



gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# 'Moervaartvallei fase 1'

afbakening van de gebieden van  
de natuurlijke en agrarische structuur

**Bijlage IIIa. Toelichtingsnota - tekst**

# 1 Inhoudsopgave

1	Inhoudsopgave .....	2
2	Inleiding .....	4
3	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan .....	5
4	Planningscontext .....	6
4.1	Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan .....	6
4.1.1	De bindende bepalingen .....	6
4.1.2	Het richtinggevend gedeelte .....	6
4.1.3	Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur .....	7
4.1.4	Het afbakeningsproces in de regio Waasland .....	7
4.2	Relatie met andere beleidsbeslissingen.....	11
4.2.1	Relatie met de instandhoudingsdoelstellingen voor de speciale beschermingszones .....	11
4.2.2	Vastgestelde landschapsatlasrelicten .....	13
4.2.3	Relatie met het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan .....	17
4.2.4	Strategisch Plan Gentse Kanaalzone .....	17
4.3	Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen .....	18
4.3.1	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.....	18
4.3.2	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent .....	18
4.3.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke.....	19
4.3.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moerbeke .....	19
4.3.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lochristi .....	19
4.3.6	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lokeren .....	20
5	Analyse bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied.....	22
5.1	Situering van het plangebied .....	22
5.2	Analyse deelstructuren .....	23
5.2.1	Fysisch systeem .....	23
5.2.2	Agrarische structuur.....	27
5.2.3	Natuurlijke structuur.....	30
5.2.4	Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed.....	34
5.3	Analyse deelgebieden .....	41
5.3.1	Deelgebied 1 “Speurdonk-Mendonk” .....	42
5.3.2	Deelgebied 2 “Molenmeersen-Hoofdgeleed” .....	43
5.3.3	Deelgebied 3 “Oostdonk-Zuidlede” .....	46
5.3.4	Deelgebied 4 “Potdam-Eksaardedam” .....	47
5.3.5	Deelgebied 5. “Cheijnen-Boudelomeersen” .....	49
5.3.6	Deelgebied 6. “Puyenbroek-Siesmeerbos” .....	50
6	Bestaande feitelijke en juridische toestand .....	53
6.1	Bestaande feitelijke toestand .....	53
6.2	Bestaande juridische toestand.....	53
7	Verantwoording van het planvoorstel.....	56
7.1	Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven .....	56
7.2	Verantwoording voor opname van de gebieden in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.....	60
8	Specifieke beoordelingen en toetsen .....	65
8.1	Onderzoek tot milieueffectrapportage.....	65

8.1.1	Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan.....	65
8.1.2	Toetsing aan de plan-m.e.r.-plicht .....	66
8.1.3	Overwogen, maar verworpen alternatieven.....	67
8.1.4	Relevante en te onderzoeken milieueffecten .....	67
8.1.5	Samenvattende beschrijving .....	78
8.1.6	Verwerking adviezen van de relevante instanties.....	79
8.2	Onderzoek naar de noodzaak tot passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden .....	79
8.2.1	Kenmerken speciale beschermingszone .....	79
8.2.2	Screening van de mogelijke impact van het plan op de speciale beschermingszone .....	80
8.2.3	Conclusie .....	83
8.3	Veiligheidsrapportage.....	84
8.4	Watertoets.....	84
8.4.1	Toetsen aan overstromingsgevoeligheid .....	84
8.4.2	Toetsen aan grondwaterstromingsgevoeligheid.....	85
8.4.3	Toetsen aan de infiltratiegevoeligheid.....	85
8.4.4	Toetsen aan erosiegevoeligheid.....	86
8.4.5	Waterkwaliteit.....	87
9	Ruimtebalans .....	89
10	Stedenbouwkundige voorschriften .....	90
10.1	Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften .....	90
10.2	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.....	103

## 2 Inleiding

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 gebruikersschadecompensatie 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 1) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage 2) hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota (Bijlage 3a en 3b) 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 3c).

### **3 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan**

De doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is:

- uitvoering geven aan de richtinggevende en bindende bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur zoals uitgewerkt in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Waasland;
- (delen van) het vastgestelde landschapsatlasrelict 'Moervaartdepressie' opnemen als erfgoedlandschap;
- de realisatie van een aantal nieuwe natuurgebieden mogelijk te maken in uitvoering van strategisch plan voor de Gentse kanaalzone ter vervanging van verboden te wijzigingen vegetaties die bij de ontwikkeling van zeehavengebied Gent zullen verdwijnen.

Het plan zal de daarvoor noodzakelijk bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastleggen op perceelsniveau.

## 4 Planningscontext

### 4.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan

#### 4.1.1 De bindende bepalingen<sup>1</sup>

Het Vlaams Gewest bakent de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur als volgt af in gewestplannen of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- 125.000 ha grote eenheden natuur of grote eenheden natuur in ontwikkeling (in overdruk). Daarvoor is een toename van 38.000 ha natuur- en reservaatgebied (t.o.v. 1994) tot een totaal van 150.000 ha natuur- en reservaatgebied nodig.
- 750.000 ha agrarisch gebied, ruimtelijk bestemd voor de beroepslandbouw.
- 10.000 ha bijkomend bosgebied of bosuitbreidingsgebied, tot een totaal van 53.000 ha bosgebied.
- 80.000 ha natuurverwevingsgebied (in overdruk) op niet groene bestemmingen.

#### 4.1.2 Het richtinggevend gedeelte

##### Ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen: “Vlaanderen open en stedelijk”

Met de metafoor ‘Vlaanderen, open en stedelijk’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

Daarom wordt de ruimtelijk structurerende werking van het fysisch systeem als principe vooropgesteld. Het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend voor de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur), de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken op het niveau van het buitengebied.

In Vlaanderen wordt de ruimtelijke structuur van het buitengebied vandaag bepaald door het samenhangend geheel (netwerk) van rivier- en beekvalleien, grote en aaneengesloten natuur- en boscomplexen, belangrijke landbouwgebieden, de nederzettingsstructuur, het landschap en de infrastructuur...

##### Inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

Elk van de drie voor het buitengebied structuurbepalende functies – landbouw, natuur en bos – kan slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie worden toegewezen, ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Daarom wordt het buitengebiedbeleid gedifferentieerd naar een beleid voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en de nederzettingsstructuur. De natuurlijke en de agrarische structuur kunnen elkaar in bepaalde gebieden (natuurverwevingsgebieden) overlappen.

Het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen moet daarom gelijktijdig en op gelijkwaardige basis gebeuren. De natuurlijke structuur kan in bepaalde gebieden ook overlappen met andere functies (recreatie, overige functies...).

---

<sup>1</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft, en de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft.

#### 4.1.3 Het planningsproces voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos, voor dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Voor elk van de dertien regio's heeft de Vlaamse Regering de visievormingsprocessen afgerond met een beslissing over het actieprogramma voor de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 hectare agrarisch gebied vastgelegd. De resultaten van deze overlegprocessen zijn consulteerbaar op [www.vlaanderen.be/agnas](http://www.vlaanderen.be/agnas).

Op 7 mei 2010 besliste de Vlaamse Regering over de verdere voortgang van het afbakeningsproces. Er is een coördinatieplatform opgericht met o.m. vertegenwoordigers van de verschillende beleidsvelden en de natuur- en landbouworganisaties. Dit platform volgt de uitvoering van de afbakening op. Het bekijkt voor welke gebieden gestart kan worden met de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en bewaakt de gelijktijdige voortgang van de realisatie van de doelen voor landbouw, natuur én bos. De Vlaamse overheid stelde een administratieoverschrijdend team samen dat deze plannen voorbereidt en het vooroverleg met de betrokken lokale besturen en middenveldorganisaties organiseert.

Het coördinatieplatform bepaalt jaarlijks in een 'gebiedsgericht programma' voor welke concrete gebieden er een planningsproces opstart.

#### 4.1.4 Het afbakeningsproces in de regio Waasland

Voor de buitengebiedregio Waasland werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart in 2008.

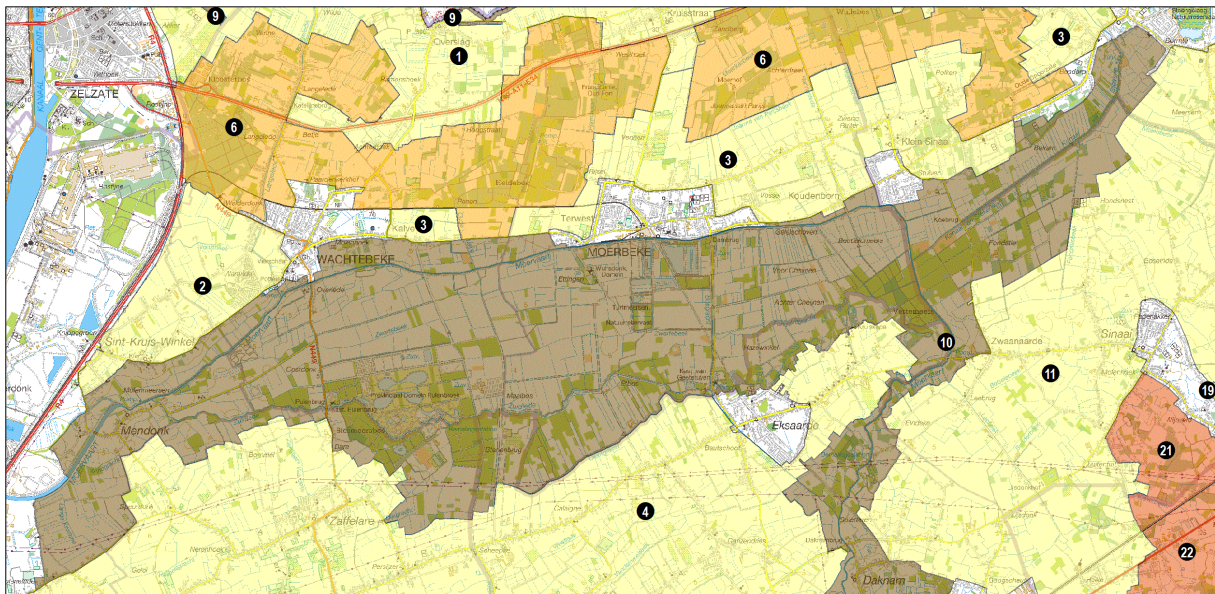
De Vlaamse Regering nam op 3 april 2009 akte van het eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur en uitvoeringsprogramma en de adviezen van de gemeenten, provincies en belangengroepen hierover. Tegelijkertijd nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 29.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft verder uitvoering aan de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos zoals die in het kader van de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de buitengebiedregio Waasland werd uitgewerkt.

Het operationeel uitvoeringsprogramma's voor de regio Waasland formuleerde voor het plangebied volgende actie:

- Actie 10. Opmaak van een landinrichtingsproject met het oog op een projectmatige aanpak van de totaliteit van deze actie en de integratie van planning en uitvoering, parallel aan en in onderlinge wisselwerking met de opmaak van een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan voor:
  - versterking van de natuurwaarden in het zuidelijk deel van de Moervaart-Zuidlede-depressie, rond het kanaal van Stekene en in de Durmevallei ter hoogte van Eksaarde – Lokeren.
  - versterken van het verweingsgebied voor landbouw, natuur, bos en natuurlijke waterberging in het noordelijk en noordwestelijk deel van de Moervaart.

**Figuur 1. Uitsnede operationeel uitvoeringsprogramma Waasland (2009).**



### **Project Natuurdoelstellingen Gentse Kanaalzone**

Het project “Natuurdoelstellingen Gentse Kanaalzone” startte in 2008 met een vraag van de toenmalige gouverneur van Oost-Vlaanderen aan de toenmalige minister bevoegd voor de havens en werd gecoördineerd door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW) van de Vlaamse overheid. Het project omvatte als doelstelling om ca. 200 ha natuur te ontwikkelen in de Moervaartvallei ten behoeve van een aantal soorten en habitats die bedreigd werden door de havenontwikkelingen in de Zeehaven Gent zoals uitgewerkt in het Strategisch Plan voor de Gentse Kanaalzone (2007). De noodzaak voor deze natuurontwikkeling werd in belangrijke mate ingegeven vanuit de toepassing van de Europese Vogelrichtlijn. In het kader van dat project zijn verschillende aspecten van een mogelijke natuurontwikkeling in de Moervaartvallei onderzocht. Het betreft onder meer de studies Onroerend Erfgoedonderzoek en Ecohydrologisch onderzoek in de Moervaart- en Kalevallei, Landbouwgevoeligheidsanalyse Moervaartvallei, Fosfaatstudie Moervaartvallei en de Landbouweffectenrapporten Moervaartvallei en Wulfsdonk-Turfmeersen. Deze studies zijn consulteerbaar op [www.gentsekanaalzone.be](http://www.gentsekanaalzone.be).

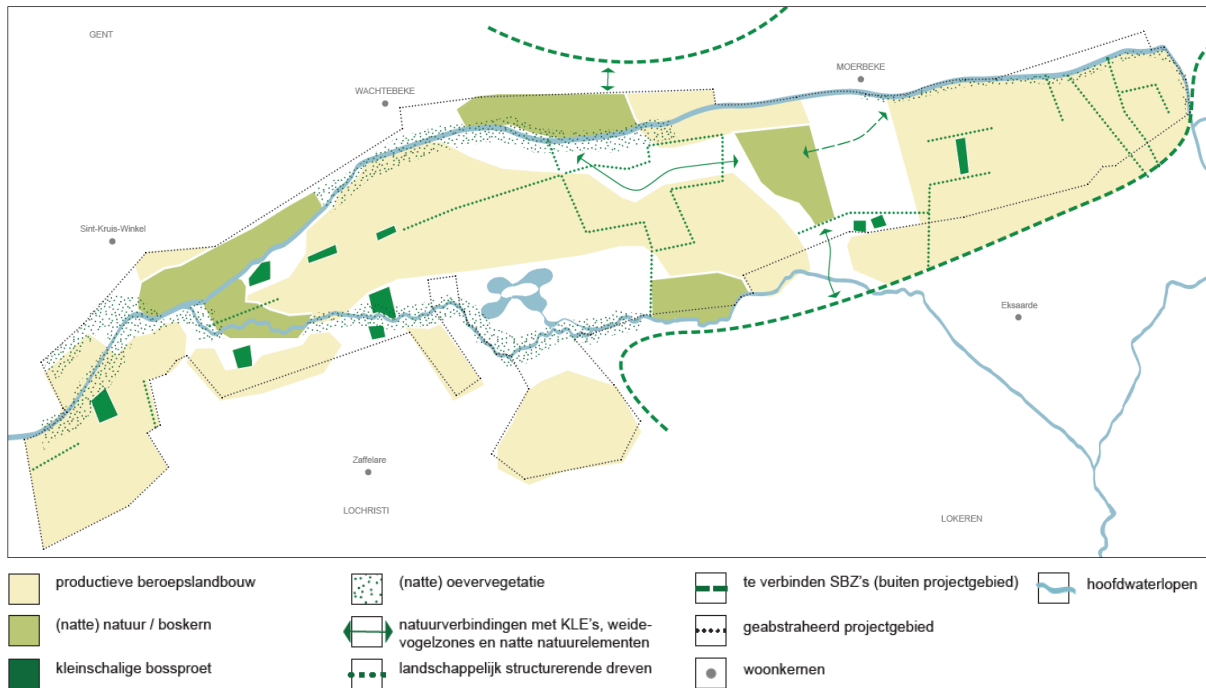
Tijdens de onderzoeksfase rezen er vragen over de effectieve noodzaak van de voorziene natuurontwikkeling in het gebied. Naar aanleiding van de inspraakreacties in het kader van de kennisgevingsfase van de planmilieueffectenrapportage en naar aanleiding van nieuwe evoluties in het Vlaams beleid inzake de Europese natuurdoelen werd een juridisch onderzoek opgestart over de juridische onderbouwing en de noodzaak van het project. Als gevolg van dat onderzoek stelden de bevoegde Vlaamse ministers in een mededeling aan de Vlaamse Regering op 20 juni 2014 dat er niet langer een noodzaak was voor een grootschalige Europese compensatieverplichting zoals aanvankelijk vooropgesteld in het project Natuurdoelstellingen Gentse Kanaalzone en dat er enkel nog ingezet zal worden op een natuurbeleid dat is ingegeven vanuit de Vlaamse wetgeving en ondersteuning biedt ten aanzien van Europese vogelpopulaties.

Gelet op deze ontwikkeling wijzigde de opdracht die in 2008 werd toegewezen aan het Departement MOW grondig en werd de gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen in 2014 belast met het coördineren van het gewijzigde proces waarbij thans ingezet wordt op de uitbouw van 38 ha nieuwe natuur ter vervanging van verboden te wijzigen vegetaties in het Zeehavengebied. Daarvan kan 16 ha binnen het zeehavengebied zelf worden gerealiseerd en wordt voor de resterende 22 ha een locatie gezocht in de Moervaartvallei. De gouverneur startte in 2015 een overleg met lokale vertegenwoordigers van de natuur- en landbouworganisaties op om een lokaal draagvlak te zoeken voor een concreet locatievoorstel voor deze natuurontwikkeling. Medio 2016 bereikten de natuur- en landbouworganisaties daarover onderling een akkoord over een zgn. ‘consensusvoorstel’.

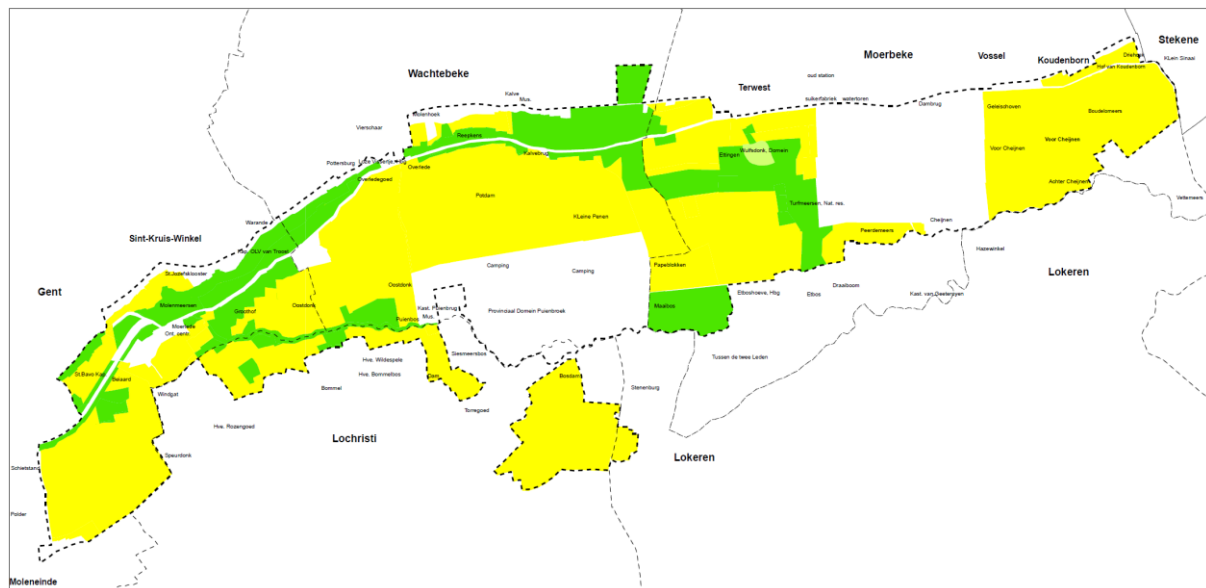
Aan de opmaak van dit consensusvoorstel is negen maanden intensief overleg voorafgegaan met vertegenwoordigers van beide sectoren (Boerenbond, Algemeen Boerensyndicaat, Natuurpunt en vzw Durme).



**Figuur 2. Structuurschets consensusvoorstel lokale natuur- en landbouworganisaties (mei 2016)**



**Figuur 3. Aanzet bestemmingen consensusvoorstel lokale natuur- en landbouworganisaties (mei 2016)**



Het consensusvoorstel voorziet dat het landbouwgebied in grote delen van de vallei, en zeker in de deelgebieden Moervaart-noord, Moervaart-Zuidlede, ten noorden van Puyenbroeck, de enclave Lochristi ten zuiden van Puyenbroeck en sz oostelijke hoek nabij Stekene bevestigd wordt, maar ook dat delen van het centrale gebied tussen Puyenbroeck en de voormalige suikerfabriek in Moerbeke dat op het gewestplan een natuurbestemming heeft maar actueel in belangrijke mate in landbouwgebruik is, herbested kan worden naar een agrarische bestemming.

Daarnaast voorziet het consensusvoorstel dat natuurontwikkeling plaats kan vinden in het centrale deel van de vallei in drie natuurkernen (Maaibos, Wulfsdonk/Turfmeersen en Reepkens/Kalvekant), in een noord-zuid natte natuurverbinding tussen Heidebos en Etbos en een oost-west verbinding op de veendepressiegronden omheen Bosbeek (de historische loop van Moervaart). In de zone ten noorden van Wachtebekesteenweg zorgt het natuurgebied voor een verbinding naar Heidebos. In de natuurkern van Maaibos laat het de ontwikkeling van

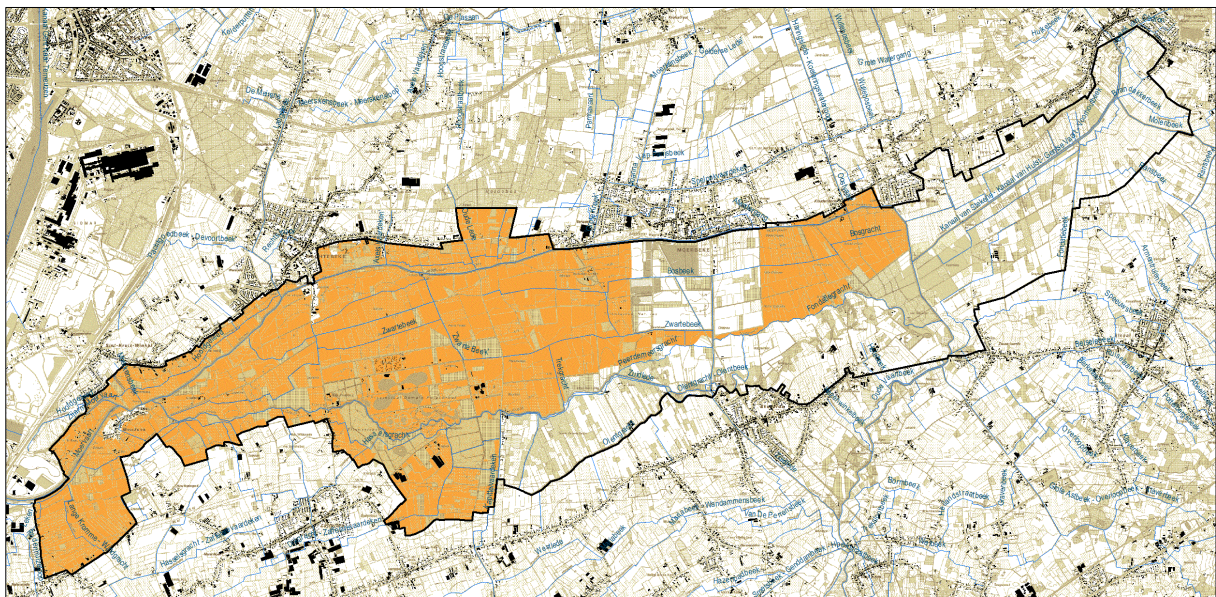
passende habitats voor 22 ha verboden te wijzigen vegetaties toe: ca. 20 ha riet/moerasvegetatie (Mr) en ca. 2 ha grote zeggenvetatie (Mc). In Moervaart-Mendonk geeft het mogelijkheden om de natuur langs Moervaart en langs de oude Moervaart-arm te versterken. In Moervaart-noord geeft het realisatiekansen voor natte natuur omheen Hoofdgeleed. Omheen Zuidlede bevestigt het de aanwezige beekoevers van Zuidlede en bestaande bossen.

De gouverneur heeft vervolgens de vraag aan de bevoegde minister gesteld om in ‘eerste fase’ te starten de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor delen van de Moervaartvallei waarvoor een consensus werd bereikt. De overige onderdelen van de Moervaartvallei zullen in een ‘tweede fase’ aan bod komen. Daarvoor zal nog verder onderzoek en overleg gevoerd moeten worden onder meer in functie van de realisatie van de Europese natuurdoelen voor de habitatrichtlijngebieden in de Zuidlede-Moervaartvallei.

Parallel aan de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Moervaartvallei fase 1” wordt ook gestart met de voorbereiding van het landinrichtingsproject “Moervaartvallei” dat o.m. zal inzetten op de effectieve realisatie van de in het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziene natuurontwikkelingsgebieden.

Het RUP “Moervaartvallei fase 1” omvat het deel van de Moervaart- en Zuidledevallei op grondgebied Gent, Lochristi, Lokeren, Wachtebeke en Moerbeke met uitsluiting van het als ontginningsgebied bestemde gebied ter hoogte van de kern van Moerbeke. De overige delen (grondgebied Lokeren, Sint-Niklaas en Stekene) wordt in een tweede fase uitgewerkt. Het gaat om de aaneengesloten structuur van natuurgebieden Tussen de Twee Leden-Etbos, De Linie, De Vette-meersbossen en Fondatie-Heernisse en de landbouwgebieden ten noorden van het Kanaal van Stekene.

**Figuur 4. Situering deelgebied RUP Moervaartvallei “fase 1”**



### **Strategisch Project Moervaartvallei**

Naar aanleiding van het bereiken van een consensus tussen de natuur- en landbouworganisaties voor een eerste deel van de Moervaartvallei, diende de provincie Oost-Vlaanderen i.s.m. de gemeenten Gent, Wachtebeke en Moerbeke, Havenbedrijf Gent, Natuurpunt, vzw Durme, Boerenbond en Algemeen Boerensyndicaat in 2016 een aanvraag tot erkenning en subsidiëring als strategisch project in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in. Eind 2016 werd het project erkend als strategisch project.

Via dit openruimteproject voor de Moervaartvallei zal in overleg met de partners gewerkt worden aan een breed gedragen visie en actieplan voor het versterken van de kwaliteiten van de volledige Moervaartvallei op vlak van landschap, erfgoed, recreatie, water, natuur en landbouw. De gouverneur is trekker van dit project.

### **Landinrichtingsproject en Raamakkoord Moervaartvallei**

De Vlaamse Landmaatschappij kreeg op 6 december 2016 van de Vlaamse minister bevoegd voor Landinrichting, de opdracht om de opportuniteit en de haalbaarheid van een “landinrichtingsproject Moervaartdepressie” te onderzoeken. De Vlaamse Regering besliste op 14 juli 2017 naar aanleiding van de voorlopige vaststelling van het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Moervaartvallei fase 1 dat

uiterlijk bij de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan een beslissing genomen zal worden over de instelling van het landinrichtingsproject.

In overleg met de betrokken partijen is gelijktijdig met het onderzoek naar de opportuniteit en haalbaarheid van een landinrichtingsproject een raamakkoord uitgewerkt dat de modaliteiten en principiële financiële engagementen van de verschillende partners voor de uitvoering van het landinrichtingsproject verankert.

Het landinrichtingsproject moet het operationeel kader bieden voor de realisatie van de ruimtelijke bestemmingen die vastgelegd worden via het ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij naast de inrichting van de voorgenomen natuur- en landbouwgebieden gewerkt kan worden aan een integrale inrichting van de Moervaartvallei waarbij ook het aanpassen en optimaliseren van de waterhuishouding, het valoriseren en herstellen van belangrijke landschaps- en erfgoedwaarden en het optimaliseren van de toeristisch-recreatieve infrastructuur aan bod komt. Via het landinrichtingsproject zal ook het flankerend beleid naar de betrokken landbouwers vorm gegeven worden via o.a. de inzet van het grondenbeleidsinstrumentarium.

## 4.2 Relatie met andere beleidsbeslissingen

### 4.2.1 Relatie met de instandhoudingsdoelstellingen voor de speciale beschermingszones

#### Algemene situering

De Europese Commissie verklaarde de habitatrichtlijngebieden op 7 december 2004 van “communautair belang”. De Habitatrichtlijn stelt dat de lidstaat vervolgens verplicht is om binnen de zes jaar over te gaan tot de “aanwijzing” van deze gebieden als speciale beschermingszone (SBZ), vergezeld van “prioriteiten”. De Vlaamse Overheid diende dus vóór eind 2010 alle in Vlaanderen vastgestelde habitatrichtlijngebieden definitief aan te wijzen en prioriteiten vast te stellen voor het in een gunstige staat houden of brengen van de Europees te beschermen habitats en soorten.

Op 3 april 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit met de procedure voor deze aanwijzing van speciale beschermingszones en de vaststelling van instandhoudingsdoelstellingen definitief goed. Op 23 juli 2010 heeft de Vlaamse Regering algemene doelen voor heel Vlaanderen vastgelegd: de gewestelijke instandhoudingsdoelstellingen of G-IHD. De G-IHD zijn verfijnd per speciale beschermingszone onder de vorm van specifieke instandhoudingsdoelstellingen (S-IHD).

Via de opmaak van instandhoudingsdoelstellingen geeft de Vlaamse Overheid invulling aan de verplichting tot definitieve aanwijzing van de speciale beschermingszones en de vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen. De lidstaten zijn er vervolgens toe verplicht de nodige maatregelen te nemen om deze instandhoudingsdoelstellingen te realiseren. Deze plicht gaat zowel over het nemen van positieve beschermingsmaatregelen als het nemen van maatregelen die verslechtering of verstoring tegengaan. Deze instandhoudingsmaatregelen “behelzen zo nodig passende, specifieke of van ruimtelijke ordeningsplannen deel uitmakende beheersplannen en passende, wettelijke, bestuursrechtelijke of op een overeenkomst berustende maatregelen”. Bij het nemen van die maatregelen dient rekening gehouden te worden met “de vereisten op economisch, sociaal en cultureel vlak en met de regionale en lokale bijzonderheden”.

Naast de opmaak van instandhoudingsdoelstellingen en het treffen van geschikte instandhoudingsmaatregelen moet er ook omzichtig omgegaan worden bij het beoordelen en toestaan van projecten, plannen of programma’s in of in de omgeving van speciale beschermingszones die effecten kunnen hebben op deze gebieden.

#### Gebiedsspecifieke situering

Het zuidelijk deel van het Moervaartvallei omvat delen van het Habitatrichtlijngebied BE2300005 ‘Bossen en heiden van Zandig Vlaanderen, oostelijk deel’, meer bepaald de deelgebieden 8 en 9 “Vallei van de Moervaart-Zuidlede”. In het besluit van de Vlaamse Regering van 23 april 2014 zijn de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor dit habitatrichtlijngebied definitief vastgesteld.

Voor de bostypes 9120 (Eiken-Beukenbossen op zure bodems) en 91E0 (Valleibossen, Elzenbroekbossen en zachthoutoibossen) wordt het gebied als zeer belangrijk beschouwd. Er wordt gestreefd naar de realisatie van een robuust netwerk van enkele grote boskernen die op lang termijn garanties bieden voor de instandhouding van leefbare populaties van de habitattypische soorten van deze kernen en hun boshabitats. Hierdoor kunnen

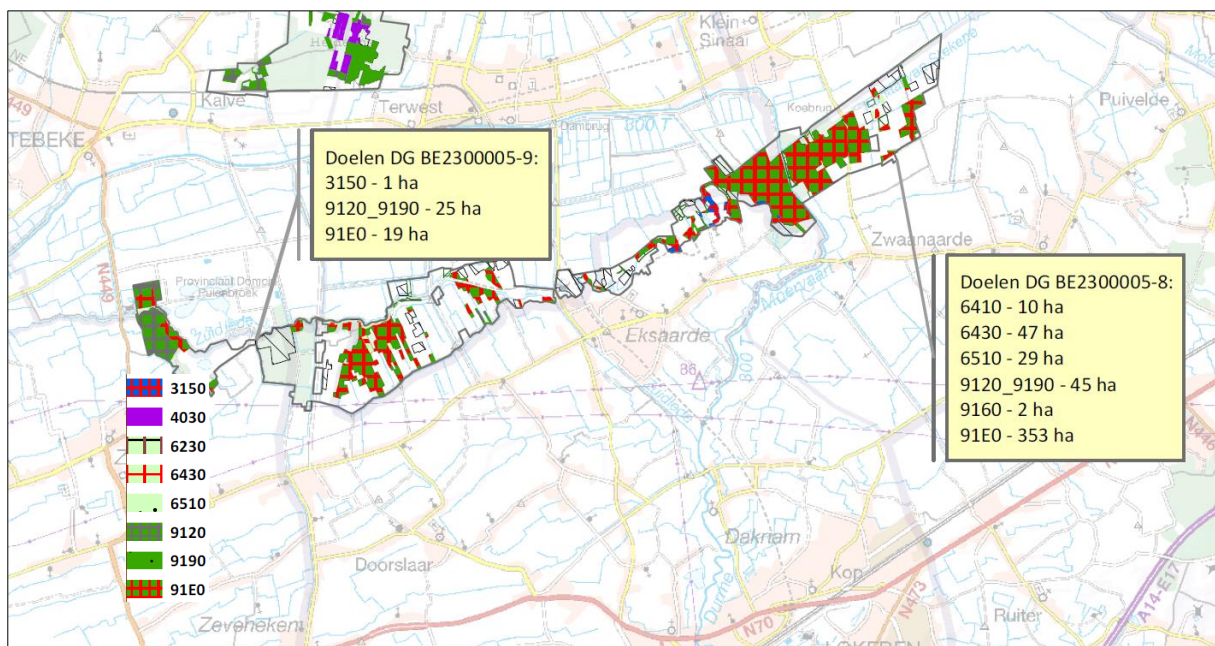
knelpunten als sterke versnippering, slecht gebufferde bossen die onderhevig zijn aan eutrofiëring en nutriëntenaanrijking gemilderd worden.

Voor de realisatie van één grote boskern in de alluviale sfeer (91E0) is er slechts één mogelijkheid, namelijk in deelgebieden 8 en 9 Vallei Moervaart-Zuidlede. Een dergelijk kern, met een richtwaarde van 444 ha is van belang voor een belangrijke populatie van de bijlage soort Wespendif, maar evenzeer voor tal van andere habitattypische soorten en Rode Lijstsoorten van natte bossen, zoals Wielewaal, Matkop, Nachtegaal, Goudvink, Kleine IJsvogelvlinder, etc...

Het aanwijzingsbesluit geeft aan dat volgende methoden de realisatie van deze boskernen kunnen bewerkstelligen:

- Omvorming van bestaande ‘niet habitatwaardige’ bossen voorzien. In de door de Vlaamse overheid beheerde bossen en bossen in beheer van de erkende terreinbeherende verenigingen en in het kader van herstelprojecten worden maatregelen voorzien welke tot bijkomend habitat zullen leiden. 20-80% van de niet inheemse bestanden zal hier op termijn tot bijkomend habitat leiden. Via stimulerende maatregelen, kunnen ook privé-eigenaars ingezet worden om bijkomend habitat te realiseren.
- Bosuitbreiding. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen bosuitbreiding ten behoeve van de realisatie van hoofdzakelijk het type 9120 en 9190 (drogere bossen, al dan niet aangevuld met plaatselijk andere bostypes) en bosuitbreiding voor de realisatie van het type 91E0 (natte en alluviale bossen, al dan niet aangevuld met plaatselijk andere bostypes). (...) Voor de realisatie van een grote aaneengesloten oppervlakte bos in de alluviale sfeer (vnl. type 91E0, plaatselijk 9160), komen de deelgebieden 8 en 9 Vallei van de Moervaart-Zuidlede het best in aanmerking. Hierbij wordt de realisatie van voldoende grote kernen aan alluviaal bos beoogd. Kleinere oppervlaktes aan bosuitbreiding zijn daarbovenop noodzakelijk o.a. in deelgebieden 9 Vallei Moervaart-Zuidlede (Puyenbroeck). Dit gaat in het totaal om een richtwaarde van 175 ha bosuitbreiding, waarbij deelgebied 8 Moervaartvallei voor de realisatie van een grote aaneengesloten kern moet zorgen.

Figuur 5. Indicatieve situering van de actuele habitats en de verdeling van de doelen per deelgebied SBZ-H BE2300005



De relevante vastgelegde prioritaire inspanningen met het oog op het realiseren de instandhoudingsdoelstellingen zijn:

- Omvorming van populierenbos naar alluviale bossen. De populierenbossen, voornamelijk in deelgebieden 8 & 9 vallei van de Moervaart-Zuidlede, dienen door een gericht beheer worden omgevormd naar de nagestreefde alluviale bossen (habitattypes 91E0). Voor de bossen kan door omvorming eveneens bijkomend habitat gerealiseerd worden via bestaande beheervisie, uitvoering van beheerplannen en de toepassing van de Criteria Duurzaam Bosbeheer.

- Bosuitbreiding. Voor de realisatie van een goede staat van instandhouding, zowel op gewestelijk niveau als voor de SBZ zijn nog bijkomende bosuitbreidingen ('nieuw' bos) noodzakelijk met een richtwaarde van 346 ha (totaal van alle boshabitats). Het combineren van de eerder genoemde inspanningen (kwaliteitsverbetering van de aanwezige habitats en de omvormingsmaatregelen) met bosuitbreiding moet uiteindelijk resulteren in volgende globale doelstellingen (...):
- Realisatie van grote boskern in de natte sfeer: een totale bosoppervlakte in deelgebieden 8 en 9 Vallei van de Moervaart-Zuidlede wordt nagestreefd met een richtwaarde van 444 ha (circa 20% van de voorziene bosuitbreidingen situeren zich in deze deelgebieden).

#### 4.2.2 Vastgestelde landschapsatlasrelicten

Bij ministerieel besluit van 18 december 2009 werd de ankerplaats "Moervaartvallei" definitief aangeduid. Dit besluit omvat onder meer een beschrijving van de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele of ruimtelijk structurerende waarden die aanleiding hebben gegeven tot de aanduiding, de kenmerken die typisch zijn voor de ankerplaats met inbegrip van de ruimtelijke kenmerken die eigen zijn aan die waarden.

Deze aangeduide ankerplaats is volgens artikel 12.3.5 van het Onroerendergoeddecreet te beschouwen als een vaststelling van de 'landschapsatlas' en als 'onroerendergoedrichtplan'. De onroerendergoedrichtplannen zijn krachtens artikel 7.3.4 van het Onroerendergoeddecreet de sectorale voorstellen voor inrichtingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De Moervaartdepressie, met aan de noordelijke zijde de dekzandrug Verrebroek-Gistel en aan de andere zijde de langzamer hogerop hellende gronden en de Zuidlede als fysische grens, is de belangrijkste structuur in dit gebied. In de depressie komen zowel graslandcomplexen, boscomplexen als mozaïeklandschappen voor. Elk heeft zijn typerende ontginningsstructuur. De Moervaartdepressie is omwille van zijn laaggelegen gronden niet bebouwd geworden in historische tijden. Door het onbebouwd karakter van het gebied is het bouwkundig erfgoed voornamelijk gesitueerd aan de noordelijke en zuidelijke grens van het gebied, zoals Moerbeke en in het zuiden de Kruiskapel.

Het westelijke deel van de ankerplaats ligt binnen het plangebied van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het aanduidingsbesluit geeft volgende waarden aan:

- Natuurwetenschappelijke waarde

In de ankerplaats is de belangrijke geomorfologische sequentie dekzandrug Maldegem-Stekene, Moervaartdepressie en overgang naar zandig Binnen-Vlaanderen opgenomen. De Moervaartdepressie kenmerkt zich door haar asymmetrische vorm, met een circa 2 meter hoge steile noordrand (overgang naar dekzandrug) en een zwak hellende zuidrand. In de depressie zelf is een typisch microruggenpatroon van lage oeverwallen/donken aanwezig.

Het bodemarchief van de Moervaartdepressie is op geomorfologisch en paleo-ecologisch vlak uniek te noemen. Door de afdamming van de Vlaamse Vallei door de dekzandrug Maldegem-Stekene werd tijdens het laatglaciaal (vanaf 13.000 jaar geleden) een ondiep zoetwatermeer gevormd ten zuiden van de dekzandrug. Het afgezette kalkrijke sediment, moeraskalk of gyttja genoemd, is in bijna gans de Moervaartdepressie terug te vinden. Daarboven ligt een laag gliede (zeepklei) uit het atlanticum (7.500 jaar geleden), een venige biogene afzetting. Daarboven bevinden zich overstromingsafzettingen bestaande uit veen (vanaf neolithicum), klei en zand (voornamelijk sinds de middeleeuwse overstromingen). Waar omwille van de hogere ligging geen overstromingspakket kon worden afgezet, komt pleistoceen zand tot lemig zand aan de oppervlakte (donken). Typerend en grondgebonden aan de moeraskalksedimenten zijn ook de zeldzame en typerende vegetaties. De Moervaartdepressie heeft zowel paleo-ecologisch,- klimatologisch, geomorfologisch als bodemkundig een unieke betekenis in Zandig-Vlaanderen.

- Historische waarde

De Moervaartdepressie was voor de grote ontginningen een deel van het Koningsforeest en/of wastine. Gans het gebied werd door enkele grote initiatieven rationeel ontgonnen. Het ontginningslandschap is nog steeds afleesbaar, voornamelijk in grote structuren zoals wegen- en hydrografische patronen.

In het oosten (Boudelo, Fondatie en Coudenborm) gebeurden de ontginningen door de abdij van Boudelo: Coudenborm-Vette Meersbos tot aan Belram-Papelaar is een ontginningslandschap dat in aanvang dateert uit het laatste stadium van de grote middeleeuwse ontginningen. De Boudeloabdij was daar van de 12de tot 18de eeuw aanwezig. De door schenkingen verworven gronden worden Fondatiegronden genoemd. In 1660 werd met materiaal van de vernielde abdij de Boudelohoeve opgericht. Ten westen van de huidige

hoeve ligt de archeologische site van de abdij. De ruïne van het Hof van Coudenborm, een tiendeschuur, is aan de Oostvaart gelegen. De gronden in de buurt van de waterlopen zijn meersen, beheerd als hooiland (met nabegrazing). De natte gronden van mindere kwaliteit zijn ettingen. Toponymisch wijst de naam Heirnisse op een gemeenschappelijk gebruikt weiland. In de tweede helft van de 18de eeuw wordt een deel van het cultuurlandschap (Heirnisse en Vette-meersbos) bebost via een systeem van rabatten. Andere delen blijven hun typisch meersenkarakter behouden (Belram, Lijkeveldemeersen, Papelaar). Astgemete werd particulier ontgonnen, maar bleef steeds zijn traditioneel karakter behouden.

Het kasteel van Eksaarde (Schaapstal) is vermoedelijk voor 1200 door de graven van Vlaanderen opgericht, aan de rand van het moerassig gebied, om hun grondgebied te beveiligen en te verdedigen. Kort na 1200 werd het kasteel een stenen versterking. In de loop der eeuwen werd deze constructie uitgebreid tot een imposante waterburcht. In 1734 werd het uiteindelijk afgebroken na een periode van verval. Deze archeologische site is nu een weiland omgeven door een brede gracht en dreven.

Ten westen van de Boudeloabdij liggen de meersen van de Sint-Baafsabdij. Deze eigendom ging tot in Oostdonk. Deze gronden werden op gelijkaardige wijze ontgonnen. Het terrein, doorsneden door loodrechte waterlopen en dreven, werd voornamelijk als grasland gebruikt. Daarnaast waren er ook ettingen en akkers. De akkers waren voornamelijk te situeren op de hoger gelegen donken. Tevens werden enkele eendekooien ingericht. Om de Moervaartdepressie toegankelijk te maken werden er dammen met bijhorende dreven aangelegd.

In het gebied zijn verschillende 'vaarten' gelegen, daterend uit de middeleeuwen, om turf en andere zaken te transporteren naar de grote steden. Ze zijn ten laatste in de 16de eeuw gegraven, al dan niet op plaatsen waar reeds natuurlijke waterlopen lagen. Soms met tragel, op andere plaatsen werd de trekweg later aangelegd. Voorbeelden zijn de Oostvaart, Moervaart en Stekense Vaart.

Toen de successieoorlog in het begin van de 18de eeuw een aanvang nam, werd in het Waasland een verdedigingslinie, de Bedmarlinie, opgericht. In het voorliggende gebied liep ze (van oost naar west): ten zuiden van het kanaal van Stekene, langs de Vette Meersbossen naar de Kruiskapel, naar het vroegere kasteel van Eksaarde, naar de Etboshoeve (een vroegere schans op de Linie), en zo verder langs de zuidelijke oever van de Zuidlede naar Rodenhuizen. Het militaire lijnrelict is hier voornamelijk als pad of in beperkte lengte als geërodeerde aarden wal nog steeds in het landschap herkenbaar.

In de zone ten noorden van de Kruiskapel werd door de heren van Eksaarde een eendekooi ingericht, nog steeds herkenbaar in het landschap. Ook in de Fondatiewijk te Sinaai en in de Boudelomeersen op Moerbeke lagen eendekooien eigendom van de abdij van Boudelo. Verder aan Wulfsdonk en aan Oostdonk lagen er ook. Deze laatste drie zijn echter volledig of grotendeels verdwenen in het landschap. Die van de Fondatie bestaat nog wel. In de 19de of de 20ste eeuw werden in de omgeving van de Kruiskapel en tussen de kapel en het voormalig kasteel van Eksaarde turfputjes gemaakt, later soms aangepast tot echte visvijver.

Sinds de 18de eeuw is het bodemgebruik in de Moervaartdepressie vrij stabiel tot in de tweede helft van de 20ste eeuw toen er door verbeterde waterhuishouding, veranderend landbouwgebruik en de betere economische omstandigheden geleidelijk aanpassing kwam in het cultuurlandschap, voornamelijk door verdroging van de meersen. De graslanden werden in de centrale delen van de Moervaartdepressie omgezet in eerder grootschalige akkerlandcomplexen. De grote wegen- en waterloopstructuren, met de daaraan gekoppelde dreven, zijn wel nog bewaard gebleven, net als de fysische ondergrond.

Tijdens het laatglaciaal hielden zich op de noordelijke rand van de Moervaartdepressie talrijke mensen op. Nagenoeg alle archeologische vindplaatsen in de ankerplaats zijn gelegen op de hoge oevers van het voormalige meer en langs de oevers van de Durme.

De Moervaartdepressie wordt gekenmerkt door zijn bouwvrij karakter. Waar er bouwwerken voorkomen is dit dikwijls aangeduid als bouwkundig erfgoed (enkele hoeves, kasteeldomeinen, kapellen, bruggen,...). De dorpskern van Moerbeke is meegenomen in de afbakening. Het betreft een kleinschalig centrum met centraal het kasteeldomein Lippens gelegen aan het driehoekige plein 'Lindenplaats' dat met lindes beboomd is.

- Esthetische waarde

Het gebied beleeft men als een groot aaneengesloten openruimtegebied. Mede door het vrij gaaf gebleven cultuurlandschap van bossen, permanente graslanden en met knotwilgen omgeven weiden en akkers is het voorgestelde gebied van grote betekenis voor de belevingswaarde van de mens doordat het zeer gevarieerd is. Door de aanwezigheid van een netwerk aan 'trage wegen' beschikt het gebied over mogelijkheden tot passieve recreatie om zo aan landschapsverkenning en -beleving te doen.

Het gebied bevat een afwisseling van bos (zowel loof-, naald-, populieren-, hakhout- als wilgenbroekbos en geëxploiteerde wijmenaanplantingen), rietveldstroken, struwelen, weilanden en akkers doorsneden door kaarsrechte dreven en open meersencomplexen. Verder bepalen turfputjes, eendenkooien en waterlopen, en enkele bouwkundig erfgoedelementen sterk het landschap. Het gebied van de Moervaartdepressie varieert sterk tussen open, halfopen en gesloten, rechtlijnig en ongestructureerd, afwisselend en homogeen. Het uitzicht in het gebied is door bosuitbreiding wel meer gesloten geworden dan in historische tijden.

- Sociaal-culturele waarde

De 'Kruiskapel', 'Verre Kapel' of 'Kapel der Miraculeuze kruisen' werd in 1626 gebouwd op de plaats waar, in 1317, twee kruisen gevonden werden waaraan bovenmenselijke krachten toegeschreven werden. De bedevaartskapel is midden de velden gelegen en wordt door rode beuken omringd. Op het voorplein staat een waterput en een zandstenen kruis. Op de 2 kilometer lange weg van de kerk tot aan de kapel zijn op regelmatige afstand veertien kruiswegkapelletjes geplaatst. Ze dateren van 1877 en maken deel uit van een ommeegang op 14 september. De bedevaartskapel Onze-Lieve-Vrouw van Troost ter Warande is omringd door linden. Volgens overlevering gesticht in 16de eeuw ingevolge een belofte door een Spaans officier. Nadien verschillende malen vernield en weer opgebouwd, laatst in 1887 vergroot.

