



OPEN RUIMTE

BELEIDSPLAN RUIMTE DEINZE

ONTWERP BELEIDSKADER

MEI 2026

COLOFON

College van burgemeester en schepenen

Rutger De Reu
Jan Vermeulen
Sofie D'hondt
Nathalie Lambrecht
Johan Cornelis
Marleen Vanlerberghe
Bart Van Thuyne
Bruno Dhaenens
Conny De Spiegelaere

Contact

Stad Deinze
Dienst stedenbouw en wonen
Brielstraat 2, 9800 Deinze
www.deinze.be
omgeving@deinze.be

Inhoudelijke uitwerking

OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE · URBANISM

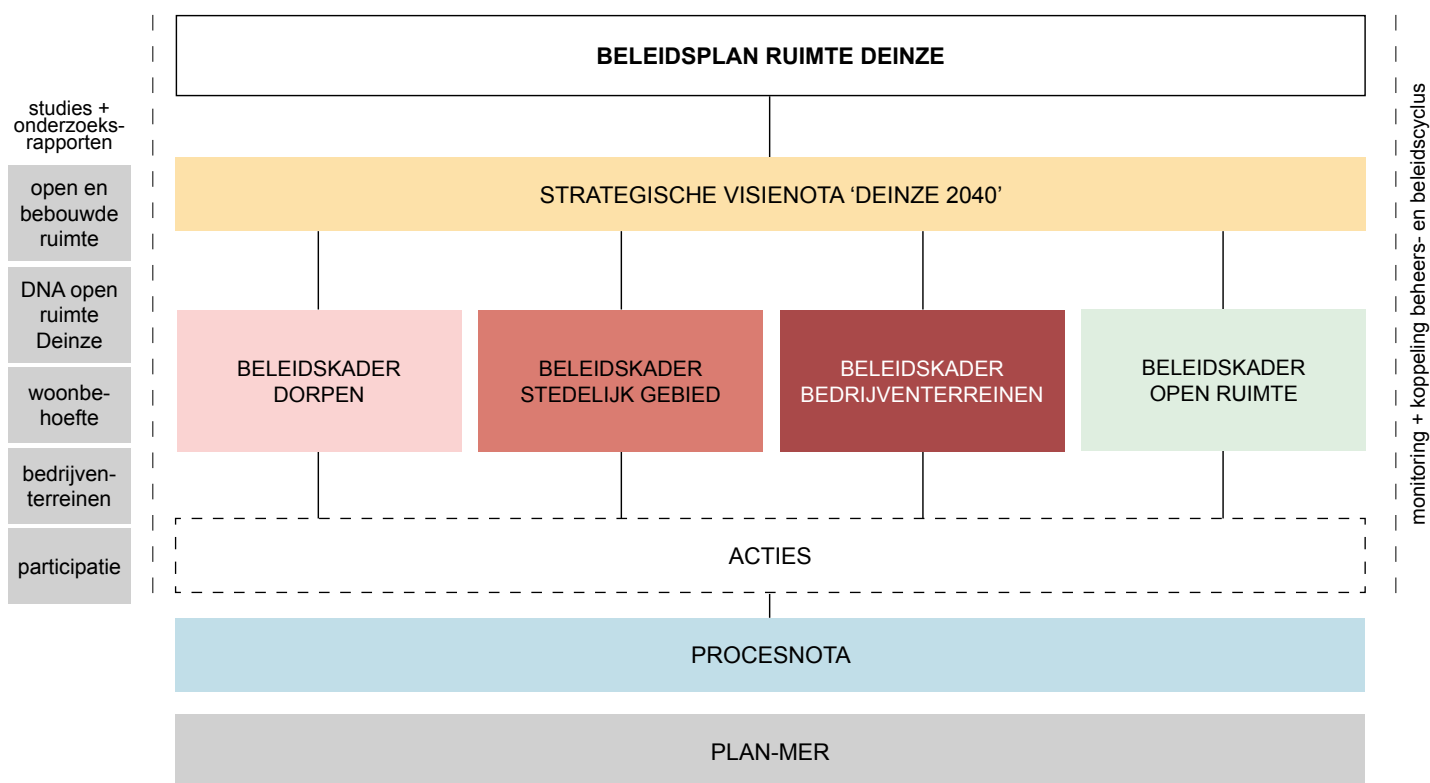
Versie

Beleidskader (O)

OPEN RUIMTE

BELEIDSPLAN RUIMTE DEINZE

LEESWIJZER



figuur 1 opbouw beleidsplan ruimte Deinze

De strategische visienota 'Deinze 2040' beschrijft de ambities voor het ruimtelijk beleid in Deinze. Dit vertaalt zich in een wensbeeld voor Deinze en bevat gedetailleerde uitwerkingen voor de verschillende ruimtelijke structuren 'open ruimte, dorpen, stedelijk gebied en bedrijventerreinen'.

Vier beleidskaders gaan in detail in op de volgende ruimtelijke structuren binnen Deinze:

- het beleidskader 'dorpen' met daarin het gewenste toekomstbeeld voor de verschillende dorpen op het grondgebied van Deinze
- het beleidskader 'stedelijk gebied' met daarin het gewenste toekomstbeeld voor het stedelijke gebied van Deinze
- het beleidskader 'bedrijventerreinen' met de visie en de krachtlijnen voor de economische ontwikkeling op de bedrijventerreinen
- het beleidskader 'open ruimte' dat de ontwikkelingsperspectieven voor de open ruimte beschrijft

Uit de beleidskaders en de strategische visienota vloeien acties, die de stad op korte en middellange termijn wil uitvoeren om het gewenste toekomstbeeld voor Deinze 2040 te realiseren.

Naast deze inhoudelijke documenten gaat de **procesnota** dieper in op de wijze waarop het beleidsplan ruimte Deinze tot stand is gekomen en hoe verschillende partijen en actoren hierbij vanaf het begin zijn betrokken.

Het beleidsplan ruimte Deinze is zo vormgegeven dat een lezer die iets wil weten over een bepaald thema of ruimtelijke structuur, het betreffend beleidskader ter hand kan nemen en hierin alles kan vinden wat betrekking heeft op dat thema. De titels van de beleidskaders zijn hierbij de leidraad. Om deze beleidskaders echter zo leesbaar mogelijk te maken, zijn het onderzoeksmateriaal, de beschrijving van gehanteerde methodologieën en allerhande achtergrondinformatie opgenomen in een afzonderlijk **onderzoeksrapport**. Wie zich wil verdiepen in de materie, kan dus steeds dit onderzoeksrapport raadplegen. De onderliggende onderzoeksrapporten zijn:

- onderzoeksrapport open en bebouwde ruimte
- onderzoeksrapport DNA open ruimte Deinze
- onderzoeksrapport woonbehoefte
- onderzoeksrapport bedrijventerreinen
- onderzoeksrapport participatie

Het beleidskader wordt best samen gelezen met de strategische visienota. Die nota bevat belangrijke achtergrondinformatie over de ambities van het ruimtelijke beleid van de stad Deinze en plaatst de thema's in een ruimere context.

Het plan-MER (de milieueffectbeoordeling van het beleidsplan ruimte Deinze) beschrijft de potentiële milieueffecten van de strategische visie en de verschillende beleidskaders.

Een voorbeeld verduidelijkt het voorgaande. Een lezer die wil weten wat het toekomstbeeld is en wat de te nemen acties zijn voor een bepaald dorp, raadpleegt het beleidskader 'dorpen'. Om dit toekomstbeeld te kunnen kaderen in de meer globale ambities van het ruimtelijke beleid van de stad Deinze, leest zij of hij de strategische visienota 'Deinze 2040'. Achtergrondinformatie is te vinden in het onderzoeksrapport.

INHOUD



INLEIDING

8

- 1 WAAROM MAKEN WIJ EEN BELEIDSKADER OPEN RUIMTE?
- 2 UITDAGINGEN



OPEN RUIMTE DEINZE

16

- 1 DEFINITIE
- 2 METHODOLOGIE
- 3 BELEIDSGEVOLGEN VOOR DE OPEN RUIMTE



ALGEMENE VISIE

28

- 1 GEDIFFERENTIEERD OPENRUIMTEBELEID
- 2 OPENRUIMTETHEMA'S



VISIE PER LANDSCHAPSEENHEID

46

- 1 INLEIDING
- 2 KOUTER- EN BULKENLANDSCHAP
- 3 VALLEILANDSCHAP
- 4 KANAALLANDSCHAP
- 5 OVERZICHT ACTIELIJST OPEN RUIMTE



BIJLAGEN

82

- 1 BEGRIPPENLIJST
- 2 INDEX ONDERZOEKSRAPPORTEN



INLEIDING

1 WAAROM MAKEN WIJ EEN BELEIDSKADER OPEN RUIMTE? 10

2 UITDAGINGEN 12

2.1 TOENEMENDE DRUK OP DE OPEN RUIMTE 12

2.2 VERLIES AAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN 12

2.3 AFNAME VAN BODEM- EN WATERCONDITIES 12

2.4 BEHOUD VAN PROFESSIONELE LANDBOUW 15

1 WAAROM MAKEN WIJ EEN BELEIDSKADER OPEN RUIMTE?

De open ruimte in Deinze raakt, net zoals de rest in Vlaanderen, steeds meer versnipperd en dreigt verder te verdwijnen door een toenemend ruimtebeslag van infrastructuur, uitbreidende bedrijvigheid en nieuwe woonontwikkelingen. Ook vandaag moet zij nog steeds wijken voor nieuwe ontwikkelingen die trachten in te spelen op allerhande uitdagingen zoals de toenemende bevolking en wijzigende bevolkingssamenstelling, de nood aan bijkomende bedrijventerreinen, de vraag naar grootschalige infrastructuur, de zoektocht naar duurzame energie, enz. Dergelijke ontwikkelingen zetten de open ruimte **steeds meer onder druk**.

Deinze is zich er van bewust dat de Deinse open ruimte niet verder mag worden aangetast en veerkrachtig moet worden ingericht. De open ruimte heeft namelijk een **belangrijke rol** te vervullen **op vlak van klimaat, water, ecologie, voedselproductie en ontspanning**. Meer ruimte voor water (infiltratie en buffering) en voldoende kwalitatief groen zijn essentieel om Deinze aan te passen aan en weerbaar te maken voor het toekomstige klimaat. Naast het beheersen van extremere weersomstandigheden zoals droogte, overstromingen en hitte, moet de open ruimte voldoende worden ingezet voor koolstofcaptatie en emissiereductie. In de open ruimte moet voldoende kwalitatief voedsel worden geproduceerd en moet de biodiversiteit worden versterkt. Bijkomend biedt de open ruimte de nodige ontspanning en rust voor elke Deinzenaar en haar bezoekers. Dit zijn slechts enkele voorbeelden van de vele ecosysteemdiensten die de open ruimte aan de maatschappij levert.

Tot op vandaag heeft Deinze gestreefd naar een gebiedsspecifieke aanpak voor de verschillende openruimtegebieden om de gewenste functies te bepalen en zo de interactie tussen natuur, landbouw en landschap te stroomlijnen. Nieuwe ontwikkelingen werden telkens zorgvuldig afgewogen tegenover de landschappelijke kenmerken. Bijkomend heeft de stad telkens een recreatief medegebruik afgewogen en waar mogelijk geïntegreerd.

Dit heeft zich ruimtelijk vertaald in enkele bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen die een herbestemming met zich hebben meegebracht. Landinrichtingsplannen, natuurontwikkelingsplannen, ruilverkavelingen en andere openruimteplannen hebben uitvoering gekregen op terrein.

Dit **gedifferentieerd openruimtebeleid** willen wij verderzetten in Deinze 2040. Wij willen de open ruimte nog meer versterken door enkele prangende uitdagingen zoals de waterproblematiek aan te gaan, de voedselproductie op peil te houden, de biodiversiteit te versterken, de wijd uitgesmeerde bebouwing ('urban sprawl') tegen te gaan, enz.

Volgend beleidskader gaat hier dieper op in.

Om dit waar te kunnen maken, is er een **breed participatietraject** gevoerd in de vorm van een Ronde van de Dorpen, een bilateraal overleg met Natuurpunt en een landbouwparticipatiemoment. Tijdens dit participatietraject is elke aanwezige bevraagd over wat de kwaliteiten, de kansen en de uitdagingen zijn. Via een amalgaam van kwalitatieve en kwantitatieve technieken konden zij hier hun mening kwijt. Er was voor ieder wat wils om zich uit te drukken: beeldend, verhalend, tekstueel, luisterend, pratend, enz. Zo brachten wij het DNA van de open ruimte in beeld en versterkten wij tegelijk de eigenheid. Meer info hierover op goedgezegd.deinze.be. Deze input is mee verwerkt in dit beleidskader.



figuur 2 open ruimte ter hoogte van Nevele (bron: stad Deinze)

2 UITDAGINGEN

2.1 TOENEMENDE DRUK OP DE OPEN RUIMTE

Deinze kent, net als de rest van Vlaanderen, een grote druk op de open ruimte. Voor **nieuwe ruimteclaims** (woonzones, bedrijventerreinen, harde infrastructuur, gemeenschapsvoorzieningen, enz.) wordt vaak naar de open ruimte gekeken. Bijkomend staat de open ruimte ook steeds meer onder spanning door de **vele gebruikers** die elk op hun eigen manier gebruik willen maken van die resterende open ruimte. Landbouwers, ecosystemen (natuur) en (verblijfs)recreanten enerzijds maar ook allerhande zonevreemde activiteiten anderzijds eisen een deel van de open ruimte op. Deze groeiende interesse in de open ruimte maakt het moeilijk om een goede **balans te vinden** tussen de verschillende activiteiten. Meervoudig ruimtegebruik in deze open ruimte is namelijk noodzakelijk voor de nog schaars beschikbare ruimtes en essentieel voor een gezonde en goede leefomgeving van mens, dier en plant. Bijkomend veroorzaakt dit een toename aan verharding in de open ruimte.

2.2 VERLIES AAN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITEN

Niet alleen de omvang en de samenhang maar ook de kwaliteit van openruimtegebieden worden aangetast. De open ruimte wordt gekenmerkt door diverse landschapseenheden met specifieke kenmerken (DNA). Deze landschapseenheden dragen bij tot de herkenbaarheid van de open ruimte van Deinze. Steeds meer treden **homogenisering, verrommeling en versnippering** op die de karakteristieken van het landschap aantasten. Zo zijn vele kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten en grachten stelselmatig verdwenen. Deze transformaties gebeuren geleidelijk aan en zijn moeilijk in de hand te houden indien hier geen aandacht voor en controle op is. De impact ervan is zichtbaar in de open ruimte. Deinze staat voor de uitdaging om de identiteit van de open ruimte te vrijwaren van verdere negatieve transformaties die de eigenheid van het landschap verstoren.

2.3 AFNAME VAN BODEM- EN WATERCONDITIES

Gekoppeld aan de klimaatopwarming alsook de toenemende verstedelijking en verhardingsgraad, is **extra ruimte voor water nodig**. In de Leievallei ligt het hoogste risico op overstromingen. Ook ter hoogte van de Poekebeek, de Oude Kale, de Kaandelbeek, de Kattebeek, de Petegemse beek en de Winkelbeek in Astene zijn vele risico's. Bij extreme weersomstandigheden, die in de toekomst steeds meer voorkomen, treden de Leie en vele andere waterlopen uit hun oevers; fluviale overstromingen ontstaan.

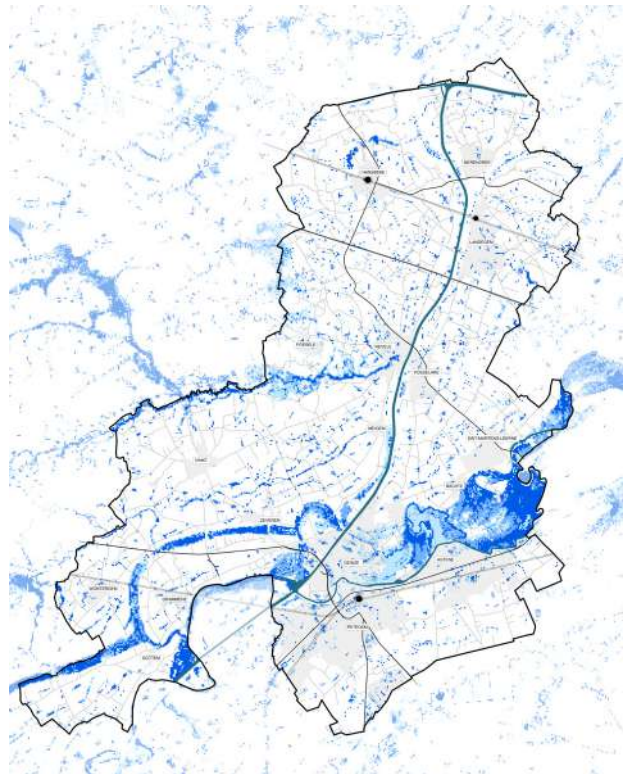
Pluviale overstromingen zijn gekoppeld aan de hevige regenval maar ontstaan omwille van het hemelwater dat niet voldoende lokaal kan worden vastgehouden en afstroomt naar lager gelegen gebieden. De klimaatverandering en de toenemende ruimte-innames zijn hier de oorzaak van. Water heeft steeds minder plaats om in de grond te infiltreren, wat leidt tot snellere run-off's, verzadigde riolering en een groter overstromingsgevaar in de stroomafwaartse zones. De hoeveelheid waterschade neemt toe en de veiligheid kan niet meer worden verzekerd in bepaalde gebieden.

Naast intense en meer frequente neerslag, worden de **droogteperiodes steeds langer en ontstaat meer en langere droogtestress**. Heel wat landbouwpercelen en kwetsbare ecotopen, verspreid over Deinze worden hierdoor geteisterd. Dit leidt tot een tekort aan drinkbaar water voor mens, dier en plant/gewas.

Een goede berging van het water is bijgevolg nodig om deze extreme periodes (te veel en te weinig water) te kunnen overbruggen. Deinze staat voor de uitdaging om meer ruimte voor waterretentie, -infiltratie en -buffering te creëren.

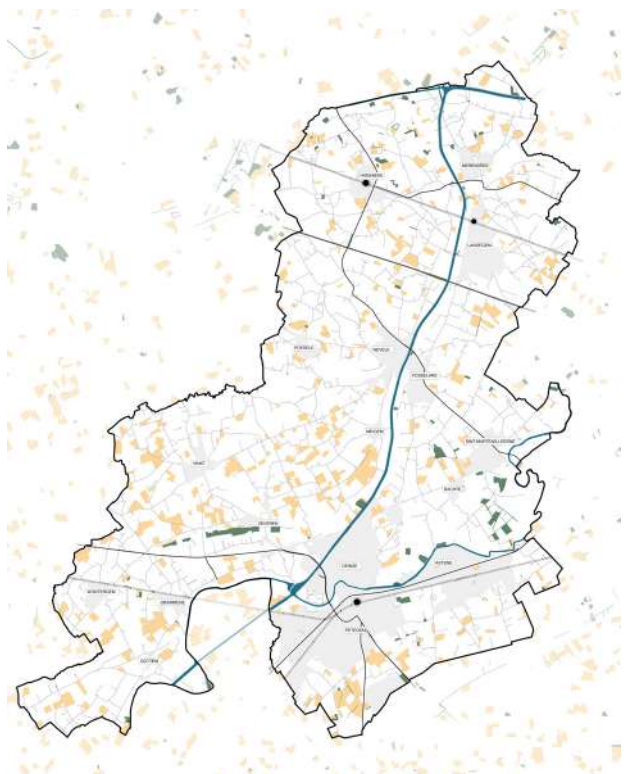
Overigens is de **kwaliteit van het waternetwerk** belangrijk. Een aaneengesloten netwerk van waterlichamen bevordert de hydrologische processen en vergemakkelijkt ecologische en agrarische activiteiten. De valleien zijn hierin uitermate belangrijk. Daarnaast speelt dit ook in de kleinere beekvalleien en grachten die Deinze rijk is.

Dit is gekoppeld aan een **goede bodemconditie**. De bodem moet onder wisselende omstandigheden kunnen functioneren en zo de kringloop van voedingsstoffen en biodiversiteit verzekeren. De bodemkwaliteit staat mee in voor het in goede banen leiden van teveel of te weinig water. Een **gezonde bodem** beperkt erosie en is noodzakelijk voor de land- en tuinbouw. Er zullen met andere woorden lokale maatregelen moeten worden getroffen in de open ruimte maar ook in de bebouwde ruimte. Wij denken hierbij bijvoorbeeld aan ontharding, vergroening, buffervoorzieningen, hemelwaterputten, enz. om de nodige ruimte en de vereiste kwaliteit van water en bodem te kunnen verzekeren.



kaart 1 fluviaal en pluviaal overstromingsgevaar bij toekomstig klimaat
(bron: waterinfo, overstromingsgevaarkaart - toekomstig klimaat (FLU/PLU), 2021)

- grote kans overstroombaar gebied - toekomst
- middelgrote kans overstroombaar gebied - toekomst
- kleine kans overstroombaar gebied - toekomst
- landbouwpercelen met significante droogtestress in 2050
- kwetsbare ecotopen met significante droogtestress in 2050



kaart 2 droogtestress in 2050
(bron: klimaatportaal, agrarische droogte - kwetsbare ecotopen)



figuur 3 overstromingen in 1966 (bron: stad Deince)

2.4 BEHOUD VAN PROFESSIONELE LANDBOUW

De professionele landbouw heeft steeds meer moeite om hun activiteiten uit te voeren. De meer extreme weersomstandigheden maken haar toekomst onzeker. **Schaalvergroting en snelle omschakeling naar innovatieve technologieën** zijn nodig om de concurrentie het hoofd te bieden. De groeiende vraag naar vergroening en de aandacht voor ecologie komen daar bovenop en vergemakkelijken niet altijd de landbouwactiviteiten. Tot slot zijn **betaalbare en kwalitatieve landbouwgronden** schaars.

