

Stedenbouwkundige studie te Zelzate

Klein Rusland
voorlopig eindrapport

juli 2007



Een studie in opdracht van :

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur
Koloniënstraat 40
B -1000 Brussel

Een ontwerp van :

msdn architecten



Mia De Nolf, Silvia De Nolf
Kanunnik Van Hoonackerstraat 27
B – 8000 Brugge
Tel 0032 50 32.22.72
info@msdnarchitecten.be

Inleiding

I.

Inventaris van het studiegebied

Algemene situering

Situering op verschillende schaalniveaus	I.1
Ligging op een internationaal netwerk van verkeerslijnen	I.3

Planningscontext

Vlaams niveau	I.5
Gemeentelijk niveau	I.8

Ruimtelijke analyse

Huidige functies	I.9
Randen en toegangen	I.11
Toekomstscenario volgens opgemaakte studies	I.13

II.

Concept van het studiegebied

Structuurschets - optimalisering van onderlinge relaties	II.1
Principes – toekomstige ontwikkelingen rond Klein Rusland	II.3

III.

Inventaris van het projectgebied

Historische duiding

De historische context volgens de oorspronkelijke situatie	III.1
De historische context vertaald in de huidige situatie	III.3

Ruimtelijke analyse

Morfologische kaart	III.5
Functiekaart	III.7
Bouwtechnische toestand van de gebouwen	III.9
Eigendomsstructuur	III.11
Bestaande verkeersinfrastructuur / lineaire infrastructuren	III.13

<i>Analyse van de straten</i>	III.15
-------------------------------	--------

IV.

Concept van het projectgebied

Structuurschets – behoud van een eigen identiteit op de rand van wonen en industrie	IV.1
Ontwerpprincipes	IV.3

V.

Ontwerp en beeldbepaling van het projectgebied

Hoofdstructuur : lineaire en circulaire as

Dimitri Peniakofflaan : voorbeelduitwerking	V.3
Strijderslaan : voorbeelduitwerking	V.4
Circulaire as : voorbeelduitwerking	V.5
Poorten tot de wijk	V.7

Ontsluiting : woonstraten en binnenpleinen

Opgeëistenlaan – Schoolstraat : voorbeelduitwerking	V.11
J. De Tillouxlaan – A. Mechelincklaan	V.12

Parkeerplan

V.13

Woninggroepen

V.15

Algemeen renovatieplan - voorbeelduitwerking

V.27

Algemeen nieuwbouwplan – voorbeelduitwerking

V.29

VI.

Vaststellingen van het ontwerp

Zoneringsplan	VI.1
Bindende bepalingen	VI.3

VII.

Colofon

VIII.

Bijlagen



Voorwerp van de opdracht betreft de opmaak van een stedenbouwkundige studie voor de woonwijk Klein Rusland te Zelzate. Vrij gaaf gebleven getuigt deze tuinwijk uit het Interbellum architecturaal en stedenbouwkundig van een bijzondere waarde. Zo goed als de volledige wijk is in eigendom van de oorspronkelijke bouwheer; de Sociale Huisvestingsmaatschappij cvba 'Wonen' te Zelzate.

Aanleiding van de studie is de wens tot dringende en grondige renovatie en vernieuwing van de wijk. In april 2005 diende de maatschappij een eerste aanvraag in voor de sloop van 6 woningen en vervangingsbouw van 8 woningen. Naar aanleiding daarvan geraakten de gesprekken rond de aanpak van de herwaardering van de wijk, met respect voor de ruimtelijke structuur, de erfgoedwaarde en de noden van de bewoners, in een stroomversnelling. Om tot een voor elke partij aanvaardbare oplossing inzake aanpak en uitvoering van de herwaarderingsoperatie te komen werd door de cvba 'Wonen' een stedenbouwkundige studie aangevraagd.

In de studie wordt een onderscheid gemaakt tussen

- het studiegebied, de woonwijk Klein Rusland aangevuld met de buffer- en koppelingsgebieden die ten zuiden, ten westen en ten oosten aan de wijk grenzen, evenals de woonwijken die zich ten noorden van Klein Rusland uitstrekken. Een onderzoek naar en een versterking van de functionele relaties met de aanpalende wijk en het centrum van Zelzate zijn van groot belang. Aan de hand van deze studie wordt eveneens een oplossing aangereikt om de woonwijk in harmonie te laten samenleven met het Gents zeehavengebied.

- het projectgebied, de volledige wijk Klein Rusland, zoals aangeduid op het gewestplan. De wijk omvat een totale oppervlakte van ongeveer 11 ha, waarop ongeveer 230 wooneenheden zijn opgetrokken. Rekening houdend met de karakteristieke eigenschappen van de tuinwijk, zal het aantal woningen in de toekomst niet noemenswaardig veranderen.

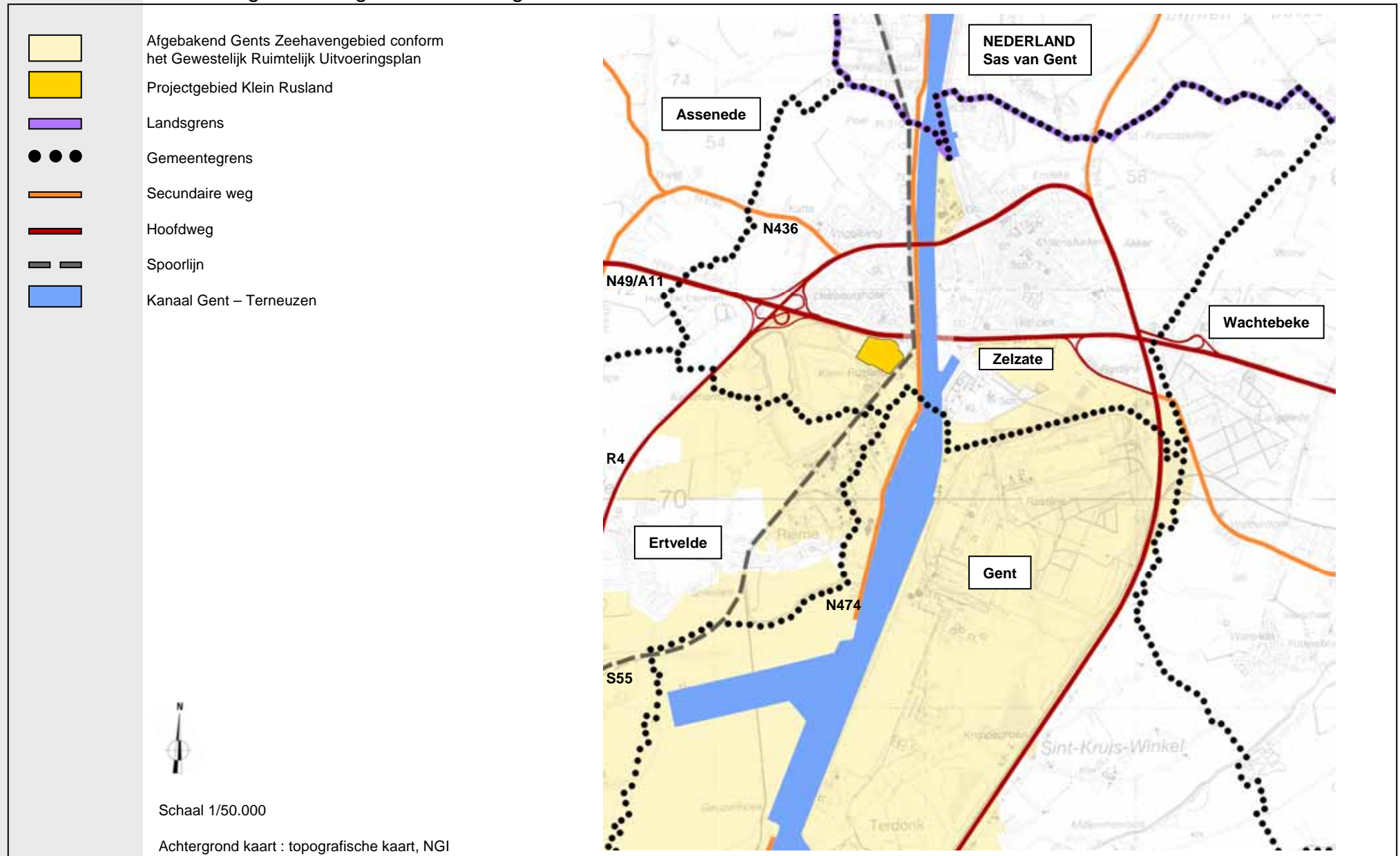
Het is de bedoeling van deze studie dat een flexibel eindscenario wordt bereikt. Dit eindscenario biedt een waaier aan mogelijkheden om een kwalitatieve ontwikkeling veilig te stellen. In deze fase is het niet de bedoeling om een éénduidig eindresultaat te bekomen; pas bij uitvoering zal beslist worden welk voorstel per scenario weerhouden wordt.

