

**GEMEENTE GAVERE**

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**

**DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE**

## INHOUD

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1.	VISIE	2
1.2.	BASISDOELSTELLINGEN	3
1.3.	RUIMTELIJKE CONCEPTEN	5
<b>2.</b>	<b>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: SYNTHESE</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL</b>	<b>11</b>
3.1.	GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	11
3.1.1.	ONTWIKKELINGSOPTIES	11
3.1.2.	BELEIDSCATEGORIEËN	13
3.1.3.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	16
3.2.	DE GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR	23
3.2.1.	ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN	23
3.2.2.	BELEIDSELEMENTEN	24
3.3.	GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR	34
3.3.1.	ONTWIKKELINGSOPTIES	34
3.3.2.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	35
3.4.	DE GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUUR	41
3.4.1.	PRINCIPES VOOR DE OPEN RUIMTE	41
3.4.2.	DE GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR	44



---

3.4.3.	DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	47
3.4.4.	DE GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	51
3.4.5.	RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN	53
<b>4.</b>	<b>GEWENSTE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL</b>	<b>56</b>
4.1.	WOONBAND GAVERE - SEMMERZAKE	56
4.2.	DIKKELVENNE	60
4.3.	ASPER-DORP	63
4.4.	ASPER STATION	65
<b>5.</b>	<b>MAATREGELEN EN ACTIES</b>	<b>69</b>
5.1.	WONEN	69
5.2.	BEDRIJVIGHEID	70
5.3.	VERKEER	71
5.4.	OPEN RUIMTE	72

## FIGUREN

FIGUUR 1	: INRICHTINGSVOORSTEL NIEUW LOKAAL BEDRIJVENTEREIN STEENWEG ASPER.	28
----------	--	----

## KAARTEN

KAART 1	: VISIE OP GEWENSTE STRUCTUUR GAVERE	10
KAART 2	: GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	15
KAART 3	: WOONPROGRAMMATIE GAVERE	22
KAART 4	: MOGELIJKE NIEUWE LOCATIES BEDRIJVENTERREINEN	27
KAART 5	:GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	33
KAART 6	:GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR	40
KAART 7	:GEWENSTE OPEN RUIMTE STUCTUUR	55
KAART 8	:GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR GAVERE EN SEMMERZAKE	59
KAART 9	:GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DIKKELVENNE	62
KAART 10	:GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ASPER	64
KAART 11	:GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ACTIVITEITENAS STATIONSSTRAAT	68

## TABELLEN

TABEL 1	: TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE RENOVEREN WONINGEN PER BOUWJAAR	17
TABEL 2	: TOETSING MOGELIJKE LOCATIES BEDRIJVENTERREIN	25

## 1. INLEIDING

In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de gewenste toekomst voor Gavere uitgeschreven en getekend. Het bevat in hoofdzaak een ruimtelijke visie, die zal verwoord worden in een slagzin, een aantal basisdoelstellingen, ruimtelijke principes en de gewenste ontwikkeling m.b.t. de deelstructuren en deelgebieden.

Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatief gedeelte wordt een wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstgerichte structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding te dragen en te ondersteunen. Duurzame ontwikkeling betekent : *'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'*. Op die manier wordt getracht om ook voor Gavere duurzame oplossingen te formuleren voor de gestelde knelpunten en zwakten.

Vooraleer over te gaan tot de specifieke doelstellingen m.b.t. tot de verschillende domeinen als de gewenste agrarische-, natuurlijke-, ruimtelijk-economische , gewenste woon- en gewenste verkeersstructuur zal een algemene ontwikkelingsvisie met een aantal basisdoelstellingen voor Gavere worden vooropgesteld. Deze visie zal de leidraad zijn bij het omschrijven van de specifieke doelstellingen en moet garant staan voor het samenspel en de coherentie tussen de te nemen maatregelen. De visie wordt vertaald in een ruimtelijk concept en wordt vervolgens uitgewerkt naar de verschillende domeinen toe.

## 1.1. VISIE

*De visie in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gavere is de voedingsbodem voor de uiteindelijk te formuleren ruimtelijke maatregelen. Het is een collectief gedragen kijk op de globale toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Gavere. Het is geen kristalhelder model maar een - deels hypothetisch - streefbeeld dat ruimte laat voor fragmentarische besluitvorming.*

Gavere is gelegen aan de rand van het grootstedelijk gebied Gent. Haar ligging biedt een pak potenties die als basis kunnen dienen voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals een goede bereikbaarheid via de N60, de ligging aan de groene ader van de Schelde, de waardevolle openruimtegebieden ten oosten van de bebouwde steilrand op de rechteroever van de Schelde. Dit zijn de elementen die de identiteit van Gavere bepalen en verder kunnen versterken.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Gavere geselecteerd als kern in het buitengebied wat betekent dat de open ruimte van verdere versnippering gevrijwaard wordt.

**De globale gemeentelijke toekomstvisie bestaat erin Gavere verder te laten ontwikkelen tot een woongemeente met een zachte interne groei, in een aangename groene leefomgeving en met een versterkte waardevolle open ruimte.**

Om haar positie als landelijke woongemeente in de schaduw van het grootstedelijk gebied Gent te kunnen vrijwaren zal Gavere haar woongebied moeten afbakenen en 'kwalitatief' versterken. Hierbij moet ze zo goed mogelijk gebruik maken van de bestaande nederzettingsstructuur, m.a.w. rekening houden met de ruimtelijke structuur en draagkracht van het bestaande woonweefsel. Het komt er op aan bestaande en nieuwe functies en voorzieningen (gebieds)gericht te verweven en te bundelen zodat een positieve dynamiek ontstaat.

Gavere heeft eigenlijk twee gezichten, een weinig gestructureerd, maar zeer goed bereikbaar woon- en werkweefsel ten westen van de Schelde en een meer landelijk gebied, minder goed bereikbaar, met als kenmerk de bewoonde steilrand en de open kouters van Baaigem en Dikkelvenne. Het komt erop aan een beleid uit te stippelen dat tot een betere en heldere structuur leidt voor het gebied van Asper en Gavere-station en tot een behoud en versterking van de ruimtelijke kenmerken van het gebied ten oosten van de Schelde.

## 1.2. BASISDOELSTELLINGEN

*De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Gavere leidt tot **6 basisdoelstellingen**. Deze zijn:*

### 1. KWALITEIT VAN HET WONEN VERBETEREN

Gavere kent nog een relatief groot woonaanbod. Er wordt echter geopteerd voor een zachte en geleidelijke groei. Deze groei moet bij voorkeur worden aangewend om het aanwezig bebouwd landschap te structureren. Er dient gestreefd te worden naar een kwalitatieve, samenhangende ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheid van de gemeente. De klemtoon zal in de toekomst veeleer moeten liggen op kwaliteit van nieuwe woonontwikkelingen dan op kwantiteit. Een kwaliteitsvolle groei betekent o.a. het gefaseerd vrijmaken van de meest geschikte bouwmogelijkheden. Dit betekent ook het investeren in het verhogen van de kwaliteit van het wonen (woonomgeving en wonen) en in een gedifferentieerd aanbod voor alle bevolkingslagen.

### 2. KANSEN GEVEN AAN DE LAND- EN TUINBOUW

Gavere heeft een historisch gegroeide traditie van familiale landbouwbedrijven. De agrarische bedrijfsvoering is een essentieel en structurerend onderdeel van de ontwikkeling van de gemeente. Functioneel is zij belangrijk voor het behoud van de open ruimte. De landbouwactiviteiten in Gavere moeten zich bedrijfstechnisch normaal kunnen ontwikkelen, rekening houdend met andere randvoorwaarden. Vestiging van niet-grondgebonden land- en tuinbouwbedrijven kan niet langer overal in de open ruimte worden toegelaten. Hetzelfde geldt voor grootschalige serrebedrijven wanneer zij de open ruimte versnipperen.

Het beleid in Gavere moet erop gericht zijn dat voor de landbouw voldoende ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden en gegarandeerd, zonder daarbij de andere structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten. Het ruimtelijk structuurplan is er niet op gericht om de kwantiteit van het agrarisch gebied te vergroten, maar wel de kwaliteit, door het creëren van goed gestructureerde gebieden voor de land- en tuinbouw.

### 3. DE NATUUR KANSEN BIEDEN EN AANWENDEN ALS HET KADER VOOR EEN GEZONDE LEEFOMGEVING.

Gavere heeft een aantal waardevolle natuurgebieden en –elementen (cfr. GNOP). Deze worden echter niet allemaal evengoed erkend en beschermd. Het moet een doel zijn de waarde van de aanwezige natuur te erkennen door beschermingsmaatregelen. Aan de waardevolle natuurgebieden en –elementen in Gavere moeten dragende functies gekoppeld worden, zodat deze gebieden

en elementen een maatschappelijke functie kunnen vervullen in het hedendaagse landschap. Deze dragende functies kunnen allerhande zijn: beheerslandbouw, recreatie, bosbouw, wetenschap en educatie, enz. Doch zij kunnen nooit een doel op zich zijn.

#### **4. BEHOUD EN ONDERSTEUNEN VAN DE ECONOMISCHE DYNAMIEK**

Om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen moet er voldoende ruimte zijn om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Naast de nodige ruimte voor nieuwe bedrijven of bedrijfsuitbreidingen, moet er ook gezorgd worden voor voldoende nieuwe zones voor bedrijven die door de wetgeving of hun inplanting beperkt zijn in hun groei- of vestigingsmogelijkheden. Het is echter zo dat Gavere enkel aan de lokale economische behoeften mag voldoen (cfr. RSV).

Er dient eveneens gezocht te worden naar een evenwicht tussen het behoud van de open-ruimte en het ter beschikking stellen van ruimte om bestaande en nieuwe bedrijfsactiviteiten te genereren. Mede om de kwaliteit van het wonen te garanderen wordt gekozen voor een verdichting en uitbreiding van de bestaande bedrijvzones.

#### **5. VERBETERING VAN DE VERKEERSLEEFBAARHEID EN DE BEREIKBAARHEID VAN GAVERE**

Het verhogen van de verkeersafwikkeling dient de verkeersleefbaarheid te respecteren. Aangezien dit nu reeds voor spanningen zorgt, moeten dergelijke conflicten vermeden worden door de verkeersveiligheid te verhogen in de verblijfsgebieden en op knelpunten langs ontsluitingswegen.

Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en veiligheid als met de verkeersfunctie. In de relatie tussen beide moet de leefbaarheid benadrukt worden. Immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid wordt gegarandeerd van zowel de landelijke kernen als de economische activiteiten. Een wisselwerking met het mobiliteitsplan Gavere is hierbij noodzakelijk.

#### **6. VERBETEREN KWALITEIT EN 'LEESBAARHEID' VAN HET LANDSCHAP.**

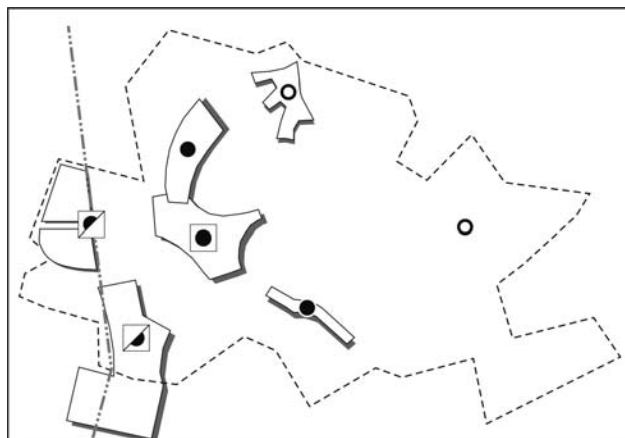
Door de intensivering van het gebruik van de open ruimte zijn vele karakteristieke en beeldbepalende elementen verdwenen. Landschappen verliezen hun intrinsieke kwaliteiten en worden onleesbaar. Ook in Gavere is deze trend waarneembaar.

Bij het begeleiden van ontwikkelingen in de open ruimte van Gavere moet het behoud en de versterking van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen het uitgangspunt zijn. Daarbij gaat het niet alleen over de conservering van traditionele landschappen, maar over het kwalitatief laten mee evolueren van landschappen in de hedendaagse context zonder de ontwikkelingsgeschiedenis te negeren.

### 1.3. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De visie en de basisdoelstellingen worden vanuit een aantal ruimtelijke principes vertaald worden in een ruimtelijk concept voor de gemeente. De elementen of ruimtelijke principes die in dit concept aangehaald worden moeten steeds samenhangend bekeken worden.

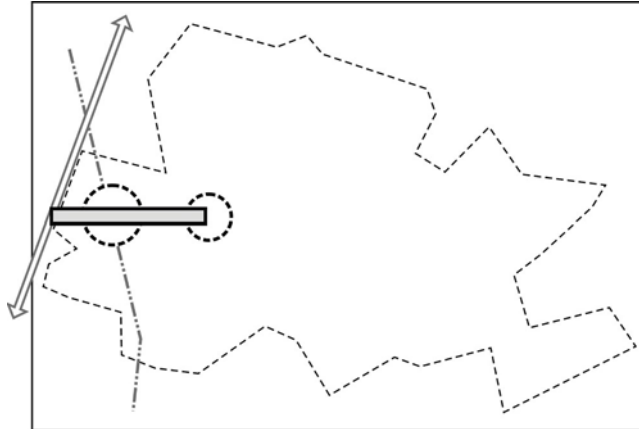
#### Concept 1: Gedifferentieerd beleid t.a.v. de kernen



De nederzettingsstructuur van Gavere is met de geschiedenis sterk geëvolueerd en steeds afhankelijk geweest van de infrastructuur: Schelde, spoorweg, N60. In het provinciaal structuurplan werd Gavere en Asper geselecteerd als hoofddorp. De gemeente wenst hier een duidelijke nuance aan te brengen. Voor de kern van Gavere ligt de klemtoon op zijn centrumfunctie. Bij Asper moet het onderscheid worden gemaakt tussen de kern van Asper, aansluitend bij de kern van Zingem en de omgeving van het station, waar nieuwe ontwikkelingen worden versterkt.

Daarnaast moet ook bijzondere aandacht gaan naar inrichting van de kernen, versterken van het dorpsilhouet, landschapszorg en aandacht voor rust en stilte. De leefbaarheid moet gewaarborgd blijven door o.m. het voorzieningenniveau op peil te houden.

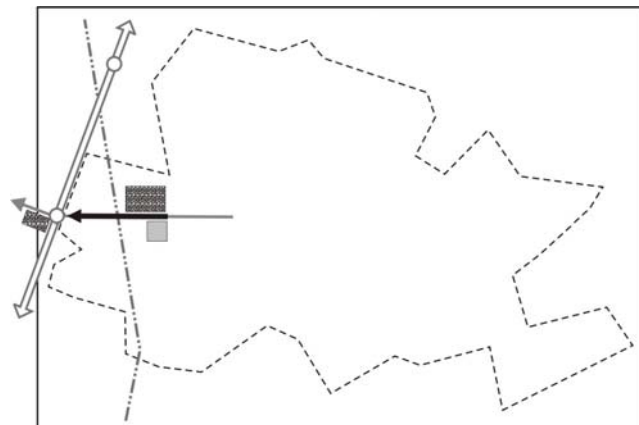
### **Concept 2 : Stationsstraat als activiteitenas**



De Stationsstraat is de belangrijkste ontsluitingsweg van Gavere naar de N60. Deze weg wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas in de gemeente. Op deze as zal de klemtoon worden gelegd op woonontwikkeling en het situeren van de economische activiteiten.

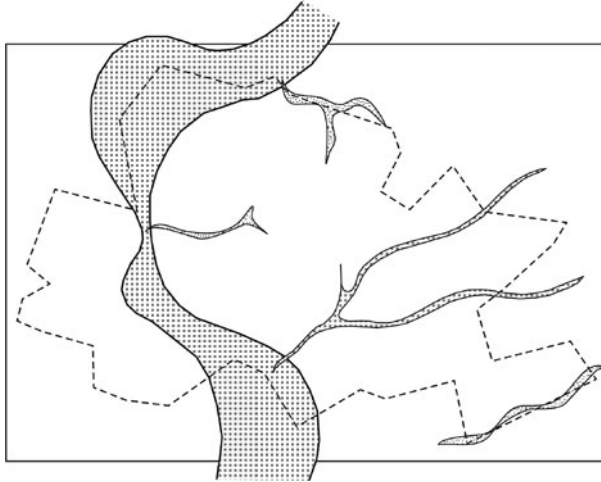
De activiteitenas is onlangs opnieuw ingericht, zodat hij een aangename en veilige doortocht voor elke weggebruiker bijkomende activiteiten die verweefbaar zijn met het wonen kan opvangen.