Deze verschillende factoren leiden tot een **afname van de landbouwbedrijven** en vormen geen garantie meer op (lokale) voedselproductie. De stopzetting en de leegstand van agrarische bedrijven zorgen voor een **toename van zonevreemde activiteiten** in de open ruimte. Residentiële ontwikkelingen maar ook andere (niet-agrarische) bedrijven vestigen zich er. Dit bemoeilijkt nog meer de beroepslandbouw. Het doorbreken van deze vicieuze cirkel vormt niet enkel een uitdaging voor Deinze maar ook voor heel Vlaanderen. Bijkomend ruimtebeslag in de vorm van grotere hallen, nieuwe infrastructuur en andere constructies is hier eveneens een gevolg van. Net daarom ligt de focus op het **behoud van de professionele landbouw**.



figuur 4 toename zonevreemde activiteiten en schaalvergroting tussen 1990 en 2020 (bron: orthofoto 1979-1990 & 2020)



OPEN RUIMTE DEINZE

1	DEFINITIE	18
2	METHODOLOGIE	19
3	BELEIDSGEVOLGEN VOOR DE OPEN RUIMTE	24
3.1	GEEN BIJKOMENDE RUIMTE VOOR GROOTSCHALIGE HARDE FUNCTIES	24
3.2	BEPERKING VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG	24
3.3	MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIES VAN ALGEMEEN BELANG OF OPENBAAR NUT	27
3.4	MOGELIJKHEDEN TOT GEBIEDSRUIL	27

1 DEFINITIE

De **open ruimte** wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen. Geïsoleerde, versnipperde of uitwaaiierende bebouwingsvormen die niet zijn gekoppeld aan een compacte dorpskern of bedrijventerrein, vormen een onderdeel van de open ruimte. Deze openruimtegebieden vertonen een zekere samenhang die moet worden gevrijwaard en versterkt om veerkrachtig en robuust te zijn. Hun behoud is essentieel om in te spelen op toekomstige sociaaleconomische, klimatologische en maatschappelijke uitdagingen.

Om de open ruimte maximaal te vrijwaren in de toekomst, is een complementair, kernversterkend beleid nodig in de **bebouwde ruimte**. De bebouwde ruimte bevat gebieden waar bebouwing primeert onder de vorm van een bepaalde concentratie en dichtheid. In deze bebouwde ruimtes kunnen ook onaangesneden groene ruimtes zijn gelegen, die belangrijk zijn voor de kwaliteit en de leefbaarheid van de bebouwde gebieden. Dit betekent dat binnen de bebouwde ruimte niet elk perceel wordt volgebouwd. Binnen de bebouwde ruimte moet worden ingezet op een verhoging van het ruimtelijke rendement via bijvoorbeeld gebiedsgerichte en kwalitatieve intensivering, verweving, hergebruik, tijdelijk gebruik. Op die manier kan de open ruimte worden behouden en versterkt.

Om duidelijk te maken wat wordt bedoeld met de open ruimte in Deinze en om het bijkomende ruimtebeslag¹ van allerhande harde functies in die open ruimte te kunnen monitoren, wordt de open ruimte gedetailleerd beschreven en op kaart weergegeven. Op die manier wordt wolligheid vermeden. Voor deze open ruimte wil Deinze de ambities scherp stellen. Deinze zet in op het **maximaal behoud** ervan vandaag en in de toekomst. Indien nieuwe juridische en planologische instrumenten het mogelijk maken om een hoger ambitieniveau na te streven (bijvoorbeeld via verhandelbare ontwikkelingsrechten), dan zal Deinze nagaan of zij deze kan inzetten om de open ruimte meer robuust te maken.

De kaart '**aanduiding van de open ruimte en de bebouwde ruimte**' geeft aan waar dus een openruimtebeleid wordt gevoerd. Deinze geeft via deze kaart aan dat de gebieden die tot de open ruimte behoren, ook in de toekomst maximaal open moeten blijven. Zij zijn voornamelijk voorbestemd voor zachte bestemmingen en bijkomend ruimtebeslag moet er maximaal worden vermeden.

De kaart bevat ook **afwegingsgebieden**, waar een evenwicht moet worden gezocht tussen kernversterkende ontwikkeling en een kwalitatieve open ruimte. Ontwikkeling in een afwegingsgebied gebeurt met een bescheiden footprint, respect voor openruimtetwaarden en de nodige aandacht voor water en groen.

De aanduiding op de kaart heeft niet als doel om de open en bebouwde ruimtes op perceelsniveau af te bakenen. Het geeft een indicatie **waar welk beleid** wordt gevoerd. Kleine 'grenscorrecties' zijn dan ook mogelijk.

Dit beleidskader behandelt de open ruimte. De afwegingsgebieden worden zowel in dit beleidskader als in het beleidskader 'dorpen' behandeld omdat nog niet duidelijk is waar de grens tussen open en bebouwde ruimte op deze sites zal liggen. Ook het te onderzoeken gebied wordt in dit beleidskader behandeld, omdat een (nog op te maken) behoefteonderzoek naar bijkomende ruimte voor niet-verweefbare activiteiten zal moeten bepalen of dit gebied onderdeel wordt van de bebouwde ruimte (bedrijventerrein) of van de open ruimte. De bebouwde ruimte en de woonlinten in de open ruimte worden in de andere beleidskaders besproken.

1. Ruimtebeslag is het deel van de ruimte dat ingenomen wordt door onze nederzettingen – dus dienend voor huisvesting, industrie, handel, diensten, transport, land- en tuinbouwinfrastructuur, zoals stallen en serres. Tuinen maken hier ook deel van uit. In tegenstelling tot de definitie van Vlaanderen worden parken in dit Beleidsplan Ruimte Deinze niet beschouwd als ruimtebeslag.

2 METHODOLOGIE

Op basis van de geldende bestemmingsplannen zijn volgende gebieden opgenomen in de open ruimte.

- Openruimtegebieden die op het gewestplan zijn aangeduid (agrarisch gebied, groengebied), behoren tot de open ruimte.
- Gebieden die door middel van een BPA of een RUP zijn omgezet van een 'harde' functie naar een open ruimte functie, worden opgenomen in de open ruimte.

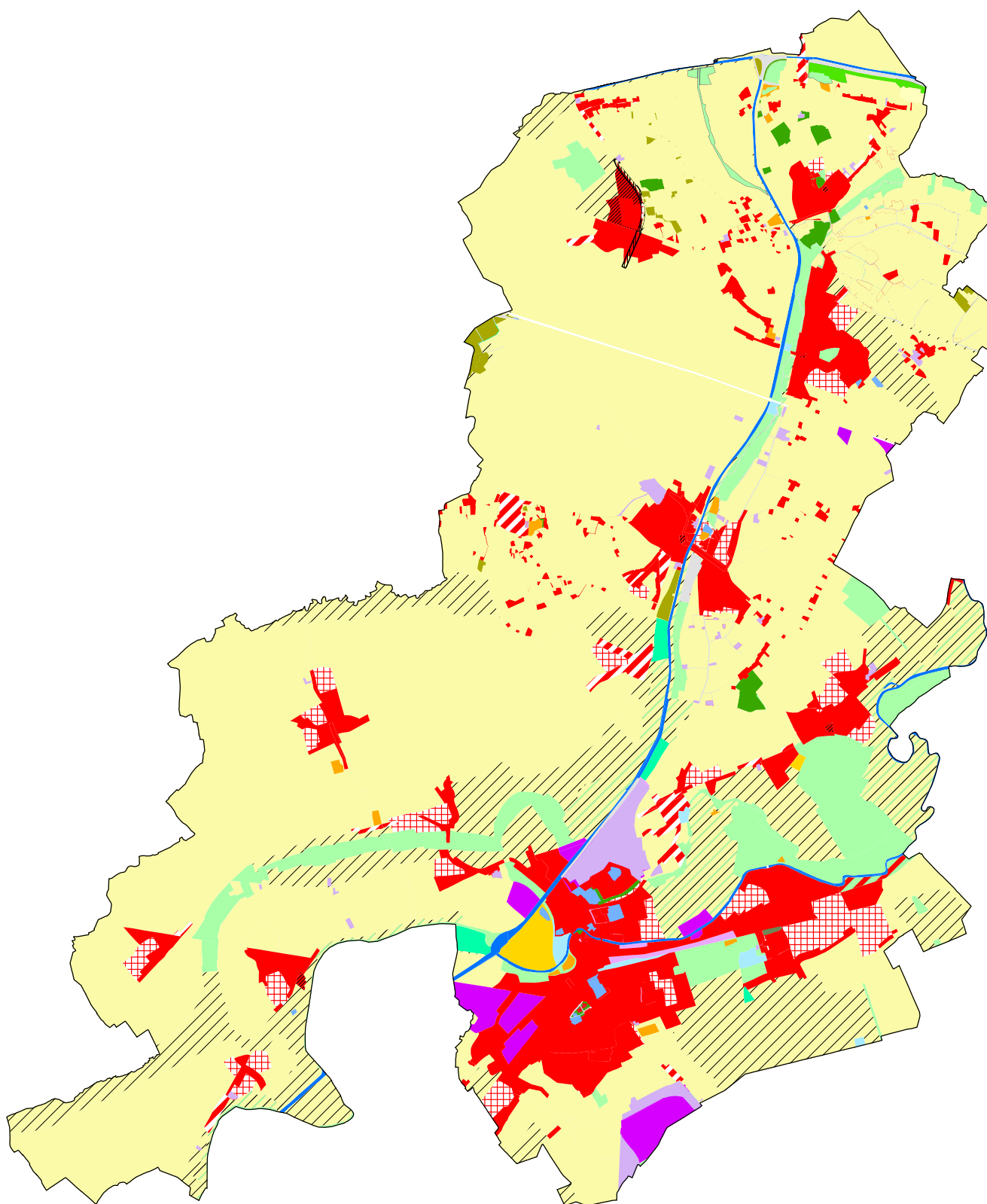
Volgende gebieden behoren niet tot de open ruimte.

- Grotere aaneengesloten gebieden met harde bestemmingen zoals woonzones en bedrijventerreinen die grotendeels of volledig ingevuld zijn, behoren niet tot de open ruimte.
- Grotere aaneengesloten bebouwde gebieden die door middel van een RUP van open ruimte naar een harde functie zijn herbestemd, worden niet opgenomen in de open ruimte.

Verder zijn woonuitbreidingsgebieden (al dan niet ontwikkeld), woonlinten, recreatiegebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen, niet-ontwikkelde delen van woongebieden en van bedrijventerreinen alsook geïsoleerd gelegen gebieden via vastgestelde criteria in detail onderzocht met als doel na te gaan of deze gebieden al dan niet tot de open ruimte behoren.

Meer informatie over hoe deze aanduiding is gebeurd, is terug te vinden in het onderzoeksrapport 'aanduiding open en bebouwde ruimte Deinze'.

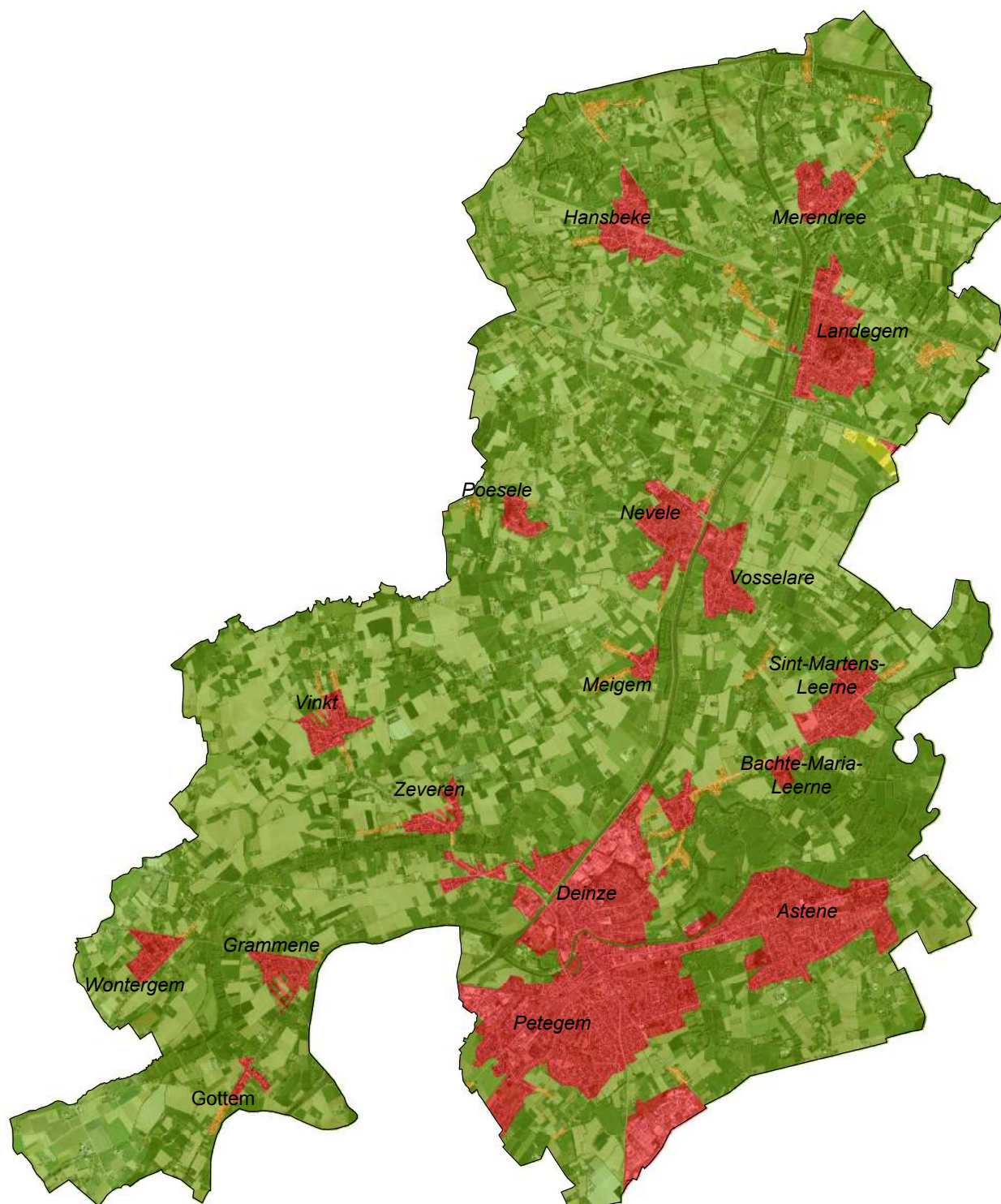
	gemeentegrens
	woongebied
	woongebied met cultureel- historisch en/of esthetische waarde
	woongebied met landelijk karakter
	woonuitbreidingsgebied
	woonpark
	gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut
	gebied voor recreatie
	groengebied, parkgebied, bufferzone, natuurgebied
	overig groen
	bosgebied
	agrarisch gebied
	landschappelijk waardevol agrarisch gebied
	agrarische gebieden met ecologisch belang
	agrarisch gebied met landschappelijke of bijzondere waarde
	industriegebied
	ambachtelijke bedrijf en kmo
	bestaande waterweg
	lijninfrastructuur
	aan te leggen waterweg
	reservatiegebied



kaart 3 collage van geldende bestemmingen (gewestplan, BPA's, RUP's)



-  gemeentegrens
-  open ruimte
-  bebouwde ruimte
-  woonlint in de open ruimte
-  afwegingsgebied
-  te onderzoeken gebied



kaart 4 aanduiding van open ruimte en bebouwde ruimte Deinze

3 BELEIDSGEVOLGEN VOOR DE OPEN RUIMTE

3.1 GEEN BIJKOMENDE RUIMTE VOOR GROOTSCHALIGE HARDE FUNCTIES

Er kunnen in de aangeduide open ruimte **geen ruimte-innamen voor nieuwe grootschalige harde functies** plaatsvinden. Dit betekent concreet dat geen nieuwe herbestemmingen voor bijkomende woonzones of bedrijventerreinen plaatsvinden in de open ruimte.

Het te onderzoeken gebied ter hoogte van Drongen I vormt als enige de uitzondering hierop. Afhankelijk van de resultaten uit een (nog op te maken) behoefteonderzoek zal moeten blijken of dit gebied onderdeel wordt van de bebouwde ruimte en dus als bedrijventerrein zal worden ontwikkeld. Of als dit gebied tot de open ruimte zal blijven behoren.

3.2 BEPERKING VAN BIJKOMEND RUIMTEBESLAG

De definiëring van de open ruimte heeft **geen gevolgen voor bestaande bouw- of eigendomsrechten** tenzij Deinze hier reeds bepaalde stappen in heeft gezet. Deze rechten worden niet aangetast. Door de op de kaart opgenomen definiëring van de open ruimte worden de onderliggende bestemmingen niet gewijzigd. Als er bijvoorbeeld in landelijke woonzones nog rechten bestaan voor de realisatie van een nieuwe woning, dan worden deze niet aangetast door de opname in de open ruimte.

De ontwikkelingsperspectieven voor allerhande zonevrije constructies (woningen, bedrijven, recreatieve voorzieningen) worden bepaald in de Vlaamse codex RO (hoofdstuk 4, afdeling 2). Zij blijven van kracht maar moeten worden **getoetst aan de goede ruimtelijke ordening**. Het DNA-onderzoek van de open ruimte (hier op volgend) kan hier mee richting aan geven.

Rekening houdend met de bouwrechten is het beperken van bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte geen gemakkelijke opgave. Het juridisch (bouw)recht wordt echter niet gelijk gesteld aan het verondersteld recht om de open ruimte verder te ontwikkelen en/of te verdichten. Rekening houdend met de huidige juridische context en de beschikbare instrumenten, zullen **volgende principes** worden gehanteerd voor de verschillende bestemmingsgebieden.

Dergelijke randvoorwaarden kunnen worden opgenomen in een verordend instrument (RUP, verordening) en/of worden opgelegd aan de vergunning (stedenbouwkundige lasten).

3.2.1 WOONGEBIEDEN

Terwijl het planologisch bouwrecht behouden blijft voor woongebieden (zowel woongebied als woongebied met landelijke karakter) gelegen in de open ruimte, wil Deinze enkele spelregels opleggen die erop gericht zijn het ruimtebeslag, de verdichting en de verharding alsook de landschapsverstoring in de open ruimte te beperken. Hiervoor moet er een onderscheid worden gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde percelen.

Bebouwde percelen

Voor **bebouwde percelen langs een voldoende uitgeruste weg, gelegen in de open ruimte**, wenst de stad volgende uitgangspunten te hanteren.

- Het is niet gewenst om een bestaande eengezinswoning op te splitsen tot een meergezinswoning (met uitzondering wanneer een zorgwoning wordt gecreëerd).
- Het is niet wenselijk om een bestaande eengezinswoning die wordt afgebroken, te vervangen door een meergezinswoning. Het aantal woningen op een bebouwd perceel wordt dus bij voorkeur niet verhoogd door de omschakeling naar meergezinswoningen.
- Bouwen in een tweede lijn wil de stad liever vermijden.

Aanvullend wil de stad enkele duidelijke en strikte inrichtingsprincipes stellen om de relatie met de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren bij een herontwikkeling (zie ook *visie woonlinten in de open ruimte in het beleidskader 'dorpen'*). Zo krijgen onder meer een maximale footprint voor de bebouwing, een minimale verhardingsgraad, onbebouwde en zo breed mogelijke zijtuinstroken de voorkeur.

Onbebouwde percelen

Voor **onbebouwde percelen langs een voldoende uitgeruste weg, gelegen in de open ruimte**, wenst de stad volgende uitgangspunten te hanteren.

- Op onbebouwde percelen geldt het basisprincipe dat slechts één eengezinswoning kan worden opgericht.

Onderzoek kan worden uitgevoerd of in sommige gevallen andere verkavelingspatronen wenselijk en haalbaar zijn.

- Zo kan er worden nagegaan of een meer gegroepeerd aantal woningen (bijvoorbeeld een kleine cluster van rijwoningen of van gekoppelde bebouwing) mogelijk is op voorwaarde dat het niet-bebouwen van de andere percelen in een verkaveling een alternatief is om meer robuuste relaties met de achterliggende open ruimtes te behouden.
- Er kan worden onderzocht of het zinvol is om een bouwproject in tweede lijn mogelijk te maken in ruil voor het open houden van aanliggende percelen.

Wanneer een onbebouwd perceel wordt verkaveld, wil de stad enkele duidelijke en strikte inrichtingsprincipes stellen om de relatie met de open ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren (zie ook *visie woonlinten in de open ruimte in het beleidskader 'dorpen'*). Zo kunnen minimale perceelsbreedten en een maximale footprint voor de bebouwing gelden. De zijtuinstroken blijven bij voorkeur onbebouwd. Voortuinstroken blijven liefst voor het grootste deel onverhard. Dergelijke voorwaarden zijn belangrijk om de ecologische en visuele relaties met de open ruimte en het open (onbebouwd) karakter te kunnen verzekeren.

3.2.2 WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

Niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden die geheel of gedeeltelijk in de open ruimte zijn geplaatst, blijven bij voorkeur geheel of gedeeltelijk open. **Deinze neemt geen initiatief tot ontwikkeling.** Indien gewenst kunnen dergelijke gebieden via een ruimtelijk uitvoeringsplan naar een openruimtebestemming worden omgevormd.

Op de kaart op de volgende pagina is te zien welke woonuitbreidingsgebieden in de open ruimte zijn geplaatst en dus bij voorkeur in de toekomst worden herbestemd naar een zachte bestemming.