Het is de ambitie van elke partner van dit project om te komen tot een kwalitatieve opwaardering van de wijk. Het project heeft de potentie om een voorbeeldproject te worden qua samenwerking tussen de woon- en de monumentensector.

I Inventaris van het studiegebied

Situering op verschillende schaalniveaus

Inventaris van het studiegebied – algemene situering



Klein Rusland als woonwijk van de gemeente Zelzate

Klein Rusland situeert zich aan de zuidelijke rand van Zelzate-west, dicht bij de grens met de gemeente Evergem. Het is een geïsoleerd bebouwd gebied, aanleunend tegen de linkeroever van het kanaal Gent-Terneuzen. Door dit kanaal wordt het grondgebied van Zelzate opgesplitst in twee delen, Zelzate-oost en Zelzate-west. De grootste bevolkingsgroep woont in Zelzate-oost, waar zich ook het belangrijkste handelscentrum bevindt. Klein Rusland ligt ten zuidwesten van dit centrum. Op vogelvlucht vlak naast dit centrum gelegen, ligt Klein Rusland er toch ver van verwijderd door de barrière die het kanaal vormt. Gevolg hiervan is dat de woonwijk in hoofdzaak toegewezen is op de voorzieningen van Zelzate-west, meer bepaald deze van Debbautshoek. Nochtans vormt Klein Rusland ook ten opzichte van Debbautshoek een geïsoleerde wijk sinds de aanleg van de N49/A11 Knokke–Antwerpen.

Klein Rusland als kanaaldorp van het Gents Zeehavengebied

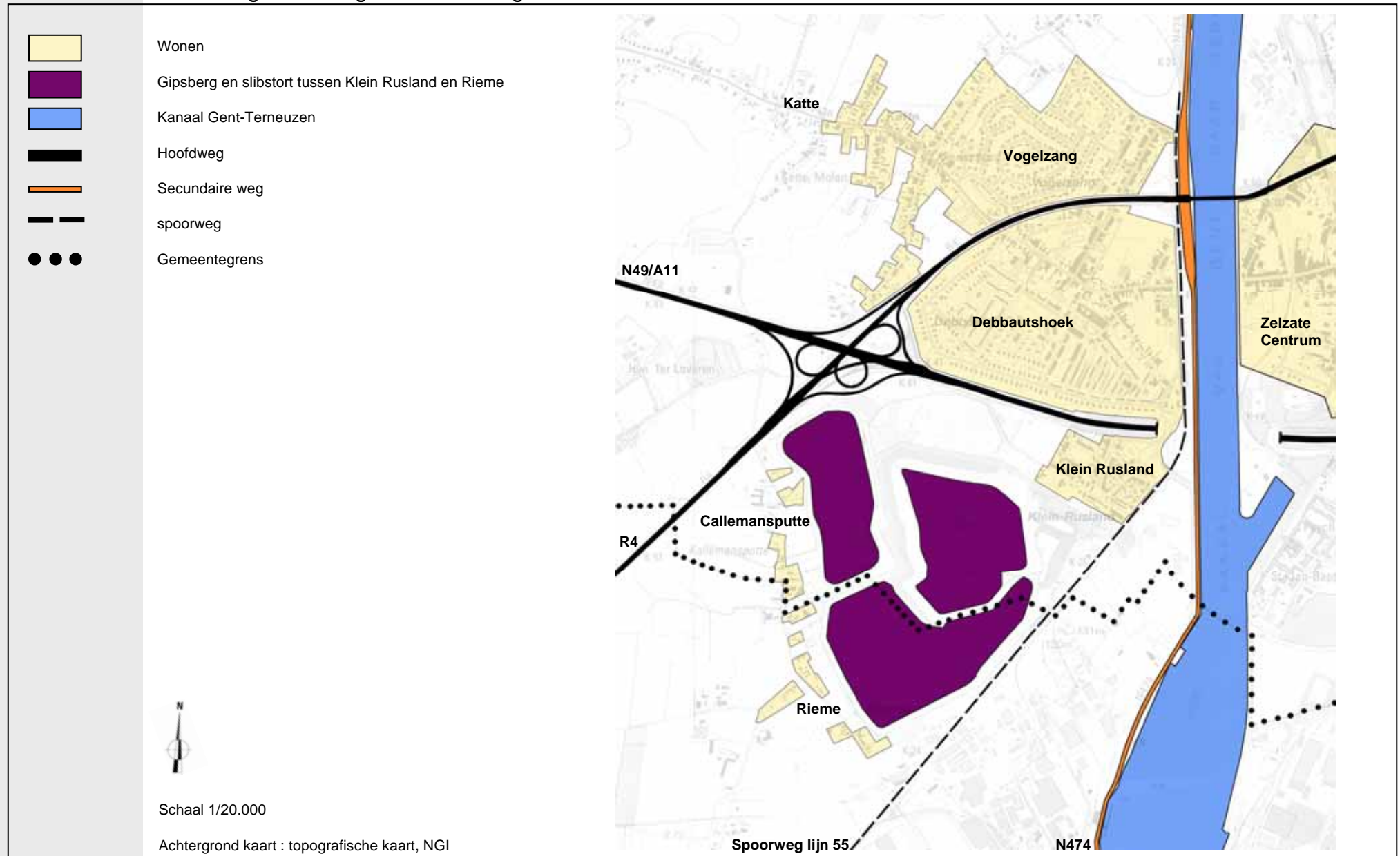
Klein Rusland bevindt zich aan de noordwestelijke rand van het Gents Zeehavengebied. De woonwijk zelf, als onderdeel van de dichtbevolkte woonkern van Zelzate, is niet opgenomen binnen de afbakeningslijn van het zeehavengebied. Toch wordt de woonwijk, evenals de hele gemeente, op ruimtelijk en maatschappelijk vlak sterk beïnvloed door de bedrijven die zich langs het kanaal bevinden. De ontwikkeling van industrie in en rond Zelzate zorgt voor heel wat tewerkstelling onder de bevolking in de kanaalzone. Als nadeel ondervindt Klein Rusland visuele hinder en milieuproblemen van de zware industrie. Ondermeer deze problemen dragen bij tot een negatief imago van de wijk.

Zelzate als gemeente binnen het grensoverschrijdend netwerk Gent – Terneuzen

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ligt Zelzate in het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Gent-Terneuzen, een potentieel structuurbepalend netwerk op Vlaams niveau. Het zeehavengebied van Gent is hier een onderdeel van. In Zelzate maakt een complexe bundeling van spoor- en autosnelwegen, aangevuld met waterwegen, deel uit van dit netwerk. Deze bestaande positie in een internationaal netwerk maakt het gebied tot een element van de economische structuur op internationaal niveau. De gemeente Zelzate dient dan ook steeds waakzaam te zijn voor de zwaarwichtige tegenstelling tussen de economische groei in de kanaalzone en het behoud en ontwikkeling van de leefbaarheid van de gemeente.

Ligging op een internationaal netwerk van verkeerslijnen

Inventaris van het studiegebied – algemene situering



Zelzate wordt gekenmerkt door een netwerk van lineaire verkeersinfrastructuren. Zij zijn sterk beeldbepalend voor Zelzate. Enerzijds maakt het de gemeente vlot bereikbaar op internationaal niveau, wat Zelzate interessant maakt als thuisbasis voor heel wat bedrijven. Anderzijds stelt dit netwerk zich op als grote breuklijnen in het ruimtelijk weefsel van Zelzate. Deze breuklijnen vormen een fysieke belemmering tussen de verschillende woonkernen, Zelzate-Oost enerzijds (Zelzate-centrum) en Zelzate-West anderzijds (Debbautshoek, Klein Rusland, Katte en Vierweegse-Vogelzang).

Deze verschillende verkeersinfrastructuren hebben een zekere impact op Klein Rusland gezien ze allemaal rechtstreeks grenzen aan het projectgebied.

Het *kanaal Gent-Terneuzen*, die de gemeente van zuid naar noord snijdt, heeft sinds eeuwen een belangrijke invloed op de ruimtelijk structuur en het nederzettingspatroon van Zelzate. Het kanaal werd tot twee maal toe verplaatst. Eerst situeerde het kanaal zich waar nu de Grote Markt gelegen is, vervolgens liep het kanaal ter hoogte van het huidige park, waarna het verplaatst is naar zijn huidige ligging. Begin 20^e eeuw vormt deze lineaire structuur de startbasis voor het stedenbouwkundig opzet van Klein Rusland. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het kanaal Gent-Terneuzen geselecteerd als hoofdwaterweg. Het kanaal zelf heeft een breedte van ongeveer 150 meter.