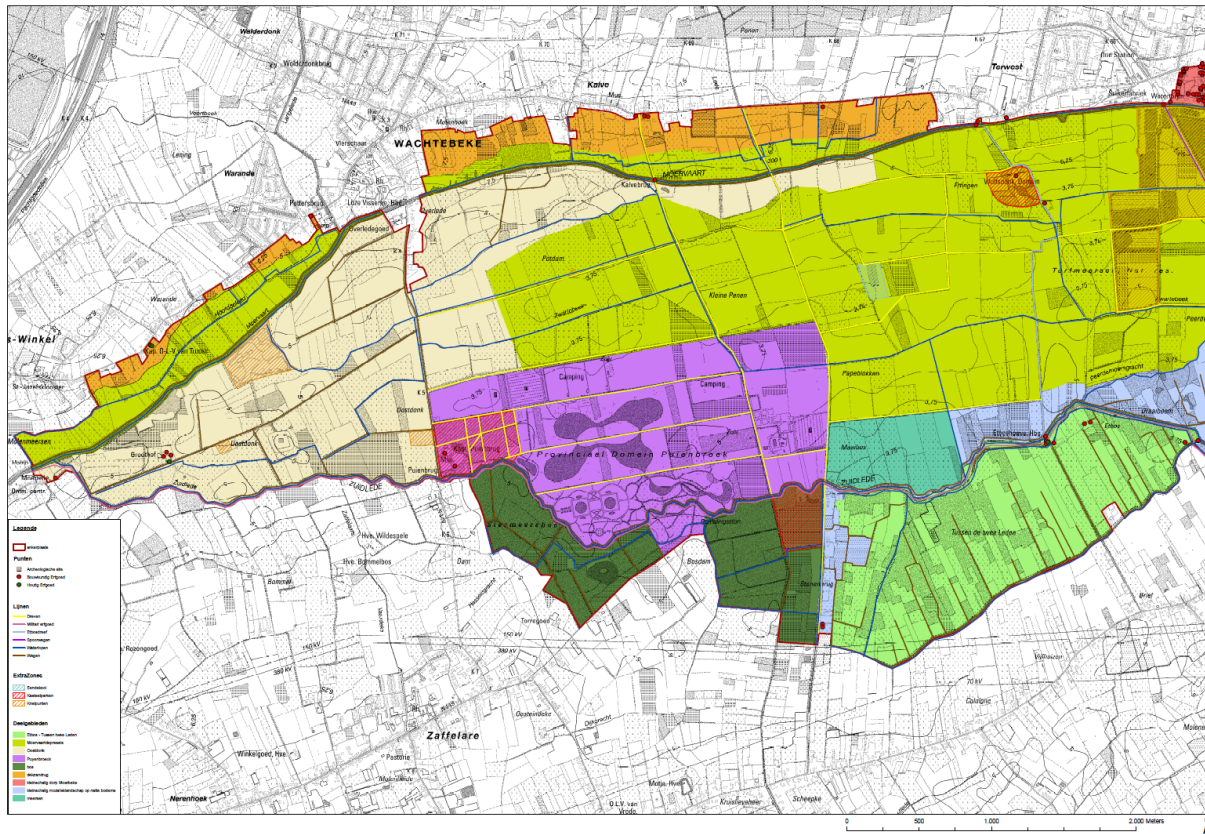
- Ruimtelijk-structurende waarde

Het voorgestelde gebied is gelegen in drie geomorfologische zones, namelijk (van noord naar zuid) de dekzandrug Gistel-Stekene, de oostelijke Moervaartdepressie en de overgang naar hoger gelegen zandig Binnen-Vlaanderen. Alle bodemkundige overgangen, en de daaraan gelieerde ontginningsstructuren, zijn herkenbaar in de landschapsopbouw. De dekzandrug is gekenmerkt door hoger gelegen gronden onder bos (voornamelijk naaldhout) en bevat heel wat archeologische sites. De Moervaartdepressie bestaat uit laaggelegen gronden die op rationele wijze werden ontgonnen. De historische, uiterst rationele ontginning van het uitgestrekt, aaneengesloten meersengebied resulteerde in een relatief grootschalig dambordpatroon en kaarsrechte dreven. Het grasland werd grotendeels omgezet in akkerland. Typerend voor het grootste deel van de Moervaartdepressie zijn de lange, rechte, onverharde dreven, die door de aanplant van bomen erlangs landschapsbepalende elementen vormen. De grote structuren als wegen-, percelerings- en hydrografische patronen zijn nog duidelijk herkenbaar. Ten zuiden van de Fondatiegracht, en in de Belram-, Papelaar- en Lijkeveldemeersen, zijn respectievelijk een weinig gestructureerd kleinschalig landschap, een kleinschalig meersenlandschap met opstreckende percelering en een blokvormig meersengebied te vinden. De zuidelijke, hoger gelegen delen zijn kleinschalig en eerder blokvormig van structuur.

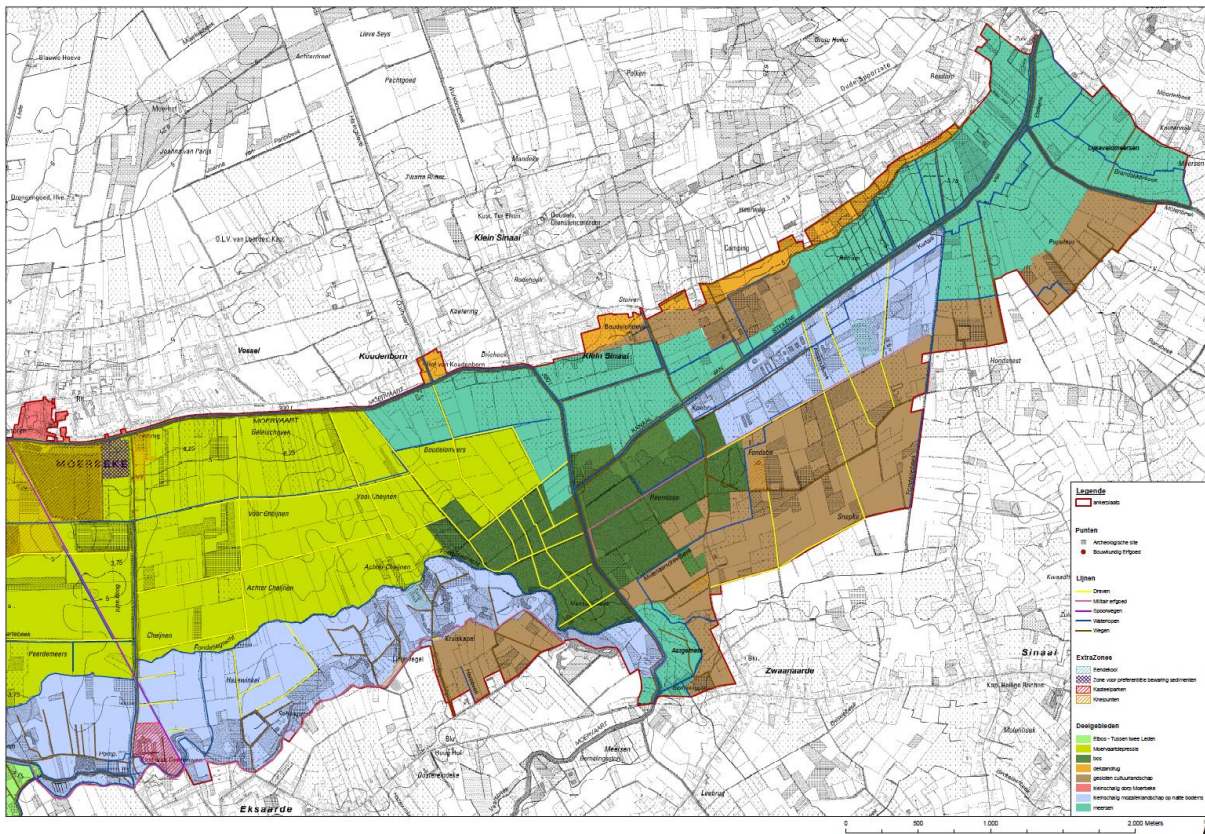
De verlaten spoorwegbedding van de lijn Lokeren-Moerbeke doorsnijdt het gebied noord naar zuid.

Delen van dit landschapsatlasrelict zullen in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen worden als 'erfgoedlandschap' in de zin van artikel 6.5.1 van het Onroerenderfgoeddecreet. De bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften zijn gericht op het behoud van de typische landschapskenmerken en landschapswaarden van het landschapsatlasrelict.

Figuur 6. Voorstel ruimtelijke vertaling van de ankerplaats Moervaartdepressie (MB 19.12.2009) (westelijk deel)



Figuur 7. Voorstel ruimtelijke vertaling van de ankerplaats Moervaartdepressie (MB 19.12.2009) (oostelijk deel)





### 4.2.3 Relatie met het Bijzonder Oppervlakedelfstoffenplan

Het gebied dat als ontginningsgebied is aangeduid op het gewestplan ten zuiden van de Moervaart ter hoogte van de vml. suikerfabriek is niet opgenomen in een goedgekeurd bijzonder oppervlakedelfstoffenplan en er zijn vandaag ook geen ontginningsactiviteiten aanwezig in het gebied. Binnen het gebied lagen een aantal voormalige bezinkingsbekkens van de suikerfabriek. De suikerfabriek is ondertussen afgebroken en de bijhorende bekkens zijn ondertussen grotendeels terug omgevormd naar landbouwgebied, cfr. de nabestemming op het gewestplan. Grote delen zijn ook effectief opnieuw in landbouwgebruik genomen.

Het gebied heeft geen specifieke potenties meer op vlak van ontginningen en er zijn geen planningsprocessen lopend waaruit zou blijken dat de ontginning van dit gebied in de toekomst nog aan de orde zou zijn.

Waterwegen en Zeekanaal NV screef recent het gebied in de studie “Onderzoek van de mogelijke rol van de waterwegbeheerders in de duurzame voorziening van minerale bouwgrondstoffen op en langs het waterwegennetwerk”. Daaruit blijkt dat er voor dit terrein weinig tot geen potenties zijn op dat vlak, vooral omwille van de slechte ontsluiting, de ligging in landschappelijk en ecologisch waardevol gebied.

### 4.2.4 Strategisch Plan Gentse Kanaalzone

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.

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 milieuopecties 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.

In 2007 werd de tekst bijgesteld tot het ontwerp van strategisch plan ‘Welvarende kanaalzone, kwalitatieve groei voor de nieuwe zeesluis en in stroomversnelling era’. 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 wijzingen 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 realistische timing van de acties door ze minder gedetailleerd uit te werken en meer te spreiden in de tijd.

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 afbakeningsplan dienen aanvullende gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden opgemaakt.

Eén van de doelstellingen van het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone was de realisatie van 205 ha permanente natuur in de omgeving van de Kanaalzone. In 2014 bracht de bevoegde minister deze opgave terug tot het uitbouwen van 38 ha nieuwe natuur ter vervanging van verboden te wijzigen vegetaties (daarvan zijn 16 ha binnen het zeehavengebied gerealiseerd en worden 22 ha bij voorkeur in de ruime Moervaartvallei gerealiseerd), monitoring van de aanwezigheid van watervogels en de ontwikkeling van nieuwe natuur op vrijwillige basis.

### **4.3 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen**

#### **4.3.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen**

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen is goedgekeurd op 18 februari 2004 en twee maal herzien op 25 augustus 2009 en op 18 juli 2012.

De Moervaart- en Zuidlededepressie zijn in het PRS van Oost-Vlaanderen geselecteerd voor verschillende belangrijke openruimte-functies, ondermeer als belangrijk ecologisch gebied, als landschappelijk waardevol gebied, belangrijk voor de landbouw en voor zachte recreatie en toerisme. Daarnaast is de Moervaart ook geselecteerd als belangrijke waterloop en liggen er langs de Moervaart verschillende watersportinfrastructuren.

De provincie Oost-Vlaanderen voegde in 2009 een beleidskader toe aan het PRS, specifiek over de mogelijke locaties voor windmolens. Ook de Moervaartdepressie werd bekeken en langsheen de Gentse Kanaalzone werd een deel van het valleigebied opgenomen in de potentiële locatiegebieden. Omwille van de avifauna scoort deze zone (ter hoogte van Desteldonk en Mendonk) niet goed.

De provincie Oost-Vlaanderen stelde een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op voor voor de herontwikkeling van de site van de voormalige suikerfabriek ten noorden van de Moervaart op basis van het masterplan dat voor deze site werd uitgewerkt. Dit masterplan doet geen uitspraak over de gronden ten zuiden van de Moervaart. De provincieraad stelde het ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast op 28 februari 2018.

#### **4.3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent**

Zowel de Moervaart als de Moervaartdepressie zijn als structuurbepalende onderdelen van de ruimtelijke groenstructuur aangegeven in het GRS Gent. Zij vormen een verbinding van de Gentse stad met de Vlaamse ruimtelijke-natuurlijke structuur. Het zijn dragers van open ruimtelfuncties en groene linten in het landschap. Zij worden maximaal gevrijwaard van bebouwing.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS van Gent wordt de Moervaartvallei aangeduid als natuurverbindingsgebied, de natuur is ondergeschikt in dergelijke gebieden en het beleid is gericht op de hoofdfunctie. Een suggestie voor Moervaartvallei-midden (omgeving Mendonk) is de herbestemming van kleine delen naar landschappelijk of ecologisch waardevol agrarisch gebied. Grote delen van de Moervaartdepressie worden aangeduid als natuurverwevingsgebied, de natuur is hier nevensgeschikt aan land- en bosbouw.

Een suggestie voor het oostelijke en westelijke deel van deze depressie is een gedeeltelijke herbestemming van agrarisch gebied naar bos, natuur of agrarisch gebied met ecologische waarde. Een kwaliteitsvolle afwerking van de randen van de haven draagt bij tot de ontwikkelingskansen voor natuurwaarden in de Moervaartvallei en een goede landschappelijke overgang tussen de haven en het open Moervaartgebied. De uitbreiding van natuur nabij de Gentse Kanaalzone en het tempo daarvan is – kwantitatief gezien – van doorslaggevend belang voor de schaalgrootte en snelheid van natuurcompensatie. De natte gebieden langs de Moervaart worden aangeduid als compensatiegebied om minstens de verdwenen oppervlakte natuur op te nemen door middel van actieve natuurontwikkeling/actief natuurbeheer.

Het GRS Gent wordt thans herzien. Daarbij krijgt de Moervaart-Zuidlede een meer prominente rol in de stedelijke natuurontwikkeling. De gemeenteraad heeft het ontwerp van de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent voorlopig vastgesteld op 27 juni 2017. Van 1 september tot en met 29 november 2017 liep het openbaar onderzoek daarover.

### 4.3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke

Het GRS Wachtebeke stelt dat het ruimtelijk beleid in de Moervaartdepressie gericht is op het vrijwaren van de open ruimte door middel van de versterking van de natuurlijke en landschappelijke structuren (behoud van waterrijke gronden, de historische perceelstructuur en de lineaire natuur- en landschapselementen) en het behoud van de grondgebonden landbouw.

### 4.3.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Moerbeke

Het GRS Moerbeke geeft aan dat de eigenheid van de boscomplexen ter hoogte van Etbos en Eenbes behouden moet blijven en zelfs versterkt moet worden. Het ganse gebied ten zuiden van de Moervaart wordt beschouwd als de groene parel van de gemeente Moerbeke. De sterke ontoegankelijkheid van dit meersen- en bosgebied is voor het bestuur geen probleem en houdt integendeel een grotere bescherming in van de natuurwaarden.

In het meersen-, natuur- en valleigebied moet worden onderzocht hoe de landbouwactiviteiten gecombineerd kunnen worden met de natuurwaarden die hier aanwezig zijn in dit gebied. De gemeente zal dit eveneens suggereren aan de hogere overheid bij de opmaak van de afbakening van het buitengebied. Het zonevreemd landbouwgebruik in de Moervaartdepressie moet opgenomen worden in de agrarische structuur. Binnen het gebied van de Moervaartdepressie dient een herbestemming doorgevoerd te worden van het zonevreemd landbouwbedrijf Gustaaf Wanzele, waarvoor een planologisch attest verleend werd. Het zou het beste zijn dat de bestemmingen en het bodemgebruik op elkaar afgestemd worden. Het beleid in dit gebied moet erop gericht zijn de open ruimte zo maximaal mogelijk te behouden. De landbouw kan hier dan optreden als beheerder van het landschap.

Gezien het gebied ook een belangrijke waarde heeft voor recreanten is het interessant om verdere aandacht te besteden aan het netwerk van wandelpaden en fietspaden. De landbouwsector kan hierbij nog meer betrokken worden. Bestaande bezienswaardigheden of relictten kunnen gebruikt worden als steunpunt. In de vallei van de Zuidlede is een verwevingsgebied aangewezen. Om de landschappelijke waarde van het gebied te behouden en eventueel te versterken, worden hier maatregelen voorgesteld die de landbouw stimuleren in haar rol als beheerder van het landschap.

Het GRS Moerbeke geeft concreet volgende elementen aan voor de Moervaartdepressie:

- Vrijwaren van de open ruimtcorridor tussen Moerbeke en Eksaarde: Het behoud van de open ruimtcorridors draagt bij tot de eigenheid van de gemeente.
- Het aan elkaar groeien van de kernen Moerbeke en Eksaarde dient onder elke voorwaarde te worden vermeden zodat een herkenbare groene structuur de gemeente eigen blijft.
- De openruimtcorridor wordt gevormd door het meersengebied.
- Biologisch herstel nastreven van waterlopen en beken: In eerste instantie dient de Moervaart te worden hersteld en gezuiverd. Daarnaast is het een prioriteit om het biologisch evenwicht van de aanwezige waterlopen te herstellen of in stand te houden via diverse ingrepen zoals ingebuisde delen openmaken, waardevolle oevers herstellen en aanleggen, rioolafvoeren in bepaalde beken vermijden,...
- Beschermen en onderhouden van de verschillende boscomplexen: De gemeente wordt gekenmerkt door verschillende boscomplexen (Heidebos, Vette-meers, Etbos, boscomplexen langs de E34 en de Zuidlede...) De eigenheid van deze complexen dient behouden te blijven en zelfs versterkt te worden. De nodige bescherming dient geboden tegen bebouwing, recreatie, brand,...
- Recreatief groene Moervaart: Geheel in overeenstemming met het PRS kan de Moervaart aanzien worden als recreatieve as met landschappelijke waarde. Kano, kajak en zeilvaarten komen in aanmerking.

### 4.3.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lochristi

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lochristi werd op 13 oktober 2011 goedgekeurd door de Bestendige Deputatie.

In het GRS is de 'Moervaartdepressie' een aparte deelruimte.

De 'Moervaartdepressie' wordt aanzien als een landschappelijk en ecologisch waardevol gebied binnen de gemeente. Structuurbepalende elementen zijn:

- De Zuidlede en de belangrijke omliggende natuurgebieden
- Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied

- Domein Puyenbroeck

De doelstellingen voor deze deelruimte zijn:

- Versterken van grote aaneengesloten open ruimten.
- Verbinden van groenstructuren.
- Behouden van de huidige dynamiek van de landbouw en indien nodig versterken.
- Mogelijkheden voorzien voor kleinschalige verblijfsrecreatie.

De vallei van de Zuidlede/ Moervaart is een bovenlokale groenstructuur in Wachtebeke, Lokeren, Lochristi en Gent.

De vallei van de Zuidlede is op bovenlokaal niveau geselecteerd binnen natuurlijke en landschappelijke structuur. In de vallei wordt een beleid van open ruimte voorgesteld.

De vallei van de Zuidlede is een belangrijke ecologische structuur op bovengemeentelijk niveau.

Binnen de gemeenten liggen nog andere gebieden zoals de groenpool Oud Vliegveld. Daar waar mogelijk dient de verbinding van de vallei behouden te blijven en versterkt te worden.

Bepaalde delen van het valleigebied werden opgenomen in de eerste afbakening van het VEN of werden geselecteerd als habitatrictlijngebied in het kader van de Europese richtlijn voor het uitwerken van Natura 2000. Mogelijks zullen er in de toekomst nog andere delen worden opgenomen. De gemeente kan in een bescherming voorzien voor die delen die niet tot het VEN of de habitatrictlijn behoren.

Vanuit de gemeente wordt gestreefd om de ecologische waarden en potenties, de waterhuishouding, de toeristisch-recreatieve en landschappelijke waarde en de mogelijkheden als aangesloten landbouwgebied met elkaar te verzoenen. De concrete ontwikkelingsperspectieven zullen evenwel grotendeels door initiatieven van de hogere overheden bepaald worden.

Binnen de Moervaartdepressie is er de mogelijkheid tot agrarisch medegebruik buiten de ecologisch prioritaire gebieden (de op het APA aangeduide natuurgebieden). Hierbij kunnen vanuit ecologische overwegingen perken gesteld worden aan de landbouwgebruiken. Het beleid is gericht op grondgebonden agrarisch gebruik.

Om de openheid (in de zin van niet-bebouwd) van het gebied te bewaren is het oprichten van nieuwe bedrijfzetels verboden. Bestaande bedrijfzetels kunnen uitbreiden binnen een straal van 100 m van de bestaande bedrijfsgebouwen, aan dezelfde zijde van de weg en aansluitend bij de bestaande bedrijfsgebouwen en voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Rondom elke nieuwe vorm van bebouwing dient erfbeplanting te worden aangebracht.

Het is wenselijk de vallei van de Zuidlede te verbinden met de groenpool. Het kasteel Speurdonk is een goede stapsteen tussen beide groenstructuren. Bovendien is er in het westen van de gemeente nog een concentratie aan kleine landschapselementen (groencorridor) terug te vinden. Door het versterken van de kleine landschapselementen, kan een natuurverbinding tussen de groenpool en de Zuidlede worden gerealiseerd. Aan de natuurverbinding kan eveneens een langzaam verkeersverbinding worden gekoppeld zodat recreanten op een vlotte manier beide groenstructuren kunnen bereiken.

In de vallei van de Zuidlede zelf is uitbreiding van kleine landschapselementen evenzeer wenselijk. Om de effectieve aanplant aan te moedigen kan de gemeente zones voor prioritaire uitbreiding van kleine landschapselementen vaststellen en in deze gebieden hogere subsidies gaan toekennen. Ook door laanbeplanting en erfbeplanting kan de gemeente het landschap deels herstellen. Dit zal de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van het gebied vergroten.

#### **4.3.6 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lokeren**

Het GRS Lokeren duidt De Durme en Moervaartvallei aan als dragers voor de verdere ontwikkelingen van natuur en zachte recreatie met maximaal behoud van de landschapswaarden in de depressie (kavelpatronen e.d.) en de accentuering van gradiënten naar de andere zones en de verdere ontwikkeling van de reservaten: o.m. Lokerse Moervaartmeersen, De Linie, Stenenbrug.

Landbouw heeft een belangrijke rol in het behoud van de valleigebieden. Landbouw dient in de valleigebieden rekening te houden met de beperkingen die in het kader van natuurontwikkeling aan de bedrijfsvoering gesteld worden.

De Moervaartdepressie is onderdeel van het toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk. Het netwerk moet in eerste instantie plaats bieden voor het recreatief langeafstandsverkeer. Tevens is dit netwerk de drager om er de kleinere lokale netwerken en routes en tevens toeristisch-recreatieve elementen aan op te hangen en te

koppelen. Het verkennen van het gebied wordt verder gestimuleerd door het afwerken van de zachte-recreatieve ommegang, gevormd door een deel van de Oude spoorwegberm, de Linie en een deel van de route langsheen de Moervaart.

## 5 Analyse bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

### 5.1 Situering van het plangebied

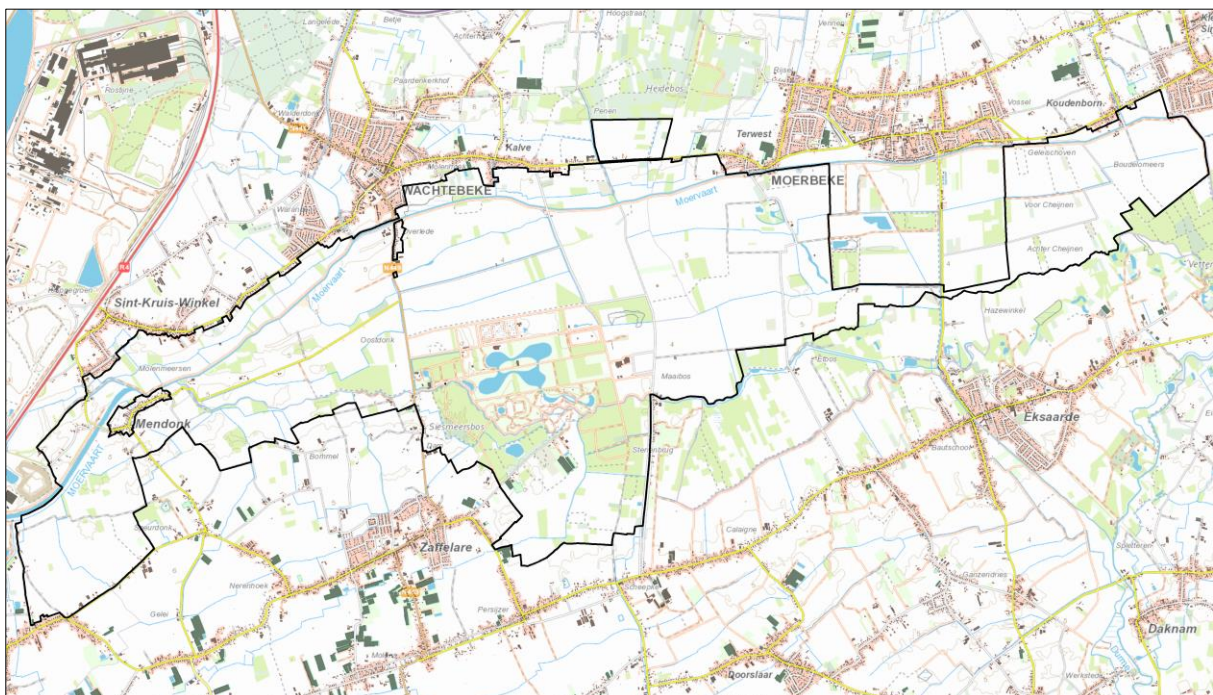
De buitengebiedregio Waasland ligt grotendeels in de provincie Oost-Vlaanderen en deels in de provincie Antwerpen. De buitengebiedregio wordt in het noorden begrensd door de landsgrens, in het oosten door de Antwerpse Haven en de Schelde, in het zuiden door de buitengebiedregio Schelde – Dender en in het westen door de Gentse kanaalzone en het grootstedelijk gebied Gent.

De Moervaartvallei bevindt zich in het westelijk deel van de buitengebiedregio Waasland. Ze is begrensd door het Gentse zeehavengebied in het westen, de dorpenrij Sint-Kruis-Winkel – Wachtebeke – Moerbeke en de dekzandrug Maldegem – Stekene in het noorden, de dorpskern van Stekene in het oosten en de dorpenrij Desteldonk – Zaffelare – Eksaarde in het zuiden.

Het plangebied voor het RUP “Moervaartvallei fase 1” omvat het westelijk deel van de Moervaartvallei tussen Gent en de grens met Stekene en Sint-Niklaas en omvat delen van de gemeenten Gent, Lochristi, Wachtebeke, Moerbeke en Lokeren. Gezien de centrale ligging van het provinciale domein Puyenbroeck in deze vallei en de ligging ervan in habitatrichtlijngebied, wordt dit recreatiegebied mee opgenomen in voorliggend plan. Het ontginningsgebied ten zuiden van de kern van Moerbeke wordt niet meegenomen in voorliggend plan, gezien verder onderzoek en overleg nodig is in functie van de toekomstige ontwikkeling ervan.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door het bebouwingslint dat Sint-Kruis-Winkel, Wachtebeke en Moerbeke verbindt. De oostelijke grens is de gemeentegrens met Stekene en Sint-Niklaas. In het zuiden wordt de grens gevormd door het herbevestigd agrarisch gebied tussen Mendonk en Zaffelare en de speciale beschermingszones (Tussen twee Leden-Etbos-De Linie-Vetteemers).

Figuur 8. Situering plangebied RUP Moervaart fase 1

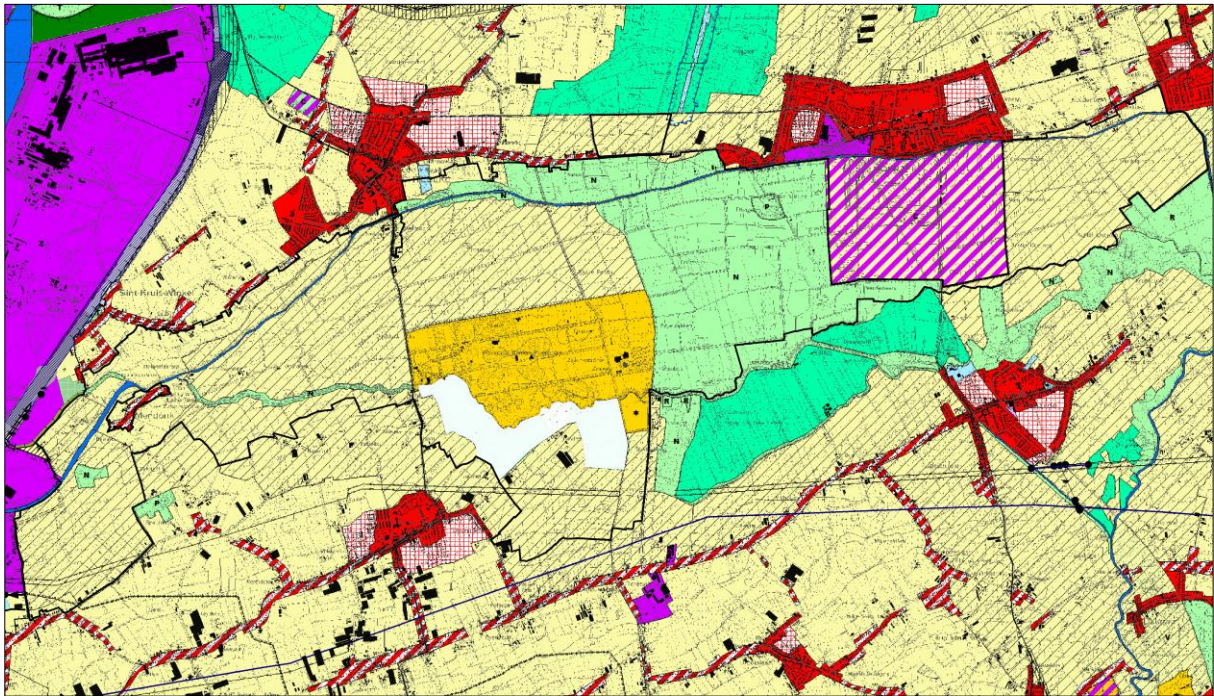


Behoudens het gehucht Mendonk (Gent), de woninggroep Wachtebekebrug, de recentere bebouwing van het provinciaal recreatiedomein Puyenbroeck en de bebouwing in het kasteelpark van Wulfsdonk (Moerbeke), bevindt zich nauwelijks bebouwing in dit hele gebied. Die overige aanwezige bebouwing betreft een tiental verspreid gelegen (voormalige) hoevegebouwen.

Doorheen de vallei bevinden zich enkele noord-zuidverbindingen (wegen). Oostwestverbindingen in de vallei zelf zijn schaars en lopen niet door. Doorlopende oostwestverbindingen komen als steenwegen aan de beide randen van de vallei, als dragers van de hoger gelegen dopenrijen, voor.

Het overgrote merendeel van de Moervaartvallei is private eigendom, veelal verspreid over vele kleine eigenaars, maar ook van een familie die er een grote eigenaar is. In het westelijk deel hebben het Havenbedrijf Gent, de stad Gent en OCMW-Gent meerdere, verspreide percelen in eigendom. Centraal in het gebied bezit de provincie Oost-Vlaanderen het recreatiedomein Puyenbroeck en een aantal aangrenzende landbouwpercelen. Tot slot hebben natuurverenigingen ook enkele kleine en verspreide sites in bezit (en beheer).

Figuur 9. Situering plangebied t.o.v. het gewestplan (2002)<sup>2</sup>



## 5.2 Analyse deelstructuren

### 5.2.1 Fysisch systeem

#### Reliëf

Het gebied behoort tot de kern van Zandig Vlaanderen, het zgn. Vlaamse Valleilandschap, dat zich van de aangrenzende gebieden onderscheidt door de lage algemene hoogteligging, het vlakke reliëf en de zandige textuur van de gronden. Kenmerkend is de opeenvolging van westzuidwest-oostnoordoost gerichte ruggen, gescheiden door zwakke depressies.

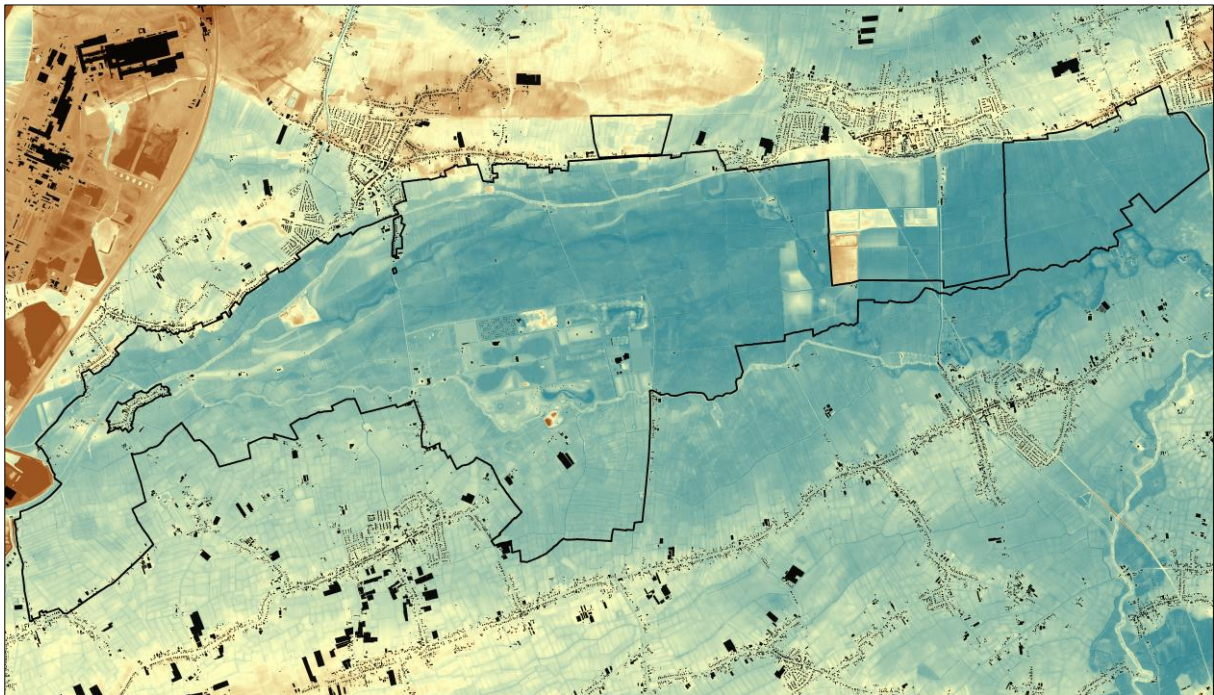
Het geheel van de Moervaartvallei is een lager gelegen, zeer brede en vlakke depressie omheen Moervaart (in het westelijk deel) en tussen Moervaart en Zuidlede (in de centrale en oostelijke delen). De noordrand ervan is tamelijk steil en dus duidelijk (abrupt hoogteverschil van 2 m), terwijl de zuidrand heel geleidelijk oploopt.

Het reliëf varieert er tussen 3,5 en 6 m TAW. De meest westelijke (Mendonk) en oostelijke (Moerbeke) delen zijn daarbij iets hoger gelegen (ca. 5 m TAW). Ook de noordelijke rand met de steilrand naar de dekzandrug Maldegem – Stekene ligt over de volledige valleilengte hoger (6 à 7 m TAW). De noordoever van Moervaart,

<sup>2</sup> Een aantal delen van het gewestplan werden vernietigd door een Arrest van de Raad van State uit 2008. Concreet gaat het om de delen van het provinciaal domein Puyenbroeck op grondgebied Lochristi die het gewestplan bestemde als bos- en parkgebied. Voor die delen geldt het gewestplan niet.

het volledige centrale deel van en omheen Puyenbroeck en met name de omgeving van Bosbeek (de historische loop van Moervaart) liggen beduidend lager (tussen 3,5 en 4,2 m TAW).

Figuur 10. Hoogteligging



### Watersysteem

De Moervaart is 27 km lang en verbindt het Kanaal van Gent naar Terneuzen en de Durme. De Moervaart (vroeger de Moere genaamd) werd oorspronkelijk in de Middeleeuwen gegraven door de abdijs van Boudeloo in Klein-Sinaai, aanvankelijk om de afwatering van de Moervaartdepressie te verbeteren. Later vervulde het kanaal ook een economische transportfunctie. De Zuidlede was de natuurlijke middenloop van de Durme. Door het uitgraven en kanalisatie (tussen 1414 en 1547) van de Noordlede (Moervaart) nam deze vaart haar taak langzaam over. Door de aanleg van het kanaal Gent-Terneuzen in 1825 werd de verbinding verbroken met de natuurlijke bovenlopen: de Poekebeek en de Nederkale enerzijds (die ontspringt op het plateau van Tielt) en Oude of Hoge Kale, die ontspringt in de omgeving van Sint-Joris (Beernem). Het Moervaartkanaal heeft vandaag nog weinig economische betekenis en wordt enkel door de pleziervaart gebruikt.

De waterloop de Zuidlede vormt vandaag de dag een verbinding tussen de Durme in Daknam, Lokeren en de Moervaart in Mendonk. Over haar gehele lengte, een 15-tal kilometer, is ze ontoegankelijk voor motorvaartuigen, maar ze vormt een uitgesproken natuurlijke omgeving voor een boottocht per kano of kajak.

Hydrografisch behoort de Moervaartdepressie tot het Moervaart- Durmebekken. Het hydrografische net ontwaterd kunstmatig via de Moervaart en Zuidlede, deze waterlopen zijn oost-west gericht. Deze twee waterlopen behoren tot een groter hydrografisch net. Oorspronkelijk was wat nu (ten westen van Gent) de Poekebeek en Oude Kale noemt, de bovenloop van de Durme. Via de Zuidlede en de Moervaart waren ze met elkaar verbonden. Deze lange rivier werd door het graven van kanalen, in stukken verdeeld. De vaarten zijn "gegraven" al dan niet op plaatsen waar reeds natuurlijke waterlopen lagen, om turf en andere zaken te transporteren als brandstof naar de grote steden.

Voor oppervlaktewater zijn Moervaart en haar zijarm (bevaarbare waterlopen), Zuidlede (waterloop categorie 1) en Hoofdgeleed, Zwarte Beek en Bosbeek (waterlopen categorie 2) de belangrijkste waterlopen. Ze lopen alle hoofdzakelijk in oost-westrichting. Op een lager niveau is er een uitgebreid stelsel van kleine beken en perceelsrandgrachten. Moervaart en Zuidlede liggen hoger dan hun omgeving maar verzorgen de afwatering van het gebied bij middel van een aantal pompgemalen. Er stromen geen belangrijke externe oppervlaktestromen het gebied binnen.

Verspreid over de vallei, maar vooral ten noorden van Moervaart, omheen Zuidlede en in de veendepressie omheen Bosbeek komen enkele tientallen effectief overstromingsgevoelige zones voor.

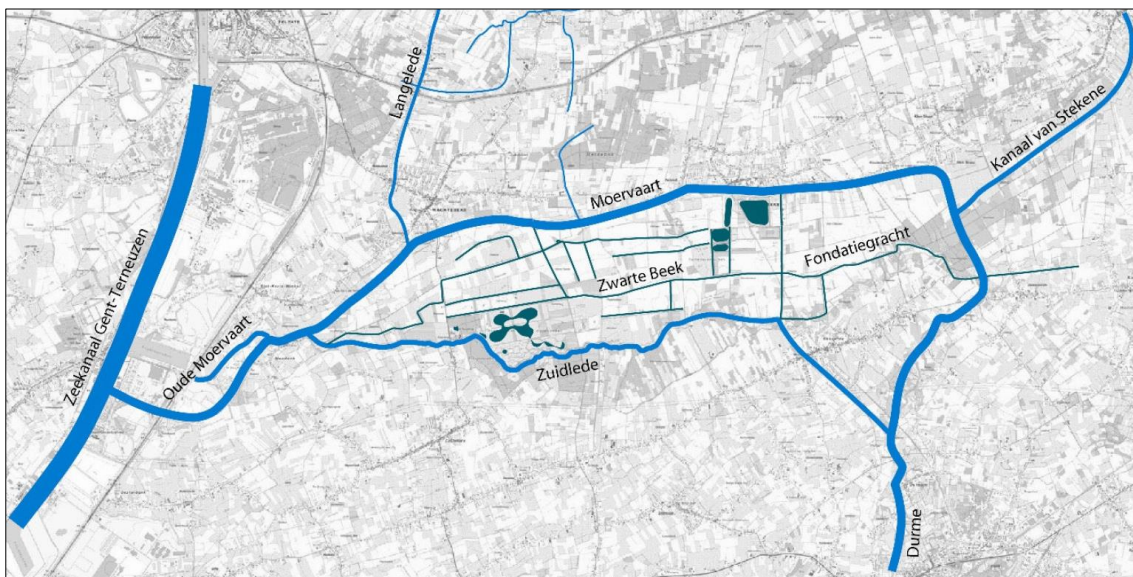


Behoudens langsheen Zuidlede (centraal deel in omgeving van Puyenbroeck), waar de gemiddelde grondwaterstand hoger is en tot aan het maaiveld kan reiken, bevindt de grondwaterstand zich in de Moervaartvallei in de zomer overwegend tussen 0,5 en 1 m onder het maaiveld en in de winter omstreeks 0,25 m er onder.

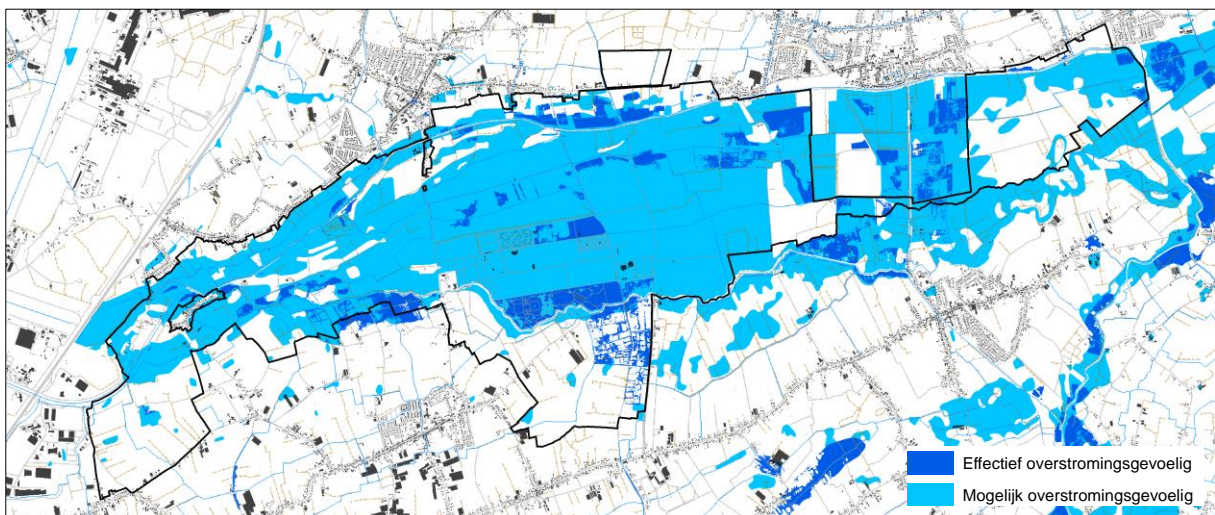
De Moervaartvallei is een laaggelegen aaneengesloten waterrijke depressie tussen Moervaart en Zuidlede waarbij de bebouwing geconcentreerd is aan de randen of op de donken. De depressie is quasi volledig te beschouwen als een van nature overstroombaar gebied. Een aantal zones zijn effectief overstromingsgevoelig volgens de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden.

Vanaf 1930 is het gebied steeds minder onder invloed gekomen van de getijdenwerking en wordt het waterpeil op een constant niveau gehouden aangepast aan het niveau van het kanaal Gent-Terneuzen. Door intensieve bemaling van de depressie is het gebied geschikter gemaakt voor landbouw.

**Figuur 11. Watersysteem**

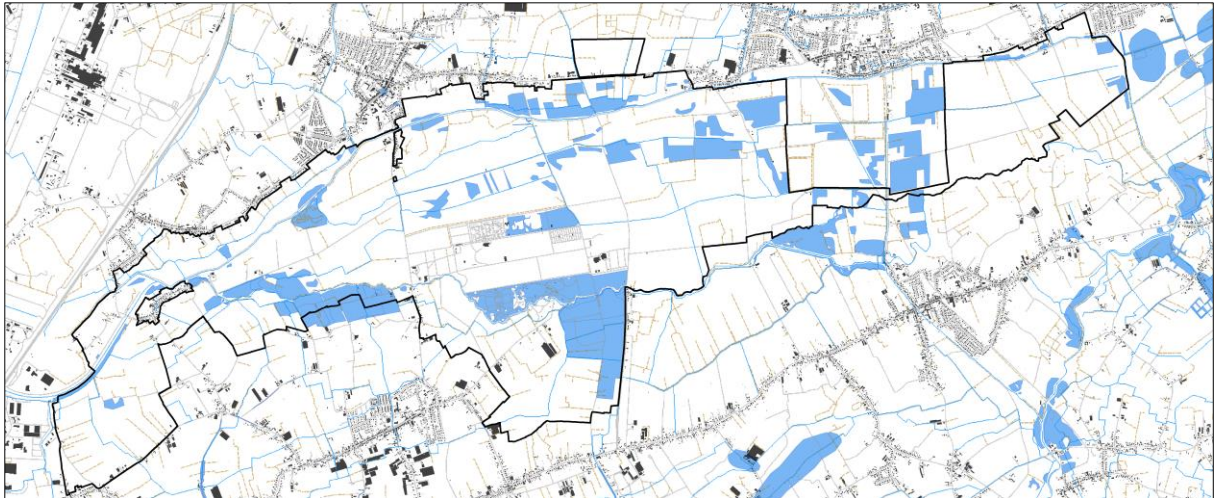


**Figuur 12. Mogelijke en effectieve overstromingsgevoelige gebieden (Watertoetskaart VMM, 2017)<sup>3</sup>**



<sup>3</sup> Ministers Joke Schauvliege en Ben Weyts keurden in 2017 een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De kaart is op 1 juli 2017 in werking getreden. De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden toont de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden in Vlaanderen.

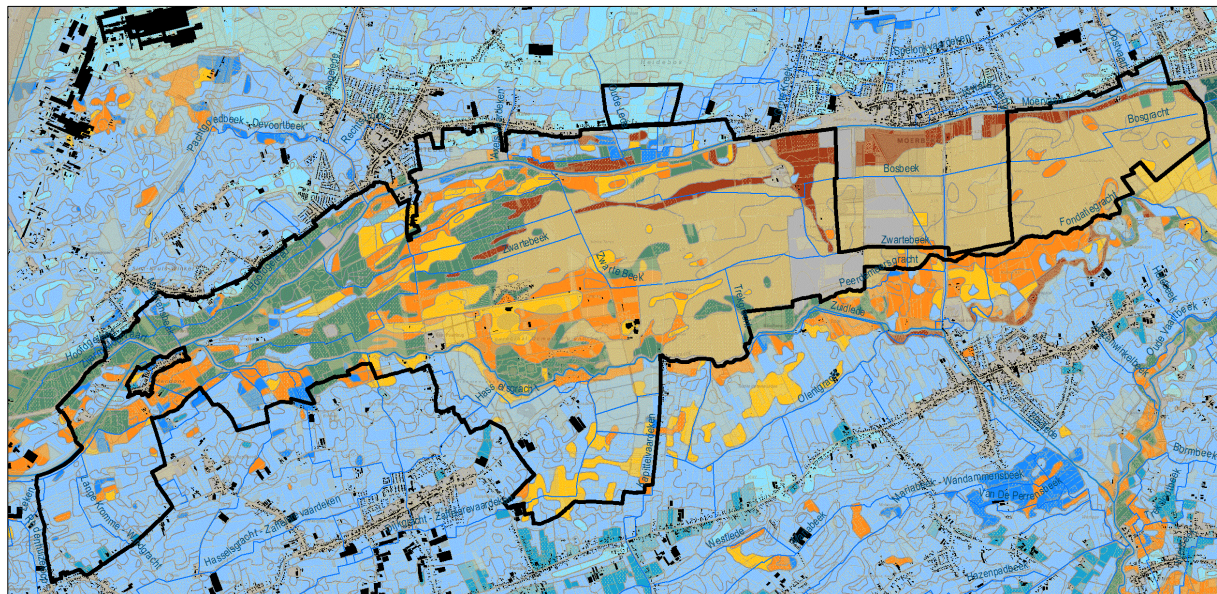
**Figuur 13. Recent overstromde gebieden (VMM, 2017)**



**Bodem**

Behoudens het meest westelijk deel (Mendonk, met zandgrond) bestaat de bodem in de Moervaartvallei uit klei (omgeving samenvloeiing van Moervaart en Zuidlede), leem (centraal deel aan Puyenbroeck) en mergel (hele oostelijk deel), met in die mergelzone ook een aantal percelen moeraskalk of gyttja-gronden die typisch zijn voor de Moervaartvallei en ook een strook veengronden omheen Bosbeek / Moervaart en Turfmeersen. Onderstaande bodemkaart geeft dit weer. Nagenoeg al deze gronden zijn vochtig tot nat.

**Figuur 14. Bodemkaart**



19. Zware Klei-complex	10. Vochtig zandleem	37. Overdekt Pleistoceen	03. Nat zand	39. Krijt	08. Droog zand antr	38. Bronnen
11. Zandleem-complex	07. Vochtig zand antr	12. Natte leem	30. Moeren	36. Kreekrug	05. Droog zand	01. Antropogeen
05. Zand-complex	04. Vochtig zand	15. Natte klei	40. Mergel	35. Kleiplaat polders	11. Droge zandleem	
13. Vochtige leem	26. Veën	18. Natte Zware Klei	14. Leem-complexen	17. Klei-complexen	14. Droge leem	
16. Vochtige klei	33. Schor polders	09. Nat zandleem	27. Landduin	28. Hoge kustduin	17. Droge klei	
19. Vochtige Zware Klei	32. Poelgrond polders	06. Nat zand antr	29. Kustduingrond	31. Geul polders	34. Dekklei polders	

## 5.2.2 Agrarische structuur

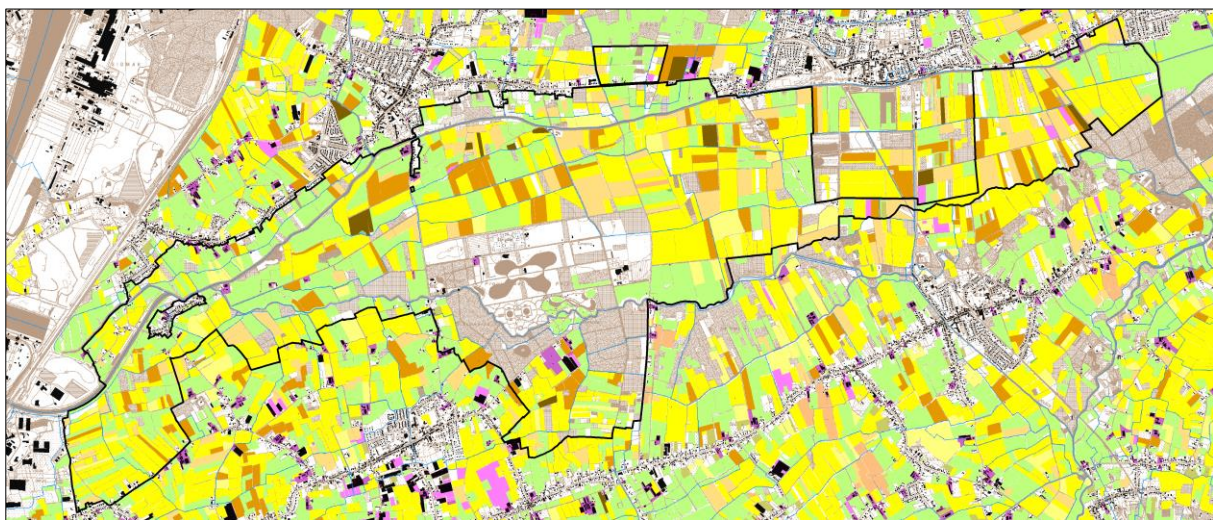
### Elementen van de bestaande agrarische structuur

Binnen het plangebied zijn iets meer dan 200 landbouwers actief, waarvan een 25-tal hun bedrijfszetel in het gebied of op de rand ervan hebben en nog eens een zestigtal in de omgeving van het gebied, veelal in de omliggende dorpen.