### **Concept 3 : N60 als drager van doorgaand verkeer en economische activiteiten**



De N60 zorgt voor de regionale ontsluiting van Gavere. De bestaande en nieuwe economische activiteiten in Gavere dienen dan ook gelinkt te worden aan de ontsluitingsfunctie van de N60. De bestaande industriezone en het nieuwe lokaal bedrijventerrein sluiten aan op de activiteitenas (Stationsstraat).

#### **Concept 4 : Valleigebieden als ruimtelijk structurerende elementen**

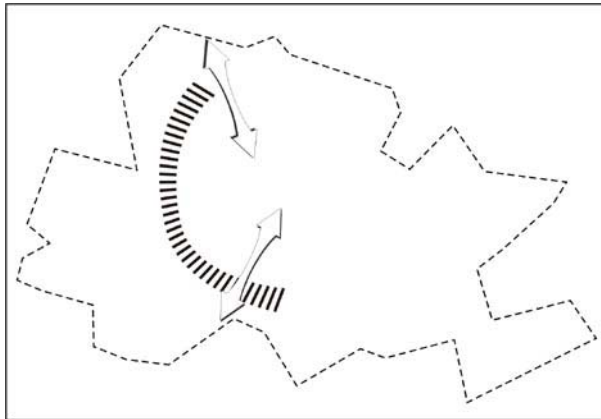


Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, wonen en landbouw. De mate waarin en de wijze waarop dit kader wordt ingezet wordt gebiedsspecifiek bepaald. Deze structurerende elementen zijn van uitzonderlijk belang en moeten dan ook hard worden afgebakend.

De grote structurerende valleigebieden<sup>1</sup> in Gavere zijn =

- De Scheldevallei
- De vallei van de Boeversbeek en Dikvijversbeek

#### **Concept 5 : Cuesta van Gavere als landschappelijk kenmerk maximaal beschermen**



De cuesta van Gavere is het meest kenmerkende landschapselement van Gavere. Deze terreinovergang moet dan ook maximaal beschermd worden.

Het vrijwaren en versterken van de openruimtecorridors tussen de Scheldevallei en het oostelijk openruimtegebied is van essentieel en structureel belang voor de continuïteit van de open ruimte in Gavere. Het voorkomt ook dat de verschillende woonkernen langs de steilrand niet met elkaar vergroeien.

<sup>1</sup> Het begrip valleigebied is hier het fysisch-geografisch begrip en niet het bestemmingsbegrip van het gewestplan. Beide hoeven niet noodzakelijk samen te vallen.

### **Concept 6 : Open ruimte behouden en afstemmen op agrarische activiteiten**

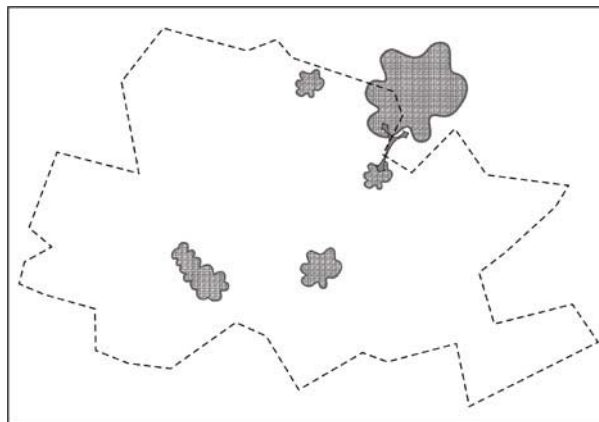


Het behouden van de aaneengesloten grondgebonden landbouwgebieden met aandacht voor de cultuurhistorische en natuur-landschappelijke waarden staan in dit concept centraal. De landbouw is van belang voor het behoud van de open ruimte. Door haar groot ruimtegebruik heeft de landbouwsector er mede voor gezorgd dat nog verschillende gebieden open en groen zijn gebleven. Het is dan ook belangrijk dat de landbouw zijn structurerende functie behoudt.

Het gaat om volgende openruimtegebieden :

- Open akkergebied tussen kernen Dikkelvenne, Gavere, Semmerzake, Vurste en Baaigem
- Open ruimte tussen Dikvijversbeek en Boeversbeek
- Open akkergebied ten zuiden van de Boeversbeek
- Open ruimte ten oosten en westen van Asper

### **Concept 7: Park- en bosgebieden als groene polen in het landschap**



De verschillende kasteelparken maken deel uit van de natuurlijke structuur en zijn duidelijk in het landschap aanwezig.

Het aaneengesloten boscomplex van de Makegemse bossen op het grondgebied van Merelbeke maar grenzend aan Gavere heeft als regionaal bos ook een betekenis voor Gavere. Mogelijke bosuitbreiding (op vrijwillige basis) dient bekeken te worden.

## 2. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: SYNTHESE

Gavere wenst een ruimtelijk beleid te voeren gericht op het behoud van het rustige woonkarakter van de gemeente in het buitengebied. De aangroei van nieuwe woningen wordt opgevangen in de kernen van de gemeenten en prioritair in de twee hoofddorpen Gavere-centrum en Asper-station, in mindere mate in de woonkernen Asper, Semmerzake en Dikkelvenne. Het commercieel apparaat wordt langs de Stationsstraat, uitmondend in het centrum van Gavere, ondersteund. Omwille van de nabijheid van de N60 en de aanwezigheid van een station wordt langs deze activiteitenas ook de lokale bedrijvigheid gesitueerd. De Stationsstraat moet echter ook nog (verkeers)leefbaar blijven, waardoor gepleit wordt voor een bijkomende ontsluiting op de N60.

In de Scheldevallei primeert de natuurfunctie, in evenwicht met landbouw als belangrijkste grondgebruiker van de vallei. Het gemeentelijk beleid, geconcretiseerd in het BPA Scheldevallei en het lopende landinrichtingsproject wordt hier verdergezet. Zachte recreatieve mogelijkheden zijn hier op hun plaats.

De steilrand op de rechteroever van de Schelde is landschappelijk een troef. Gezorgd wordt voor openruimtecorridors tussen de paternoster van dorpen op de steilrand die meteen ook doorkijken naar de Scheldevallei mogelijk maken. Dorpskernen als Vurste, Dikkelvenne en ook Baaigem worden aantrekkelijk ingericht als lokale ontmoetingscentra voor de eigen bewoners. Het omgevende openruimtegebied, bestaande uit open kouterlandschappen doorsneden door een aantal waardevolle beekvalleien, worden voorbehouden voor grondgebonden landbouwactiviteiten. Er wordt een aansluiting gezocht met het regionale boscomplex van de Makegemse bossen op de grens met Merelbeke. Ook hier zijn zachte en routegebonden recreatieve mogelijkheden aanwezig.



KAART 1 : VISIE OP GEWENSTE STRUCTUUR GAVERE

### 3. DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESOSCHAAL

#### 3.1. GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

##### 3.1.1. ONTWIKKELINGSOPTIES

**Regionale woonbehoeften voorzien in de woonkernen van het buitengebied:** daar het wonen en werken steeds meer georganiseerd wordt per regionale woningmarkt, moet men stellen dat de woonbehoeften in de regio dienen te worden opgevangen en niet meer per definitie enkel in de gemeente zelf. De opvang van de toename van het aantal huishoudens per regionale woningmarkt is ook in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen een uitgangspunt geweest bij de verdeling van het aantal woongelegenheden. Daartoe dient de selectie van de woonkernen en de hoofddorpen en het invullen van de woonbehoefte, gezien te worden binnen de context van de regionale woningmarkt van het grootstedelijk centrum Gent, zoals voorgesteld in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. Het mag echter niet de bedoeling worden dat Gavere de migraties vanuit het grootstedelijk gebied Gent opvangt. Gavere wil haar landelijk karakter vrijwaren en daarom inwijking vanuit Gent niet stimuleren.

**Investeren in de verbetering van de kwaliteit van de woonfunctie in het buitengebied:** Gavere heeft in vergelijking met de rest van Vlaanderen en de omliggende arrondissementen een relatief hoog aandeel van oude woningen waarin elementen van klein comfort ontbreken. Om de open ruimte in het buitengebied zoveel mogelijk te bewaren en toch de leefbaarheid van het platteland te verbeteren moet de kwaliteit van de woonfunctie (woonomgeving en woning) verhoogd worden. De uitgangspunten daarvoor zijn inbreiding, de verweving tussen wonen, werken en land- en tuinbouw behouden en versterken, zoveel mogelijk vergunde woningen behouden en opwaarderen, voorzien van groen en recreatie en een architecturaal-landschappelijk verantwoorde inrichting van de openbare ruimte bewerkstelligen. De gemeente dient daarbij een actieve rol te spelen.

**Een gebiedsspecifieke en functionele differentiatie van de nederzettingsstructuur in het buitengebied:** zowel de versterking van de centrumfunctie van de woonkernen als de aanvullende functie van de woonlinten, -korrels en de verspreide bebouwing moet gebiedsgericht ingevuld worden op basis van de in dit document onderscheiden hoofdruimtes. De kenmerken en ruimtelijke potenties van een hoofdruimte zijn hierbij medebepalend voor de rol die aan de verschillende woongebieden worden toebedeeld.

Bij deze functionele differentiatie wordt steeds de positie van de nederzettingsstructuur in Gavere vergeleken en afgestemd t.o.v. de andere buitengebiedkernen en de stedelijke gebieden in de regionale woningmarkt. Het is immers zo dat niet elke kern over alle woonondersteunende voorzieningen moet beschikken. Maar de ontbrekende voorzieningen moeten wel voor iedereen bereikbaar zijn in de andere dorpen, wat een aangepaste verkeers- en vervoersstructuur vraagt.

**Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt:** om actief te kunnen inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig om te beschikken over een gedifferentieerd woningaanbod. Samen met de nood aan meer sociale inbreng in de huisvestingsmarkt is het nodig om in het woningaanbod verschillende types te voorzien: gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of tweepersoonsgezinnen en dit zowel in de traditionele bebouwingsvormen als in nieuwe, alternatieve wijzen van bouwen. Daarbij moet gezorgd worden voor zowel sociale als privé-initiatieven.

**Bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit:** er dient bij elk bouwproject (overheid of particulier), zowel in de woonkernen van Gavere als in de andere woongebieden, over gewaakt te worden of er bij de inrichting en de uitvoering van het project rekening gehouden wordt met de (landschaps-) architecturale en stedenbouwkundige aspecten. Verder moet de overheid er voor zorgen dat ook de planologische en de procesmatige aspecten op een kwalitatieve wijze gebeuren zodat uiteindelijk ieder bouwproject een meerwaarde betekent voor de ruimtelijke omgeving.

**Vervolledigen van de bebouwde landschappen door aanvullen van het gefragmenteerde landschap en afwerken van bouwblokken:**

De gefragmenteerde bebouwde ruimte dient te worden gestructureerd door middel van het vervolledigen van de bestaande bouwblokken. Het creëren van structureel samenhangende invullingen in het bestaande weefsel is hier van essentieel belang, juist omdat tot op heden meestal structuurloze en monofunctionele entiteiten werden gerealiseerd.

Inbreiding en verdichting betekent dus zeker niet het zomaar volbouwen van de resterende binnengebieden. Bij het vervolledigen van de bebouwde landschappen moet voldoende aandacht gaan naar de aanwezigheid van bruikbare groene ruimte, naar verbindingen voor langzaam verkeer, enz.

### 3.1.2. BELEIDSCATEGORIEËN

Om een doelgericht woonbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk te beschikken over afgelijnde beleids categorieën. Deze categorieën moeten gebiedsgericht zijn, dus gebaseerd zijn op het nederzettingspatroon van Gavere. In het informatief gedeelte werd vanuit de bestaande toestand van het nederzettingspatroon een indeling gemaakt in verschillende bouwpatronen of -vormen. Deze worden nu vertaald naar beleids categorieën.

IN GAVERE ONDERSCHIEDEN WE DE VOLGENDE BELEIDSCATEGORIEËN EN ONTWIKKELINGSRICHTINGEN:

- **Hoofddorpen:** *dit zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid gebundeld wordt.*

Het ruimtelijk beleid in de hoofddorpen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door het bieden van groeimogelijkheden in de vorm van bijkomende woongelegenheden en door de verbetering van de kwaliteit van de woonfunctie (woonomgeving en woning).

Volgende kernen worden als hoofddorp weerhouden (PRS Oost-Vlaanderen):

- Asper
- Gavere

De gemeente wenst hierbij de volgende differentiatie door te voeren, nl. de kern van Gavere is de kern van de gemeenschapsvoorzieningen die functioneren op fusiegemeentelijk vlak. Hier is, omwille van de minder goede bereikbaarheid (alle verkeer moet door het centrum en de ene Scheldebrug) geen plaats voor een nieuw lokaal bedrijventerrein. Voor dit laatste is er meer plaats in de omgeving van het station van Gavere-Asper. (zie ook in de gewenste ruimtelijk-economische structuur). Het hoofddorp Asper bestaat morfologisch uit twee delen, nl. Asper-dorp en Gavere-Asper-station, morfologisch gescheiden van elkaar door de Scheldevallei en de spoorweg.

- **Woonkernen:** *dit zijn kernen waar de nadruk ligt op wonen in het buitengebied*

Het ruimtelijk beleid in een woonkern is gericht op kernversterking en kleinschalige woonuitbreiding die enkel is afgestemd op de eigen lokale behoeften. Daarnaast richt het beleid zich ook op het verbeteren van de bestaande situatie (renovatie van woningen)

Volgende kernen worden als woonkern weerhouden:

- Dikkelvenne
- Semmerzake

- **Landelijke kern:** *dit zijn kernen waar de nadruk ligt op consolidatie*

Een landelijke bestaat uit een concentratie van een beperkt aantal woningen, zowel open als gesloten bebouwing. Er zijn geen of weinig kernfuncties aanwezig. Het ruimtelijk beleid in de landelijke kernen is gericht op kernversterking waarbij de nadruk ligt op inbreiding en op het vernieuwen van de bestaande toestand binnen het bestaande juridisch aanbod.

Volgende landelijke kernen zijn weerhouden :

- Baaigem
- Vurste

- **Bebouwing buiten de kernen:** *dit zijn woningen die verspreid in het landelijk gebied voorkomen.*

Het ruimtelijk beleid voor bebouwing buiten de kernen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door verbetering van de woonkwaliteit en versterking van de open ruimte. Verdere versnippering moet worden tegengegaan.

Linten als uitlopers van de kernen (kernlinten) kennen een nog beperkte impact op de open ruimte maar moeten wel worden beheerst. Deze kernlinten zijn opgenomen in de afbakening van de woonkernen. Andere linten, die los voorkomen t.o.v. de kernen worden beleidsmatig niet ondersteund. Ze zijn weliswaar allemaal reeds opgenomen in het gewestplan als woongebied met landelijk karakter, en behouden bijgevolg de huidige juridische mogelijkheden inzake wonen. Andere functies zoals kleinhandel, behoudens bestaande, worden in deze laatste soort van woonlint niet gestimuleerd en zelfs afgeremd.

De woningen (al dan niet geconcentreerd) die niet opgenomen zijn in het gewestplan vallen onder de groep van geïsoleerde (zonevreemde) woningen. Het ruimtelijk beleid voor geïsoleerde woningen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid enkel door de verbetering van de woonfunctie.

Het ruimtelijk beleid voor de geïsoleerde woningen is gericht op het vastleggen van de woonfunctie (juridisch bevestigen) en het toekennen van een basisrecht “wonen”.



KAART 2 : GEWENSTE RUIMTELIJKE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

### 3.1.3. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Volgende beleidselementen kunnen bijdragen tot een woonbeleid gericht op kernversterking en ruimtelijke kwaliteit met aandacht voor een verantwoorde inpassing in het bestaande weefsel:

- Woningdifferentiatie
- Stimuleren van geschikte woonvormen die zo weinig mogelijk beslag leggen op de ruimte
- Renovatie en vernieuwbouw van woningen met slechte woonkwaliteiten stimuleren
- Aandacht voor sociale huisvesting
- Een gecontroleerde woonuitbreiding afgestemd op de woonbehoeften
- Een specifiek beleid voor de bewoning buiten de kernen
- Behoud en indien nodig versterken van de bestaande recreatieve voorzieningen aansluitend bij de kernen

#### **WONINGDIFFERENTIATIE**

De doelstelling voor woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt dan verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. Deze behoefte naar goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woningen zal ook in Gavere toenemen.

Deze woongelegenheden zijn veelal in hoofdzaak bestemd voor bejaarden. Vooral aspecten als ligging t.o.v. het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er moet echter wel vermeden worden dat een centrum wordt gecreëerd waar hoofdzakelijk de oudere bevolking woont. Het stimuleren van gemengde gezinsvorm zal leiden tot het tot stand brengen van een gedifferentieerd woningaanbod.