Spoorweg lijn 55 Gent – Zelzate - Sas van Gent - In de 19e eeuw wordt de spoorlijn tussen Gent en Sas van Gent parallel met het kanaal aangelegd. In oorsprong gebruikt als lijn voor personenvervoer, wordt deze spoorlijn in de jaren 1950 enkel nog voor goederentransport aangewend. Heel wat aftakkingen leiden naar de bedrijven, gevestigd langs het kanaal en de spoorweg.

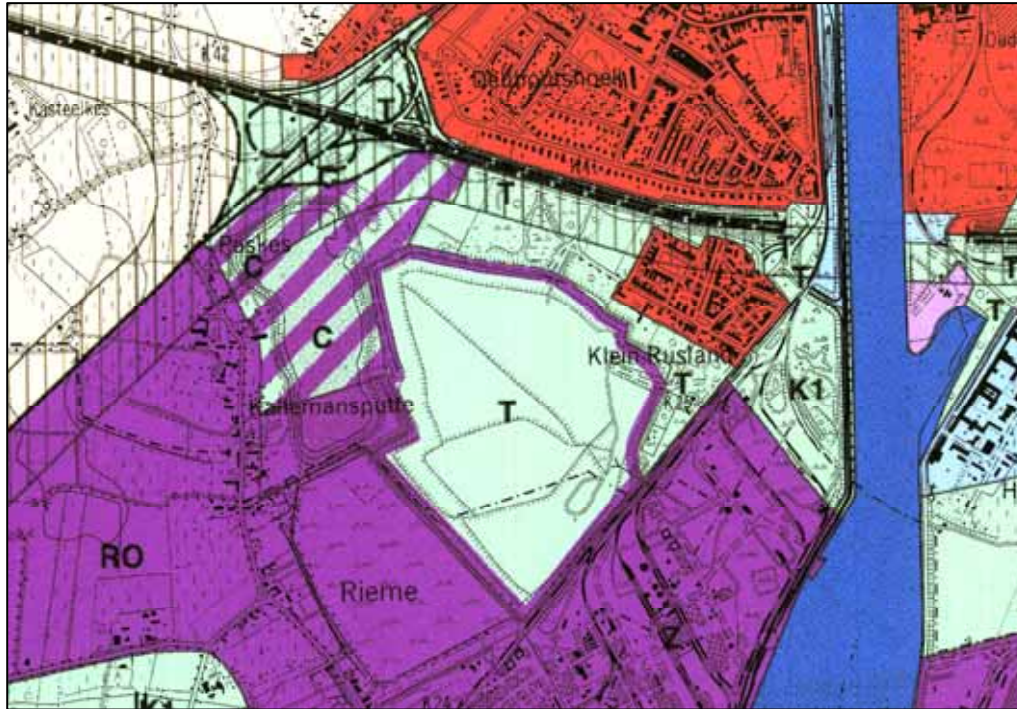
De *Beneluxlaan (N474)* ligt op de linkeroever van het kanaal en verzorgt de verbinding met Nederland (de N25 als verlengde van de Beneluxlaan). De Beneluxlaan is geselecteerd als lokale weg type I.

De *N49/A11 Knokke-Antwerpen* kruist Zelzate volledig van west naar oost waardoor het grondgebied wordt opgesplitst in een noord- en een zuidzijde. Klein Rusland is buiten de beperkte bewoning van Callemansputte de enige woonwijk die zich ten zuiden van de N49/A11 situeert. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de N49/A11 geselecteerd als hoofdweg met 2x2 rijvakken.

De *R4, de ring rond Gent*, ligt op ruimere afstand ten westen van Klein Rusland.

De *R4-west*, gelegen op de linkerkanaaloever van het kanaal Gent-Terneuzen, verzorgt enerzijds de verbinding naar de hoofdwegen N49/A11 Knokke-Antwerpen en de E40 (Brussel-Oostende-Calais). Anderzijds zorgt deze weg voor de ontsluiting van de economische zones langs de linkerkanaaloever van het zeehavengebied Gent en de ontsluiting van het grootstedelijk gebied Gent naar de hoofdwegen. Deze weg is vanaf de A10 in Drongen tot de N49/A11 in Zelzate als primaire weg I geselecteerd en wordt navenant ingericht.

Verkeerstechisch vormt vooral de brug van de R4/Kanaalstraat over het kanaal een barrière. Wanneer de brug open staat voor de doorgang van schepen, ontstaan lange wachttijden. Een alternatieve route is de tunnel van de N49/A11 onder het kanaal. Dit vormt weliswaar geen oplossing voor voetgangers en fietsers.



Gewestplan Gentse en Kanaalzone
Schaal 1/20.000



Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Afbakening
Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west
Deelgebied Klein Rusland Oost, verordenend grafisch plan
Schaal 1/10.000

Vlaams niveau

Gewestplan Gentse en Kanaalzone, goedgekeurd bij KB op 14/09/1977

De bestemming van het projectgebied Klein Rusland is op het gewestplan woongebied. Daarbij zijn de perceelsgrenzen van de bebouwing als richtkader voor afbakening gebruikt. Uitbreiding van de wijk is strikt juridisch dus niet mogelijk, maar is ruimtelijk gezien ook niet zinvol gezien de verschillende ontwikkelingen die zich rond de woonwijk hebben afgespeeld. Klein Rusland wordt op het gewestplan duidelijk gescheiden van het woongebied van Debbautshoek en Zelzate centrum door de afbakening van de reservatiezone voor de N49/A11 en de afbakening van het kanaal.

Het gewestplan doet uitspraak over het beschermen van de ruimtelijke kwaliteiten van Klein Rusland ten opzichte van het industriegebied en de R4 door het afbakenen van nader te bepalen buffer- en koppelingzones rondom de wijk (T en K1). Het gipsstort heeft de nabestemming buffergebied gekregen. De bestemmingsvoorschriften van het koppelingsgebied Klein Rusland west zijn terug te vinden op het gewestplan onder de bestemming van bufferzone. Via een gewestplanwijziging bij besluit van de Vlaamse regering op 26/01/2001 werd ter hoogte van Callemansputte bufferzone industriezone (regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter). Terzelfder tijd werd een deel van het industriegebied van Rieme-Noord omgevormd naar koppelingsgebied type 1. Wat betreft het koppelingsgebied Klein Rusland oost overschrijft het gewestelijk RUP het gewestplan.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Ondanks dat Zelzate gelegen is in het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Gent-Terneuzen, werd de gemeente als kern in het buitengebied aangeduid. Door de invloed van de haven zijn de ruimtelijke potenties op vlak van wonen immers beperkt omwille van milieuhygiënische redenen. Ook ruimtelijke potenties voor de uitbreiding van de oppervlakte aan regionaal bedrijventerrein zijn uiterst beperkt.

In de kernen van het buitengebied worden op vlak van wonen richtdichtheden gehanteerd van 15 woningen/ha. In het RSV wordt eveneens vermeld dat langs de N49/A11 een traject voor een toekomstige spoorverbinding tussen Zeebrugge en Antwerpen-Linkeroever dient bebouwingsvrij gehouden te worden.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west, definitief vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse regering op 15/07/2005

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan legt de afbakeningslijn vast evenals alle dringende bestemmings-, inrichting- en ruimtelijke beheersaspecten voor specifieke deelgebieden. Twee deelgebieden zijn gelegen in het studiegebied en kunnen een invloed hebben op het projectgebied. Deelgebied 1, zeehaventerrein Rieme Noord bepaalt de toekomstige ontwikkeling van Rieme Noord en Callemansputte. Deelgebied 2, koppelingsgebied Klein Rusland Oost legt de toekomstige ontwikkeling van het buffer- en industriegebied ten oosten van Klein Rusland vast. Het koppelingsgebied Klein Rusland West is niet opgenomen in het RUP, waardoor het gewestplan voor deze zone onverminderd van kracht blijft.



Het ontwerp van strategisch plan voor de Gentse kanaalzone, dat een geïntegreerde ruimtelijke visie, een streefbeeld en een actieplan bevat, vormt het kader voor de begrenzing, de fasering en de inrichting van projecten in de Gentse kanaalzone. Klein-Rusland is één van de zes kernen in de kanaalzone die als leefbare bewoonde kern wordt behouden en versterkt. De mogelijke hinder van naastgelegen bedrijven of infrastructuur wordt verminderd door de actieve uitbouw van koppelingsgebieden en afschermingen (geluidsschermen en bosbermen). Deze koppelingsgebieden tussen bedrijvzones en woonkernen hebben een band met beide naastgelegen functies en met het functioneren van het zeehavengebied Gent. De overheid realiseert het nieuwe landschap ten laatste gelijktijdig met de ontwikkeling van de naastgelegen bedrijventerreinen en infrastructuur.

Visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het koppelingsgebied Klein Rusland Oost

'Het koppelingsgebied Klein Rusland oost ontwikkelt zich tot een voor de linkeroever van Zelzate natuurlijk park. De bufferende functie voor Klein Rusland vormt een belangrijk onderdeel door het voorzien van een park en een bosbuffer. De meerwaarde van het koppelingsgebied voor Klein Rusland is een sterke en blijvende opwaardering van de leefomgeving zowel visueel, naar recreatieve mogelijkheden, naar afscherming en filtering van hinder als naar het doorbreken van zijn isolement. Aanvullend biedt het ook ontspanningsmogelijkheden op wandel- en fietsafstand voor de werknemers. Voor het bedrijf Rhodia Chemie – *Nilfos Chemie* - betekent het een aantrekkelijke wand voor toekomstige nieuwe bedrijfseenheden en – meer dan waarschijnlijk – vermindering van de milieuhinder. Om deze uiterst waardevolle terreinen voor te behouden voor economische activiteiten die de aanwezige infrastructuur optimaal gebruiken, worden hier uitsluitend zeehaven- en watergebonden bedrijven ingeplant. Aansluitend bij het zeehaventerrein en de infrastructuurbundel wordt een efficiënte en aaneensluitende buffer met een bebost karakter van 100 meter breedte uitgebouwd om de wijk Klein Rusland van de havenactiviteiten af te schermen.'

Er is in het uitvoeringsplan voor gekozen het buffervolume van het koppelingsgebied Klein Rusland Oost gevoelig te verkleinen ten voordele van de industrie. Op lange termijn wordt de gipsberg eveneens opgenomen binnen het concept van parkzone.

Visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het zeehaventerrein Rieme Noord

'De ligging aan de R4-west, de bestaande milieubelastende bedrijvigheid, het slibstort van Callemansputte en de gipsberg, maken dat de woninggroepen in de Assenedestraat, de Callemansputte, de Callemansputtestraat, de Bombardementstraat en het noordelijk deel van de Puinenstraat op termijn nog moeilijk leefbaar is te houden. ...Er wordt geopteerd om het gehele gebied Rieme Noord in te richten deels voor bedrijvigheid gericht op de zeehaven en deels voor ondersteunende regionale bedrijvigheid. Het noordelijk gedeelte van het deelgebied kan omwille van de ligging worden ingericht voor de uitbreiding en herstructurering van het slibstort tot een industrieel complex voor slibverwerking. Niet alleen wordt zo de mogelijkheid gecreëerd voor de aanleg van een breed, oost-west gericht bufferbos tussen de woonwijk Klein Rusland, de N49/A11 en het slibstort maar wordt ook de ruimte voorzien voor de lange-termijnslibverwerking in de Gentse kanaalzone.'

Gemeentelijk niveau

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zelzate – richtinggevend deel, definitief ontwerp voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van 19/09/2006

De gemeente Zelzate neemt een duidelijk standpunt in wat betreft de toekomstige ontwikkeling van het gipsstort en sluit zich daarbij aan bij de visie van het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone.

'Het gipsstort ten zuiden van Klein Rusland is een belangrijk structuurbepalend element. Door de gipsberg te beplanten en toegankelijk te maken voor wandelaars en fietsers, kan deze landschapsheuvel in de toekomst gaan fungeren als toeristisch-recreatieve trekpleister doorheen de Gentse haven. Het stort is een buffer voor Zelzate-west, ten opzichte van de industrie die ten zuiden van Klein-Rusland en Callemansputte gelegen is.'

De gemeente wenst dat bijkomende verbindingen voor fietsers en voetgangers vanuit Klein Rusland naar Zelzate-west of Zelzate-oost worden gezocht om de geïsoleerde ligging van de wijk te verminderen. In de bebouwde omgeving van Klein Rusland zal de nodige aandacht geschonken worden aan het aanplanten van meer groen in de publieke ruimte.

Bijzonder Plan van Aanleg nr 5 'Debbautshoek' eerste herziening, goedgekeurd bij KB op 8/3/1974, volledig gerealiseerd

Het BPA situeert zich ten noorden van de N49/A11 en doet uitspraak in welke mate een fiets- en voetgangersbrug over de N49/A11 tussen Klein Rusland en Debbautshoek mogelijk is.

Tussen de N49/A11 en de Tunnellaan bevindt zich een aaneengesloten zone voor private woningbouw. Tussen deze woonpercelen en de N49/A11 bevindt zich een bufferzone. De voorschriften in verband met de groenbuffer luiden als volgt :

'De groene buffer zal door de overheid aangelegd en onderhouden worden, om te dienen als overgangsgebied tussen de bouwvrije zone en de Rijksweg, De bufferzone zal aangelegd worden als groene ruimte, met streekeigen hoog- en laagstammige loofboomsoorten. De aanleg zal voornamelijk worden bepaald door de eigen kenmerken van het landschap : er mogen geen constructies worden opgericht en geen verhardingen worden aangelegd, uitgezonderd voor de aanleg van een onderhoudspad, eventuele voetwegen doorheen het groen en nutsvoorzieningen.'

Gemeentelijke verordeningen

- In de woonwijk Klein Rusland geldt de reglementering voor zone 30.
- In de wijk mogen geen zware voertuigen met een gewicht van meer dan 7,5 ton geparkeerd staan.

Huidige functies

Inventaris van het studiegebied – ruimtelijke analyse

-  Wonen
-  Open ruimtelandschap
-  Industrie en infrastructuur Zeehavengebied
-  Gipsberg en slibstort
-  Kanaal Gent-Terneuzen
-  Concentratie aan activiteiten
-  Scherm infrastructuur

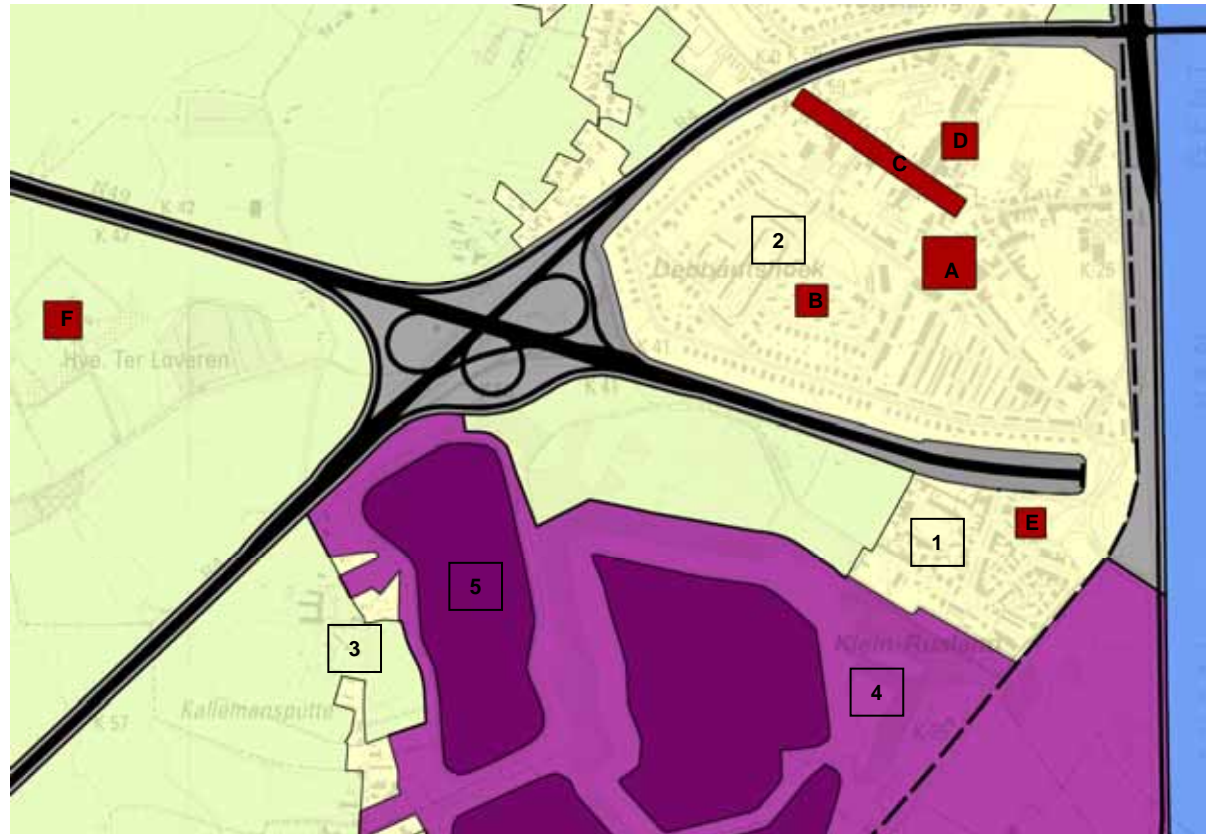
1. Klein Rusland
2. Debbautshoek
3. Woonlinten van Callemansputte
4. Terreinen van Nilefos Chemie
5. Zone voor de berging van slib