Het landbouwgebruik is sterk versnipperd tussen de gebruikers en doorsneden door kleine en grote bossen en waterlopen. In het centrale deel van de Moervaartvallei is de perceelstructuur (grootte en vorm) vrij goed voor moderne landbouwuitbating. Dankzij de pompgemalen kan in het van nature overstroombare gebied toch aan landbouw gedaan worden.

In totaal werd binnen het plangebied in 2016 net iets meer dan 1.700 ha geregistreerd als landbouwgebruik (perceelsregistratie Agentschap Landbouw en Visserij, 2016). De belangrijkste teelten in 2016 waren maïs (38%) en grasland (35%) en in mindere mate aardappelen (9%) en granen (11%).

**Figuur 15. Geregistreerde landbouwgebruikspcelen 2016 (Agentschap Landbouw en Visserij)**



<span style="color: purple;">■</span> Landbouwinfrastructuur	<span style="color: yellow;">■</span> Voedergewassen	<span style="color: orange;">■</span> Granen, zaden en peulvruchten	<span style="color: lightorange;">■</span> Fruit en Noten
<span style="color: pink;">■</span> Groenten, kruiden en sierplanten	<span style="color: brown;">■</span> Aardappelen	<span style="color: yellow;">■</span> Maïs	<span style="color: lightgreen;">■</span> Houtachtige gewassen
<span style="color: lightgreen;">■</span> Grasland	<span style="color: darkbrown;">■</span> Suikerbieten	<span style="color: olive;">■</span> Overige gewassen	<span style="color: blue;">■</span> Water

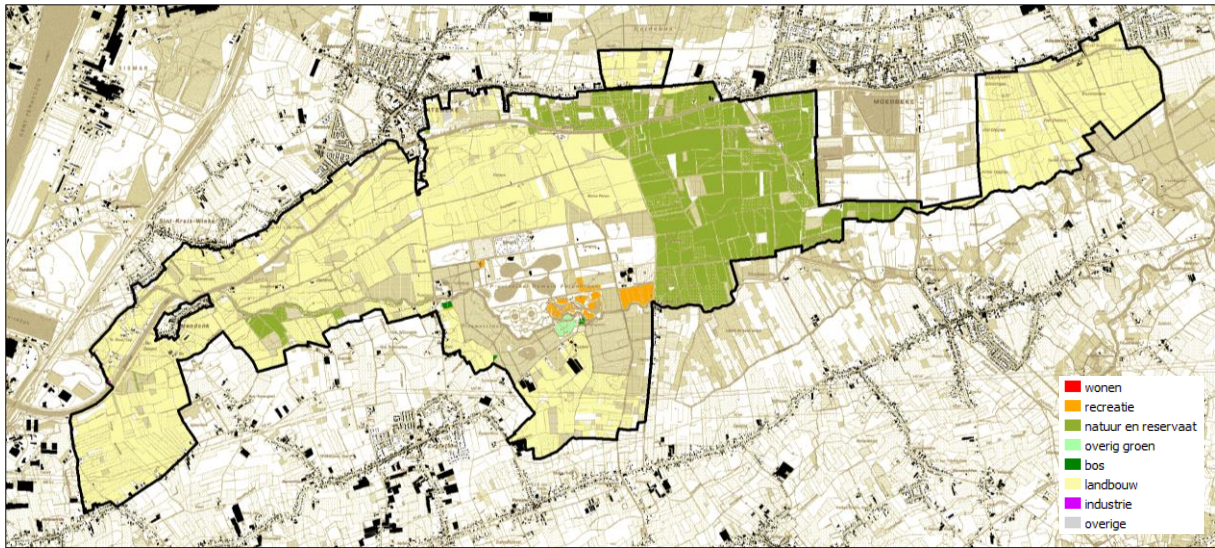
### Knelpunten en potenties

Een significant deel van het landbouwgebruik (30%) in de Moervaartvallei is zonevreed en situeert zich niet binnen een agrarische bestemming. Van het geregistreerd als landbouwgebruik ligt ongeveer 70% in een agrarische bestemming en 30% in een groene bestemming (natuur-, bos- of parkgebied).

In het centrale deel van het plangebied kan een belangrijk deel van het zonevreed landbouwgebruik herbestemd worden van natuurgebied naar een agrarisch bestemming omdat er weinig potenties zijn voor effectieve natuurontwikkeling.

Op basis van het consensusvoorstel van de lokale natuur- en landbouworganisaties zal in het planvoorstel ca. 270 ha zonevreed landbouwgebruik een bestemmingswijziging van natuur- naar landbouwgebied krijgen (waaronder één bedrijfszetel), terwijl er ca. 120 ha bestaand landbouwgebruik een bestemmingswijziging van landbouw- naar natuurgebied krijgt. Na de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal er netto ca. 150 ha minder zonevreedde landbouw in de Moervaartvallei zijn.

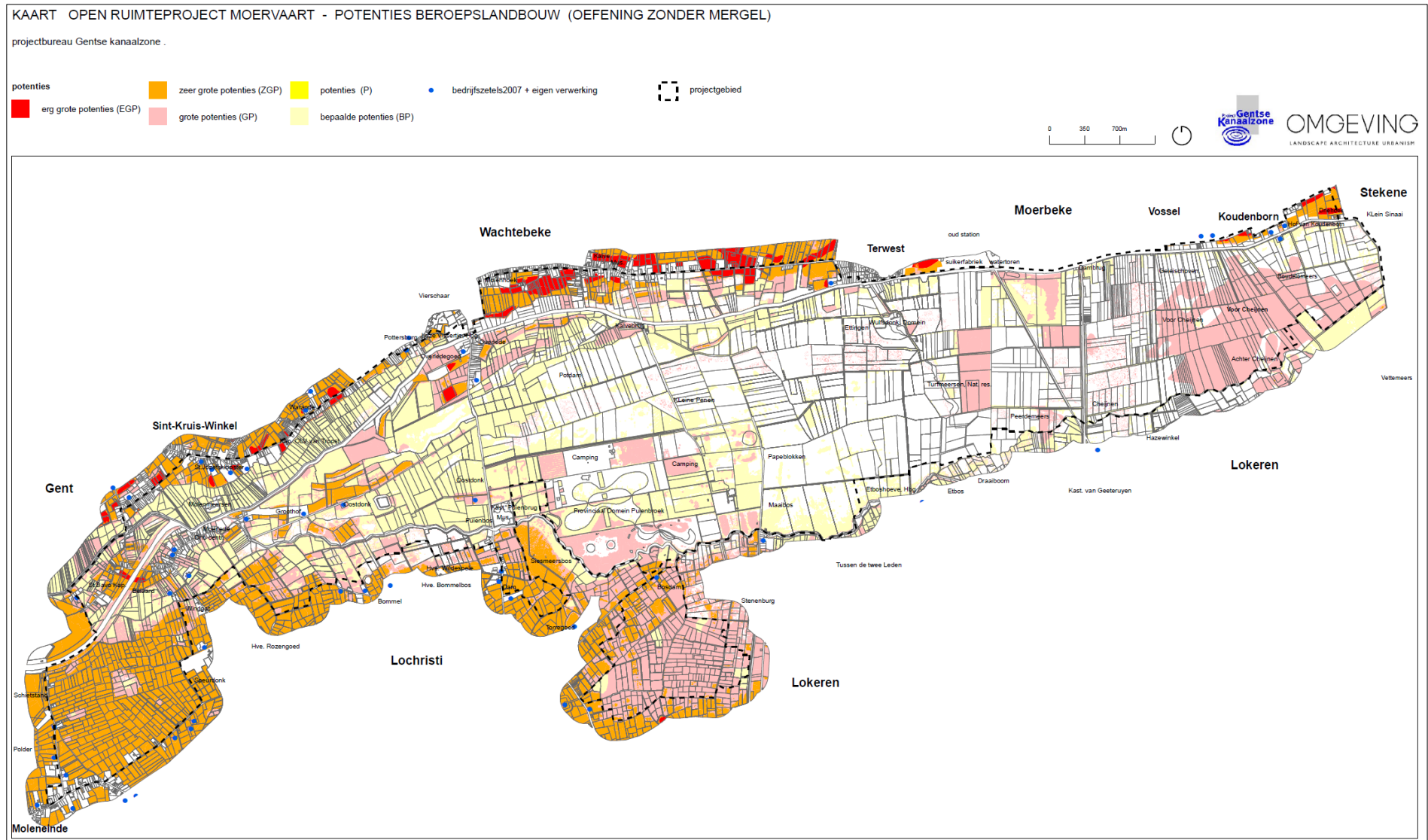
Figuur 16. Actuele Bestemmingscategorieën van de geregistreerde landbouwgebruikspcelen (2015)



Bij het uitwerken van het consensusvoorstel zijn kaarten die de potenties voor landbouw en natuur in het gebied weergeven opgesteld. Als potenties voor (beroeps)landbouw worden onderscheiden:

- erg grote potenties (EGP): alle drie de categorieën droge gronden + niet overstromingsgevoelig + hoogte meer dan 5 m TAW;
- zeer grote potenties (ZGP): minstens twee van voornoemde drie categorieën van EGP;
- grote potenties (GP): minstens een van voornoemde drie categorieën;
- potenties (P): (droge gronden + antropogene gronden) + mogelijk overstromingsgevoelig + hoogte tussen 4 en 5 m;
- bepaalde potenties (BP): minstens twee van voornoemde drie categorieën van P.

**Figuur 17. Potentiekaart landbouw (Omgeving i.o.v.projectbureau Gentse Kanaalzone)**



### 5.2.3 Natuurlijke structuur

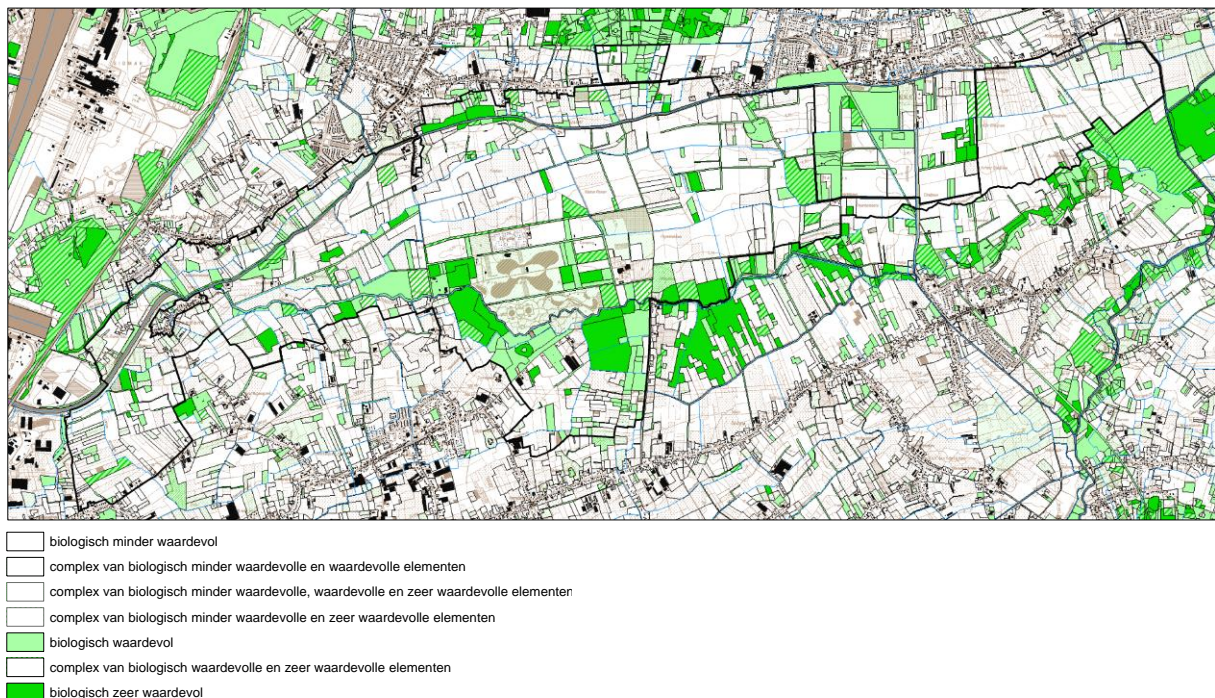
#### Elementen van de bestaande natuurlijke structuur

De hoogste natuurwaarden zijn terug te vinden aan de zuidrand van de Moervaartdepressie in de eigenlijke alluviale vlakte van de Zuidlede. Het gaat o.m. om waardevolle broekbossen zoals Siesmeerbos, Maaibos, Etbos en de Vette-meers. Deze gebieden zijn aangeduid als onderdelen van het Habitatrichtlijngebied BE2300005 ‘Bossen en heiden van Zandig Vlaanderen, oostelijk deel’, meer bepaald de deelgebieden 8 en 9 “Vallei van de Moervaart-Zuidlede”.

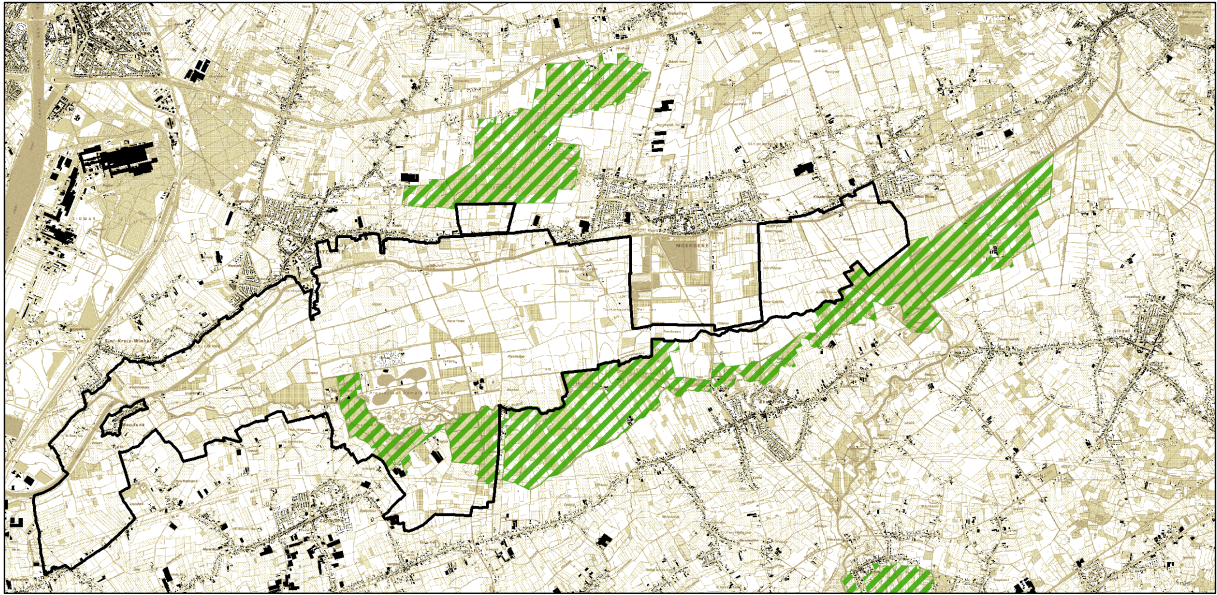
Daarbuiten wordt de Moervaartvallei gekenmerkt door een half open agrarisch landschap waarin akkers en weiden afwisselen. Her en der verspreid zijn er ook nog, veelal kleine, populierenbossen aanwezig. Dichter bij de Moervaart neemt het percentage graslanden toe, deze gronden zijn immers natter en dus minder geschikt voor akkerbouw. Deze natte graslanden vormen een geschikte biotoop voor tal van weidevogels en watervogels. Het valleigebied wordt sterk gedomineerd door een agrarisch karakter met een hoog percentage aan akkerland en intensief cultuurgrasland, voornamelijk ten zuiden van de Moervaart.

De beboste oppervlakken zijn beperkt en bestaan uit populierenaanplant of eikenbos. Meer natuurlijke, natte bosvegetaties zoals wilgenstruweel, zijn zeer zeldzaam in het gebied en bevinden zich enkel vlak langsheen de Moervaart. De natuurwaarden worden voornamelijk gevormd door de kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en grachten. De biologische waarderingskaart duidt een reeks kleine clusters van zeer hoge biologische waarde aan, waarvan de bossen in Mendonk en Moervaart-Zuidlede, een groot deel van Maaibos en het natuurreservaat Turfmeersen de belangrijkste zijn. De Turfmeersen vormen een open, grazig landschap met ruigten, rietstroken, moeras, open water en struwelen en worden als natuurreservaat beheerd door Natuurpunt.

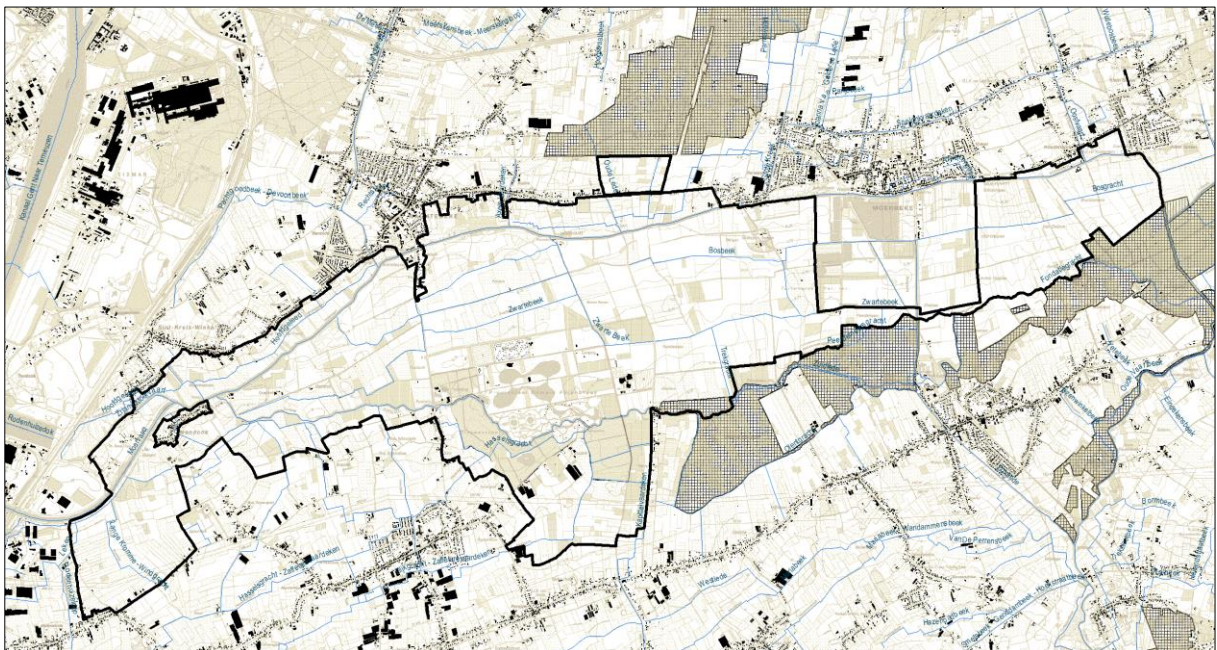
Figuur 18. Biologische waarderingskaart



Figuur 19. Speciale Beschermingszones Natura 2000



Figuur 20. Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk<sup>4</sup>



### Knelpunten en potenties

Door ontwatering werd grasland gescheurd en omgezet naar akkerland. Hierdoor verdween het oorspronkelijke meersenslandschap. De kunstmatige beheersing van het grondwaterpeil heeft een belangrijke verdroging van de lager gelegen gebieden teweeg gebracht. Deze verdroging was gunstig voor een intensiever landbouwgebruik gezien de fysieke barrière van wateroverlast werd opgeheven. Een groot deel van het extensief gebruik als aaneengesloten hooilandcomplex ging verloren, deze gebieden werden in akkers en weiden omgezet. Hiermee gaat ook een hogere bemestingsdruk gepaard. De verdroging bedreigt ook enkele abiotische elementen; de moeraskalk ontbindt en het veen mineraliseert als het milieu te droog wordt. Deze twee processen zijn onomkeerbaar.

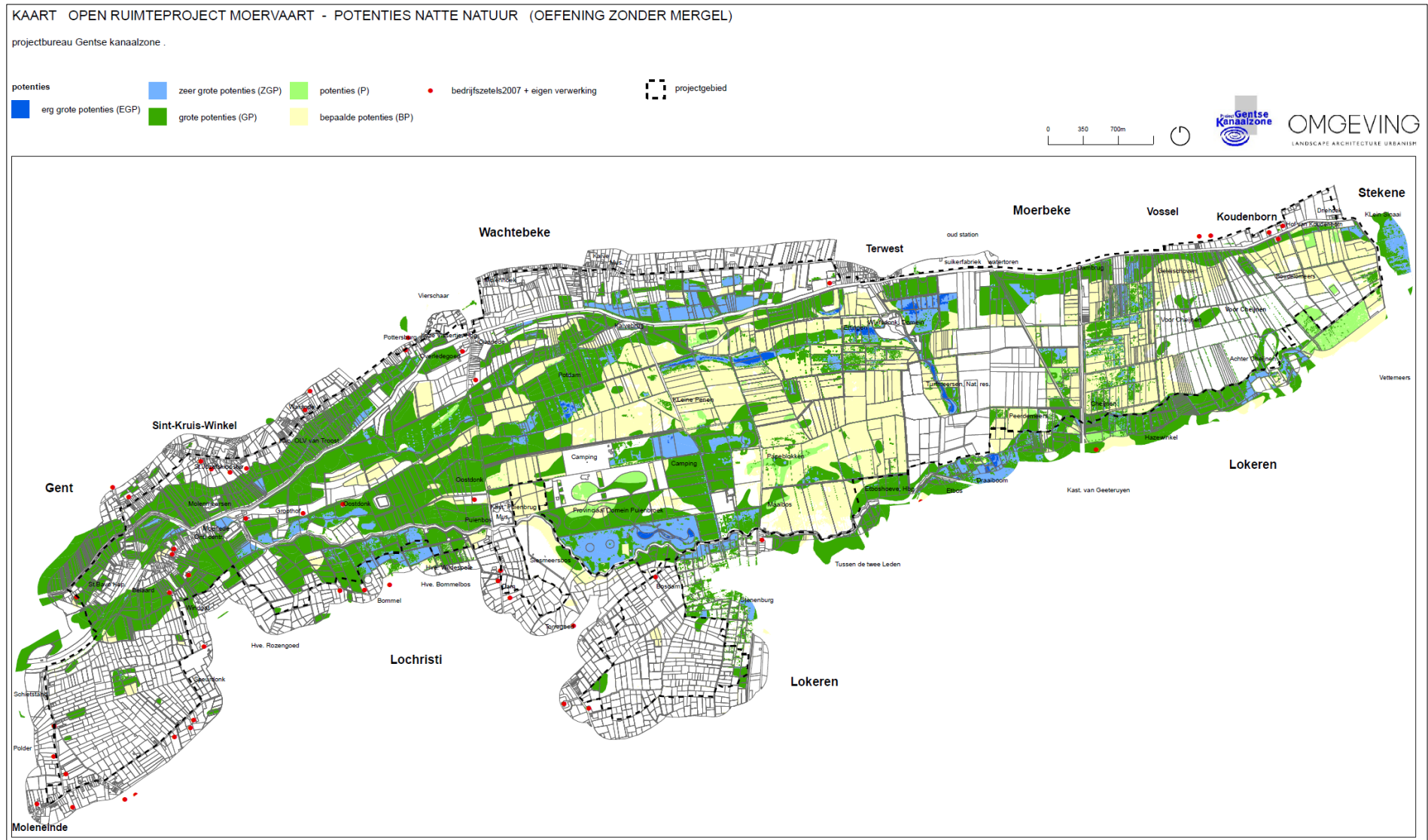
<sup>4</sup> Deze kaart houdt rekening met het Arrest van de Raad van State van 2008 die de gewestplanbestemmingen bosgebied en parkgebied voor de delen van het provinciaal domein Puyenbroeck op grondgebied Lochristi vernietigde. Voor deze zone is de VEN-afbakening van rechtswege niet van toepassing en dus ook niet weergegeven op deze kaart.

Bij het uitwerken van het consensusvoorstel zijn kaarten die de potenties voor landbouw en natuur in het gebied weergeven opgesteld. Als potenties voor (natte) natuurontwikkeling worden onderscheiden:

- erg grote potenties (EGP): alle drie de categorieën (natte gronden + veen) + effectief overstromingsgevoelig + hoogte minder dan 3,5 m TAW
- zeer grote potenties (ZGP): minstens twee van voornoemde drie categorieën van EGP
- grote potenties (GP): minstens een van voornoemde drie categorieën
- potenties (P): vochtige gronden + mogelijk overstromingsgevoelig + hoogte tussen 3,5 en 4 m



Figuur 21. Potentiekaart natte natuur (Omgeving i.o.v. projectbureau Gentse Kanaalzone)



## 5.2.4 Landschappelijke structuur en onroerend erfgoed

### Elementen van de bestaande landschappelijke structuur

De Moervaartdepressie, met aan de noordelijke zijde de dekzandrug Verrebroek-Gistel en aan de andere zijde de langzamer hogerop hellende gronden en de Zuidlede als fysieke grens, is de belangrijkste landschappelijke structuur in het gebied. In de depressie komen zowel graslandcomplexen, boscomplexen als mozaïeklandschappen voor. Elk heeft zijn typerende ontginningsstructuur. De Moervaartdepressie is omwille van zijn laaggelegen gronden niet bebouwd geworden in historische tijden. Door het onbebouwd karakter van het gebied is het bouwkundig erfgoed vnl. gesitueerd aan de noordelijke en zuidelijke grens van het gebied.

Het gehele deel van Moervaartvallei ten oosten van Mendonk is in een lagere depressie gelegen, hetgeen op sommige plaatsen en in het bijzonder nabij de hoger Moervaartdijken en de steilrand van de dekzandrug goed afleesbaar is in het landschap. Het gedeelte ten westen van Mendonk is hoger gelegen. Maar ondanks die hoogteverschillen is in het geheel van de Moervaartvallei een fijn coulissenlandschap aanwezig met kleine bosjes en structurerende dreven die doorzichten in het open landschap filteren.

Bepalende landschapsstructuren zijn de dekzandrug, meersen, bos, het kleinschalig mozaïeklandschap op natte bodem, de Moervaartdepressie, het open coulissenlandschap van Oostdonk en de veen- en gyttjasedimenten en orthogonale drevenstructuur in en aan Puyenbroeck.

In de vroege middeleeuwen was meer dan de helft van het Waasland bedekt door het zogenaamde Koningsforeest, dat door de Graaf van Vlaanderen beheerd werd. De grenzen van dit woud komen goed overeen met een strook van humusarme stuifzandgronden. In het laatste stadium van de grote middeleeuwse ontginningen worden de abdijen door de graaf ingeschakeld. In het Waasland zullen, hoofdzakelijk in de dertiende eeuw op het einde van die ontginningsgolf, de restanten van het Koningsforeest en de aangrenzende wastines vrij systematisch door de abdijs van Boudelo in cultuur gebracht worden.

In de tweede helft van de 18de eeuw ontstaat in een deel van de Moervaartdepressie een nieuw cultuurlandschap met beboste meersen. Onder meer De Vette Meers op Moerbeke, de Heirnisse en de Fondatiewijk in Sinaai worden bebost, waarbij greppels gegraven werden met ernaast opgehoogde stroken of rabatten. Op de rabatten werden inheemse loofbossen aangeplant die later soms omgevormd werden naar populieren- en naaldhoutbestanden. De Boudelomeersen op Moerbeke en Klein-Sinaai zijn niet bebost geweest en hebben hun oorspronkelijk meersenkarakter behouden. De historische, uiterst rationele ontginning van het noordelijk uitgestrekte, aaneengesloten meersengebied op Moerbeke, de Boudelomeersen, resulteerde in een relatief grootschalig dambordpatroon en kaarsrechte dreven. Door de doorgedreven ontwatering zijn de meersen hier voor een grote oppervlakte omgezet in akkerland.

#### *De Linie*

Toen de successie-oorlog in het begin van de 18de eeuw een aanvang nam, werd in het Waasland een verdedigingslinie opgericht. De Bedmarlinie zoals ze later werd genoemd, werd geconstrueerd tussen Langerbrugge en Fort de Perel op de Schelde. In dit gebied liep ze langs de Etboshoeve, het vroegere kasteel van Eksaarde en de Kruiskapel. Ten oosten van de kapel maakte ze een zwenking naar het zuiden om langs de nog niet beboste Vette Meersbossen naar de Moervaart te gaan. De Etboshoeve is op een voormalige schans van de Bedmarlinie ingeplant. De Linie werd oorspronkelijk aangelegd als aarden wal. Ter plaatse in Eksaarde is daar niet veel meer van te zien. Enkel aan de Vette Meersbossen is nog een geërodeerde aarden wal op te merken. Het enige overblijfsel dat het kronkelend verloop van de vroegere Linie nog enigszins aangeeft is de Liniewegel (Eksaarde).

#### *De Heerlijkheid Wulfsdonk*

De Heerlijkheid Wulfsdonk strekte zijn rechtsgebied uit over delen van de parochies Moerbeke, Wachtebeke en Mendonk. In oorsprong waren deze het bezit van de abdijs van Sint-Bavo, later van bisschop van Gent. Ze bestonden uit meersen gelegen in de Moervaartdepressie. In het oosten sloot het aan op de Fondatie van Boudelo, in het westen was de grens vermoedelijk de weg Wachtebeke-Zaffelare. In het noorden de Moervaart en het zuiden de Zuidlede of de Olentgracht.

Het bodemgebruik in de Moervaartdepressie in de 18e eeuw was bijna geheel meers, op enkele akkers na. Om toegang tot de meersen te verkrijgen waren voordien dammen aangelegd, met daarop wilgen of soms ook opgaande bomen (abelen, essen en eiken) waardoor ze vermoedelijk van op dat ogenblik dreven worden genoemd. Een uitzondering vormde de dreef naar het kasteel van Wulfsdonk. Waarschijnlijk om de grandeur

van deze plaats te onderlijnen waren hier van in het begin van de eeuw opgaande bomen aanwezig. Naar het einde van de eeuw worden hier ook beuken geplant als enige plaats in de heerlijkheid, omwille van het esthetische effect. Op de berm van de Moervaart stonden tronkeiken. Rond 1733 wordt een nieuwe Moervaart gedolven met een nieuwe trangel die uiteraard beplant werd. Ook langs de trangel van de Zuidlede stonden zowel geknotte bomen (wilgen) als opgaande bomen (essen en eiken).

**Figuur 22. Uitsnede Ferrariskaart (1771-1778)**



Om te zorgen dat het water uit de meersen kon afgevoerd worden, werden zo wat jaarlijks watergangen geruimd en/of gedolven. Bruggen of overgangen over diverse waterlopen waren uit hout of steen. In de meersen lagen langs de waterlopen trangel, zodat ook hier transport over het water mogelijk was. Ook werden er in de meersen rabotten of sluizen in hout en/of steen gebouwd, net als op de Zuidlede en de Moervaart. Deze gegevens duiden op een verschillend waterpeil in de verschillende kanaalcompartimenten. Dit doet vermoeden dat de verschillende waterniveaus in Moervaart en Zuidlede de mogelijkheid moesten bieden om zowel te bevoeien als water af te voeren.

In het tweede kwart van de 18de eeuw worden de eerste bossen aangelegd. Het waren wiedaaubossen. Om de plek klaar te maken werden eerst singels gegraven. Nadien werden diverse bossen op verschillende plaatsen gecreëerd. De bossen waren voornamelijk kaphoutbossen die uit essen-, eiken- of elzenplantages bestonden. Steeds worden singels aangelegd waarop het plantsoen aangeplant werd. Zo vormt de kaart van Ferraris een momentopname van deze bebossing. Na die datum nam de bebossing nog in oppervlakte toe. Wiedaaubossen werden bijna jaarlijks gekuist. Ze werden bemest met aangevoerde mest of met minderwaardig hooi. Ook de andere bossen werden regelmatig gekuist. Naar het einde van deze eeuw werden in deze bossen plantsoen gestoken en verkocht.

Er waren twee eendenkooien die eveneens ingegroend waren. De “grootte coye” was gelegen op Wachtebeke, de kleine of oude kooi op Moerbeke.

Het voormalige “Kasteel Wulfsdonk” was na de Franse Revolutie achtereenvolgens het kasteel van ‘Van de Straeten- De Set’ en vervolgens van de weduwe Zaman die het kasteel in 1868 liet herbouwen. Nu is het het buitenverblijf van de graaf Lippens. Het ligt in een park met een vijver, de resten van de vroegere walgrachten en de bijhorende dreven waaronder de Etbosdreef. Oorspronkelijk was het een laatmiddeleeuwse omgrachte kasteelsite, ontstaan uit een ontginningscentrum “de Curtis Wulfsdonk”. Deze was door de Sint- Baafsabdij opgericht die in 1243 van Johanna van Constantinopel het land “Onlende”, tussen Moervaart en Zuidlede, verwierf. In 1254 mocht er te Wulfsdonk een kapel opgericht worden. Van hoeve evolueerde het tot een proosdij. Het 13de-eeuwse domein werd na de verwoesting tussen 1554-1555 herbouwd met wallen en dreven. Na de afschaffing van de Sint- Baafsabdij in 1559 werd het eigendom van de bisschoppen van Gent en werd het een leen van de Sint-Pietersabdij. Einde 18e eeuw werd het als zwart goed verkocht. Weduwe Zaman liet het bestaande kasteel tussen 1864 en 1868 slopen en er een nieuw kasteel op bouwen in neoclassicistische stijl. Het kasteel werd in 1962 afgebroken en vervangen door de huidige landhuizen. Er rest enkel het sierlijke toegangshek met aansluitend hekwerk tegenover de toegangs-dreef die met linden afgeboord is.

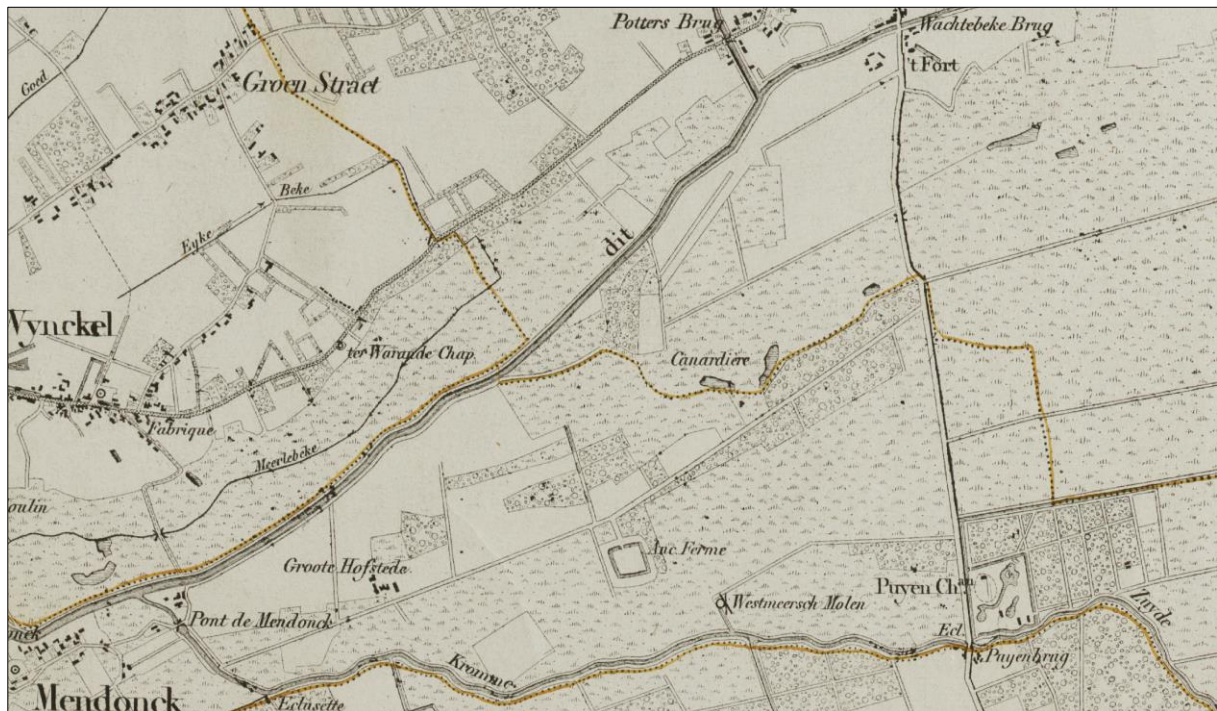
Over de Moervaart liggen verschillende bruggen. De Kalvebrug, Terwestbrug, Dambrug, hefbrug Suikerfabriek... zijn bruggen over de Moervaart die ca. 1945 werden gebouwd ter vervanging van de tijdens W.O. II vernielde

bruggen. Het betreft ijzeren balansbruggen met portaal voorzien van ingeschreven spitsboog en bovenbouw met kruisende vakwerkliggers.

#### *De westelijke donken*

Oostdonk ligt in het westelijk deel van de Moervaartdepressie, ten zuiden van Wachtebeke en door de Moervaart en Zuidlede begrensd. Het akkerland situeert zich voornamelijk op de donken, die wat hoger dan de omgeving liggen. De overige gebieden, richting Zuidlede of Moervaart, of tussen de donken, liggen onder weiden en meersen. Er komen ook enkele percelen bos voor. Dit vormt een gecompartmenteerd landschap. De genese van de donkenstructuur is in oorsprong een microruggenpatroon van lage oeverwallen, waar omwille van de hogere ligging geen overstromingspakket kon worden afgezet. Het pleistoceen zand tot lemig zand komt hierdoor aan de oppervlakte. De toestand op de Ferrariskaart: er waren enkele percelen akkerland op de donk. Deze waren met perceelsranden afgeboord. De donk is gelegen tussen meersen en enkele kleine percelen bos. Het 'Groot Hof' staat reeds op de kaart. De 'Grote Hofstede' of 'Groothof', aan de Oostdonkstraat gelegen, is een hoevecomplex met traditionele kern maar het huidige uitzicht dateert van begin de 19e eeuw. Er is een getrapte dakkapel aanwezig. Langs weerszijden van het huis is er een dwarsschuur. Aan de straatkant staat een oude Hollandse Linde met een opgespijkerd bordje dat een ouderdom van 420 jaar aangeeft.

**Figuur 23. Uitsnede Vandermaelenkaart (1846-1854) ter hoogte van Oostdonk**



De Zuidlede en Moervaart zijn op de Ferrariskaart met een bomerrij afgeboord. Tevens lopen enkele dreven door het gebied. Op de kaart van Vandermaelen (1851) is het akkerland rond de donk uitgebreid. Ook de bospercelen hebben aan oppervlakte gewonnen. Er is op een klein donkje, meer oostwaarts, een vestiging bijgekomen. Er is een omwalling te zien met toponiem 'Anc Ferme'. De brug over de Zuidlede is als 'Pont de Mendonck' benoemd. Er is ook een windmolen getekend 'Westmeerschmolen'.

Op de kaart MGI 1/20,000 (1950) is de toestand weinig gewijzigd. De molen wordt als 'oude molen' aangeduid. Het landschapsbeeld is verder identiek gebleven. Op de huidige topografische kaart staat nog een authentieke boerderij ingetekend langs de centrale baan, en een recentere villa. Verder is het landschap ongewijzigd. De Oostdonkstraat is een recht tracé in een ongerepte omgeving, ingesloten door de Moervaart en Zuidlede.

#### *Puyenbroeck en Siesmeersbos*

Het voormalig "Kasteel Puyenbrug" maakt sinds 1965 deel uit van het toen opgerichte Provinciaal Domein Puyenbroeck, deels op Zaffelare en Eksaarde. In 1798 werd een gebied van het bisdom Gent genaamd "ter licht", gelegen op het toenmalige Mendonck ten oosten van de "Wabbeekdam" tussen Zuidlede en Zwarte Gracht, als nationaal goed te koop aangeboden. De gronden bestonden uit bossen, meersen en een hofstede

bij de Puibrug die aanvankelijk toebehoorde aan de Gentse St.-Baafsabdij en evenals de benaming "ter licht" al vermeld werd in de eerste helft van de 13e eeuw. Het werd aangekocht door P.J. Van Overloop, een Gents koopman, van 1808 tot 1845 burgemeester van Mendonk. Het domein werd rond 1810 door Van Overloop aangepast tot "campagne", dit gepaard gaand met de bouw ondermeer van een buitenhuis bij de hofstede in de zuidoosthoek van een rechthoekig omgracht kasteelpark met diagonale serpentinevijver, die nog deels bewaard is. Ten noorden en noordoosten van het kasteeldomein, tot aan Craenendam, zijn de bijbehorende bossen en rechtlijnige dreven bewaard, samen met het z.g. "Kasteel Puyen", later z.g. "Kasteel Puyenbrug".

De oude hoeve met duiventoren in de zuidoosthoek van het park werd gesloopt eind de jaren 1970. Sinds 1976 wordt het eclectisch getint kasteel met neorenaissance inslag gebruikt als Provinciaal Molenmuseum. De Oranjerie in het noorden van het kasteelpark dateert waarschijnlijk uit eerst helft 19e eeuw en is gelegen achter een waaivormig ommuurde moestuin. Ten oosten van het kasteel, aan de IJskelderdreef, ligt een ijskelder met gerestaureerde bakstenen toegang.

Het 400 ha grote provinciale recreatiedomein is midden de jaren 1960 opgericht tussen Puyenbrug en Stenenbrug op grondgebied van de gemeente Wachtebeke.

Een grote oppervlakte van het domein (150 ha) bestaat uit bossen, deze zijn vnl. ten zuiden van de Zuidlede te vinden. Voor de bossen voorziet de provincie een aangepast bosbeheersplan. Een deel van de bossen, vnl. het westelijk gedeelte, Siesmeersbos, betreft een bos dat reeds op de Ferrariskaarten te zien is en ook een constant bodemgebruik onder bos heeft gekend. De uitbreiding van het bos in oostelijke richting gebeurde geleidelijk aan. Ten zuiden van de Zuidlede, aan Stenenbrug, zijn in het bos relictten van een vml. parkdomein te vinden die reeds op de Vandermaelenkaart was terug te vinden. Op de topografische kaart van 1968 is voor het laatst de parkstructuur duidelijk merkbaar. Later vervaagt deze in de toenemende bebossing.

De oost-west georiënteerde drevenstructuur bleef als basispatroon bestaan, waarbinnen de recreatieve delen werden ingevuld.

Het kasteel en parkdomein van Puyenbrug maken ook deel uit van het recreatiedomein.

#### *Etbos – Kasteel van Geeteruyen - Kruiskapel*

Het Etbos ligt op de overgang van de Moervaardepressie naar het zandige gebied aan de Zuidlede en de Olentgracht. Het gebied wordt gekarakteriseerd door langwerpige percelen bos en landbouwgronden op een zandleembodem. Het Etbos is een complex van nitrofiel elzenbos, essen-olmenbos, wilgenstruweel, moerasspirearuitgen en vochtige populierenaanplanten. Op Ferraris is het te zien als kleine percelen bos en kleine, natte weilanden. De huidige, strookvormige percelering is duidelijk herkenbaar, het vormt een gecompartmenteerd landschap.

In het Etbos is een site met wegedoorn beschermd als monument. Wegedoorn is vrij zeldzaam tot zeer zeldzaam binnen Vlaanderen. De soort heeft omwille van zijn zeldzaamheid grote waarde als autochtone genenbron. De wegedoorn verkiest een kalkhoudende grond. Typisch voor de Moervaartdepressie is de aanwezigheid van moeraskalk, wat het mogelijk maakt voor de wegedoorn hier te groeien.

De herberg-boerderij "Etboshoeve" is bij de Etbosbrug over de Zuidlede gelegen. Op het voorerf staan drie lindebomen. De hoeve en omgeving is beschermd als monument en stads- of dorpsgezicht.

Aan Eksaardsedam t.h.v. de Zuidlede ligt het kasteel Van Geeteruyen. Ongeveer rechtover ligt een karakteristiek pompstation met enkele cafés. Meer noordelijk ligt een gebouwtje in 'stationsstijl' net naast de spoorweg.

De 'Kruiskapel', 'Verre Kapel' of 'Kapel der Miraculeuze kruisen' werd in 1626 gebouwd op de plaats waar, in 1317, twee kruisen gevonden werden waaraan bovenmenselijke krachten toegeschreven werden. De bedevaartskapel is midden de velden gelegen en wordt door rode beuken omringd. Op het voorplein staat een waterput en een zandstenen kruis. Op de 2 km lange weg van de kerk tot aan de kapel zijn op regelmatige afstand veertien kruiswegkapelletjes geplaatst. Ze dateren van 1877 en maken deel uit van een ommegang op 14 september. De kruiswegkapelletjes zijn in zandsteenbouw op een arduinen sokkel geplaatst.

#### **Knelpunten en potenties**

De Moervaartdepressie is een gebied met vele functies en potenties. Het heeft, naast een informatieve functie, ook een belangrijke landbouwkundige en natuurlijke functie. Ook voor toerisme en verschillende vormen van recreatie is de Moervaartdepressie een belangrijk gebied. Het beter op elkaar afstemmen van de verschillende functies en de kruitlijnen voor ontwikkelingen bepalen is belangrijk voor het functioneren van het gebied als één geheel.

De verdroging van de Moervaartdepressie is een probleem dat vooral sinds de 20ste eeuw, en dan vooral tijdens de jaren 1970 enorm toegenomen is door de in werkingstelling van verschillende pompgemalen. Door de verdroging konden de meersen omgezet worden in akkers. Dit houdt een grote landschappelijke verandering in, zowel op cultuurhistorisch vlak, als op vlak van landschapsbeleving. Nog belangrijker is dat de verdroging tevens een bedreiging inhoudt voor het vrijwaren van het paleo-ecologisch erfgoed. Het voeren van een passend waterpeilbeheer, dat zowel voor landbouw als voor conserveren van het bodemarchief past, is aangewezen. Door vernatting van bepaalde gebieden (lokaal en rekening houdende met de aanwezige landbouw in het gebied) kan het meersenkarakter van het landschap en de aanwezige kalk- en veensequenties beter behouden blijven en kunnen tevens de natuur- en bodemkundige waarden versterkt worden.

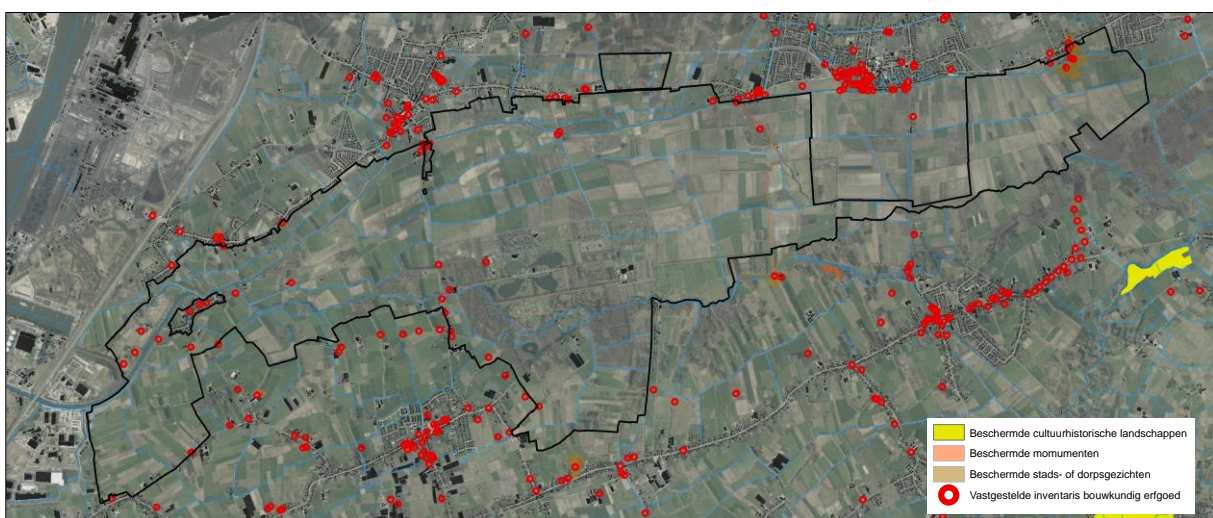
Op floristisch vlak beschikt het gebied van de Moervaartdepressie over uitzonderlijke potenties door de aanwezigheid van moeraskalk. Deze specifieke en zeldzame vegetaties die hieraan gebonden zijn moeten ontwikkelingskansen krijgen. De potenties naar natuur en bos zijn hoog, en kunnen ontwikkeld worden rekening houdende met de erfgoedwaarden van het gebied. Bosuitbreiding kan, maar dient rekening te houden met de landschappelijke kwaliteiten. Op sommige plaatsen zullen de mogelijkheden voor bosuitbreiding eerder beperkt tot nihil zijn. Er zijn in gans het gebied van de Moervaartdepressie veel natuurontwikkelingsmogelijkheden.

De bekkens (putten) van de suikerfabriek zijn gelegen binnen de perimeter van de ankerplaats. Daar de suikerfabriek gesloten is, dient zich de mogelijkheid aan om de aanwezige putten te gaan saneren. Er dient hierbij gestreefd te worden naar een betere integratie in het landschap, vb. door het opruimen van de dijken rond te putten. Er zijn op deze terreinen mogelijkheden voor natuur en/of landbouw.

Een gepast beheer van de archeologische sites, vb. graslandbeheer, is noodzakelijk voor het behoud op langere termijn.

Het gebied biedt heel wat potenties naar landschapsbeleving via (vnl. passieve) recreatie (fietsen, wandelen,...). Een verdere intensivering hiervan kan, mits rekening houdend met de landschappelijke waarden. Anderzijds bewerkstelligt een goede landschapszorg de potenties voor toerisme en recreatie. De Moervaart-Zuidlede met aantakkend waternetwerk worden ook voor watergebonden recreatie gebruikt. Het verder uitbouwen van de hieraan gebonden infrastructuur moet gebeuren met zorg voor het landschap en de erfgoedwaarden van het gebied. Het provinciale domein Puyenbroeck beslaat een grote oppervlakte. Binnen deze contouren kunnen de daar aanwezige vormen van recreatie verder uitgebouwd worden, mits ze geen negatieve impact hebben op de rust en stilte die in Moervaartdepressie heerst. Het ruimtelijk uitbreiden van het domein op een manier dat het de landschapswaarden vernielt, kan niet. In Oostdonk mag het houden van paarden geen negatieve landschappelijke impact hebben. De ‘verpaarding’ moet beter in het landschap geïntegreerd worden. Ook de vertuining rond een grote villa moet worden opgelost worden. Het crossterrein aan de Moervaart moet landschappelijk gesaneerd worden en kan beter naar een gebied verplaatst worden waar er meer verstoring aanwezig is, zodat een crossterrein daar geen impact op de omgeving heeft.