#### **STIMULEREN VAN GESCHIKTE WOONVORMEN DIE ZO WEINIG MOGELIJK BESLAG LEGGEN OP DE RUIMTE**

Dit beleidselement sluit aan bij vorig element en heeft tot doel om bij (ver)nieuwbouw op een ruimtelijk aanvaardbare manier een voldoende hoge woondichtheid te realiseren, d.w.z. met een redelijk hoge dichtheid waar het past. Concreet betekent dit het overwegen van appartementsbouw (max. 4 bouwlagen) op hoogwaardige locaties (20 tot 25 woningen per hectare), van

rijbebouwing in de kernen en van meer halfopen dan open bebouwing. In de microschaal wordt een voorstel van zoning uitgewerkt, waarbinnen appartementsbouw kan worden gestimuleerd. In functie van sociale huisvesting is het echter wenselijk om ook buiten de afgebakende gebieden meergezinswoningen toe te laten op voorwaarde dat het project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

In het licht van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd Gavere geselecteerd kern van het buitengebied. Dit betekent dat een woningdichtheid van 15 woningen per hectare voor het buitengebied geldt. Dit wil echter niet zeggen dat deze dichtheden de algemeen geldende norm zijn. In sommige gebieden is het wenselijk een lagere dichtheid aan te nemen. Het tekort kan dan weer opgevangen worden in een gebied waar een hogere dichtheid aanvaardbaar is. Veel hangt af van de locatie, eventueel te integreren natuurlijke of andere elementen in een woongebied en van de bestaande dichtheden.

### RENOVATIE EN VERNIEUWBOUW VAN WONINGEN MET MINDERE WOONKWALITEITEN STIMULEREN

In het informatief deel werd de kwaliteit van de woningen reeds nagegaan. Hierin kwam duidelijk naar voor dat Gavere, inzake comfort een aantal minderwaardige woningen kent. Aan de hand van de ouderdom van het woningenpatrimonium kan berekend worden wat de renovatie- en vernieuwbouwbehoefte in Gavere is<sup>2</sup>. Het overgaan tot renovatie of afbraak onttrekt (slechte) woningen, meestal tijdelijk, aan het aanbod. Een behoefte aan bijkomende woongelegenheden kan daardoor ontstaan, en bijkomende ruimtevrage kan in overweging genomen worden. Volgende tabel geeft per bouwjaar een overzicht van het aantal woningen dat vervangen of uitgebreid gerenoveerd dient te worden.

BOUWJAAR	AANTAL WONINGEN TE GAVERE	% WONINGEN TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE	
		RENOVEREN IN OOST-VLAANDEREN	AANTAL WONINGEN TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE RENOVEREN IN GAVERE
VOOR 1919	678	43,0 %	292
1919 – 1945	445	23,3 %	104
1946 – 1961	578	5,6 %	32
1962 – 1970	479	1,3 %	6
1971 – 1981	761	1,1 %	8
NA 1981	537	0,0 %	0
<b>TOTAAL</b>	<b>3.840</b>		<b>442</b>

TABEL 1 : TE VERVANGEN OF UITGEBREID TE RENOVEREN WONINGEN PER BOUWJAAR

Bron : NIS, Volkstelling 1991 + eigen berekeningen

<sup>2</sup> Met behulp van de studie "Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van woningen in Vlaanderen", verslag van de Survey 1994/1995, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, 1996

Uit de berekeningen blijkt dat 442 woningen in Gavere uitgebreid gerenoveerd of vervangen moeten worden door nieuwbouw.

Gelet op de gewijzigde vraag als gevolg van de veroudering van de bevolking, zal er in Gavere bij voorkeur aandacht moeten besteed worden aan vernieuwbouw, renovatie en herstemming van bestaande woningen in de woonkernen en bij voorkeur in de nabijheid van dienstencentra, winkels, medische verzorging en culturele voorzieningen. Dit kan eventueel gepaard gaan met het samenvoegen van twee bestaande kleine woningen tot één ruimere woning. Sociale woningbouwprojecten kunnen hierbij als voorbeeldfunctie dienen.

### **AANDACHT VOOR SOCIALE HUISVESTING**

In het informatief deel werd aangetoond dat Gavere een achterstand kent qua sociale woningbouw, en met name inzake sociale huurwoningen. Om deze achterstand gedeeltelijk in te halen worden een aantal projecten ontwikkeld.

Volgende sociale projecten zijn reeds gepland waarbij een 90-tal sociale woningen zullen worden voorzien.

- + Biesstraat (Asper): 18 woningen
- + Stationsstraat (Asper-station): 20 woningen
- + Sint Amandus (Gavere): 16 woningen (herbestemming vroegere vrije technische school)
- + O.CM.W. – project (Markt): 40 woningen

### **WOONPROGRAMMATIE : EEN GEFASEERD WOONBELEID**

De woonbehoeftenstudie in het informatief deel heeft aangetoond dat de lokale behoeften (uitgaand van een gesloten prognose) tot 2007 ruimschoots kunnen worden ingevuld binnen de geëigende woonzones op het gewestplan en dat in principe geen woonuitbreidingsgebied moet worden aangesneden.

Vertrekkende vanuit de opties voor het woonbeleid wordt een eerste aanzet gegeven over een mogelijke woonprogrammatie. Deze fasering heeft tot doel om op basis van de ruimtelijke en kwantitatieve criteria gesteld in het structuurplan, over te gaan tot een geleidelijke en gefaseerde ontwikkeling.

In de eerste plaats dient men het opvullen van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en in niet-vervallen verkavelingen aan te sporen en moet aandacht besteed worden aan de renovatie en sanering van de woonkernen. Het afwerken van bijna

volledig gerealiseerde verkavelingen wordt ook prioritair gesteld. Een mogelijke maatregel hiervoor is het invoeren van een progressieve belasting op de onbebouwde percelen die het op de markt komen van bouwpercelen kan bevorderen. Zo'n belasting heeft een progressieve aanslagvoet per m<sup>2</sup> en een duidelijke omschrijving van wat als onbebouwd perceel wordt aangezien, hebben. Eventueel kan per inwonend kind een vrijstelling voor één klein kavel worden verleend. Een inlichtingenboek, ter inzage van kandidaat-kopers, geeft de belaste potentiële bouwkavels en hun eigenaars weer.

Wat de niet-uitgeruste gronden betreft wordt hieronder nagegaan welke het best worden aangesneden passend binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor Gavere.

#### ▪ **Stationsomgeving**

Rond het station wordt de woonfunctie versterkt door het aansnijden van volgende binnengebieden :

- afwerken verkaveling Sint-Janswijk : noordelijk gebied nabij Stationsstraat
- aansnijden woongebied tussen Heedstraat en Pontweg

Na de planperiode, mits de behoefte kan worden aangetoond, komen de inbreidingsgerichte woonuitbreidingsgebieden van Asper-station prioritair in aanmerking.

#### ▪ **Woonkernen Gavere, Semmerzake, Dikkelvenne en Apser**

Er wordt geopteerd voor kernversterking door het aansnijden van de woongebieden gelegen nabij de respectievelijke kernen. Woonuitbreidingsgebieden worden binnen de planperiode niet aangesneden.

Voor de kern Gavere wordt prioritair het binnengebied binnen het in opmaak zijnde BPA Centrum aangeduid daar het aansluit bij de kernvoorzieningen. Het is wenselijk om het woonuitbreidingsgebied St.Rochus (binnen BPA St-Rochus-St-Amands) niet aan te snijden vanuit het oogpunt om de vallei Leebeek en het open karakter van het oostelijke open-ruimtegebied (Gaverhoek) te vrijwaren.

Het grote woonuitbreidingsgebied in Semmerzake wordt voorbehouden voor de bestaande lokale voorzieningen (sportterreinen), cfr. sectoraal BPA zonevreemde recreatie en mogelijke uitbreidingen van lokale bedrijven gevestigd in het lint van de Aalbroekstraat. Het deel dat noch voor recreatie, noch voor uitbreiding van de aanwezige bedrijvigheid noodzakelijk is, behoudt zijn openruimtefunctie.

Het woonuitbreidingsgebied 'Kriephoek' (Semmerzake) wordt vanuit de invalshoek open ruimte niet ontwikkeld (open houden openruimtecorridor tussen Semmerzake en Vurste).

Ook binnen de kern Asper wordt beoogd geen woonuitbreidingsgebieden aan te snijden binnen de planperiode.

De gemeente wenst echter niet over te gaan tot het definitief schrappen van woonuitbreidingsgebieden, omwille van de mogelijke financiële gevolgen.

#### ▪ De kleine kernen Vurste en Baagem

In de andere kernen wensen we geen grootschalige woonuitbreiding te doen. Kleinschalige woonprojecten en herwaarderingsinitiatieven kunnen wel.

### EEN AANGEPAST BELEID VOOR DE BEWONING BUITEN DE KERNEN

Het overgrote deel van de bewoning buiten de kernen werd bij de opmaak van de gewestplannen niet bevestigd als woongebied en is bijgevolg zonevreemd. Door een wijziging van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening in juli 2001 werd de juridische discriminatie van de zonevreemde woningen tijdelijk opgegeven. De zonevreemde woningen krijgen in het aangepaste decreet voorlopige basisrechten<sup>3</sup>. De gemeente zal dit basisrecht voorgoed vastleggen door het in te bedden in haar gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Het vastleggen van de woonfunctie is gebiedsgericht opgesteld. Afhankelijk van de desbetreffende deelruimte worden specifieke ontwikkelingsrichtingen vooropgesteld. Er worden geen woonkorrels onderscheiden:

- in de Scheldevallei: ontwikkelingsmogelijkheden zijn vastgelegd in het BPA Scheldevallei
- op de rand van de Scheldevallei te Dikkelvenne (woningen niet opgenomen in het BPA Scheldevallei, maar liggend volgens het gewestplan in ruimtelijk kwetsbaar gebied en aansluitend op de kern van Dikkelvenne): beperkte uitbreiding (richtwaarde 20% van het bestaand volume met een bovengrens van 1.000 m<sup>3</sup>) is toelaatbaar in functie van het voorzien van het nodige wooncomfort). Bij de stedenbouwkundige voorschriften (volumes, toegelaten bijgebouwen en constructies, verschijningsvorm...) zal men er moeten over waken dat de natuur-en landschappelijke waarde in het gebied niet in het gedrang komt. De niet-woonfuncties (vb. horeca) kunnen behouden blijven, doch zonder uitbreidingsmogelijkheden.

---

<sup>3</sup> Deze basisrechten zijn : verbouwen binnen het bestaand volume, uitbreiding van het bestaand volume met maximum 100% tot 1000 m<sup>3</sup> en herbouw van het bestaand volume met een maximum van 1.000 m<sup>3</sup>.

- in het overige openruimtegebied: herbouw, uitbreiding, verbouwing en functiewijziging i.f.v. zachte recreatie worden toegelaten zolang zij geen afbreuk doen aan het landelijk karakter van de omgeving (maximaal vrijwaren van de koutergebieden).

Er moet tevens rekening worden gehouden met de erfgoedwaarde van het bestaande niet-beschermde patrimonium.

### **BEHOUD EN INDIEN NODIG VERSTERKEN VAN DE BESTAANDE RECREATIEVE VOORZIENINGEN AANSLUITEND BIJ DE KERNEN**

Er wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande recreatieve voorzieningen aansluitend bij het woonweefsel van de verschillende kernen. Met uitzondering van Baaigem beschikt elke kern over minstens een lokaal voetbalterrein, dikwijls meestal gecombineerd met andere sportvoorzieningen of ontspanningsaccommodatie voor jeugdverenigingen.

Mogelijke nieuwe recreatieve behoeften in de toekomst worden maximaal opgevangen op de bestaande recreatieve voorzieningen of hierop direct aansluitend, mits de nodige landschappelijke inpassing. Ook bestaande te herlocaliseren voorzieningen vinden hierop hun nieuwe stek. Zo is er nog ruimte bij de voetbalterreinen van Gavere-Asper in de Veldstraat te Asper voor de hondenschool, te herlocaliseren i.f.v. het nieuw lokaal bedrijventerrein hoek Stationsstraat-Steenweg en het schuttersterrein in de Scheldevallei.



KAART 3 : WOONPROGRAMMATIE GAVERE

## 3.2. DE GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

### 3.2.1. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

**Maximale verweving van functies:** De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten moet worden tegengegaan. In plaats hiervan dient te worden gestreefd naar een zo groot mogelijke, maar **aanvaardbare** vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, en de verkeersoverlast die ze veroorzaken niet in de nabije omgeving van woningen aanvaardbaar zijn, zich elders (naar een bedrijventerrein) moeten vestigen. Hiertoe behoren ook bedrijven waarvan de bedrijfsruimte voor het merendeel gebruikt wordt voor opslag (ineffectief grondgebruik). Het nadeel van dergelijk soort gebruik is het ‘doodse’ karakter en als gevolg daarvan de afbreuk aan de sfeer in de wijk. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden.

**Regionale bedrijvigheid moet zich richten op de mogelijkheden die zich aanbieden in de nabije gemeenten Nazareth, Deinze, Oudenaarde, Wetteren en Gent:** Aangezien Gavere nog onmogelijk zelf kan voorzien in gronden voor regionale bedrijvigheid moeten regionale bedrijven zich naar locaties buiten de gemeente Gavere begeven. Mogelijkheden zijn (of zullen) aanwezig (zijn) te Nazareth, Deinze, Oudenaarde, Wetteren en het grootstedelijk gebied Gent.

**Kansen bieden aan de plaatselijke kleinschalige bedrijven :** De gemeente wenst de eigen bedrijven maximaal te ondersteunen, zowel naar bestaande bedrijven toe, als naar starters. Hierbij wordt ook getracht om bestaande lokale bedrijven maximaal in te passen in een ruimtelijk aanvaardbare omgeving.

**Verbeteren van de bereikbaarheid:** Er moet maximaal gestreefd worden naar een scheiding van vrachtverkeer en personenverkeer, ten einde de leefbaarheid in woon- en winkelstraten te behouden

### 3.2.2. BELEIDSELEMENTEN

Om tegemoet te komen aan bovengenoemde ontwikkelingsopties kunnen een aantal ruimtelijk beleidselementen naar voor worden geschoven:

1. Bestaande en nieuwe bedrijventerreinen optimaal ontwikkelen en inrichten
2. Ontwikkelen lokaal bedrijventerrein
3. Structureren bedrijven en kleinhandelszaken langs de activiteitenas
4. Herlokalisatiebeleid voor hinderlijke bedrijven
5. Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden ruimtelijk verspreide bedrijvigheid aanbieden
6. Ondersteunen van het lokaal winkelcentrum van Gavere
7. Inbrengen van een stedenbouwkundige/landschappelijke context

#### **BESTAANDE EN NIEUWE BEDRIJVENTERREINEN OPTIMAAL ONTWIKKELEN EN INRICHTEN**

Met betrekking tot dit conceptelement kunnen een aantal beoordelingsprincipes, neergeschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen naar voor geschoven worden. Optimaliseren betekent dus:

- + een zuiniger ruimtegebruik (bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, gezamenlijke gemeenschappelijke voorzieningen, verhoogde dichtheid,...);
- + het beperken van grote reserves in eigendom van bedrijven; de reserve wordt afgestemd op de bestaande omvang en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf;
- + verlaten bedrijfsgebouwen gelegen op bedrijventerreinen opnieuw als bedrijfsruimte ter beschikking stellen;
- + vastleggen van inrichtingsprincipes zoals perceelsinrichting, integratie van natuurlijke en landschappelijke elementen, eenheid in aanleg, bufferzone, ...
- + strook langsheen de Schelde voorbehouden voor de aanwezige watergebonden bedrijvigheid

Bij de toepassing van dit conceptelement dient een onderscheid gemaakt te worden tussen bedrijventerreinen die reeds ingericht zijn en de nog in te richten terreinen. Een reeds ingerichte bedrijventerrein op het grondgebied van Gavere is het industrieterrein 'Legen Heirweg'. Aan het terrein ontbreekt een behoorlijke landschappelijke inpassing en buffering (naar de aangrenzende woningen toe), hoewel voorzien op het gewestplan. Anderzijds kent het terrein ook een deels watergebonden karakter, wat

maximaal wordt behouden. Het is een taak van het Vlaams gewest om eventueel watergebonden bedrijvigheid te laten uitbreiden buiten de huidige contouren van de industriezone.

De ambachtelijke zone in de **Baagemstraat** is volledig ingenomen door één grootschalig bedrijf en een aantal kleinere bedrijven. Uitbreidingsmogelijkheden zijn omwille van het open agrarisch landschap moeilijk aanvaardbaar. Wel kan door onderlinge ruil de aanwezige oppervlakte geoptimaliseerd worden.

De ambachtelijke zone **Brandweerstraat** is voor een deel ingenomen door gemeenschapsvoorzieningen (gemeentelijke loods, gemeentelijk containerpark) en wordt in die zin ook bevestigd en voorbehouden indien zich de opportuniteit voordoet vanuit de aanwezige bedrijven.