- A. Voorzieningen rond het Groenplein
- B. OCMW dienstencentrum 'De Kastanje'
- C. Voorzieningen rond de Assenedesteenweg
- D. Kerk St-Antonius
- E. OCMW ontmoetingscentrum Klein Rusland
- F. Hoeve Ter Looveren



Schaal 1/15.000

Achtergrond kaart : topografische kaart, NGI



Wonen

Klein Rusland is een typische tuinwijk uit het interbellum. De wijk bestaat in hoofdzaak uit sociale huurwoningen. Enkel aan de zuidwestelijke rand zijn een aantal woningen gebouwd op privaat initiatief. Handel en diensten zijn er minimaal aanwezig. De wijk is in hoofdzaak toegewezen op het voorzieningenapparaat van Debbautshoek. Zeker voor de oudere bevolking, die procentueel sterk vertegenwoordigd is in Klein Rusland, is de afstand tot deze voorzieningen groot.

In Zelzate-west is het vooral Debbautshoek waar de voornaamste handelsfuncties en diensten gevestigd zijn. Deze situeren zich in hoofdzaak rond het Groenplein en de Assenedesteenweg. Ondermeer is er een ontmoetingsplaats voor senioren in de vorm van het dienstencentrum 'De Kastanje' en 30 bejaardenwoningen.



Ook voor de jongeren is er infrastructuur aanwezig zoals een speelplein ter hoogte van de Tweede Gidsenlaan en jeugdinfrastructuur langs de Assenedesteenweg. Rond de Assenedesteenweg bevinden zich een aantal scholen. Andere grootschalige bebouwing zijn de kerk en een aantal openbare gebouwen.

Ten zuiden van Klein Rusland, op de grens tussen Zelzate en Evergem, liggen de woonlinten van Callemansputte. De gebouwen van deze kern leunen aan tegen het slibstort en de gipsberg van Zelzate / Rieme. Naast een kleine groep van ongeveer 50 woningen, zijn er ook een aantal landbouwbedrijven en lokale bedrijven gesitueerd (alles samen ongeveer 15 bedrijven). Deze zone is integraal opgenomen binnen het Gents zeehavengebied en zal op termijn onleefbaar zijn door de ontwikkelingen die er zullen plaatsvinden. De huidige functies zijn zonevreemd in een zone die voorzien is voor zeehavengebonden industrie, zoals bepaald in het verordenend plan en randvoorwaarden van het deelgebied Zeehaventerrein-Rieme-Noord. In het kader van het strategisch plan Gentse kanaalzone zijn deze geïsoleerde woninggroepen geselecteerd die verwijderd dienen te worden teneinde de ontwikkeling van bedrijventerreinen niet te verhinderen.

Industrie

De terreinen van de nv Nilefos Chemie (vroeger Rhodia Chemie) grenzen ten zuiden van Klein Rusland rechtstreeks aan de woonwijk. De hoofdontsluiting van dit bedrijf bevindt zich aan de Kuhlmannkaai 1 op grondgebied Gent. Nilefos Chemie heeft ondermeer een milieuvergunning voor het exploiteren van de gipsstortplaats die loopt tot 20 februari 2011. Momenteel is dit gipsstort ongeveer 35 tot 40 meter hoog. De milieuvergunning laat toe dat tot 50 meter wordt opgehoogd. Het is mogelijk dat opnieuw een milieuvergunning zal aangevraagd worden voor de periode na 20/02/2011. Aan de voet van de gipsberg, grenzend aan Klein Rusland, wordt een smal perceel ingenomen door struweelbeplanting. De verbindingsweg ter hoogte van de A. De Clercqlaan op het bedrijfsterrein van Nilefos Chemie leidt naar de zuiveringsinstallaties en de noodaggregaat (opgenomen in artikel 2 van het verordenend grafisch plan Klein Rusland Oost).

Ten noordwesten van de gipsberg situeert zich een slibstort. Deze terreinen zijn in eigendom van de Vlaamse Overheid, Afdeling Maritieme Toegangen en worden gebruikt voor de opslag van baggerspecie, afkomstig uit het kanaal Gent-Terneuzen. Via een baggerslibleiding wordt deze specie overgepompt naar het stort.

Braakliggende gronden

De gronden ten oosten van Klein Rusland worden volledig ingesloten door infrastructuren en bedrijfsinstallaties, afgezoomd met een laanbeplanting langs een gedeelte van de kanaaloeverweg. Er is een braakliggend gebied (vroeger stort) met overwegend ruigte en lage struweelachtige begroeiing en één bosje met loofbomen en onderbegroeiing, zonder enige bebouwing.

Landbouw

Ten zuidwesten van de gipsberg en het slibstort bevindt zich nog een grote concentratie landbouwgronden, ondermeer in Callemansputte en Rieme, als uitloper van het uitgestrekte landbouwgebied dat zich aan de overzijde van de R4-west situeert. De westkant van Klein Rusland bestaat uit een geïsoleerde landbouwzone gekenmerkt door landschapselementen en drevestructuur, grenzend aan de R4-west en de N49/A11. Deze gronden horen tot het koppingsgebied Klein Rusland West.



Randen en toegangen

Inventaris van het studiegebied – ruimtelijke analyse

-  Autostradelandschap
-  Opmerkelijke elementen in het landschap : gipsberg en slibstort
-  Kanaal Gent-Terneuzen
-  Lokale ontsluiting
-  Voetgangers- en fietsontsluiting
-  Gasleiding
-  Aardgasstation
-  Verkeerslichten
-  Afbakening reservatiezone infrastructuur

1. Klein Rusland
2. Landbouwgebied met kleine landschapselementen
3. Groenscherm tussen gipsberg en Klein Rusland



Schaal 1/15.000

Achtergrond kaart : topografische kaart, NGI



Noord - De N49/A11 Knokke-Antwerpen vormt de noordelijke grens van het projectgebied. Ter hoogte van de kruising met de Tweede Gidsenlaan, de spoorweg en het kanaal loopt de baan ondergronds. Zowel ruimtelijk als op vlak van geluidsoverlast vormt de N49/A11 een belemmering voor Klein Rusland. Tot voor kort lag in de berm parallel met de N49/A11 een bovengrondse baggerslibleiding, die eveneens de tweede Gidsenlaan kruiste. De gemeente Zelzate is vragende partij voor het ondergronds brengen van de leiding, die visueel een hinderpaal vormt, maar eveneens oorzaak is van heel wat geluidshinder. Een andere optie bestaat erin de leiding bovengronds aan te leggen ten zuiden van de woonwijk, in havengebied.



De noordelijke helft van Klein Rusland bevindt zich in een reservatiezone van de N49/A11, met een breedte van 125 m uit de as van de weg. Deze moet de aanleg, het beheer en exploitatie van ondergrondse pijpleidingen en bijhorende infrastructuur en een eventuele spoorverbinding tussen Zeebrugge en Antwerpen onder het kanaal voor de toekomst veilig stellen.

De enige autoweg met toegang tot Klein Rusland bevindt zich in het noorden, ter hoogte van de Tweede Gidsenlaan. De reservatiezone van de N49/A11 heeft een aantrekkelijk toekomen tot de wijk tot nu toe verhinderd.

Oost – De spoorweg lijn 55 loopt parallel met de Achille De Clercklaan dicht langs de woonhuizen. Op weekdagen rijden gemiddeld 8 treinen aan een referentiesnelheid van 90 km/u langs Klein Rusland, tussen 6.00 uur 's morgens en 22.00 uur 's avonds. Op zaterdag en zondag wordt de lijn niet gebruikt.

Ter hoogte van de Verminktenlaan is een overweg aangelegd, die leidt naar de braakliggende gronden tussen de spoorweg en de Beneluxlaan. Momenteel wordt hier geen gebruik van gemaakt.