**Figuur 24. Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurhistorische landschappen en vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed**



Binnen het plangebied zijn heel wat elementen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het gaat in hoofdzaak om hoevegebouwen, maar ook andere bouwkundig erfgoedelementen zoals bunkers, bruggen en kapellen.

De kasseiweg Terwesttragel is beschermd als monument. Het Hof van Coudenborn en omgeving is beschermd als stads- of dorpsgezicht.

### **Archeologische zone ‘Perhistorisch sitecomplex van de depressie van de Moervaart’<sup>5</sup>**

De Moervaartdepressie is een fossiel meer uit het Laatglaciaal, dat zich vormde ten zuiden van de dekzandrug Maldegem-Stekene. In het vroegholoceen, wanneer dit meer was opgedroogd, was het gebied de vallei van de vroegere loop van de Kale/ Durme. Via archeologische veldkartering zijn tal van archeologische sites gekend, die er op wijzen dat tijdens de steentijd, met name vooral het finaalpaleolithicum (Federmesser groepen), het (vroeg-) mesolithicum, en in mindere mate het neolithicum, het gebied een grote aantrekkingskracht uitoefende op de mens. Deze vindplaatsen bestaan vooral uit strooiingen van lithisch materiaal (vuursteen, kwartsiet, ...), maar in de meersedimenten zijn plaatselijk ook organische archeologische artefacten bewaard.

De aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit verschillende periodes van de prehistorie is nauw gerelateerd met de geomorfologie en evolutie van de Moervaartdepressie. Tijdens het laatste decennium werd door de UGent veel landschappelijk onderzoek verricht, gericht op het in kaart brengen van de geomorfologie en sedimentaire opbouw van het gebied, en de chronologie hiervan. In het kader van mogelijke natuurontwikkeling werd door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed eveneens een landschappelijk, archeologisch en cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd in het uiterste westen van de depressie.

De gekende archeologische gegevens wijzen er op dat het gebied van de Moervaart depressie intensief werd bezocht tijdens het finaal paleolithicum en het (vroeg-) mesolithicum. In mindere mate wijst een aantal vondsten ook op aanwezigheid in het neolithicum. Deze gegevens komen voornamelijk van een aantal prospecties aan de rand van en in de depressie. Hieruit blijkt een zeer dicht patroon aan vindplaatsen, met een nagenoeg continue ‘keten’ van sites op de noordelijke rand van de depressie, en eveneens een groot aantal sites gelegen op de duinruggen, zoals deze van Mendonk, en andere hoger gelegen opduikingen in of op de rand van de depressie. Recent werd via een booronderzoek ook vastgesteld dat ook in de lagere gedeelten van de depressie steentijdvondsten aanwezig zijn. In 2012 werd bovendien een benen werktuig uit het mesolithicum aangetroffen te Klein-Sinaai, dat zich bevond in de meersedimenten. Radiokoolstofdateringen wijzen er op dat dit werktuig te situeren is in de eerste helft van het 8ste millennium vóór Christus.

De analyse van deze vindplaatsen toont opvallende patronen. In de eerste plaats is er een opvallend hoog aantal vindplaatsen uit het finaalpaleolithicum, meer specifiek behorend tot de Federmesser- cultuur. Het betreft de grootste concentratie aan vindplaatsen van deze periode in heel Zandig Vlaanderen. Deze groepen van jager- verzamelaars waren hier aanwezig tijdens de Allerød periode, waarin het meer zijn grootste uitbreiding en diepte kende. De archeologische vindplaatsen uit deze periode bevinden zich voornamelijk op de noordelijke rand van de depressie, op de duinruggen, en op de hoger gelegen delen aan de randen van de geulen van het anastomoserende riviersysteem in het westen van de depressie. Met het opdrogen van het meer vanaf het einde van Allerød en tijdens de Jonge Dryas verdween mogelijk ook de menselijke aanwezigheid tijdelijk in dit gebied. Een aantal lithische artefacten, zgn. Malaurie spitsen, die gevonden werden op locaties met eveneens Federmesser vondsten, wijzen er mogelijk op dat er tijdens deze periode toch een (hetzij beperkte) aanwezigheid was. Wanneer het klimaat terug verbeterde bij het begin van het Holoceen kwamen er met zekerheid opnieuw groepen van jager- verzamelaars naar het gebied (vanaf ca. 10650 cal BP). Uit het (vroeg-) mesolithicum zijn er immers vrij veel gekende vindplaatsen aanwezig. Er is weer een duidelijke relatie met het toenmalige landschap. De locatie van deze sites is namelijk sterk gericht op de droge oevers van de meanderende rivier, die tenminste tot in het Boreaal voor een afwatering van het gebied zorgde. Verschillende van de gekende vindplaatsen vormen uitgestrekte aaneenschakelingen van nederzettingsterreinen.

De Moervaartdepressie en de randen hiervan vormen, met uitzondering van een aantal plaatselijke verstoringen, een gaaf bewaard landschappelijk geheel, dat een rijk archeologisch en natuurwetenschappelijk bodemarchief bevat uit het laatglaciaal en holoceen. De combinatie van dit paleolandschap en de aanwezigheid van talrijke prehistorische sites biedt een enorm potentieel voor de studie van jager- verzamelaars gemeenschappen uit het finaalpaleolithicum en het mesolithicum, en de dynamische relatie van deze gemeenschappen met de landschappelijke en ecologische evolutie. De recente landschappelijke studies

<sup>5</sup> Wetenschappelijke inventaris van archeologische zones, <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/303007>

tonen bovendien aan dat de resolutie van het ecologisch archief zeer hoog is, wat toelaat de landschappelijke evolutie in groot detail te bestuderen. De studie van het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen toont een zeer goed bewaarde topografie met de aanwezigheid van vroegere waterlopen en hoger gelegen ruggen, wat er op wijst dat de geomorfologie van dit vroegere landschap nog in zeer grote mate intact is.

De gekende prehistorische sites zijn momenteel vooral op de hoger gelegen delen van dit landschap aanwezig (oeverwallen, op de rand van de dekzandrug, duinruggen). Dit is echter een gevolg van het feit dat op deze drogere bodems akkers aanwezig zijn, die het toelaten opgeploegde artefacten aan het oppervlak te herkennen. Recent booronderzoek en de vondst van een mesolithisch benen werktuig tonen echter ook aan dat in de lager gelegen delen van de depressie vondsten en sites kunnen verwacht worden, en dat bewaring van prehistorisch onverbrand organisch materiaal in de meersedimenten plaatselijk mogelijk is.

Met uitzondering van lokale verstoorde zones kan momenteel geen onderscheid gemaakt worden qua afbakening binnen de depressie van de Moervaart. In de archeologische zone is dan ook de gehele Moervaart depressie opgenomen, met inbegrip van een strook gronden op de noordelijke en oostelijke rand, en de duinruggen gelegen aan de rand van de depressie, waar al vele vooral finaalpaleolithische sites gekend zijn.

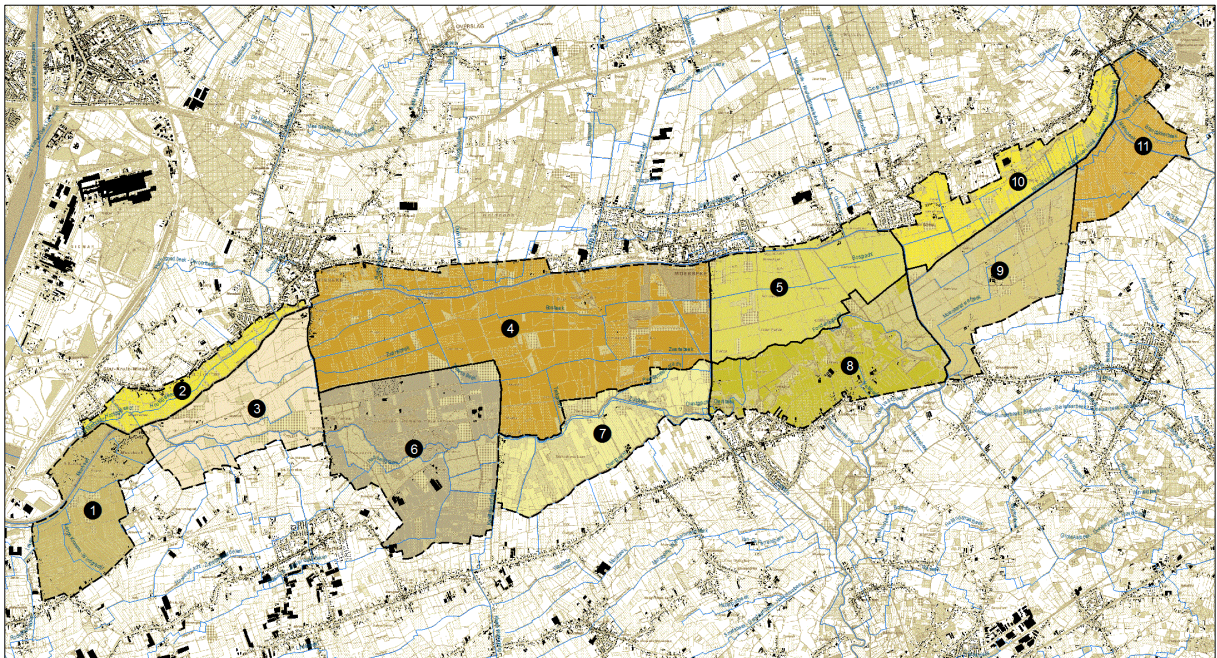


### 5.3 Analyse deelgebieden

Binnen het plangebied van de Moervaartvallei kunnen 11 deelgebieden onderscheiden worden:

- Deelgebied 1. Speurdonk-Mendonk
- Deelgebied 2. Molenmeersen-Hoofdgeleed
- Deelgebied 3. Oostdonk-Zuidlede
- Deelgebied 4. Potdam-Eksaardedam
- Deelgebied 5. Cheijnen-Boudelomeersen
- Deelgebied 6. Puyenbroek-Siesmeer
- Deelgebied 7. Tussen de twee Leden-Etbos
- Deelgebied 8. De Linie-Vette-meers
- Deelgebied 9. Fondatie-Heernisse
- Deelgebied 10. Ten noorden van Kanaal van Stekene
- Deelgebied 11. Papelaar

Figuur 25. Overzichtskartaar deelgebieden Moervaartvallei



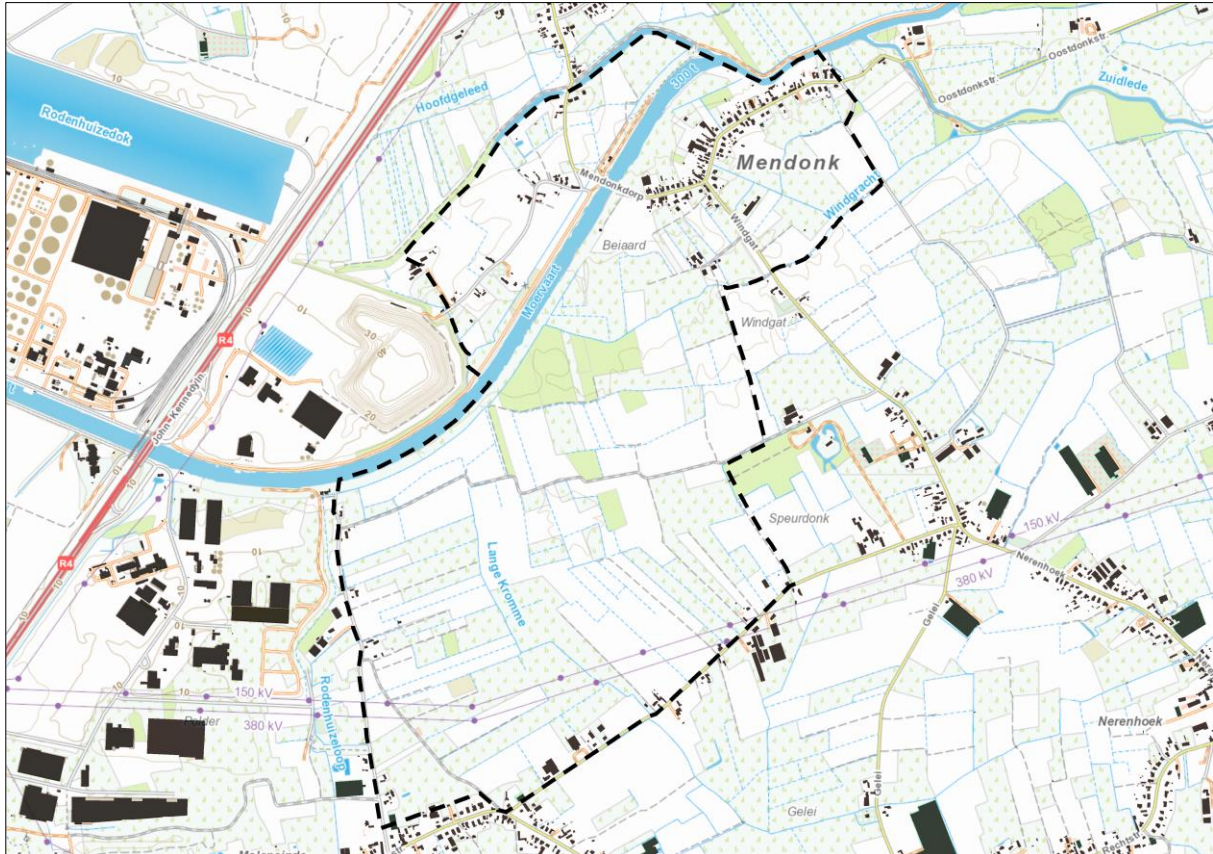
De bestaande ruimtelijke structuur en planologische context wordt samengevat per deelgebied.

Gezien het RUP “Moervaartvallei fase 1” enkel betrekking heeft op (delen van) de deelgebieden 1 tot 6. De overige deelgebieden worden hier niet besproken en zullen aan bod komen in het nog op te stellen RUP “Moervaartvallei fase 2”.

### 5.3.1 Deelgebied 1 “Speurdonk-Mendonk”

Het gebied Speurdonk-Mendonk omvat het het landbouwgebied langs de Moervaart tussen het Zeehavengebied Gent en de kern van Mendonk en de Zijarm van de Moervaart in het noorden en ligt volledig op het grondgebied van de stad Gent.

Figuur 26. Uitsnede topografische kaart deelgebied 1 “Speurdonk-Mendonk”



Dit gebied is volledig in landbouwgebruik op een kleine boskern van ca. 10 ha na die deels bestemd is als natuurgebied en enkele verspreid gelegen kleinere bosjes (populieraanplanten).

Het gebied wordt doorsneden door de Moervaart en door meerdere beken. Behoudens het gehucht Mendonk heeft het gebied op het gewestplan een agrarische bestemming en het is ook volledig in landbouwgebruik. Bij de kern van Mendonk liggen een drietal landbouwbedrijfszetels. Op de grens met de haven ten noorden van de Moervaart ligt ook een landbouwbedrijf (Spanjeveerstraat). De Keurestraat vormt de westgrens en de Busstraat de zuidgrens van dit deelgebied. Er liggen géén landbouwbedrijfszetels in het zuidelijk deel van het plangebied. Aan de zuidzijde van de Busstraat (buiten het plangebied) liggen wel enkele landbouwbedrijfszetels.

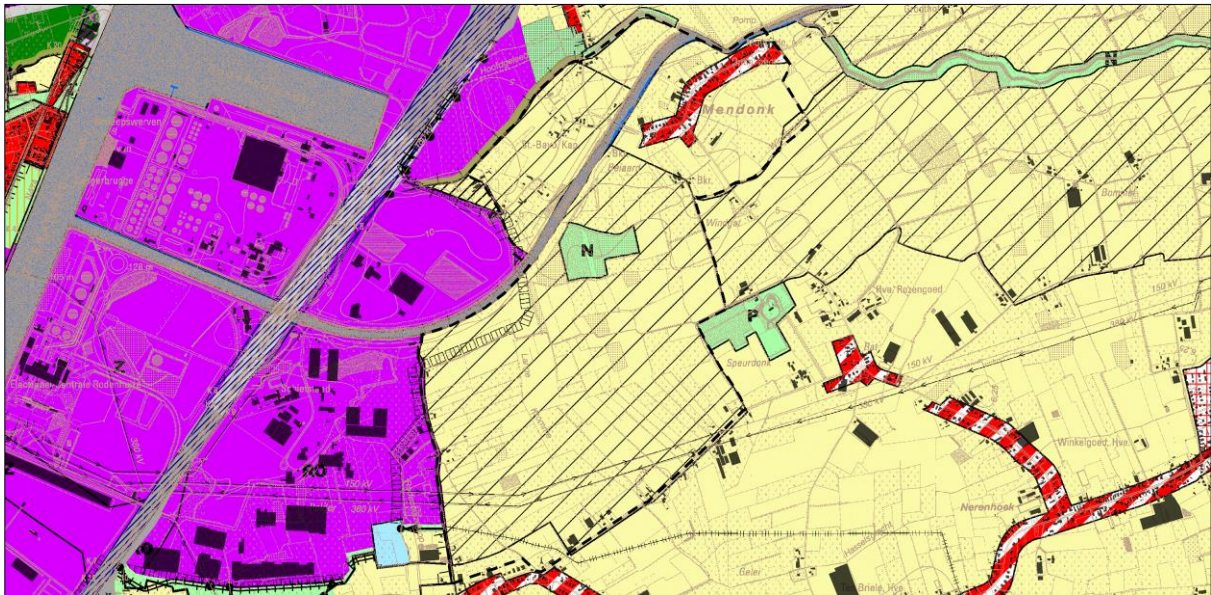
Het landbouwgebruik wordt in dit gebied gedomineerd door maïsteelt, met daarnaast een beperkt aandeel andere akkergewassen en gras. Het gaat voornamelijk om vochtige zandbodems. Het gebied rond de Windgracht (ten zuiden van de kern van Menonk) is lager gelegen en een natuurlijk overstromingsgebied met natte zandleem en natte kleibodems.

Ten zuiden van de Moervaart gaat het om een open en onbebouwd landschap dat bestaat uit langgerekte percelen met veel sloten en vaak bomenrijen op de perceelsgrenzen. Het zijn restanten van een veel dichter netwerk van beboomde perceelsranden waarvan er in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw reeds veel verdwenen zijn. Op de Ferraris-kaart, maar ook nog op kaarten uit de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw is te zien dat zo goed als alle percelen omrand werden met bomenrijen.

Het gebied ten noorden van de Moervaart is een gevarieerde zone met meerdere lageregelegen nattere delen. Het gebied ten zuiden van Mendonk ligt iets hoger dan de Moervaartvallei en is daarom niet overstormingsgevoelig. Centraal door het gebied loopt een waterloop met de naam ‘Lange Kromme’.

In het zuiden lopen twee hoogspanningsleidingen doorheen het gebied.

Figuur 27. Uitsnede gewestplan (2002) en gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen deelgebied 1 “Speurdonk-Mendonk”



### 5.3.2 Deelgebied 2 “Molenmeersen-Hoofdgeleed”

Dit gebied omvat het deel van de Moervaartvallei ten noorden van de Moervaart en de Zijarm van de Moervaart en ten zuiden van de lintbebouwing van Sint-Kruis-Winkel met o.a. de Molenmeersen. Het gebied ligt op grondgebied van de stad Gent en de gemeente Wachtebeke.

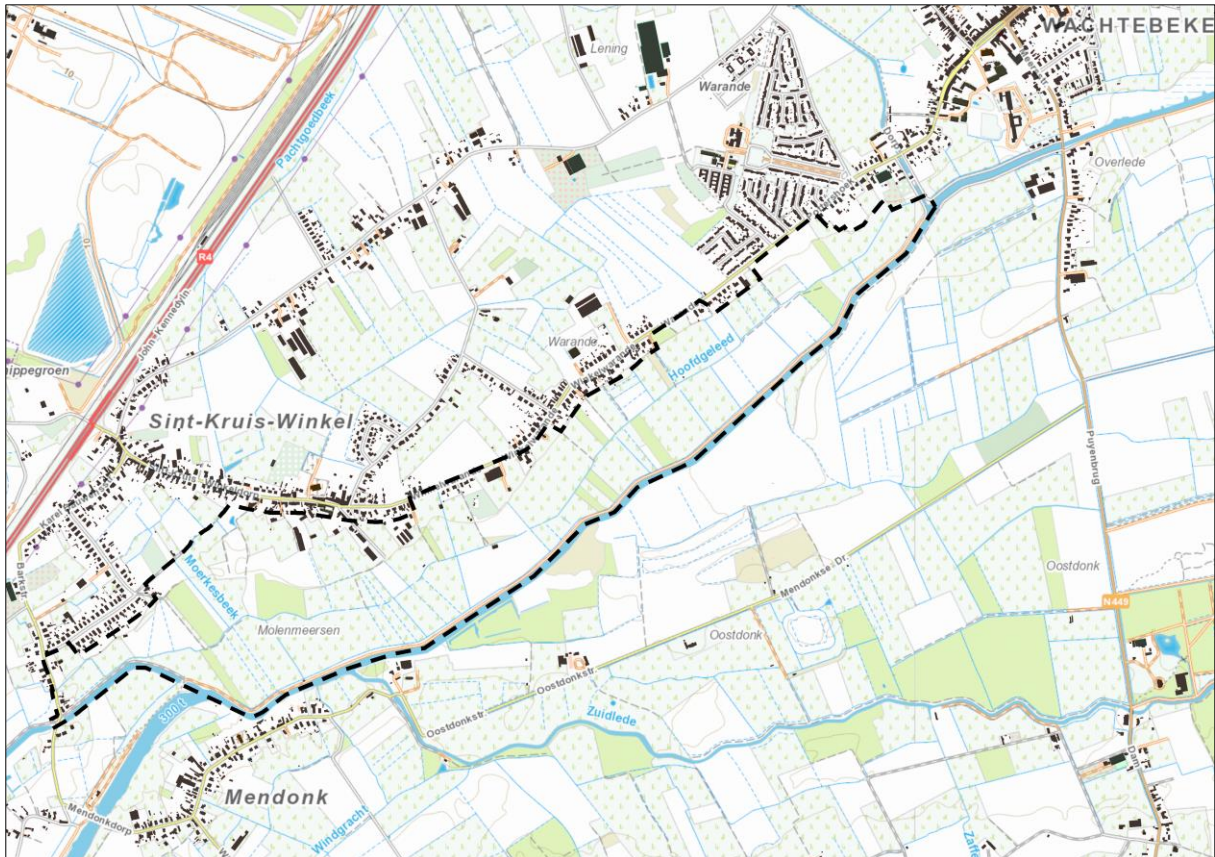
Centraal door het gebied loopt het Hoofdgeleed/De Bommels, een onbevaarbare waterloop van 2<sup>de</sup> categorie. De vallei bestaat hier bijna volledig uit natte kleibodems en ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

In het noorden, aansluiten bij de bebouwing van Sint-Kruis-Winkel liggen een viertal landbouwbedrijfszetsels. Het gebied is in hoofdzaak in landbouwgebruik en heeft een agrarische bestemming op het gewestplan (deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Het landbouwgebruik wordt gedomineerd door graslanden en een beperkt aantal maïsakkers. Verspreid in de vallei liggen een enkele kleinere bosjes. Een aantal graslanden in het gebied zijn biologisch waardevol.

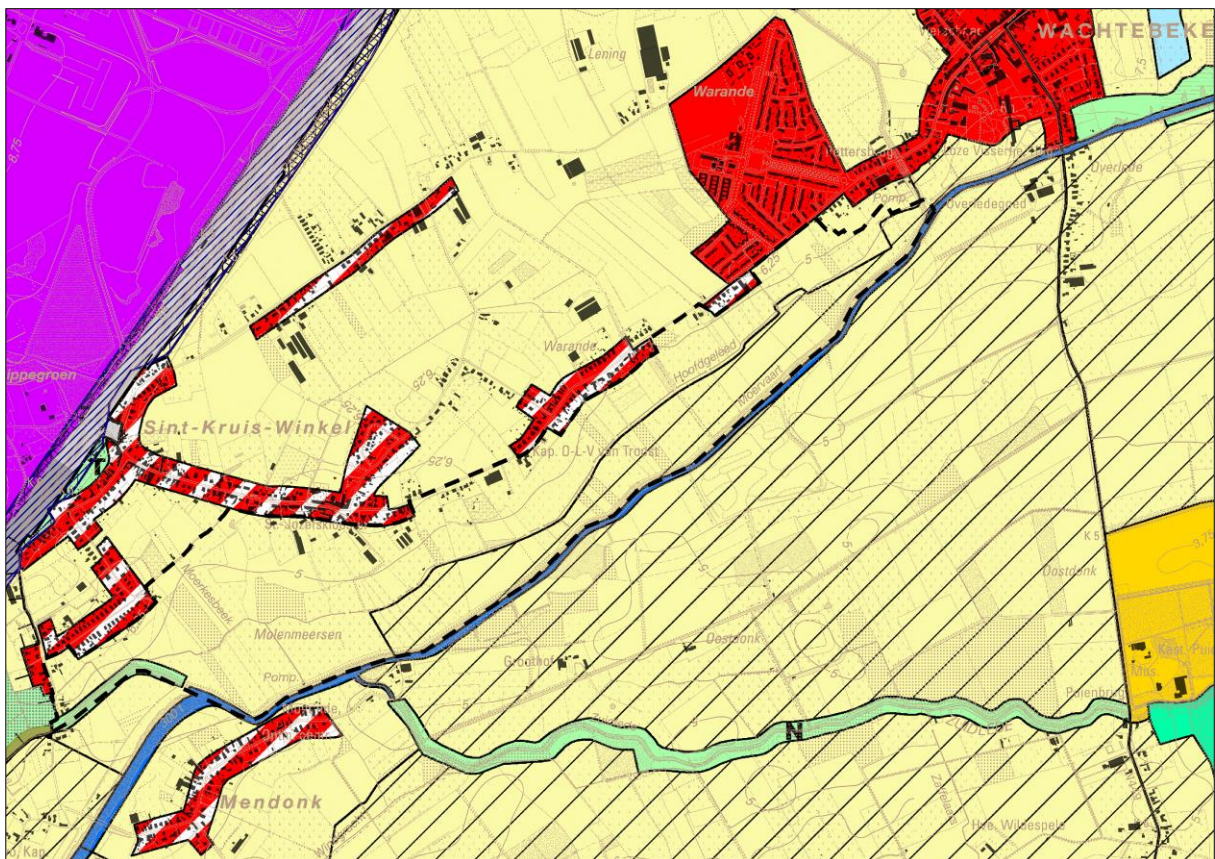
Het gebied wordt gekenmerkt door de steilrand tussen de hoger gelegen dekzandrug Verrebroek-Gistel en de laaggelegen Moervaardepressie die een zeer markante terreinovergang vormt, met een plots niveauverschil van ca. 2 m. Deze noordrand is als steilrand ontstaan in het weichsel-pleniglaciaal als erosierand van het verwilderd rivierwater dat vanuit de zuidelijke Vlaamse Vallei tegen de eolische grote dekzandrug Verrebroek-Gistel werd aangevoerd en lateraal een uitweg moest zoeken richting Scheldevlakte (in het oosten) of Kustvlakte (in het westen).

De bebouwing langs de verbindingsweg tussen Sint-Kruis-Winkel en Wachtebeke (Winkelwarande/Pottershoek) ligt bovenop deze steilrand en dus merkbaar hoger dan de natte en overstromingsgevoelige valleibodems langs het Hoofdgeleed/De Bommels. Tussen de lintbebouwing zijn nog een aantal van bebouwing gevrijwaarde zones die waardevolle zichtassen van op de dekzandrug naar de Moervaartdepressie vormen.

Figuur 28. Uitsnede topografische kaart deelgebied 2 “Molenmeersen-Hoofdgeleed”



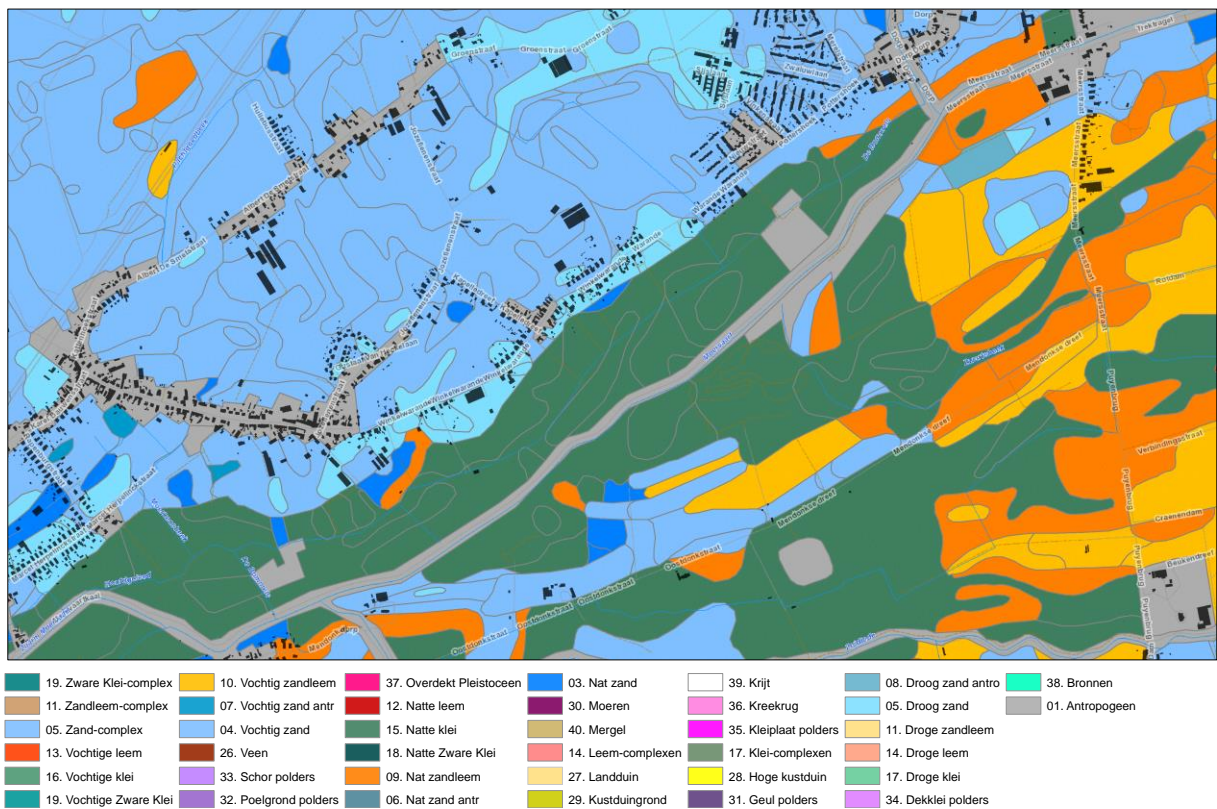
Figuur 29. Uitsnede gewestplan deelgebied 2 “Molenmeersen-Hoofdgeleed”



Figuur 30. Detail hoogteligging “Molenmeersen-Hoofdgeleed”



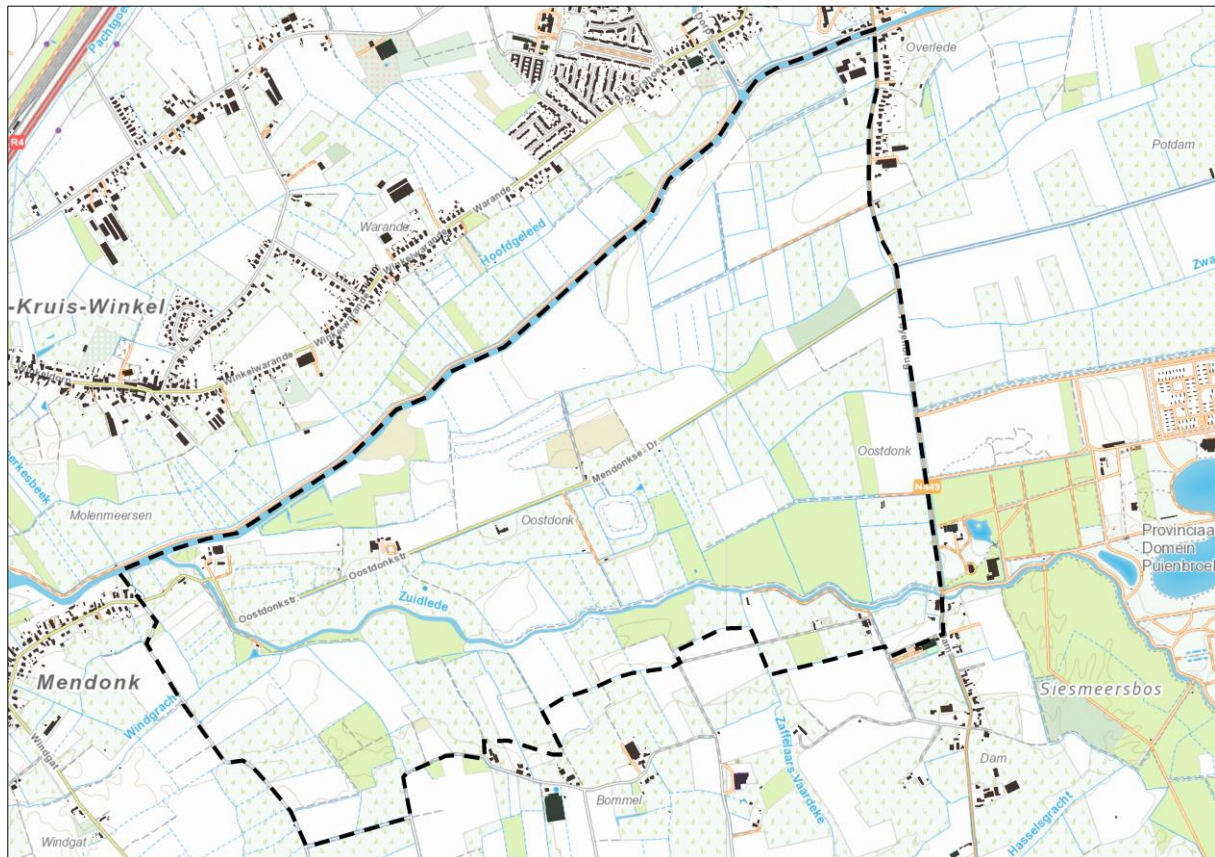
Figuur 31. Detail bodemkaart “Molenmeersen-Hoofdgeleed”



### 5.3.3 Deelgebied 3 “Oostdonk-Zuidlede”

Dit gebied omvat de open ruimte ten zuiden van de Moervaart tussen Mendonk en de N449 (Puyenbrug-Meerstraat). Centraal door dit gebied loopt de Zuidlede, de rivier die de verbinding vormt tussen de Moervaart en de Durme en die vooral voor kajak- en kanovaarten gebruikt wordt en ook de gemeentegrens tussen Gent, Lochristi en Wachtebeke vormt.

Figuur 32. Uitsnede topografische kaart deelgebied 3 “Oostdonk-Zuidlede”



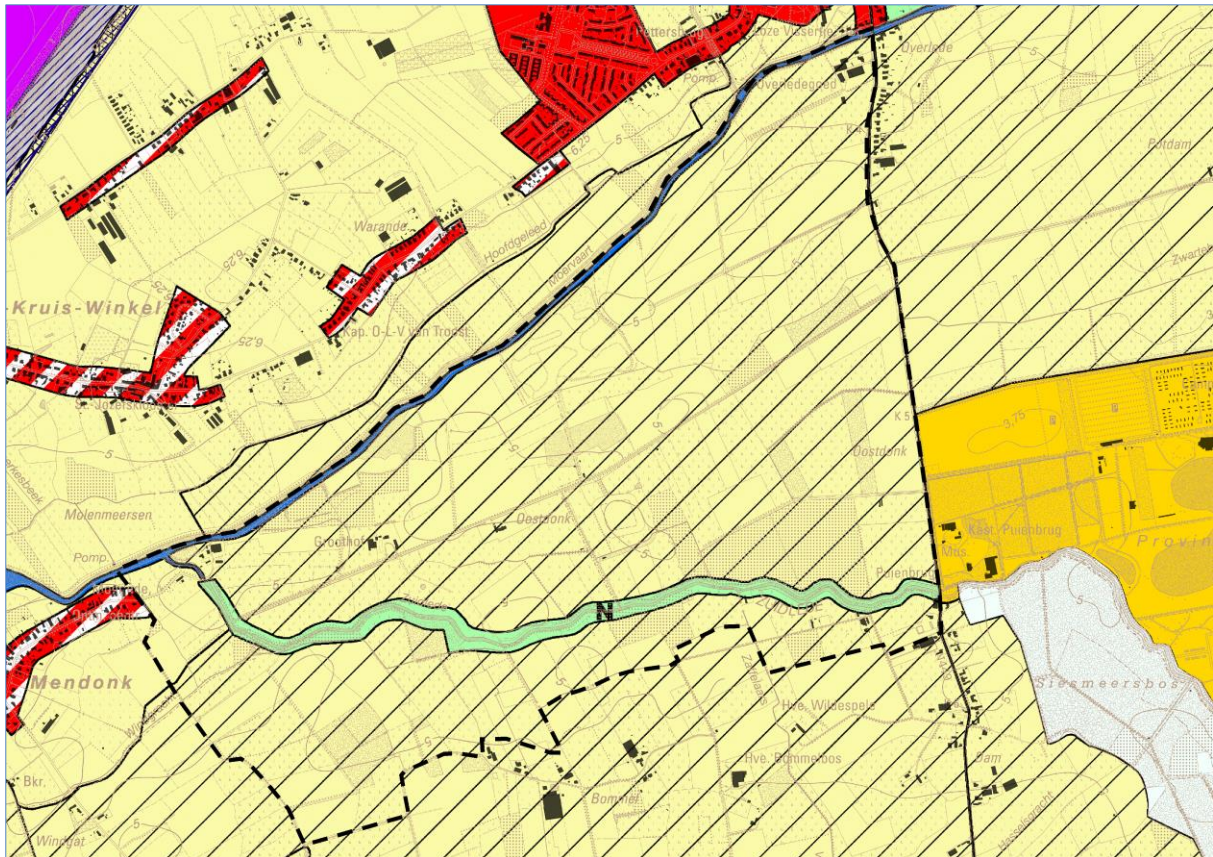
Het gebied Oostdonk is een open coulisselandschap met een beeldbepalende drevenstructuur en een bodemgebruik dat gekenmerkt wordt door oostwest gerichte donkenstructuren waarbij het akkerland zicht voornamelijk situeert op de hoger gelegen donken en de graslanden gelegen zijn op de tussenliggende lagere delen. Het gebied wordt doorsneden door een centrale rechte dreef (Oostdonkstraat-Mendonkse Dreef). De Grote Hofstede (of het Groothof) is een beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol (en recent gerenoveerd) hoevecomplex langs deze dreef. Dit erf bevat zich een zeer oude en beeldbepalende lindeboom (houtig erfgoed). Verder naar het oosten is het restant van oude omwalling van een (verdwenen) hoeve (Oude Hofstede) terug te vinden met daarachter de ruïne van een windmolen (Westermeersmolen).

In dit deelgebied liggen de landbouwbedrijfszetels niet aan de randen maar wel centraal in de Moervaartvallei, op de hoger gelegen donken. Langs de Oostdonkstraat liggen drie landbouwbedrijfszetels. Een vierde landbouwbedrijfszetel ligt bij de kern van Wachtebeke langs de Meerstraat.

Vooraf het westelijk deel, aan de monding van Zuidlede in Moervaart, is een gevarieerd gebied met weilanden, akkers en bosclusters aanwezig. Meer oostelijk is het landschap opener, tussen bossen aan zowel de noordrand als de zuidrand van de vallei. Langs de Moervaart, op de zuidoever centraal in het gebied, wordt een hoger gelegen terrein occasioneel gebruikt als motorcrossterrein.

Het gebied is bijna volledig bestemd als ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’. De Zuidlede en een brede oeverstrook is als een breed groen lint op het gewestplan bestemd als ‘natuurgebied’. Op grondgebied Lochristi is een APA van toepassing, dat ten zuiden van de Moervaart bijkomend een aantal grotendeels beboste gebieden als natuurgebied bestemde (zie figuur verder).

**Figuur 33. Uitsnede gewestplan deelgebied 3 “Oostdonk-Zuidlede”**



### 5.3.4 Deelgebied 4 “Potdam-Eksaardedam”

Dit deelgebied omvat de Moervaartdepressie tussen N449 (Meerstraat) en Eksaardedam (verbinding Moerbeke-Eksaarde), ten noorden van het provinciaal domein Puyenbroeck en de Zuidlede op grondgebied van de gemeenten Wachtebeke en Moerbeke.

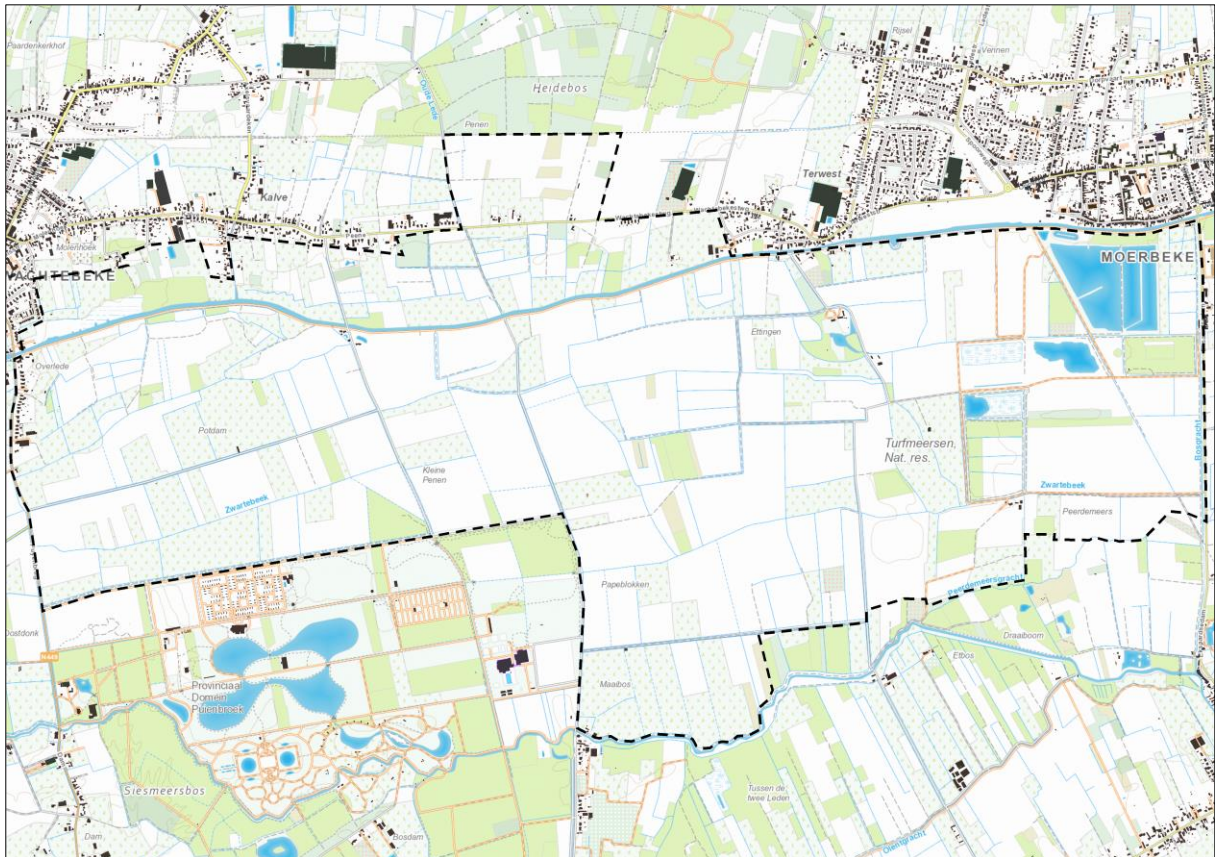
Het is een grootschalige open en onbebouwd akkerbouwgebied dat bijna volledig in landbouwgebruik is, hoewel enkel het deel ten noorden van provinciaal domein Puyenbroeck op het gewestplan een agrarische bestemming heeft (gebied Potdam, Kleine Prenen).

Het gebied ten oosten van het provinciaal domein en ten westen van de voormalige bezinkingsbekken van de voormalige suikerfabriek (gebieden Papeblokken, Maaibos, Ettingen) is op het gewestplan integraal bestemd als natuurgebied, hoewel het grotendeels in landbouwgebruik is. Het oostelijk deel is bestemd als ontginningsgebied met nabestemming landbouwgebied en omvat de restanten van de bezinkingsbekken van de voormalige suikerfabriek ten noorden van de Moervaart in Moerbeke. De op de topografische kaarten nog aangegeven wateroppervlakten van de bezinkingsbekken zijn op dit ogenblik grotendeels verdwenen. Deze terreinen zijn grotendeels opnieuw in landbouwgebruik genomen.

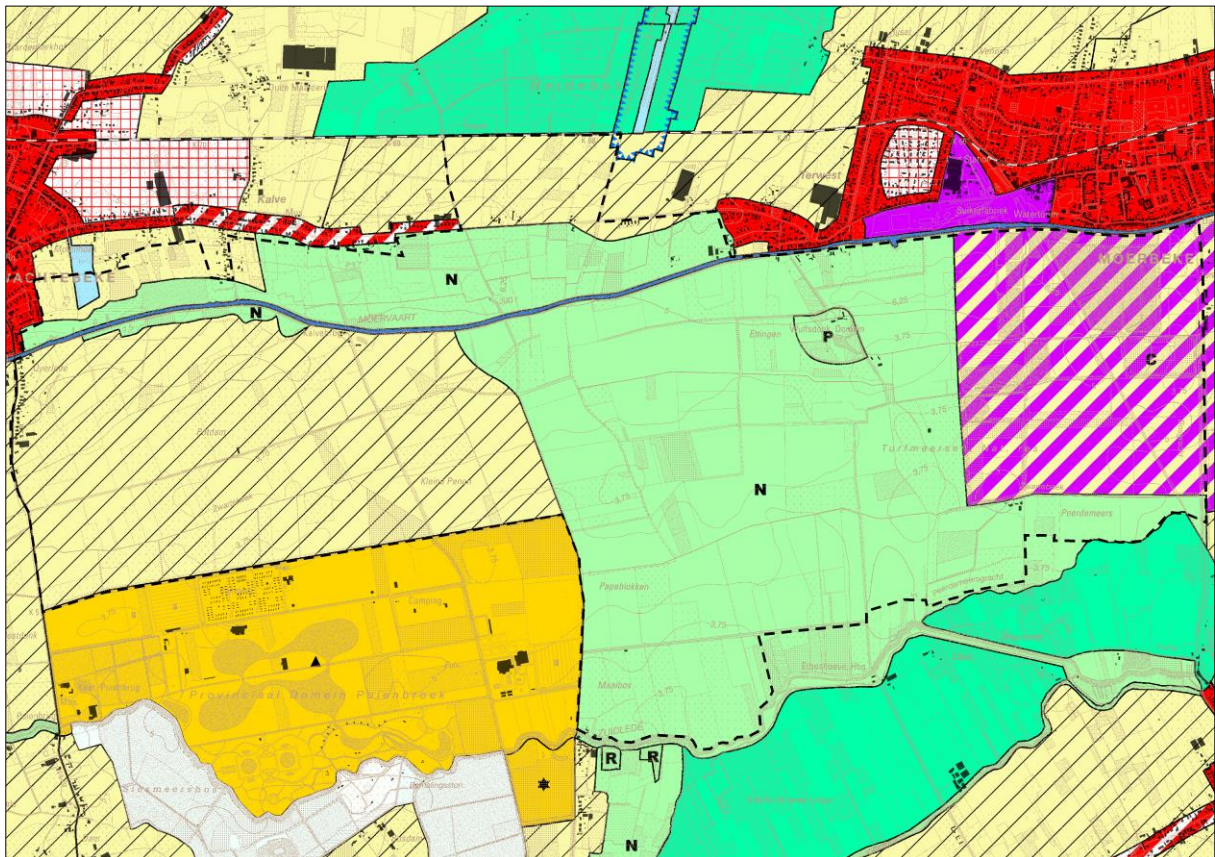
De voormalige spoorlijn 77A tussen Moerbeke-Waas en Lokeren doorsnijdt hier de Moervaartvallei van noord naar zuid. De spoorwegbedding is deels in gebruik als wandel- en fietspad. De Etboswegel is een kasseiweg die de Moervaartdepressie dwars van noord naar zuid (beschermd monument). Hij verbindt de Moervaart ter hoogte van het Wulfsdonkdomein met de Etboshoeve aan de Zuidlede. De Etboswegel gaat in oorsprong terug naar een dam en/of opgehoogde trage om in het gebied van de moerassige Moervaartdepressie en de omliggende landerijen te bereiken.

Ter hoogte van de Wachtebekebrug bevondt zich ooit het Fort Miserie, een fort dat in de 16de eeuw opgetrokken werd door Antwerpse vestingbouwers, maar dat na 1713 (na de Vrede van Utrecht) in onbruik raakte. De structuur van de grachten rond het fort is nog herkenbaar in de perceelstructuur.

Figuur 34. Uitsnede topografische kaart deelgebied 4 "Potdam-Eksaardedam"



Figuur 35. Uitsnede gewestplan (2002) deelgebied 4 "Potdam-Eksaardedam"





Dit is een zeer gevarieerde deelzone met een mengeling van akkers, hooi- en weilanden met een centrale noordzuid natuurverbindingen gevormd door het natuurreservaat Turfmeersen en het kasteelpark van Wulfsdonk, alle gevat in een structuur van dreven. Ten zuidoosten van het kasteelpark van Wulfsdonk is het kleine voormalige boswachtershuis als zonevreemde woning in natuurbestemming aanwezig. De veendepressie omheen Bosbeek loopt hier in oost-westrichting doorheen, maar onderscheidt zich thans qua landbouwgebruik nauwelijks of niet van de rest van de deelzone. Voor de zone met de gyttjagronden en voor een kleine, laaggelegen zone vlak tegen Moervaart aan is dit niet anders. In de deelzone Maaibos langsheen Zuidlede is een zonevreemde woning met boomgaarden aanwezig en is een paardenmanege actief.