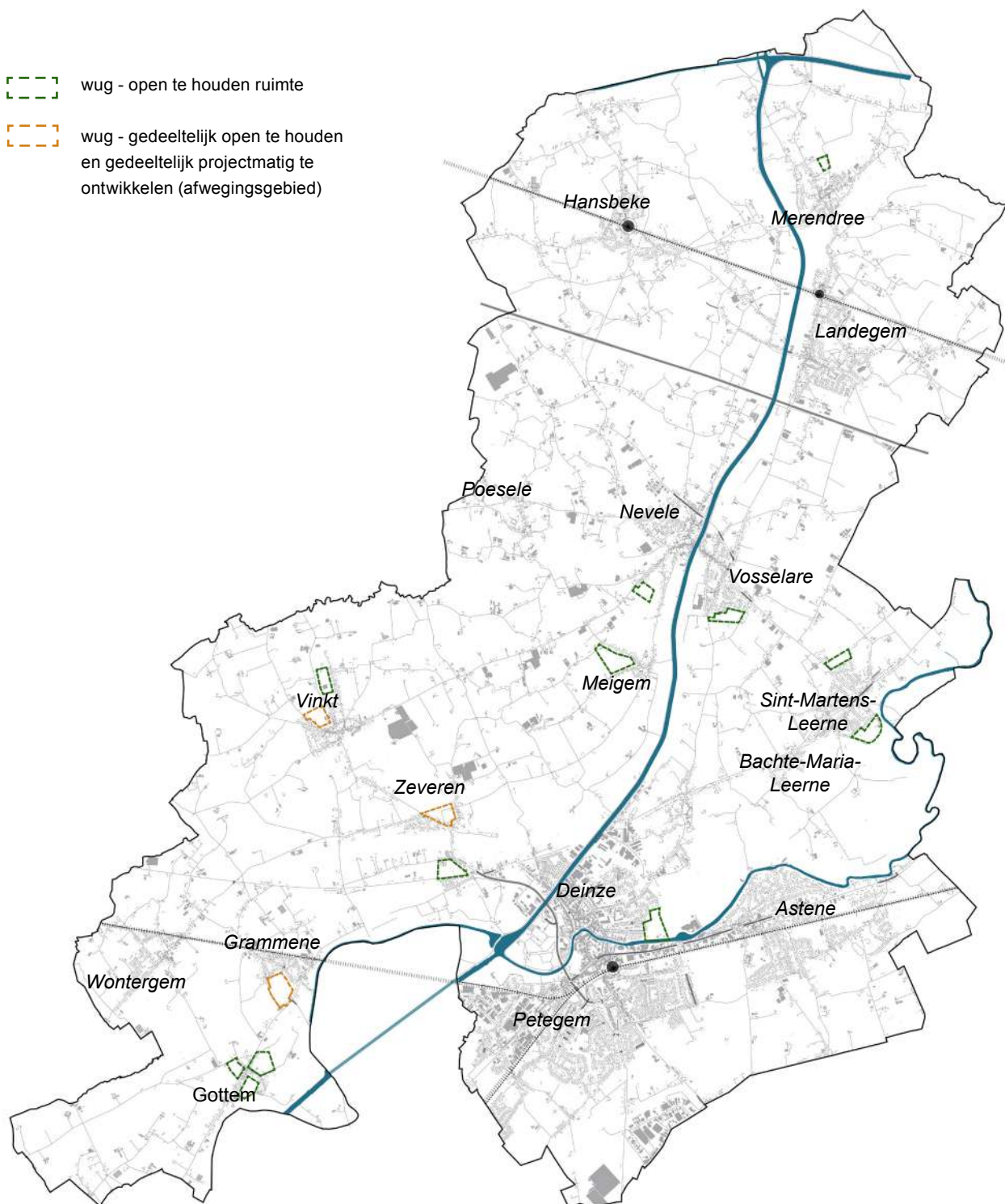
3.2.3 RECREATIEGEBIEDEN EN GEBIEDEN VOOR GEMEENSCHAPS- VOORZIENINGEN

Opname in de open ruimte betekent dat in dergelijke gebieden **nieuwe harde infrastructuur zoals atletiekpistes, padelvelden, grootschalige gebouwen en buitensporige verhardingen niet meer wenselijk** zijn. Zachte recreatievormen zoals openluchtrecreatie, maar ook jeugdaccommodatie worden hier niet bijgerekend (zie *Open ruimte Deinze - 3.3 'mogelijkheden voor functies van algemeen belang of openbaar nut'*).

Een eenmalige, ruimtelijk gemotiveerde uitbreiding van bestaande harde infrastructuur met een beperkte footprint (voetafdruk) kan eveneens worden overwogen.



- wug - open te houden ruimte
- wug - gedeeltelijk open te houden en gedeeltelijk projectmatig te ontwikkelen (afwegingsgebied)



kaart 5 (deels) open te houden woonuitbreidingsgebieden

3.2.4 AGRARISCHE GEBIEDEN

De **voorschriften van agrarisch bestemde gebieden blijven van toepassing**. Landbouwbedrijven gelegen in de open ruimte, moeten de mogelijkheid krijgen zich verder te ontwikkelen. Hierbij houden zij liefst zoveel mogelijk rekening met de kenmerken of het DNA van het openruimtegebied (*zie Visie per landschapseenheid*).

Indien kan worden gemotiveerd dat **nieuwe infrastructuur** noodzakelijk is voor een goede landbouwbedrijfsvoering, dan worden de nieuwe constructies bij voorkeur geclusterd en in de nabijheid van bestaande bebouwing opgericht. Een beperkte footprintuitbreiding wordt nagestreefd. Overige nieuwe harde infrastructuren zijn in principe niet meer wenselijk.

Binnen het agrarisch bestemd gebied wil Deinze terughoudend omgaan met nieuwe ruimtevragen voor zonevreemde functies die de landbouw en de overige openruimewaarden verstoren. Zo is bijvoorbeeld de inrichting van KMO-units in een agrarische bestemming niet wenselijk.

3.2.5 BEDRIJVIGHEID

Bestaande juridisch bestemde bedrijven die in de open ruimte zijn opgenomen, kunnen **behouden blijven**. Zij behouden bij voorkeur hun huidige footprint en schaal. Voor bedrijven die voorwerp uitmaken van het BPA 'zonevreemde bedrijven' of beschikken over een planologisch attest, geldt het ontwikkelingsperspectief dat hierin is vastgelegd.

Zonevreemde bedrijven die in de open ruimte zijn opgenomen, behouden hun basisrechten.

Indien bepaalde historisch gegroeide, zonevreemde solitaire bedrijven goed zijn gelegen en de open ruimte niet verstoren (*zie acties in Algemene visie - 2.4 'verweven gebruikers'*), kan de gemeente initiatief nemen om punctueel bestaande solitaire, goed gelegen bedrijven juridisch te verankeren. Hieraan zullen bijkomend strenge randvoorwaarden worden gekoppeld op vlak van uitbreiding, verharding, groen, water, enz. om het ruimtebeslag te minimaliseren. Dit zal bijgevolg mogelijk leiden tot planologische compensaties.

3.3 MOGELIJKHEDEN VOOR FUNCTIES VAN ALGEMEEN BELANG OF OPENBAAR NUT

Functies van algemeen belang/openbaar nut kunnen in de open ruimte worden ingeplant op voorwaarde dat wordt aangetoond dat een locatie in de bebouwde ruimte niet mogelijk is en dat de gekozen locatie de open ruimte slechts minimaal aantast.

Als functies van algemeen belang beschouwen wij: (fiets)wegeninfrastructuur, waterzuiveringsinstallaties, sport- recreatie- en jeugdvoorzieningen met een openruimtekarakter zonder grootschalige en harde infrastructuren. Ook de inplanting en integratie van hernieuwbare energiebronnen die een maatschappelijk belang met zich meebrengen, vallen hieronder.

3.4 MOGELIJKHEDEN TOT GEBIEDSRUIL

Slecht gelegen niet-ontwikkelde gebieden kunnen van een aansnijding worden gevrijwaard, als een beter gelegen alternatief (al dan niet met billijke compensatie) kan worden aangeboden. Voorwaarde is wel dat in een verantwoordingsnota duidelijk wordt aangetoond dat de nieuwe locatie een kleinere aantasting van de open ruimte inhoudt en dat de open ruimte er bijgevolg beter van wordt. Indien een herbestemming nodig is, wordt dit in één RUP doorgevoerd.

De VLM kan daarbij een belangrijke rol spelen via haar instrumentarium (bijvoorbeeld planologische ruil met eigendomsoverdracht). Ook verhandelbare ontwikkelingsrechten zouden zo een ruil kunnen faciliteren, waarbij bouwrechten worden weggenomen van een bepaald gebied en meer bouwrechten worden toegevoegd aan een ander, goed gelegen gebied.





ALGEMENE VISIE

1	GEDIFFERENTIEERD OPENRUIMTEBELEID	30
2	OPENRUIMTETHEMA'S	31
2.1	ONTHARDING	32
2.2	VOEDSELPRODUCTIE	34
2.3	GROENBLAUWE NETWERK	36
2.4	VERWEVEN GEBRUIKERS	40
2.5	BEELDBEPALENDE ELEMENTEN EN ZICHTRELATIES	43
2.6	HERNIEUWBARE ENERGIE	44

1 GEDIFFERENTIEERD OPENRUIMTEBELEID

De druk op de open ruimte is en blijft groot. Deinze streeft ernaar de open ruimte maximaal te vrijwaren en ze niet zomaar aan te snijden. Verdichting in de open ruimte moeten we tegengaan en ruimtebeslag moet er worden geminimaliseerd.

Het ruimtebeslag ² moeten we reduceren. De ambitie is om het **bijkomende ruimtebeslag binnen de open ruimte minstens tot nul te herleiden**. Wij streven in kwetsbare (watergevoelige en natuur)gebieden zelfs naar een afname van het toekomstige ruimtebeslag en willen wij verharding beperken tot het functioneel noodzakelijke. Hiervoor wordt in eerste instantie gefocust op de meest kwetsbare gebieden, zoals watergevoelige gebieden. Wij moeten er op toezien dat greenfields zo weinig mogelijk worden ontwikkeld. Herontwikkeling van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Woonuitbreidingsgebieden, gelegen in de aangeduide open ruimte wil Deinze niet meer aansnijden voor harde bestemmingen. De maatschappelijke behoeften worden maximaal opgevangen in de bebouwde ruimte. Dit betekent niet dat hier ongebreideld en ondoordacht kan worden verhard en/of ontwikkeld. Door een kernversterkend beleid in de bebouwde ruimte na te streven, kunnen wij de open en de onverharde ruimtes maximaal vrijwaren en versterken.

Daarnaast heeft elk openruimtegebied een uniek karakter dat wordt bepaald door **specifieke landschapkenmerken en landgebruik**. Dit vormt de basis voor het gedifferentieerde openruimtebeleid. Zo stelt het fysische systeem - bestaande uit het reliëf, de bodem en het watersysteem - grenzen aan huidige en toekomstige ontwikkelingen. Sommige openruimtegebieden zijn meer geschikt als landbouwgronden, andere meer voor natuurdoeleinden. Woonlinten, geïsoleerde bebouwing en gehuchten zijn eveneens, al dan niet historisch, verweven in deze openruimtegebieden. Deze identiteitsbepalende elementen liggen aan de basis van de aanduiding van verschillende landschapseenheden. Het DNA van elke landschapseenheid moeten we respecteren en versterken. Net om die reden willen wij ons **gedifferentieerd openruimtebeleid** verder zetten.

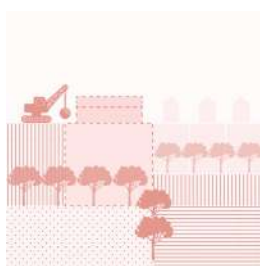
Hoe meer de bewoners zich kunnen identificeren met hun directe leefomgeving, hoe groter de draagkracht voor het actief versterken van de eigenheid van het landschap. De identiteit van de mens wordt namelijk mede gevormd door het landschap als fysieke omgeving waarin ze zijn opgegroeid of leven. Bijkomend speelt de open ruimte een belangrijke rol om een gezonde leefomgeving voor Deinzenaars te verzekeren. Het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het vermijden van blootstelling aan geluid-, licht- en geurhinder beperken gezondheidsrisico's. De nabijheid van open ruimte en de mogelijkheid om er in te ontspannen, bevordert immers de fysieke en mentale gezondheid.

2. Ruimtebeslag is het deel van de ruimte dat ingenomen wordt door onze nederzettingen – dus dienend voor huisvesting, industrie, handel, diensten, transport, land- en tuinbouwinfrastructuur, zoals stallen en serres. Tuinen maken hier ook deel van uit. In tegenstelling tot de definitie van Vlaanderen worden parken in dit Beleidsplan Ruimte Deinze niet beschouwd als ruimtebeslag.

2 OPENRUIMTETHEMA'S

Deze visie wordt concreet gemaakt aan de hand van verschillende openruimtetema's. Per thema is besproken welke doelstellingen dit thema nastreeft en welke algemene acties deze doelstellingen kunnen realiseren. Concrete acties worden hier aan gekoppeld.

De onderzochte openruimtetema's zijn:



ontharding



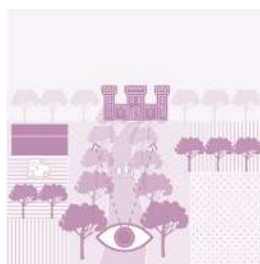
voedselproductie



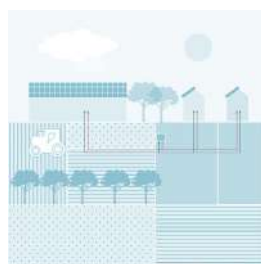
groenblauwe netwerk



verweven gebruikers



beeldbepalende
elementen en zichtrelaties



hernieuwbare energie

Overkoepelende, thema-overschrijdende acties zijn de volgende.

Actie: Voeren van actief grond- en pandenbeleid

Door een actief grond- en pandenbeleid te voeren, verwerft Deinze strategische gronden die cruciaal zijn voor het functioneren van groenblauwe netwerken, voor het produceren van voedsel, voor het open houden van belangrijke zichten, voor het versterken van de bebouwde of open ruimte. Zij verwerft vervallen constructies en neemt zelf het initiatief om ze af te breken en de vrijgekomen ruimte herin te richten in functie van het groenblauwe netwerk.

2.1 ONTHARDING

Binnen de open ruimte willen wij een **verdere versnippering tegengaan**. Het netto ruimtebeslag en de netto verharding willen wij minstens naar nul herleiden tegen 2040. Indien een uitbreiding van een agrarisch bedrijf noodzakelijk is om rendabel te blijven en/of een bebouwbaar perceel wordt ontwikkeld in een woonlint, gaat dit bij voorkeur gepaard met een **ontharding en afname van verharding en ruimtebeslag** elders in de open ruimte.

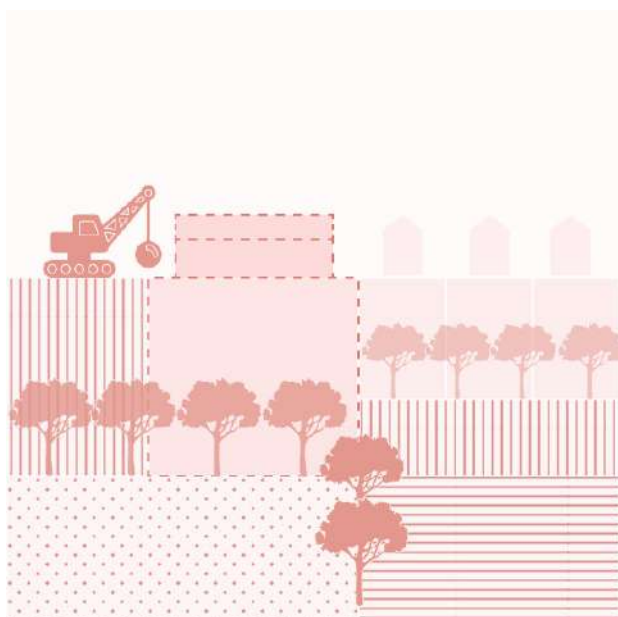
Ontwikkelingen voor harde bestemmingen (wonen, niet-agrarische bedrijven) moeten maximaal worden tegengehouden in de open ruimte, ook wel gekend als de 'bouwshift'. Rekening houdend met de bouwrechten is dit geen gemakkelijke opgave. Naargelang de instrumenten die voorhanden zijn, zullen de **meest kwetsbare gebieden** hiervoor **prioritair** in aanmerking moeten komen. De **gedifferentieerde aanpak** in de verschillende openruimtegebieden komt in volgend hoofdstuk aan bod.

Ontharding van de open ruimte is belangrijk om water langer lokaal vast te houden en te laten infiltreren. Het overtollige water stroomt zo niet af naar lager gelegen gebieden enerzijds. De grondwatertafel wordt aangevuld om zo de droogteperiodes te overbruggen anderzijds.

2.1.1 DOELSTELLINGEN

Ontharden van de open ruimte kunnen wij door:

- overgedimensioneerde en/of overbodige verharde oppervlaktes te ontharden
- anders te 'bouwen' met een minimale oppervlakte aan verharding
- slecht gelegen, leegstaande en/of vervallen constructies te ontpitten
- slecht gelegen gronden zoals bijvoorbeeld geïsoleerde, overstromingsgevoelige, natuur-, landbouw- en erfgoedwaardevolle gebieden niet meer aan te snijden



2.1.2 ACTIES

Actie: Sluiten van overeenkomsten

Leegstaande en/of vervallen constructies blijven vaak over bij een eigendomsoverdracht of stopzetting van activiteiten. Deinze gaat in dialoog met de huidige en/of de toekomstige eigenaars om overbodige constructies en verhardingen af te breken.

Actie: Ontharden van niet-functionele wegenis in de open ruimte

Deinze onderzoekt in de open ruimte welke (delen van) wegenis niet meer functioneel en overbodig is. Deze overbodige infrastructuur wordt bij een heraanleg of andere potentie maximaal onthard.

2.2 VOEDSELPRODUCTIE

De landbouw is de grootste openruimtespeler van Deinze. Zij heeft een **rol als openruimtebeheerder** en is een bron van inkomsten en werkgelegenheid. Zij draagt bij tot de ontwikkeling van landelijke gemeenschappen. Deze positie moet behouden blijven. Landbouw maakt het mogelijk dat alle Deinzenaren maar ook vele mensen van erbuiten worden voorzien van voedsel. Elke landbouwer is **verantwoordelijk voor het leveren van hoogwaardige voedingsmiddelen**. Dit draagt bij tot het behoud van een gezonde bevolking en een welvarende samenleving.

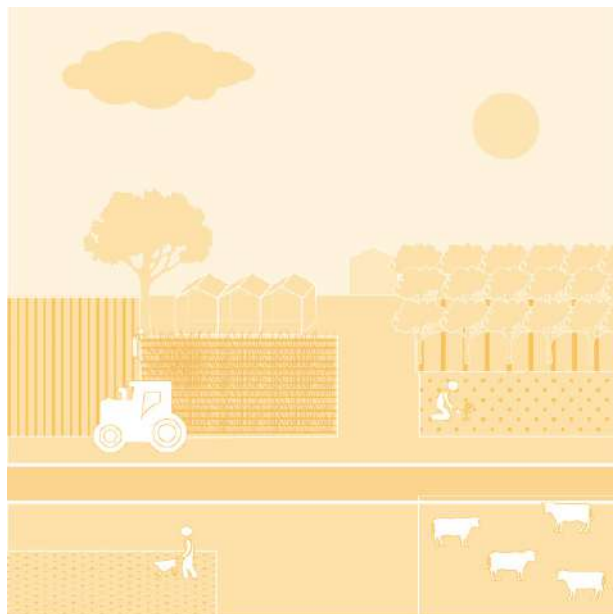
Door de moeilijke en onzekere tijden van vele landbouwers is er **dringend nood aan bijkomende ondersteuning**. Vooral jonge maar ook ervaren landbouwers moeten worden aangemoedigd om te investeren in opleiding en technologie. Zij moeten worden geënthousiasmeerd om op een duurzame manier aan landbouw te (blijven) doen. Bijkomend hebben zij nood aan beschikbare en betaalbare kwalitatieve landbouwgronden om de lokale voedselvoorraad te verzekeren. Bestaande landbouwgronden, bestemd voor landbouw moeten minstens behouden blijven voor landbouwactiviteiten. Bij stoppende landbouwbedrijven kan de bedrijfswoning behouden blijven, maar wenst Deinze de gronden hiervan los te koppelen en opnieuw beschikbaar te maken voor professionele landbouwactiviteiten.

Hierdoor kan de **landbouwsector zich blijven ontplooiën** tot een bloeiende en vooruitstrevende activiteit die niet enkel de bedrijfsvoering maar ook het landschap, het milieu (bodem, water, biodiversiteit) en de samenleving ten goede komt. Dit staat ook wel gekend als **regeneratieve landbouw of agro-ecologie** waarbij een gesloten kring van nutriënten wordt nagestreefd, bodemherstellende technieken worden gebruikt en biodiversiteit wordt hersteld.

2.2.1 DOELSTELLINGEN

De voedselproductie kunnen wij verzekeren door:

- landbouwgronden te vrijwaren voor professionele landbouwactiviteiten
- leegstaande/stoppende landbouwbedrijven maximaal herin te vullen met professionele landbouwactiviteiten
- zonevremde functies maximaal tegen te gaan of minstens landbouwgrond terug te geven aan de landbouw
- landbouwers te stimuleren en te ondersteunen
- meer in te zetten op regeneratieve landbouwpraktijken die meer toekomstbestendig zijn



2.2.2 ACTIES

Actie: Samenwerken aan innovatieve landbouw

Samen met de landbouwraad en andere geïnteresseerde actoren werkt Deinze aan een sensibiliseringscampagne en gaat zij op zoek naar financiële ondersteuning voor innovatieve en regeneratieve landbouwactiviteiten. De provincie Oost-Vlaanderen subsidieert onder meer innovatieve landbouwpraktijken.

Actie: Samenwerken met Vlaamse Landmaatschappij

Deinze werkt samen met de Vlaamse Landmaatschappij en onderzoekt op welke manier de Vlaamse Grondenbank kan worden ingezet in Deinze. De Vlaamse Grondenbank is bedoeld om landbouwgronden te verwerven, ruilen, beheren en/of overdragen.

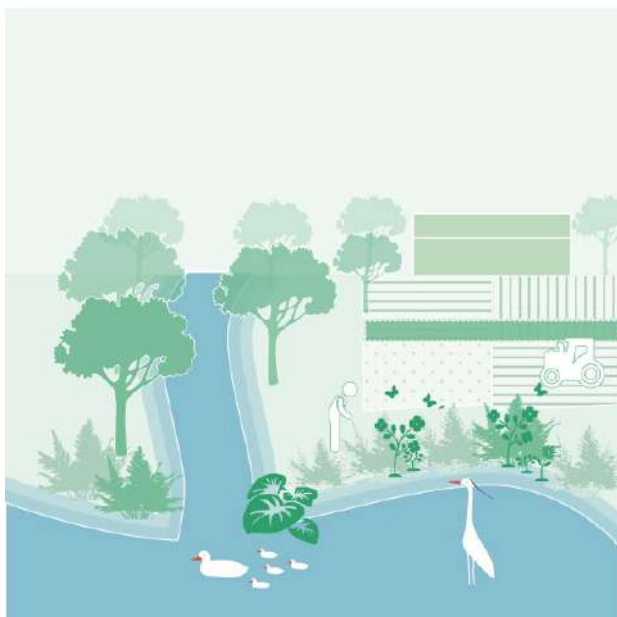
Actie: Stimuleren van lokaal voedsel

Samen met de dienst lokale economie en andere economische stakeholders zet Deinze actief in op het stimuleren van lokaal voedsel. Zij blijft lokale producten promoten door ze aan te bieden in openbare gebouwen en tijdens evenementen. Zij ondersteunt verder de lokale boerenmarkt in Landegem en bestaande hoevewinkels verspreid in Deinze. Aanvullend onderzoekt Deinze of bijkomende centrale verkooppunten, hoevewinkels of foodhubs van streekproducten kunnen worden geïntegreerd. Handelaars en horeca worden aangespoord zoveel mogelijk met lokaal voedsel te werken en ze te verkopen.

2.3 GROENBLAUWE NETWERK

De **waterlichamen** (rivieren, beken, grachten, kanalen en plassen) vormen samen het blauwe netwerk. Het groene netwerk bestaat uit **alle ecologisch interessante gebieden** zoals bosclusters, groene zones (graslanden, boomgaarden, parken, onbebouwde percelen, ecologisch beheerde bermen) en kleine landschapselementen. **Tuinen en landbouwgronden** kunnen ook mee onderdeel vormen van het groene netwerk indien zij voldoende ecologisch zijn ingericht en de nodige verbindingen leggen met de rest van het groenblauwe netwerk.