Zuid – De industriële activiteiten aan de zuidzijde van Klein Rusland hebben een grote impact op de wijk door de aanwezigheid van het gipsstort en het baggerslibstort. De overgangszone tussen de woonwijk en het groenscherp - de zone aan de achterzijde van de woningen langs de Vrijwilligerslaan-Koophandelsplein-Verminktenlaan geeft een verwaarloosde indruk. Een uitgang van het bedrijf Nilefos Chemie sluit rechtstreeks aan op de Achille De Clercklaan, een woonstraat van Klein Rusland. De enige ontsluiting van deze straat leidt via het centrum van de woonwijk.

West – Klein Rusland sluit aan deze zijde rechtstreeks aan op landbouwgebied. Deze gronden zijn bereikbaar via twee onverharde wegen.

Fragiel evenwicht tussen woonkwaliteit in Klein Rusland en industrie in het Gents Zeehavengebied - De ruimtelijke band die Klein Rusland onderhoudt met het zeehavengebied, zorgt voor een rechtstreekse confrontatie tussen de woonwijk en de industriële activiteiten. Deze zijn vaak oorzaak van concrete problemen in de wijk; visuele vervuiling, geluidsoverlast, geurhinder zijn geen sporadisch voorkomende feiten. Bodemvervuiling verhindert het gebruik van grondwater voor consumptie. De vrees onder bewoners blijft bestaan dat de industriële activiteiten nog sterker hun leefomgeving zullen beïnvloeden.




Lokale ontsluiting

Vanuit Zelzate is Klein Rusland bereikbaar via Debbautshoek. De R4 kan opgereden worden via de Assenedesteenweg (met verkeerslichten) en de Emiel Caluslaan/Koning Albertlaan (zonder verkeerslichten) en vormt de enige echte verbinding met Zelzate-centrum. Deze verbinding gebeurt geregeld moeizaam door druk verkeer of wanneer de brug openstaat. Een alternatieve route voor gemotoriseerd verkeer vormt dan de N49/A11 via de tunnel. De Beneluxlaan legt de verbinding tussen wonen en industrie. De verbinding met Callemansputte en Rieme gebeurt via deze baan. Door de opwaardering van de R4-west is het kruispunt met Callemansputte afgeschaft. Een fiets- en voetgangersbrug over de R4-west zorgt voor de verbinding met de overzijde van de R4-west. De lijnbus nr 55 Gent-Zelzate en nr 55 S (sneldienst) rijdt langs de Beneluxlaan en de Tweede Gidsenlaan, en heeft een stopplaats ter hoogte van de woonwijk. Op maandag is er een extra bus in functie van de wekelijkse markt.

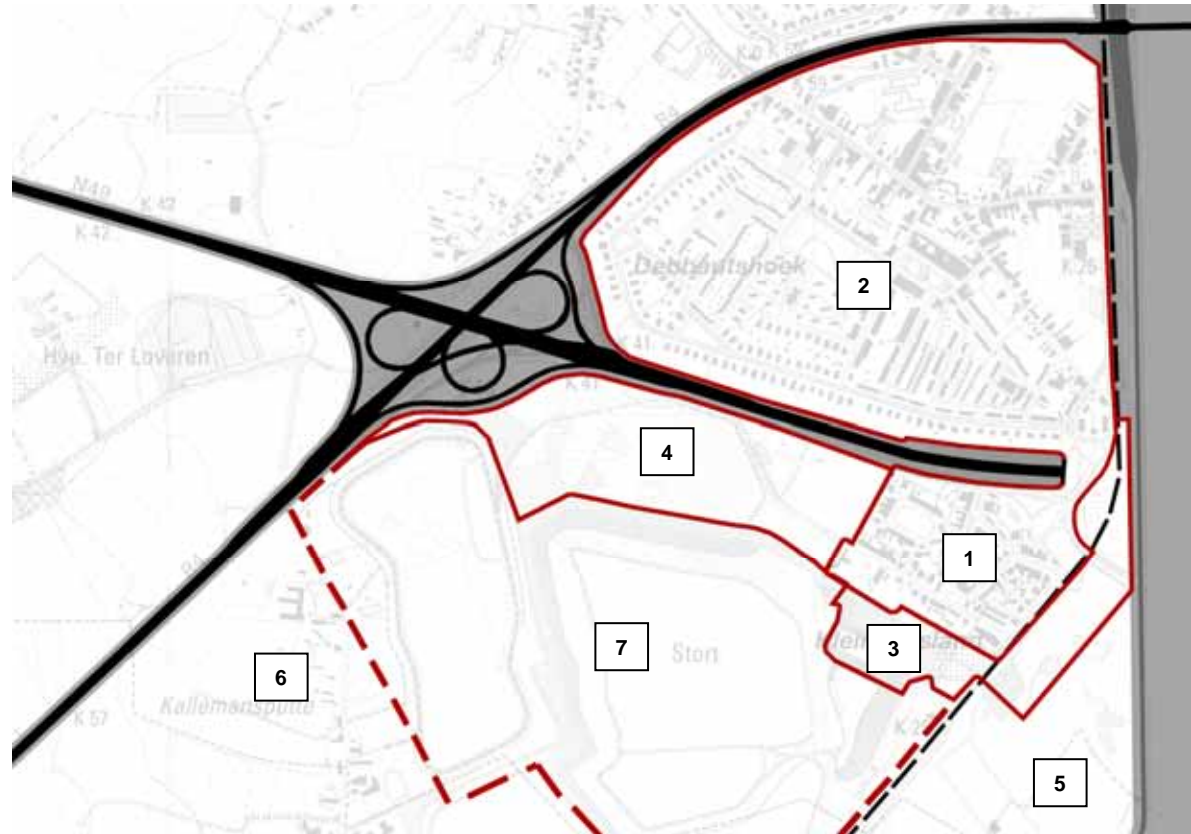


Toekomstscenario volgens opgemaakte studies

Inventaris van het studiegebied – ruimtelijke analyse

-  Autostradelandschap
-  Afbakening deelgebieden
-  Vermoedelijke afbakening nabestemming buffergebied

1. Klein Rusland
2. Debbautshoek
3. Koppelingsgebied Klein Rusland Oost
4. Koppelingsgebied Klein Rusland West
5. Maritiem-industrieel landschap : mogelijke toekomstige locatie DEC
6. Maritiem-industrieel landschap : mogelijke uitbreiding slibstort
7. Ontginningslandschap met nabestemming buffergebied



In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zelzate wordt verwezen naar nieuwe landschappen die zich in de context van verstedelijking, industrialisatie en ontginning ontwikkelen ter hoogte van Zelzate. Naast de traditionele landschappen ontstaan meer bepaald een autostradelandschap, een maritiem-industrieel landschap en een ontginningslandschap.

Autostradelandschap

De omvorming van de N49/A11 tot autosnelweg resulteert in aanpassingswerken aan deze hoofdweg met ruimtelijke gevolgen. Voor de landschappelijke structuur betekent dit een opdijken van de baan en het ontstaan van een autostradelandschap. De barrière in het landschap en voor de lokale verbindingen wordt groter door een toename van het ruimtebeslag door hoofdweg en parallelwegen.



Schaal 1/15.000

Achtergrond kaart : topografische kaart, NGI



Maritiem-industrieel landschap en ontginningslandschap

De deelgebieden Klein Rusland Oost, Klein Rusland West en Zeehaventerrein Rieme Noord maken deel uit van het Gentse zeehavengebied en voorzien de ontwikkeling van zeehavengebonden bedrijven en/of de realisatie van bufferzones als garantie voor een kwalitatieve woonwijk.

Ter hoogte van deelgebied Klein Rusland Oost werd op 29 september 2005 een milieuvergunning afgeleverd aan de nv Deme Environmental Contractors (DEC) voor het exploiteren van een nieuw recyclagecentrum voor bagger- en ruimingsspecie, met breekinstallatie. Bindende voorwaarde is het optrekken van een geluidsdijk van minstens 5 meter hoog tussen de boszone van het koppelingsgebied en de geplande laguneringvelden. Dit dient te gebeuren vooraleer met de bedrijfsactiviteiten wordt gestart, ter vrijwaring van geluidshinder door de breekinstallatie en de vrachtwagens. De volledige sanering van de site dient door de exploitant te gebeuren. Transport zal in hoofdzaak via het kanaal plaatsvinden.

Het deelgebied Zeehaventerrein Rieme Noord wordt ontwikkeld binnen het strategisch plan voor de Gentse kanaalzone. Te Callemansputte is een 26 ha groot gebied afgebakend, waarvan 6,8 ha momenteel wordt ingenomen door het slibstort. Als toekomstscenario voor het slibstort wordt voorzien dat een uitbreiding in zuidwestelijke richting zal plaatsvinden.