In het gebied liggen twee landbouwbedrijfszetels. Eén langs de Meerstraat op het einde van het bebouwingslint dat vanuit de kern van Wachtebeke vertrekt, en één aan de rand van de bebouwing van Moerbeke. Dit laatste bedrijf ligt momenteel zonevreemd in natuurgebied.

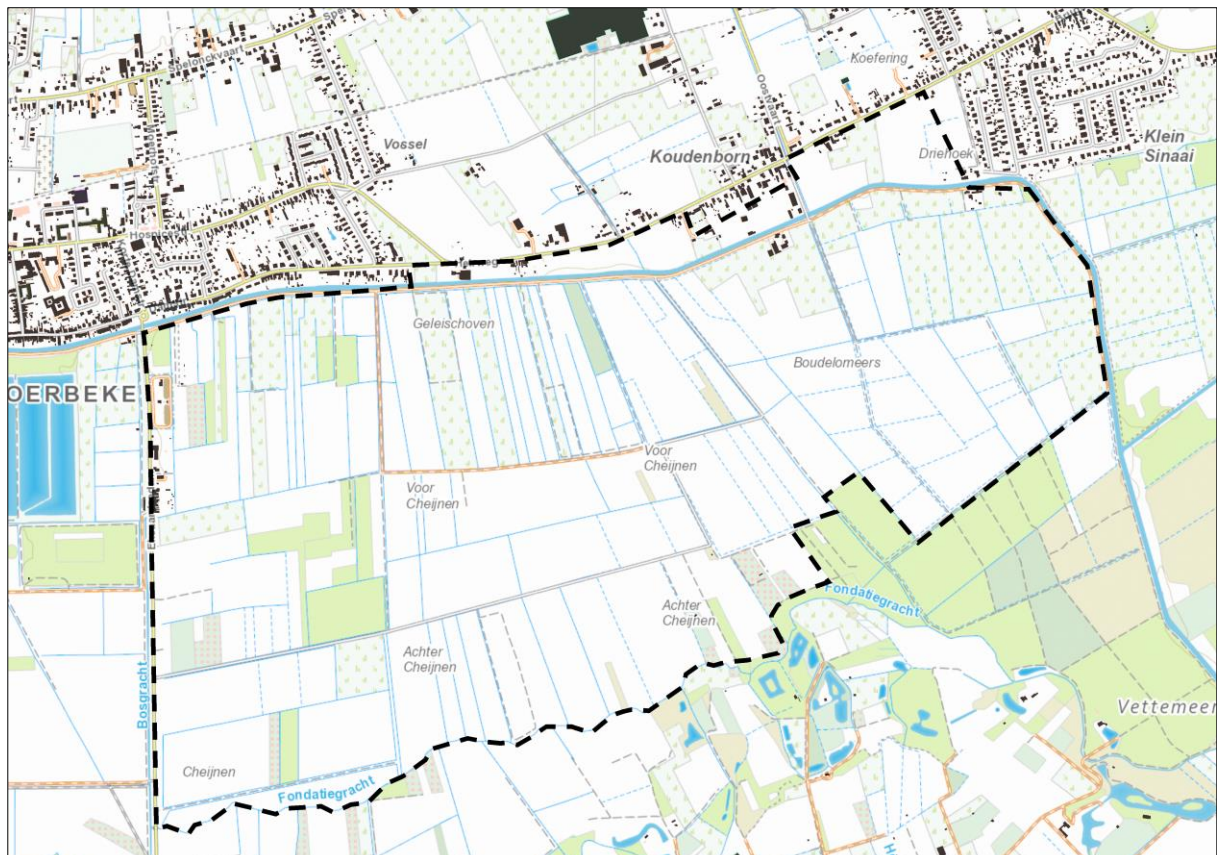
Ter hoogte van de Kalvebrug te Wachtebeke ligt het kanocenter. In deze geïsoleerde cluster in de Moervaartvallei liggen ook, zonevreemd in agrarisch gebied, twee woningen. Een van de woningen wordt omgeven door enkele beboste percelen.

Het gebied ten noorden van de Moervaart omvat de rand van de dekzandrug. Deze is ook grotendeels als natuurgebied bestemd op het gewestplan, hoewel er ook in dit gebied zeer veel landbouwgebruik is. Tegen de bebouwing van Moerbeke ligt één landbouwbedrijfszetel zonevreemd in natuurgebied. Ter hoogte van Wachtebeke heeft de Moervaart op een drietal plaatsen inhammen gevormd in het moerassig gebied De Reepkens, dat een erkend natuurreservaat is (Natuurpunt) en bestaat uit rietvelden en bossen.

### 5.3.5 Deelgebied 5. “Cheijnen-Boudelomeersen”

Dit deelgebied omvat de Moervaartdepressie van Eksaardedam tot Klein Sinaai, waar de Moervaart afbuigt naar het zuiden. Dit deelgebied ligt volledig op grondgebied van de gemeente Moerbeke.

**Figuur 36. Uitsnede topografische kaart deelgebied 5 “Cheijnen-Boudelomeersen”**

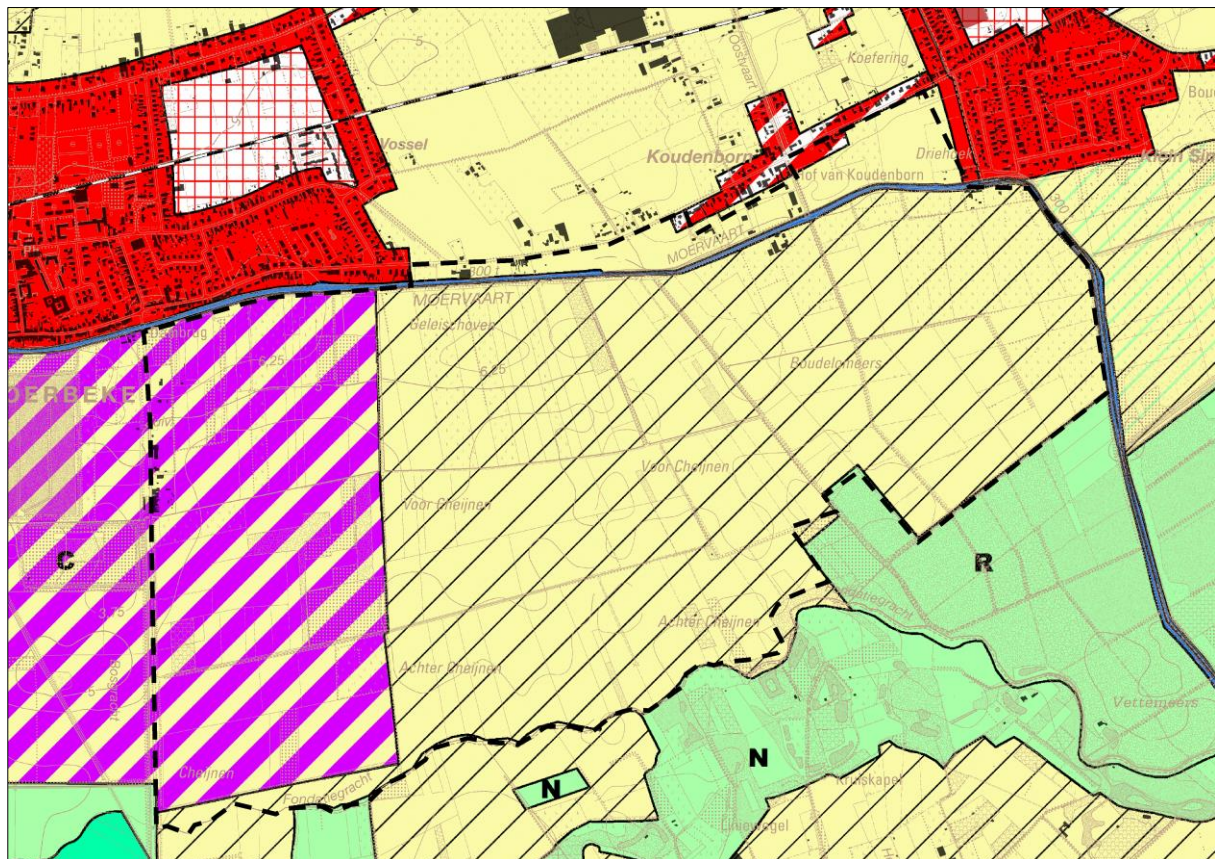


Het gebied is quasi volledig in landbouwgebruik, voornamelijk akkerbouw, behalve het meest oostelijke deel dat bestaat uit groot aaneengesloten graslandcomplexen met erfgoedwaarde (Boudelomeersen). Heel wat dreven vormen structuurbepalende lijnvormige landschapselementen in het gebied.

Met uitzondering van het meest westelijke deel, dat bestemd is als ontginningsgebied met nabestemming agrarisch gebied, is het gebied ten zuiden van de Moervaart bestemd als landschappelijke waardevol agrarisch gebied. Ten noorden van de Moervaart is er een smalle strook agrarisch gebied die tussen de bebouwing van Koudenberg en de vaart ligt.

De resten van het Hof van Coudenborn en omgeving is beschermd als stads- of dorpsgezicht. Het gaat om puin van het vroeger zogenaamde "Hof van Coudenborn" of "Hof ter Caude Borne", vooral bekend staand als tiendschuur van Boudelo en ook kortweg zogenaamd "Boudelo". De overblijfselen van het Hof van Coudenborn zijn omringd door een landelijke omgeving, die wordt gekenmerkt door hoeven, akkers en weilanden en wordt doorsneden door de door bomenrijen afgebakende Oostvaart (noord-zuid) en de Moervaart (oost-west).

**Figuur 37. Uitsnede gewestplan (2002) deelgebied 5 “Cheijnen-Boudelomeersen”**



### 5.3.6 Deelgebied 6. “Puyenbroek-Siesmeerbos”

De deelgebied omvat het provinciaal domein Puyenbroek ten noorden de Zuidlede en ten zuiden van de Zuidlede de bosstructuur van het Siesmeerbos en Bosdam (habitatrichtlijngebied). Het deel ten noorden van de Zuidlede ligt op grondgebied van de gemeente Wachtebeke, ten zuiden is het grondgebied van de gemeente Lochristi. Het meest oostelijke deel (Stenenbrug) ligt op grondgebied van de gemeente Lokeren.

Het provinciaal domein is op grondgebied van de drie gemeenten op het gewestplan verschillend bestemd.

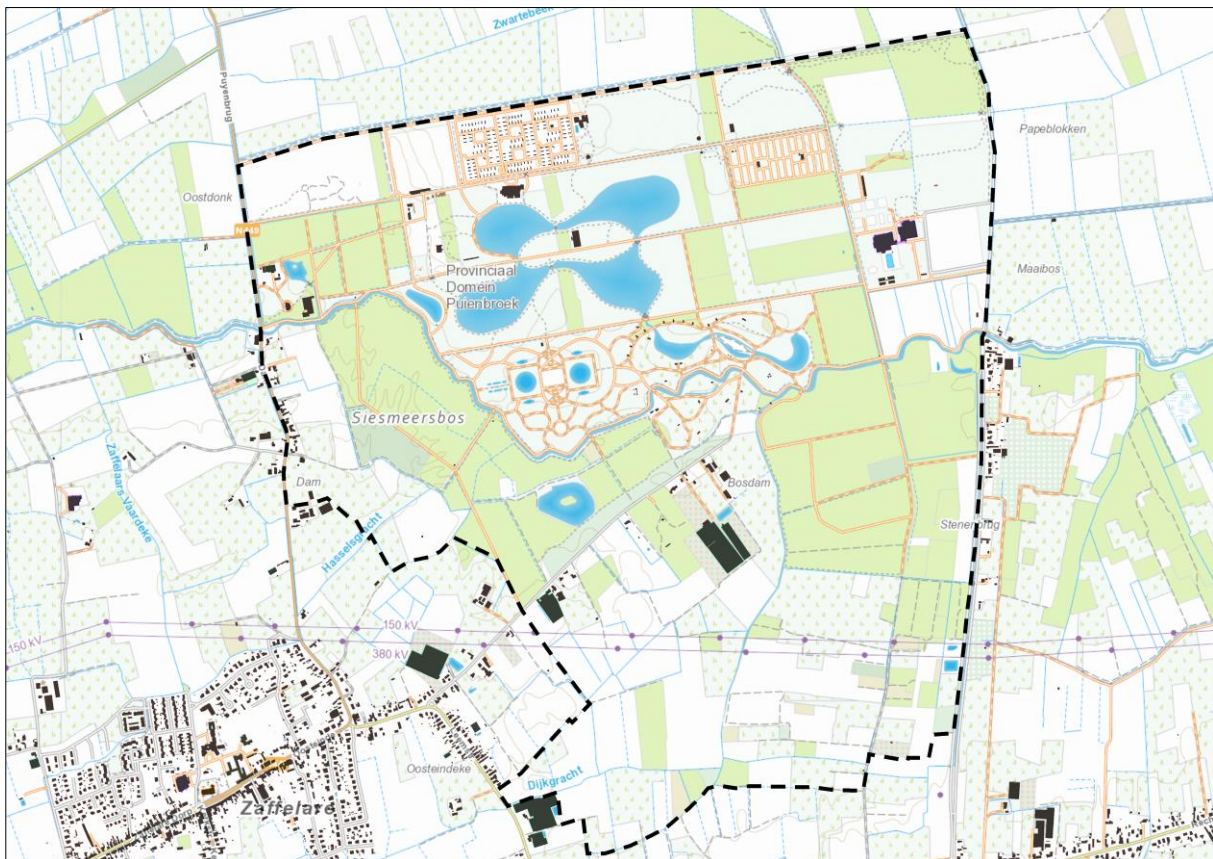
- Ten noorden van de Zuidlede op grondgebied Wachtebeke heeft het domein de bestemming ‘gebied voor verblijfsrecreatie’, hoewel het slechts voor een beperkt deel is ingevuld met verblijfsrecreatie (camping). De overige delen van het provinciaal domein hebben eerder een parkkarakter met meer en minder intensief gebruikte zones. In het noordwesten is een speelbos aangelegd, in het noordoosten een golfterrein. In het westen langs de Zuidlede bevindt zich de site met het Kasteel Puyenbrug.
- Ten zuiden van de Zuidlede op grondgebied Lochristi ligt domein in een groene bestemming: het Siesmeerbos en de bossen rond Bosdam waren op het gewestplan bestemd als bosgebied met

uitzondering van kleine zone centraal in het gebied die bestemd is als parkgebied. Deze zone is bijna volledig opgenomen in het habitatrichtlijngebied. Het gewestplan is voor deze zone echter vernietigd waardoor de ‘recreatiebestemming’ van het APA Lochristi van kracht is.

- Op grondgebied Lokeren, de strook langs de straat Stenenbrug is er een groter bebost gebied (ca. 25 ha) dat deels als gebied voor dagrecreatie en deels als landschappelijk waardevol agrarisch gebied bestemd is. Het gebied voor dagrecreatie bevat de relictten van een voormalig parkdomein (“Chateau de Vrancken”) dat in de tweede helft van de 20<sup>ste</sup> verboste. Het gebied is vandaag volledig bebost en er is geen bebouwing of dagrecreatieve infrastructuur aanwezig. De parkstructuur is nog goed afleesbaar in de kadastrale perceelstructuur van het gebied.

Ten zuiden van deze bosstructuur en ten noorden en ten oosten van de kern van Zaffelare bevindt zich een aaneengesloten landbouwgebied met overwegend (maïs)akkers. Aan de rand van het gebied bevindt zich een serrebedrijf en nog enkele andere landbouwbedrijven.

**Figuur 38. Uitsnede topografische kaart deelgebied 6 “Puyenbroek-Siesmeerbos”**

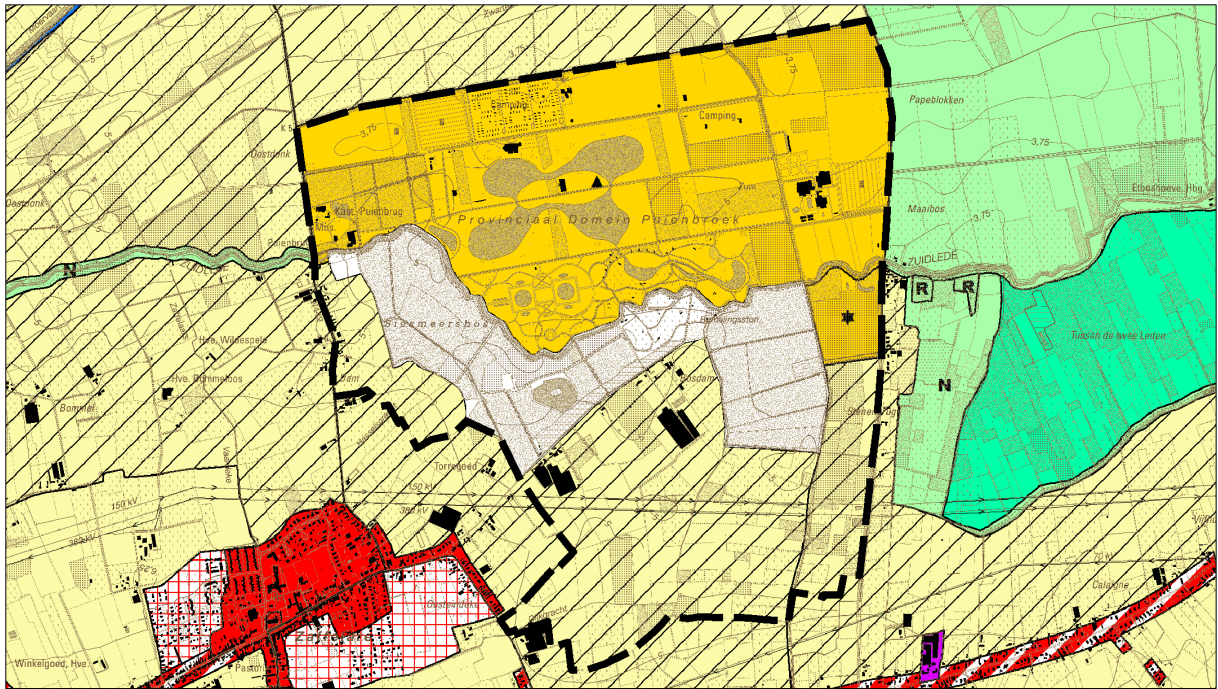


Op grondgebied van de gemeente Lochristi is een Algemeen Plan van Aanleg van toepassing dat voor een aantal zones andere bestemmingen geeft dan het gewestplan. Op het APA is het bos- en parkgebied (Siesmeerbos, Bosdam) integekend als gebied voor dagrecreatie. De zones rond de landbouwbedrijfszetels hebben een apart voorschrift in functie van de bouw mogelijkheden.

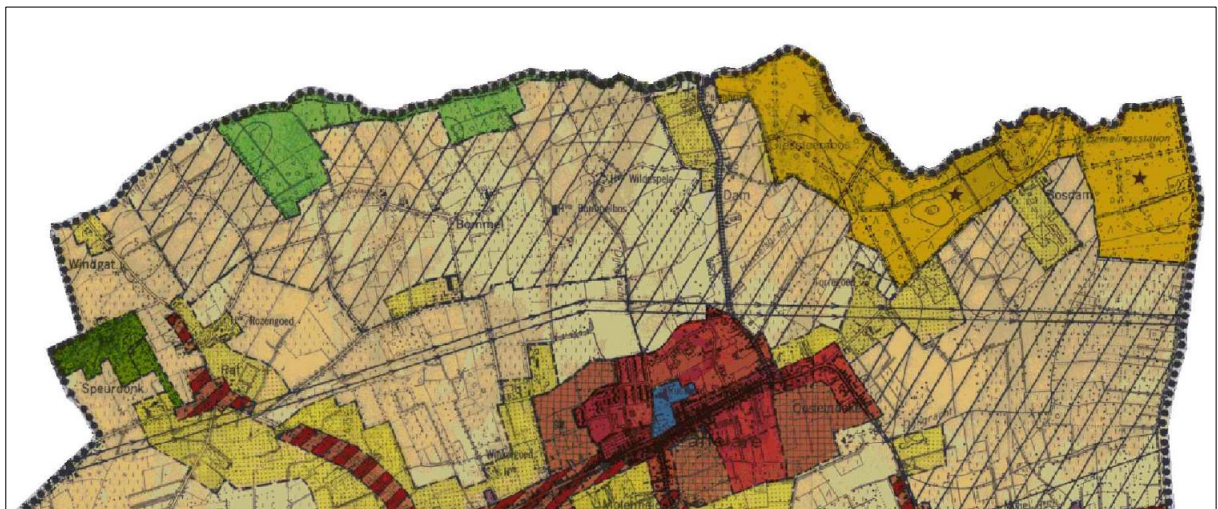
Het APA dateert van 1994. In 1998 vond een gewestplanwijziging plaats waarbij de zone van het provinciaal domein ten zuiden de Zuidlede als bos- en parkgebied werd bestemd. Deze gewestplanwijziging hief de ermee strijdige bepalingen van het APA van rechtswege op. Er is een arrest van de Raad van State van 2008 (arrest 188.628 in de zaak A.83.178/X-8832) dat de gewestplanwijziging vernietigde waardoor het APA terug herleeft. Het arrest is er gekomen na een verzoekschrift van de provincie Oost-Vlaanderen die eigenaar is van het provinciaal domein en die in 1998 de intentie uitte om ook in die delen van het provinciaal domein nog recreatieve infrastructuur te ontwikkelen en dus de bestemming van het APA wenste te behouden.

De delen van de VEN-afbakening uit 2003 die zich op deze gewestplanwijziging baseerde zijn dus sinds 2008 ook niet meer rechtsgeldig. Voor het provinciaal domein bestaat er wel een bosbeheerplan en de bosstructuur langs de Zuidlede blijft wel deel uitmaken van het habitatrichtlijngebied waarvoor de Vlaamse Regering de instandhoudingsdoelen vastlegde in 2014.

**Figuur 39. Uitsnede gewestplan (2002) deelgebied 6 "Puyenbroek-Siesmeerbos" (vernietigd deel is blanco)**



**Figuur 40. Uitsnede APA Lochristie (1994)**



## 6 Bestaande feitelijke en juridische toestand

### 6.1 Bestaande feitelijke toestand

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

Kaart 0. Situering plangebied

Kaart 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

### 6.2 Bestaande juridische toestand

Tabel 1. Bestaande juridische toestand

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Gentse & Kanaalzone nr. 8 (KB 14/09/1977) en latere wijzigingen + arresten Raad van State die delen van deze gewestplanwijziging vernietigden. Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren nr.13 (KB 07/11/1978) Gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15/07/2005) Gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' (BVR 20/07 2012)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	APA Lochristi (MB 30 juni 1994)
Beschermde monumenten	Manschappenbunker, Spanjeveerstraat z/n, Gent (MB 29 april 2015) Bedevaartskapel Onze-Lieve-Vrouw van Troost ter Warande (MB 21 april 1994) Kalvebrug (MB 13 augustus 2001) Terwestbrug (MB 9 juli 2001) Kasseiweg Terwesttrage: de Etbosdreef, kasseiweg tussen Moervaart en Zuidlede, met inbegrip van de beboomde wegbermen (MB 6 juni 2001) Coudenbornbrug (MB 9 juli 2001) Ruïne hof van Coudenborn (MB 18 september 2017) De Oostvaart, de waterloop en de langs de oevers lopende kasseiwegen tussen de Moervaart en de Merlanstraat, met inbegrip van gracht en bermen (MB 04 december 2003) Mitrailleurbunker, Dam 73, Lochristi (MB 29 april 2015) Voorpostbunker, Dam z/n, Lochristi (MB 29 april 2015) Manschappenbunker, Bosdam z/n, Lochristi (MB 29 april 2015) Voorpostbunker, Bosdam z/n, Lochristi (MB 29 april 2015)
Beschermde dorpsgezichten	Winkelwarande: Onze-Lieve-Vrouw-Van-Troost-Ter-Warandekapel en omgeving (MB 21/04/1994) Hof van Coudenbom en omgeving (MB 23/02/1979)
Beschermde cultuurhistorische landschappen	Geen
Vastgestelde landschapsatlas (ankerplaatsen)	Moervaartdepressie (MB 18/12/2009)
Vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed	Huizenblok met drie dorpswoningen, Busstraat 19, Gent. Manschappenbunker, Spanjeveerstraat z/n, Gent Hoeve, Spanjeveerstraat 9, Gent Kapel van de Heilige Bavo, Spanjeveerstraat z/n, Gent Manschappenbunker, Mendonkdorp z/n, Gent Manschappenbunker, Windgat z/n, Gent Hoevegebouwen, Mendonkdop 1, Gent Grote Hofstede, Oostdonkstraat 5, Gent Bedevaartskapel Onze-Lieve-Vrouw van Troost ter Warande, Winkelwarande z/n, Gent Mitrailleurbunker, Dam 73, Lochristi Hoeve met losse bestanddelen, Dam 65, Lochristi Hoeve met losse bestanddelen, Dam 45, Lochristi Voorpostbunker, Dam z/n, Lochristi Manschappenbunker, Bosdam z/n, Lochristi Manschappenbunker, Bosdam z/n, Lochristi Boerenarbeidershuis, Puyenbrug 1, Wachtebeke (gesloopt) Kasteel Puyenbrug, Puyenbrug 5, Wachtebeke

Plan	Naam
	<p>Conciërgewoning bij kasteel Puyenbrug, Puyenbrug 3, Wachtebeke</p> <p>Hoeve, Kalvebrug 1, Wachtebeke</p> <p>Kalvebrug, Kalvebrug z/n, Wachtebeke</p> <p>Hoeve, Fortstraat 14, Moerbeke (gesloopt)</p> <p>Terwestbrug, Prijckestraat z/n, Moerbeke</p> <p>Restanten van het kasteel Wulfsdonk, Terwesttrangel 2, Moerbeke</p> <p>Molenaarshuis, Heirweg 25, Moerbeke</p> <p>Herberg De Drie Koningen, Heriweg 53, Moerbeke</p> <p>Oostvaart en kasseiwegen, Oostvaart z/n, Moerbeke</p> <p>Hof van Coudenborn, Heriweg z/n, Moerbeke</p> <p>Hoeve met losse bestanddelen, Heirweg 55, Moerbeke</p> <p>Coudenbornbrug, Oostvaart z/n, Moerbeke</p> <p>Meershoeve, Heirweg 57, Moerbeke</p>
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	Geen
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	BE2300005 "Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel" (BVR 24.05.2001).
Ramsargebieden	Geen
Gebieden van het duinendeceet	Geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	<p>Grote Eenheid Natuur 'Moervaartdepressie tot Durmevallei' (BVR 18.07.2003), waarvan delen gevat door Arrest Raad van State dat gewestplanwijziging vernietigde.</p> <p>Grote Eenheid Natuur "Heidebos" (BVR 18.07.2003) (aangrenzend)</p>
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	Geen
Vlaamse of erkende natuureservaten	<p>Erkend natuureservaat "Turfmeersen" (E-083)</p> <p>Erkend natuureservaat 'De Reepkens' (E-215)</p> <p>Erkend natuureservaat "Heidebos" (E-147) (aangrenzend)</p> <p>Erkend natuureservaat 'Eenbes' (E-084) (MB 26/09/2003) (aangrenzend)</p> <p>Erkend natuureservaat 'De Linie' (E-130) (MB 16/05/2003) (aangrenzend)</p>
Bosreservaten	Heirnisse (aangrenzend)
Beschermingszones grondwaterwinning	Moerbeke-Wachtebeke
Bevaarbare waterlopen	Moervaart Zijarm Moervaart
Onbevaarbare waterlopen eerste categorie	Zuidlede
Onbevaarbare waterlopen van tweede en derde categorie	<p>O1195 Zwartebeek (II)</p> <p>O1195ZL Trekgracht (II)</p> <p>O1196 Bosbeek (II)</p> <p>O1197 (II)</p> <p>O1198 Peerdemeersgracht (III)</p> <p>O1199 (III)</p> <p>O1200 Westledebeek (II)</p> <p>O1200bis (II)</p> <p>O1200ter (II)</p> <p>O1210 Dijkgracht (II)</p> <p>O1211 Hasselsgracht (II)</p> <p>O1215 Hasselsgracht (II)</p> <p>O1220 Lange Kromme Windgracht (II en III)</p> <p>O1220 bis (II)</p> <p>O1221 (II)</p> <p>O1221a (III)</p> <p>O1222 (III)</p> <p>O1223 (II)</p> <p>O1224 (II)</p> <p>O1225 (III)</p> <p>O1229b (III)</p> <p>O1229c (III)</p> <p>O1255 Fondatiegracht (II)</p> <p>O1257 Bosgracht (III)</p> <p>O1300 Oude Lede (II en III)</p> <p>O1301 Zwartebeek (II en III)</p> <p>O1301a (II en III)</p> <p>O1301b (III)</p> <p>O1301c (III)</p> <p>O1301e (II)</p> <p>O1302 Zwartebeek (III)</p> <p>O1303 Axels Vaardeken (III)</p> <p>O1304 (III)</p> <p>O1304 (III)</p> <p>O1305 Hoofdgeleed (III)</p> <p>O1307 De Bommels (II)</p> <p>O1307a (III)</p>

Plan	Naam
	O1308 (III) O1309 (III) O1310 Pachtgoedbeek O1315 De Bommels (II)
Gewestwegen	N449

In of grenzend aan het gebied zijn verder géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsvergunningen, beschermde cultuurhistorische landschappen, beschermde monumenten, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden of spoorwegen 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 2A Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen**

**Kaart 2B Bestaande juridische toestand: algemeen plan van aanleg**

**Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen**

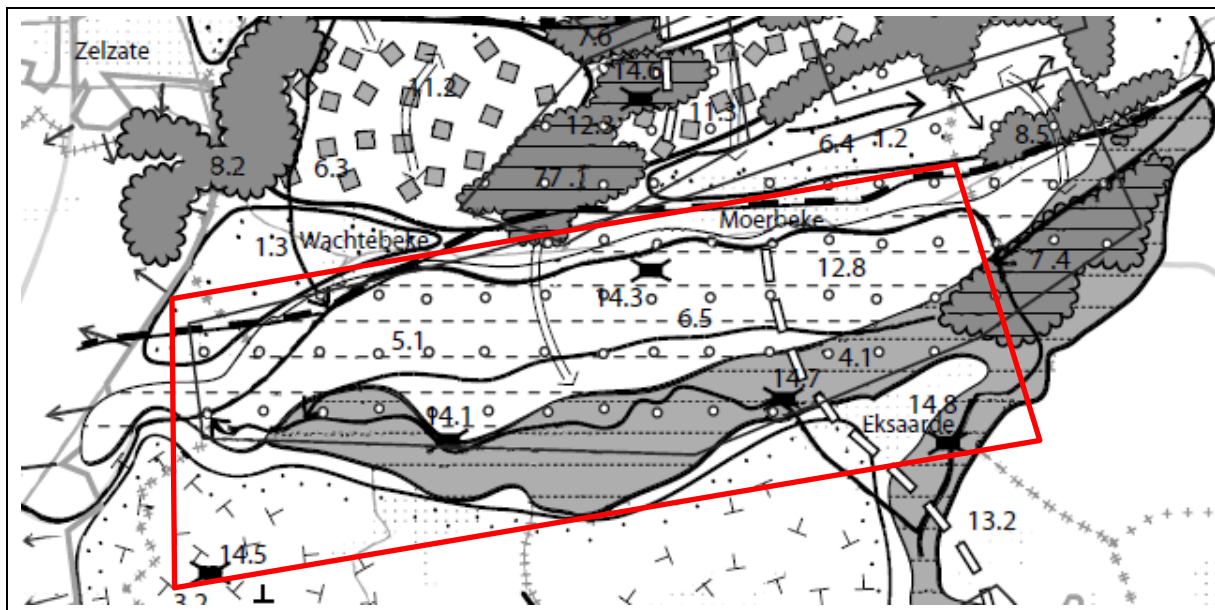
## 7 Verantwoording van het planvoorstel

### 7.1 Visie en gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is in de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Waasland opgenomen in de deelruimte Vlaamse Vallei.

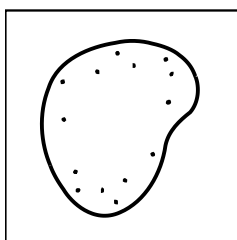
De ruimtelijke visie is opgebouwd aan de hand van een aantal ruimtelijke concepten per deelruimte. De voor het plangebied relevante concepten en gewenste ruimtelijke structuur zijn hieronder weergegeven.

Figuur 41. Uitsnede Gewenste ruimtelijk structuur regio Waasland



Krachtlijnen van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor het plangebied zijn:

#### Samenhangende landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw



Landbouw is hier de hoofdfunctie.

De grondgebonden veehouderij is structuurbepalend voor grote delen van dit gebied. Deze goed gestructureerde agrarische gebieden worden maximaal gevrijwaard voor de beroepslandbouw.

In deze landbouwgebieden vormt een sterke grondgebonden landbouwstructuur een garantie voor het open houden van het landschap.

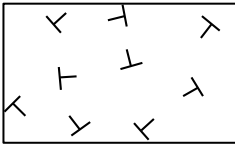
Binnen deze landbouwgebieden wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, zodat landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd wordt.

1.1. Landbouwgebied tussen Gent en Lokeren

1.3. Landbouwgebied ten noorden van Wachtebeke, tussen Langelede en Heidebos



### Vrijwaren en versterken van kleine landschaps-, natuur- en bouselementen



Dit concept vormt een overdruk op de samenhangende landbouwgebieden.

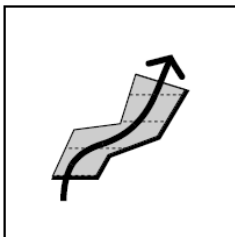
Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de landbouwfunctie en op de opwaardering van de ecologische functie en vrijwaart voldoende ruimte voor het behoud en het landschapsecologisch herstel van soortenrijke graslanden en kleine landschaps-, natuur- en bouselementen.

In huidige open landbouwgebieden wordt gestreefd naar het behoud van de landschapsecologische kwaliteiten. De open gebieden zijn van belang voor een specifieke avifauna, gekoppeld aan open landschappen. De aandacht gaat naar natuurelementen zoals waardevolle graslanden, poelen, moeraszones en bos.

De halfopen landbouwgebieden hebben een grotere dichtheid aan kleine landschapselementen, bos- en natuurelementen. Er wordt gestreefd naar behoud en toename van deze elementen. Deze halopen gebieden herbergen ook een specifieke avifauna. Maatregelen kunnen genomen worden in functie van deze elementen.

3.2. Gebied tussen Desteldonk, Mendonk en Zaffelare

### Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien en depressies met herstel van het natuurlijk watersysteem



De hoofdfunctie is natuur (VEN). Deze gebieden worden uitgebouwd tot de meest waardevolle natuurkernen.

Er wordt ruimte geboden aan de watersystemen voor structuurbepalende processen zoals stagneren van water in depressies, kwelinvloeden, enz. Gradiëntsituaties aan de randen worden ontwikkeld in functie van de specifieke organismen die hieraan gebonden zijn. De verschillende natuurkernen worden aan mekaar gerijgd, de ecologische barrières worden waar mogelijk opgeheven, zodat de vallei en depressie als een aaneengesloten blauwgroen lint door het landschap slingert.

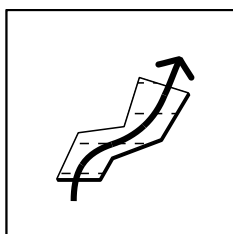
Binnen de randvoorwaarden die gesteld worden voor een veilig waterbeheer, wordt een ecologisch optimaal waterpeil nagestreefd. Het optreden van natuurlijke overstromingen wordt behouden en in de mate van het mogelijke hersteld en verruimd, aansluitend op de doelstellingen van het integraal waterbeheer.

In de valleien staat het herstel van moerassen, vochtige tot natte, halfnatuurlijke hooilanden en grasweiden, met overgangen naar drogere valleiflanken voorop. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor bosbiotopen (valleibos) en bosuitbreiding. De aandacht gaat in valleien en depressies naar het herstel van een goede waterkwaliteit, een meer natuurlijke waterhuishouding, het herstel van de morfologie en -dynamiek van de waterlopen en het behoud of herstel van het kombergend vermogen. Op bepaalde plaatsen kan gekozen worden voor een meer natuurlijk landschap, waarbij door spontane ontwikkeling een ongeperceleerde landschapstructuur met geleidelijke overgangen tussen de genoemde natuurtypes gerealiseerd wordt.

De grondgebonden landbouw, gericht op permanent graslandgebruik kan lokaal een ondersteunende en landschapsverzorgende taak opnemen.

Gebied 4.1. Zuidelijk deel van de Moervaart-Zuidlede depressie

### Depressies en valleien versterken als verwevingsgebieden voor landbouw, natuur, bos, en natuurlijke waterberging



Dit zijn natuurverwevingsgebieden, natuur en landbouw zijn hier nevensgeschikte functies. Het ruimtelijk beleid is gericht op het creëren van een verwevenheid van de landbouwfunctie, op de ecologische opwaardering en op landschapsherstel.

Het beheer van kleine landschapselementen wordt bevorderd en de landbouw wordt via stimulerende maatregelen zoveel mogelijk afgestemd op de aanwezige ecologische waarden.

De depressies worden bij voorkeur versterkt en geaccentueerd als drager van de belangrijkste natuurwaarden. De samenhang tussen de depressies en de hogere overgangen enerzijds en de deelgebieden binnen een depressie (bvb. tussen deze gebieden en de gebieden onder concept 4) anderzijds wordt versterkt of hersteld. Deze gebieden vormen samen met de nabijgelegen natuurkernen een structureel samenhangend geheel. Kenmerkend is het kleinschalig karakter van deze depressies met een nog intacte structuur van natuur-, bos- en landschapselementen.

Er wordt ruimte geboden aan de watersystemen voor het natuurlijk functioneren van hun structuurbepalende processen (overstroming, stagneren van water, ...).

Ecologische barrières en versnipperende elementen worden zoveel mogelijk opgeheven of hun effecten worden gemilderd.

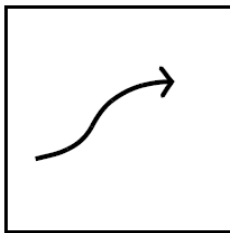
De aandacht gaat naar het herstel van een goede waterkwaliteit, een ecologisch optimale waterhuishouding (met onder meer het herstel van ondergrondse fluxen van het kwel- en grondwater), het herstel van morfologie, en -dynamiek van de waterlopen en het behoud of herstel van het kombergend vermogen. Het waterpeil wordt afgestemd op de ecologische doelstellingen in de depressies en valleien, rekening houdend met de randvoorwaarden vanuit de andere nevensgeschikte functies. De valleien worden ecologisch opgewaardeerd in relatie tot hun systeemkenmerken. De aanwezigheid van natuurlijke gradiënten biedt bijzondere kansen voor levensgemeenschappen, deze biotopen worden dan ook behouden of hersteld. De ecologische opwaardering van bos of aanplanten met een belangrijke economische functie in depressies is wenselijk.

Bijzondere aandacht gaat naar de ontwikkeling van vochtige tot natte, halfnatuurlijke hooilanden en graasweiden. Op plaatsen met bijzondere potentie daartoe worden lokaal moerassen of broekbossen hersteld of ontwikkeld.

In het domein Puienbroek is de recreatiefunctie bepalend. Er is ruimte voor natuurelementen. De aanwezige natuurwaarden worden natuurvriendelijk beheerd en er is aandacht voor een landschappelijke inpasbaarheid van de recreatieve infrastructuur. Maatregelen zijn mogelijk om het terrein desgewenst hydrologisch te isoleren van de rest van de Moervaartdepressie bij een aanpassing van het waterpeil i.f.v. de ecologische doelstellingen in de Moervaartdepressie.

#### 5.1. Noordelijk en noordwestelijk deel van de Moervaart – en Zuidlededepressie

### **Meer ruimte voor langs waterlopen, verhogen natuurlijke structuurkenmerken en versterken van de verbindende ecologische functie**



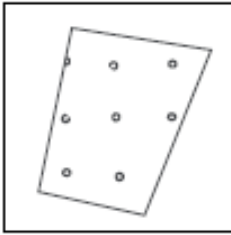
Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud van de hoofdfunctie (landbouw, bos, natuur,...) waarin deze elementen zijn gelegen, maar vrijwaart voldoende ruimte voor het realiseren van een landschappelijke en ecologische basiskwaliteit die de verbindende natuurfunctie mee ondersteunt.

In de landschappelijke verschaalde gebieden rond waterlopen kunnen initiatieven voor landschapszorg en –herstel genomen worden om groene corridors met grote dichtheid van landschapselementen te creëren.

Een grotere structuurvariëteit in de waterlopen nastreven door de natuurlijke processen mogelijk te maken, en het waterbergend vermogen te optimaliseren waarbij een grotere ecologische en landschappelijke waarde gecreëerd wordt door beekbegeleidende begroeiingen.

Gebied 6.5. Zwartebeek

## Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden



Kenmerkende en waardevolle te vrijwaren elementen als waterlopen en grachtenstelsels, hoeves, schuren, bomenrijen, houtkanten, knotbomenrijen, poelen, rietlanden, bruggen, sluizen, kerken, kapellen, kastelen,...worden maximaal behouden, beheerd en hersteld. Ook cultuurhistorisch erfgoed worden gevrijwaard.

Indien landbouw wordt voorzien, blijft binnen de gave landschappelijke gebieden grondgebonden landbouw het uitgangspunt.

Complexen van historisch permanent grondgebruik behouden en – waar mogelijk – herstellen teneinde de landschappelijke herkenbaarheid te vergroten, wat kan gepaard gaan met een ecologische opwaardering van de omgeving. Vb.: uitbreiding van graslandcomplexen door herstel van gescheurde percelen, akker en graslanden met respect voor dreven,...

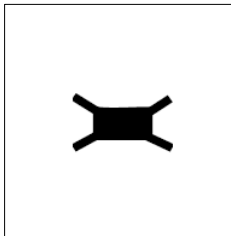
Kanalen en bermen vormen vaak markante landschapsstructuren. Een aangepast beheer afhankelijk van de natuur- en/of cultuurwaarden is nodig. Gave landschappen die grenzen aan kanalen dienen gevrijwaard te worden van verdere aantasting en bebouwing. Deze gebieden kunnen een aanknopingspunt vormen voor initiatieven in het kader van landschapszorg en –herstel.

De onderlinge samenhang en connectiviteit tussen de gave landschappen wordt versterkt door onderhoud en beheer van de aanwezige KLE's in een kader van grondgebonden landbouw. Bosuitbreiding kan tevens een maatregel zijn om dit te bekomen maar dient afgewogen te worden tav. de kwaliteiten en de waarden van de omgeving.

Gave linken tussen dorpskernen en een gaaf landschap worden behouden door de ontwikkeling van harde bestemmingen tegen te gaan (vb. Daknam).

### 12.8. Moervaartdepressie

## Vrijwaren en versterken van parken en kasteeldomeinen



De hoofdfunctie van deze gebieden is bos of park. Parken ondervinden vaak een sterke recreatieve druk. Eventueel recreatief medegebruik of herbesteding van deze domeinen naar nieuwe functies wordt afgewogen ten opzichte van de draagkracht van het domein en de omgeving.

Vooraf in de periferie van de (grotere) steden bevinden zich tal van (kasteel)parken. Vaak liggen deze in waardevolle valleigebieden, dragen meestal oud-bos elementen en herbergen vaak nog interessante vegetaties en levensgemeenschappen. Versterken van de functionele ecologische en recreatieve link tussen de groenstructuren in het stedelijk gebied en het buitengebied is wenselijk. Ook is er nood aan het versterken van de ecologische buffer en/of verbindingsfunctie van geïsoleerde parken, vanuit hun specifieke identiteit.

Kasteeldomeinen en parken zijn landschappelijk structuurbepalend en cultuurhistorisch belangrijk.

Behoud en uitbouw van functioneel volwaardige domeinen in een park-, bos- en/of agrarische structuur staat voorop. Multifunctioneel bosbeheer is mogelijk en is gericht op het verhogen van de ecologische waarden. Behoud en versterken van hun landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en esthetische waarde in functie van een kwalitatieve, recreatieve en/of toeristische meerwaarde.

Parkstructuren die buiten het eigenlijke of huidige park aanwezig zijn (dreven, bossen, zichten,...) worden behouden en eventueel versterkt/hersteld, waarbij de visuele herkenbaarheid en dominantie van het kasteeldomein t.a.v. de omgeving duidelijk bewaard dient te blijven.

Gebied 14.1. Puyenbroek (Wachtebeke)

Gebied 14.3. Kasteel Wulfsdonk (Moerbeke)

Gebied 14.5. Speurdonkstraat (Lochristi).

### Vrijwaren en versterken van landschapsbepalende lijnvormige erfgoedelementen/relicten



Het behoud van deze resterende relicten is primordiaal. Dit door de betreffende delen minstens een 'niet-harde' bestemming te geven die de verder aftakeling van de objecten verhindert. Vaak herbergen de relicten nog een grote botanische waarde en hebben vaak een recreatieve meerwaarde voor het gebied.

13.2 Spoorwegberm Moerbeke-Lokeren

### Vrijwaren van waardevolle openruimteverbindingen



Waardevolle openruimteverbindingen, die essentieel zijn voor de aaneengeslotenheid van de randstedelijke open ruimte en een functie hebben als verbinding tussen de grote aaneengesloten buitengebieden, worden maximaal gevrijwaard van bebouwing en vertuining.

Voor deze openruimteverbindingen vormt het behoud van het grondgebonden landbouwgebruik een belangrijke voorwaarde voor het open houden van het landschap. Hierdoor kan tevens een bijdrage worden geleverd aan het behoud van waardevolle landschapsecologische relaties tussen de grote boscomplexen.

Uitbreiding van lintbebouwing dient gestopt te worden. Waar er nog open ruimte verbindingen zijn tussen twee dorpskernen dienen deze behouden en versterkt te worden.

Clusters van grote en kleine bedrijven dienen zoveel mogelijk geconcentreerd en gebundeld te worden. Er dient landschappelijke integratie bekomen te worden door bufferzones te voorzien.

Binnen het plangebied gaat het om volgend gebied: Tussen Moervaardepressie en dekzandrug

### Vrijwaren en versterken van markante terreinovergangen



De markante terreinovergang tussen de Moervaartdepressie en de dekzandbrug blijft visueel herkenbaar door vrijwaren van bebouwing en door behoud van de landschapsstructuren, die aan de basis liggen van de terreinovergang.

De markante terreinovergang wordt open gehouden. Op verschillende plaatsen worden de overgangen zichtbaar gehouden door behoud van het verschil in bodemgebruik.

## 7.2 Verantwoording voor opname van de gebieden in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het ruimtelijk uitvoeringsplan is in essentie gericht op het behoud en de verstreking van de open ruimte voor de structuurbepalende functies landbouw, natuur en bos, het behoud en de versterking van de landschaps- en erfgoedwaarden en het behoud van de bestaande recreatiegebieden.

De verantwoording van de bestemming van de verschillende gebieden wordt gegeven aan de hand van de ruimtelijke principes uit de ruimtelijke visie. De nummering van de gebieden verwijst naar de nummering op de kaarten in bijlage IIIb.

### Samenhangende landbouwgebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw

Samenhangende ruimten voor productieve beroepslandbouw komen in grote delen van de vallei voor, en zeker in de deelgebieden Mendonk, Moervaart-Zuidlede, ten noorden van Puyenbroeck, in de enclave van Lochristi ten zuiden van Puyenbroeck en in het oostelijke deel nabij Stekene, maar ook in delen van het centrale gebied tussen Puyenbroeck en de voormalige suikerfabriek. Professionele landbouw krijgt daar

ontwikkelingsmogelijkheden. Omwille van de landschappelijke waarde van het openruimtegebied van de Moervaartvallei en de steilrand naar de dekzandrug én het overstromingsgevoelig karakter van grote delen van de Moervaartdepressie (effectieve en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden), worden de grote aaneengesloten landbouwgebieden opgenomen als bouwvrij agrarisch gebied, behoudens de zones met bestaande landbouwbedrijfszetels die bestemd worden als agrarisch gebied en waar ruimte is voor uitbreiding of inplanting van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen.

Volgende gebieden worden bestemd als ‘agrarisch gebied’ (artikel 1) of ‘bouwvrij agrarisch gebied’ (artikel 2):

- Gebied 1. Landbouwgebied van Mendonk, ten zuiden van Moervaart en Zuidlede wordt bestemd als ‘bouwvrij agrarisch gebied’, met uitzondering van een zone aansluitend bij de bebouwing van Desteldonk die als ‘agrarisch gebied’ (gebied 71) bestemd wordt.
- Gebied 2. Landbouwgebied Spanjeveerstraat, tussen Moervaart en Oude Moervaart wordt bestemd als ‘agrarisch gebied’.
- Gebieden 3 en 4. Landbouwgebied van Sint-Kruis-Winkel, ten noorden van de Molenmeersen wordt bestemd als ‘agrarisch gebied’ voor wat betreft de hoger gelegen delen aansluitend bij de bestaande bebouwing. De lager gelegen en overstromingsgevoelige delen, waarbij de markante terreinovergang t.h.v. de 5 meter hoogtelijn bepalend is wordt opgenomen als ‘bouwvrij agrarisch gebied’ (gebied 5).
- Gebieden 6 t.e.m. 9. Een aantal onbebouwde en hoger gelegen landbouwgebieden ten zuiden van de weg Winkelwarande die de overgang vormen tussen de vallei en de dekzandrug worden opgenomen als ‘bouwvrij agrarisch gebied’ omwille van het behoud van landschappelijke waardevolle zichten op de Moervaartvallei op de onbebouwde delen tussen de lintbebouwing langs deze weg.
- Gebied 10. Landbouwgebied Oostdonk-Potdam-Kleine Penen-Papeblokken-Ettingen, tussen Moervaart en provinciaal domein Puyenbroek wordt bouwvrij agrarisch gebied, met uitzondering van de sites met landbouwbedrijfszetels en omliggende percelen voor mogelijke uitbreiding, die als agrarisch gebied bestemd worden (gebieden 11 t.e.m. 15).
- Gebieden 16 en 17. Landbouwgebieden op de noordrand van de Moervaartdepressie ter hoogte van Wachtebeke, Kalve en Terwest worden opgenomen als ‘bouwvrij agrarisch gebied’ (gebied 16 en 17) in functie van het open houden van het landschap op de steilrand. Er wordt voldoende ruimte gelaten voor een mogelijke uitbreiding van de begraafplaats van Wachtebeke: om die reden wordt de (hoger gelegen) zone rond de bestaande begraafplaats buiten het plangebied gelaten. Het lager gelegen deel van de op het gewestplan voorziene maar niet ontwikkelde zone voor openbaar nut, wordt opgenomen in de bestemming ‘bouwvrij agrarisch gebied’ (gebied 16).
- Gebied 18. Het landbouwgebied ter hoogte van Kalve langs het Axels Vaardeken wordt opgenomen als ‘agrarisch gebied’. De begrenzing tussen het agrarisch gebied en het natuurgebied is beperkt aangepast aan de begrenzing van de kadastrale percelen waardoor er een aaneengesloten rechthoekige blok een agrarisch gebied gevormd wordt.
- Gebied 19. Het gebied tussen Moervaart en Wachtebeeksesteenweg ten westen van Terwest wordt bestemd als ‘agrarisch gebied’ in functie van het behoud van de bestaande landbouwfunctie. Op het gewestplan heeft dit gebied (grotendeels) de bestemming natuurgebied. Het gebied heeft bevat echter weinig tot geen biologische waardevolle percelen, ligt buiten de grote aaneengesloten overstromingsgevoelige zones van de Moervaartdepressie en heeft ook weinig potenties voor natuurontwikkeling. Het is bijna volledig in professioneel landbouwgebruik en er ligt ook een bestaande (zonevreemde) landbouwbedrijfszetel (Fortstraat) die door deze bestemmingswijziging in agrarisch gebied komt te liggen waardoor de bestemmingswijziging naar agrarisch gebied te verantwoorden is.
- Gebieden 20 en 21: Ter hoogte van Penen wordt ten westen en ten oosten van het natuurgebied dat de verbinding tussen Heidebos en Moervaartvallei maakt (gebied 40) een randzone gedifferentieerd als ‘agrarisch gebied met overdruk natuurverweving’ (artikel 1.5) i.f.v. het mogelijk maken van een buffering van het aangrenzende natuurgebied (habitatrichtlijngebied) en/of het vrijwaren van de ecologische verbindingsmogelijkheden.
- Gebied 22. Het landbouwgebied tussen Moervaart en Bosbeek ter hoogte van het domein Wulfsdonk (Ettingen) wordt bestemd als ‘bouwvrij agrarisch gebied’. Op het gewestplan heeft dit gebied een bestemming natuurgebied, maar het gebied is bijna volledig in professioneel landbouwgebruik, heeft actueel weinig tot geen biologisch waardevolle elementen. Niettegenstaande er potenties zijn voor natuurontwikkeling, wordt toch geopteerd voor een herbestemming naar ‘bouwvrij agrarisch gebied’ in functie van het behoud van de bestaande agrarische activiteiten en het natuurgebied te beperken tot een verbinding langs de Bosbeek.