Deinze is op vele plaatsen, omwille van zandbodems, relatief vlakke reliëf en hoge grondwatertafel, vandaag zeer gevoelig voor zowel fluviale overstromingen vanuit de waterlopen als pluviale overstromingen door afstromend hemelwater. Het grootste overstromingsgevaar bevindt zich in Deinze in de vallei van de Leie door de hoge (grond)waterstanden, de vele waterlopen die hierin uitmonden en de afhankelijkheid van aangrenzende gemeenten die mee het watersysteem van de Leie beïnvloeden. Ook ter hoogte van de Poekebeek, de Oude Kale, de Kaandelbeek, de Kattebeek, de Petegemse beek en de Winkelbeek in Astene zijn vele risico's. Door de klimaatopwarming worden wij nog meer geteisterd door extreme weersomstandigheden.



Er moet **voldoende ruimte** zijn om water zo lang mogelijk lokaal vast te houden, te laten infiltreren en ze (in tijden van droogte) te kunnen hergebruiken. Alleen zo kan de sponswerking worden verhoogd en een waterrobuuste omgeving worden gecreëerd. Op basis van het fysische systeem en het huidige ruimtegebruik zijn hier meer of minder geschikte locaties voor (zie *doorgrondkaart*³ en *Visie per landschapseenheid*). Zo zijn de oranje gronden op de doorgrondkaart essentieel om water maximaal te laten infiltreren. Het beperken van verharding, het behouden van landschapselementen en het stimuleren van bodemleven kunnen de infiltratiecapaciteit verhogen. De blauwe gebieden zijn vaak lager gelegen en/of hebben een ondiepe kleilaag (zoals ter hoogte van Vinkt) en zijn slechter infiltrerbaar. De infiltratiekansen beperken zich niet tot de open ruimte, maar hier liggen wel de meeste kansen in de onverharde gebieden om de waterveiligheid van Deinze te verhogen.

Naast een kwalitatief watersysteem, is een **aaneengesloten kwalitatief groen(blauw) netwerk** ook nodig om de belangrijkste natuorkernen met elkaar te verbinden en tegelijk om Deinze weerbaar te maken tegen klimaatuitdagingen en om de biodiversiteit te kunnen vrijwaren of beter nog te versterken. Het stopt niet aan de open ruimte maar is minstens even belangrijk in de bebouwde ruimte. Een kwalitatief uitgebouwd netwerk maakt de ruimte meer doorwaadbaar. Het zorgt voor de nodige ruimte voor water, voor afkoeling, voor migratie van plant- en diersoorten, enz. Het verhoogt de (groen) beleving en verzekert een **gezonde leefomgeving**.

3. De kaart toont het natuurlijk potentieel om water al dan niet in de ondergrond te bergen. De kaart baseert zich uitsluitend op fysische parameters zoals bodemtextuur, geologische opbouw en topografie, en biedt zo een objectief beeld van het potentieel van de ondergrond voor wat betreft waterberging, los van het actuele landgebruik.



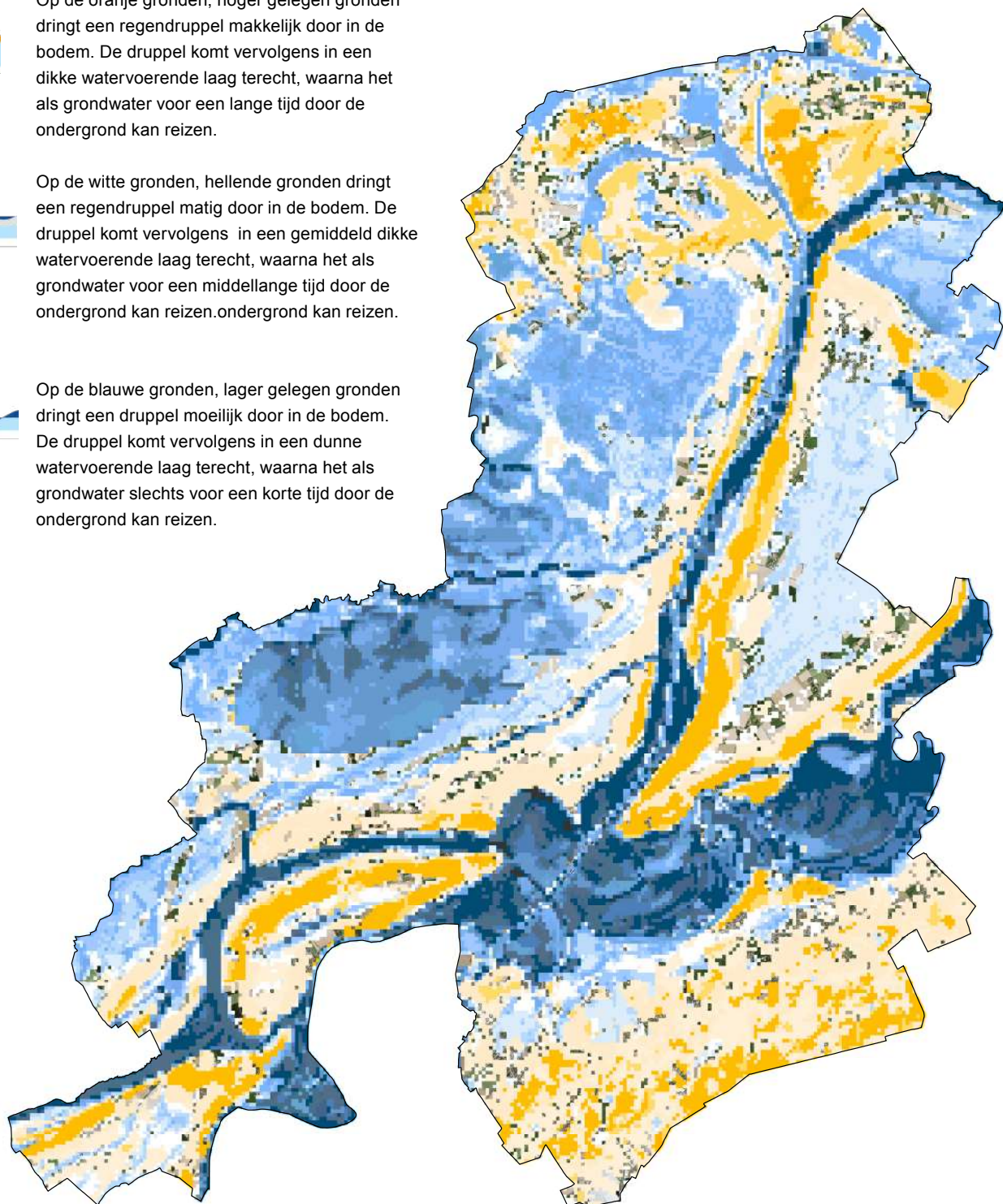
Op de oranje gronden, hoger gelegen gronden dringt een regendruppel makkelijk door in de bodem. De druppel komt vervolgens in een dikke watervoerende laag terecht, waarna het als grondwater voor een lange tijd door de ondergrond kan reizen.



Op de witte gronden, hellende gronden dringt een regendruppel matig door in de bodem. De druppel komt vervolgens in een gemiddeld dikke watervoerende laag terecht, waarna het als grondwater voor een middellange tijd door de ondergrond kan reizen.



Op de blauwe gronden, lager gelegen gronden dringt een druppel moeilijk door in de bodem. De druppel komt vervolgens in een dunne watervoerende laag terecht, waarna het als grondwater slechts voor een korte tijd door de ondergrond kan reizen.



kaart 6 doorgrondkaart (bron: geoportaal DOV)

2.3.1 DOELSTELLINGEN

Het groenblauwe netwerk versterken wij door:

- het bestaande groenblauwe netwerk te vrijwaren (bijvoorbeeld geen extra verharding in valleigebieden)
- de missing links in het groenblauwe netwerk te herstellen (bijvoorbeeld het open leggen van beken, het herstellen van bomenrijen)
- de barrières in het groenblauwe netwerk weg te werken (bijvoorbeeld het ontharden en vergroenen)
- nieuwe groene kwalitatieve elementen te integreren (bijvoorbeeld het uitbreiden van bosclusters, het heraanplanten van nieuwe bomenrijen en houtkanten)
- extra ruimte voor water te voorzien (bijvoorbeeld wadi's, (tijdelijke) overstromingsgebieden en bufferbekkens)
- natte bodems niet (meer) te draineren
- de kwaliteit van de groenblauwe structuur op te waarderen (bijvoorbeeld het (her)aanplanten van oevervegetatie, het voorzien van stabiele natuurlijke oevers, het verbeteren van de structuurkwaliteit van waterlopen, het verhogen van de biodiversiteit in groenbuffers langs infrastructuur)
- over-gedimensioneerde of buitensporig verharde ruimtes te ontharden en te vergroenen (pleinen, straatprofielen, kruispunten, verharde private binnengebieden, opritten, parkings enz)
- private en publieke groene ruimtes (tuinen, speeltuin, parken, enz.) ecologisch(er) in te richten

2.3.2 ACTIES

Actie: Ontharden en vergroenen van (verharde) publieke ruimtes

Bij de heraanleg van straten, pleinen en publieke parkeerzones onderzoekt Deinze steeds welke mogelijkheden er zijn voor ontharding en vergroening. Zo wordt de publieke ruimte klimaatrobuuster en verhoogt de leefkwaliteit. In eerste instantie gaat de focus naar straatprofielen met overgedimensioneerde infrastructuur en overtollige verharde ruimtes, onder meer in doodlopende straten van residentiële wijken. Het hemelwater- en droogteplan biedt bijkomende handvaten en inzichten.

Deze actie kan worden gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opmaken van conceptstudies en uitvoeren van ontwerpend onderzoek van strategische locaties.

Actie: Samenwerken tot klimaatrobuuste inrichting van private percelen

Deinze werkt samen met de betrokken eigenaars, stimuleert en ondersteunt private vergroenings- en onthardingsinitiatieven op private percelen zoals private tuinzones, binnengebieden, erven, parkeerzones, enz. met oog op het behoud van het waardevolle bomen- en groenbestand op privaat domein. Zij promoot hierbij de ecologische diversificatie van private ruimtes om de biodiversiteit op peil te houden.

Bij nieuwe ontwikkelingen neemt Deinze de regie in het planproces waarbij voldoende aandacht gaat naar de klimaatrobuustheid van het project.

Deze actie kan bijvoorbeeld worden gerealiseerd aan de hand van volgend(e) mogelijk(e) instrument(en): opzetten van een sensibiliseringscampagne (bijvoorbeeld tegelwippen), voorzien van een tuincoach, ter beschikking stellen van bomen en planten, formuleren van richtlijnen rond het klimaatrobuust inrichten van percelen.

Actie: Opmaken en uitvoeren van een integrale waterstrategie

Door de klimaatverandering zullen de extremere weersomstandigheden ook Deinze teisteren met meer, langere en heviger overstromingen en droogtestress. Om weerbaar te zijn voor de toekomst, maakt Deinze een integrale waterstrategie op. In detail worden een visie en maatregelen uitgewerkt op vlak van wateroverlast, droogte, waterkwaliteit, gekoppeld aan de watervraag van verschillende gebruikers (inwoners, landbouw, natuur, enz.). Deze visie implementeert bovendien de visie van de landschapseenheden zodat aandacht gaat naar koppelkansen. In deze integrale waterstrategie wordt concreet bepaald waar en hoe meer ruimte voor water kan worden gecreëerd in relatie tot wateraanbod en -vraag. Dit staat in relatie tot de stroomgebiedbeheerplannen. De verschillende waterbeheerders worden hierin betrokken om deze strategie nadien te kunnen realiseren.

Actie: Inventariseren en versterken van kleine landschapselementen

In samenwerking met Regionaal Landschap Meetjesland en Leievallei worden kleine landschapselementen geïnventariseerd, (her)aangeplant en opgevolgd. Dit heeft als doel om ze te behouden, op te waarderen, kwalitatief te beheren en uit te breiden. Deinze subsidieert onder meer de aanleg van lijnvormige landschapselementen, het onderhoud van inheemse heggen en van lijnvormige landschapselementen. Daarnaast geeft de provincie Oost-Vlaanderen eveneens subsidies omtrent landschapsbeheer en kleine landschapselementen.

Actie: Realiseren van groenblauwe verbindingen tussen natuurgebieden

Samen met lokale en bovenlokale actoren zet Deinze in op het verder uitbouwen van groenblauwe verbindingen tussen de natuurgebieden, zodat zij een ecologisch samenhangend geheel vormen. Dit draagt bij tot de biodiversiteit en de waterbuffercapaciteit.

Actie: Uitvoeren van bomenbeleidsplan

Deinze heeft een bomenbeleidsplan opgemaakt. Hierin doet zij uitspraak over het behouden van bestaande bomen en het planten van nieuwe bomen. Dit plan wordt uitgevoerd.

Actie: Uitvoeren van klimaatplannen en hemelwater- en droogteplan

Deinze werkt aan de implementatie van haar klimaatmitigatie- en adaptatieplan en hemelwater- en droogteplan. Het doel van deze plannen is het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen, het verminderen van de negatieve impact van klimaatverandering, het voorzien van bijkomende ruimte voor water en het verder uitbouwen van de sterke elementen in de stad. Deze acties gaan breder dan louter 'ruimtelijke' ingrepen.

Actie: Geen initiatief nemen tot ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden in de open ruimte

Deinze neemt geen initiatief tot ontwikkeling van niet-ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden die geheel of gedeeltelijk in de open ruimte zijn geplaatst. Indien gewenst kunnen dergelijke gebieden via een ruimtelijk uitvoeringsplan naar een openruimtebestemming worden omgevormd.



2.4 VERWEVEN GEBRUIKERS

De open ruimte wordt niet enkel gekenmerkt door landbouw en natuur. De open ruimte kent ook andere én steeds meer gebruikers. De verschillende openruimtegebruikers moeten wij **zoveel mogelijk verweven** en telkens met elkaar in evenwicht brengen. Functies verweven gaat gepaard met het **delen van of multifunctioneel gebruiken van de open ruimtes**.

De mensen **wonen en werken** er in geïsoleerde gebouwen, linten en gehuchten bestaande uit woningen en (niet-)agrarische bedrijven. Verspreid zijn ook enkele historisch gegroeide horeca-zaken in Deinze gelegen. Deze functies en gebouwen kunnen behouden blijven, zolang zij geen exponentiële bijkomende hoeveelheid ruimte innemen. Deze verspreide en/of meer geclusterde bebouwing in de open ruimte moet zich zoveel mogelijk verweven in de open ruimte. Concreet betekent dit dat zij de ecologische, landschappelijke en visuele relaties moeten respecteren en versterken. Randvoorwaarden kunnen hiervoor worden opgelegd zoals bijvoorbeeld **het ruimtebeslag en de verharding beperken tot het minimum noodzakelijke** (zie ook *Inleiding - 3 'Beleidsgevolgen voor de open ruimte'*). *Meer informatie over de verweving van woonlinten in de open ruimte is terug te vinden in het beleidskader 'dorpen'.*

Daarnaast **verplaatsen** mensen zich in de open ruimte en/of **ontspannen** zich er in. Wij willen de open ruimte **voldoende toegankelijk en beleefbaar** maken. Hiervoor is een kwalitatief en aaneengesloten wandel- en fietsnetwerk nodig. Belangrijke randvoorwaarden hierbij zijn dat dit met een minimum aan bijkomende verharding (enkel wat functioneel nodig is) gebeurt en dat het netwerk de natuurwaarden en de landbouwactiviteiten van de open ruimte niet onnodig verstoren. Bijkomend biedt het wandel- en fietsnetwerk de nodige ontspanning en rust. Zowel Deinzenaars als bezoekers moeten voldoende toegang krijgen tot de omliggende openruimtegebieden. Fietsen en wandelen dragen bij tot een fitter en dus ook gezonder leven. Het draagt bij tot de afname van de uitstoot van broeikasgassen. Bijkomend brengt het mensen dicht bij de natuur en bij het landbouwgebeuren waar ons voedsel vandaan komt.

Naast wandelen en fietsen, zijn ook andere recreatievormen aanwezig in de open ruimte. **Waterrecreatie** is er bijvoorbeeld niet weg te denken en moet op sommige plaatsen zelfs nog worden versterkt. Verschillende waterlopen en plassen kunnen een **recreatief medegebruik** kennen, die rekening houdt met de draagkracht van de omgeving en geen onnodige verstoring en verrommeling creëert.

Een andere vorm van verweving is de **verbreding van de landbouw** waarbij de professionele landbouw zich niet beperkt tot de voedselproductie, maar ook de lokale producten verkoopt, de gemeenschap laat meehelpen en -werken op de boerderij, een zorg- en/of educatieve functie opneemt, een toeristisch-recreatieve voorziening zoals terras of overnachtingsplek integreert, enz. Hobbylandbouw komt ook steeds meer voor. Het is belangrijk dat hobbylandbouw de professionele landbouwactiviteiten niet hypothekeert door de meest vruchtbare landbouwgronden in te nemen, maar meer als nevenfunctie bij een bestaand professioneel landbouwbedrijf werkt en/of is gelegen op minder interessante landbouwgronden en nabij woonkernen.

Tuincentra zijn geen verbreding van de landbouw maar zijn kleine of middelgrote ondernemingen die een zekere link hebben met de open ruimte. Sommige gebruiken nog werkelijk de grond, andere zijn veeleer geëvolueerd tot handelszaken die allerhande tuinbenodigdheden verkopen. Bestaande tuincentra kunnen behouden blijven zolang zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Dit betekent dat zij geen onverantwoorde mobiliteitsdruk genereren en/of verantwoordelijk zijn voor grootschalige verhardingen en/of andere verstoringen in de open ruimte. Zij moeten respect hebben voor de zone-eigen openruimtegebruikers.

Tot slot is er de verweving van de groenblauwe dooradering in de vorm van **kleine landschapselementen** en ecologische stapstenen doorheen woonlinten, gehuchten en landbouwgronden. Deze kleine landschapselementen zijn essentieel voor het maken van landschappelijke en ecologische openruimterelaties. Bijkomend verhogen zij vaak de beeldkwaliteit van de open ruimte en zijn zij essentieel in het weerbaar maken van Deinze tegen de klimaatverandering. Zij houden meer en beter water vast, voorzien schaduw, nemen koolstof op enz.

2.4.1 DOELSTELLINGEN

Het verweven van gebruikers in de open ruimte kunnen wij door:

- openruimterelaties (visueel, ecologisch, landschappelijk) te verbeteren doorheen woonlinten, gehuchten en geïsoleerde bebouwingsclusters (woningen/bedrijven)
- natuur- en landbouwgebieden toegankelijk te maken voor recreatieve medegebruikers
- de nodige rust- en schaduwplekken te voorzien
- het traag wegennet als kapstok te gebruiken voor natuurverbindingen en omgekeerd
- natuur te integreren in de landbouwactiviteiten (natuurinclusieve landbouw)
- landbouw door de gemeenschap te laten ondersteunen (community supported agriculture)
- landbouwactiviteiten te verbreden zoals korte keten, educatie, hoevetoerisme, zorg, enz.



2.4.2 ACTIES

Actie: Samenwerken aan landbouwverbreding

In samenwerking met de geïnteresseerde landbouwactoren werkt Deinze aan een verbreding van de landbouwactiviteiten. Het verkleint de afstand tussen boer en consument. Er ontstaat meer begrip en gedragenheid voor de landbouwactiviteiten en inwoners worden meer betrokken bij de lokale voedselproductie. Het netwerk 'Beleef de boerderij', georganiseerd vanuit de provincie Oost-Vlaanderen kan verder worden uitgebouwd.

Actie: Doorwaadbaar maken van (delen van) natuurgebieden

Samen met de betrokken actoren maakt Deinze delen van natuurrijke gebieden beter toegankelijk voor wandelaars en/of fietsers.

Actie: Uitbouwen en bekendmaken van wandellussen en realiseren van missing links in de wandelroutes

Deinze bouwt samen met relevante actoren (zoals bijvoorbeeld het Regionaal Landschap en Toerisme Leiestreek) en met behulp van de input van de Ronde van de Dorpen (recreatieve) wandellussen verder uit in het stedelijke gebied en alle dorpen. Bestaande lussen worden uitgebreid, missing links worden weggewerkt en elk dorp en het stedelijke gebied wordt voorzien van een kwalitatieve wandelroute. Deinze probeert sluikstort zoveel mogelijk tegen te gaan of zwerfvuil te verwijderen door de vrijwilligers te blijven ondersteunen.

Actie: Uitvoeren van onderzoekstraject naar mountainbikeroutes

Deinze start, op vraag van de Ronde van de Dorpen, een onderzoekstraject op waarbij zij onderzoekt welk potentieel er is voor mountainbikeroutes vanuit en rond de dorpen.

Actie: Opstarten van onderzoekstraject naar bijkomend zwemwater en/of recreatiemogelijkheden gekoppeld aan water

Deinze onderzoekt samen met gespecialiseerde partners welke mogelijkheden er zijn om zachte waterrecreatie uit te bouwen op diverse waterstructuren zoals de Leie (inclusief de oude Leiearmen), Surfput, Vosselare Put, zijarmen van het Kanaal van Schipdonk en andere plassen en rivieren. Deze recreatievoorzieningen worden steeds bekeken in relatie tot de omliggende zachte bestemmingen en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Daarbij wordt rekening gehouden met bereikbaarheid, waterkwaliteit en de mogelijke (nadelige) effecten op de natuur en leefomgeving.

Actie: Onderzoeken van goed gelegen historisch gegroeide tuincentra

Deinze bevat enkele historisch gegroeide tuincentra die zijn gelegen in de open ruimte. Zij liggen zonevreed en hebben nood aan een juridische verankering (herbestemming) indien zij zich verder willen ontwikkelen.

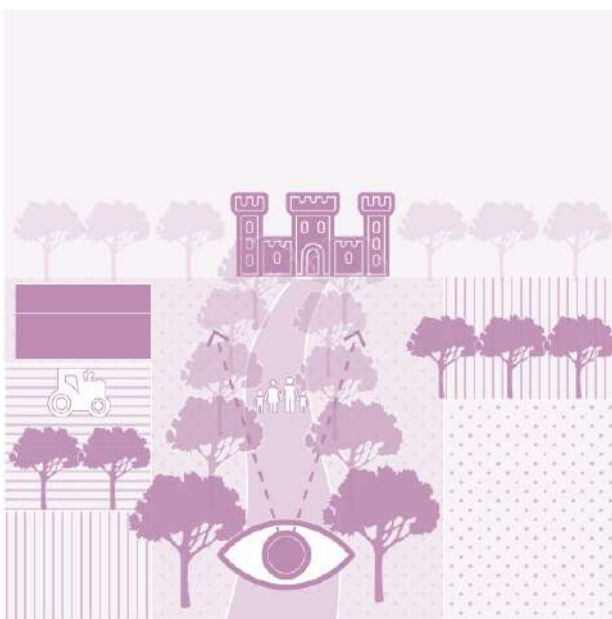
2.5 BEELDBEPALENDE ELEMENTEN EN ZICHTRELATIES

Beeldbepalende gebouwen maken een omgeving **herkenbaar, leesbaar en visueel aantrekkelijk** en dragen dus bij tot de **beleving en de leefkwaliteit** van het dorp. Vaak heeft **beeldbepalende bebouwing** een historisch karakter. Soms kan ook recente bebouwing beeldbepalend zijn. Sommige genieten van een vorm van bescherming, maar vele beeldbepalende gebouwen die de leefkwaliteit beïnvloeden zijn onbeschermd.