De ambachtelijke zone te **Dikkelvenne** met de leegstaande bedrijfsgebouwen van Belgometal kan een gemeente invulling (een combinatie van dienstverlenende bedrijvigheid/distributie, detailhandel en wonen) krijgen met een maximaal behoud van de smalle openruimtecorridor tussen de kern van Gavere en Dikkelvenne ter hoogte van deze zone.

#### ONTWIKKELEN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

In Gavere is er op dit ogenblik te weinig geschikte ruimte om slecht ingeplante ambachtelijke bedrijven een alternatief te bieden. Daarom kan gedacht worden aan het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein. Er werden hiervoor een aantal locaties onderzocht in de nabijheid van het hoofddorp van Asper-station. De mogelijke zones voor lokale bedrijvigheid worden in volgende tabel aan enkele criteria getoetst.

NR.	SITUERING LOCATIE	ZONE GEWESTPLAN	MOGELIJKE OPP.	HUIDIG GEBRUIK	ONTSLUITING
1	NOORDELIJKE UITBREIDING INDUSTRIEZONE LEGEN HEERWEG	LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED	3 HA	LANDBOUW /WONEN	ONTSLUITING INDUSTRIEZONE
2	UITBREIDING KMO-ZONE STEENWEG	AMBACHTELIJKE ZONE / AGRARISCH GEBIED	ONBEPaald	LANDBOUW	STEENWEG-STATIONSSTRAAT.
3	BINNENGEBIED LUXEMBURGSTRAAT-VELDSTRAAT-STATIONSSTRAAT	WOONUITBREIDINGSGEBIED	8 HA	LANDBOUW	STATIONSSTRAAT
4	LOCATIE STATIONSSTRAAT-DONKSTRAAT	LANDSCHAPPELIJK WAARDEVOL AGRARISCH GEBIED	ONBEPaald	LANDBOUW	STATIONSSTRAAT

TABEL 2 : TOETSING MOGELIJKE LOCATIES BEDRIJVENTERREIN

### ***Afweging***

Locatie 1 en 4 zijn landschappelijk en ruimtelijk moeilijk te verdedigen, daar zij gelegen zijn in de Scheldevallei, structuurbepalend en te vrijwaren element op Vlaams niveau. Bovendien is de zone 1 gedeeltelijk bezwaard met woningen en sterk beperkt qua oppervlakte op het grondgebied van Gavere. Locatie 4 vraagt een wijziging van het goedgekeurde BPA Scheldevallei, welke strijdig is met de uitgangspunten van dit BPA.

Locatie 3 kent weliswaar een zeer goede ontsluiting, maar ligt ingesloten tussen woningen, wat niet zo voor de hand ligt als bedrijvenzone.

Locatie 2 is de meest geschikt locatie om de lokale bedrijvigheid te laten uitbreiden. De ontsluiting gebeurt via de Steenweg en vormt een uitbreiding en verdichting van de bestaande ambachtelijke zone. Deze zone is vandaag half verlaten langsheen de Stationsstraat en deels ingenomen door een oefenterrein van de plaatselijke hondenclub. Dit is een weinig economische activiteit voor een bestaande bestemming van ambachtelijke zone en om die redenen niet opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde recreatie. Een herlocalisatie van dit terrein dringt zich dan ook op.

### ***Inrichting***

Bij de ontwikkeling van deze locatie moet worden rekening gehouden met de strook van 50 m woongebied langsheen de Stationsstraat. Deze strook moet maximaal worden geïntegreerd en geherstructureerd in het lokaal bedrijventerrein, waarbij de mogelijkheid wordt geboden van bedrijfswoningen of toonzalen horende bij de ambachtelijke bedrijvigheid.

Ook de buffering naar de Scheldevallei is belangrijk, met nadruk op het zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek, waterzuivering,... buiten de netto-uitbreiding van 2 ha.

Op basis van dit uitgangspunt werd reeds een voorstel van inrichting uitgewerkt (zie figuur 1).

In functie van de ruimtebalans dient gesteld dat locatie 2 slechts maximaal 2 ha bijkomende bedrijvenzone inhoudt, het overgrote deel is herbruik van een bestaande en als ambachtelijke zone bestemd terrein.



KAART 4 : MOGELIJKE NIEUWE LOCATIES BEDRIJVENTERREINEN



FIGUUR 1 : INRICHTINGSVOORSTEL NIEUW LOKAAL BEDRIJVENTEREIN STEENWEG ASPER.

## **STRUCTUREREN BEDRIJVEN EN KLEINHANDELZAKEN LANGS DE ACTIVITEITENAS**

Het concept van de Stationsstraat als activiteitenas betekent geen pleidooi voor ongebreidelde commerciële verlinting. Dit gaat immers gepaard met ongestructureerde verkeersstromen, met het aantasten van de woonfunctie (de leefbaarheid) in dergelijke linten en het verlies aan 'leesbaarheid' van de bebouwde omgeving. Het druist in tegen de wens naar een kwalitatieve identiteit van de ruimte.

Het structureren van deze activiteitenas heeft tot doel het vastleggen van de bestaande concentraties van bedrijven en kleinhandelzaken en het nemen van infrastructurele en omgevingsverfraaiende ingrepen. Deze maatregelen zijn allemaal ten behoeve van het leefbaar houden van de linten, het inperken en onder controle houden van de verkeersstromen en het bereiken van een herkenbare bebouwde omgeving. Het is niet de bedoeling om nieuwe bovenlokale detailhandelzaken toe te laten.

Deze ingrepen dienen steeds getoetst te worden op de kwaliteit van de woonfunctie. Dit alles kan aangepakt worden d.m.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan.

## **HERLOKALISATIEBELEID VOOR HINDERLIJKE BEDRIJVEN IN WOONGEBIEDEN**

De ruimtelijke verwevenheid van een aantal nijverheden strookt in sommige gevallen niet meer met de wooneisen. Voor dergelijke bedrijven moet gedacht worden aan een eventuele overplaatsing naar ofwel een regionaal ofwel een lokaal bedrijventerrein. In de praktijk van de vernieuwing van woongebieden kunnen drie soorten redenen worden genoemd waarom het gewenst kan zijn bestaande bedrijven uit het woongebied over te plaatsen.

- de bedrijfsuitoefening veroorzaakt voor het wonen een onacceptabele hinder die niet bij de bron kan bestreden worden;
- de bedrijfsruimte wordt voor het merendeel gebruikt voor opslag (inefficiënt grondgebruik);
- de handhaving van het bedrijf of bedrijfsruimten kan een aanzienlijke verbetering van de woonwijk in de weg staan.

In het kader van dit structuurplan worden 'geen uitspraak' gedaan over de 'hinderlijke' bedrijven afzonderlijk. De beoordeling of een bedrijf al of niet hinderlijk is voor de (woon)omgeving hangt naast een aantal objectieve criteria (milieuhinder, verkeersaantrekking, ...) vooral af van subjectieve elementen, waarbij datgene als hinderlijk wordt beschouwd wat door de bewoners als zodanig wordt ervaren. Deze benadering is vooral nuttig bij gebieden met een beperkte omvang en situeert zich dan ook op het niveau van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor grotere gebieden is ze zeer moeilijk toepasbaar. Het is dus een taak van de gemeente om met ruimtelijke uitvoeringsplannen toe te zien op een aanvaardbare menging van functies in het woongebied.

## ONTWIKKELINGS- EN UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE RUIMTELIJK VERSPREIDE BEDRIJVIGHEID AANREIKEN

Het belang dat gehecht wordt aan de landschappelijke, natuurlijke en milieutechnische kwaliteiten van het landelijke gebied – opgenomen in de ruimtelijke identiteitsstrategie – maakt dat een aantal niet aan de omgeving (afhankelijk van de desbetreffende deelruimte) gebonden activiteiten al of niet verder kunnen ontwikkeld worden. Deze bedrijven dienen ruimtelijk te worden afgewogen. Wanneer zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden kunnen zij in een gebiedsgericht ontwerp-concept, gebaseerd op de ruimtelijk identiteitsstrategie, worden opgenomen. Hiervoor wordt hoofdzakelijk uitgegaan van de intrinsieke waarden van het desbetreffende gebied. Iedere deelruimte zal zo zijn eigen randvoorwaarden opleggen aan de ruimtelijk verspreide bedrijven.

Het doel van dit beleidselement is dus een (gebieds-)gerichte oplossing te bieden voor de zonevreemde bedrijven. Hiervoor worden volgende basisprincipes naar voor geschoven:

- Waar mogelijk dient bedrijvigheid geconcentreerd te worden;
- wanneer de aard en het karakter van het bedrijf en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving het toelaten moeten de bedrijven voldoende ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden geboden worden;
- de problematiek van de geïsoleerde bedrijven dient gebiedsgericht aangepakt te worden.

Uit de inventaris opgesteld in het kader van het BPA zonevreemde bedrijven bleek dat de problematiek van de zonevreemde bedrijven in Gavere niet zo groot is. Het overgrote deel van de zonevreemde bedrijven worden slechts bij mogelijke uitbreiding zonevreemd. Het aantal bedrijven dat vandaag al volledig zonevreemd gelokaliseerd is, is beperkt.

Het concept 'ruimtelijk verspreide bedrijven' wordt voorgesteld uitgaande van de ruimtelijke confrontatie en op basis van 4 deelruimten:

*In de woonband Vurste – Semmerzake – Gavere – Dikkelvenne en in de zandstreek van Asper:*

*Algemene regel: bestaande vestigingen krijgen alle kansen om hun activiteiten op een volwaardige manier te kunnen ontwikkelen; indien dit een versterking van de kernen betekent en de openruimtecorridors niet in het gedrang brengt.*

Bij uitbreiding van bestaande bedrijven moet naast het vergroten van de economische vitaliteit ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls krijgen:

- De activiteiten moeten uitdrukkelijk lokaal en kleinschalig van aard zijn (zwak dynamisch).

- De aard van de bedrijvigheid moet verweefbaar blijven met de andere functies binnen de deelruimte, d.w.z. dat er geen grote overlast mag veroorzaakt worden voor de omliggende functies.
- Uitbreidingen kunnen enkel gebeuren op schaal van de omgeving.
- Een vlotte en veilige verkeersafwikkeling moet gegarandeerd worden of blijven.
- Bedrijven welke niet verenigbaar zijn moeten zich in het lokaal bedrijventerrein vestigen.
- Iedere uitbreiding moet samengaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, wat o.a inhoudt dat er aan landschaps- en natuurontwikkeling gedaan wordt, dat verwaarloosde en overtollige bebouwing gesaneerd of gesloopt wordt en dat er inspanningen gebeuren om de uitstraling van het erf te verbeteren.

In het oostelijk openruimtegebied:

*Algemene regel: bestaande vestigingen krijgen slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwing en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk buiten de koutergebieden. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er mogen geen nieuwe vestigingen bijkomen.*

Bij uitbreiding van bestaande bedrijven moet naast het vergroten van de economische vitaliteit ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls krijgen:

- De aard van de bedrijvigheid moet verweefbaar blijven - of op middellange termijn worden – met de andere functies binnen de deelruimte, d.w.z. dat er geen overlast mag veroorzaakt worden voor omliggende functies (landbouw en natuur).
- Iedere uitbreiding moet samengaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, wat o.a inhoudt dat er aan landschaps- en natuurontwikkeling gedaan wordt, dat verwaarloosde en overtollige bebouwing gesaneerd of gesloopt wordt en dat er inspanningen gebeuren om de uitstraling van het erf te verbeteren
- De koutergebieden moeten maximaal gevrijwaard blijven
- Bedrijven langsheen de Hundelgemsesteenweg (N444), m.a.w. bedrijven met een goede verkeersontsluiting worden positiever behandeld dan bedrijven slechts bereikbaar via smalle landbouwwegen.

*In de Scheldevallei en de vallei van de Boeverbeek - Dikvijverbeek:*

*Algemene regel: bestaande vestigingen moeten uitdoven. D.w.z. dat deze bedrijven in principe verder kunnen werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlocalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.*

### **ONDERSTEUNEN VAN HET LOKALE WINKELCENTRUM VAN GAVERE**

Het winkelcentrum van Gavere dient verder te worden ondersteund als lokaal centrum afgestemd op de lokale behoeften, weliswaar gedifferentieerd, en liefst in combinatie met lokale gemeenschapsvoorzieningen. Deze ondersteuning ligt voornamelijk op het vlak van het aantrekkelijker maken van de openbare ruimtes (straten en pleinen).

Handelszaken die geïsoleerd voorkomen in het buitengebied worden niet ondersteund (uitbreidingen zijn niet mogelijk). Hun functie wordt hoogstens gehandhaafd en indien zij onverenigbaar zijn met de omgeving moeten zij tot uitdoven worden gestimuleerd.

### **INBRENGEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE /LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT**

De hierboven voorgestelde beleids-elementen zijn o.m. opgesteld op basis van de deelruimten uit de ruimtelijke identiteitsstrategie. Zoals reeds gezegd ligt de reden daarvoor bij het bewaren van de eigenheid van elk van die gebieden. Het ligt dan ook voor de hand dat de bedrijvensites landschappelijk/stedenbouwkundig op de juiste manier moeten worden ingeplant of worden geherstructureerd. Enkel op die manier kunnen gebieden hun schoonheid, herkenbaarheid en eigenheid terugkrijgen, behouden of versterken. Wenselijk is het om bij het vergunnen van een bouwvergunning voor bedrijfssites naast een architect ook een landschapsarchitect te raadplegen, daar deze specifiek kan waken over de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen.



---

KAART 5 :GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

### 3.3. GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR

#### 3.3.1. ONTWIKKELINGSOPTIES

**Verbeteren van het bestaande wegennet:** Het gebruik van bestaande verkeersinfrastructuur moet worden verbeterd zodat ongevallenconcentraties verminderen, knelpunten met een hoog onveiligheidsgevoel afgezwakt en de inrichting van de straatruimte zo aangepast wordt dat de kans op ongevallen vermindert en de gevolgen van een ongeval afnemen.

**Weren van doorgaand vrachtverkeer uit de verblijfsgebieden:** Waar mogelijk en relevant dient het doorgaand verkeer uit de verblijfsgebieden te worden geweerd. De reden hiervoor is dat doorgaand verkeer gemengd met bestemmingsverkeer (in een verblijfsgebied) voor conflicten zorgt en de verkeersleefbaarheid vermindert. Daar waar het onmogelijk is om het doorgaand vrachtverkeer om te leiden dient de verkeersleefbaarheid afgedwongen te worden via een doortochtenbeleid.

**Bevorderen van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid (voornamelijk voetgangers en fietsers):** Het verhogen van de verkeersafwikkeling dient de verkeersleefbaarheid te respecteren. Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en veiligheid als met de verkeersfunctie. In de relatie tussen beide moet de leefbaarheid benadrukt worden. Immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid wordt gegarandeerd van zowel het stedelijk centrum, de landelijke kernen als de economische activiteiten.

**Voorzien van een comfortabele verblijfsomgeving voor de bewoners:** Bewoners zijn kritische gebruikers van hun verkeersruimte. Een ongezellige straat, slecht wegdek, slecht verzorgde voetpaden zorgen voor klachten en een slechte beleving van de openbare ruimte in het algemeen en de verkeersruimte specifiek. Het komt er op aan door planning, inrichting en consequent beheer een degelijke, veilige en groene verblijfsruimte te voorzien voor de bewoners.

**Veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes door Gavere:** Het gebruik van de fiets en verplaatsingen te voet dient bevorderd te worden door aan fietsers en voetgangers veilige en comfortabele routes door Gavere aan te bieden, zowel voor toeristisch als voor dagdagelijks gebruik. Bijzondere aandacht zal hierbij gegeven worden aan het bovenlokaal fietsroutenetwerk, aan veilige fietsroutes tussen de verschillende woongebieden binnen Gavere en aan het in ere herstellen van kerk- en buurtwegels.

### 3.3.2. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

- opstellen van categorisering van het wegennet ten behoeve van het gemotoriseerd verkeer
- afbakenen van verblijfsgebieden
- opwaarderen van de stationsomgeving
- uitwerken van een gewenste fietsstructuur
- actieplan buurt- en voetwegels

#### **OPSTELLEN CATEGORISERING VAN WEGENNET**

Een categorisering van het wegennet heeft tot doel de verkeersintensiteiten op hun juiste niveau te kunnen evalueren naar hun specifieke functie en draagkracht. Voor de categorisering wordt, vanuit een lange-termijnperspectief, uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds. Uitgangspunt hierbij vormt de categorisering zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Volgende categorisering van het wegennet wordt voorgesteld:

#### ***Hoofdwegen***

In Gavere is er geen enkele weg geselecteerd als hoofdweg.