- **Gebieden 23.** Het landbouwgebied ten zuiden van de Moervaart en ten noorden van de Fondatiegracht (Geleischoven, Voor Cheijnen, Achter Cheijnen) ten oosten van Eksaardedam wordt opgenomen als ‘bouwvrij agrarisch gebied’ in functie van het behoud van het bestaand open en onbebouwd karakter van de Moervaartdepressie en het behoud van het bestaande landbouwgebruik, met uitsluiting van de delen van het gebied langs de Eksaardedam die op het gewestplan bestemd zijn als ‘ontginningsgebied’ die buiten het plangebied gelaten worden<sup>6</sup>.
- **Gebieden 24 en 25.** Ter hoogte van Etbos worden twee randzones (gebied ten noorden van Etbos en gebied Peerdemeersen) gedifferentieerd als ‘agrarisch gebied met overdruk natuurverweving’ als buffergebied naar het aangrenzend habitatrictlijngebied (Etbos) waarbinnen specifieke voorschriften gelden om negatieve effecten op het Etbos te vermijden.
- **Gebieden 26 t.e.m. 29.** Het onbebouwd landbouwgebieden op de noordrand van de Moervaartdepressie ter hoogte van Coudenborn worden bestemd als ‘bouwvrij agrarisch gebied’ (gebied 26 en 28), met uitzondering van de landbouwbedrijfszetsels en de reeds bebouwde zones die als ‘agrarisch gebied’ bestemd worden (gebied 27 en 29).
- **Gebied 30.** Landbouwgebied Boudelomeersen wordt bestemd als ‘agrarisch gebied met overdruk natuurverweving’ i.f.v. het behoud van het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle meersenlandschap met waardevolle graslanden.
- **Gebieden 31, 32 en 65 t.e.m. 70.** De grotendeels onbebouwde landbouwgebieden Bosdam ten noordoosten van Zaffelare en ten zuiden van Siesmeerbos worden bestemd als ‘bouwvrij agrarisch gebied’ (31, 32, 65), met uitzondering van de sites met landbouwbedrijfszetsels en de reeds bebouwde zones die als ‘agrarisch gebied’ bestemd worden (66, 67, 68, 69 en 70).

**Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien en depressies met herstel van het natuurlijk watersysteem en het vrijwaren en versterken van kleine landschaps-, natuur- en bouselementen.**

Volgende gebieden worden bestemd als ‘natuurgebied’ (artikel 3) of ‘bosgebied’ (artikel 4):

- **Gebieden 33 t.e.m. 35.** Oevers en bossen ten zuiden van de Oude Moervaart (33), langs de (nieuwe) Moervaart (34, 35) ter hoogte van Mendonk worden bestemd als ‘natuurgebied’, inclusief de percelen in eigendom van stad Gent (Bieskensstraat) in functie van het behoud en versterken van de Moervaart als groenblauwe ader in het landschap;
- **Gebied 36.** Het gebied met de Oude Moervaart en het lager gelegen valleigebied Molenmeersen-Hoofdgeleed ten noorden van de Moervaart tussen Sint-Kruis-Winkel en Wachtebeke wordt bestemd als ‘natuurgebied’ in functie het behoud en versterken van het kleinschalig valleilandschap met biologisch waardevolle graslandcomplexen en het behoud en versterken van de Moervaart als groenblauwe ader in het landschap.
- **Gebieden 37 en 38.** De noordelijke en zuidelijke valleirand van de Moervaart met o.a. de bestaande natuureservaat De Reepkens en het gebied Kalvekant wordt bestemd als ‘natuurgebied’. Dit gebied is op het gewestplan reeds grotendeels bestemd als natuurgebied. Het is een lager gelegen en overstromingsgevoelig valleigebied met bosjes en waardevolle graslanden dat grote potenties heeft om te evolueren naar een zone met moeras- en rietvegetaties.
- **Gebied 39.** Het bestaande grotendeels bebost gebiedje ter hoogte van Wachtebeke wordt bestemd als bosgebied;
- **Gebied 40.** Op de grens van Wachtebeke en Moerbeke, tussen Kalve en Terwest wordt de onbebouwde ruimte ter hoogte van Peene bestemd als natuurgebied i.f.v. het realiseren van een ecologische verbinding tussen het noordelijk gelegen Heidebos (SBZ-H) en de Moervaartvallei. De randzones ten westen en ten oosten van dit natuurgebied (gebieden 15 en 16) worden gedifferentieerd als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving in functie van het ruimtelijk bufferen en/of versterken van deze ecologische verbinding naar het habitatrictlijngebied.
- **Gebieden 41 t.e.m. 43.** De veendepressiegronden langs de Bosbeek en Moervaart ten westen het domein Wulfsonk worden samen het bestaande natuureservaat De Turfmeersen bestemd als natuurgebied i.f.v. het realiseren van een noordzuid natuurverbinding doorheen de Moervaartdepressie die de habitatrictlijngebieden van het Heidebos en de broekbossen langs de Zuidedele (Etbos) met elkaar

---

<sup>6</sup> De herbestemming van het ontginningsgebied zal nader uitgewerkt worden in het RUP Moervaart fase 2, gezien verder onderzoek en overleg over de toekomst van het gebied nodig is.

verbindt. Er werd gezocht naar de optimale afstemming tussen een realiseerbare ecologische verbinding en de aanwezige agrarische functies in deze zone. Deze zone is op het gewestplan reeds grotendeels bestemd als natuurgebied. De zone langs de Bosbeek wordt als meest kansrijk geacht voor het realiseren van deze ecologische verbinding, o.m. omwille van de aanwezige veenbodems. Buiten deze ecologische verbindingzone wordt het natuurgebied van het gewestplan omgezet naar bouwvrij agrarisch gebied i.f.v. het behoud van de bestaande (zonevreemde) landbouw (gebieden 10 en 22).

- Gebieden 44 t.e.m. 48. De Zuidlede met brede oeverstroken en aansluitende bossen tussen Mendonk en Puienbrug wordt bestemd als natuurgebied in functie van het behoud en het versterken van de Zuidlede als groenblauwe ader in het landschap.
- Gebied 49. Het bosje ten zuiden van de Zuidlede dat geïsoleerd ligt in het agrarisch gebied wordt bestemd als 'bosgebied' i.f.v. het behoud van dit bosfragment.
- Gebied 50. Het bosje ten noorden van de Oostdonkdreef is een oud Ferrarisbos en heeft tevens een hoge natuurwaarde. Het wordt om die reden bestemd als 'natuurgebied'.
- Gebied 51. De grotendeels als habitatrictlijngebied aangeduide bosstructuur ten zuiden van de Zuidlede (Siesmeerbos, Bosdam) wordt bestemd als 'natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur'.
- Gebied 52. Het gebied Maaibos, ten noorden van de Zuidlede en ten oosten van het provinciaal domein wordt bestemd als 'natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur in ontwikkeling' onder meer in functie van het realiseren van (delen van) de 22 ha natuurcompensaties voor de Gentse Zeehaven.

#### **Vrijwaren en versterken van parken en kasteeldomeinen en andere sites met onroerenderfgoedwaarde**

Een aantal sites met erfgoedwaarde worden bestemd als 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' (artikel 5). Het gaat om:

- Gebied 53. Kasteel en park Puyenbrug. Het deel dat gelegen is in Habitatrictlijngebied krijgt tevens een overdruk 'grote eenheid natuur', zodat de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling in functie van de Europese natuurdoelen gegarandeerd blijven.
- Gebied 54. Voormalig parkdomein van het (afgebroken) Kasteel Vranken (Stenenbrug). Dit gebied krijgt ook een overdruk 'grote eenheid natuur' gezien het gelegen is in Habitatrictlijngebied.
- Gebied 55. Domein Wulfsdonk.
- Gebied 56. Omgeving van het vml. Hof van Coudenborn.

Het deel van het landelijk woongebied langs de Heirbaan te Moerbeke dat ligt binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Hof van Coudenborn en omgeving' wordt gedifferentieerd als 'landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde' (artikel 6) (gebied 57).

#### **Aanduiding als erfgoedlandschap**

Het vastgesteld landschapsatlasrelict 'Moervaartdepressie' wordt in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen als 'erfgoedlandschap' (artikel 9, aanduiding in overdruk) in de zin van het onroerenderfgoeddecreet. De begrenzing van het erfgoedlandschap werd verfijnd op kadastraal perceelsniveau. Randzones zonder specifieke erfgoedwaarde (vb. actieve landbouwzetels langs de Meersstraat (Wachtebeke)) worden niet opgenomen binnen de overdruk erfgoedlandschap.

#### **Behoud punt-, lijn- en vlakvormige erfgoedelementen**

Een aantal ruimtelijk bepalende specifieke punt-, lijn- of vlakvormige erfgoedelementen worden op het grafisch plan aangeduid met een punt-, lijn- of vlakvormige aanduiding in overdruk in functie van het behoud van deze erfgoedelementen.

##### *Te behouden puntvormige erfgoedelementen*

Volgende puntvormige erfgoedelementen worden met een puntsymbool in overdruk aangeduid als te behouden markant gebouw/constructie of houtig erfgoed:

- Kapel Onze-Lieve-Vrouw van Troost met lindebomen op kapelhof (Winkelwarande, Gent) (bouwkundig erfgoed, artikel 10)
- Ruïne van de Westermeersmolen ten noorden van de Zuidlede. Een uniek relict van een hoosmolen (Lochristi) (bouwkundig erfgoed, artikel 10)

- Bruggen over de Moervaart: Kalvebrug (Wachtebeke) en Terwestbrug (Moerbeke) (bouwkundig erfgoed, artikel 10)
- Etagelinde op de Grote Hofstede, als uniek houtig erfgoed in Oost-Vlaanderen (Oostdonkstraat, Gent) (houtig erfgoed, artikel 11)

#### *Te behouden lijnvormige erfgoedelementen*

Volgende lijnvormige erfgoedelementen worden met een lijnsymbool in overdruk aangeduid als te behouden lijnvormige erfgoedelementen:

- Netwerk van beeldbepalende dreven doorheen de Moervaart- en Zuidledevallei (artikel 12)
- Structuur van het voormalig Fort Miserie (Wachtebeke) (artikel 13)
- Tracé voormalige spoorlijn Moerbeke-Lokeren (artikel 15)

#### *Te behouden vlakvormige erfgoedelementen*

Volgende vlakvormige erfgoedelementen die ruimtelijk structurerend zijn in het landschap, worden met een vlakvormig symbool in overdruk (artikel 14) aangeduid:

- Grachtenstructuur van de Oude Hofstede die duidelijk leesbaar en zichtbaar is in het landschap (Oostdonkstraat, Gent)
- Relict van de eendenkooi ten zuiden van de Zwartebeek (Wulfsdonk, Moerbeke)

#### **Behoud en ruimtelijke differentiatie van zones voor waterrecreatie**

- Gebied 58: De jachthaven langs de Moervaart, ten noorden van de Spanjeveerbrug (Gent) kan behouden blijven. Het perceel wordt opgenomen als ‘recreatiegebied’ (artikel 8). Op die manier wordt tevens uitvoering gegeven aan de provinciale visie voor deze jachthaven.
- Gebied 59: Het kleinschalige kanocenter ter hoogte van de kalvebrug (Wachtebeke) wordt opgenomen als ‘gemengd openruimtegebied’ (artikel 7), samen met de twee bestaande woningen. Deze site is geïsoleerd gelegen in de Moervaartvallei en historisch verweven met het omliggende landschap. De functies en gebouwen op deze site kunnen behouden blijven, als zeer laagdynamische activiteiten. Beperkte uitbreiding van het kanocenter is mogelijk, afgestemd op de draagkracht van deze site centraal in de Moervaartvallei.

#### **Behoud en ruimtelijke differentiatie provinciaal domein**

- Gebieden 60 en 61. De bestemming recreatiegebied voor het provinciaal domein Puyenbroek wordt grotendeels hernomen, met dien verstande dat de twee sites met specifieke erfgoedwaarde (kasteel Puyenbrug (gebied 53), park vml. domein Vrancken (gebied 54)) bestemd worden als ‘gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde en overdruk grote eenheid natuur’ (zie hoger). Op die manier wordt afstemming beoogt tussen de recreatieve functie, het behoud van de cultuurhistorische waarde en ecologische functie van het gebied binnen het habitatrictlijngebied. De delen ten zuiden van de Zuidlede die gelegen zijn in habitatrictlijngebied worden bestemd als natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur. Het deel van het provinciaal domein langs de Zuidlede dat ingericht is als dieren- en bloemenpark wordt gedifferentieerd als recreatiegebied met overdruk natuurverweving (gebied 61) i.f.v. het behoud van het bestaande grotendeels onbebouwd en overhard karakter van deze zone die een overgangszone vormt tussen de delen met ‘harde’ toeristisch-recreatieve infrastructuur in het noorden en het habitatrictlijngebied in het zuiden.

#### **Te behouden waterlopen en nutsvoorzieningen**

- Bevaartbare waterwegen. De bevaartbare waterlopen Moervaart en Zuidlede met hun aanhorigheden worden bestemd als ‘gebied voor waterweginfrastructuur’ (artikel 16) (gebieden 62 t.e.m. 64).
- Te behouden leidingen. De op het gewestplan reeds voorziene hoogspanningsleidingen en ondergrondse leidingen (enkelvoudige leiding en leidingsgraat) worden hernomen met een lijnsymbool in overdruk (artikels 17, 18 en 19).
- Te behouden pompgemalen. De bestaande pompgemalen kunnen behouden blijven en beheerd worden. Ze worden met een puntsymbool in overdruk in het plan opgenomen (artikel 20).



## 8 Specifieke beoordelingen en toetsen

### 8.1 Onderzoek tot milieueffectrapportage

In uitvoering van de bepalingen van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) is voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een onderzoek tot milieueffectenrapportage gevoerd.

Uit de onderstaande beschrijving van het voorgenomen plan en de inschatting van de mogelijke milieueffecten wordt afgeleid dat het ruimtelijk uitvoeringsplan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zal genereren. Uit het onderzoek tot milieueffectrapportage blijkt ook dat de bestemmingen in het voorgenomen plan zo gekozen werden zodat er geen milderende maatregelen vereist zijn. Bijgevolg moet het plan niet onderworpen worden aan een plan-MER.

In het onderstaande onderzoek wordt ook aangetoond dat het voorgenomen plan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de kenmerken van speciale beschermingszones en dus geen passende beoordeling in de zin van artikel 36ter van het natuurdecreet vereist.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage omvat volgende onderdelen die integraal in deze toelichtingsnota worden opgenomen:

- Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan.
- Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan.
- Samenvattende beschrijving met ook een inschatting van mogelijke cumulatieve effecten

Dit onderzoek tot milieueffectrapportage is voor advies voorgelegd aan de besturen en instanties 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 samen met de adviesvraag over het voorontwerp naar aanleiding van de plenaire vergadering. Conform de bepalingen van artikel 4.2.6 van het DABM zijn het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' en de uitgebrachte adviezen vervolgens overgemaakt aan de dienst MER van het departement Omgeving met het oog op de goedkeuring van de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek.

De dienst MER concludeerde op basis van het gevoerde onderzoek op 28 juni 2017 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

#### 8.1.1 Omschrijving van het doel en de reikwijdte van het plan

De reikwijdte van het voorgenomen plan strekt zich uit tot de nodige bestemmingswijzigingen om de hoger beschreven visie uitvoerbaar te maken. In hoofdlijnen zal het voorgenomen plan:

- agrarisch gebieden, natuur- en bosgebieden en recreatiegebieden zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg hernemen;
- (landschappelijk waardevolle) agrarische gebieden differentiëren of omzetten in:
  - agrarisch gebied;
  - bouwvrij agrarisch gebied;
  - agrarisch gebied met overdruk natuurverweving;
  - natuurgebied (met overdruk GEN of GENO);
  - bosgebied;
  - gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde;
  - gemengd openruimtegebied;
  - recreatiegebied
- natuurgebieden zoals aangeduid op de geldende plannen van aanleg omzetten naar bouwvrij agrarisch gebied of agrarisch gebied met overdruk natuurverweving;
- gebied voor verblijfsrecreatie of dagrecreatie omzetten naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde;

- gebied voor verblijfsrecreatie differentiëren met overdruk natuurverweving;
- woongebied met landelijk karakter differentiëren naar landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde;
- parkgebied omzetten naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde;
- gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen omzetten naar agrarisch gebied;

De detailleringgraad van het voorgenomen plan sluit zo nauw mogelijk aan bij de algemeen geformuleerde doelstellingen van het plan.

### 8.1.2 Toetsing aan de plan-m.e.r.-plicht<sup>7</sup>

Plannen die volgens het DABM van rechtswege onderworpen moeten worden aan een planmilieueffectenrapportage zijn:

- plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is ten aanzien van speciale beschermingszones (art. 36ter natuurdecreet) en die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau of geen kleine wijziging inhouden;
- plannen die tegelijkertijd (1) een kader vormen voor de toekenning van vergunningen voor projectmerplichtige activiteiten (volgens bijlage I en II BVR 10.12.2004), (2) niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau of geen kleine wijziging inhouden en (3) betrekking hebben op landbouw, bosbouw, (...) en ruimtelijke ordening.

Het voorgenomen plan is in hoofdzaak gericht op het behoud van de onbebouwde open ruimte voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos en het behoud van landschaps- en erfgoedwaarden.

Voor wat de vogel- en habitatrictlijngebieden betreft, wordt verwezen naar § 8.2 van deze toelichtingsnota.

Het voorgenomen plan zal

- grotendeels de bestemming in de huidige plannen van aanleg hernemen, of
- de bestemming volgens de huidige plannen van aanleg wijzigen. Deze wijzigingen kunnen echter gezien worden als een 'kleine wijziging' in de zin van art. 4.2.3 § 2 van het DABM.

Voor de gebieden waarvoor de bestemming in de huidige plannen van aanleg hernomen zal worden, gaat het om volgende zaken:

- Een deel van de agrarische gebieden die in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen worden, hebben thans deze bestemming reeds in de bestaande plannen van aanleg. Voor deze gebieden wijzigt de bestemming niet en zijn er bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten ten opzichte van het niet uitvoeren van het plan (het zgn. 0-alternatief).
- Een deel van de natuurgebieden die in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen worden, hebben op de bestaande plannen van aanleg reeds een bestemming natuurgebied. Voor deze gebieden wijzigt de bestemming niet en zijn er bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten ten opzichte van het niet uitvoeren van het plan (het zgn. 0-alternatief).
- Een deel van de gebieden die in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen worden als 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' zijn op de bestaande plannen van aanleg reeds bestemd als 'parkgebied'. Voor deze gebieden wijzigt de bestemming ten gronde niet en zijn er bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten ten opzichte van het niet uitvoeren van het plan (het zgn. 0-alternatief).
- De gebieden die in het ruimtelijk uitvoeringsplan als recreatiegebied opgenomen worden hebben op de bestaande plannen van aanleg reeds de bestemming recreatiegebied. Voor deze gebieden wijzigt de bestemming niet en zijn er bijgevolg geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten ten opzichte van het niet uitvoeren van het plan (het zgn. 0-alternatief).

---

<sup>7</sup> In de zin van artikel 4.2.3 van het DABM.

Voor de gebieden waarvoor de bestemming gewijzigd zal worden, gaat het om een ‘kleine wijziging’ en gaat het om volgende zaken:

- wijzigingen tussen openruimtebestemmingen zoals natuurgebied, (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied, bouwvrij agrarisch gebied, agrarisch gebied met overdruk natuurverweving, gemengd openruimtegebied (met cultuurhistorische waarde), bosgebied, parkgebied,...
- de herbestemmingen van gebied voor dagrecreatie of gebied voor verblijfsrecreatie naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde. Deze wijzigingen zijn gebaseerd op het behoud van de openruimte en de bestaande landschappelijke kenmerken van de gebieden, afgestemd op de bestaande recreatieve functie;
- de herbestemmingen van recreatiegebied naar natuurgebied en agrarisch gebied. Deze wijzigingen zijn gebaseerd op de bestaande ecologische of landbouwkundige waarden van de zones en hun ligging in valleigebied. De zones bestemd naar natuurgebied hebben reeds een bestaande en te versterken rol in de natuur(kern)gebieden van de Moervaartvallei en vallei van de Zuidlede;
- de herbestemming van woongebied met landelijk karakter naar landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde. Deze wijziging gaat uit van de bestaande bescherming van het gebied als beschermd stads- of dorpsgezicht en het behoud van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
- de herbestemming van gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen naar agrarisch gebied. Deze wijzigingen zijn gebaseerd op de landbouwkundige waarde van de gebieden in de huidige agrarische structuur van het gebied. De gebieden zijn niet ontwikkeld als gebieden voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen;
- De bestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied. Deze wijziging is gebaseerd op de bestaande situatie en het huidig ruimtelijk functioneren van de zone in de Moervaartvallei. Het gebied heeft geen functie in de agrarische structuur in de vallei.
- De herbestemming van (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar recreatiegebied. Deze wijziging is gebaseerd op de bestaande situatie en het huidig ruimtelijk functioneren van deze site in de vallei. Het gebied vervult geen rol binnen de agrarische structuur.

Voor de planonderdelen die beschouwd kunnen worden als een ‘kleine wijziging’ zullen de mogelijke milieueffecten op planniveau in wat volgt onderzocht worden. Per type van bestemmingswijziging wordt de relevantie van de verschillende milieudisciplines nagegaan.

### **8.1.3 Overwogen, maar verworpen alternatieven**

Er zijn geen relevante te onderzoeken alternatieven op planniveau.

De keuze voor de bestemmingen vloeit voort uit de gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos die in belangrijke mate bepaald is door de bestaande fysische structuur van het gebied, het actuele landgebruik, de juridische en beleidsmatige kaders vanuit het milieu- en natuurbeleid en door de doelstelling om bijkomende natuurkernen te creëren én een consensus tussen de natuur- en landbouworganisaties over de zones die een natuurontwikkeling kunnen krijgen en de zones die behouden blijven voor landbouw.

De in het grafisch plan voorgestelde begrenzing van de verschillende landbouw-, natuur- en bosbestemmingen vloeit voort uit het terreinonderzoek op perceelsniveau en de evaluatie van het huidige en mogelijke toekomstige landgebruik op het betreffende perceel in relatie tot het fysische systeem en de geformuleerde ruimtelijke visie. Mogelijke andere configuraties worden beschouwd als ‘varianten’ binnen hetzelfde planalternatief waarbij de begrenzing van de bestemmingen op individueel perceelsniveau kan variëren.

### **8.1.4 Relevante en te onderzoeken milieueffecten**

Voor de planonderdelen die beschouwd kunnen worden als een ‘kleine wijziging’ zullen de mogelijke milieueffecten op planniveau in wat volgt onderzocht worden. Per type van bestemmingswijziging wordt de relevantie van de verschillende milieudisciplines nagegaan.

- Indien een bestemmingswijziging ‘in theorie’ aanleiding zou kunnen geven tot een verandering die mogelijk tot negatieve effecten zou kunnen leiden voor een bepaald milieuaspect, wordt deze milieudiscipline ‘in concreto’ verder onderzocht in het onderzoek tot milieueffectrapportage.
- De milieudisciplines waarvoor gesteld kan worden dat ze niet relevant zijn omdat de voorgestelde bestemmingswijziging geen veranderingen met zich meebrengt die een significant negatief effect zouden kunnen hebben, zullen niet verder aan bod komen in het onderzoek tot milieueffectrapportage.

Bestemmingswijziging:	Bodem	Grond- en oppervlaktewater	Geluid en trillingen	Lucht	Fauna en flora	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mens en ruimte (incl. hinder en mobiliteit)
A. Van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied	0	0	0	0	0	X	0
B. Van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar bouwvrij agrarisch gebied	0	0	0	0	0	0	X
C. Van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving	0	0	0	0	0	0	X
D. Van landschappelijk waardevol agrarisch gebied of agrarisch gebied naar natuurgebied of bosgebied	0	0	0	0	0	X	X
E. Van zone voor dagrecreatie en sport naar natuurgebied	0	0	0	0	0	0	0
F. Van natuurgebied naar agrarisch gebied	X	X	X	X	X	X	X
G. Van zone voor dagrecreatie en sport naar agrarisch gebied	0	0	0	0	0	0	X
H. Van natuurgebied naar bouwvrij agrarisch gebied	X	X	X	X	X	X	X
I. Van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving	X	X	X	X	X	X	X
J. Van gebied voor dag- en verblijfrecreatie, gebied voor dagrecreatie of zone voor dagrecreatie en sport naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde	0	0	0	0	0	0	X
K. Van woongebied met landelijk karakter naar landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde	0	0	0	0	0	0	X
L. Van gebied voor gemeenschapsvoorzieningen naar agrarisch gebied	0	0	0	0	0	0	X
M. Van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied	0	0	0	0	0	X	X
O. Van (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar recreatiegebied	0	0	0	0	0	X	X

X = de bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot veranderingen in het gebied die mogelijk negatieve effecten kunnen veroorzaken

0 = de bestemmingswijziging geeft geen aanleiding tot veranderingen in het gebied die negatieve effecten kunnen veroorzaken

### Methodiek milieubeoordeling

Om aan te tonen dat voor het voorgenomen plan verder geen significante negatieve milieueffecten heeft voor de in § 8.1.4 weerhouden relevante milieudisciplines en derhalve geen plan-MER behoeft in de zin van artikel 4.2.3 § 3 van het plan-MER-decreet zal per type bestemmingswijziging volgende methodiek worden gehanteerd:

1. In welke mate verschilt het voorgenomen plan van het huidig geldend plan, is het voorgenomen plan kader voor bijlage I/II projecten of is een passende beoordeling vereist?
2. Hoe gaat het voorgenomen plan om met de bestaande (referentie-) toestand?
3. Kan het voorgenomen plan aanleiding geven tot significante negatieve milieueffecten voor de relevante mer-disciplines?
4. Conclusie

## **Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten van het voorgenomen plan per bestemmingswijziging**

### *A. Wijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied*

A.1 Binnen de bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' kunnen alle handelingen in functie van landbouw, incl. het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen toegelaten worden.

De bestemming en de stedenbouwkundige mogelijkheden wijzigen door het omzetten van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'agrarisch gebied' ten gronde niet: in de als landelijk waardevol gedifferentieerde gebieden op de gewestplannen zijn immers dezelfde bestemmingen en handelingen toegelaten als bepaald voor de grondkleur 'agrarisch gebied'. De omzendbrief omtrent de toepassing van de gewestplanvoorschriften geeft enkel aan dat bij elke vergunningsplichtige handeling moet worden nagegaan of er bijkomende randvoorwaarden nodig zijn zodat deze verenigbaar kunnen worden geacht met "de specifieke schoonheidswaarde van het betrokken gebied", hetgeen op basis van de beschikbare gegevens beoordeeld moet worden. Op basis van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan echter gesteld worden dat dergelijke verenigbaarheid thans bij iedere vergunningsaanvraag – dus ook in de niet als landschappelijk waardevol aangeduide agrarisch gebieden – moet worden nagegaan. Artikel 4.3.1 § 2 van de codex stelt immers dat bij iedere vergunningsaanvraag de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden, hetgeen impliceert dat het aangevraagde beoordeeld moet worden aan de hand van o.a. aandachtpunten en criteria die betrekking hebben op "de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf". Op die manier verschilt het voorgenomen plan de facto niet wezenlijk van het huidig geldend plan. De bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt echter niet meer gebruikt bij de opmaak van gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen, die opgesteld worden op basis van de typevoorschriften.

A.2 Door de wijziging van 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' naar 'agrarisch gebied' wijzigt deze referentietoestand ten gronde niet, gezien de grondbestemming dezelfde blijft.

A.3 In totaal wijzigt in totaal ca. 196 ha in de Moervaart vallei van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied. Het gaat om verschillende zones die ofwel reeds in belangrijke mate agrarisch bebouwing kennen, aansluiten bij of ingesloten zijn door zones met bebouwing en waarvoor geoordeeld wordt dat eventuele bijkomende bebouwing in functie van de beroepslandbouw er in principe mogelijk zou moeten zijn en geen belangrijke landschappelijke kwaliteiten aantast en het niet om effectief overstromingsgevoelige gebieden gaat. Het gaat om delen van het agrarisch gebied op grondgebied van de gemeente Lochristi (ten zuiden van de Zuidlede en het provinciaal domein), het gebied tussen Oude en nieuwe Moervaart bij Mendonk aansluitend op het havengebied, de bebouwde sites met landbouwbedrijfszetels in het gebied Oostdonk en ter hoogte van Koudenborn, een kleine randzone bij de kern van Wachtebeke en een kleine zone rond een bebouwingslint bij Terwest. Gezien de stedenbouwkundige mogelijkheden ten gronde niet wijzigigen t.o.v. de referentietoestand geeft de wijziging bijgevolg ook geen aanleiding tot negatieve effecten voor de discipline 'landschap, onroerend erfgoed en archeologie'.

A.4 Het omzetten van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

### *B. Wijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar bouwvrij agrarisch gebied*

B.1 Binnen de bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' kunnen alle handelingen in functie van landbouw, incl. het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen toegelaten worden. Binnen de bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied' geldt een bouwverbod en is het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen niet toegelaten.

B.2 Binnen de referentietoestand 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' is bijkomende bebouwing i.f.v. de beroepslandbouw mogelijk. Door de bestemmingswijziging wordt bijkomende bebouwing in het gebied uitgesloten in die delen van het agrarisch gebied die nog een aaneengesloten, onbebouwd openruimtegeheel vormen. De bebouwingmogelijkheden worden beperkt om het bestaande onbebouwd karakter van overstromingsgevoelige vallegebieden te vrijwaren. Bestaande landbouwbedrijfsgebouwen en -zetels worden niet opgenomen in het bouwvrij agrarisch gebied: rond de bestaande landbouwzetels wordt een voldoende ruime uitbreidingsperimeter gelaten rekening houdend met de gebiedsspecifieke omgevingskenmerken, de bouwfysische geschiktheid en de landbouweconomische haalbaarheid. De doelstelling van deze wijzigingen is dus om de bestaande ruimtelijke kenmerken te bestendigen en te versterken zonder het economisch gebruik van het landbouwgebied in het gedrang te brengen.

B.3. In totaal wijzigt ca. 900 ha ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ naar ‘bouwvrij agrarisch gebied’. Het gaat om de groot aaneengesloten laag gelegen en overstromingsgevoelige delen van de Moervaartdepressie tussen Moervaart en Zuidlede, het landbouwgebied ten zuiden en ten oosten van Mendonk. Het vrijwaren van het onbebouwd karakter heeft geen negatieve effecten voor de discipline ‘mens en ruimte’. Gezien er bij de afbakening van deze bouwvrije zones voldoende ruime uitbreidingsmogelijkheden voor land- en tuinbouwgebouwen gelaten zijn buiten de bouwvrije zone en er geen bestaande landbouwbedrijfszetels in de bouwvrije zones worden opgenomen, kan gesteld worden dat er geen negatieve effecten kunnen zijn op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Doordat versnippering, verharding of barrièrewerking door bebouwing vermeden wordt, blijven deze landbouwgronden beschikbaar voor de grondgebonden beroepslandbouw, wat een positief effect is. Het vermijden van bijkomende bebouwing in overstromingsgevoelige zones en het vrijwaren van het waterbergend vermogen van de beekvalleien draagt bij tot het vermijden van schade door overstromingen, wat eveneens een positief effect is. Wat betreft bestaande zonevreemde woningen en andere constructies wijzigt het plan de geldende decretale mogelijkheden inzake verbouwen, uitbreiden of herbouwen niet, zodat er geen effect is.

B.4 Het omzetten van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar bouwvrij agrarisch gebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

### *C. Wijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving*

C.1 Binnen de bestemming ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ kunnen alle handelingen in functie van landbouw, incl. het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen toegelaten worden. Binnen de bestemming ‘agrarisch gebied met overdruk natuurverweving’ geldt een bouwverbod en is het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen niet toegelaten. De overdruk ‘natuurverweving’ geeft aan dat handelingen in functie van het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden expliciet toegelaten zijn en dat handelingen in functie de grondbestemmingen slechts toegelaten zijn voor zover de aanwezige natuurwaarden in stand worden gehouden (standstill-beginsel). Vanuit de sectorale regelgeving (mestdecreet, natuurdecreet...) zijn er geen specifieke bijkomende verbods- of gebodsbepalingen van toepassing.

C.2. Binnen de referentietoestand ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ is bijkomende bebouwing i.f.v. de beroepslandbouw mogelijk. Door de bestemmingswijziging wordt bijkomende bebouwing in het gebied uitgesloten in die delen van het agrarisch gebied die nog een aaneengesloten, onbebouwd openruimtegeheel vormen. De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt om de landschaps-ecologische kwaliteit van deze gebieden te vrijwaren en te versterken. Bestaande landbouwbedrijfsgebouwen en -zetels worden niet opgenomen in het natuurverwevingsgebied: rond de bestaande landbouwzetels wordt een voldoende ruime uitbreidingsperimeter gelaten rekening houdend met de gebiedsspecifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ecologische waarde...), de bouwfysische geschiktheid en de landbouweconomische haalbaarheid. De doelstelling van deze wijzigingen is dus om de bestaande ruimtelijke kenmerken te bestendigen en te versterken zonder het economisch gebruik van het landbouwgebied in het gedrang te brengen.

C.3. In totaal wijzigt ca. 75 ha ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ naar ‘agrarisch gebied met overdruk natuurverweving’. Het gaat om twee gebieden. Enerzijds om het gebied ‘Boudelomeersen’ (55 ha) dat gelegen is binnen het erfgoedlandschap en een cultuurhistorisch belangrijk aaneengesloten graslandcomplex (meersengebied) vormt. Het onderscheid zich daardoor van de rest van de Moervaartvallei waar akkerbouw domineert. Een tweede gebied is de openruimteverbinding tussen het Heidebos en de Moervaartvallei: het landbouwgebied ten westen en ten oosten van de zone die binnen deze verbinding bestemd wordt als natuurgebied wordt gedifferentieerd als verwevingsgebied. Het gaat om twee grotendeels onbebouwde zones (samen 20 ha) met in hoofdzaak agrarisch gebruik, maar ook een hoge dichtheid aan kleine landschapselementen (bomenrijen, bosfragmenten etc.) met biologische waarde. Het vrijwaren van het onbebouwd karakter en de landschapsecologische waarden in de ‘agrarische gebieden met overdruk natuurverweving’ heeft geen negatieve effecten voor de discipline ‘mens en ruimte’. Gezien er bij de afbakening van deze bouwvrije zones voldoende ruime uitbreidingsmogelijkheden voor land- en tuinbouwgebouwen gelaten zijn buiten de bouwvrije zone en er geen bestaande landbouwbedrijfszetels in de bouwvrije zones worden opgenomen, kan gesteld worden dat er geen negatieve effecten kunnen zijn op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Doordat versnippering, verharding of barrièrewerking door bebouwing vermeden wordt, blijven deze landbouwgronden beschikbaar voor de grondgebonden beroepslandbouw, wat een positief effect is. Het vermijden van bijkomende bebouwing in overstromingsgevoelige zones en het vrijwaren van het waterbergend vermogen van de beekvalleien draagt bij

tot het vermijden van schade door overstromingen, wat eveneens een positief effect is. Wat betreft bestaande zonevreemde woningen en andere constructies wijzigt het plan de geldende decretale mogelijkheden inzake verbouwen, uitbreiden of herbouwen niet, zodat er geen effect is.

C.4. Het omzetten van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

#### *D. Wijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied of agrarisch gebied naar bosgebied of natuurgebied*

D.1 Binnen de bestemming ‘agrarisch gebied’ en ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ zijn in principe alle handelingen in functie van de beroepslandbouw toegelaten, inclusief het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen. De herbestemming impliceert dat het oprichten van gebouwen en constructies in functie van de beroepslandbouw niet meer toegelaten is en dat enkel handelingen in functie van het behoud en het versterken van natuur en/of bos zijn toegelaten. Landbouwgebruik blijft mogelijk binnen de randvoorwaarden zoals die vanuit de sectorale regelgeving van toepassing zijn binnen natuur- en bosgebied en hetgeen vrijgesteld is van vergunning of niet vergunningsplichtig is.

D.2 Binnen de referentietoestand ‘agrarisch gebied’ en ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ is het oprichten van bebouwing i.f.v. de beroepslandbouw mogelijk. Door de bestemmingswijziging naar natuur- of bosgebied zijn deze handelingen niet meer mogelijk en kunnen enkel nog handelingen toegelaten die nodig zijn voor de inrichting en het beheer van het natuur- of bosgebied. De bestaande feitelijke toestand is dat de zones die herbestemd worden naar bosgebied in praktijk reeds deels in bebost zijn en er geen effectief landbouwgebruik kennen. De zones die herbestemd worden naar natuurgebied zijn actueel wel grotendeels in landbouwgebruik. De bestemmingswijziging werd ingegeven op basis van de kenmerken van het fysisch systeem waarbij in hoofdzaak gaat om mogelijk en effectief overstromingsgevoelige, natte valleibodems (in hoofdzaak natte klei- en veenbodems) langs waterlopen in de Moervaartdepressie.

D.3 In totaal gaat het om een oppervlakte van ca. 220 ha die herbestemd wordt van agrarisch gebied naar natuur- of bosgebied: het gaat om (1) de laag gelegen natte kleibodems langs de Moervaart tussen Mendonk en Wachtebeke, (2) de reeds grotendeels beboste noordoever van de Zuidlede ten westen van Puynebroeck, (3) het Ferrarisbos langs de Oostdonkdreef, (4) de bosfragmenten ten oosten van het kerkhof van Wachtebeke (Molenhoek), (5) de bossen en granslanden tussen Heidebos en Moervaartvallei (Penen), (6) de bossen ten westen van Stenenbrug. De herbestemming creëert een planologisch kader voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het behoud van bestaande bossen in de Moervaart- en Zuidledevallei. De ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur wordt door deze bestemmingswijzigingen echter niet verstoord omdat de bestemmingswijzigingen zich enten op bestaande fysisch-morfologische structuren en voornamelijk natte, overstromingsgevoelige en deels reeds biologisch waardevolle tot zeer waardevolle valleibodems langs waterlopen omvatten die minder geschikt zijn voor landbouwactiviteiten én omdat er gelijktijdig aanzienlijke oppervlakte zonevreemde landbouw (gelegen in natuurgebied) een bestemmingswijziging naar agrarisch gebied krijgt. Een aantal zones zijn op het terrein ook bebost.

De bestemmingswijziging kan op termijn mogelijk wel een impact hebben op het functioneren van individuele landbouwbedrijven doordat deze gronden niet meer beschikbaar zullen zijn voor de betrokken bedrijven, vooral in de zone langs de Moervaart tussen Mendonk en Wachtebeke waar er nog veel gronden effectief in landbouwgebruik zijn. Zolang de gronden echter in gebruik zijn door de beroepslandbouw blijven landbouwactiviteiten echter mogelijk, zij het binnen de marges van de sectorale randvoorwaarden (o.a. inzake bemesting) die ook in overgangsmaatregelen (bv. ontheffing op het bemestingsverbod voor bepaalde teelten, uitsluiting huiskavels...) omvatten. Voor de landbouwgebruikspercelen waarvoor er effectief gebruiksbepalingen van toepassing worden als gevolg van deze sectorale randvoorwaarden, kunnen landbouwbouwers een gebruikersschadevergoeding ontvangen. Een effectieve natuurontwikkeling op gronden die actueel in landbouwgebruik zijn is bovendien maar mogelijk nadat ofwel de eigenaar/gebruiker zelf beslist de bestemming te realiseren, dan wel nadat de gronden aangekocht worden door een instantie (overheid, natuurvereniging...) die de bestemming realiseert of na de inzet van instrumenten zoals bv. grondenruilen in het kader van een landinrichtingsproject. Om die redenen kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging géén significant negatieve impact heeft voor de discipline ‘mens en ruimte’.

De natuurontwikkeling kan diverse vormen aannemen zoals bossen, struwelen, graslanden en (vooral) diverse vormen van natte natuur en zal zich moeten inpassen in het gevarieerd landschappelijk geheel van de vallei. De bestemmingswijziging is gericht en mede gemotiveerd vanuit de doelstelling om de typische landschapkenmerken en erfgoedwaarden van de Moervaartdepressie te behouden of te herstellen.

Om die reden kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging géén significant negatieve impact heeft voor de discipline 'landschap, onroerend erfgoed en archeologie'.

D.4 De herbestemming kan geen aanleiding geven tot negatieve milieueffecten.

*E. Wijziging van zone voor dagrecreatie en sport naar natuurgebied*

E.1 Op het APA Lochristi zijn binnen de bestemming 'zone voor dagrecreatie en sport' gebouwen en constructies toegelaten voor sport- en dagrecreatie (incl. horecagebouwen en dienstgebouwen, aanleg van parkeerplaatsen en publiciteitsinrichtingen). De bestemming natuurgebied geeft het gebied de hoofdfunctie natuur waarbij alle handelingen gericht het instand houden, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Recreatie wordt beperkt tot recreatief medegebruik. Aanleg van gebouwen en constructies voor sport- en dagrecreatie is niet toegelaten.

E.2 Binnen de referentietoestand 'zone voor dagrecreatie en sport' zijn enkel handelingen toegelaten voor het beheer of de inrichting van sport en dagrecreatie. Het voorschrift van het APA Lochristi voorziet slechts een verplichte groenindex van 10% van de perceelsoppervlakte. Door de omzetting naar natuurgebied wijzigen de stedenbouwkundige mogelijkheden voor deze gebieden, waardoor het oprichten van gebouwen voor sport en dagrecreatie niet meer toegelaten is. Enkel aanleg van kleinschalige infrastructuur voor sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is mogelijk binnen de marges van de sectorale regelgeving (natuurdecreet, bosdecreet...) en voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt. Het gebied dat herbestemd wordt van zone voor dagrecreatie en sport naar natuurgebied is quasi volledig bebost en ook aangeduid als speciale beschermingszone in het kader van de habitatrictlijn waarvoor instandhoudingsdoelen zijn vastgelegd. Deze juridische context maakt dat het ontbossen van deze gebieden voor de aanleg van accommodatie voor sport en dagrecreatie zoals sportterreinen, horecagebouwen, parkings etc. de facto reeds juridisch onmogelijk is. Het gaat om een gebied van ca. 100 ha ten zuiden van de Zuidlede (Siesmeerbos, Bosdam).

E.3 De gebieden die herbestemd worden van zone voor dagrecreatie en sport zijn gelegen binnen het provinciaal domein Puyenbroeck. Binnen het beheer van het provinciaal domein staat ook het behoud en de instandhouding van de acutele natuur- en boswaarden in dit gebied voorop, in lijn met de instandhoudingsdoelstellingen. De herbestemming is in die zin een maatregel die gericht is op het in stand houden van de soorten en habitats van de habitatrictlijngebieden en de realisatie van de instandhoudingsdoelen.

Om die reden kan gesteld worden dat er géén negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

E.4 Het omzetten van zone voor dagrecreatie en sport naar natuurgebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

*F. Wijziging van natuurgebied en bosgebied naar agrarisch gebied*

F.1 Binnen de bestemming natuurgebied en bosgebied zijn alle handelingen gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuur en bos toegelaten. In agrarisch gebied kunnen alle handelingen in functie van beroepslandbouw, met in begrip van het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen, toegelaten worden.

F.2 Binnen de referentietoestand natuurgebied of bosgebied zijn agrarische activiteiten zijn enkel mogelijk voor zover het geen vergunningplichtige of van vergunning vrijgestelde handelingen zijn en binnen de randvoorwaarden vanuit de sectorale regelgeving (i.c. mestdecreet, natuurdecreet, bosdecreet) met ingegrip van een aantal vrijstellingen en ontheffingen op eventuele beperkingen voor bestaande agrarische activiteiten.

F.3 Op het gewestplan is de openruimte in de Moervaartvallei tussen Moerbeke en het provinciaal domein Puyenbroek bestemd als natuurgebied. De delen ten westen en ten oosten daarvan, die ruimtelijk-morfologisch tot dezelfde landschappelijke eenheid van de Moervaartdepressie behoren zijn op het gewestplan bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De zone bestemd als bosgebied omvat slechts enkele percelen (ong. 2ha). Op het terrein is de Moervaartvallei één groot aaneengesloten open landbouwgebied met voornamelijk akkerbouw. Het gebied is niet ingericht als natuurgebied en het landbouwgebied heeft een beperkte biologische waarde. De bestemmingswijziging naar agrarisch gebied wordt doorgevoerd voor die delen die actueel weinig tot geen natuurwaarde hebben. Het deel dat omgezet wordt naar agrarisch gebied, ligt ten noorden van de Moervaart en ten westen van de kern van Moerbeke (Terwest). Concreet gaat om een gebied van 20 ha. Deze zone onderscheid zich bodemkundig van de overige delen van de vallei: het gaat om iets hoger gelegen natte zandbodems, terwijl de aansluitende valleidelten die bestaan uit natte klei en veenbodems als natuurgebied bestemd blijven. Deze zone is zo goed als volledig in landbouwgebruik. Het gaat om de huiskavel van een landbouwbedrijf in de oostrand van deze zone zijn



bedrijfszetel heeft. Binnen deze zone zijn geen biologisch waardevolle percelen gelegen en het gebied is niet overstromingsgevoelig. Gezien het om een huiskavel gaat, gelden er niettegenstaande de referentietoestand natuurgebied, geen beperkingen inzake bemesting en zijn de algemene bemestingsnormen zoals in het agrarisch gebied van toepassing.

De effecten van de bestemmingswijzing voor de voorschillende milieudisciplines zijn zeer beperkt, gelet op het feitelijke eeuwenoude agrarisch landgebruik in dit gebied, gezien het niet om biologisch waardevolle percelen gaat en de bestaande landschappelijke structuur bestendig blijft.

F.4 Het omzetten van natuur- of bosgebied naar agrarisch gebied kan geen significant negatieve milieueffecten veroorzaken.

#### *G. Wijziging van zone voor dagrecreatie en sport naar agrarisch gebied*

G.1 Op het APA Lochristi zijn binnen de bestemming 'zone voor dagrecreatie en sport' gebouwen en constructies toegelaten voor sport- en dagrecreatie (incl. horecagebouwen en dienstgebouwen, aanleg van parkeerplaatsen en publiciteitsinrichtingen). Agrarische activiteiten zijn enkel mogelijk voor zover het geen vergunningplichtige of van vergunning vrijgestelde handelingen zijn en binnen de randvoorwaarden vanuit de sectorale regelgeving (i.c. mestdecreet, natuurdecreet, bosdecreet). In agrarisch gebied kunnen alle handelingen in functie van beroepslandbouw, met in begrip van het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen, toegelaten worden.

G.2 Binnen de referentietoestand 'zone voor dagrecreatie en sport' zijn agrarische activiteiten zijn enkel mogelijk voor zover het geen vergunningplichtige of van vergunning vrijgestelde handelingen zijn en binnen de randvoorwaarden vanuit de sectorale regelgeving. De bestemming dagrecreatie en sport houdt geen beperking inzake bemesting in t.o.v. de bemestingnorm in agrarisch gebied. De bestemmingswijziging wijzigt de geldende normen niet.

G.3 Concreet gaat het om een beperkt aantal grenscorrecties (< 2 ha) waarbij de begrenzing tussen het agrarisch gebied en het bestaande bos (Siesmeerbos) gebied aangepast wordt op de feitelijke begrenzing tussen het bos en het landbouwgebied. Het gaat om enkele percelen die nooit bebost zijn geweest of geen invulling hebben als recreatiegebied en ruimtelijk-morfologisch tot het landbouwgebied behoren. De effecten van de bestemmingswijziging voor de voorschillende milieudisciplines zijn zeer beperkt, gelet op het feitelijke agrarisch landgebruik.

G.4 Het omzetten van zone voor dagrecreatie en sport naar agrarisch gebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

#### *H. Wijziging van natuurgebied naar bouwvrij agrarisch gebied*

H.1 Binnen de bestemming natuurgebied zijn alle handelingen gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuur en bos toegelaten. Agrarische activiteiten zijn enkel mogelijk voor zover het geen vergunningplichtige of van vergunning vrijgestelde handelingen zijn en binnen de randvoorwaarden vanuit de sectorale regelgeving (i.c. mestdecreet, natuurdecreet, bosdecreet). In bouwvrij agrarisch gebied kunnen alle handelingen in functie van beroepslandbouw, met uitzondering van het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen, toegelaten worden.