Naast beeldbepalende gebouwen dragen **ook landschapselementen zoals solitaire bomen en zichtrelaties** bij tot de beleving van het dorp. Een zichtrelatie kan ontstaan vanuit een bepaalde plek naar een herkenningspunt (monument, waardevol pand, oriënterende boom, enz.) of tussen de dorpskern en de open ruimte. Zichtrelaties hebben een belangrijke oriënterende functie en verhogen daardoor de leefbaarheid van de dorpen.

Daarnaast zijn er **immateriële erfgoedelementen** die veeleer een gevoel of herinnering oproepen.

Deze typische kenmerken moeten worden **bewaard, versterkt en waar mogelijk zichtbaar worden gemaakt**.



2.5.1 DOELSTELLINGEN

De beeldbepalende elementen kunnen wij vrijwaren, door:

- de beschermde bebouwing nuttig en functioneel in te vullen (bijvoorbeeld door leegstand te vermijden door herbestemming op maat van het openruimtegebied)
- de symbolische en de oriënterende waarde van beschermde bebouwing (bijvoorbeeld van een kerkgebouw) te bewaren
- randvoorwaarden te stellen voor het grondig renoveren van niet-beschermde waardevolle bebouwing (bijvoorbeeld behouden van geleding, kroonlijsthoogte, materialisatie, enz.) waarbij het toch mogelijk is om te voldoen aan hedendaagse normen
- de overgangen en aansluitingen van aanpalende gebouwen met waardevolle bebouwing te bewaken
- de ensemblewaarde (of samenhang) van niet-beschermde beeldbepalende bebouwing te respecteren
- de belangrijkste beeldbepalende bouwkundige en landschappelijke elementen te bewaren
- het immateriële erfgoed zoals tradities, festiviteiten, enz. in leven te houden
- de beeldbepalende elementen zoals kleine landschapselementen te herstellen
- de verrommeling van de open ruimte tegen te gaan

De zichtrelaties kunnen wij versterken door:

- zichtassen naar de waardevolle bouwkundige en landschappelijke elementen open te houden en te begeleiden
- waardevolle elementen van op een afstand te kunnen waarnemen in functie van oriëntatie
- ruimtelijke ontwikkelingen met waardevolle landschapselementen te verbinden via zichtassen
- belangrijke zichtrelaties tussen het dorp en de aangrenzende open ruimte te vrijwaren

2.5.2 ACTIES

Actie: Uitwerken van lokaal erfgoedbeleid

Deinze neemt zelf de regie in handen en inventariseert samen met de erfgoedactoren zoals IOED Leie Schelde, heemkundige kringen, enz. alle waardevolle panden (met én zonder juridische bescherming). Samen koppelen zij hier een beleid aan waarbij het maximaal behouden en het versterken van het erfgoed voorop staan.

Actie: Beoordelen van vergunningen op basis van identiteitsbepalende kenmerken (DNA-toets)

Deinze wil elke vergunningsaanvraag voor een project in de open ruimte toetsen aan de identiteitsbepalende elementen van de desbetreffende landschapseenheid. Hiervoor maakt zij een afvinklijst op waaraan de vergunningsaanvraag wordt getoetst (DNA-toets).

Actie: Toetsen van beeldkwaliteit bij elke ontwikkeling

Deinze wil de beeldkwaliteit bij elke ontwikkeling toetsen om het DNA te behouden en te versterken, om de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen actief te bewaken en op te volgen. Het stadsvernieuwingsteam kan ook aangevuld worden met externe experts zoals architecten, landschapsarchitecten, sociologen, ruimtelijk planners enz. als de noodzaak zich voordoet.

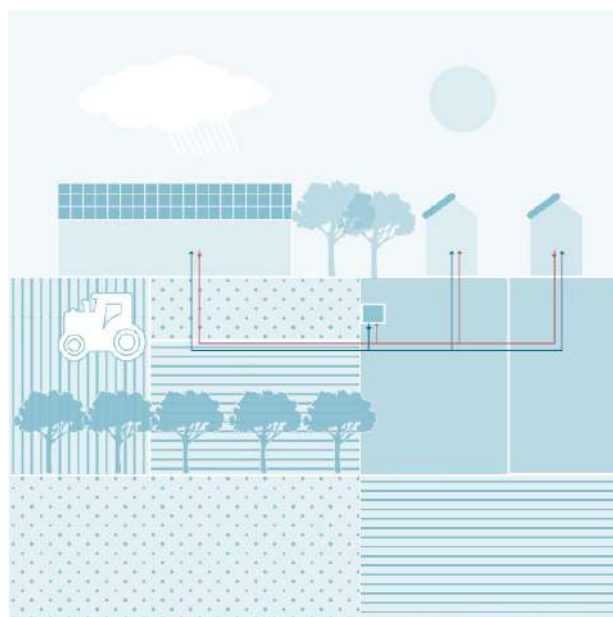
2.6 HERNIEUWBARE ENERGIE

De vragen naar een **energiezuinig leven** en naar hernieuwbare energiebronnen stijgen. We streven naar een **duurzame energiewinning** op basis van hernieuwbare energiebronnen zoals windturbines, zonnepanelen, warmtenetten, enz. Dergelijke installaties moeten **ruimtelijk** worden **gebundeld en op schaal van de regio** worden bekeken. **Koppelkansen** met het Energielandschap regio Gent worden gezocht. Individuele belangen moeten worden vermeden.

Zonnepanelen clusteren en installeren we maximaal op verharde constructies (daken, bedrijventerreinen, artificiële waterbassins, enz.). Dit is belangrijk als we de onverharde open ruimte willen vrijwaren. Zonnevelden zijn met andere woorden niet wenselijk.

Windturbines bevinden zich bij voorkeur op voldoende afstand van dorpen en stedelijk gebied en voldoen aan bijkomende randvoorwaarden.

Overigens moeten **energiesamenwerkingen** (energiegemeenschappen) worden gezocht waarbij energie wordt uitgewisseld tussen opwekkers en verbruikers. Indien het (ver)delen van energie niet mogelijk is, is zelfvoorziening van duurzame energie een andere mogelijkheid.



2.6.1 DOELSTELLINGEN

Hernieuwbare energie kunnen wij in de open ruimte integreren door:

- grote verharde oppervlaktes zoals daken en parkings dubbel te gebruiken (bijvoorbeeld met zonnepanelen)
- grootschalige installaties maximaal te clusteren, bij voorkeur op de bedrijventerreinen die op voldoende afstand van de stads- en dorpskernen zijn gelegen, en collectief te benaderen.

2.6.2 ACTIES

Actie: Opstarten van onderzoekstraject voor inplanting en economisch model van windturbine(s)

Deinze onderzoekt met bovenlokale partners op welke manier en op welke locatie een of meerdere windturbines binnen het grondgebied van Deinze kunnen worden geplaatst. Hierbij wordt het economische model onderzocht en wordt de meest geschikte locatie gezocht.

Actie: Opstarten van onderzoekstraject voor energiehubs

Deinze onderzoekt samen met bovenlokale partners en economische actoren welke bedrijven(clusters) energetisch kunnen samenwerken en een energiehubs vormen. Een energiehubs is een plek waar er op een zo efficiënt mogelijke manier met energie wordt omgegaan. Dat gebeurt door energieopwekkers, -verbruikers, en -opslag zoveel mogelijk samen te laten komen.

Actie: Uitwerken van stedenbouwkundige verordening voor dubbel gebruik van grote verharde oppervlaktes

Deinze legt in een stedenbouwkundige verordening vast dat daken van gebouwen, grote (vrijstaande) luifels en andere verharde oppervlaktes vanaf een bepaalde grootte een dubbelgebruik moeten kennen. Het (dak) oppervlak kan voor volgende extra worden gebruikt:

- inrichting als groendak in kader van waterbuffering en klimaatadaptatie
- aanleg met energieopwekkende systemen, zoals zonnepanelen of -collectoren
- andere (bijvoorbeeld terras, sportvelden, glastuinbouw).

Het een mag het ander niet uitsluiten. Een combinatie van mogelijkheden kan het rendement nog meer verhogen. Bijvoorbeeld zorgt een groendak voor snellere afkoeling van zonnepanelen, die op hun beurt beter functioneren bij lagere temperaturen.

Het voorschrift zal van toepassing zijn bij elke vergunningsaanvraag: nieuwbouw en renovatie van woningen, bedrijven in bedrijventerreinen, landbouw-bedrijven, grote luifels, enz.



VISIE PER LAND- SCHAPSEENHEID

1	INLEIDING	48
1.1	METHODOLOGIE	48
1.2	AANDUIDING VAN DE LANDSCHAPSEENHEDEN	50
2	KOUTER- EN BULKENLANDSCHAP	52
2.1	DNA	52
2.2	VISIE EN MOGELIJKE INRICHTINGSPRINCIPES	56
2.3	ACTIES	59
3	VALLEILANDSCHAP	60
3.1	DNA	60
3.2	VISIE EN MOGELIJKE INRICHTINGSPRINCIPES	70
3.3	ACTIES	72
4	KANAALLANDSCHAP	74
4.1	DNA	74
4.2	VISIE EN MOGELIJKE INRICHTINGSPRINCIPES	76
4.3	ACTIES	78
5	OVERZICHT ACTIELIJST OPEN RUIMTE	80

1 INLEIDING

Aanvullend op de algemene visie wordt een gebiedsspecifieke visie per landschapseenheid uitgewerkt die zich meer concreet toespitst op de verschillende openruimtegebieden.

1.1 METHODOLOGIE

De open ruimte wordt onderzocht en geclassificeerd op basis van een erkende methodiek 'landscape character assessment (LCA)'. Deze methodiek richt zich op de identificatie van diverse landschapseenheden en verklaart hoe de unieke combinatie van verschillende landschapkenmerken een landschap bepaalt.

Ruimtelijke situering

Een situering maakt duidelijk hoe de open ruimte van Deinze in een ruimere omgeving is gelegen. De grote landschappelijke structuren worden in beeld gebracht.

Historische evolutie

In eerste instantie wordt de open ruimte van Deinze in een ruimere omgeving gesitueerd. De grote landschappelijke structuren worden aangeduid. Ook het ontstaan van het landschap en de wijzigingen die het heeft doorgemaakt tot op vandaag, worden in beeld gebracht. De historische evolutie helpt het landschap van vandaag beter verstaan.

Materiële aspecten

Materiële aspecten zijn waarneembaar en vaak ook tastbaar op het terrein en dus relatief eenvoudig weer te geven.

De landschapseenheden worden onderscheiden op basis van verschillende kenmerken. Bodem, reliëf en hydrografie zijn fysische elementen die het landschap hebben gevormd. Zij bepalen hoe de mens het landschap kan gebruiken. Daarnaast bepalen percelering, bodembezetting en landgebruik, kleine landschapselementen en beleving het uitzicht van het landschap.

Met behulp van cartografisch materiaal, orthofoto's, terreinbezoeken en input van stakeholders worden de kenmerken van de open ruimte onderzocht en beschreven. Zij vormen de basis voor de aanduiding van landschapseenheden.

Immateriële aspecten

Onder immateriële aspecten kan de 'genius loci' worden verstaan. Welke verhalen zijn inherent verbonden aan een openruimtegebied? Welke figuren leven er voort en hebben er sporen achtergelaten? Wat zijn lokale gebruiken, feesten, markten, stoeten, ceremonies die mee de eigenheid ervan bepalen? Hoe wordt de open ruimte beleefd en ervaren?

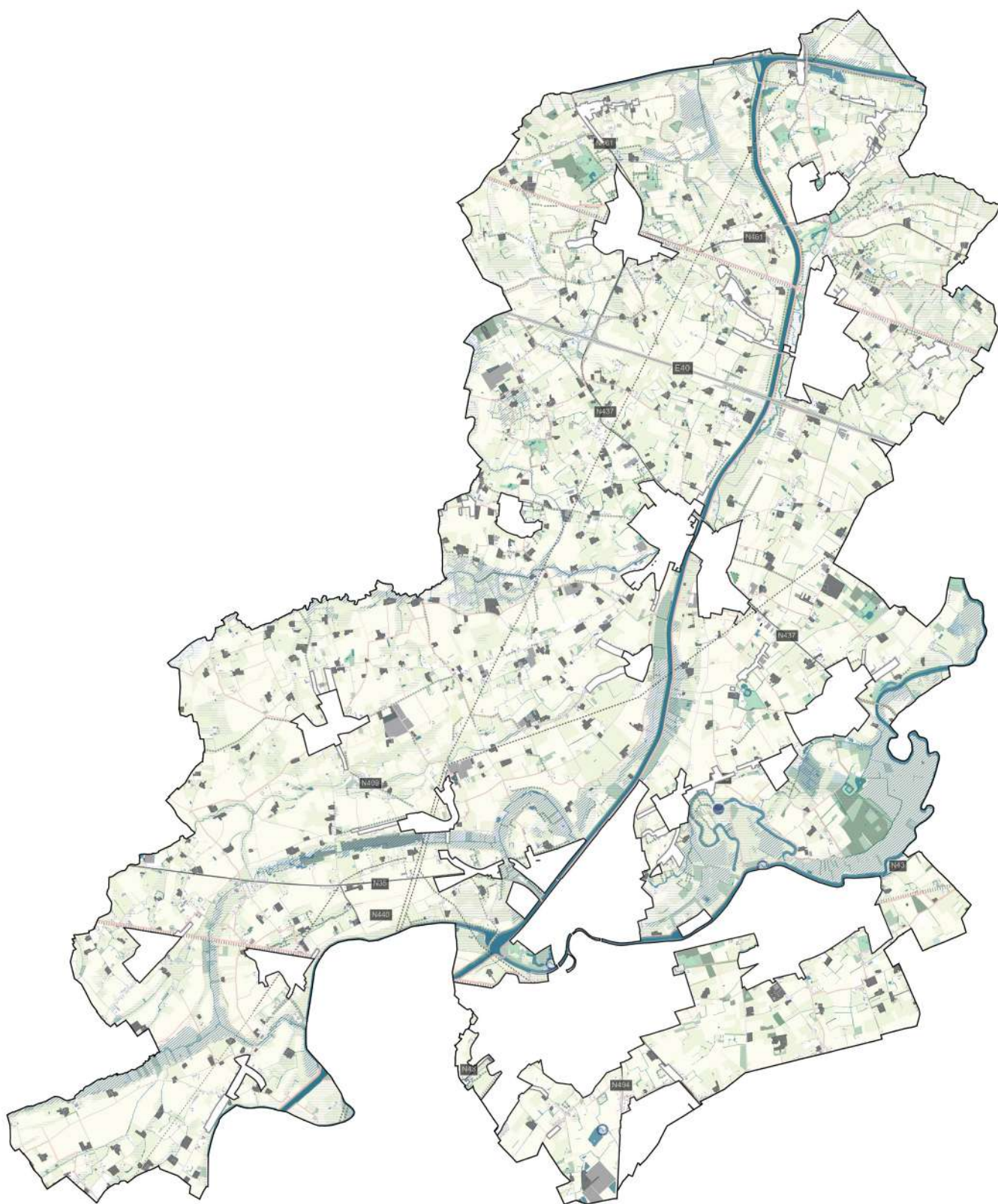
Het opsporen van deze elementen vormt een bijkomende laag in het bepalen van het DNA. Zij werden bevestigd tijdens de 'Ronde van de Dorpen' met bewoners en stakeholders van Deinze.

Samenvatting

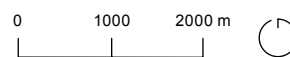
De bestaande toestand van de open ruimte wordt weergegeven in een syntheseskaart.

Meer informatie hierover is te vinden in het onderzoeksrapport 'DNA open ruimte'.

	bebouwde ruimte		bomenrij
	woonlint in open ruimte		landbouwinfrastructuur
	spoorweg		niet-agrarisch gebouw
	station		veen en moeras
	autosnelweg		houtwal
	wegennetwerk		ruigte
	hoogspanning		loofbos
	busnetwerk		akker
	fietssnelweg		grasland
	fietsnetwerk		water
	wandelnetwerk		mogelijke overstromings-gevoelige gebieden
	trage wegen		effectieve overstromings-gevoelige gebieden
	watersportcentra		
	zwemwaterlocatie		



kaart 7 syntheseskaart



1.2 AANDUIDING VAN DE LANDSCHAPSEENHEDEN

De opdeling in landschapseenheden van de open ruimte vloeide voort uit voorgaande analyses. Deze eenheden vormen los van mogelijke versnippering en barrières een **samenhang** door het voorkomen van gelijke landschapskenmerken, representatief voor de eenheid (het 'DNA'). De aanduiding mag niet als een vaste grens worden aangezien maar veeleer als een **indicatieve grens** waarbij het landschap lijkt over te gaan in een ander soort landschap. De landschapseenheden **stoppen** uiteraard **niet aan de gemeentegrens** en lopen door op het grondgebied van de buurgemeenten. Volgende landschapseenheden worden in Deinze onderscheiden:

1. kouter- en bulkenlandschap

De aanduiding omvat de overige openruimtegebieden die niet tot de overige twee landschapseenheden behoren. De kouters zijn aangeduid op basis van historisch kaartmateriaal en kenmerken zoals reliëf, bodem, percelering enz.

2. valleilandschap

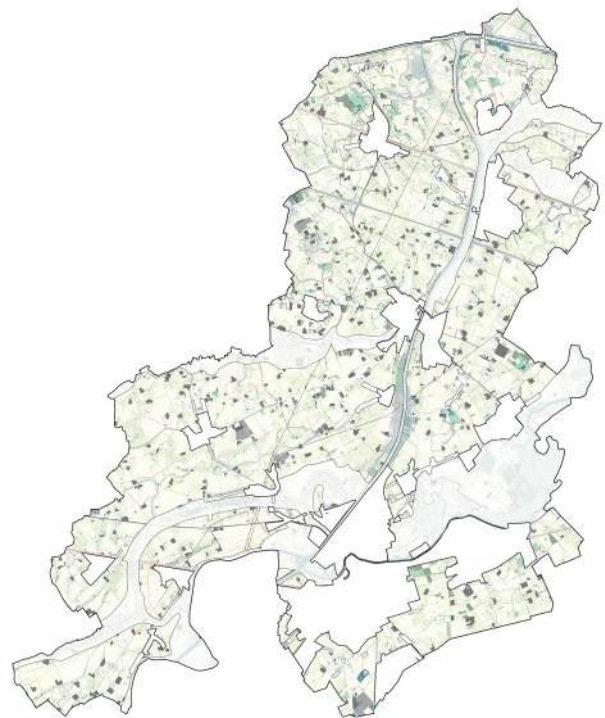
De aanduiding is overwegend gebaseerd op de overstromingsgevoelige gebieden (watertoets 2023), de ankerplaatsen en relictzones uit de landschapsatlas en de natuur beschermde gebieden (Natura2000, VEN).

3. kanaallandschap

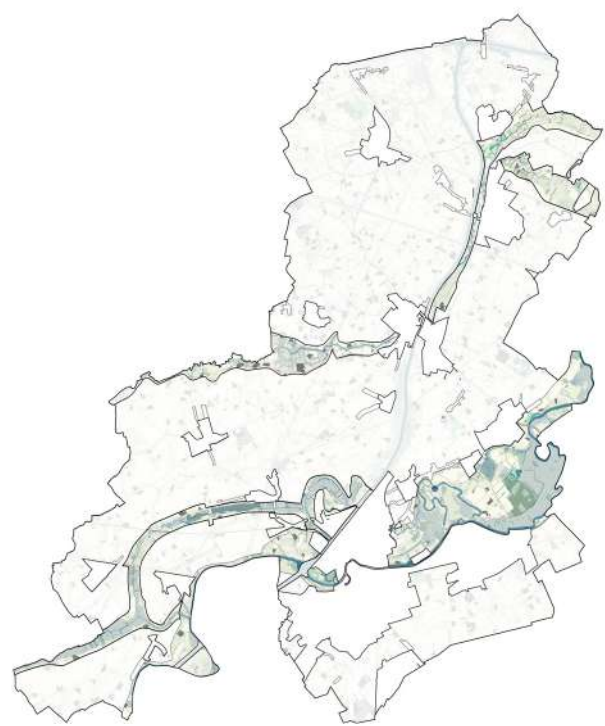
De aanduiding omvat het kanaal van Schipdonk, de gekanaliseerde Leie en het kanaal van Gent naar Oostende met aangrenzende oevers.

Per landschapseenheid wordt het DNA besproken die wij willen behouden en versterken. Vervolgens worden visie en mogelijke inrichtingsprincipes per openruimtetHEMA en acties geformuleerd. Deze worden tekstueel beschreven en grafisch vertaald in een conceptueel beeld (isometrie).