#### ***Primaire weg, categorie I***

N60 Gent-Oudenaarde

Primaire wegen I zijn wegen die noodzakelijk zijn om het net van hoofdwegen te complementeren, maar die geen functie hebben als doorgaande, internationale verbinding. De N60 verzorgt de verbinding tussen de A8 (Brussel - Doornik), de kleinstedelijke centra Ronse en Oudenaarde en het hoofdwegennet (E17). In functie van de verkeersveiligheid en de doorstroming moet het aantal

aansluitpunten op de N60 beperkt worden. Vanuit het Vlaams gewest is recent het streefbeeld voor de N60 afgewerkt dat oorspronkelijk de volgende te behouden aansluitpunten i.f.v. de gemeente Gavere voorzag:

- - kruispunt Grenadierslaan (N452) te Eke;
- - kruispunt Stationsstraat (N439), waarschijnlijk via een tunnelcomplex
- - kruispunt ten noorden van de spoorwegbrug te Eke: ‘half knooppunt’: enkel rechts in, rechts uit, zonder verbinding naar de industriezone van Asper.

Deze beperking tot slechts twee (en een half) kruispunten leidt volgens de gemeente tot verschillende problemen:

- de auto-intensiteit op de Stationsstraat zal gevoelig toenemen door afsluiten van de Veldstraat, Pontweg en Bernstraat.
- de verbindingsstraten tussen de Stationsstraat en de Veldstraat, Pontweg en Bernstraat (vb. Luxemburgstraat) zullen meer belast worden met doorgaand verkeer en zijn als woonstraten hierop niet voorzien.
- de kruispunten van deze verbindingsstraten met de Stationsstraat zullen onveiliger worden.
- mogelijk wordt ook het centrum van Asper zwaarder belast met verkeer vanuit Zingem.
- de intensiteiten op de Stationsstraat zullen hoedanook stijgen door de inplanting van een lokaal bedrijventerrein in de omgeving van Asper-station.

Om aan deze knelpunten tegemoet te komen werden de volgende aanpassingen aan het streefbeeld gemaakt:

Er wordt langsheen de N60 een ventweg aangelegd tussen de Veldstraat en de Pontweg, waarbij het autoverkeer in één richting kan verlopen (richting Gent). Hierdoor wordt de Stationsstraat gedeeltelijk ontlast, aangezien het mogelijk blijft om komende uit de Veldstraat en de Pontweg via deze ventweg de N60 in de richting van Gent op te rijden. De gemeente kan zich hiermee verzoenen.

### ***Secundaire wegen***

In Gavere worden volgende **secundaire wegen (type II)** geselecteerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen:

N415 - N444 (Provinciebaan - Hundelgemsesteenweg)

### ***Lokale wegen***

Lokale wegen zijn wegen waar het verzamelen en toegang geven de belangrijkste functie is en zijn aldus niet van gewestelijk belang. Zij kennen in principe geen doorgaande functie en zorgen uitsluitend voor de plaatselijke ontsluiting van de kernen en

woonstraten. Op de lokale wegen gaan de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingsnelheid. De inrichting is een 2x1-weg met gemengde verkeersafwikkeling met eventueel fietspaden buiten de bebouwde kom.

Volgende **lokale wegen type I** zijn geselecteerd : lokale intergemeentelijke verbindingsweg (weg tussen twee gemeenten, vanuit het centrum):

- Saksenboomstraat - Staatsbaan (N415) (verbinding met Oosterzele)
- Bosstraat (idem)
- Baaigemstraat (idem)
- Steenweg (verbinding met Zingem)
- Grenadierslaan - Grotenbroekstraat (verbinding Semmerzake en Gavere met N60)
- Leenstraat – Dorpsstraat (verbinding met Merelbeke)

Volgende **lokale wegen type II** zijn geselecteerd : lokale ontsluitingsweg (verzorgt de ontsluiting van de verschillende kernen en woonwijken) :

- Stationsstraat (ontsluiting Gavere – kern met N60)
- Gentweg – Wannegatstraat (ontsluiting Vurste en Baaigem)
- Molenstraat – Nijverheidsstraat - Kerkstraat (ontsluiting Dikkelvenne)
- Aalbroekstraat – Opperweg (ontsluiting Semmerzake)
- Luxemburgstraat – Veldstraat (ontsluiting Asper)

Alle andere gemeentewegen zijn **lokale wegen type III**, zoals wijkverzamelwegen, woonstraten en landbouwwegen. Deze worden verder behandeld in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

### **AFBAKENEN VAN VERBLIJFSGEBIEDEN**

In de verblijfsgebieden staan activiteiten als wonen, werken, onderwijs, spelen en ontspannen centraal. De verkeersfunctie komt er op de tweede plaats. Hierdoor verkrijgen we een verhoogde belevingswaarde voor de bewoners en bezoekers en het traag verkeer (voetgangers en fietsers). Dit kan afgedwongen worden d.m.v. zone 30 of zone 50 -maatregelen. De hoofdbedoeling van een zone 30 is het tot stand brengen van veilige verblijfsgebieden, waar hoofdzakelijk plaatsgebonden en geen doorgaand verkeer passeert. De openbare ruimte moet daarvoor optimaal worden ingericht om al deze verblijfsactiviteiten mogelijk te maken. Groenvoorzieningen, bomen en struiken kunnen naast de verkeerskundige ingrepen ook structuur geven aan pleinen en straten. De gemeente kiest voor zone 50 in de dorpscentra en voor zone 30 in de woonwijken.

## OPWAARDEREN VAN DE STATIONSOMGEVING

Met het oog op de toename van het autoverkeer en de bijhorende files moet het openbaar vervoer worden aangemoedigd. Het optimaliseren van het openbaar vervoersaanbod kan bijdragen tot een positief imago.

- Op termijn uitbreiden van de pendelparking
- Een klantvriendelijke en functionele stationsomgeving met een vlotte aansluiting naar de andere vervoersmodi is een scharnierpunt in het multimodaal mobiliteitsplan.
- De stationsomgeving van Asper en de looproutes ernaartoe vanuit de omliggende woonwijken kunnen nog aantrekkelijker gemaakt worden. Hierbij wordt de weg naar het station veiliger gemaakt voor voetgangers en fietsers en een busverkeer georganiseerd die beter aansluit op het treinverkeer.

## UITWERKEN VAN EEN GEWENSTE FIETSSTRUCTUUR

De hoofdstructuur van het fietsverkeer is erop gericht om veilige fietsverbindingen te realiseren enerzijds tussen de buurgemeenten, deelgemeenten en wijken en anderzijds de fietsaantrekkende activiteiten in Gavere (scholen, handelscentrum, station, gemeentelijk sportterrein, ...).

Het stelsel van de fietsvoorzieningen moet een samenhangend geheel vormen en aansluiting geven op alle belangrijke aantrekkingspolen. Er wordt daarbij gedacht aan zo direct mogelijke routes, waarbij het omrijden tot een minimum beperkt blijft.

Het **fietsroutenetwerk** stemt in grote lijnen overeen met het netwerk voor het autoverkeer. Als belangrijkste uitzondering kan gesteld worden de jaagpaden langsheen de Schelde. Het fietsroutenetwerk werd in het gemeentelijk mobiliteitsplan verder uitgewerkt.

Om het gebruik van de fiets te bevorderen dient het fietsnetwerk op het terrein aangevuld met **infrastructurele ondersteuning** : aangepaste verharding, klare verlichting, veilige oversteekplaatsen, voldoende stallingen,...

## ACTIEPLAN KERK- EN BUURTWEGELS

De gemeente kent nog een groot aantal kerk- en buurtwegels. Deze wegels zijn ruimtelijk zeer waardevolle elementen. Ze dringen vaak diep door in de binnenruimtes van bebouwde gebieden, ze doorsnijden anders onbereikbare waardevolle landschappen, ze zijn verkeersveilig want kennen geen gemotoriseerd verkeer, vele hebben een historische waarde,...

Om deze waardevolle elementen te beschermen wordt een actieplan opgesteld dat de kerk- en buurtwegels in ere herstelt. De belangrijkste punten dienen daarin te zijn: het verkeerskundig inschakelen in de fiets- en wandelstructuur (functiegericht herstel), duurzame herinrichting (waar nodig en mogelijk waterdoorlatende verhardingen), bewegwijzering (aangeven van de verbindingen) en waar mogelijk en wenselijk opname in de groenstructuur (aanplant van hagen, bomen, houtkanten,...).

De inventarisatie van de bestaande voetwegen is reeds achter de rug en thans wordt onderzocht, waar hiaten aanwezig zijn, welke voetwegen nog nuttig te kunnen zowel op functioneel als recreatief vlak, enz. Hierbij zal steeds overleg worden gepleegd met de betrokken aangelanden, vermits deze in de meeste gevallen eigenaar zijn van de bedoelde kerkwegels.



KAART 6 :GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR

### 3.4. DE GEWENSTE OPENRUIMTESTRUCTUUR

#### 3.4.1. PRINCIPES VOOR DE OPEN RUIMTE

De toekomstvisie voor Gavere kan geformuleerd worden als een leefbare woongemeente omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte. Daarom dient men te zoeken naar een harmonie tussen het bebouwde en het onbebouwde. De aanwezigheid van groen en open ruimte versterken enkel maar het aangename wonen in de gemeente. Daarbij is het belangrijk dat de eigen identiteit, de leefbaarheid en het eigen karakter van ieder der kernen worden verzekerd. Ook moet de nodige aandacht gaan naar “stiltegebieden” in de gemeente, vnl in het oostelijk openruimtegebied en in de Scheldevallei, waar natuurlijke geluiden de omgevingsvreemde geluiden nog domineren.

#### *De valleigebieden als drager voor de natuurlijke structuur*

De valleien zijn van oudsher de groene aders tussen akkers en weiden en zijn vandaag de dag nog altijd ecologisch zeer belangrijk. We wensen deze dan ook te behouden, te versterken en eventueel te herstellen als groene aders. De kwaliteit van het ecologisch systeem wordt verhoogd door te investeren in een aantal natuurlijke dragers. Er wordt gestreefd naar de versterking van de samenhang en de continuïteit van de valleien. Ze worden verbonden in de open ruimte en fungeren in de woon- en leefgebieden als schakel naar de open ruimte en zijn opgenomen als een element die de leefkwaliteit van de woongebieden verhoogt. Het niet bebouwde karakter van deze valleien dient behouden te blijven omwille van in stand te houden of te ontwikkelen ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteiten.

Geïsoleerde natuurelementen worden verbonden door kleine landschapselementen om een grotere natuureenheid te bekomen.

De economische functie van de landbouw in de beekvalleien zal een minder belangrijke economische rol spelen en zal eerder een natuurondersteunend en landschapsverzorgende taak vervullen, maar steeds in overleg met de betrokken landbouwers. Naast de instrumenten erfbepanting en onderhoud van kleine landschapselementen kunnen stimulerende maatregelen genomen worden om de verweving met de natuurfunctie in de hand te werken (agrarisches natuurbeheer, beheersovereenkomsten). De landbouwfunctie zal in de valleigebieden bestaan uit grondgebonden veeteelt.

De structurerende beekvalleien zijn de:

- De Scheldevallei vormt een slagader voor de natuurlijke structuur, waarbij behoud, versterking en herstel de voornaamste krachtlijnen zijn die in het BPA Scheldevallei Gavere en het inrichtingsplan Gaverse Scheldemeersen worden weergegeven.

- De beekvalleien als aders voor de natuurlijke structuur (eco-corridor).

Het voornaamste valleigebied is de vallei van de Boeversbeek en de Dikvijversbeek. De natuur draagt hier de hoofdfunctie, waarbij de landbouw ondergeschikt is.

Bij de Leebeekvallei, de vallei van de Kerkvijverloop, de vallei van de Kwadepasbeek, de Langemeerbeekvallei, de vallei van de Stampkotbeek en de Wallebeek is de agrarische structuur aanzienlijk aanwezig, wat impliceert dat de natuurfunctie eerder ondergeschikt is en waarbij de basiskwaliteit ervan in stand moet gehouden worden. Deze aders monden uit in gebieden waar de natuur de hoofdfunctie draagt.

#### ***Vesterking en uitbreiding van bosgebieden.***

Het Hasselsbos bestaat uit dezelfde bosstructuur als het boscomplex Makegemse bossen, maar ligt geïsoleerd. Een uitbreiding van het regionaal bos Makegemse bossen richting het Hasselsbos lijkt dan ook aangewezen en wordt gesuggereerd aan het Vlaams gewest. De mogelijkheden moeten hier onderzocht worden om het bosuitbreidingproject van Gavere vooral in deze zone te concentreren, maar enkel op vrijwillige basis. Rekening te houden met het open karakter van de koutergebieden kunnen de bebossingen een duidelijke rand vormen.

De versterking, uitbreiding en verbinding van bossen zorgen tevens voor een spreiding van de recreatieve functie.

#### ***Groene vingers vanuit de open ruimte in het bebouwd gebied***

Het is noodzakelijk het groen op een aantal plaatsen zo diep mogelijk in en tussen de dorpskernen te laten binnendringen. Dit accentueert de landelijkheid van de gemeente. Naargelang de lokale mogelijkheden kan dit verschillende vormen aannemen: natuurgebieden (in de ruimste zin) of het kan het behoud zijn van bestaande landbouwactiviteiten. Dergelijke 'openruimte vingers' kunnen ook voor sportieve, recreatieve of andere verweefbare doeleinden worden uitgebouwd. Ontwerpmatig zal dan gezocht moeten worden hoe verschillende functies met elkaar verenigd kunnen worden zodat ruimtelijk en visueel een groen eenheidsbeeld gecreëerd wordt. Zij moeten minstens een visuele verbinding vormen met het buitengebied.

#### ***De koutergebieden in het oostelijk openruimtegebied als drager voor de open ruimte en de agrarische structuur***

Gavere kent een aantal grote koutergebieden, waarbij de agrarische activiteiten een garantie moeten kunnen bieden, door aandacht van cultuurhistorische en natuurlandschappelijke waarden, tot het behoud van de gave kouters. De open koutergebieden worden niet doorbroken door kleine landschapselementen, maar de randen vormen groene verbindingsfuncties.

De landbouw heeft hier de hoofdfunctie wat niet betekent dat ze autonoom kan werken. Het traditioneel agrarisch karakter is nodig om deze gave open ruimte in stand te houden. De agrarische bedrijvigheid, maar ook de overige aanwezige functies (wonen, zonevreemde bedrijvigheid) dient rekening te houden met landschapsopbouw en in het bijzonder t.o.v. de ecologische verbindingsgebieden.

Het sensibiliseren van de landbouwers voor het belang van de open ruimte is essentieel. Het denken in functie van landschapsopbouw en landschapsonderhoud moet terrein winnen. Het oostelijk open ruimtegebied bestaat hoofdzakelijk uit kouters, waar de akkerbouw de hoofdgebruiker is. Het behoud van de open ruimte met aandacht voor cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden is hier de randvoorwaarde bij het uitbouwen van de grondgebonden landbouwactiviteiten.

#### ***Openruimtecorridors als verbindingselement in de open ruimte***

Van essentieel en structureel belang zijn het behouden en versterken van de openruimtecorridors. Deze openruimtecorridors zijn: tussen Melsen en Vurste, tussen Vurste en Semmerzake, tussen Gavere en Dikkelvenne, tussen Dikkelvenne en Meilegem.

Dit betekent dat de nog resterende open ruimte op deze plaatsen maximaal gevrijwaard moet worden van bebouwing.

#### ***Geïntegreerd waterbeleid***

Een belangrijk aandachtspunt – dat verder gaat dan de open ruimte en de verschillende deelstructuren overstijgt – is de algemene waterbeheersing. Het watersysteem wordt beschouwd als een samenhangend en functioneel geheel van oppervlaktewater, grondwater, onderwaterbodems, oevers, technische infrastructuur met inbegrip van de daarin voorkomende ecotopen en alle bijhorende fysische, chemische en biologische kenmerken en processen. De objectieven van dit integraal waterbeheer zijn slechts te realiseren via de integratie van milieubeleid, ruimtelijk beleid en het beheer van de waterlopen.

Dit betekent onder meer het tegengaan van overstromingsproblemen en zorg voor een maximale infiltratie van het hemelwater door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingsaccommodaties bij het opwaarderen/herinrichten van bestaande of ontwikkelen van nieuwe woningen, bedrijven, parkings, verkeers- of recreatieve infrastructuur,...

Door de opmaak van waterbeheersplannen kunnen ze een randvoorwaarde vormen bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen waarbij stedenbouwkundige voorschriften kunnen opgesteld worden die een uitwerking vormen van het integraal waterbeheer.