H.2 Zowel binnen natuurgebied als bouwvrij agrarisch gebied geldt een bouwverbod, zodat de stedenbouwkundige mogelijkheden op vlak van het oprichten van gebouwen niet wijzigen. De belangrijkste wijziging vloeit voort uit het mestdecreet en het natuurdecreet dat in agrarisch gebied ruimere mogelijkheden biedt op vlak van bemesting en vergunningsplichtige en toelaatbare vegetatieswijzigingen.

Op het gewestplan is de open ruimte in de Moervaartvallei tussen de kern van Moerbeke en het provinciaal domein Puyenbroek bestemd als natuurgebied. De delen van de Moervaartvallei ten westen en ten oosten van dit gebied die ruimtelijk-morfologisch tot dezelfde landschappelijke eenheid van de Moervaartdepressie behoren zijn op het gewestplan bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In realiteit is de Moervaartvallei echter één groot aaneengesloten en samenhangend open landbouwgebied met voornamelijk akkerbouw en o.a. enkele beboste percelen. Het gebied dat van bestemming wijzigt is nooit ingericht of beheerd geweest als natuurgebied en heeft een zeer beperkte biologische waarde. De bestemmingswijziging naar bouwvrij agrarisch gebied wordt enkel doorgevoerd voor die delen die actueel weinig tot geen natuurwaarde hebben. De natuurwaarden zijn in dit gebied vooral gerelateerd aan de lijnvormige landschapselementen (dreven) die een aparte aanduiding krijgen in het plan in functie van het behoud. In totaal gaat het om ca. 255 hectare, bestaande uit de zone tussen Bosbeek en Moervaart in het noorden (ca. 80 ha) en een zone tussen Bosbeek en Zuidlede (ca. 160 ha) en een aantal percelen ten zuiden van de Zuidlede (ca.

15 ha). De bestaande beboste percelen kunnen behouden blijven binnen een agrarische bestemming en worden beschermd door de bestaande sectorale regelgeving. Zij worden mee opgenomen in het bouwvrij agrarisch gebied gezien ze structureel deel uitmaken van de agrarische structuur.

De gronden langs de Bosbeek die centraal door dit gebied loopt (veenbodems) en het bestaande natuurreservaat Turfmeersen worden niet herbestemd en blijven hun natuurbestemming behouden.

H.3 De herbestemming van natuurgebied naar bouwvrij agrarisch gebied kan in principe aanleiding geven tot milieueffecten voor de disciplines ‘grond- en oppervlaktewater’, ‘geluid en trillingen’, ‘lucht’, ‘fauna en flora’, ‘landschap, onroerend erfgoed en archeologie’ en ‘mens en ruimte (incl. hinder en mobiliteit)’.

Gezien deze gebieden momenteel integraal in landbouwgebruik gebruik zijn en actueel geen noemenswaardige natuurwaarde hebben, komt de herbestemming de facto neer op het bestendigen van het actuele landgebruik en het behoud van het onbebouwd karakter van het open landbouwlandschap. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of landbouwbedrijfsgebouwen is verboden, zodat er ook geen agrarische bebouwing kan ontstaan die aanleiding kan geven tot bijkomende hinder (geluid, lucht...) of verkeer. Gezien de economische uitbating van de gronden voor de landbouw zone-eigen gemaakt wordt, kan gesteld worden dat er positieve effecten zijn op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Daarom kan gesteld worden dat het bestendigen van het agrarisch gebruik géén significante negatieve milieueffecten kan hebben voor de disciplines ‘geluid en trillingen’, ‘landschap, onroerend erfgoed en archeologie’ en ‘mens en ruimte (incl. hinder en mobiliteit)’.

Binnen natuurgebied geldt in regel een beperkte mogelijkheid tot bemesten (2 GVE/ha), maar het mestdecreet omvat een reeks wat uitzonderings- en overgangsbepalingen voor o.m. akkerbouwpercelen waardoor de facto de algemene bemestingsnorm van toepassing is in zeer grote delen van het gebied. Daardoor kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging géén significant negatieve effecten kan hebben voor de discipline ‘grond- en oppervlaktewater’ en de discipline ‘fauna en flora’ t.o.v. de huidige juridische referentietoestand waarbij voor grote delen een ontheffing van het bemestingsverbod van toepassing is.

De effecten van de bestemmingswijziging voor de voorschillende milieudisciplines zijn dus zeer beperkt, gelet op het jarenlange feitelijke agrarisch landgebruik, het gegeven dat het in hoofdzaak akkers betreft en dus niet om waardevolle graslanden gaat.

H.4 Het omzetten van natuurgebied naar bouwvrij agrarisch gebied kan geen significant negatieve milieueffecten veroorzaken.

### *I. Wijziging van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving*

I.1 Binnen de bestemming natuurgebied zijn alle handelingen gericht op het behoud en de ontwikkeling van natuur en bos toegelaten. Agrarische activiteiten zijn enkel mogelijk voor zover het geen vergunningplichtige of van vergunning vrijgestelde handelingen zijn en binnen de randvoorwaarden vanuit de sectorale regelgeving (i.c. mestdecreet, natuurdecreet, bosdecreet). In agrarisch gebied met overdruk natuurverweving kunnen alle handelingen in functie van beroepslandbouw, met uitzondering van het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen, toegelaten worden. In het voorschrift voor natuurverweving zijn daarnaast randvoorwaarden opgenomen die stellen dat handelingen in functie van de grondbestemming (i.c. agrarisch gebied) slechts toegelaten zijn voor zover de (bestaande) natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden en de handelingen geen betekenisvolle aantasting veroorzaken van de soorten en habitats van de speciale beschermingszones veroorzaken.

I.2 Zowel binnen natuurgebied als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving geldt een bouwverbod, zodat de stedenbouwkundige mogelijkheden op vlak van het oprichten van gebouwen niet wijzigen. De belangrijkste wijziging vloeit voort uit het mestdecreet en het natuurdecreet dat in agrarisch gebied ruimere mogelijkheden biedt op vlak van bemesting en vergunningsplichtige en toelaatbare vegetatiewijzigingen.

Op het gewestplan is de open ruimte in de Moervaartvallei tussen de kern van Moerbeke en het provinciaal domein Puyenbroek bestemd als natuurgebied. De delen van de Moervaartvallei ten westen en ten oosten van dit gebied die ruimtelijk-morfologisch tot dezelfde landschappelijke eenheid van de Moervaartdepressie behoren zijn op het gewestplan bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In realiteit is de Moervaartvallei echter één groot aaneengesloten en samenhangend open landbouwgebied met voornamelijk akkerbouw. Het gebied dat van bestemming wijzigt is nooit ingericht of beheerd geweest als natuurgebied en heeft een zeer beperkte biologische waarde. De bestemmingswijziging naar agrarisch gebied wordt enkel doorgevoerd voor die delen die actueel weinig tot geen natuurwaarde hebben. De natuurwaarden zijn in dit gebied vooral gerelateerd aan de lijnvormige landschapselementen (dreven) die een aparte aanduiding krijgen

in het plan in functie van het behoud. De zones de grenzen aan het habitatrichtlijngebied (Zuidlede-Etbos) worden gedifferentieerd herbested naar agrarisch gebied moet overdruk natuurverweving.

I.3 De differentiatie als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving is in belangrijke mate ingegeven vanuit het geven dat deze gebieden grenzen aan een speciale beschermingszone (SBZ-H) en moet beschouwd worden als een voorzorgsmaatregel om mogelijke negatieve impact uit te sluiten. De specifieke stedenbouwkundige voorschriften moeten garanderen dat er geen handelingen plaatsvinden in de onmiddellijke nabijheid van deze speciale beschermingszones die een betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van het habitatrichtlijngebied zouden kunnen veroorzaken. Het voorschrift voor de overdruk natuurverweving laat ook alle handelingen toe die nodig of nuttig zouden zijn voor het behoud, het herstel of de instandhouding van natuurwaarden zodat ook in dit gebied inrichtingwerken mogelijk zijn die gericht zijn op het beschermen of bufferen van de natuurwaarden in het aangrenzende habitatrichtlijngebied.

Gezien deze gebieden momenteel integraal in landbouwgebruik zijn en actueel geen noemenswaardige natuurwaarde hebben, komt de herbesteding de facto neer op het bestendigen van het actuele landgebruik en het behoud van het onbebouwd karakter van het open landbouwlandschap. Het oprichten van nieuwe landbouwbedrijfszetels of landbouwbedrijfsgebouwen is verboden, zodat er ook geen agrarische bebouwing kan ontstaan die aanleiding kan geven tot bijkomende hinder (geluid, lucht...) of verkeer. Gezien de economische uitbating van de gronden voor de landbouw zone-eigen gemaakt wordt, kan gesteld worden dat er positieve effecten zijn op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Daarom kan gesteld worden dat het bestendigen van het agrarisch gebruik géén significante negatieve milieueffecten kan hebben voor de disciplines 'geluid en trillingen', 'landschap, onroerend erfgoed en archeologie' en 'mens en ruimte (incl. hinder en mobiliteit)'.

Binnen natuurgebied geldt in regel een beperkte mogelijkheid tot bemesten (zgn 'nulbemesting', zijnde 2 GVE/ha), maar het mestdecreet omvat een reeks wat uitzonderings- en overgangsbepalingen voor o.m. akkerbouwpercelen waardoor de facto de algemene bemestingsnorm van toepassing is in zeer grote delen van het gebied (het landbouwgebruik bestaat voornamelijk uit akkerbouw, slechts een zeer beperkt aantal percelen vallen thans effectief onder nulbemesting). Binnen de referentietoestand 'natuurgebied' zou na het verstrijken van de overgangsbepalingen voorzien in het mestdecreet op termijn een zgn. nulbemesting (2 GVE/ha) van toepassing worden. Uit het detailonderzoek naar de mogelijke betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszones (zie verder § 8.2) blijkt dat er geen risico is op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijk toekomstige habitats en soorten in het habitatrichtlijngebied.

Daardoor kan gesteld worden dat de bestemmingswijziging géén significant negatieve effecten kan hebben voor de discipline 'grond- en oppervlaktewater' en 'fauna en flora' t.o.v. de huidige juridische referentietoestand waarbij voor grote delen een ontheffing van het bemestingsverbod van toepassing is.

De effecten van de bestemmingswijziging voor de voorschillende milieudisciplines zijn dus zeer beperkt, gelet op het jarenlange feitelijke agrarisch landgebruik, het gegeven dat het in hoofdzaak akkers betreft en dus niet om waardevolle graslanden gaat.

I.4 Het omzetten van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving kan geen significant negatieve milieueffecten veroorzaken.

#### *J. Wijziging van gebied voor verblijfsrecreatie of dagrecreatie naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde*

J.1 Binnen de referentietoestand gebied voor verblijfsrecreatie of dagrecreatie kunnen handelingen in functie van respectievelijk verblijfs- of dagrecreatie toegelaten inclusief het oprichten van toeristische en recreatieve accommodatie zoals gebouwen en andere harde daarmee samenhangende infrastructuren zoals wegenis, parkings etc. Binnen een bestemming gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde is het oprichten van infrastructuur voor dag- of verblijfsrecreatie slechts in zeer beperkte mate toegelaten, bv. als functiewijziging van bestaande gebouwen binnen de marges van de bepalingen van het voorschrift voor gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde. Recreatie blijft mogelijk, maar is binnen deze bestemmingen een nevenfunctie, waarbij recreatieve activiteiten mogelijk zijn voor zover dit verenigbaar is met het behoud van de bestaande waardevolle elementen van de natuur- en bosstructuur of de landschaps- en erfgoedwaarden in het gebied. De aanleg van infrastructuur voor recreatieve activiteiten is in principe beperkt tot kleinschalige infrastructuur (zoals bv. paden, onthaalinfrastructuur, gebouwen voor het beheer van het natuur- of parkgebied...) waarbij het overwegend onbebouwd en onverhard karakter van het gemengd openruimtegebied bewaard blijft.

J.2 De bestemmingswijziging betekent in een essentie een beperking van de mogelijkheden voor de aanleg van harde toeristisch-recreatieve infrastructuur in het gebied en is gericht het behoud van de bestaande natuur-, bos- en parkstructuren én het behoud van de sociale en recreatieve functie van deze delen van het provinciaal domein Puyenbroeck. De herbestemmingen gaan uit van de bestaande ruimtelijke differentiatie van het provinciaal domein Puyenbroeck waarbij de ‘harde’ toeristisch-recreatieve accommodatie (camping, golfterrein, parkings, zwembad...) zich in het noorden van het domein bevinden. Deze zones behouden hun bestemming recreatiegebied. Het centrale deel heeft een parkkarakter (aangelegd domein met wandelpaden, vijvers, dierenpark, groene ruimten...). In het meest zuidelijk deel primeert de natuurfunctie (bossen die deel uitmaken van het Natura 2000-netwerk en habitatrichtlijngebied zijn). De twee onderdelen die herbestemd worden naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde zijn de sites van enerzijds het kasteel Puyenbrug (ca. 20 ha) en anderzijds van het (verdwenen) Chateau De Vrancken (ca. 12 ha) met een nog herkenbare parkstructuur. Het deel van het recreatiegebied dat wijzigt naar parkgebied is ca. 45 ha groot.

J.3 Deze wijziging is gericht op het behoud van de bestaande natuur-, bos-, park-, landschaps- en erfgoedwaarden in het gebied. Het gebied is ingericht als provinciaal domein en de voorgestelde differentiatie sluit aan bij de beheerplannen van het domein. In die zin zijn er ook geen negatieve milieueffecten te verwachten op de discipline ‘mens en ruimte’. Om die reden kan gesteld worden dat deze bestemmingswijziging géén aanleiding kan geven tot negatieve milieueffecten.

J.4 Het omzetten van gebied voor verblijfsrecreatie of dagrecreatie naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

#### *K. Wijziging van woongebied met landelijk karakter naar landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde*

K.1 De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Binnen het landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde blijven de bouw mogelijkheden bestaan, maar moeten ze afgestemd worden op bepaalde cultuurhistorische waarden.

K.2 Binnen de referentietoestand is het oprichten van woningen en landbouwbedrijven toegelaten. Binnen bestemming landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde zijn deze functies enkel toegelaten mits behoud of versterking van de erfgoedwaarde. Deze bestemmingswijziging vertaalt de beschermingsvoorwaarden zoals ze zijn opgetekend in het beschermd dorpsgezicht ‘Hof van Coudenborn en omgeving’. Dit is een beperkter ontwikkelingsperspectief dan de huidige bestemming, maar gelet op de bescherming als stads- en dorpsgezicht komt dit de facto neer op een bestendiging van de huidige juridische mogelijkheden.

K.3 Het betreft vijf (delen van) percelen die bestemd zijn als woongebied met landelijk karakter en waarop zich de ruïnes bevinden van het Hof van Coudenborn. Deze site is beschermd als stads- en dorpsgezicht (Hof van Coudenborn en omgeving) en monument (KB 23 februari 1979). De herbestemming draagt bij tot het behoud of het herstel van de aanwezige landschaps- en erfgoedwaarden cfr. de sectorale bescherming.

Gezien de herbestemming gericht is op het behoud van de bestaande feitelijke en juridisch beschermde toestand, zijn er geen negatieve milieueffecten te verwachten.

K.4 Het omzetten van woongebied met landelijk karakter naar landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

#### *L. Wijziging van gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen naar agrarisch gebied*

L.1 Het gewestplanvoorschrift gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen bepaalt niet welke type voorzieningen specifiek toegelaten, zodat in principe alle vormen van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegelaten kunnen worden. Binnen de bestemming agrarisch gebied zijn alle handelingen in functie van de beroepslandbouw toegelaten.

L.2 Binnen de referentietoestand is het oprichten gebouwen of inrichtingen voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen toegelaten. Het betreft hier een niet ingevuld deel van de openbare begraafplaats van Wachtebeke. Het terrein is actueel in landbouwgebruik. De herbestemming heeft als doel de bestaande onbebouwde open ruimte te vrijwaren voor de beroepslandbouw. Het oprichten van infrastructuur voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen is daarbij niet meer mogelijk.

L.3 Het betreft één perceel van minder dan 2 ha. De herbestemming is gericht op het behoud van de bestaande agrarische functie van het gebied. Het gaat om een significant lager gelegen deel van de zone die bestemd is als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (het ontwikkelde deel met de begraafplaats is significant kunstmatig opgehoogd) maar een agrarisch gebruik kent dat ruimtelijk-morfologisch deel uit maakt van het omliggende agrarisch gebied. Bodemkundig maakt het deel uit van de vochtige

zandgronden van de Moervaartvallei. Gezien de herbestemming gericht is op het behoud van de bestaande feitelijke toestand en het behoud van de agrarische functie als onderdeel van de landschappelijke eenheid waar dit perceel een integraal onderdeel van uit maakt, zijn er geen negatieve milieueffecten te verwachten van deze herbestemming.

L.4 Het omzetten van gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen naar agrarisch gebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

*M. Wijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied*

M.1 Binnen de referentietoestand landschappelijk waardevol agrarisch gebied zijn in principe alle handelingen in functie van de beroepslandbouw toegelaten, inclusief het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen. De herbestemming impliceert dat het oprichten van gebouwen en constructies in functie van de beroepslandbouw niet meer toegelaten is. Binnen een bestemming gemengd openruimtegebied is het oprichten van infrastructuur slechts in zeer beperkte mate toegelaten binnen de marges van de bepalingen van het voorschrift. Natuurbehoud, bosbouw, wonen, landschapszorg en recreatie blijven mogelijk, maar zijn binnen deze bestemming nevenfuncties.

M.2 De bestemmingswijziging betekent in een essentie een beperking van de mogelijkheden voor de beroepslandbouw en is gericht het behoud van de bestaande woon- en parkstructuren én het behoud van de laagdynamische recreatieve functie van het kanocenter. De herbestemming gaat uit van het bestaande ruimtelijke functioneren van het gebied, dat geïsoleerd gelegen is in de Moervaartvallei. Er is geen actieve landbouw aanwezig.

M.3 Deze wijziging is gericht op het behoud van de bestaande laagdynamische recreatie en beperkte woonfunctie. Er is geen actieve landbouw aanwezig in het gebied. In die zin zijn er ook geen negatieve milieueffecten te verwachten voor de discipline ‘mens en ruimte’. Via de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende garanties geboden om de recreatieve functie en woonfunctie af te stemmen op de landschappelijke, agrarische en ecologische waarden van het omliggende landschap van de Moervaartvallei. Er zijn bijgevolg geen negatieve milieueffecten te verwachten voor de discipline ‘landschap’. Om die reden kan gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen aanleiding kan geven tot negatieve milieueffecten.

M.4 Het omzetten van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

*N. Wijziging van (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar recreatiegebied*

N.1 Binnen de referentietoestand landschappelijk waardevol agrarisch gebied en agrarisch gebied zijn in principe alle handelingen in functie van de beroepslandbouw toegelaten, inclusief het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen. De herbestemming impliceert dat het oprichten van gebouwen en constructies in functie van de beroepslandbouw niet meer toegelaten is. Binnen de bestemming recreatiegebied is het oprichten van infrastructuur slechts toegelaten binnen de marges van de bepalingen van het voorschrift, meer bepaald in functie van (laagdynamische) recreatie.

N.2 De bestemmingswijziging betekent in een essentie een beperking van de mogelijkheden voor de beroepslandbouw en is gericht het behoud van de laagdynamische recreatieve functie van de jachthaven. De herbestemming gaat uit van het bestaande ruimtelijke functioneren van het gebied, dat gelegen is langs de Moervaartvallei en daar historisch gegroeid is. Er is geen actieve landbouw aanwezig.

N.3 Deze wijziging is gericht op het behoud van de bestaande laagdynamische recreatie. Er is geen actieve landbouw aanwezig in het gebied. In die zin zijn er ook geen negatieve milieueffecten te verwachten voor de discipline ‘mens en ruimte’. Via de stedenbouwkundige voorschriften worden voldoende garanties geboden om de recreatieve functie af te stemmen op de landschappelijke, agrarische en ecologische waarden van het omliggende landschap van de Moervaartvallei. Er zijn bijgevolg geen negatieve milieueffecten te verwachten voor de discipline ‘landschap’. Om die reden kan gesteld worden dat deze bestemmingswijziging geen aanleiding kan geven tot negatieve milieueffecten.

N.4 Het omzetten van landschappelijk waardevol agrarisch gebied en agrarisch gebied naar recreatiegebied kan geen negatieve milieueffecten veroorzaken.

*O. Wijziging in functie van erfgoedlandschappen*

O.1. Deze overdrukken zijn grotendeels een vertaling van het gewestplan, waarop deze zones zijn aangeduid als landschappelijk waardevol of waarbij de bescherming van het landschap, de site of het landschapselement in

de stedenbouwkundige voorschriften is ingebed. Deze overdrukken zijn overdrukken op de hierboven beschreven bestemmingswijzigingen.

O.2. Binnen de referentietoestand, zijnde de betreffende bestemmingen op het gewestplan, werd de bescherming van erfgoed en landschap reeds grotendeels ingeschreven. Door de overdruk 'erfgoedlandschap' en de punt-, lijn- en vlakvormige landschapselementen (dreven, solitaire bomen, perceelsstructuren,...) bijkomend aan te duiden, wordt de bescherming en het behoud van landschaps- en erfgoedwaarden extra verzekerd.

O.3. Het extra beschermen van landschaps- en erfgoedwaarden heeft een positief milieueffect voor de milieudisciplines 'fauna en flora' en 'landschap'. Met de aanduiding als 'erfgoedlandschap' kan het huidige gebruik binnen het gebied behouden kan blijven, zodat gesteld kan worden er geen negatieve milieueffecten zijn voor de discipline 'mens en ruimte'.

Gezien deze overdrukken geen bijkomende bepalingen omvatten ten opzichte van de hierboven beschreven herbestemmingen, zullen zij ook geen gevolgen omvatten voor de overige disciplines en kan redelijkerwijze gesteld worden dat door de aanduiding van deze overdrukken geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor de disciplines, 'water', 'bodem', 'geluid' en 'lucht'.

O.4. Het aanduiden van een 'erfgoedlandschap' en punt-, lijn- en vlakvormige landschapselementen leidt niet tot negatieve milieueffecten.

#### *Discipline 'mens-gezondheid en veiligheid'*

Deze discipline wordt voor het geheel van het voorgenomen plan besproken. Het plan voorziet geen wijzigingen die betrekking hebben op deze discipline:

- In het plangebied bevinden zich zonevreemde woningen en zonevreemde verkavelingen. De verkavelingen worden niet opgeheven noch herzien door het plan. De zonevreemde woningen behouden hun basisrechten hetzij voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Er is geen bedrijvigheid gepland of aanwezig in het plangebied. Het plan voorziet geen mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe of uitbreiden van bestaande niet-agrarische bedrijven. Voor de stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte bedrijven gelden de decretale basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.
- De boven- en ondergrondse leidingen binnen het plangebied zijn reeds als dusdanig voorzien op het bestaande gewestplan; de vergunningsmogelijkheden die zij vandaag reeds hebben, blijven behouden. Er worden geen bijkomende tracés voor boven- of ondergrondse leidingen met eventuele bijkomende hinder voorzien. De leidingen kunnen binnen het huidig planologisch kader tevens worden verzwaaard, het voorliggend plan bevestigt deze mogelijkheden.

Er kan bijgevolg redelijkerwijze besloten worden dat er geen significant negatieve effecten voor de discipline 'mens-gezondheid en veiligheid' verwacht worden als gevolg van het voorgenomen plan.

Voor de discipline 'externe veiligheid' wordt verwezen naar hoofdstuk 8.3 'Veiligheidsrapportage'.

### **8.1.5 Samenvattende beschrijving**

Geen van de voorgestelde wijzigingen levert significant negatieve milieueffecten op. Bijgevolg levert ook het samengaan van al deze planonderdelen geen cumulatieve effecten op.

Het samengaan van de verschillende planonderdelen levert geen conflicten op en kan eveneens geen aanleiding geven tot een betekenisvolle aantasting van een soort of habitat.

Alle planonderdelen zijn gericht op het behouden en versterken van de bestaande ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten. Het samengaan van de verschillende planonderdelen veroorzaakt geen ruimtelijke conflicten of bijkomende milieueffecten.

Het voorgenomen plan betreft wijzigingen van het bestaand kader voor vergunningen. Door het samengaan van de verschillende planonderdelen zijn geen significant negatieve milieueffecten te verwachten, aangezien de wijzigingen in belangrijke mate ingegeven zijn door de bestaande ruimtelijk-fysieke kenmerken van het gebied of de verbetering van abiotische en biotische kenmerken. Globaal kan gesteld worden dat het plan positieve milieueffecten oplevert.

### 8.1.6 Verwerking adviezen van de relevante instanties

De ingediende adviezen van de relevante instanties gaven geen aanleiding tot het inhoudelijk wijzigen van het onderzoek tot milieueffectenrapportage. Wel werd het onderzoek met enkele details verder verduidelijkt op basis van de gegeven opmerkingen.

De adviezen zijn na te lezen op de website van de dienst MER<sup>8</sup>. Volgende instanties dienden advies in:

- College van burgemeester en schepenen stad Gent
- College van burgemeester en schepenen gemeente Lochristi
- College van burgemeester en schepenen stad Lokeren
- College van burgemeester en schepenen gemeente Moerbeke
- College van burgemeester en schepenen gemeente Wachtebeke
- Provincie Oost-Vlaanderen
- De Lijn Oost-Vlaanderen
- Agentschap voor Natuur en Bos
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Departement Landbouw en Visserij
- Toerisme Vlaanderen
- Vlaamse Milieumaatschappij
- Sport Vlaanderen
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Dienst Veiligheidsrapportage
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Dienst Land en Bodembescherming
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Dienst Milieueffectrapportagebeheer
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken

## 8.2 Onderzoek naar de noodzaak tot 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).

In wat volgt zal aangetoond worden dat het niet om een plan gaat dat een betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van de vogel- en habitatrichtlijngebieden kan veroorzaken en dus niet onderworpen moet worden aan een passende beoordeling in de zin van artikel 36ter van het natuurdecreet.

Het plangebied omvat één onderdeel van de speciale beschermingszone BE2300005 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen oostelijk deel', zijnde deelgebied BE2300005-9. Het gaat om het Siesmeerbos langs de Zuidlede dat deel uit maakt van het provinciaal domein Puyenbroeck.

De deelgebieden BE2300005-8 (Moervaartvallei, deel Etbos-De Linie) en BE2300005-7 (Heidebos) liggen niet in het plangebied, maar grenzen er aan.

### 8.2.1 Kenmerken speciale beschermingszone

Doelstellingen voor deze SBZ-H, door de Vlaamse regering als S-IHD vastgesteld op 23 april 2014, hebben betrekking op volgende elementen.

- Binnen deelgebied 7 Heidebos, voor het boslandschap:

---

<sup>8</sup> [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) - - SCRPL 17237

- kwaliteitsverbetering van de droge bossen, met name voor habitat 9120 (zuurminnend beukenbos) en vooral door gevarieerde randen met overgangen naar heide en heischrale vegetaties te voorzien;
  - realisatie van een kwalitatief grote boskern met habitat 9120/9190 (zuurminnend beukenbos) door omvorming van bestaande niet-habitatwaardige bossen en door bosuitbreiding;
  - het degelijk bufferen en verbinden van kleinere boskernen;
  - populatiedoelstellingen voor diverse soorten vleermuizen.
- Binnen deelgebied 7 Heidebos, voor het heidelandschap:
    - herstel van het (droge) heidelandschap met kernen van 5 à 15 ha, vooral door omzetting van naaldhoutaanplanten
    - versterking van het relict open grasland 2330 met 1 ha;
    - populatiedoelstellingen voor diverse soorten vleermuizen.
  - Binnen deelgebied 7 Heidebos, voor het nat grasland- en moeraslandschap:
    - populatiedoelstellingen voor diverse soorten vleermuizen.
  - Binnen deelgebieden 8-9 Vallei Moervaart-Zuidlede, voor het boslandschap:
    - kwaliteitsverbetering van de natte bossen, met name habitat 91E0 (alluviaal bos) en vooral door gevarieerde randen en zomen met overgangen naar natte heide, natte ruigtes en graslanden te voorzien en door populierenaanplanten te vervangen;
    - realisatie, als enige mogelijkheid in het Habitatrichtlijngebied, van een kwalitatief grote boskern in de alluviale sfeer met habitat 91E0 door omvorming van bestaande niet-habitatwaardige bossen en door bosuitbreiding, met een richtwaarde van ca. 88 ha voor met name deelgebied 8 Vallei Moervaart (Puyenbroeck);
    - herstel van de hydrologie ten behoeve van de natte alluviale bossen 91E0 en het gras- en moeraslandschap. Mogelijke maatregelen hiervoor die kaderen in een algemener integraal waterbeheer zijn onder meer aanpassing drainage, verhoging van zomer- en winterpeil-beheer, hydrologische isolatie ten opzichte van het naburig grondgebruik, inschakeling overstromingsgebieden en verhoging van bergingscapaciteit, vertraagde oppervlakte-waterafvoer, ...;
    - populatiedoelstellingen voor diverse soorten vleermuizen.
  - Binnen deelgebieden 8-9 Vallei Moervaart-Zuidlede, voor het heidelandschap:
    - populatiedoelstellingen voor diverse soorten vleermuizen.
  - Binnen deelgebieden 8-9 Vallei Moervaart-Zuidlede, voor het nat grasland- en moeraslandschap:
    - kwaliteitsverbetering van de aanwezige grasland- en moerashabitats tot een structuurrijk grasland- en moeraslandschap, met name met habitattypes 6410 (grasland met Molinia op kalkhoudende, venige of lemige kleibodem), 6430 (voedselrijke zoomvormende ruigten) en 6510 (laaggelegen schraal hooiland)
    - uitbreiding van deze habitats voor ca. 76 ha, waarbij bijkomend ook de realisatie van een leefgebied voor een satellietpopulatie van 5 tot 8 koppels van de Bijlagesoort Kwartelkoning wordt gerealiseerd, en dit door terreinaanleg, het uitbouwen van overgangen naar natte bostypes 91E0 en overgang naar een meer natuurlijke hydrologie. De uitbreiding binnen het SBZ-gebied mikt op een complex van 30 à 45 ha graslanden, ca. 30 ha ruigten (6430) en ca. 30 ha hooilanden (6510)
    - benutten van de potenties in plassen en putten voor de ontwikkeling van eutrofe plassen (habitat 3150)
    - populatiedoelstellingen voor diverse soorten vleermuizen.

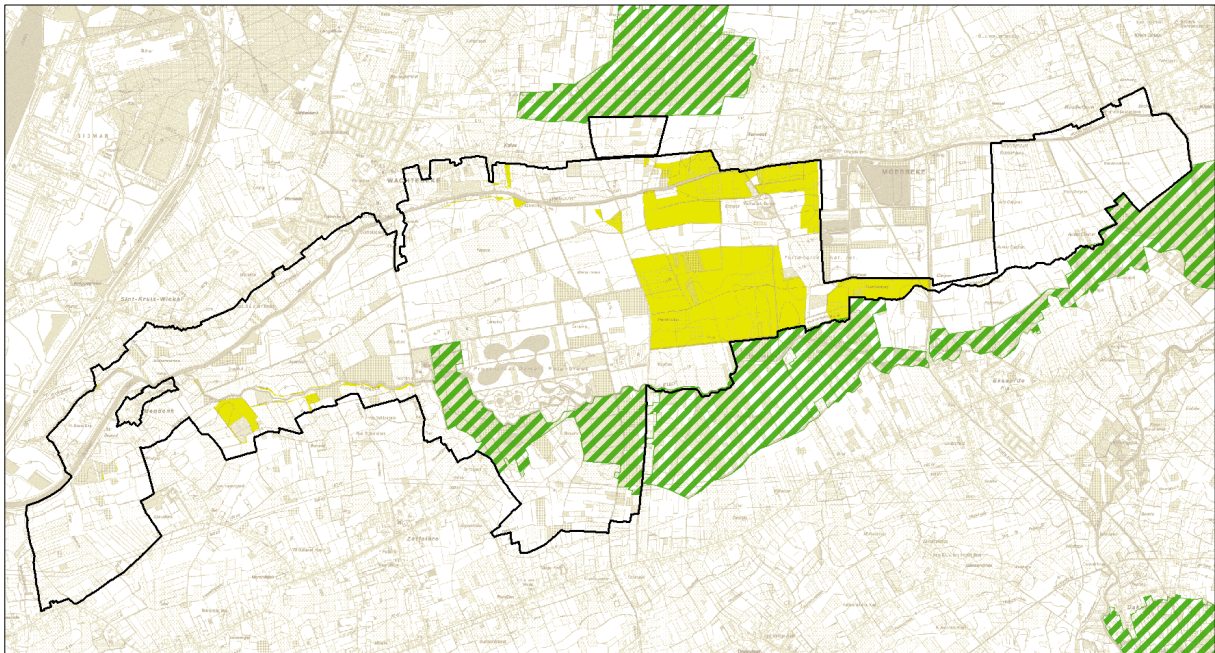
## 8.2.2 Screening van de mogelijke impact van het plan op de speciale beschermingszone

Voor de planonderdelen die een herneming zijn van de bestaande natuur-, bos-, landbouw- en recreatiegebieden op de plannen van aanleg kan gesteld worden dat de referentietoestand ten gronde ongewijzigd blijft en het plan geen betekenisvolle effecten op de soorten en habitats van de speciale



beschermingszones kan veroorzaken ten opzichte van de referentietoestand. Enkel de planwijzigingen in of in onmiddellijke grenzend aan de SBZ worden daarom hieronder verder besproken.

**Figuur 42.** Situering wijzigingen van natuurgebied naar bouwvrij agrarisch gebied, agrarisch gebied of agrarisch gebied met overdruk natuurverweving t.o.v. ligging speciale beschermingszones.



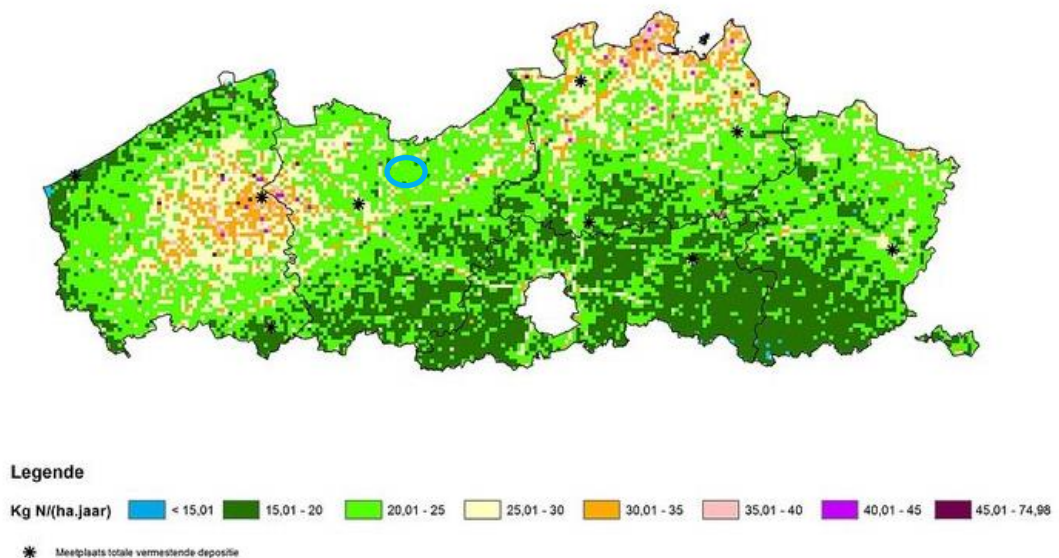
Deelgebied 7 (Heidebos) ligt ten noorden van het plangebied en grens er aan. Het plan voorziet een bestemmingswijziging van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied en agrarisch gebied met overdruk natuurverweving voor het gebied dat de verbinding maakt tussen het Heidebos en de Moervaartvallei. Deze bestemmingswijziging naar natuurgebied is gericht op het behoud van de aanwezige natuur en laat alle handelingen toe gericht op de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur. Om die reden kan gesteld worden dat deze bestemmingswijziging géén aanleiding kan geven tot een betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van de speciale beschermingszone.

Deelgebied 8 (Moervaartvallei, Etbos-De Linie) ligt ten zuiden van het plangebied en grenst er aan. Het plan voorziet een bestemmingswijziging van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied voor een aantal zones die onmiddellijk grenzen aan dit deelgebied (zone ten noorden van Etbos en Peerdemeersbeek). Het betreft gebieden die niettegenstaande hun natuurbestemming op het gewestplan een agrarisch gebruik kennen (in hoofdzaak akkerland). De herbestemming komt neer op het bestendigen van het bestaand landgebruik. In de referentietoestand natuurgebied geldt in principe een bemestingsverbod, met dien verstande dat er specifieke al dan niet in tijd beperkte (twee generaties) uitzonderingen op dat verbod gelden voor huiskavels, intensieve graslanden en akkers. Op het merendeel van deze landbouwgebruikspcelen zijn deze uitzonderingen van toepassingen, zodat ook in de referentiesituatie er vandaag op een zeer beperkt aantal percelen effectief een bemestingsverbod is. De bestemmingswijziging van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving heeft dus de facto weinig effect. Binnen de referentiesituatie natuurgebied zou gesteld kunnen worden dat op zeer lange termijn (na het aflopen van alle overgangsbepalingen) effectief een nulbemesting van kracht zou kunnen worden (over twee generaties). Het wijzigigen van de bestemming van natuurgebied naar agrarisch gebied met overdruk natuurverweving zou effecten kunnen hebben op vlak van aflopend oppervlaktewater of grondwater naar het SBZ toe of op vlak van depositie van vermestende en verzurende gassen uit de lucht. Deze effecten worden als klein of niet betekenisvol ingeschat om volgende redenen:

- Het landbouwgebied watert in hoofdzaak niet af naar het SBZ, maar naar het noorden, weg van het SBZ richting Zwartebeek. Slechts een kleine zone watert af richting SBZ, maar het effect op het SBZ wordt afgeremd door de Peerdemeersgracht die hier loopt en over het merendeel van die lengte al het eventueel toestromende verrijkte water mee afvoert en belet dat het in de kern van het SBZ-deelgebied kan doordringen.

- Voor het tweede mogelijke effect via depositie van vermestende en verzurende gassen uit de lucht kan via de meetgegevens en de daarop stoelende modelkaart van VMM en de voortoets-tool van ANB een beeld van de effecten worden gegeven.

De modelkaart vermestende depositie van VMM (zie onderstaande figuur) is opgemaakt op basis van de terreinmetingen in 2014 (o.m. in het meest nabije meetpunt van Bourgoyen Gent) en verwerkt via het atmosferische transport- en dispersiemodel VLOPS. De voorbije twee jaar heeft VMM extra ammoniakmetingen gedaan op 100 punten in en rond Natura 2000-gebieden in Vlaanderen, bedoeld om het VLOPS-model te verfijnen; de resultaten daarvan zouden januari 2017 beschikbaar zijn. Een van die extra-meetpunten ligt in Heidebos en naar verluidt zou de concentratie aan ammoniak daar lager liggen dan de kritische waarde van  $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .



De Moervaartvallei en omgeving (zie blauw omrande ovaal) valt volgens dit model in de (lichtgroene) zone waar nu, met de huidige landbouwactiviteiten, tussen 20 en 25 kg N per hectare en per jaar invalt. Deze depositie wordt niet alleen vanuit de lokale omstandigheden (en bemesting) bepaald, maar heeft ook invloeden van een veel ruimere omgeving, ook van buiten Vlaanderen, (vandaar het gebruik van de modelkaart). Lokale omstandigheden en wijzigingen hebben dus een invloed, maar deze bepalen zeker niet het geheel van de invallende vermestende en verzurende gassen. Volgens ILVO zijn de grootste lokale effecten afkomstig van puntbronnen, met name van stallen. Het RUP verbiedt deze in nagenoeg de hele zone (huidig natuurgebied) ten noorden van SBZ-deelgebied 9 Zuidlede; alleen in het deel ten westen van Eksaardedam, in het voormalig ontginningsgebied en op minimaal 700 m van het SBZ, worden ze bij herlokalisatie van een lokaal landbouwbedrijf – en dan betreft het normalerwijze geen toename maar een verschuiving van de puntbron – toegelaten. Voorzichtigheidshalve kan dus verwacht worden dat wanneer in het hele blok ten noorden van het SBZ-deelgebied 9 Zuidlede dat thans een natuurbestemming heeft op termijn de nulbemesting zou bereiken de verzurende depositie op het SBZ-gebied voor een deel zal dalen, maar niet toenemen.

Wanneer de voortoetstool passende beoordeling ([www.voortoets.be](http://www.voortoets.be)) in een oriënterende berekening op de verschillende grenszones van de toekomstige agrarische bestemming naast het SBZ-deelgebied (de blauwgerande zone L) wordt toegepast<sup>9</sup> met de maximale depositie aan  $\text{NO}_x$  of  $\text{NH}_3$ <sup>10</sup> volgens de modelkaart (25 kg/ha/jaar<sup>11</sup>), dan geeft dit volgens dit instrument op geen enkele plaats een risico op betekenisvolle aantasting van de actuele en mogelijke toekomstige habitats in dit SBZ-deelgebied. Wanneer het huidige

<sup>9</sup> Dit is, bij gebrek aan betere instrumenten, de voorlopig best benaderde werkwijze. De tool is immers bedoeld om de effecten van concentraties (uit puntbronnen) te bepalen (vooral bij het al dan niet inplanten van nieuwe stallen) en niet om depositieberekeningen te doen vanuit een oppervlaktebron. Maar benaderend geeft het toch wel enigszins een beeld.

<sup>10</sup>  $\text{NH}_3$  is voor de landbouw vanuit de meeste voorkomende emissievorm van stikstof (N).

<sup>11</sup> Deze hoeveelheid komt in grootte-orde ook overeen met een emissie van 20 kg ammoniak/ha die vervluchtigd wordt wanneer een bemesting van 100 kg N per ha wordt toegepast. Hoeveel daarvan precies zal vervluchtigen wordt mede bepaald door de weersomstandigheden en de aanbrengtechnieken, maar 20 à 25 % lijkt voor specialisten een redelijk aandeel.

landbouwgebruik en de huidige bemesting op deze plekken vanuit het RUP dus ook op de lange termijn behouden blijven, zal dit globaal evenmin een probleem vormen. Integendeel, vanuit de alsmear aanscherpende regelgeving kan verwacht worden dat er bij blijvend landbouwgebruik gaandeweg minder of meer specifieke bemesting zal plaats vinden.

In de methodiek van de voortoetstool passende beoordeling dient evenwel niet alleen de globale depositie op het SBZ-gebied bekeken, maar dient binnen de zogenaamde toetszone, dit is de 'pluim' van de potentiële vermistende depositie binnen het SBZ-gebied, ook per habitattype nagekeken of de kritische drempelwaarde (KDW) aan stikstofdepositie al dan niet wordt overschreden. Deze kritische drempelwaarden zijn grenswaarden die niet mogen worden overschreden. Habitats met een kritische drempelwaarde van meer dan 34 kg/ha/jaar worden daarbij als niet gevoelig voor stikstofdepositie beschouwd. In het gedeelte van SBZ-deelgebied 9 Vallei Zuidlede dat zich ten zuiden van het te herbestemmen natuurgebied (blauwgerande zone L) bevindt, komt actueel op meerdere plaatsen en vooral in de noordrand één habitat voor met dergelijke hoge KDW (> 34 kg N/ha/jaar), nl. 6430\_hf (zoomvormende ruigtes van met moerasspireaverbond). Daarnaast komen in het gedeelte van SBZ-deelgebied 9 Vallei Zuidlede dat zich ten zuiden van het te herbestemmen natuurgebied (blauwgerande zone L) bevindt, actueel en ook volgens de doelstellingen, volgende meer stikstofgevoelige habitats met volgende KDW's voor:

- 91E0 natte bostypes (KDW 26-28)
- 3150 eutrofe meren met vegetaties van het type Magnopotamion of Hydrocharition (KDW 30) op enkele percelen in de noordrand van het SBZ-deelgebied ten zuiden van Turfmeersen
- 9120 zuurminnende beukenbossen met ilex en taxus in ondergroei (KDW 20) op enkele percelen in de zuidrand van het SBZ-deelgebied
- 6410 blauwgrasland (KDW 15): thans niet aanwezig, maar wel doelstelling, in het bijzonder gekoppeld aan het te creëren leefgebied van de kwartelkoning
- 6510 glanshavergrasland (KDW 20): thans niet aanwezig, maar wel doelstelling, in het bijzonder gekoppeld aan het te creëren leefgebied van de kwartelkoning.

Bij de depositie van 25 kg/ha/jaar volgens de globale modelkaart zouden mogelijk de KDW's van drie habitattypen (9120 en de doelstellinghabitats 6410 en 6510) worden overschreden. Daar de voortoetstool zelf alleen kwalitatieve beoordelingen genereert en geen cijfers of waarden toont, is het niet mogelijk dit nader door te rekenen. Vanuit de N-overschrijdingskaarten (met een verfijning van de globale modelkaart tot op een raster van 1 ha en met de eventuele overschrijdingen van de KDW's per habitattype) die INBO heeft opgesteld en die de voortoetstool begeleiden, kan mogelijk (die wordt nog verder nagekeken) wel gebeuren. Voor de meest voorkomende habitattypen 91E0 en 6430 worden de kritische drempelwaarden ook bij de huidige N-uitstoot / vervluchtiging (waarvan een deel lokaal, in de nabijheid van het SBZ-deelgebied) evenwel niet overschreden. Wanneer het huidige landbouwgebruik en de huidige bemesting op deze plekken vanuit het RUP dus ook op de lange termijn behouden blijven, zal dit voor deze habitats dus evenmin een probleem vormen.

Deelgebied 9 (Vallei van de Zuidlede, Siesmeerbos-Bosdam) is bestemd als gebied voor dagrecreatie en sport op het APA Lochristi en wordt herbestemd naar natuurgebied met overdruk grote eenheid natuur en gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde met overdruk grote eenheid natuur. Deze bestemmingswijziging is het gericht op het behoud van het bos en laat alle handelingen toe gericht op de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur. Om die reden kan gesteld worden dat deze bestemmingswijziging géén aanleiding kan geven tot een betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van de speciale beschermingszone.

### 8.2.3 Conclusie

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan veroorzaakt globaal redelijkerwijze geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen oostelijk deel'. Integendeel, het ondersteunt op meerdere vlakken de instandhoudingsdoelstellingen voor dit gebied.

De zones die gelegen zijn in SBZ-H krijgen een natuurbestemming. Een aantal zones die grenzen aan het SBZ-H krijgen in een aantal gevallen een differentiatie als natuurverwevingsgebied met bijkomende randvoorwaarden om te vermijden dat handelingen plaatsvinden die een negatieve impact zouden kunnen veroorzaken én om handelingen toe te laten gericht op het bufferen van de natuurwaarden in het SBZ.

### 8.3 Veiligheidsrapportage

Het aspect 'externe veiligheid' wordt voor het geheel van het voorgenomen plan besproken in volgende toets:

- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering zijn in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig;
- volgens de voorgestelde plandoelstellingen en herbestemmingen zijn in het plangebied aandachtsgebieden m.n. natuurgebieden gepland;
- volgens de voorgestelde plandoelstellingen en herbestemmingen zijn geen Seveso-inrichtingen in het plangebied mogelijk;
- volgens de gegevens van de dienst Veiligheidsrapportering zijn binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied vier Seveso-inrichtingen aanwezig, m.n. de hogedrempelinrichtingen ArcelorMittal Gent, Air Products, Oiltanking Ghent en de lagedrempelinrichting Dynea;

Op basis van deze toets oordeelt de dienst Veiligheidsrapportering, naar aanleiding van haar advies op de plenaire vergadering, dat zij voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij deze bedrijven en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden in voorliggend plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichtingen. Hieruit besluit de dienst dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt dient te worden.

### 8.4 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.

Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is gericht op behoud van de onbebouwde open ruimte voor landbouw, natuur en bos. De overstromingsgevoelige valleien, zijn in belangrijke mate bestemd als agrarisch gebied met overdruk natuurverwevingsgebied, bouwvrij agrarisch, natuurgebied en bosgebied, hetgeen het bouwvrij karakter van deze gebieden garandeert. Deze keuze van de bestemmingen is maximaal afgestemd op het fysisch systeem en het daartoe behorende watersysteem en de aanwezige ecologische kwaliteiten en potenties.

Om die reden kan gesteld worden dat het plan geen negatieve impact heeft op het watersysteem.

Gelet op de specifieke stedenbouwkundige voorschriften die m.b.t. de waterbergingsfunctie van het gebied opgenomen zijn en die het behoud van het waterbergend vermogen garanderen, kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de doelstellingen vanuit het integraal waterbeleid.

Om die reden kan geconcludeerd worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem. Blijft uiteraard dat aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen onderworpen blijven aan de bepalingen van de watertoets en dat indien nodig op dat niveau bijkomende remediërende of compenserende maatregelen opgelegd kunnen worden.

Specifiek worden hieronder de verschillende deelaspecten belicht.

#### 8.4.1 Toetsen aan overstromingsgevoeligheid

Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan uitgegaan worden van het feit dat:

- het overgrote merendeel van het plangebied en verspreid over het geheel ervan mogelijk overstromingsgevoelig is
- een klein deel van het plangebied niet overstromingsgevoelig is, en dit vooral in de deelzone tegen de dorpskern van Wachtebeke aan, in de omgeving van Turfmeersen en bovenal in het oostelijk deel, tegen Stekene aan
- verspreid over de vallei, maar vooral ten noorden van Moervaart, omheen Zuidlede en in de veendepressie omheen Bosbeek enkele tientallen effectief overstromingsgevoelige zones voor komen.

#### *Mogelijk overstromingsgevoelige delen*

Deze grote delen van het plangebied krijgen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan diverse types niet-bebouwbare bestemmingen: bouwvrij agrarisch gebied, natuurgebied en bosgebied.

De huiskavels van de aanwezige landbouwbedrijven, die het ruimtelijk uitvoeringsplan als gewoon agrarisch gebied bestemt en waar bijkomende bebouwing mogelijk is, vallen alle buiten deze mogelijk overstromingsgevoelige zones.

#### *Effectief overstromingsgevoelige delen*

Alle effectief overstromingsgevoelige delen in het plangebied krijgen in dit RUP niet-bebouwbare bestemmingen, in hoofdzaak deze van natuurgebied en beperkt ook die van bouwvrij agrarisch gebied.