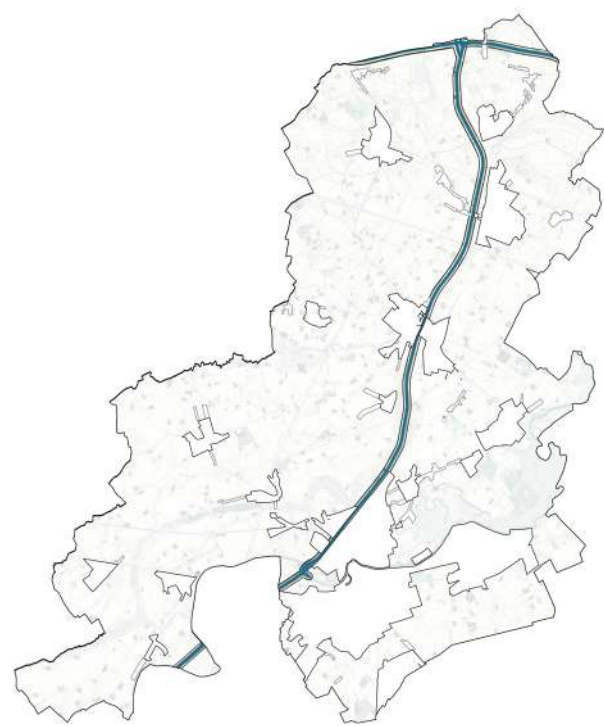
kouter- en bulkenlandschap



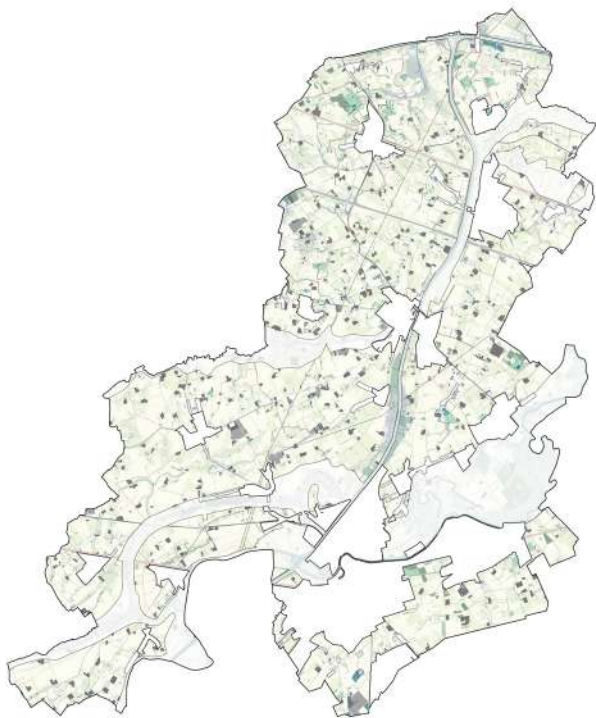
valleilandschap



kanaallandschap



2 KOUTER- EN BULKENLANDSCHAP



2.1 DNA

2.1.1 ALGEMEEN

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor het kouter- en bulkenlandschap in Deince en moeten wij behouden en versterken:

- zacht golvend reliëf met hoogste punt in Vinkt
- grondgebonden professionele landbouw met grootste aantal landbouwers als de belangrijkste ruimtelijke drager met:
 - perceelsverbanden cfr de Ferrariskaart (bulken, kouters en meersen)
 - voornamelijk akkers en weilanden, enkele (fruit) boomgaarden en serrecomplexen
 - irrigatiegrachten en kleine beekvalleien
 - lokale verkoop van streekproducten
- woonlinten en verspreide woningen en bedrijven
- grondgebonden recreatief en cultuurhistorisch netwerk
 - parken en heerlijkheden
 - historische hoeves
 - vlasverleden
 - recreatieve wandel- en fietsroutes



figuur 5 open ruimte ten westen van Bachte-Maria-Leerne



figuur 6 open ruimte rond Gottem (bron: Elien Vermeersch)



figuur 7 open ruimte ten oosten van Vosselare (bron: Liesbeth Martens)



figuur 8 Vlasrotersroute (bron: stad Deinze)



figuur 9 Zeventiendorpen wandelroute (bron: stad Deinze)

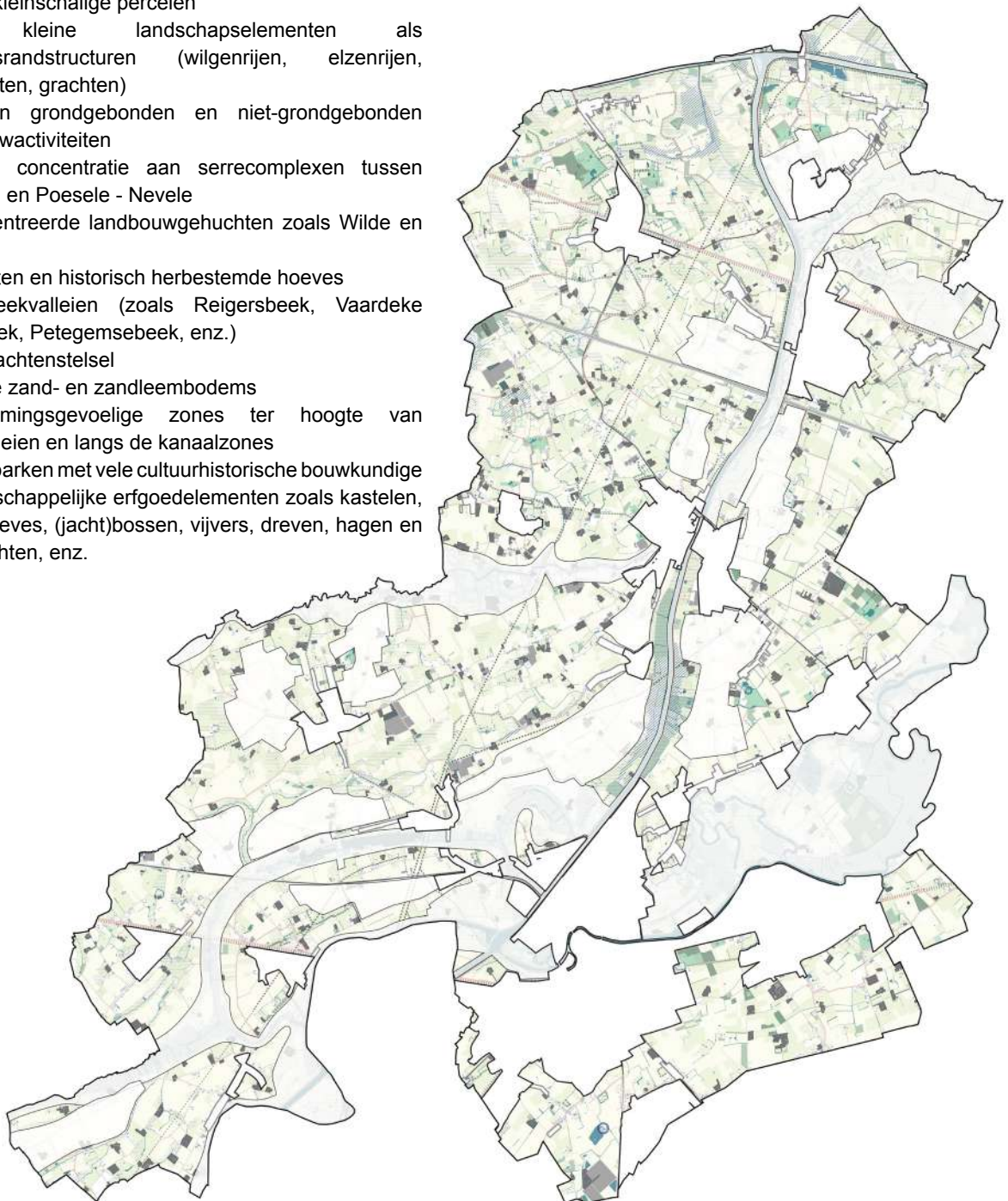


figuur 10 knotbomen en poel nabij historische hoeve ten noorden van Nevele

2.1.2 HALFOPEN BULKENLANDSCHAP

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor het halfopen bulkenlandschap en moeten wij behouden en versterken:

- relatief kleinschalige percelen
- vele kleine landschapselementen als perceelsrandstructuren (wilgenrijen, elzenrijen, houtkanten, grachten)
- mix van grondgebonden en niet-grondgebonden landbouwactiviteiten
- grootste concentratie aan serrecomplexen tussen Zeveren en Poesele - Nevele
- geconcentreerde landbouwgehuchten zoals Wilde en Dries
- woonlinten en historisch herbestemde hoeves
- veel beekvalleien (zoals Reigersbeek, Vaardeke Kattebeek, Petegemsebeek, enz.)
- dets grachtenstelsel
- vochtige zand- en zandleembodems
- overstromingsgevoelige zones ter hoogte van beekvalleien en langs de kanaalzones
- kasteelparken met vele cultuurhistorische bouwkundige en landschappelijke erfgoedelementen zoals kastelen, pachthoeves, (jacht)bossen, vijvers, dreven, hagen en slotgrachten, enz.

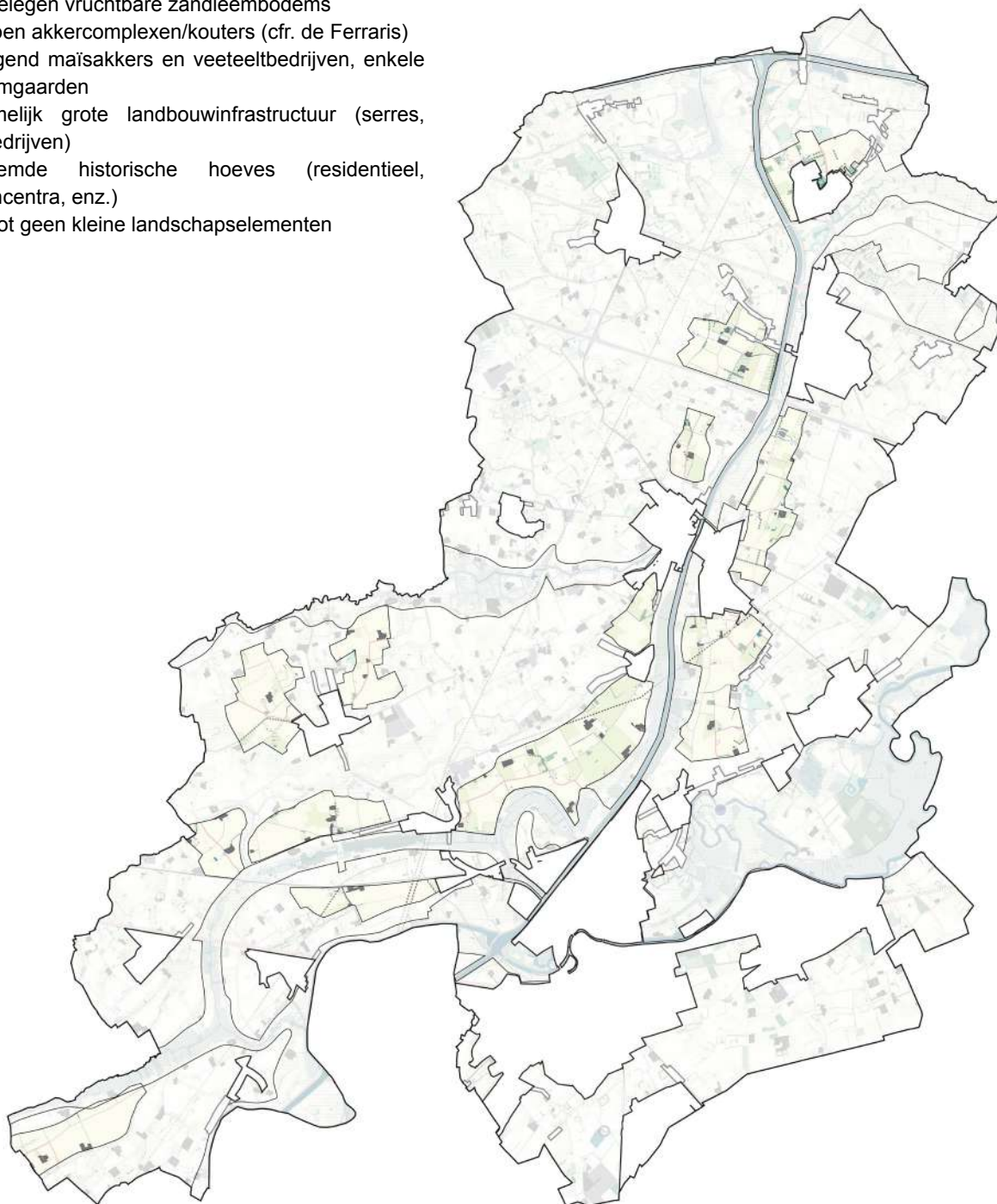


figuur 11 aanduiding van halfopen bulkenlandschap

2.1.3 OPEN KOUTERLANDSCHAP

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor het open kouterlandschap en moeten wij behouden en versterken:

- hoger gelegen vruchtbare zandleembodems
- grote open akkercomplexen/kouters (cfr. de Ferraris)
- overwegend maïsakkers en veeteeltbedrijven, enkele fruitboomgaarden
- voornamelijk grote landbouwinfrastructuur (serres, grote bedrijven)
- herbestemde historische hoeves (residentieel, paardencentra, enz.)
- weinig tot geen kleine landschapselementen



figuur 12 aanduiding van open kouterlandschap

2.2 VISIE EN MOGELIJKE INRICHTINGSPRINCIPES

Ontharding

Net zoals in de overige openruimtegebieden moet er in het kouter- en bulkenlandschap worden onthard en vergroend. Vooral in het **open kouterlandschap**, dat is gelegen op de hoger gelegen zand(leem)gronden moet hier sterk op worden ingezet. Dit zijn namelijk de **meest interessante gronden om water te laten infiltreren** zodat de grondwatertafels voldoende zijn aangevuld in tijden van droogte.

(Landbouw)wegen kunnen worden onthard en vergroend tot karrensporen. Private tuinen en (binnen)erven kunnen ecologisch(er) worden ingericht. Vervallen en leegstaande constructies en/of overgedimensioneerde constructies worden bij voorkeur (deels) afgebroken. Nieuwe ontwikkelingen houden een minimum aan verharding in. **Herontwikkelingen en herbestemmingen van bestaande gebouwen krijgen de voorkeur op greenfieldontwikkelingen.**

Voedselproductie

In het kouter- en bulkenlandschap domineren de landbouwactiviteiten. Dit moet in de toekomst behouden blijven, mits de verweving van enkele landelijke woonlinten, geïsoleerde woningen en kleine landschapselementen.

De meest vruchtbare en best bewerkbare gronden zoals de hoger gelegen zandleembodems (open kouters) moeten worden vrijgehouden voor grondgebonden landbouw. In het open kouterlandschap kunnen landbouwers zich verder ontwikkelen, mits zij **rekening houden met de openheid** van het landschap en geen belangrijke wijde zichtrelaties hypothekeren.

In het **halfopen bulkenlandschap** moeten de vele **verschillende landbouwactiviteiten** een plek krijgen en ook de **mogelijkheid hebben zich verder te ontplooiën**. Dit gebeurt wel telkens met **aandacht voor de kleinschaligheid van het landschap**. Er wordt gestreefd naar **regeneratieve en natuurinclusieve landbouw**. Deze laatste vorm integreert kleine landschapselementen op een goede manier. Dit mag echter de landbouwactiviteit niet hypothekeren en

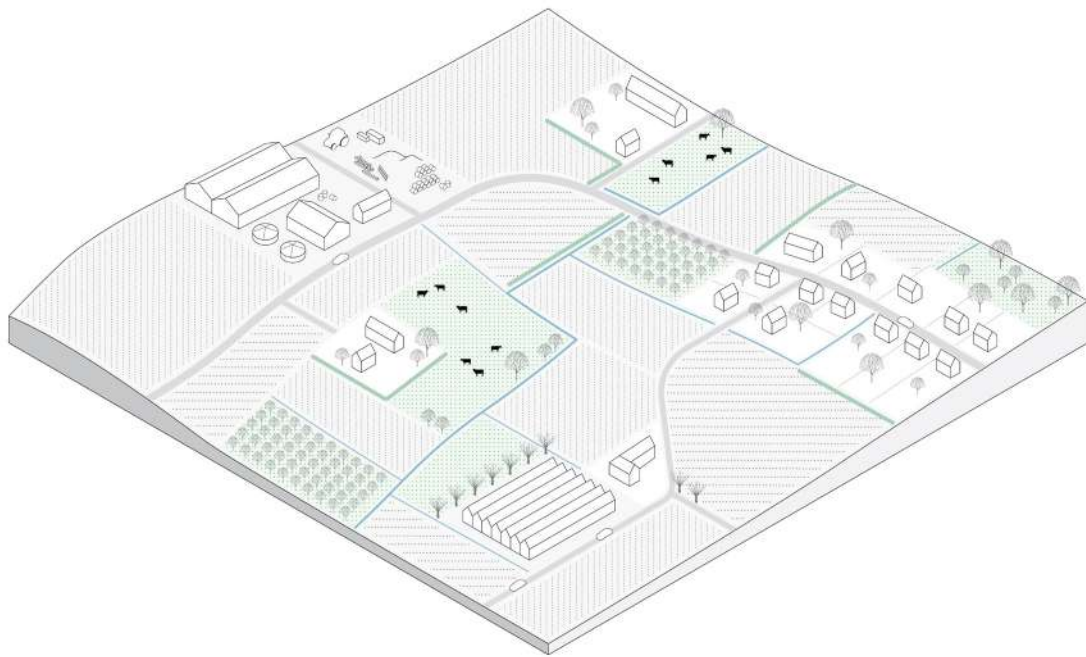
betekent bij voorkeur ook een (economische) return voor de landbouwers. Dergelijke kleine landschapselementen vormen essentiële ecologische verbindingen voor de natuur en bepaalde soorten en verhogen de beeldkwaliteit van de open ruimte. Daarnaast kunnen zij hardere infrastructuur zoals wegenis en bedrijventerreinen landschappelijk bufferen. Tegelijk mitigeren zij bodem- en winderosie, kunnen zij schaduw geven aan de grazers en kunnen zij een houtproductie met zich meebrengen.

Groenblauwe netwerk

Elke landbouwer in en inwoner van het kouter- en bulkenlandschap staat mee in voor het landschapsbeheer, de waterhuishouding, de bodemkwaliteit en het behoud van de open ruimte (zonder bijkomende verrommeling en versnippering). Zo wordt er bijvoorbeeld zoveel mogelijk ingezet op peilgestuurde drainage, tijdelijke en permanente waterbergende lager gelegen depressies. Kunstmeststoffen worden bij voorkeur geweerd die nefast zijn voor bodem- en waterkwaliteit.

Het water moet zeker op de hoger gelegen zandgronden **(open kouters) zoveel mogelijk infiltreren** in de bodem. Bijkomende maatregelen zoals versterking van kleine landschapselementen en ontharding kunnen de infiltratiecapaciteit verhogen. **In het halfopen landschap moet het water zo lang mogelijk lokaal worden vastgehouden** en vertraagd worden afgevoerd naar de lager gelegen rivier- en beekvalleien zodat watertekort en -overlast worden vermeden. Dit kan tegelijk bijdragen tot de waterbeschikbaarheid en -kwaliteit.

De bestaande waterlopen, grachten, plassen en kleine landschapselementen moeten worden behouden en versterkt. De oevers moeten worden beplant en de valleien moeten hun **natuurlijke vormen terugkrijgen** om voldoende water te kunnen capteren. Drainagegrachten worden beter infiltratiegrachten. Barrières in het blauwe en het groene netwerk wenst Deinze zoveel mogelijk weg te werken door bijvoorbeeld de verharding te beperken, geen nieuwe ontwikkelingen in de beekvallei toe te laten, enz. De teelten van de landbouw passen zich bij voorkeur



ge vrijwaarde open akkercomplexen op vruchtbare zandgronden en met meer infiltratiemaatregelen

opge waardeerde en uitgebreide hoeve met hogere beeldkwaliteit
(vergroend, duurzame daken, lokale verkoop, enz.)

erosiewerende groencluster

water- en natuurinclusieve landbouw
(faunaran den, weilanden met schaduw bomen, agroforestry, enz.)

landbouwverbreiding in historische hoeve met bijvoorbeeld hoevewinkel

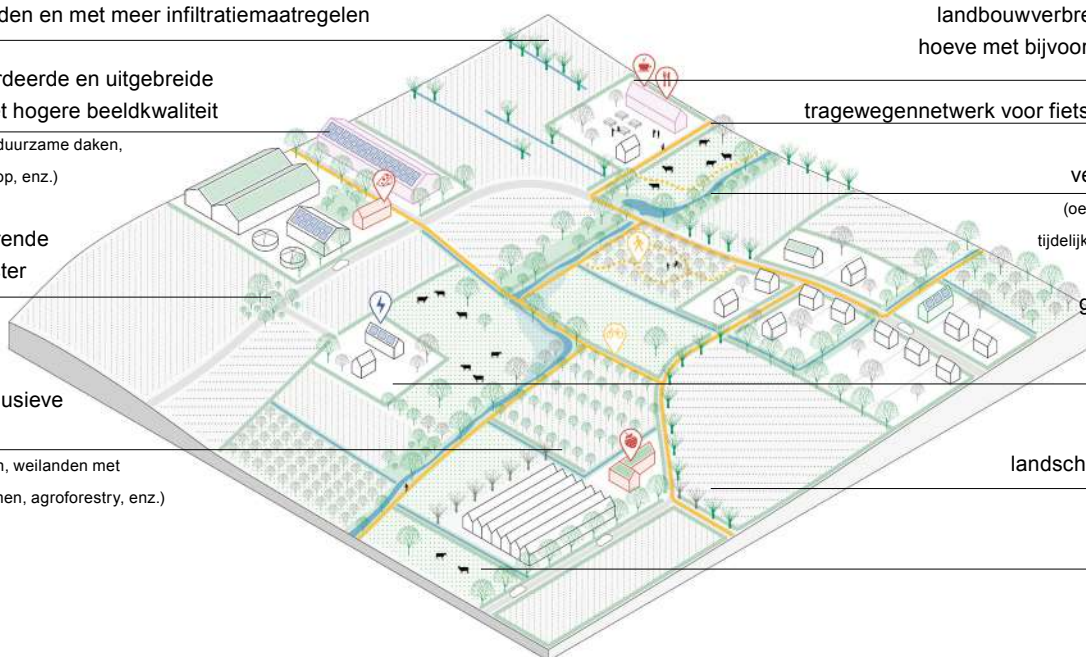
tragewegennetwerk voor fietsers en wandelaars

versterkte waterloop
(oevervegetatie, (al dan niet tijdelijk) overstroombare zones)

geïsoleerde woning met voldoende openruimterelaties

landschappelijke integratie

infiltratiegrachten



figuur 13 conceptuele tekening van huidig kouter- en bulkenlandschap en toekomstig (gewenst) landschap met inrichtingsprincipes



aan de mogelijkheden van het fysische systeem aan. Zo is het bijvoorbeeld weinig wenselijk om intensieve teelten op watergevoelige gronden te voorzien. Daarnaast zijn de meest droogtegevoelige landbouwpercelen gelegen ten noorden van Merendree en ten zuiden van het stedelijke gebied. De landbouwactiviteiten moeten zich hier ook aan aanpassen door meer waterberging te voorzien en/of koppelkansen te zoeken in de omgeving voor **waterhergebruik**.

Verweven gebruikers

Wonen in het kouter- en bulkenlandschap zit vervat in het DNA van deze openruimtegebieden. **De residentiële woningen mogen de landbouwactiviteiten niet hypothekeren en omgekeerd.** Zij moeten zoveel mogelijk de bestaande openruimterelaties behouden en versterken en nieuwe relaties in de toekomst proberen maken. Een landschappelijke integratie van deze woningen is essentieel waarbij de tuinen overgaan in het omliggende landschap.