### 3.4.2. DE GEWENSTE NATUURLIJKE STRUCTUUR

#### 3.4.2.1. Uitgangspunten

In Gavere is er een vrij rijk gevarieerde natuurlijke structuur aanwezig, met een grote variatie aan biotopen gaande van meersen, tot bos- en kasteelparken, waardevolle beekvalleien, heuvelflanken en kleine landschapselementen.

De GEN, GENO en natuurverwevingsgebieden zijn door het Vlaams gewest aangeduid. De provinciale bevoegdheid bestaat uit het verbinden van de bovengenoemde afbakeningen d.m.v. natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De gemeentelijke bevoegdheid behoort tot het afbakenen van de lokale ecologische infrastructuur aansluitend op de natuurverbindingsgebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

#### 3.4.2.2. Gebiedsgerichte beleidscategorieën

##### - **Prioritaire gebieden voor natuur:**

Dit zijn de waardevolste natuurlijke gebieden of potentieel waardevolle gebieden voor natuur. Ze verdienen prioritaire aandacht. Het zijn gebieden waar de natuurfunctie minstens nevensgeschikt is aan de andere functies of natuur als hoofdgebruiker voorkomt, of waar dit op termijn gewenst is. Het beleid in de voor de gemeente prioritaire gebieden voor natuur is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde of het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde. Dit houdt ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Om de biologische waarde en samenhang ruimtelijk te ondersteunen zal het gemeentelijk beleid het niet-bebouwd karakter in stand houden.

De prioritaire gebieden voor natuur kunnen geheel of gedeeltelijk deel uitmaken van een GEN, een GENO of een natuurverwevingsgebied.<sup>4</sup>, of een lokaal natuurgebied.

Weerhouden prioritaire gebieden voor natuur (bovenlokaal belang):

- o P1: Scheldevallei cfr. BPA Scheldevallei

---

<sup>4</sup> GEN, GENO, natuurverwevingsgebied: om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te kunnen voeren heeft het RSV de gewenste natuurlijke structuur onderverdeeld in ruimtelijke beleidscategorieën op Vlaams niveau. Deze categorieën zijn: GEN (Grote Eenheden Natuur), GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling), de natuurverbindingsgebieden en de natuurverwevingsgebieden.

- o P2: Molenbeekvallei
- o P3: Makegemse bossen
- o P4: Vallei van de Boeversbeek en de Dikvijversbeek
- o P5: Vallei van Munkbosbeek

#### - **Kasteelparken**

Kasteelparken vormen aaneengesloten ‘parkachtige’ bosgebieden, waarbij behoud en versterking door een goed beheer van primordiaal belang is, wil men de duurzaamheid van dergelijke parkbossen behouden.

Het beleid in de kasteelparken is gericht op verweving. De verweving houdt in dat elke functie (natuur, bos, en plaatselijk zachte recreatie) behouden kan worden zonder andere functies te verdringen.

Weerhouden kasteelparken van bovenlokaal belang:

- o K1: domein kasteel Borgwal
- o K2: domein kasteel Grenier
- o K3: domein Kasteel Boudries

#### - **Natuurverbindingsgebieden (natuur ondergeschikt):**

Het zijn gebieden op bovenlokaal niveau van enige omvang die belangrijk geacht worden voor het realiseren van (ecologische) verbindingen tussen twee of meerdere natuurlijke gebieden. Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een netwerk van natuurgebieden (ecologische verbindingzones).

Het zijn gebieden die hoofdzakelijk een landbouwfunctie hebben, maar met de aanwezigheid van ecologische kwaliteiten, onder de vorm van natte terreinen, bosjes. Natuur is er ondergeschikt aan andere functies in het buitengebied (hoofdzakelijk landbouw). Het ruimtelijk beleid dat de gemeente wenst te voeren in de verbindingengebieden is gericht op het behoud en het versterken van de verbindende functie voor fauna en flora. Dit moet gebeuren in evenwicht met andere functies van het buitengebied. Het bouwvrij houden van deze zones is van prioritair belang.

Weerhouden verbindingengebieden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan

- o B1: vallei van de Schelde ter hoogte van de kern van Gavere
- o B2: Verbinding tussen de Boeversbeek en de Munckbosbeek via de omgeving van de molen van Beerlegem. De gemeente stelt zich echter vragen bij deze verbinding die loopt over een bouwvrij agrarische koutergebied,

waar het landschappelijk niet te verantwoorden valt om hierin vb. bomen aan te planten. (niet opgenomen op kaart)

#### - **Ecologische infrastructuur**

Ecologische infrastructuur zijn lineaire natuurlijke elementen die bijkomend het aaneensluiten van de prioritaire gebieden garanderen. De natuurfunctie komt er ondergeschikt voor met andere functies van het buitengebied. Het beleid bestaat voornamelijk uit het beschermen en creëren van kleine landschapselementen (weidepoelen, hagen, bermen, bomenrijen. in overleg met de betrokken landbouwers.

Weerhouden ecologische verbingsgebieden van bovenlokaal belang (cfr. PRS):

- o E1: deel Molenbeekvallei tussen de Schelde en het VEN-gebied van de Molenbeekvallei
- o E2: Lozerbeek, Wallebeek
- o E3: Molenbeek, Stampkotbeek
- o E4: Moerbeek : traverse doorheen industriezone
- o E5: Leebeek (Asper) (niet opgenomen op kaart)

Ecologische infrastructuur van lokaal belang :

- o E6: vallei van de Leebeek (Gavere)
- o E7: de Langemeerbeekvallei
- o E8: vallei van de Kerkvijverloop
- o E9: verbinding Dikvijversbeek – Kerkesbeek (Ruspoel Munte)
- o E10: verbinding Boeversbeek – Kerkesbeek (Blauw Kasteel te Scheldewindeke)

#### ***Suggesties naar de provincie toe***

De gemeente stelt zich vragen bij de selectie van de Leebeek (Asper) als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. De beek doorkruist quasi het volledig verkavelde deel van Asper ten noorden van de Stationsstraat, zonder dat bij de verkaveling hiermee werd rekening gehouden waardoor zij haar rol nog nauwelijks kan spelen. De gemeente suggereert anderzijds om de verbinding tussen de Dikvijversbeek/Boeversbeek en de Kerkesbeek ter hoogte van de kern van Baaigem te beschouwen als van bovenlokaal belang

- **Gebieden die in aanmerking komen voor bebossing:**

Het Hasselsbos is een gebied die in aanmerking komt voor bebossing rekening houdend met de landbouwstructuur (zoekzones voor bosuitbreiding vanuit de Makegemse bossen en Harentbeekbos.

### 3.4.3. DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

Om een doelgericht agrarisch beleid te kunnen voeren is het nodig om over afgelijnde beleidscategorieën te beschikken. Veranderingsprocessen in de landbouw kunnen immers de natuurlijke en landschappelijke structuur onder druk zetten. Om onverenigbaarheid met andere functies van de open ruimte te vermijden en een agrarische diversiteit te promoten, worden gebieden afgebakend waar welomlijnde agrarische activiteiten al dan niet mogelijk zijn.

Alvorens de verschillende beleidscategorieën nader toe te lichten is het nodig duidelijkheid te scheppen in de gehanteerde definities m.b.t. de verschillende agrarische activiteiten.

Agrarisch bedrijf

Bedrijven in hoofd- en nevenberoep die beroepsmatig dierlijke of plantaardige producten voortbrengen voor de markt. Op het bedrijf kan een beperkte toelevende of verwerkende activiteiten voorkomen op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit. Ook hoevetoerisme kan als nevenactiviteit voorkomen.

Lokaal para-agrarisch bedrijf

is een zuiver toeleverend of verwerkend bedrijf met een ruimtelijk-functionele relatie met de land- en tuinbouw. Het bedrijf werkt bovendien op lokaal niveau, m.a.w. heeft een volgende activiteit met beperkte impact op de omgeving (vb. loonwerken, herstel landbouwmachines, poot- en zaigoed, kleinschalige kaasmakerij). Er bestaan ook regionale para-agrarische bedrijven (vb. grootschalige diepvriesbedrijven): deze hebben een grote impact op de omgeving en moeten bijgevolg als zonevreemd worden beschouwd in het agrarisch gebied.

Agrarisch verwant bedrijf gericht op recreatie

Een toeristisch-recreatief gericht bedrijf dat gebruik maakt van agrarische producten en/of accommodatie (vb. manege, kinderboerderij).

Er komen in de gemeente Gavere in het agrarisch gebied geen para-agrarische bedrijven, noch tuincentra e.d. voor zodat wij ons kunnen beperken tot ontwikkelingsperspectieven voor de zuivere land- en tuinbouwbedrijven en een aantal maneges. Nieuwe inplantingen van para-agrarische activiteit of tuincentra, zelfs op vrijgekomen agrarische bedrijfszetels, zijn ook niet gewenst.

### **Grondgebonden landbouwgebieden in waardevol landschap**

Grondgebonden landbouwgebieden in waardevol landschap zijn gebieden waar de land- en tuinbouw belangrijk blijft maar waar ze op lange en middellange termijn rekening moet houden met landschapsopbouw. In die gebieden is het behoud van het traditioneel agrarisch karakter nodig voor het in stand houden van de nog gave open ruimte.

Functies, activiteiten en externe invloeden die de grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren, moeten worden geweerd (bv. woonuitbreiding, inplanting van niet gewenste glastuinbouw). Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde acties en elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur.

Dit betekent dat het inplanten van nieuwe agrarische bedrijven (agrarische gebouwen, agro-industriële gebouwen en glastuinbouw) op deze gronden moet worden geweerd. Bestaande landbouwbedrijven kunnen uitbreiden. Bestaande inplantingen die als storend worden ervaren kunnen door middel van erfbeplanting in het landschap opgenomen worden.

Als grondgebonden landbouwgebied in waardevol landschap kan worden geselecteerd: het landbouwgebied ten oosten van de Scheldevallei. Dit landbouwgebied heeft ook een belangrijke recreatieve waarde (zachte recreatie). Bestaande agrarisch-verbante bedrijven die dit ondersteunen (maneges) kunnen zich verder ontwikkelen, mits landschappelijke integratie.

Voor dit gebied kunnen volgende richtlijnen en beperkingen gelden:

1° Op de kouters:

FUNCTIE	GRONDGEBONDEN LANDBOUWGEBIEDEN IN WAARDEVOL LANDSCHAP
AGRARISCHE BEDRIJVEN : BESTAANDE INPLANTINGEN  : NIEUWE INPLANTINGEN	Het betreft slechts enkele glastuinbouwbedrijven waarvan de verdere ontwikkeling zal vastgelegd worden via een uitbreidingsperimeter in een RUP  zijn niet toegestaan

FUNCTIE	GRONDGEBONDEN LANDBOUWGEBIEDEN IN WAARDEVOL LANDSCHAP
: VRIJGEKOMEN BEDRIJFSZETELS	Herbestemming mogelijk naar wonen
AGRARISCH VERWANTE BEDRIJVEN : BESTAANDE INPLANTINGEN GERICHT OP RECREATIE : NIEUWE INPLANTINGEN	Komen niet voor  zijn niet toegestaan

2° tussen en op de randen van de koutergebieden

FUNCTIE	GRONDGEBONDEN LANDBOUWGEBIEDEN IN WAARDEVOL LANDSCHAP
AGRARISCHE BEDRIJVEN : BESTAANDE INPLANTINGEN  : NIEUWE INPLANTINGEN	verdere ontwikkeling (ook glastuinbouw) is mogelijk, op voorwaarde dat de uitbreiding sterk geïntegreerd is in het landschap en buiten de koutergebieden valt. Uitbreiding en omschakeling naar andere landbouwsectoren kan, uitzonderd naar glastuinbouw of intensieve niet-grondgebonden veeteelt  zijn niet toegestaan, behalve in uitzonderlijke gevallen (bij gedwongen verplaatsingen) kunnen nieuwe grondgebonden inplantingen worden toegestaan
: VRIJGEKOMEN BEDRIJFSZETELS	Herbestemming mogelijk naar wonen; naar laagdynamische vormen van toerisme en recreatie kan enkel in de markante hoevegebouwen <sup>5</sup> , binnen het bestaand volume
AGRARISCH VERWANTE BEDRIJVEN : BESTAANDE INPLANTINGEN GERICHT OP RECREATIE : NIEUWE INPLANTINGEN	verdere ontwikkeling is mogelijk, op voorwaarde dat de uitbreiding sterk geïntegreerd is in het landschap en buiten de koutergebieden valt  zijn niet toegestaan

<sup>5</sup> Hoevegebouwen worden als markant beschouwd, indien zij opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de afdeling Monumenten en Landschappen

### Autonom landbouwgebied

Dit zijn agrarisch autonome productiegebieden waar hoofdzakelijk landbouwactiviteiten voorkomen, naast niet agrarische landelijke functies: vnl; wonen, natuur, werken en infrastructuur. De eigenheid van deze gebieden laat toe dat de ruimte flexibel kan ingericht worden in functie van de landbouw. Vanuit diverse functies worden eisen gesteld aan de kwaliteit van het milieu en de natuur (basiskwaliteit). Naast het behoud en de ontwikkeling van landbouw, waarbij ondermeer voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd voor bodemgebruik door (intensieve) grondgebonden teelten gerelateerd aan de zandbodem, zal veel aandacht dienen te gaan naar het weren van functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren. Uitzonderingen worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur (in hoofdzaak de beken en hun depressies). Voorts wordt er in het algemeen best gewerkt naar één of meer bepaalde hoofdproductierichtingen bv. akkerbouw, veeteelt.

Als autonoom landbouwgebied wordt voorgesteld het zandgebied rond Asper-kern.

Voor dit gebied kunnen volgende richtlijnen en beperkingen gelden:

FUNCTIE	AUTONOOM LANDBOUWGEBIED
AGRARISCHE BEDRIJVEN : BESTAANDE INPLANTINGEN : NIEUWE INPLANTINGEN	verdere ontwikkeling is mogelijk. Uitbreiding en omschakeling naar andere landbouwsectoren kan, uitgezonderd naar glastuinbouw zijn toegestaan, behalve glastuinbouwbedrijven
: VRIJGEKOMEN BEDRIJFSZETELS	Herbestemming mogelijk naar wonen; naar laagdynamische vormen van toerisme en recreatie kan enkel in de markante hoevegebouwen <sup>6</sup> , binnen het bestaand volume
AGRARISCH VERWANTE BEDRIJVEN : BESTAANDE INPLANTINGEN GERICHT OP RECREATIE : NIEUWE INPLANTINGEN	Komen niet voor zijn niet toegestaan

<sup>6</sup> Hoevegebouwen worden als markant beschouwd, indien zij opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de afdeling Monumenten en Landschappen

#### 3.4.4. DE GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Het landschap is een veelomvattend begrip waarvan de betekenissen nogal uiteen lopen. Het begrip “landschap” kan vertaald worden in het waarneembare deel van de aarde, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en wederzijdse beïnvloeding van de factoren klimaat, reliëf, water, bodem, flora en fauna, alsmede het menselijk handelen". Eenvoudiger gezegd: landschap is datgene wat je ziet van het aardoppervlak en dat het resultaat is van de wisselwerking tussen klimaat, reliëf, bodem en water, planten en dieren en wat de mens daarmee doet. Vooral de invloed die de mens op het landschap heeft wordt dikwijls bij het beeld dat men zich van landschap vormt over het hoofd gezien. Maar ook landbouwgronden, wegen, bebouwing, verkavelingspatronen zijn allemaal deel van het landschap. Landschap is dus een veelomvattend begrip.<sup>7</sup>

Veel problemen zijn ontstaan doordat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van het landschap ter plekke. Er zijn niet alleen negatieve ontwikkelingen. Met de aanleg van nieuwe bossen, recreatiegebieden en de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden kan de kwaliteit van het landschap juist ook worden verbeterd. Een goede vormgeving daarvan en situering in het landschap is daarbij een voorwaarde. Het is duidelijk dat alle ontwikkelingen en veranderingen in het landschap niet zonder meer kunnen worden overgelaten aan het vrije maatschappelijk krachtenspel. Een kwalitatief goed landschap ontstaat meestal niet vanzelf. Er is een voortdurende zorg nodig voor de kwaliteit van het landschap.

Identiteit en duurzaamheid bepalen in hoofdlijnen de kwaliteit van het landschap en bestaan in drie criteria's, de '3 E's':

**Esthetisch:** De ontstaansgeschiedenis moet ervaren kunnen worden, er moeten oriëntatiemogelijkheden in het landschap aanwezig zijn en het landschap moet een ervaring van schoonheid oproepen;

**Ecologisch:** het landschap moet ecologisch waardevol zijn, dat wil zeggen dat ecologische mogelijkheden worden benut en ecosystemen de kans krijgen zich duurzaam te ontwikkelen;

**Economisch-functioneel:** het landschap moet een goede en duurzame economisch functionele basis vormen voor de verschillende vormen van grondgebruik (zoals landbouw, wonen, verkeer en recreatie), op zo'n manier dat ze goede en passende ontwikkelingsmogelijkheden krijgen en de ruimte doelmatig wordt benut.