### **8.4.2 Toetsen aan grondwaterstromingsgevoeligheid**

Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar grondwaterstromingsgevoeligheid weer (de bruine delen zijn hiervoor zeer gevoelig, type 1 en de lichtbeige delen matig gevoelig, type 2).

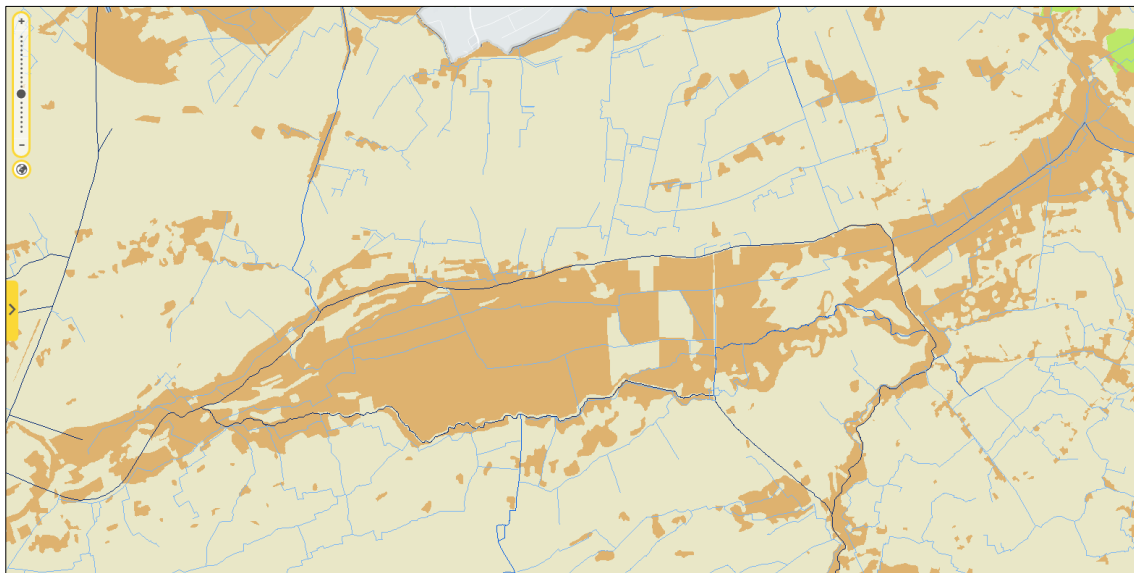
Het volledige plangebied van het ruimtelijk uitvoeringsplan is grondwaterstromingsgevoelig, het merendeel ervan zeer gevoelig. Vooral in de westelijke en oostelijke delen komen ook matig gevoelige zones voor; ook de huiskavels van de aanwezige landbouwbedrijven vallen binnen deze matig gevoelige zones.

Vermits al de zeer gevoelige zones in het ruimtelijk uitvoeringsplan niet-bebouwbare bestemmingen krijgen, met name deze van natuurgebied, bosgebied en die van bouwvrij agrarisch gebied, ondersteunt dit ruimtelijk uitvoeringsplan daar de vrije doorstroming van het grondwater.

Ook de matig gevoelige zones vallen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan hoofdzakelijk in niet-bebouwbare zones. Voor de huiskavels waar uitbreidingen van de bestaande landbouwbedrijven mogelijk zijn, voorzien de voorschriften geen specifieke bepalingen voor eventuele ondergrondse constructies, maar is de kans op effectieve ondergrondse bouwlagen erg klein en blijven ondergrondse constructies normalerwijze beperkt tot de funderingen. Deze hebben een uiterst klein effect op grondwaterstromingen.

Wat grondwaterstroming betreft zal dit ruimtelijk uitvoeringsplan algemeen gezien weinig invloed hebben.

**Figuur 43. Grondwaterstromingsgevoeligheid**



### **8.4.3 Toetsen aan de infiltratiegevoeligheid**

Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar infiltratiegevoeligheid weer (de bruine delen zijn hiervoor gevoelig, de witte delen niet).

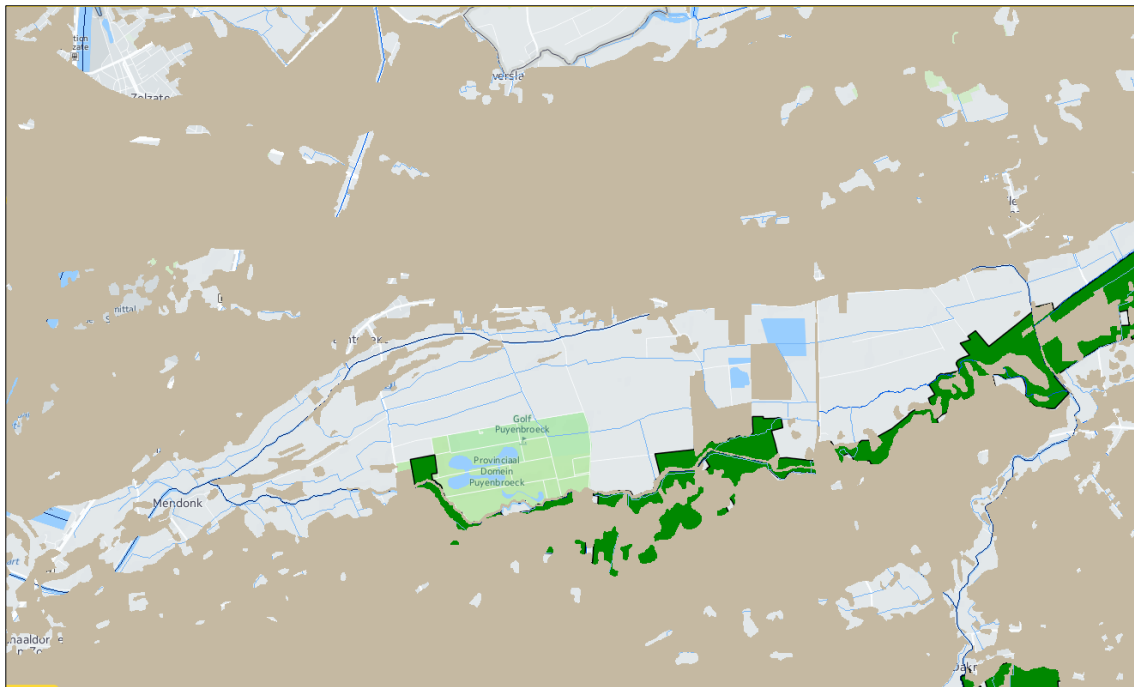
Het merendeel van het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is niet infiltratiegevoelig; ook de huiskavels van de aanwezige landbouwbedrijven vallen daar binnen. In geval op bepaalde hoeve-erven toch tot

grotere verhardingen zou worden overgegaan, gelden de bepalingen van de gewestelijke verordening op hemelwater.

Alleen het westelijk deel (Mendonk en Moervaart-Mendonk), centrale delen langs Moervaart en de omgeving van Turfmeersen zijn wel infiltratiegevoelig; maar deze krijgen in het RUP alleen niet-bebouwbare bestemmingen, waarin ook de omvang van bijkomende verhardingen beperkt is.

Wat infiltratie betreft zal dit ruimtelijk uitvoeringsplan algemeen gezien weinig invloed hebben.

**Figuur 44. Infiltratiegevoeligheid**



#### 8.4.4 Toetsen aan erosiegevoeligheid

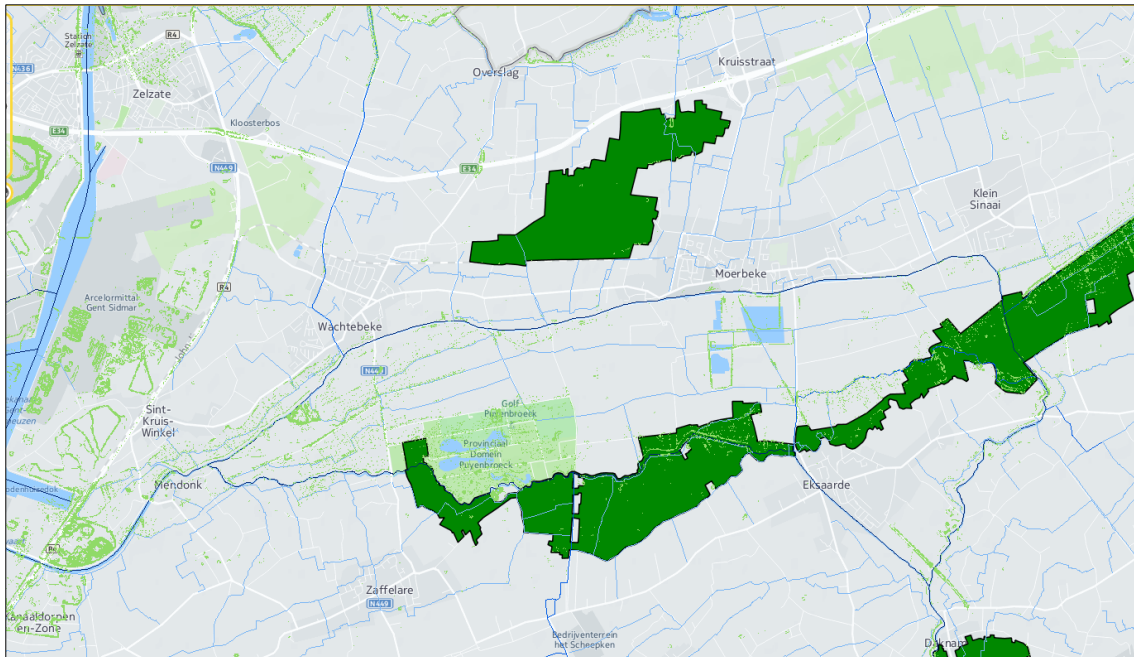
Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar erosiegevoeligheid weer (de groene zones en strepen zijn hiervoor gevoelig).

De erosiegevoelige stroken komen vooral in Moervaart-noord en aan de steilrand voor evenals in het gebied Moervaart-Zuidlede; de huiskavels van de aanwezige landbouwbedrijven vallen daar buiten.

De erosiegevoelige stroken krijgen in het RUP alleen niet-bebouwbare bestemmingen, waarin ook de omvang van bijkomende verhardingen en wellicht ook van reliëfwijzigingen beperkt is.

Wat erosie betreft zal dit RUP algemeen gezien weinig invloed hebben.

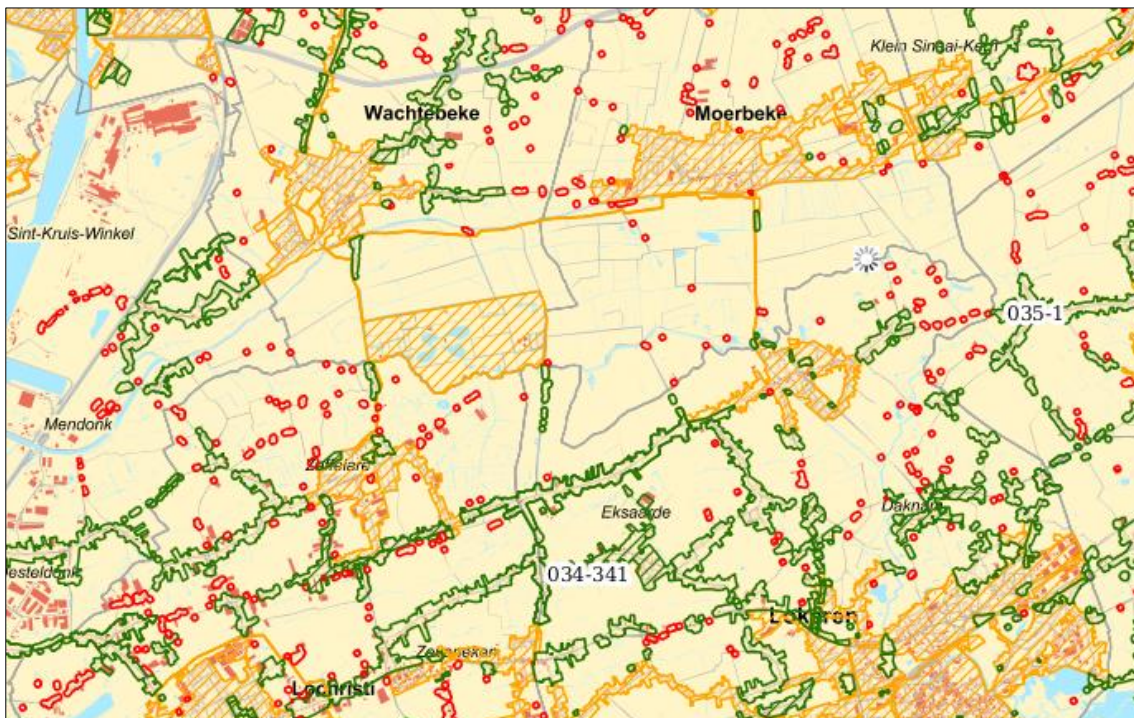
**Figuur 45. Erosiegevoeligheid**



### 8.4.5 Waterkwaliteit

Bijgaande kaart geeft een uitsnede uit het zoneringsplan van VMM weer (oranje gearceerde delen behoren tot het zogenaamd centraal gebied waar aansluiting op publieke rioleringen mogelijk en wenselijk is, in de groen omrande zones zijn collectieve kleinschalige waterzuiveringsinstallaties mogelijk en in de rood omrande zones alleen individuele kleinschalige waterzuiveringsinstallaties).

**Figuur 46. Zoneringsplan waterzuivering**



De aanwezige bebouwingsgroepen (gehucht Mendonk, woninggroepen Wachtebekebrug en aan Moerbeke), die op de randen net buiten het plangebied zijn gelegen, dienen volgens dit zoneringsplan nog van collectieve kleinschalige waterzuivering voorzien. Het provinciaal recreatiedomein behoort tot het centraal gebied waar aansluiting op openbare riolering en een openbaar waterzuiveringsstation voorzien is. De verspreide bebouwingen van de (voormalige) hoeves vallen binnen de zones waar individuele kleinschalige waterzuivering gerealiseerd moet worden. Wanneer dit alles gebeurt, blijft de waterkwaliteit in het plangebied gevrijwaard.



## 9 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans (cijfers afgerond tot op 1 hectare).

**Tabel 2. Ruimtebalans**


Bestemmingscategorie	Voor	Na	Vershil
Wonen	2 ha	1 ha	- 1 ha
Industrie	1 ha	0 ha	- 1 ha
Recreatie	404 ha	262 ha	- 142 ha
Reservaat en natuur	643 ha	595 ha	- 48 ha
Bos	0 ha	7 ha	+ 7 ha
Overig groen	8 ha	45 ha	+ 37 ha
Landbouw	1521 ha	1640 ha	+ 119 ha
Overige	32 ha	61 ha	+ 29 ha
GENO in overdruk	0 ha	46 ha	+ 46 ha
GEN in overdruk	112 ha	137 ha	+ 25 ha
Natuurverweving in overdruk boven landbouw	0 ha	131 ha	+ 131 ha
Natuurverweving in overdruk boven recreatie	0 ha	54 ha	+ 54 ha


## 10 Stedenbouwkundige voorschriften

### 10.1 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften

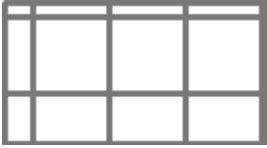

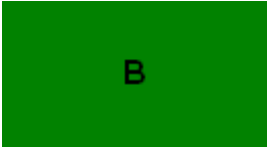
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p style="text-align: center;"><b>AG</b></p> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</i></p> <p><b>Artikel 1. Agrarisch gebied</b></p> <p><b>Artikel 1.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>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.</p>	<p><b>Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten</b></p> <p>In het landbouwgebied bestemd voor de beroepslandbouw kunnen enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en andere constructies in functie van de beroepslandbouw toegelaten worden. Onder beroepslandbouw worden enkel agrarische bedrijven in hoofd- of nevenberoep begrepen.</p> <p>“Agrarische bedrijven in hoofd- en nevenberoep zijn bedrijven die dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. De bedrijven zijn grondgebonden of grondloos en oefenen beroepsmatig de landbouwactiviteit uit. Op het bedrijf kan een beperkte toeleverende of verwerkende activiteit voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Voorbeelden zijn verkoop van hoeveproducten, bewerken van eigen producten, eigen mestverwerking, hoevetoerisme.” (RSV p. 397)</p> <p>Bij beroepslandbouw zijn ook toegelaten zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een landbouwbedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het landbouwbedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden...</p> <p>Bij toegelaten verblijfsgelegenheid gaat het 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 slaapruinten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.</p> <p>Het oprichten van gebouwen (stallen, loodsen...) en constructies in functie van residentiële of recreatieve vormen van landbouw ('hobbylandbouw') kan niet toegelaten worden, behoudens eventueel van vergunning vrijgestelde handelingen (schuilhokken...).</p> <p>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 handeling 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...).</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevreemde woningen en andere constructies, niet zijn de woningbouw. 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:</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 1.2</b></p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving én ze gevestigd worden in bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten is toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting.</p> <p><b>Artikel 1.3</b></p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen is het aanbrengen van windturbines en windturbineparken toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p> <p>De mogelijke effecten van de inplanting ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.</p> <p><b>Artikel 1.4</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 m<sup>3</sup> en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>, ook als het bestaande volume groter is.</li> <li>- Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</li> </ul> <p><b>Bepalingen m.b.t. de aan landbouw verwante bedrijven</b></p> <p>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw, kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen verdelen en bepaalde vormen van dienstverlening zijn enkel toegelaten als functiewijziging van bestaande gebouwen in het agrarisch gebied. Nieuwe inplantingen zijn niet toegelaten in het agrarisch gebied.</p> <p>Lokale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor of de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving. Ze zijn klein van omvang en sluiten wat schaal betreft aan bij de omgeving. Voorbeelden zijn een lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten, lokale loonwerkers, kleinschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke lokale toeleverende en verwerkende uitbreiden en zich inplanten op lokale bedrijventerreinen. (RSV p. 397)</p> <p>Regionale toeleverende en verwerkende bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de landbouw zijn bedrijven die de toelevering verzorgen van landbouwgrondstoffen noodzakelijk voor de verwerking van landbouwproducten afkomstig van de beroepslandbouwactiviteiten in de regio. Voorbeelden zijn veevoeder- en meststoffenfabrieken, slachthuizen, vleeswarenfabrieken, conservenbedrijven, groothandelsmarkten, grootschalige mestverwerking. In principe kunnen dergelijke regionale toeleverende en verwerkende bedrijven uitbreiden en nieuwe bedrijven zich inplanten op gemengde regionale bedrijventerreinen, op bedrijventerreinen voor agro-industrie en op bedrijventerreinen voor historisch gegroeide bedrijven. (RSV p. 398)</p> <p>Tuincentra zijn kleinhandelsbedrijven die land- en tuinbouwproducten en/of -grondstoffen kunnen verdelen. Ze onderscheiden zich van de toeleverende en verwerkende bedrijven doordat ze niet exclusief op de beroepslandbouw gericht zijn (RSV p. 398). De bedrijven zijn niet toegelaten in het agrarisch gebied, ook niet als functiewijziging.</p> <p>Als mestbehandeling en mestvergisting worden het proces beschouwd waarbij minstens 60 % van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40 % uit andere organische en biologische stromen. (omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006)</p> <p>Agrarische (bedrijfs)gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgestoten, kunnen een functie krijgen (1) als aan de landbouw dienstverlenende bedrijven met een beperkte ruimtelijke dynamiek; (2) voor laagdynamische aan het buitengebied gekoppelde recreatieve functies; (3) als bestemming van het wonen, los van de agrarische structuur mits het beantwoordt aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen. (RSV p. 399). In praktijk is dit geregeld via de mogelijkheden voor zonevreemde constructies in de Codex RO en de mogelijkheden voor functiewijzigingen in het betreffende uitvoeringsbesluit.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. installaties voor de productie van hernieuwbare energie</b></p> <p>Afwegingselementen en randvoorwaarden die behandeld moeten worden in de lokalisatienota, worden meer in detail omschreven in de omzendbrief betreffende het afwegingskader en randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. waterbeheer</b></p> <p>In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevensgeschikte 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.</p> <p>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, herwaarden winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding...</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</p> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 1.1 tot 1.3 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.</p> <p><b>Artikel 1.5</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuurbehoud en landbouw nevensgeschikt zijn.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 1.1 tot 1.4 volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.</li> <li>- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</li> <li>- Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.</li> <li>- De handelingen mogen geen betekenisvolle aantasting veroorzaken van de soorten en habitats van de speciale beschermingszones.</li> </ul>	<p>Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling...</p> <p>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...</p> <p>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.</p> <p>Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen... De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.</p> <p>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.</p> <p>Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. de overdruk natuurverweving</b></p> <p>In het natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functies landbouw en natuur. Dit houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de hiermee verzoenbare landbouwactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden.</p> <p>Het gebied wordt beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied. Dit houdt o.a. in dat naast de maatregelen in het decreet natuurbehoud vermeld in hoofdstuk IV, afdeling 4 van hoofdstuk V, en hoofdstuk VI, er ten aanzien van de eigenaars en grondgebruikers slechts stimulerende maatregelen kunnen worden genomen en dit ter bevordering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, in overeenstemming met de bepalingen van het Bosdecreet;</li> <li>- de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, de fauna en de flora;</li> <li>- het behoud van een voor de natuur gunstige waterhuishouding, en het tegengaan van risico van verdroging, en van aantasting van reliëf en bodem zonder dat dit disproportionele gevolgen heeft voor de overige functies;</li> <li>- het behoud of het herstel van voor de natuur gunstige structuurkenmerken van de waterlopen;</li> <li>- de totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik.</li> </ul> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwrij agrarisch gebied.</p> <p>Een aantal constructies zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning en derhalve toegelaten in het agrarisch gebied (art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010). Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastic tunnels, roterend luchtmenstoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren.</p> <p>Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies.</p> <p>Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.</p>


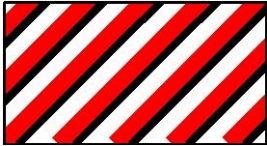
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'landbouw'.</i></p> <p><b>Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied</b></p> <p><b>Artikel 2.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, behoudens het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies.</p> <p><b>Artikel 2.2</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructures tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p>	<p><b>Bepalingen m.b.t. de landbouwactiviteiten</b></p> <p>Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of veeteelt voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en gelijkaardige constructies is uitgesloten in het bouwvrij agrarisch gebied.</p> <p>Een aantal constructies zijn vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning en derhalve toegelaten in het bouwvrij agrarisch gebied (art. 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010). Het gaat o.a. over constructies voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen (bv. plastic tunnels, roterend luchtmenstoestel of netten tegen hagelschade...); open afsluitingen, schuilhokken voor weidedieren.</p> <p>Serres en stallen behoren tot de niet-toegelaten constructies.</p> <p>Schuilhokken zijn eenvoudige en verwijderbare constructies met één zijde (deels) open. Een stalling daarentegen is, anders dan een schuilhok, een omsloten en overdekte ruimte, een houten of stenen gebouw dat dient tot verblijf van weidedieren en waarin één of meerdere van die dieren tijdelijk of permanent kunnen verblijven en/of gehuisvest worden.</p> <p>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 handeling 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevrije woningen en andere constructies, niet zijn de woningbouw. 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 zonevrije constructies en zonevrije functiewijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 m<sup>3</sup> en het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>, ook als het bestaande volume groter is.</li> <li>- Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</li> </ul> <p><b>Bepalingen m.b.t. waterbeheer</b></p> <p>Zie toelichting bij artikel 1.4.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p>De in artikel 2.1 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.</p>	
<div data-bbox="199 313 462 459" style="background-color: #92d050; text-align: center; width: 165px; height: 65px; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: 24px; margin: 0;">N</p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'natuur en reservaat'.</i></p> <p><b>Artikel 3. Natuurgebied</b></p> <p><b>Artikel 3.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschreden wordt.</p> <p><b>Artikel 3.2</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 3.1 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.</p> <p><b>Artikel 3.3</b></p>	<p><b>Bepaling m.b.t. natuur</b></p> <p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur.</p> <p>Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in artikel 18 en volgende van het Bosdecreet.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>Conform de bepalingen van artikel 4.4.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik vergunbaar voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het natuurgebied zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken...</li> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten...</li> </ul> <p>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen, de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...)</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevreemde woningen en andere constructies, niet zijn de woningbouw. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volgens deze bepalingen is in natuurgebied enkel het bestendigen van de bestaande vergunde woningen en constructies en het verbouwen binnen het bestaande volume toegelaten. Uitbreiden is niet toegelaten.</li> <li>- Herbouw binnen vergund of vergund geacht volume, met een maximum van 1000 m<sup>3</sup> voor woningen, is enkel toegelaten na vernietiging of beschadiging door een vreemde oorzaak (bv. brand...) die de eigenaar niet kan worden toegerekend (cfr. Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.4.21 en 4.4.22).</li> </ul> <p><b>Bepalingen m.b.t. het waterbeheer</b></p> <p>Zie toelichting bij artikel 1.4.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. de overdruk grote eenheid natuur</b></p>


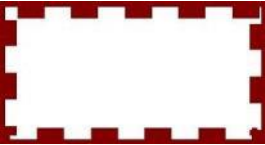
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Aanduiding in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur. Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.</p> <p><b>Artikel 3.4</b></p>  <p>Aanduiding in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur. Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur in ontwikkeling.</p> <p><b>Artikel 3.5</b></p> <p>Binnen deze gebieden geldt een recht van voorkoop voor de Vlaamse Landmaatschappij voor een duur van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het plan.</p>	<p>Dit gebied wordt beschouwd als een Grote Eenheid Natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</p> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. de overdruk grote eenheid natuur in ontwikkeling</b></p> <p>Dit gebied wordt beschouwd als een Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling (GENO) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur in ontwikkeling zijn van toepassing in dit gebied.</p> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p> <p>Het ruimtelijk beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud van de huidige biologische waarde en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. De ruimtelijke ondersteuning houdt randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Verder houdt de ruimtelijke ondersteuning een gefaseerde omzetting in van het grondgebruik naar een gebruik dat het herstel en de ontwikkeling van de gewenste ecotopen toelaat.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. recht van voorkoop</b></p> <p>Ter verwezenlijking van de bestemmingen natuurgebied wordt een recht van voorkoop ingeschreven voor de Vlaamse Landmaatschappij in de zin van artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
 <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bos'.</p> <p><b>Artikel 4. Bosgebied</b></p> <p><b>Artikel 4.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten, voor zover ze de ruimtelijk-functionele samenhang en ruimtelijk-structurende waarde van de bestaande bossen niet wezenlijk in het gedrang brengen.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur in functie van de sociale, educatieve en recreatieve functies van het bosgebied is toegelaten voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het bosgebied niet overschreden wordt.</p>	<p><b>Bepalingen m.b.t. bos</b></p> <p>“Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Realisatie van natuurtypes buiten de bossfeer is niet uitgesloten, maar mag het behoud of ontwikkeling van de bosstructuur niet wezenlijk in het gedrang brengen.</p> <p>Het aanbrengen van infrastructuur voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuur zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.</p> <p>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 handeling gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het bosgebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen...</li> <li>- voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, voorzieningen voor paalkamperen...</li> </ul> <p>De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos.</p> <p>Handelingen van algemeen belang zijn toelaatbaar op basis van artikel 4.4.7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daaronder vallen ook de aanleg van fiets- en wandelpaden, de herinrichting of aanpassing van lokale wegen,</p>



Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 4.2</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in 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.</p>	<p>de aanleg van lokale nutsleidingen (elektriciteit, aardgas, drinkwater, telecommunicatie, afvalwater...).</p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevrije woningen en andere constructies, niet zijn de woningbouw. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevrije constructies:</p> <p>Volgens deze bepalingen is in bosgebied enkel het bestendigen van de bestaande vergunde woningen en constructies en het verbouwen binnen het bestaande volume toegelaten. Uitbreiden is niet toegelaten.</p> <p>Herbouw binnen vergund of vergund geacht volume, met een maximum van 1000 m<sup>3</sup> voor woningen, is enkel toegelaten na vernietiging of beschadiging door een vreemde oorzaak (bv. brand...) die de eigenaar niet kan worden toegerekend (cfr. Codex Ruimtelijke Ordening artikel 4.4.21 en 4.4.22).</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. het waterbeheer</b></p> <p>Zie toelichting bij artikel 1.4.</p>
<div style="background-color: #90EE90; width: 100px; height: 100px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> <span style="font-size: 2em; font-weight: bold;">CH</span> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p><b>Artikel 5. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde</b></p> <p><b>Artikel 5.1</b></p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 5.1 tot 5.4 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 en de sociale functie niet geschaad wordt.</p> <p><b>Artikel 5.2</b></p> <p>In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- socio-culturele voorzieningen;</li> <li>- toeristisch-recreatieve voorzieningen;</li> <li>- wonen.</li> </ul> <p>Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestaande gebouwen te verbouwen, herbouwen of uit te breiden op voorwaarde dat de bouwkundige erfgoedwaarde gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt;</li> <li>- kleinschalige infrastructuur aan te brengen die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten;</li> <li>- het oprichten van gebouwen en constructies nodig of nuttig voor het beheer van het provinciaal domein Puyenbroeck.</li> </ul> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt, onverminderd de bepalingen van artikel 5.1, ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> </ul>	<p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde</b></p> <p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p> <p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. toelaatbare functiewijzigingen van bestaande bebouwing</b></p> <p>Behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing in het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde is mogelijk, rekening houdend met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied.</p> <p>Verbouwen, uitbreiden of herbouw kan binnen de aangegeven bepalingen toegelaten worden voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt. De schaal van dergelijke uitbreidingen moet aansluiten bij de schaal van de reeds aanwezige bebouwing op de site. Het advies vanuit de gewestelijke administratie bevoegd voor het onroerend erfgoed wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van dergelijke vergunningsaanvragen.</p> <p>Deze handelingen m.b.t. de functies wonen, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, toeristisch-recreatieve voorzieningen, kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Het moet proportioneel bekeken worden en ook rekening houden met de sectorale wetgeving.</p> <p>Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies noch de aanwezigheid of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, noch de gewenste ruimtelijke structuur in het gedrang brengt of verstoort. Het</p>


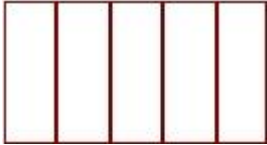







Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p><b>Artikel 5.3</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien;</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie;</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden;</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 5.1 tot en met 5.2 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.</p> <p><b>Artikel 5.4</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een grote eenheid natuur.</p>	<p>naleven van deze voorwaarden moet blijken uit de beslissing van de vergunningverlenende overheid of het advies van de gemachtigde ambtenaar.</p> <p>Onder wonen worden zowel één- als meergezinswoningen begrepen.</p> <p>Onder nuts- en gemeenschapsvoorzieningen worden bv. zorgvoorzieningen of educatieve voorzieningen begrepen.</p> <p>Onder toeristisch-recreatieve voorzieningen worden zowel dag- als verblijfsrecreatieve voorzieningen begrepen, onder andere horeca, jeugdherberg,...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor deze activiteiten zijn bijvoorbeeld: beperkt aantal parkeergelegenheden, speeltuigen, infrastructuur i.f.v. speelbossen en speelweiden, kleinschalige kampeervoorzieningen (sanitair...) bv. in functie van jeugdverblijfstoerisme of hoeve- of kasteelkamperen, kleinschalige onthaalinfrastructuren (infoborden, schuilplaatsen...), terras i.f.v. horeca... Permanente hoogdynamische dagrecreatieve activiteiten (sportvelden, golfterreinen, dierentuinen, omvangrijke speeltuinen...) of toeristische voorzieningen (grootschalige kampeervoorzieningen...) zijn niet wenselijk.</p> <p><b>Toelichting bij de bepalingen m.b.t. het waterbeheer</b></p> <p>Zie toelichting bij artikel 1.4.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. de overdruk grote eenheid natuur</b></p> <p>Dit gebied wordt beschouwd als een Grote Eenheid Natuur (GEN) in de zin van het decreet Natuurbehoud en in die zin als een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied.</p> <p>In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</p>
 <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i></p> <p><b>Artikel 6. Landelijk woongebied met cultuurhistorische waarde</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen, landbouw, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten en voor activiteiten die verwant zijn aan wonen.</p> <p>Onder activiteiten die verwant zijn aan het wonen wordt verstaan handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Alle handelingen die nuttig of nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de culturele, historische en esthetische waarde van het gebied en wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.</p>	<p><b>Bepalingen m.b.t. het landelijk woongebied met cultuur-historische waarde</b></p> <p>Dit is een gebied waar wonen, landbouw en activiteiten die verwant zijn aan het wonen, samen voorkomen.</p> <p>De verenigbaarheid met culturele, historische en esthetische waarde zal onder meer moeten blijken uit de toetsing aan de bepalingen van het beschermd dorpsgezicht 'Coudenborn en omgeving' (KB van 23.02.1979) en een afweging ten aanzien van de elementen van het bouwkundig erfgoed zoals opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.</p>


Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<div style="background-color: #90EE90; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>GO</b></p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.</i></p> <p><b>Artikel 7. Gemengd openruimtegebied</b></p> <p><b>Artikel 7.1</b></p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, wonen, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte 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.</p> <p><b>Artikel 7.2</b></p> <p>In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied kan het oprichten van gebouwen en constructies in functie van waterrecreatie op de Moervaart toegelaten worden op het perceel D350B en D352E.</p> <p><b>Artikel 7.3</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 7.1 t.e.m. 7.2 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.</p>	<p><b>Bepalingen m.b.t. de gemengde openruimte</b></p> <p>In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevrije woningen en andere constructies, niet zijn de woningbouw. 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 zonevrije constructies en zonevrije functiewijzigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 m<sup>3</sup> en het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>, ook als het bestaande volume groter is.</li> <li>- Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</li> </ul> <p><b>Bepalingen m.b.t. waterrecreatie</b></p> <p>Op perceel D350B en D352E zijn alle handelingen toegelaten in functie dagrecreatieve activiteiten gerelateerd aan waterrecreatie op de Moervaart (bv. kanoverhuur) met inbegrip van het oprichten of uitbreiden van gebouwen en constructies die nodig of nuttig zijn voor het ontwikkelen van deze activiteiten.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. het waterbeheer</b></p> <p>Zie toelichting bij artikel 1.4.</p>
<div style="background-color: #FFA500; text-align: center; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>GO</b></p> </div> <p><i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.</i></p> <p><b>Artikel 8. Recreatiegebied</b></p> <p><b>Artikel 8.1</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor dag- en verblijfsrecreatie.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de bestemming te realiseren zijn toegelaten binnen volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aanleg van terreinen voor gemotoriseerde sporten is niet toegelaten;</li> <li>- toegelaten vormen van verblijfsrecreatie zijn beperkt tot: <ul style="list-style-type: none"> <li>o terreingerelateerde toeristische logies</li> <li>o verblijfsaccommodatie voor groepen.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Vormen van verblijfsrecreatie die onder "terreingebonden toeristische logies" vallen zijn bepaald in de regelgeving inzake toeristische logies (Logiesdecreet en uitvoeringsbesluiten). Bij terreingebonden of terreingerelateerde logies overnachten toeristen in (al dan niet eigen) verplaatsbare of niet-verplaatsbare verblijven. Verplaatsbare verblijven zijn tenten, vouwwagens, kampeerauto's, campers, rij- of stacaravan of elk ander vergelijkbaar verblijf. Niet-verplaatsbare verblijven zijn chalets, bungalows, vakantiehuysjes, trekkershutten, paviljoenen of elk ander vergelijkbaar verblijf op een terreingerelateerd logies.</p> <p>Onder verblijfsaccommodatie voor groepen vallen gebouwen en constructies die ingericht zijn om voor een groep of groep van personen te dienen als recreatief dag- en nachtverblijf. Het gaat bijvoorbeeld om verblijfsaccommodatie voor sportstages, sportklassen, sportkampen, jeugdwerk of andere groepen.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Artikel 8.2</b></p> <p>Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen</li> </ul> <p>zijn toegelaten.</p> <p>De in artikel 8.1 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.</p> <p><b>Artikel 8.3</b></p>  <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p>Het in overdruk aangeduide gebied is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies recreatie en natuurbehoud nevensgeschikt zijn.</p> <p>In het als natuurverwevingsgebied aangeduide gebied gelden ten aanzien van de artikels 8.1 tot 8.2 volgende bijkomende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vermelde handelingen zijn toegelaten voor zover de natuurwaarden van het gebied in stand gehouden worden.</li> <li>- Alle handelingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.</li> <li>- De handelingen mogen geen betekenisvolle aantasting veroorzaken van de soorten en habitats van de speciale beschermingszones.</li> <li>- Het oprichten van gebouwen en constructies voor verblijfsrecreatie of sportinfrastructuur is niet toegelaten. Andere gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie kunnen toegelaten worden voor zover deze geen betekenisvolle aantasting van de soorten en habitats van de aangrenzende speciale beschermingszones veroorzaken.</li> </ul>	<p><b>Bepalingen m.b.t. het waterbeheer</b></p> <p>Zie toelichting bij artikel 1.4.</p> <p><b>Bepalingen m.b.t. de overdruk natuurverweving</b></p> <p>In het natuurverwevingsgebied is het beleid gericht op de ruimtelijke ondersteuning van de verweving tussen de functies recreatie en natuur. Dat houdt ruimtelijke voorwaarden in voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en gewenste natuurwaarden. Tegelijk dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van de hiermee verzoenbare recreatieactiviteiten ruimtelijk ondersteund te worden.</p> <p>Het gebied wordt beschouwd als een natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud en maakt in die zin deel uit van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON). Verweving houdt in dat een duurzame instandhouding van de aanwezige natuurwaarden gegarandeerd wordt en dat elke functie behouden kan worden zonder andere functies te verdringen of door andere functies verdrongen te worden. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebieden zijn van toepassing in dit gebied.</p> <p>Gebouwen en constructies voor verblijfsrecreatie zijn inrichtingen waar toeristen kunnen overnachten.</p> <p>Gebouwen en constructies voor sportinfrastructuur zijn bv. ingerichte sportvelden of -terreinen, atletiekpistes, golfterreinen, crosscircuits, schietstanden, zwembaden, overdekte sporthallen...</p> <p>Onder andere gebouwen en constructies in functie van dagrecreatie worden ook de gebouwen en constructies begrepen voor het beheer van het dierenpark (zoals schuilhokken en stallen voor de dieren van het park, kleine opslagplaatsen voor hooi en stro...) of andere constructies of verhardingen voor dagrecreatieve activiteiten.</p>
 <p><i>Aanduiding in overdruk</i>  <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 9. Erfgoedlandschap 'Moervaartdepressie'</b></p> <p>Het gebied is een erfgoedlandschap in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet.</p>	<p>De ankerplaats 'Moervaartdepressie' werd bij ministerieel besluit van 18 december 2009 definitief aangeduid. Deze aangeduide ankerplaats is volgens artikel 12.3.5 van het Onroerenderfgoeddecreet te beschouwen als een vaststelling van de 'landschapsatlas' en als 'onroerenderfgoedrichtplan'. De onroerenderfgoedrichtplannen zijn krachtens artikel 7.3.4 van het Onroerenderfgoeddecreet de sectorale voorstellen voor inrichtingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Delen van deze ankerplaats worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen met de overdruk 'erfgoedlandschap' in de zin van artikel 6.5.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.</p> <p>De keuze van de onderliggende bestemmingen en overdrukken is mede gemotiveerd vanuit en gericht op het behoud van de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Aanduiding met een puntsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 10. Markante gebouwen en constructies</b></p> <p>De gebouwen en bruggen die met dit puntsymbool zijn aangeduid, zijn te behouden bouwkundige elementen met een bijzondere cultuurhistorische waarde waarvan de identiteit en het karakter bepalend is voor het omgevende landschap.</p> <p>Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van deze gebouwen zijn toegelaten.</p> <p>Handelingen in de onmiddellijke omgeving van de gebouwen en bruggen, voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming, zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of bouwkundige waarde van het gebouw of de brug niet in het gedrang brengen.</p>	<p><b>Bepalingen met betrekking tot puntvormige landschapselementen</b></p> <p>Een aantal gebouwen en bruggen worden omwille van hun cultuurhistorische waarde, mede gebaseerd op criteria als zeldzaamheid, gaafheid, herkenbaarheid, authenticiteit, representativiteit, ensemble- en contextwaarde, op het grafisch plan met een puntsymbool aangeduid. De locatie op het plan met het puntsymbool is bij benadering aangegeven. De werkelijke ligging is een feitelijk gegeven.</p> <p>Doel is het behoud van het gebouw of de brug als intrinsiek waardevol landschapselement te verzekeren.</p> <p>De aanduiding van deze gebouwen en bruggen doet geen afbreuk aan de eventuele cultuurhistorische waarde van gebouwen of bruggen binnen het plangebied die niet met een puntsymbool zijn aangeduid op het grafisch plan.</p>
 <p><i>Aanduiding met een puntsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 11. Houtig erfgoed</b></p> <p>De etagelinde die met dit puntsymbool is aangeduid, is te behouden houtig erfgoed met een bijzondere cultuurhistorische waarde waarvan de identiteit en het karakter bepalend is voor het omgevende landschap.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of biologische waarde van deze boom is toegelaten.</p> <p>Handelingen in de onmiddellijke omgeving van de boom, voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming, zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of biologische waarde van de boom niet in het gedrang brengen.</p>	<p><b>Bepalingen met betrekking tot het puntvormig landschapselement</b></p> <p>De etagelinde wordt omwille van zijn cultuurhistorische waarde, mede gebaseerd op criteria als zeldzaamheid, gaafheid, herkenbaarheid, authenticiteit, representativiteit, ensemble- en contextwaarde, op het grafisch plan met een puntsymbool aangeduid. De locatie op het plan met het puntsymbool is bij benadering aangegeven. De werkelijke ligging is een feitelijk gegeven.</p> <p>Doel is het behoud van de boom als intrinsiek waardevol landschapselement te verzekeren.</p> <p>De aanduiding van deze boom doet geen afbreuk aan de eventuele cultuurhistorische waarde van andere bomen binnen het plangebied die niet met een puntsymbool zijn aangeduid op het grafisch plan.</p>
 <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 12. Cultuurhistorisch waardevolle dreven</b></p> <p>De cultuurhistorisch waardevolle kleine landschapselementen i.c. een aantal dreven die met dit lijnsymbool zijn aangeduid, zijn te behouden lijnvormige landschapselementen.</p> <p>Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de kleine landschapselementen zijn toegelaten.</p> <p>Handelingen voor de functies aangegeven in onderliggende bestemming zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde van de dreven niet in het gedrang brengen.</p> <p>Volgende handelingen kunnen de cultuurhistorische of landschapsecologische waarde in het gedrang brengen en zijn in principe niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het definitief verwijderen van de bomen;</li> <li>- het oprichten van gebouwen en constructies die een wijziging van de ligging van de dreef impliceren;</li> <li>- het uitbreiden van verhardingen die de structuur van de dreef aantasten.</li> </ul>	<p><b>Bepalingen met betrekking tot lijnvormige landschapselementen</b></p> <p>De belangrijkste dreven worden op het grafisch plan met een lijnsymbool aangeduid wat betekent dat de exacte grenzen of exacte ligging niet op het plan bepaald wordt. Tot de dreef behoren het wegdek, de wegbermen, de opgaande bomen en eventuele andere flankerende houtachtige begroeiingen (struwelen, hagen, houtkanten, houtwallen...).</p> <p>De aanduiding van deze dreven doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van eventuele andere dreven binnen het plangebied die niet met dit lijnsymbool zijn aangeduid.</p> <p>Andere generieke regelgeving blijft onverminderd van kracht en is complementair aan de stedenbouwkundige voorschriften. Ten aanzien van het wijzigen van kleine landschapselementen gelden o.a. de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
 <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p><b>Artikel 13. Structuur Fort Miserie</b></p> <p>De perceelsstructuur van het voormalig Fort Miserie is een te behouden lijnvormig erfgoedelement.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de perceelsstructuur als een herkenbaar lijnvormig landschapselement te behouden of te herstellen zijn toegelaten.</p> <p>Volgende handelingen kunnen de landschappelijke waarde van de perceelsstructuur in het gedrang brengen en zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het wijzigen van het reliëf of de perceelsstructuur;</li> <li>- het oprichten van gebouwen en constructies die het morfologisch voorkomen van de percelen kunnen aantasten;</li> <li>- de aanleg van wegen of verhardingen die het morfologisch voorkomen van de percelen kunnen aantasten.</li> </ul>	<p><b>Bepalingen met betrekking tot het lijnvormig landschapselement</b></p> <p>De perceelsstructuur van het voormalige Fort Miserie (Wachtebeke) is nog steeds herkenbaar in het landschap.</p> <p>Het typisch en te behouden kenmerk is de bestaande morfologie van de percelen die getuigen van de structuur van het voormalige fort.</p> <p>Het doel is deze kenmerkende perceelsstructuur zo goed mogelijk te bewaren.</p>
 <p><i>Aanduiding met vlakvormig symbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p><b>Artikel 14. Cultuurhistorisch waardevol landschapsrelict</b></p> <p>De perceelsstructuur en het morfologisch voorkomen van de relictten van de Oude Hofstede en de eendekooi die met deze vlakvormige overdruk zijn aangeduid, zijn te behouden vlakvormige landschapselementen.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om de perceelsstructuur of het morfologisch voorkomen van de relictten als een herkenbaar vlakvormig landschapselement te behouden of te herstellen zijn toegelaten.</p> <p>Volgende handelingen kunnen landschappelijke waarde van de perceelsstructuur of het morfologisch voorkomen in het gedrang brengen en zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het wijzigen van het reliëf of de perceelsstructuur;</li> <li>- het oprichten van gebouwen en constructies die het morfologisch voorkomen van de percelen kunnen aantasten;</li> <li>- de aanleg van wegen of verhardingen die het morfologisch voorkomen van de percelen kunnen aantasten.</li> </ul>	<p><b>Bepalingen met betrekking tot vlakvormige landschapselementen</b></p> <p>De Oude Hofstede is gelegen in Gent. De eendekooi is gelegen langs de Zwartebeek te Moerbeke en is een van de best bewaarde eendekooien in de Moervaartdepressie. De perceelsstructuur en de morfologie van deze elementen zijn nog steeds herkenbaar in het landschap.</p> <p>Het typische en te behouden kenmerk is de bestaande morfologie en de perceelsstructuur die getuigen van de voormalige hofstede en eendekooi.</p> <p>Het doel is deze kenmerkende perceelsstructuur en morfologie zo goed mogelijk te bewaren.</p>
 <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruk Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 15. Voormalig spoorwegtracé</b></p> <p>Het tracé van de voormalige spoorlijn tussen Moerbeke en Lokeren is een te behouden lijnvormig erfgoedelement.</p> <p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn om dit voormalig spoorwegtracé als een herkenbaar lijnvormig landschapselement te behouden of te herstellen zijn toegelaten. Handelingen om dit tracé in te richten als een verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer zijn toegelaten.</p> <p>Volgende handelingen kunnen landschappelijke waarde van het talud in het gedrang brengen en zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het wijzigen van het profiel of het morfologisch voorkomen van het tracé;</li> <li>- het definitief verwijderen van de flankerende houtachtige begroeiing; reliëfwijzigingen die niet noodzakelijk zijn voor het onderhoud, beheer of herstel van het tracé;</li> </ul>	<p><b>Bepalingen met betrekking tot het voormalige spoorwegtracé</b></p> <p>Het tracé van de voormalige spoorlijn 77A doorheen de Moervaartdepressie wordt op het grafisch plan met een lijnsymbool aangeduid wat betekent dat de exacte grenzen of exacte ligging van het tracé niet op het plan bepaald wordt.</p>

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- het oprichten van gebouwen en constructies die het morfologisch voorkomen van het talud kunnen aantasten;</li> <li>- de aanleg van wegen of verhardingen die het morfologisch voorkomen van het talud kunnen aantasten.</li> </ul>	
 <p><i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'</i></p> <p><b>Artikel 16. Gebied voor waterweginfrastructuur</b></p> <p>Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de waterweginfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.</p>	<p>Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: sluisen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktaalud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegborders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit.</p> <p>De bestaande werkkade die als montageterrein zal dienen voor de bouw van de nieuwe kanaalbrug in Eigenbilzen is binnen deze zone opgenomen en behoort tot de toegelaten aanhorigheden.</p>
 <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruc</i></p> <p><i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 17. Leidingstraat</b></p> <p>In het gebied, aangeduid met deze overdruc, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd met het oog op het optimale ruimtegebruik van de leidingstraat. Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>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</p>	<p>Het tracé dat opgenomen wordt voor de leidingstraat is een aanduiding met een lijnsymbool. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden voor zover er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen.</p> <p>Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>
 <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruc</i></p> <p><i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 18. Enkelvoudige leiding</b></p> <p>Deze overdruc heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.</p> <p>In het gebied, aangeduid met deze overdruc, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden.</p> <p>Bij de beoordeling van de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden wordt rekening gehouden met de in grondkleur aangegeven bestemming.</p> <p>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.</p>	<p>Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden voor zover er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen.</p> <p>Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.</p>
	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruk.</i> <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur.</i></p> <p><b>Artikel 19. Bestaande hoogspanningsleiding</b></p> <p>In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen 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.</p> <p>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.</p>	<p>Deze aanduiding betreft de bestaande hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.</p> <p>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.</p> <p>Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in de artikels 164, 192 en 266 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Bij vergunningsaanvragen, geplande werken in de nabijheid van van de hoogspanningsleidingen is het aangewezen advies in te winnen bij Elia. Voor het plaatsen van vaste constructies of groenaanplanten kunnen voorwaarden of beperkingen van toepassing zijn in een strook van minstens 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn.</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p><i>Aanduiding met lijnsymbool in overdruk</i> <i>Het gebied behoort tot de bestemmingscategorie van de grondkleur</i></p> <p><b>Artikel 20. Te behouden pompgemaal</b></p> <p>Alle op het plan aangeduide pompgemalen zijn bestaande en te behouden infrastructures in functie van het regelen van de waterhuishouding.</p> <p>Alle handelingen nodig of nuttig voor het behoud of het aanpassen van de pompgemalen zijn toegelaten. Hierbij wordt maximaal rekening gehouden met de functies aangegeven in de onderliggende bestemming.</p>	<p>De pompgemalen in de Moervaartvallei die binnen de perimeter van het plangebied liggen worden op het grafisch plan met een puntsymbool aangeduid, wat betekent dat de exacte grenzen of exacte ligging van de pompgemalen niet op het plan bepaald wordt.</p>

## 10.2 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

De overlappende delen van het gewestplan Gentse en Kanaalzone en het gewestplan Sint-Niklaas Lokeren worden opgeheven.

De overlappende delen van het APA Lochristi worden opgeheven.