Koppelingsgebied Klein Rusland Oost, drempel tussen wonen en industrie - Voordat de bedrijfsactiviteiten ter hoogte van deelgebied Klein Rusland Oost worden opgestart, moet de aanleg van de bosstrook als groenbuffer van 100 m breed en ongeveer 330 m lang door het bedrijf worden gerealiseerd. Ten zuiden van Klein Rusland wordt een parkzone voor de woonwijk voorzien, na sanering van de grond. Het park moet bereikbaar zijn vanaf het Koophandelsplein.

Koppelingsgebied Klein Rusland West, herstel van het boccagelandschap - Deze landbouwzone met kleine landschapselementen zal verder verfijnd worden in een gewestelijk RUP. Het zou een meerwaarde voor de wijk betekenen indien het oorspronkelijk boccagelandschap (= open ruimte landschap, opgedeeld in 'kamers' door een patroon van kleine landschapselementen) terug wordt aangelegd en beschermd. Uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Zelzate blijkt dat het ontbreken van kwaliteitsvol ingericht groen op loopafstand wordt ervaren als een knelpunt. De invulling van de bufferzones als bos- en groenstructuren met recreatie als nevenfunctie strekt tot aanbeveling.

Ontginningslandschap met nabestemming bufferzone - Wanneer in 2011 geen nieuwe milieuvergunning wordt aangevraagd voor de bedrijfsactiviteiten van het gipsstort, dient één jaar na 2011 de berg te zijn afgedekt met grond. Indien opnieuw een milieuvergunning wordt bekomen, bestaat de mogelijkheid dat hoger dan 50 meter mag gestort worden. Na beëindiging van de activiteiten kan de ontwikkeling van de gipsberg en het slibstort tot bos- en parkzone met wandelcircuit in het voordeel spelen van de wijk.

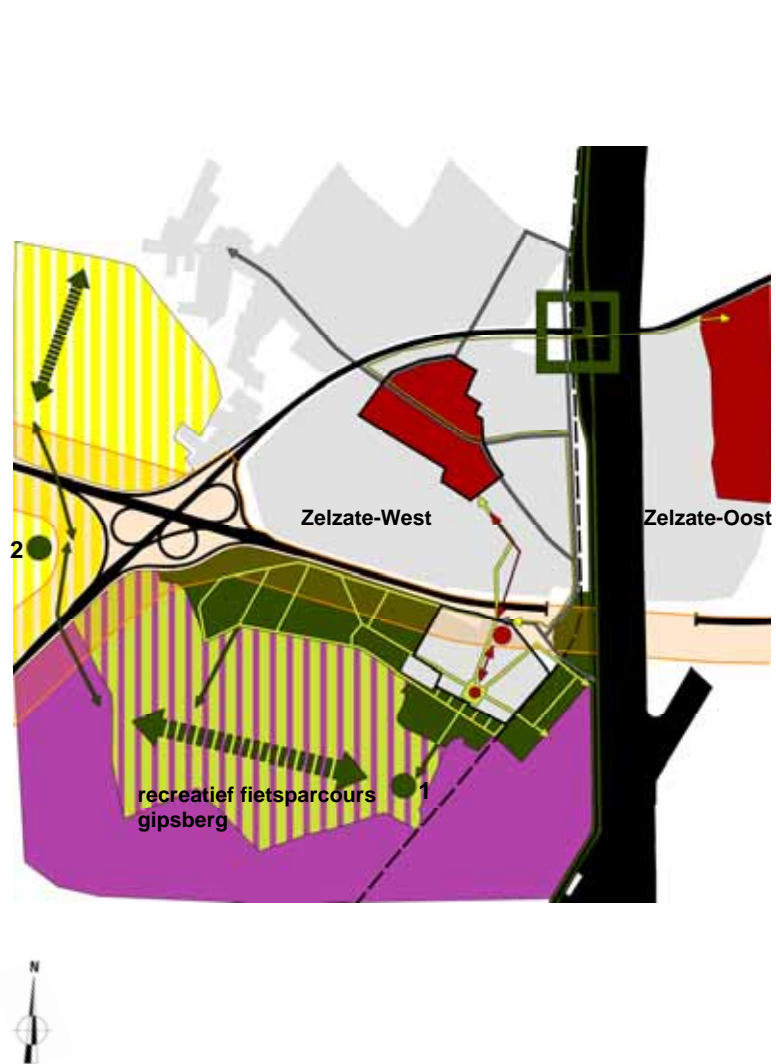


II

Concept van het studiegebied

Structuurschets – optimalisering van onderlinge relaties

Concept van het studiegebied



-  reservatiestrook
-  functioneel landschap met recreatief medegebruik
-  bufferzone met recreatief medegebruik
-  centrumzone Zelzate Oost en - West
-  havengebonden industriezone
-  woonzone
-  projectgebied – centrumzone Debbautshoek
-  harde infrastructuur met barrièrewerking – kanaal
-  harde infrastructuur met barrièrewerking – spoorweg
-  harde infrastructuur als barrière – bovenlokale wegen
-  lokale wegen
-  moeilijk knooppunt voor fietsers en voetgangers
-  uitkijkpost
-  hoeve Ter Looveren
-  recreatieclusters met landschappelijke binding
-  lineaire as
-  openbaar vervoer - bus
-  doorsteken door het recreatielandschap
-  aaneenschakeling van verschillende activiteitsclusters



We stelden reeds dat het in het begin van de twintigste eeuw de bedoeling was dat een lijnstad zou ontwikkeld worden langs het kanaal, links van de spoorweg, met arbeiderswoonwijken in functie van de aanpalende industrie. Deze filosofie is nooit verder uitgebouwd dan de eerste woonwijk, Klein Rusland, en is bijgevolg ook niet waarneembaar in de percelen rondom de woonwijk. In Klein Rusland zelf is deze ruimtelijke structuur wel duidelijk aanwezig, door de Dimitri Peniakofflaan die als hoofdstraat de verbinding zou leggen tussen de oude kern van Debbautshoek in het noorden en de industrie in ontwikkeling langs het kanaal. Bij de uitbouw van een autostrade van Antwerpen naar de kust is het oorspronkelijke concept van een noord-zuid georiënteerde lijnstad teloor gegaan en is Klein Rusland als kleine woonwijk alle contact verloren met andere woonwijken.

Het is belangrijk dat alles in het werk wordt gesteld om verder isolement van Klein Rusland te verhinderen. Nieuwe infrastructurele ingrepen mogen geen aanleiding zijn voor een herbevestiging van de breuk. De relatie van de woonwijk met haar omgeving wordt verbeterd aan de hand van meerdere ingrepen. Deze staan mede in voor de toekomstige leefbaarheid van Klein Rusland. Om de relatie te bevorderen tussen de functies in de directe nabijheid van het studiegebied en de samenhang met de ruimere context te optimaliseren, worden een aantal ingrepen gesuggereerd. Deze suggesties maken onderdeel uit van het concept om de noord-zuid as, die als uitgangspunt diende bij de ontwikkeling van Klein Rusland, te herstellen. Op grote schaal betekent dit een herstel van de noord-zuid ontwikkeling (1), een vereniging van functies (2), een aaneenschakeling van recreatieve polen (3) en aandacht voor de verbinding van woonzones (4).





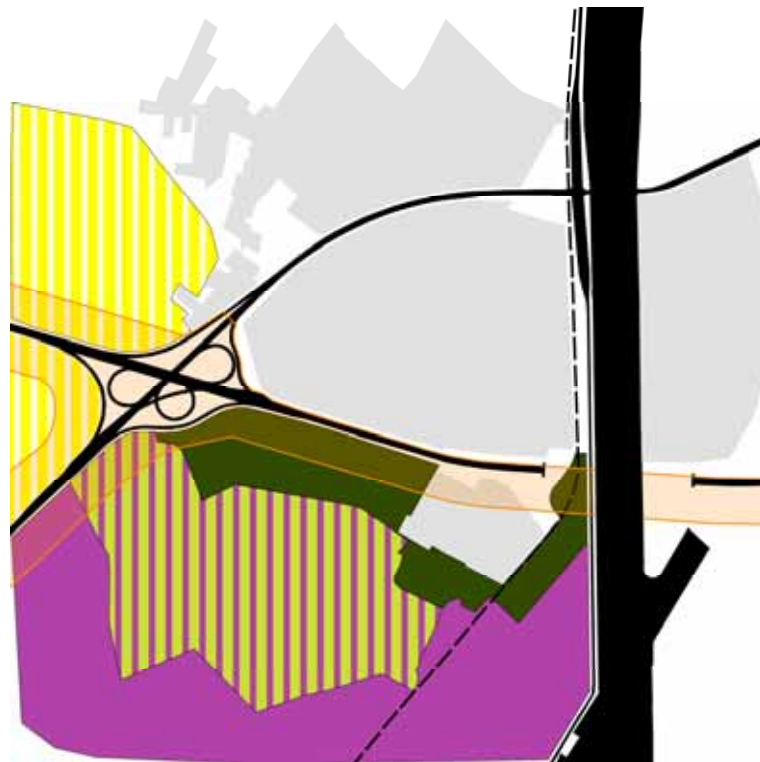
Herstel van de noord-zuid as (1)

Ons basisconcept vormt het herstel van het oorspronkelijk uitgangspunt van het stedenbouwkundig ontwerp van Klein Rusland waarop de toekomstige ontwikkeling van Klein Rusland én haar onmiddellijke omgeving berust.