Bijkomend moeten **vertuining en verpaarding zoveel mogelijk worden tegengegaan.** Paarden voor recreatief gebruik nemen steeds meer de ruimte in van landbouwers, net zoals woningen in de open ruimte vaak worden gekenmerkt door grote private tuinen. De vaak aaneengesloten landbouwgronden worden opgedeeld in kleinere segmenten, afgespannen en voorzien van schuil- of bergingsconstructies. Dit heeft een effect op het ecologische systeem, op de samenhang van de open ruimte en op de beleving van het landschap. Bijkomend neemt het aantal geschikte landbouwgronden af en worden deze te duur. Hierdoor worden de overlevingskansen voor de landbouwsector steeds moeilijker. Indien een landbouwbedrijf zijn agrarische activiteiten stopt, kan de landbouwer er blijven wonen, maar wenst Deinze dat de **landbouwgronden opnieuw aan actieve landbouwers worden aangeboden.**

Ook zijn er heel wat geïsoleerde niet-agrarische bedrijven gelegen in het kouter- en bulkenlandschap. Zij zijn organisch gegroeid en kunnen in de toekomst blijven bestaan. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn afhankelijk van het type bedrijf en hun ligging. Zo zijn **milieuvervuilende en sterk verkeersgenererende bedrijven er niet wenselijk**, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt zijn of zelfs afwezig (uitdovend beleid). Overige bedrijven moeten zich verder kunnen ontplooiën op een kwalitatieve ruimtelijke en landschappelijke manier. Nieuwe greenfieldontwikkelingen voor niet-agrarische bedrijven wil Deinze zoveel mogelijk tegenhouden.

Het kouter- en bulkenlandschap moet net zoals de overige openruimtegebieden toegankelijk worden gemaakt vanuit de omliggende dorpen. Een tragewegen**netwerk voor fietsers en wandelaars** moet worden uitgebouwd zodat zij de dorpen met elkaar verbinden en zodat zij het kouter- en bulkenlandschap dichterbij de Deinzenaars brengen. Tegelijk kan dit netwerk een **verbreding van de landbouw** faciliteren, zodat bijvoorbeeld lokale verkooppunten gemakkelijk en veilig bereikbaar zijn.

Beeldbepalende elementen en zichtrelaties

Het open karakter en de wijde vergezichten in het open kouterlandschap moeten worden behouden en gerespecteerd bij nieuwe ontwikkelingen. Om de winderosie tegen te gaan, kunnen kleine groenclusters worden geïntegreerd waarbij de zichtrelaties minimaal worden verstoord.

Het halfopen bulkenlandschap wordt gekenmerkt door gefilterde zichtrelaties dankzij de vele kleine landschapselementen. Deze elementen moeten worden behouden en versterkt.

Daarnaast moeten de historische hoeves, kapelletjes en ander bouwkundig erfgoed zoveel mogelijk worden bewaard. Herbestemmingen zijn aangewezen, mits zij geen extra mobiliteitsdruk en buitensporige verhardingen met zich meebrengen.

2.3 ACTIES

Actie: Constructief beheren van kleine landschapselementen en perceelsranden

Deinze werkt met de Vlaamse Landmaatschappij en actieve landbouwers aan een constructief beheer van kleine landschapselementen en perceelsranden te komen. Dit beheer houdt het onderhoud van hagen en bomenrijen, de aanleg van fauna-akkers of soortenrijk grasland, enz. in. Daarnaast biedt Deinze financiële ondersteuning (subsidies) voor het onderhoud van lijnvormige landschapselementen.

Actie: Opstarten van onderzoekstraject omtrent economische verdienmodellen duurzame landbouw

Deinze wil in samenwerking met actieve landbouwers op zoek gaan naar innovatieve landbouwactiviteiten die economisch rendabel zijn en blijven en tegelijk meer duurzaam zijn.

Actie: Versterken van samenwerking van landbouwactoren

De landbouwraad moet verder worden uitgebreid en worden versterkt, waarbij verschillende landbouwactoren van elkaar kunnen leren, waar nieuwe samenwerkingen worden ontstaan, enz.

Actie: Faciliteren van landbouwgronden

Deinze onderzoekt hoe vrijgekomen landbouwgronden in de toekomst opnieuw door professionele landbouw kunnen worden gebruikt. Zij gaat hiervoor in dialoog met de VLM om te kijken of hier reeds bestaande instrumenten voor bestaan en/of er een lokale grondenbank kan worden uitgebouwd.

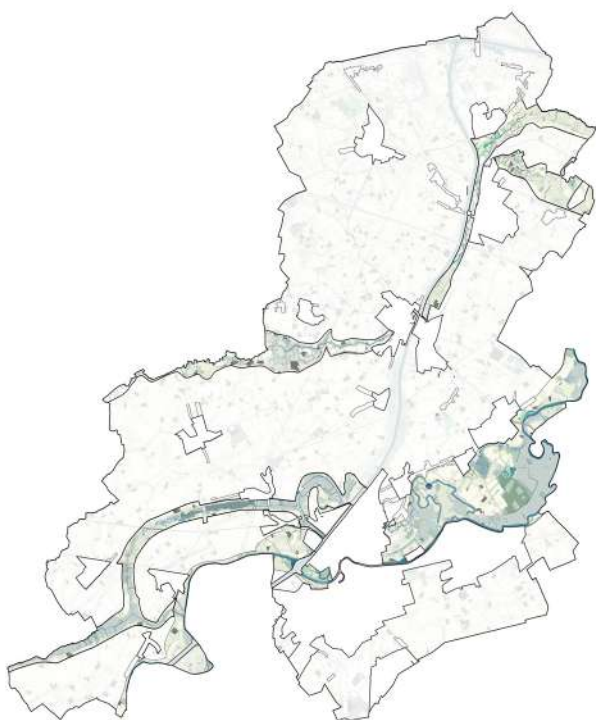
Actie: Opmaken van conceptstudie en landinrichtingsplan voor (deelgebieden van) het kouter- en bulkenlandschap

Deinze spoort de Vlaamse Landmaatschappij aan om samen met de belangrijkste stakeholders een conceptstudie en landinrichtingsplan op te maken voor (deelgebieden van) het kouter- en bulkenlandschap. Deze studie, mogelijk gevolgd door een landinrichtingsplan heeft als doel de landbouwactiviteiten te kunnen verzekeren in de toekomst, hen de ruimte te geven om zich verder te ontplooien en tegelijk ook aandacht te hebben voor bodem, water, ontharding en vergroening en op enkele gewenste locaties een recreatief medegebruik. Om de verschillende belangen in kaart te brengen, is er nood aan een duurzame toekomstvisie in het plan, die een duidelijke koppeling legt met het fysische systeem en de ruimere regio.

Actie: Versterken van het Stadsbos en onderzoeken van groene verbindingen tussen het Stadsbos en Astene

Deinze wil Petegem en Astene nog meer weerbaar maken tegen de klimaatverandering door meer groen en bomen aan te planten. Deinze wil hiervoor het Stadsbos verder uitbreiden ter hoogte van Astene Dreef en Parijsestraat (volgens het landschapsplan van de ruilverkaveling Schelde - Leie). Bijkomend onderzoekt Deinze op welke manier de Ceder (inclusief de onbebouwde ruimte tussen Parijsestraat, Nazarethsesteenweg en het spoor) verder kan worden versterkt als groene verbinding tussen het Stadsbos en de dorpskern van Astene in relatie tot het onderzoek rond het sluiten van de spoorwegen.

3 VALLEILANDSCHAP



3.1 DNA

3.1.1 ALGEMEEN

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor de valleilandschappen in Deinze en moeten wij behouden en versterken:

- structurerende valleien (meandering, reliëf) met waterrijk karakter
- verweving van natuur en landbouw:
 - natte natuur: graslanden, ruigtes, broekbossen, enz.
 - oeervervegetatie
 - weilanden en akkers aan de randen
- vele cultuurhistorische elementen:
 - bomenrijen en historisch permanente graslanden
 - kasteel van Ooidonk en kasteel van Kervyn de Meerendré
 - historische hoeves
 - trage wegen en buurtwegen
- recreatieve hotspots:
 - recreatieve wandelroutes, recreatief fietsnetwerk en -routes
 - zwemmen
 - vogelspotlocaties en natuurtoerisme



figuur 14 kasteel van Ooidonk



figuur 15 Oude Kale



figuur 16 Oude Leie



figuur 17 Oude Mandel tussen Gottem en Grammene



figuur 18 Vosselare Put

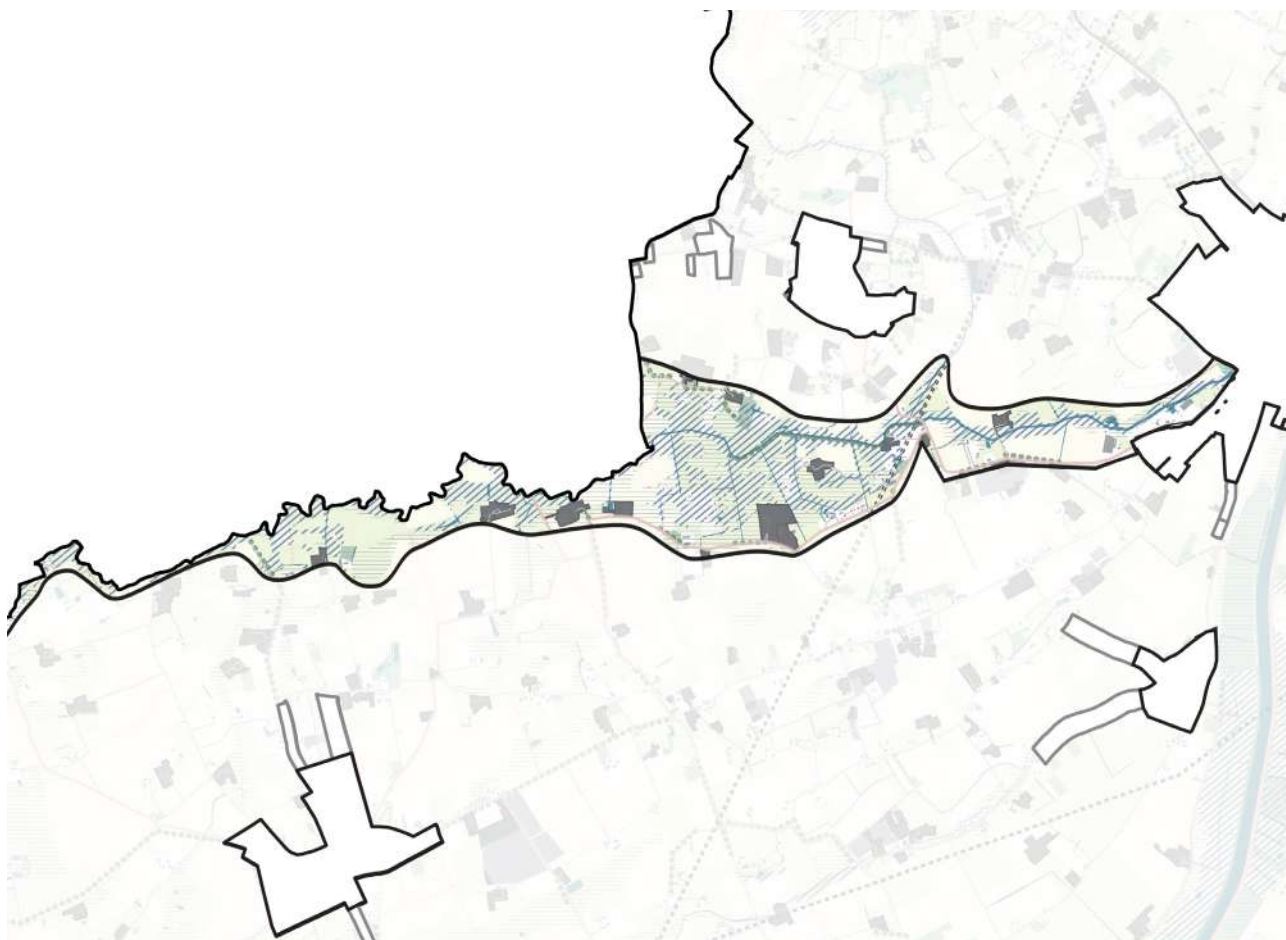


figuur 19 Zeverenbeek

3.1.2 POEKEBEEKVALLEI

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor de Poekebeekvallei en moeten wij behouden en versterken:

- kronkelende beek te midden van aaneengesloten landbouwgebied
- lager gelegen natte zandleembodems
- afwisseling van graslanden en akkers
- knotwilgenrijen en solitaire bomen
- beheergebied voor ontwikkelingsbeheer soortenrijk grasland
- landbouwbedrijven en herbestemde hoeves op de valleiranden



figuur 20 aanduiding van Poekebeekvallei



figuur 21 Poekebeek te Poesele (bron: stad Deinze)

3.1.3 OUDE KALEVALLEI

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor de Oude Kalevallei en moeten wij behouden en versterken:

- kleinschalig bulkenlandschap met veel bomenrijen (mede dankzij gerealiseerd landinrichtingsproject en erkenning als erfgoedlandschap)
- bosclusters tussen kanaal en Oude Kale ter hoogte van Landegem en Merendree
- afwisseling van graslanden en akkers richting Drongen
- biologisch waardevolle weilanden met sloten en (knot) bomenrijen
- Kasteel van Kervyn de Meerendré tussen Oude Kale en kanaal van Schipdonk
- fietssnelweg begeleid met dreefstructuur
- goed ontwikkelde structuurkenmerken van beek
- recreatief fietsnetwerk en wandelroutes
- overwegend onbebouwd met enkele historische woningen en hoeves als uitzondering



figuur 22 Oude Kale ter hoogte van Landegem



figuur 23 aanduiding van Oude Kalevallei

3.1.4 MANDEL-, VONDEL- EN ZEVERENBEEKVALLEI

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor de Zeverenbeekvallei en moeten wij behouden en versterken:

- structurerende vallei met uitgesproken reliëf
- enkele veenbodems
- zeer biologisch waardevolle en beschermde natte natuur (VEN- en habitatrictlijngebied) zoals vogelkers-essenbos en essen-iepenbos
- cultuurhistorische landschapsrelicten zoals broekbossen, poelen, historisch permanente graslanden, (knot)bomenrijen en enkele percelen waar vlas werd geteeld (beschermd cultuurhistorisch landschap De Broeken)
- graslanden en akkers aan de randen (maïs en aardappelen)
- knuppelpad 'Zeveren Planke' tussen Zeveren en stadscentrum, knuppelpad tussen Grammene en Wontergem, GR128 en GR129
- enkele historische (soms vastgestelde) hoeves
- overwegend onbebouwd met enkele (agrarische) bedrijven en beperkte woonlinten als uitzondering



figuur 24 aanduiding van Mandel-, Vondel- en Zeverenbeekvallei

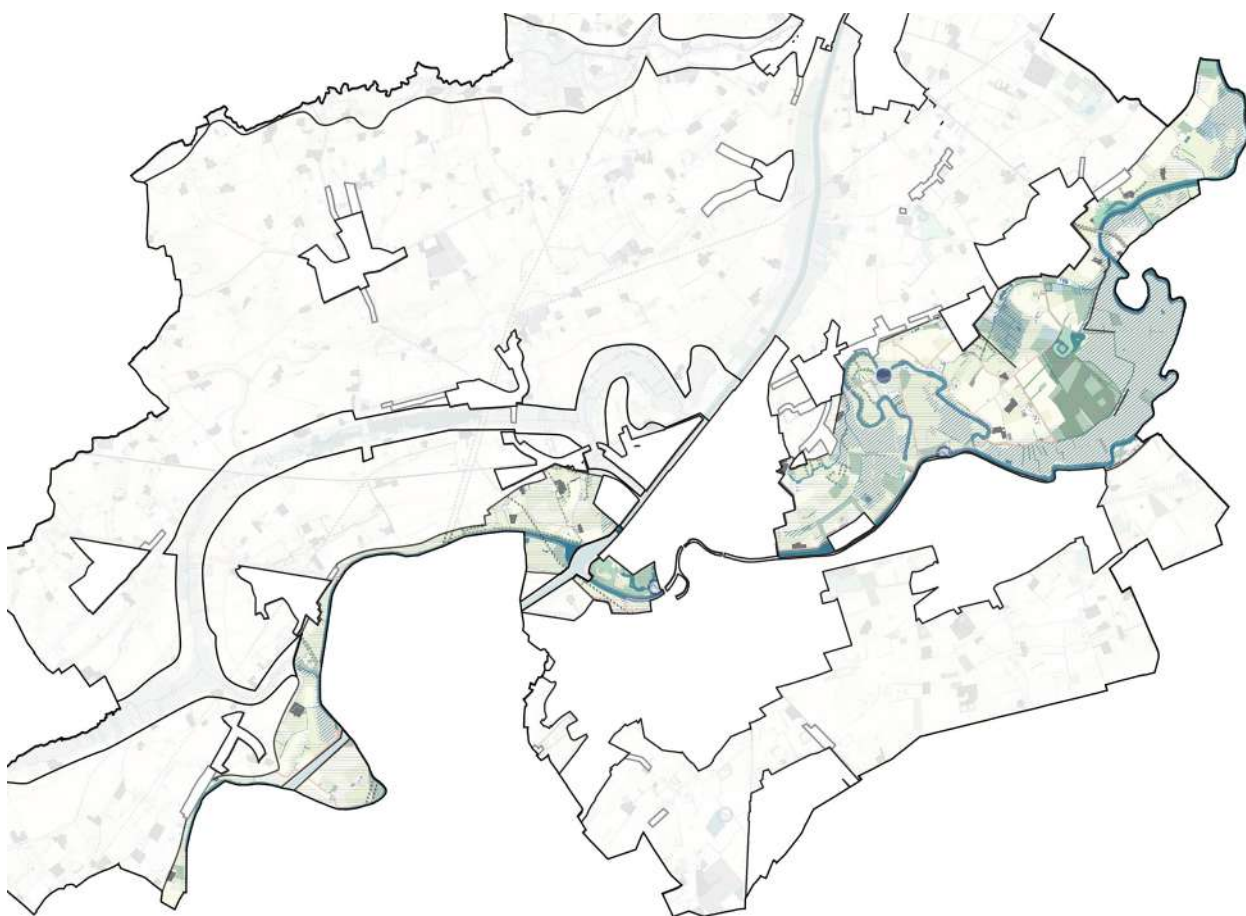


figuur 25 Zeveren Planke (bron: stad Deinze)

3.1.5 LEIEVALLEI

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor de Leievallei in Deinze en moeten wij behouden en versterken:

- brede meanderende vallei van Leie, Oude Leie en Leiemeander
- zeer biologisch waardevolle en beschermde natte natuur (VEN- en habitatrichtlijngebied)
- afwisseling van bossen, (historisch permanente) graslanden en akkers
- beschermd kasteelpark van Ooidonk
- vele kleine landschapselementen in de vorm van grachten en bomenrijen
- recreatieve hotspot: GR128 en andere wandel- en fietsroutes en -netwerk, recreatief medegebruik van kasteeldomein van Ooidonk, zwemmen in Vosselare Put, SUP en pleziervaart op Benedenleie, enz.
- park Brielmeersen als schakel tussen Leiemeander, Leie en Afleidingskanaal van de Leie
- cultuurhistorische relictten zoals vlasroterijen en historische hoeves



figuur 26 aanduiding van Leievallei



figuur 27 Maaigendijk (bron: Laurent Tansens)

3.2 VISIE EN MOGELIJKE INRICHTINGSPRINCIPES

Ontharding

De valleien zijn **overstromingsgevoelig** en vormen net de belangrijkste gebieden om **water zoveel mogelijk vast te houden en te bufferen**. In deze valleilandschappen moeten we bijkomend ruimtebeslag en verharding zoveel mogelijk proberen vermijden. Nieuwe (harde) ontwikkelingen wil Deinze maximaal tegenhouden. Indien dit niet mogelijk is, moet er een **minimum aan verharding en ruimtebeslag** worden nagestreefd.

Bestaand ruimtebeslag en verharding moeten worden gereduceerd door in te zetten op ontharding en vergroening. Dit kan door verharde huiskavels zoveel mogelijk te ontharden en door wegen te degraderen of anders in te richten (bijvoorbeeld karrenspoor dat toegankelijk is voor landbouwvoertuigen en actieve weggebruikers). Leegstaande, onbruikbare en niet-erfgoedwaardevolle constructies en gebouwen worden idealiter afgebroken. **Afbraak** krijgt in deze valleigebieden de **voorkeur** boven herinvulling.

Voedselproductie

In een valleilandschap is er niet enkel plek voor water en natuur. Ook landbouwers zijn hier vandaag actief en moeten hier in de toekomst nog steeds een plek hebben. Doch is het belangrijk dat zij **rekening houden met het waterrijke en vaak ook natuurwaardevolle karakter**. De landbouwactiviteiten moeten zoveel mogelijk het watersysteem versterken en niet verstoren. We streven naar zo weinig mogelijk klassieke (niet-peilgestuurde) drainage, erosie met sedimentenafvoer tot gevolg, gebruik van kunstmeststoffen, zware landbouwvoertuigen die de bodem verdichten, enz. De landbouw moet een herstellende functie hebben en het milieu versterken in plaats van verstoren (regeneratieve landbouw).

Niet-grondgebonden, industriële landbouw-activiteiten wil Deinze zoveel mogelijk vermijden in de valleien. Bestaande kunnen er blijven bestaan, maar kunnen niet meer uitbreiden. Idealiter worden deze meer industriële landbouwactiviteiten geherlokaliseerd naar een minder kwetsbaar gebied zoals bijvoorbeeld het halfopen kouter- en bulkenlandschap en geclusterd bij bestaande bebouwing. Nieuwe niet-grondgebonden landbouwactiviteiten zijn er niet meer wenselijk.