---

<sup>7</sup> Citaat uit de nota Landschap (NEDERLAND)

Pas als aan deze drie eisen tegelijkertijd en in onderlinge samenhang is voldaan is er sprake van een goede landschappelijke kwaliteit. Voor een goede landschappelijke kwaliteit is behoud, herstel en/of ontwikkeling nodig. Welke strategie wordt gekozen is afhankelijk van wat er in het landschap nog aan kwaliteiten aanwezig is en van de ontwikkelingen die er plaatsvinden.

'Behoud' als het gaat om het in standhouden van bepaalde karakteristieken;

'herstel' als karakteristieke kenmerken dreigen te verdwijnen of reeds verdwenen zijn, of als de identiteit van een bepaald landschapstype versterkt dient te worden.

'ontwikkeling' versterkt de identiteit, maar het is bovendien mogelijk om zelfs een nieuwe landschappelijke identiteit te creëren, bijvoorbeeld met nieuwe bossen en nieuwe natuurgebieden

### **De cuesta van Gavere als landschappelijk kenmerk**

Het reliëf en het landschap ondersteunt de ruimtelijke ontwikkeling van Gavere. Het reliëf vergroot de waarde van het landschap. In de planning moet er zo veel mogelijk rekening gehouden worden met het reliëf. Het betekent dat de visueel - ruimtelijke werking van het reliëf medebepalend zou moeten zijn waar bijvoorbeeld wel en waar geen bos of bebouwing kan komen. Zo kan de visueel - ruimtelijke werking van het reliëf worden versterkt door bosaanplant op de hellingen.

### **Kasteelparken als duidelijke structuren in het landschap.**

De Kasteelparken Borgwal, Grenier en Boudries krijgen de bestemming natuurverwevingsgebied, daar ze functies hebben die niet in overeenstemming zijn met prioritaire natuurgebieden. Een duurzame instandhouding, waarbij historische en landschappelijke waarden van het park behouden, versterkt en beheerd moeten worden.

### **Koutergebieden**

Ten oosten van de woonband Vurste – Semmerzake – Gavere - Dikkelvenne komen nog een aantal mooie open koutergebieden voor. Als relict van de ontstaansgeschiedenis van het agrarisch landschap worden zij maximaal bewaard en onbebouwd gehouden. Ook aanplantingen van bomen en struiken zijn niet gewenst.

### 3.4.5. RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Om tegemoet te komen aan de bovengenoemde instellingen en ontwikkelingsperspectieven kunnen een aantal ruimtelijke beleidselementen naar voor worden geschoven.

#### 3.4.5.1. Verdere uitvoering van de GNOP actieprogramma's

- Koutergebieden – erosieplan.

Er is een erosieplan in opmaak, die de landbouw subsidies geeft om maatregelen te nemen tegen erosie.

Er wordt onderzocht (bodemtextuur, hellingsgraad, ondergrond) welke gronden gevoelig zijn aan erosie. Deze afbakening komt in een erosiebestrijdingsplan. Landbouwers die kleinschalige erosiebestrijdingsmaatregelen nemen, (het aanplanten van houtkanten, inzaaien van groenbemesters, aanleg groenbuffers, andere landbouwkundige technieken, ...) kunnen gesubsidieerd worden.

Bij de concrete uitwerking van het erosieplan moet voldoende rekening worden gehouden met de gaafheid van open koutergebieden. Houtkanten zijn begrenzingen van een open koutergebied, en kunnen niet doorsneden worden.

- Verdere ondersteuning en uitwerking van kleinschalige waterzuivering
- Ondersteuning van bosuitbreidingsinitiatieven voor regionaal bos

Momenteel is de zoekzone nog niet concreet afgebakend en worden er inspanningen geleverd voor een bosuitbreiding van het Heilig Geestgoed te voorzien richting de omgeving van de Prinsenmolen. Het Hasselsbos kent een heel grote historische waarde, waarbij de bossamenstelling dezelfde is als het boscomplex Makegemse bossen. Via een groen GRUP kunnen de mogelijkheden onderzocht worden om een bosuitbreidingsproject te voorzien tussen het Hasselsbos en het Heilig Geestgoed. Deze bosuitbreiding vormt een grote aaneenschakeling met de Makegemse bossen.

#### 3.4.5.2. Opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) die de openruimtestructuur versterken.

Een RUP kan aangewend worden voor de ordening van de open ruimte en om groene bestemmingen vast te leggen.. Een inrichtingsplan kan voorwerp uitmaken van zo'n RUP, en is het resultaat is van een grondige studie van een deelgebied. Een inrichtingsplan werkt de grote lijnen van de gewenste structuur verder uit en beschrijft in detail wat er waar zou moeten gebeuren om de opties te realiseren (specifieke bestemmingen voor bepaalde percelen, inrichtingselementen, randvoorwaarden, ...).

- Opstellen van een open ruimte RUP voor het oostelijke openruimtegebied

In het verleden werd reeds een begrenzingplan opgemaakt om te voorkomen dat er nieuwe land- en tuinbouwbedrijven zich in Gaverhoek vestigden. Dit begrenzingplan is momenteel van rechtswege vervallen. Het GRS herneemt deze visie en breidt ze uit tot het volledige openruimtegebied ten oosten van de Scheldevallei. Daarom kan het begrenzingsplan worden hernomen en uitgebreid tot het volledige gebied onder de vorm van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit GRUP neemt eveneens de ontwikkelingsperspectieven op over de zonevreemde woningen in het gebied en het natuur-landschappelijk kader.

#### 3.4.5.3. Verdere subsidiëring van kleine landschapselementen

Het behoud en de ontwikkeling van kleine landschapselementen in natuurverbindingstroken, natuurverwevingsgebieden of ter verzekering van de basiskwaliteit natuur over het volledige grondgebied van Gavere, kan voornamelijk gewaarborgd worden via het vergunningenbeleid en via verordeningen. Hier bovenop dient het gemeentelijk subsidiereglement voor kleine landschapselementen, verder opgevolgd te worden en gebiedsgericht uitgewerkt.

#### 3.4.5.4. Integratie van de militaire domeinen in het landschap

Gavere telt twee militaire zones: één in Gavere en één in Semmerzake.

De militaire domeinen bestaan uit een wel afgebakend gebied in het landschap, terwijl het landschap opgenomen moet worden in het militair gebied. Militaire domeinen kunnen zich dankzij hun grote oppervlakte en beperkte betreding perfect in een landschap integreren. Dit kan onder meer door het opmaken van een landschapsplan of beheersplan<sup>8</sup>. Het is een inrichtingsplan dat bestaat uit een goed verantwoorde visie m.b.t. de integratie van de gebouwen en de inrichting van de omgeving in het landschap. Het inrichtingsplan doet uitspraak en vermeldt waar en welke kleine landschapselementen toegepast worden en hoe het beheer van de terreinen moet aangepakt worden, rekening te houden met de ecologische kwaliteit voor flora en fauna die dergelijke militaire domeinen kunnen bevatten. Een militair domein kan een belangrijke potentie vormen voor de ontwikkeling van de natuurlijke structuur, daar zij meestal bestaat uit een grote oppervlakte en een beperkte betredingsdruk heeft.

---

<sup>8</sup> Voor het domein Grenier is de opmaak van een beheersplan in het kader van het inrichtingsplan Gaverse Scheldemeersen reeds voorzien.



KAART 7 :GEWENSTE OPEN RUIMTE STUCTUUR

## 4. GEWENSTE STRUCTUUR OP MICROSCHAAL

Als belangrijkste deelgebieden binnen de gewenste ruimtelijke structuur van Gavere, worden de versmolten kernen van Gavere en Semmerzake, de kern Asper, de kern Dikkelvenne en de activiteitenas rond de Stationsstraat op microniveau uitgewerkt:

### 4.1. WOONBAND GAVERE - SEMMERZAKE

Gavere en Semmerzake ontstonden als afzonderlijke dorpen, als onderdeel van het kernensnoer langsheen de oostelijke steilrand van de Scheldevallei. De laatste decennia raakten beide dorpen echter volledig met elkaar vergroeid.

Semmerzake en Gavere profiteren van een unieke landschappelijke ligging. Zij ontwikkelden zich op de reliëfrijke overgang tussen het nog steeds vrijwel onbebouwde meersengebied van de Schelde en de hoger gelegen open koutergebieden.

#### **Ruimtelijke afbakening van de kernen en inbedding in de globale structuur**

Zowel voor Gavere als voor Semmerzake is het zoveel mogelijk vrijwaren van de Scheldevallei en de achterliggende open koutergebieden van het grootste belang. Anderzijds dient ook een vergroeiing van Semmerzake en Vurste enerzijds, en van Gavere en Dikkelvenne anderzijds, vermeden te worden.

Ter hoogte van Gavere ligt de bedding van de Schelde vlakbij de steilrand. Het smalste deel van de vallei herbergt bovendien reeds een aantal functies (gemeentemagazijn, brandweer, een bedrijfje, sportcomplex). De Leebeek en een oude meander zijn hier duidelijk grensstellende elementen. Aansluitend bij de huidige invulling van de KMO-zone in dit gebied kan zij omgevormd worden tot zone voor openbaar nut.

Ook in noordelijke richting vormt de Leebeek een duidelijke grens voor de bebouwde ruimte van Gavere. In het oosten is er de open kouter tussen Gavere en Dikkelvenne, terwijl de beboste steilrand in het zuiden voor een scherpe aflijning van de kern zorgt.

Ter hoogte van Semmerzake vormt de Grotenbroeckstraat de grens van de bebouwing naar de Scheldevallei toe. Conform het BPA Scheldevallei wordt de westzijde van de Grotenbroeckstraat onbebouwd te laten, zodat het schitterende zicht over de meersen van op deze weg bewaard blijft.

De kleinere onbebouwde openingen in de steilrand zullen naar de toekomst toe verder opgevuld worden. Door de aanplant van grotere bomen in de tuinzones te stimuleren, kan hier een fraaiere landschappelijke overgang bekomen worden. Ten noorden van

de Louis De Meesterstraat is de helling echter nog volledig onbebouwd, wat mooie zichten oplevert naar de kern van Semmerzake toe. Ten noorden van deze straat dient de steilrand dan ook absoluut vrij gehouden te worden.

Aan de noordostrand van Semmerzake wordt het woonuitbreidingsgebied tussen de linten langs de Dorpstraat en de Kriephoekstraat niet aangesneden om het aanengroeien van Semmerzake en Vurste te voorkomen. In deze linten wordt het bewaren van een open doorzicht naar de achterliggende open ruimte nagestreefd.

In het woonuitbreidingsgebied achter de Aalbroekstraat en de Opperweg wordt de bestaande sportinfrastructuur van Semmerzake en een beperkte uitbreiding van bestaande lokale bedrijfjes, indien zij deze uitbreiding bedrijfseconomisch kunnen aantonen, aldaar opgevangen. Het aansnijden van de rest van het gebied wordt niet voorzien binnen de planperiode.

### **Kernversterking**

Binnen de kern van Gavere is er nog ruimte voor verdichting in het gebied aansluitend bij het gemeentehuis. Dit wordt momenteel in een BPA bekeken. Er dient gestreefd te worden naar een voldoende hoge dichtheid en een vernieuwende, bij het centrum aansluitende typologie. Bij de opmaak van dit BPA zal er zo veel mogelijk uitgegaan worden van het behoud van bestaande waardevolle bouwkundige en groenelementen. Er wordt ook plaats voorzien voor een nieuw administratief centrum.

De keuze voor de Leebeek als grenstellend element en het mogelijk maken van een grotere verdichting (onder de vorm van stapelbouw tot 3 + bouwlaag), brengt met zich mee dat het oude BPA St-Rochus – St-Amands dat de invulling van het woonuitbreidingsgebied voorziet, herzien dient te worden. Met de opmaak van deze herziening zal eveneens een onderzoek gebeuren naar een wenselijke of mogelijke herbestemming van de (leegstaande) school. In zijn totaliteit bezit het gebied uitstekende potenties tot een centrumontwikkeling. Voor het gebied kan mogelijks een multifunctionele ontwikkeling onderzocht worden, met wonen, gemeenschapsvoorzieningen, openbaar groen, lokale recreatie,... dit allemaal op het niveau van de kern van Gavere. Een grootschalige commerciële invulling behoort dus niet tot de opties. De mogelijke ontwikkeling van het gebied moet rekening houden met de leefbaarheid van de kern en met de bereikbaarheid. In het RUP zal een specifiek onderdeel van de studie gaan naar het ontwikkelen van een visie op de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, die momenteel niet meer in gebruik is. Dit omvat een onderzoek naar programma, financiële haalbaarheid en stedenbouwkundig onderzoek. Bedoeling is om voor het gebied een éénduidig ontwikkelingsscenario op te bouwen, met hieraan gekoppeld een draaiboek voor uitvoering.'

Te Semmerzake worden de kleinere onbebouwde openingen op de steilrand zullen ingevuld. In deze zone wordt gestreefd naar eerder extensieve bebouwing en een zo groen mogelijke invulling. Zo kan b.v. door de aanplant van grotere bomen in de tuinzones en langs de wegen te stimuleren, de steilrand benadrukt worden in het landschap.

### **Opwaardering van het openbaar domein**

Te Gavere is het openbaar domein eerder autogericht ingericht. De meeste ruimte is er voorbehouden voor rijdende en geparkeerde wagens. Verder wordt er vooral op de as Kasteeldreef - Molenstraat vrij snel gereden.

Bij toekomstige herinrichtingen zal er meer aandacht gaan naar ruimte voor groen en voor zwakke weggebruikers. Een kwalitatief herinrichtingsvoorstel zal ook inspelen op de belangrijke niveauverschillen binnen de kern van Gavere. De toegang tot de kern kan ter hoogte van het kruispunt Scheldestraat-Kasteeldreef voorzien worden. Langs de Kasteeldreef dient er dan gestreefd worden naar een meer gesloten wegbeeld. Alle bouw- en verdichtingsmogelijkheden langs deze straat kunnen hiertoe worden benut. Bomenrijen langs deze straat kunnen meer samenhang in het wegbeeld brengen.

### **Locaties voor meergezinswoningen**

In het huidige winkelgebied van Gavere, met de Scheldestraat als kern en de Broekstraat, Onderstraat, Kasteeldreef en de Markt als uitlopers, werden in het recente verleden her en der oudere woningen vervangen door meergezinswoningen van 3 à 4 bouwlagen.

Dit beleid kan naar de toekomst toe doorgetrokken worden. Voor de afbakening van het gebied waarbinnen appartementsbouw toegelaten wordt, kan het centrum als begrenzing genomen worden. Er dient hierbij wel gewaakt te worden over de kwaliteit van de nieuwe architecturale creaties in het centrum van Gavere. De omgeving van de Markt is immers cruciaal voor de uitstraling van de kern. Bovendien dienen beeldbepalende gevelrijen zo veel mogelijk bewaard te worden.



---

KAART 8 :GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR GAVERE EN SEMMERZAKE

## 4.2. DIKKELVENNE

Dikkelvenne is een langgerekt dorp op de weg tussen Gavere en Zwalm. Bijna alle woningen liggen langsheen deze as, die zich over de helling van de Boeversbeekvallei plooid. Het gedeelte van de straat tussen de St-Christianastraat en de brug over de beek is het intensiefst bebouwd en telt een zekere concentratie aan functies, zodat het als de kern van het dorp beschouwd kan worden.

### **Ruimtelijke afbakening van de kernen en inbedding in de globale structuur**

Het ruimtelijk beleid is gericht op inbreiding. Inbreiding door middel van de invulling van vrije percelen of leegstaande bedrijfsgebouwen langsheen de hoofdstraat zal kernversterkend werken. Een iets grotere woonontwikkeling is nog mogelijk tussen Nijverheidsstraat en Sint-Christinastraat, maar moet rekening houden met de aanwezige steilrand. Ook hier kan hoogstammige groenaanleg deze steilrand benadrukken.

In deze landelijke kern zou het realiseren van gebouwen met meer dan 2 bouwlagen onder het dak ongepast zijn binnen het kleinschalige woonweefsel van de kern. De bouw van meergezinswoningen met meer dan 2 bouwlagen zal hier dan ook niet worden toegestaan, meergezinswoningen tot 2 bouwlagen zijn wel mogelijk.

### **Bevestigen woonlint Rotsestraat – Sint-Christianastraat**

Langsheen de Rotsestraat en de Sint-Christianastraat komt een historisch-gegroeide cluster van woningen voor, gelegen tussen de rand van de Scheldevallei en de kern van Dikkelvenne op de steilrand. Sommige van deze woningen zijn volgens het gewestplan gelegen in het woongebied, andere in valleigebied. Alle bestaande woningen worden bevestigd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden gestipuleerd in functie van het voorzien van het huidige basiscomfort en rekening houdend met de landschappelijke waarde van de steilrand (vb. geen grote vergravingen voor bv. garages toelaten).