Dit uitgangspunt uitwerken volgens zijn oorspronkelijke doelstelling – de creatie van een lijnstad langsheen het kanaal - kan niet meer. Daarvoor hebben zich té veel ontwikkelingen afgespeeld rondom het studiegebied. Deze negeren of wijzigen heeft geen zin, gezien de grote invloed ze hebben tot op internationaal niveau.

Een uitbreiding van de woonwijk in zuidelijke richting is niet meer aan de orde, gezien de grootschalige uitbreiding die de industriële activiteiten van het havengebied kent. De uitbreiding van de woonwijk in noordelijke richting is reeds gebeurd, maar niet conform het stedenbouwkundig ontwerp van Klein Rusland. De woningen zijn radiaal opgebouwd rond de in oorsprong heel kleinschalige woonkern van Debbautshoek, conform het BPA dat voor de volledige wijk Debbautshoek werd opgemaakt. Tussen Debbautshoek en Klein Rusland in bevindt zich de gewestweg als barrière.

Daarom zal het oorspronkelijk idee van een lijnstad zich niet meer manifesteren in een noord-zuid ontwikkeling van functies, wel in een noord-zuid as die deze verschillende functies met elkaar verbindt. Deze as vormt één van de bestanddelen om de verschillende functies met zeer uiteenlopende prioriteiten van het studiegebied, naast elkaar en interactief te kunnen laten functioneren.

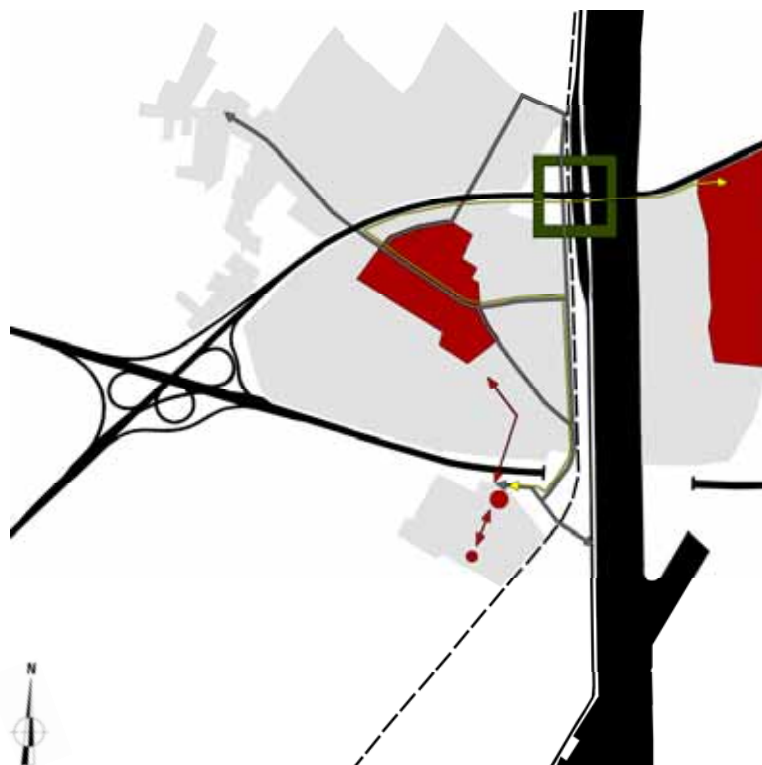


Vereniging van functies (2)

Het studiegebied omvat een verzameling van functies waarvan het verwachtingspatroon zeer uiteenlopend is. Deze functies zonder problemen naast elkaar laten functioneren is niet evident. Vooral de zware havenindustrie hypothekeert de toekomst van de aanpalende woonkernen. Het is in hoofdzaak Klein Rusland die in kwaliteit moet inboeten tegenover de expanderende bedrijvigheid.

Daarom is het van het grootste belang dat de nodige voorzorgen worden genomen opdat woonkwaliteit afdoende kan gegarandeerd worden. De inrichting van koppelingsgebieden is een eerste ingreep tot realisatie van deze doelstelling. Pas op langere termijn, wanneer de gipsberg en daarna het slibstort worden ingericht als bufferzone, zal een scherm ontstaan van dusdanig schaalniveau dat de woonwijk genoeg bescherming zal krijgen tegenover het havengebied. Ook recreatief zal deze bufferzone een grote meerwaarde betekenen. Samen met de landbouwzone aan de overzijde van de R4 kan ze deel uitmaken van een ruimer gebied waar recreatief medegebruik een troef is.

De reservatiestrook parallel met de gewestweg blijft een schemerzone creëren voor Klein Rusland. De verschillende infrastructuren die erop beroep kunnen doen, kunnen tot op lange termijn oorzaak zijn dat een aantal woningen uit het noordelijke deel van de wijk moeten verdwijnen.



Verbinding van woonzones (3)

De noord-zuid as verbetert de verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Klein Rusland en Debbautshoek. Het is belangrijk dat de bewoners zo snel, zo veilig en zo aangenaam mogelijk tussen de twee woonwijken kunnen circuleren. Door de afstand met het centrum en de voorzieningen van Debbautshoek gevoelig te verkleinen, wordt wonen in Klein Rusland aantrekkelijker.

De snelste manier zou betekenen dat een fiets- en voetgangersbrug wordt geplaatst vanaf de Dimitri Peniakofflaan over de gewestweg naar de tunnellaan in Debbautshoek. Veilig zou het ook zijn, gezien de Tweede Gidsenlaan wordt vermeden. De brug zou een attractie vormen voor Klein Rusland en zou een noordelijke toegangspoort tot de wijk kunnen zijn. Deze brug zou ook het dichtst het oorspronkelijk concept van de noord-zuid verbinding benaderen. Deze suggestie wordt in het tweede deel van de studie echter niet weerhouden, gezien de verregaande consequenties, zowel stedenbouwkundig als financieel, die de brug met zich zou meebrengen.

De bestaande overgang over de gewestweg, ter hoogte van de tunnel onder kanaal en spoorweg, blijft bestaan maar wordt in vormgeving en functioneel beter uitgebouwd. De Tweede gidsenlaan blijft de hoofdtoegang voor alle verkeer tot de wijk.

In functie van de verbinding naar Zelzate centrum, aan de overzijde van het kanaal gelegen, is het belangrijk dat aandacht wordt besteed aan de overgang tussen R4 en Beneluxlaan voor voetgangers en fietsers.



Aaneenschakeling van recreatieve polen (4)

De noord-zuid as maakt deel uit van een recreatief parcours in ontwikkeling rondom Klein Rusland. Vlakbij werden een fiets- en voetgangersbrug over de R4 west en een tunnel onder de N49 voor voetgangers en fietsers in functie hiervan reeds gerealiseerd. Ondermeer wordt de hoeve Ter Looveren hierdoor heel wat toegankelijker vanuit Zelzate.

Ook de ontwikkeling van de koppelingsgebieden en de ontwikkeling van de gipsberg en het slibstort tot recreatieheuvels sluiten zich aan bij dit concept van recreatief medegebruik van de open ruimte. Het toekomstig herstel of de heraanleg van het landschap ter hoogte van de gipsberg tot aan de N49 verhoogt niet alleen de woonkwaliteit voor de wijk maar creëert eveneens wandelmogelijkheden en biedt de woonwijk mogelijkheden als nieuwe pool van zachte recreatie voor de gemeente Zelzate tot over de gemeentegrens. Er ontstaat een gesloten circulair wandelparcours, bestaande uit de oorspronkelijke wandelpaden rondom de tuinwijk en nieuwe paden in de koppelingsgebieden. Dit parcours staat eveneens in verbinding met de groenstructuren binnen Klein Rusland.

De aanleg van een groene recreatiezone ten zuiden van de wijk geeft Klein Rusland de kans zich in noord-zuid richting te profileren. De centrale as van de wijk wordt de schakel tussen de woonkern van Debbautshoek en het attractieve wandeltraject in de parkzone. De uitkijkpunt op de gipsberg vormt dan weer de visuele schakel tussen het wonen en de industrie, en nodigt uit tot een fietstraject langsheen de industrie en de koppelingsgebieden van de Gentse kanaalzone.