### **Opwaardering van het openbaar domein**

De kern van Dikkelvenne heeft duidelijk potentie om tot een aantrekkelijk dorpscentrum uit te groeien. De ligging van de kerk, het kasteeldomein en de doorgang van de Boeversbeek vlak bij elkaar, maken dit mogelijk. In de huidige autogerichte aanleg van de kern komt dit echter niet tot uiting. Daarom wordt voorgesteld om voor het gebied tussen de school en de doortocht van de beek een heraanleg als zone 50 te voorzien.

### **Uitbouw wandelnetwerk**

De omgeving van Dikkelvenne is interessant als wandel- en fietsgebied, niet alleen voor de eigen bevolking van Gavere, maar ook voor mensen uit de omgeving. Naast de Scheldevallei, die tussen Dikkelvenne en Gavere op haar mooist is, is er de Boeverbeekvallei, met haar kleinschalig gecompartmenteerd landschap.

Een aantrekkelijke aanleg van een voetwegen en de realisatie van een aantal nieuwe paden zou de wandel- en fietsmogelijkheden in het gebied kunnen optimaliseren.



KAART 9 :GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DIKKELVENNE

### **4.3. ASPER-DORP**

Asper groeide langsheen de Steenweg tussen Gavere en Zingem, aan de vlakke westrand van de Scheldevallei. De kern heeft een concentrisch patroon, en dit in tegenstelling met de meer lineaire nederzettingen op de rechterscheldeoever.

#### **Ruimtelijke afbakening van de dorpskern en inbedding in de globale structuur**

Een duidelijke ruimtelijke afbakening maken voor de dorpskern van Asper is niet evident. Deze dorpskern is door de wijd vertakte lintbebouwing immers reeds vergroeid met Zingem en met de bebouwing rond het station van Gavere-Asper.

Momenteel vormt de Wallebeek een duidelijke grens voor de dorpskern langsheen de steenweg. De bebouwing rondom de Veldstraat vormt de enige doorbreking van deze grens blijven. De Wallebeek, samen met de Stampkotbeek wordt geaccentueerd door begeleidend groen (ecologische infrastructuur).

Aan de zuidzijde is de vergroeiing met Zingem reeds een feit. Deze kan in de toekomst verder ingevuld worden door de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden tussen beide kernen. Deze worden binnen de planperiode evenwel nog in reserve gehouden. In het oosten zal de Scheldevallei steeds onbebouwd blijven.

#### **Locaties voor meergezinswoningen**

Om de pleinwerking van het grootschalige Carlos Dierckxplein te Asper te verbeteren, is een afwerking met gewichtigere pleinvanden noodzakelijk. De realisatie van meergezinswoningen met 3 à 4 bouwlagen rondom het plein, al dan niet onder de vorm van gesloten bebouwing, kan hiertoe bijdragen. In het grootste deel van deze landelijke kern, wordt de realisatie van gebouwen van meer dan 2 bouwlagen onder de kroonlijst best vermeden.

#### **Recreatieve waarde Scheldevallei verhogen**

De onbebouwde Scheldevallei biedt de zachte recreant uit het dens bebouwde gebied tussen de vallei en de N60 de nodige open ruimte. De verhoging van de kwaliteit van het landschap en de natuur en een verbetering van de toegankelijkheid maakt het mogelijk om de potenties van deze ruimte beter te benutten. Zo kunnen nieuwe voetwegen nieuwe wandellussen mogelijk maken, terwijl het behoud en de uitbreiding van de dreven langs de vallei de omgevende bebouwing aan het zicht onttrekken.



KAART 10 :GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ASPER

#### **4.4. ASPER STATION**

De activiteitenas Stationsstraat verbindt Gavere met de N60. Daarnaast staat deze as in voor de ontsluiting van een groot regionaal bedrijventerrein, van het station Gavere-Asper, van omvangrijke woonwijken en van diverse handelszaken en bedrijfjes langs de weg zelf. Deze straat is dan ook met voorsprong de drukste op het grondgebied van Gavere.

##### **Ruimte voor activiteiten en meergezinswoningen**

De Stationsstraat is een drukke weg, die tal van functies en bedrijfjes aantrok. Deze hoogdynamische straat kreeg hierdoor een wat verstedelijkt karakter. De ligging van de weg, centraal in een dicht bebouwd gebied, op een boogscheut van de N60 expressweg en het station Gavere-Asper, geeft deze straat potenties om tot een echte activiteitenas uit te groeien. De komst van nieuwe lokale kleinhandelszaken en bedrijfjes zal de multifunctionaliteit langs de straat naar de toekomst toe nog versterken.

Door zijn verstedelijkt en hoogdynamisch karakter heeft de Stationsstraat tevens voldoende draagkracht om door grotere meergezinswoningen geflankeerd te worden. Door boven handelszaken en bedrijfjes appartementen te voorzien, kan de multifunctionaliteit van het gebied bestendig worden.

Het lijkt aangewezen om in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de Stationsstraat een globale visie uit te werken. Daarbij kan onderzocht worden welke activiteiten en functies langs de Stationsstraat het meest zijn aangewezen in functie van de doorstroombaan van de weg en de verkeersleefbaarheid. Uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met de bestaande functies zoals wonen en handel en de reeds aanwezige functieverweving. Deze visie kan worden vastgelegd in een RUP.

Qua morfologie wordt er geopteerd om verder te bouwen op de huidige situatie. Ten westen van de Luxemburgstraat en ten oosten van de Steenweg komt er nu vooral open en halfopen bebouwing voor en wordt er enige afstand t.o.v. de straat gehouden. Daar kan er verder gebouwd worden aan een 'geleed lint'. Nabij het station is de bebouwing gesloten en staat zij dicht bij de weg. In dit 'gesloten lint' worden bestaande woningen geleidelijk aan vervangen door meergezinswoningen, en wordt er telkens gezocht naar parkeermogelijkheden op privaat terrein, zodat de parkeerstrook langs dat deel van de straat plaats kan maken voor fietspaden.

Bij de uitwerking van deze visie en de vertaling ervan in het RUP dient tevens een rechtszekere planmatige oplossing te worden geboden voor de bestaande zonevremde bebouwing aansluitend bij het woongebied gelegen ter hoogte van de Scheldevallei en het bestaande bedrijventerrein. Gelet op de basisrechtszekerheid die ten aanzien van zonevremde woningen in het decreet op

de ruimtelijke ordening is verankerd, kan deze bebouwing immers niet meer worden weggedacht. Het geven van concrete ontwikkelingsperspectieven ligt dan ook voor de bestaande bebouwing voor de hand.

### **Afwerken verkavelingen**

Het gebied ten noorden van de Stationsstraat is quasi volledig verkaveld en de overblijvende percelen kunnen verder worden ingevuld, enkel de stukjes woonuitbreidingsgebied worden voorbehouden voor na de planperiode. Het gebied wordt gestructureerd door eenvormigheid in de stratenaanleg en gebruik van materialen (zone 30-gebied). Grotere stukken woonuitbreidingsgebied bevinden zich nog ten zuiden van de Stationsstraat. Ook deze worden voorlopig niet aangesneden.

### **Bereikbaarheid N60 optimaliseren**

De N60 Gent-Oudenaarde zal op termijn worden omgevormd tot een primaire weg. Dit betekent het beperken van het aantal kruispunten, oa. omwille van de verkeersveiligheid. Het kruispunt Vogelzang is reeds de hoofdonthoofding en zal nog in belang toenemen. Een ventweg tussen de Veldstraat en de Pontweg biedt een oplossing voor het sluiten van de kleinere kruispunten en betekent een minder zware belasting van de Stationsstraat. Zowel de Luxemburgstraat als de Pontweg zullen in belang toenemen als wijkverzamelwegen en moeten veilig worden ingericht.

### **Bereikbaarheid station verbeteren**

De bereikbaarheid van het station kan verbeterd worden door de uitbreiding van de pendelparking ten behoeve van de verderaf wonende treinpendelaars. Door de realisatie van een voetgangersdoorsteek naar het bedrijventerrein Legen Heirweg kunnen werknemers van dit terrein, die met de trein komen, hun werk gemakkelijker bereiken. Deze doorsteek kan in de toekomst te realiseren groenbuffer aangelegd worden.

### **Optimaliseren bedrijventerrein Legen Heirweg**

Bij de verdere invulling van het bedrijventerrein zal een betere benutting van de beschikbare ruimte beoogd worden, dan vroeger het geval was. Verder dient tussen het bedrijventerrein Legen Heirweg en de omliggende woonlinten nog een groenbuffer aangelegd te worden.

### **Opvangen lokale bedrijvigheid**

Om tegemoet te kunnen komen aan de behoeften inzake lokale bedrijvigheid, wordt er een nieuw lokaal bedrijventerrein gerealiseerd ten zuidwesten van het kruispunt Stationsstraat-Steenweg. Daartoe dient de bestaande KMO-zone op die plaats uitgebreid te worden (naar een totale oppervlakte van ca. 5 ha). De ontsluiting zal gebeuren via de Steenweg. Het terrein wordt gebufferd naar het achterliggend agrarisch gebied. In de mate van het mogelijke zal de woonstrook langs de Stationsstraat worden geïntegreerd in de bedrijvenzone.



KAART 11 :GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR ACTIVITEITENAS STATIONSTRAAT

## 5. MAATREGELEN EN ACTIES

In dit hoofdstuk worden de verschillende maatregelen en instrumenten opgesomd ter realisatie van de verschillende beleidsopties. Ze worden samengebracht per deelstructuur. De hierna volgende tabel vervult in die zin de rol van ‘filter’ tussen het richtinggevend gedeelte en het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze tussenstap is belangrijk en benadrukt de strategische waarde van het instrument structuurplan. De progressie inzake uitvoering van de doelstellingen zal in het jaarprogramma worden geëvalueerd. De prioriteiten voor het volgend werkjaar worden daarin ook vastgelegd.

### 5.1. WONEN

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	UITVOERDER
1° Verhogen woningdifferentiatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afbakenen zones voor stapelbouw</li> <li>• Herziening BPA Sint-Rochus – Sint-Amandswijk</li> </ul>	Gemeente Gavere
2° Stimuleren vernieuwbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opvolgen inventaris leegstand en verkrotting</li> </ul>	Vlaams gewest / Gemeente Gavere
3° Aandacht voor sociale woningbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Actief overleg met de sociale huisvestingsmaatschappijen en OCMW</li> <li>• Opstarten kleinschalige inbreidingsgerichte projecten</li> </ul>	Gemeente Gavere, OCMW, sociale huisvestingsmij
4° Een gefaseerde woonprogrammatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijhouden inventaris onbebouwde percelen (via GIS)</li> <li>• Invoeren progressieve belasting op onbebouwde percelen</li> <li>• Aansnijden van niet-uitgeruste gronden in woongebied</li> <li>• Bevriezen van alle woonuitbreidingsgebieden</li> </ul>	Gemeente Gavere  Gemeente Gavere  Particulieren  Gemeente Gavere

5° Een aangepast beleid voor woningen buiten de kern	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmaak RUP zonevreemde woningen (deel oostelijk openruimtegebied wordt opgenomen in gebiedsdekkend RUP (zie open ruimte))</li> <li>• Specifiek RUP voor de woningen in de Rotsestraat - Sint-Christianastraat te Dikkelvenne</li> </ul>	Gemeente Gavere
--	--	-----------------

## 5.2. BEDRIJVIGHEID

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	UITVOERDER
1° Optimaliseren bestaande bedrijventerreinen (algemeen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmaken en bijhouden inventaris onbebouwde percelen op bedrijventerreinen (GIS)</li> <li>• Opmaken en bijhouden leegstaande bedrijfsgebouwen</li> </ul>	Gemeente Gavere
2° Optimaliseren bestaand bedrijventerrein Legen Heirweg	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanleg bufferzone</li> <li>• Verbeteren bereikbaarheid station voor voetgangers en fietsers</li> <li>• Voorbehouden terreinen aan de Schelde voor watergebonden activiteiten</li> <li>• Behoud en versterken Moerbeek als ecologische infrastructuur</li> </ul>	Terreinbeheerder  Gemeente Gavere  Aangepast vergunningenbeleid  Terrein- en waterloopbeheerder
3° Optimaliseren ambachtelijke zone Brandweerstraat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevestigen gemeenschapsvoorzieningen en mogelijke uitbreiding op termijn via opmaak RUP</li> </ul>	Gemeente Gavere
4° Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconversie en uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone als lokaal bedrijventerrein hoek Stationsstraat/Steenweg via opmaak RUP</li> </ul>	Gemeente Gavere

5° Structureren Stationstraat als activiteitenas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opmaak RUP, vastleggen verweving wonen, lokale kleinhandel en bedrijvigheid</li> </ul>	Gemeente Gavere
6° Herlocalisatiebeleid hinderlijke bedrijven in woongebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afweging hinderlijkheid bestaande bedrijven in woongebied via vergunningenbeleid</li> </ul>	Gemeente Gavere
7° Aanreiken ontwikkelingsmogelijkheden aan verspreide bedrijvigheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opmaken sectoraal BPA/RUP voor zonevreemde bedrijven naargelang de economische noodzaak van de bedrijven en na gebiedsgerichte ruimtelijke afweging</li> </ul>	Betrokken bedrijven / gemeente Gavere
8° Ondersteunen lokaal winkelcentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herinrichting van centrumstraten en -pleinen</li> </ul>	Gemeente Gavere

### 5.3. VERKEER

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	UITVOERDER
1° Categorisering van het wegennet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inrichting van heraan te leggen wegen aanpassen aan de categorisering</li> </ul>	wegbeheerders
2° Optimaliseren ontsluiting van de gemeente op de N60	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opvolgen voorstel ventweg tussen Veldstraat en Pontweg (in het kader van het streefbeeld N60)</li> </ul>	Gemeente Gavere / Vlaams gewest
3° Afbakenen verblijfsgebieden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afbakenen en inrichten zone 30 en zone 50 in de verschillende dorpskernen</li> </ul>	Gemeente Gavere
4° Opwaarderen stationsomgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtelijke en functionele verbeteren van de stationsomgeving</li> <li>Verbeteren loop- en fietsroutes naar het station</li> <li>(op termijn) uitbreiden pendelparking</li> </ul>	Gemeente Gavere / NMBS
5° Concretiseren gewenst	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opvolgen en uitvoeren acties i.v.m. fietsverkeer in het</li> </ul>	wegbeheerders

fietsrouten netwerk	mobiliteitsplan	
6° Verbeteren recreatief wandelnetwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verder uitwerken actieplan kerk- en buurtwegels</li> <li>• Opvolgen en uitvoeren inrichtingsplan Gaverse Scheldemeersen</li> </ul>	Gemeente Gavere  VLM en andere partners

#### 5.4. OPEN RUIMTE

BELEIDSELEMENT	ACTIEPROGRAMMA	UITVOERDER
1° Behoud en versterken natuur- en landschapswaarden valleigebieden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opvolgen en uitvoeren inrichtingsplan Gaverse Scheldemeersen</li> <li>• Vrijwaren Leebeekvallei via herziening BPA Sint-Rochus – Sint-Amandswijk</li> </ul>	VLM en andere partners  Gemeente Gavere
2° Ondersteuning van bosuitbreidingsinitiatieven	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suggestie bosuitbreiding tussen Hasselsbos en Makegemse bossen (Merelbeke)</li> </ul>	Gemeente Gavere en Vlaams gewest
3° Behoud en versterken van de landbouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opvolgen en uitvoeren erosieplan</li> </ul>	Gemeente Gavere
4° Beschermen landschappelijke waarde oostelijk openruimtegebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmaak gebiedsdekkend RUP voor het oostelijk openruimtegebied</li> </ul>	Gemeente Gavere
5° behoud en versterken kasteelparken in het landschap	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opmaak beheersplan militaire domein Grenier</li> <li>• Opmaak beheersplan kasteel Borgwal en Boudries</li> </ul>	Federale overheid / Vlaams gewest  Betrokken eigenaars
6° Behoud en ontwikkeling kleine landschapelementen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Selectie van lokale ecologische infrastructuur (zie deelstructuur open ruimte)</li> </ul>	Gemeente Gavere

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opvolgen en verfijnen gemeentelijk subsidiereglement KLE's</li></ul>	
7° Behoud en accentueren steilrand	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vrijwaren openruimtecorridors tussen Vurste en Semmerzake, tussen Gavere en Dikkelvenne en tussen Dikkelvenne en Meilegem (Zwalm) via vergunningenbeleid</li><li>• Aangepaste hoogstammige aanplantingen op de steilrand</li></ul>	Gemeente Gavere  Gemeente Gavere en particulieren