Grondgebonden landbouwers kunnen in de valleilandschappen wel blijven bestaan en indien nodig beperkt uitbreiden rekening houdend met het waterrijke karakter en de goede ruimtelijke ordening. De landbouw is hier bij voorkeur extensief. **Extensieve graslanden in landbouwgebruik en natuurinclusieve landbouw zoals agroforestry moeten hier worden nagestreefd.**

Groenblauwe netwerk

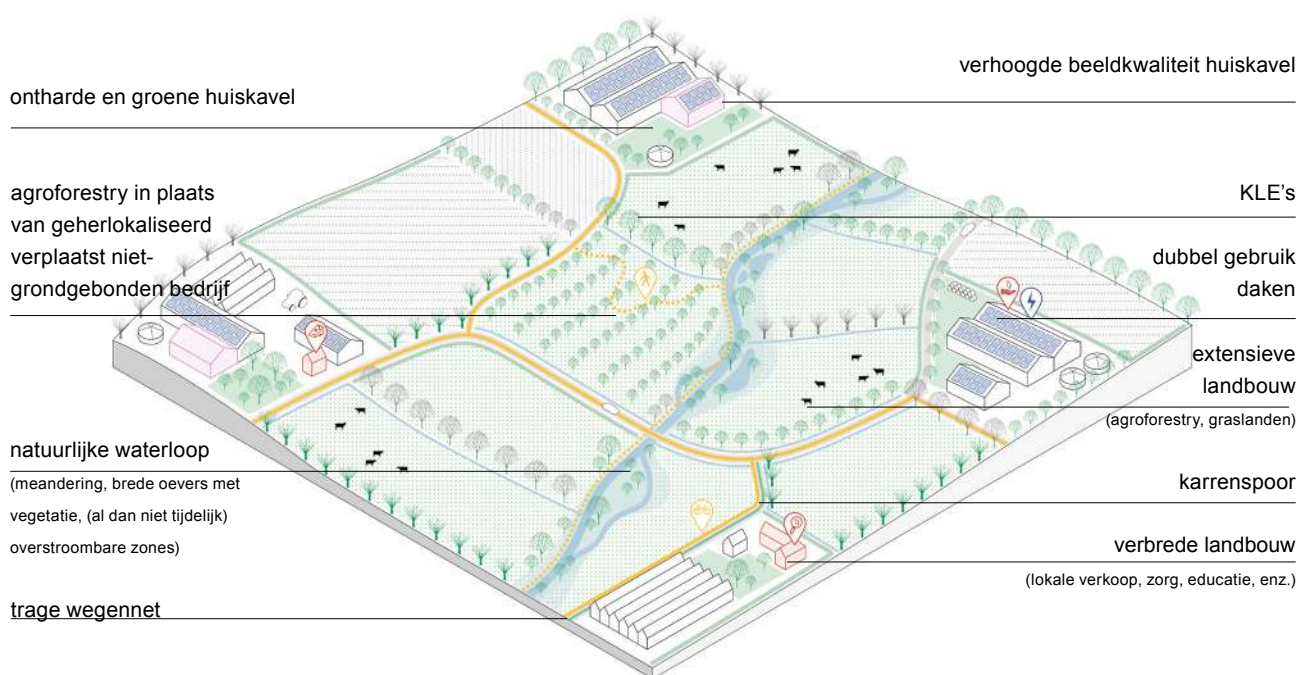
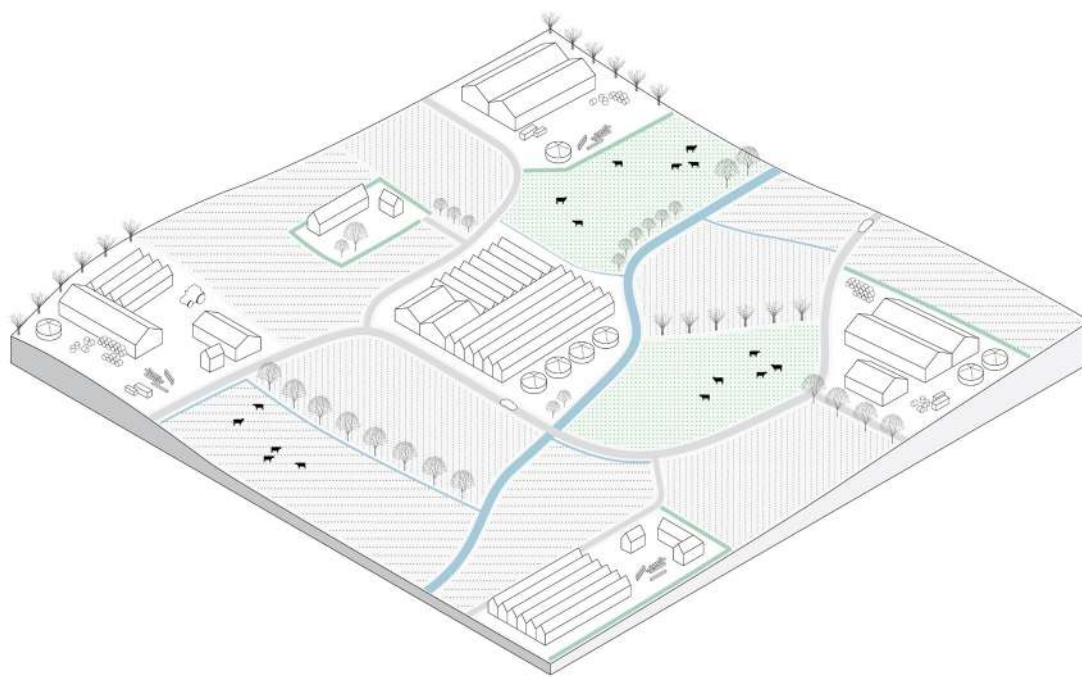
Door het waterrijke karakter van de valleien is net hier de **mogelijkheid voor natte natuur** om zich verder te ontwikkelen. De **meest waardevolle natuurgebieden** bevinden zich er en moeten zich verder ontplooiën. Ze **met elkaar verbinden met behulp van kleine landschapselementen en ecologische stapstenen zoals brede bermen en zich verder uitbreiden, wenst Deinze**. Wetlands en veengebieden worden bij voorkeur zoveel mogelijk hersteld.

Indien **bosuitbreidingen** nodig zijn in Deinze, moeten zij worden **gezocht in deze valleilandschappen en maximaal worden gekoppeld aan bestaande bosclusters en/of op erosiegevoelige percelen**.

De waterlopen zelf moeten **zoveel mogelijk water opvangen, vasthouden en bufferen**. De waterlopen krijgen bij voorkeur **meer ruimte** en hun oevers worden voorzien van brede, biodiverse **oevervegetatie**. Deze ingrepen verhogen de waterbergingscapaciteit van de waterloop en vertragen de afvoer. Klassieke drainage wordt maximaal afgeraden, peilgestuurde drainage wordt gestimuleerd.

Ook een **vernatuurlijking met meer meandering** van deze vaak rechtgetrokken waterlopen is hiervoor essentieel. Het geplande rivierherstel van de Leie in het zuiden van Deinze is hier een goed voorbeeld van. Bijkomend liggen in de valleien van de Poekebeek en de Oude Kale heel wat verbeteringsmogelijkheden, die een grote impact zullen hebben op de klimaatrobustheid van de Deinse open ruimte.

Langsheen de waterlopen moeten **(tijdelijke en permanente) overstroombare gebieden** worden voorzien in tijden van extreme neerslag.



figuur 28 conceptuele tekening van huidig valleilandschap en toekomstig (gewenst) landschap met inrichtingsprincipes

Verweven gebruikers

De valleilandschappen zijn kwetsbaar door hun ecologische waarden en kunnen weinig hinder verdragen. Doch is het belangrijk dat **delen** van deze valleilandschappen **toegankelijk zijn voor wandelaars en/of fietsers**, dat zij kunnen worden beleefd. Zij vormen de ideale plek om tot rust te komen en te genieten van de natuur op haar best. Valleilandschappen hebben op deze manier niet enkel een biologische en klimatologische meerwaarde, maar ook een maatschappelijk belang.

Woningen en niet-agrarische bedrijven zijn zo goed als afwezig in het valleilandschap. Dit moet in de toekomst worden nagevolgd. **Nieuwe constructies in overstromingsgevoelige gebieden worden beter vermeden.**

Overige vormen van verweving staan reeds hierboven vermeld.

Beeldbepalende elementen en zichtrelaties

Verschillende **historische hoeves en kastelen** hebben zich ontwikkeld in de valleien omwille van de waterbeschikbaarheid. Zij bepalen nog steeds de identiteit van deze valleilandschappen en moeten worden behouden. **Indien nodig, moet een gepaste (niet verkeersgenererende) herbestemming** worden gezocht zodat de erfgoedwaardevolle gebouwen niet verkrotten en/of verdwijnen.

Dreven en reliëfverschillen van de valleien creëren vaak waardevolle zichtrelaties, die eveneens best worden bewaard.

Daarnaast moeten de **kleine landschapselementen zoals (knot)bomenrijen, solitaire bomen, poelen en grachten** worden behouden en versterkt.

3.3 ACTIES

3.3.1 ALGEMEEN

Er zijn geen algemene acties voor het valleilandschap.

3.3.2 POEKEBEEKVALLEI

Actie: Opmaken van conceptstudie en (land) inrichtingsplan voor de Poekebeekvallei

De Poekebeekvallei staat voor verschillende uitdagingen. De structuur van de waterloop is niet optimaal, de waterkwaliteit is slecht, vele (industriële) bedrijven bevinden zich er, de kleine landschapselementen verdwijnen, erosie neemt toe, enz. Er is nood aan een duurzame toekomstvisie waarbij minstens volgende elementen worden in opgenomen:

- versterking van watersysteem (structuur en kwaliteit)
- behoud en versterking van kleine landschapselementen (sluiting van beheerovereenkomsten)
- stimulering van natuur- en waterinclusieve landbouwactiviteiten (extensieve landbouw, agroforestry, kringlooplandbouw, enz.)
- ontharding en vergroening van publieke en private gronden
- onderzoeks- en onderhandelingsstraject voor herlokalisatie van niet-grondgebonden bedrijven in de vallei.

Deinze spoort de Vlaamse Landmaatschappij aan om samen met de belangrijkste stakeholders een landinrichtingsplan op te maken voor de Poekebeekvallei.

3.3.3 OUDE KALEVALLEI

Actie: Versterken van samenhang van Oude Kalevallei

Deinze onderzoekt met relevante stakeholders op welke manier de langgerektheid en samenhang van de Oude Kalevallei kunnen worden hersteld en versterkt. Een toekomstvisie voor het recyclagepark in Landegem vormt onderdeel van dit onderzoek. De mogelijkheden van een herlokalisatie worden verder onderzocht.

Actie: Opmaken van conceptstudie en natuurbeheerplan voor (delen van) de Oude Kalevallei

Deinze vraagt aan het Agentschap Natuur en Bos om samen met de belangrijkste stakeholders een natuurbeheerplan op te maken voor de delen van Oude Kalevallei waarvoor nog geen beheerplan bestaat. De erkenning als erfgoedlandschap en de biologisch waardevolle weilanden met sloten en bomenrijen wijzen op de vele belangen van deze vallei. De erfgoed-, water- en ecologische waarden moeten worden behouden en versterkt. Hiervoor is een kwalitatief beheer nodig. Daarnaast is een toekomstvisie op vlak van water, natuur, waterbeleving en toegankelijkheid, enz. nodig voor het gebied ten zuiden van Merendree, dat geen onderdeel uitmaakte van het landinrichtingsplan Oude Kale.

3.3.4 MANDEL-, VONDEL- EN ZEVERENBEEKVALLEI

Actie: Opmaken van natuurbeheerplan voor de Mandel-, Vondel- en Zeverenbeekvallei

Deinze vraagt aan het Agentschap Natuur en Bos om samen met de belangrijkste stakeholders een natuurbeheerplan op te maken voor de Mandel-, Vondel- en Zeverenbeekvallei. In de vallei liggen zeer biologisch waardevolle en beschermde natte natuur (VEN- en habitatrichtlijngebied) die moeten worden behouden en versterkt. Hiervoor zijn een kwalitatieve toekomstvisie en goed beheer nodig, met aandacht voor toenemende bedreigingen zoals verdroging, erosie en bijkomend ruimtebeslag.

3.3.5 LEIEVALLEI

Actie: Zoeken van koppelkansen met project Seine-Schelde

Het project Seine-Schelde omvat meerdere ingrepen aan de gekanaliseerde Leie. Een van die ingrepen is het rivierherstel van Oude Leiearmen (zoals ter hoogte van Gotten en Grammene). Samen met stakeholders (VLM, experts, grondeigenaars, enz.) gaat Deinze hier op zoek naar een zo goed mogelijke waterbuffering en sponswerking en meer koppelkansen voor maatschappij (zoals mogelijkheid tot waterbeleving en zwemmen), landschap en ecologie.

Actie: Opmaken van geïntegreerd beheerplan kasteeldomein Ooidonk en omgeving

Deinze spoort de betrokken grondeigenaars aan om samen met het Agentschap Natuur en Bos en het Agentschap Onroerend Erfgoed een geïntegreerd beheerplan op te maken voor het beschermde monument 'kasteeldomein Ooidonk en omgeving' en het natuurbeschermd gebied 'De vallei van de Benedenleie'. Een toekomstvisie moet worden uitgewerkt voor het kasteelpark op vlak van natuur, erfgoed, landschap, recreatie en landbouw. Met behulp van een goedgekeurd geïntegreerd beheerplan kunnen erfgoedpremies en natuursubsidies worden verkregen.

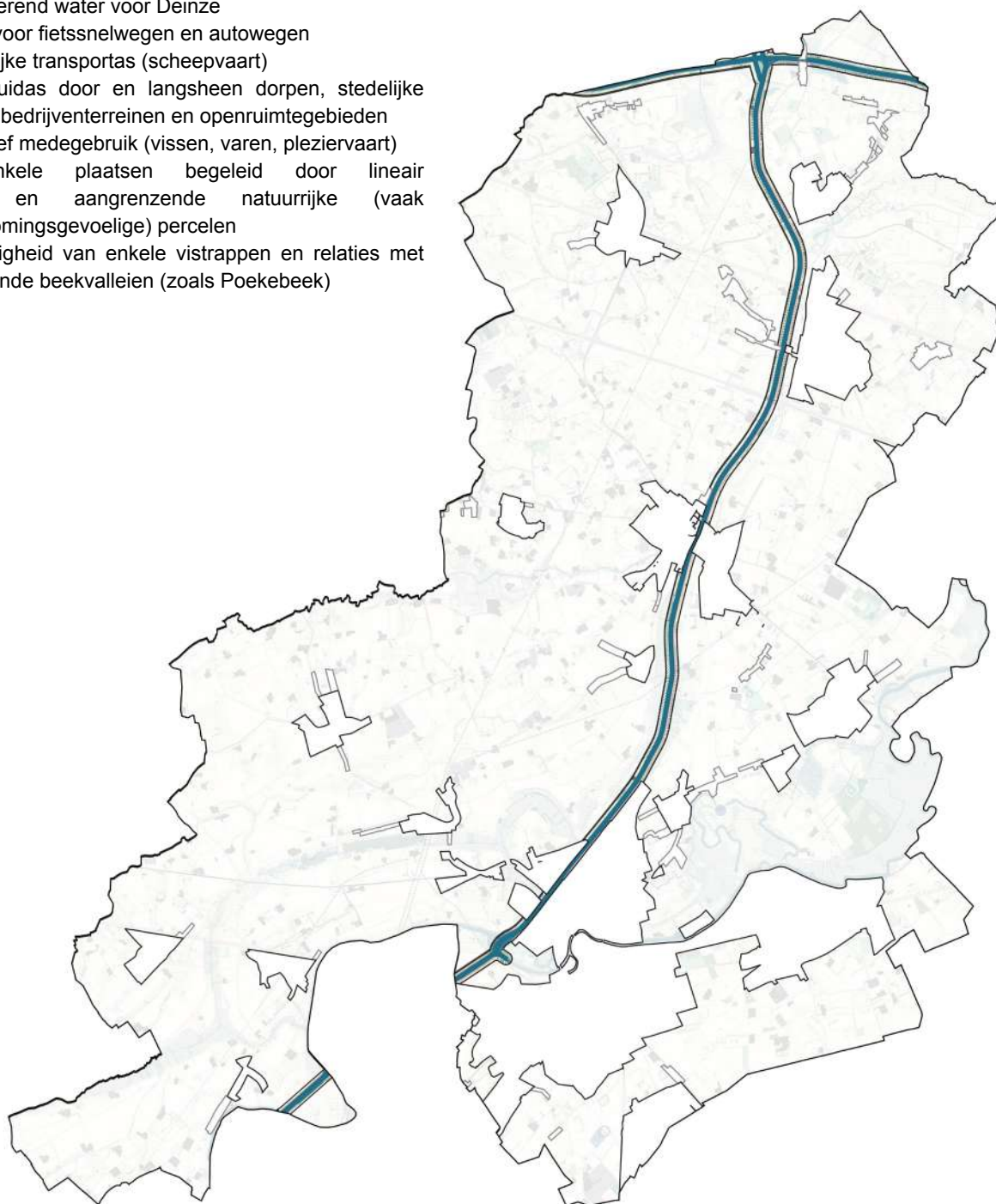


4 KANAALLANDSCHAP

4.1 DNA

Volgende elementen zijn identiteitsbepalend voor het kanaallandschap in Deinze en moeten wij behouden en versterken:

- structurerend water voor Deinze
- drager voor fietssnelwegen en autowegen
- belangrijke transportas (scheepvaart)
- noord-zuidas door en langsheen dorpen, stedelijke gebied, bedrijventerreinen en openruimtegebieden
- recreatief medegebruik (vissen, varen, pleziervaart)
- op enkele plaatsen begeleid door lineair groen en aangrenzende natuurrijke (vaak overstromingsgevoelige) percelen
- aanwezigheid van enkele vistrappen en relaties met omliggende beekvalleien (zoals Poekebeek)





figuur 29 kanaal van Schipdonk ter hoogte van Merendree



figuur 30 kanaal van Schipdonk ter hoogte van Meigem (bron: Vlaamse Waterweg)



figuur 31 kanaal van Schipdonk ter hoogte van Landegem (bron: Sara Somers)

4.2 VISIE EN MOGELIJKE INRICHTINGSPRINCIPES

Ontharding

De harde infrastructuur van en langsheen de kanalen moet zoveel mogelijk worden onthard. Door het belang van de scheepvaart enerzijds en de aanwezigheid van functionele fiets(snel)wegen en autowegen anderzijds is dit op vele plekken niet meer mogelijk. Enkele uitzonderingen zijn conform de bovenlokale planinitiatieven de reeds aangeduide oevers die in aanmerking komen voor **ecologisch oeverherstel**. Hier worden de betonnen muren vervangen door zachte taluds en oevervegetatie.

Voedselproductie

Het kanaallandschap overlapt met heel wat bebouwde en openruimtegebieden. Zo loopt het kanaal langs verschillende dorpen, het stedelijke gebied, bedrijventerreinen en kruist het de reeds besproken landschapseenheden. Er grenzen hier met andere woorden ook landbouwgronden aan, die belangrijk zijn voor de voedselproductie. Zij werden in voorgaande hoofdstukken behandeld.

Groenblauwe netwerk

Het kanaal zelf is een **belangrijke blauwe ader**. Deze blauwe ader moet verbinding maken met overige beekvalleien zoals Poekebeek, Oude Kale, enz. **Knooppunten moeten verder worden uitgebouwd en versterkt**. Zo kan een aaneengesloten blauw netwerk worden gecreëerd en kunnen vismigratieknelpunten worden weggewerkt.

Overigens worden **de bermen langsheen het kanaal zo ecologisch mogelijk ingericht**. Op de gekende plaatsen zoals ten zuiden van Brielmeersen (project Seine-Schelde) maken de betonnen muren plaats voor zachte begroeide taluds. Op de plaatsen waar de bermen voldoende breed zijn zoals op de rechteroever moeten wij inzetten op extra vergroening. Op de overige plaatsen zoals Vaart Linkeroever zijn de bermen veeleer beperkt en moeten de rechte muren zo ecologisch mogelijk worden ingericht, bijvoorbeeld met klimplanten.

De vergroening van de directe omgeving van het kanaal van Schipdonk is namelijk een **belangrijke noord-zuidverbinding voor vogels en andere ecotopen**.

Verweven gebruikers

Het kanaal is een **belangrijke as zowel voor het functionele en recreatieve fietsnetwerk als voor de auto**. De fiets- en weginfrastructuur langsheen het kanaal moeten **in verbinding staan met alle dorpen en bedrijventerreinen**. Missing links in dit netwerk moeten worden beperkt. Vanuit de dorpen en het stedelijke gebied moet het kanaal oversteekbaar zijn. **Ontbrekende schakels zoals ter hoogte van Meigem moeten in de toekomst worden weggewerkt**. De overige oversteken moeten worden behouden en onderhouden.

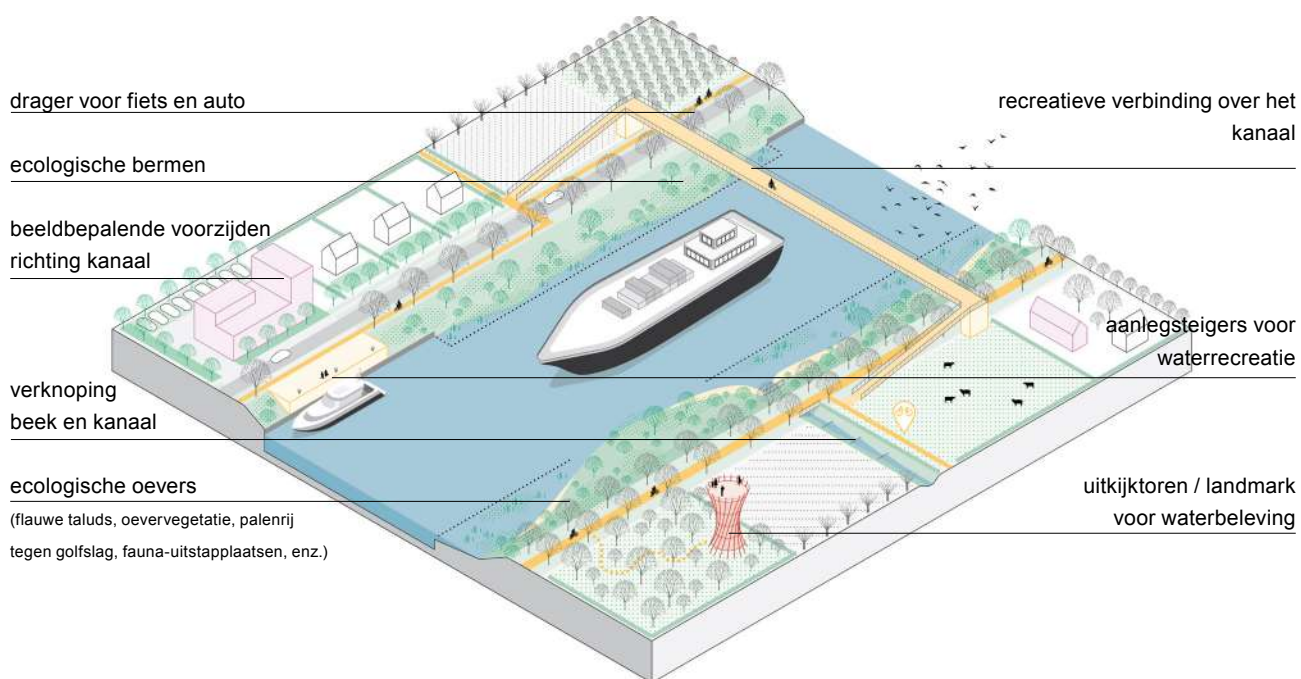
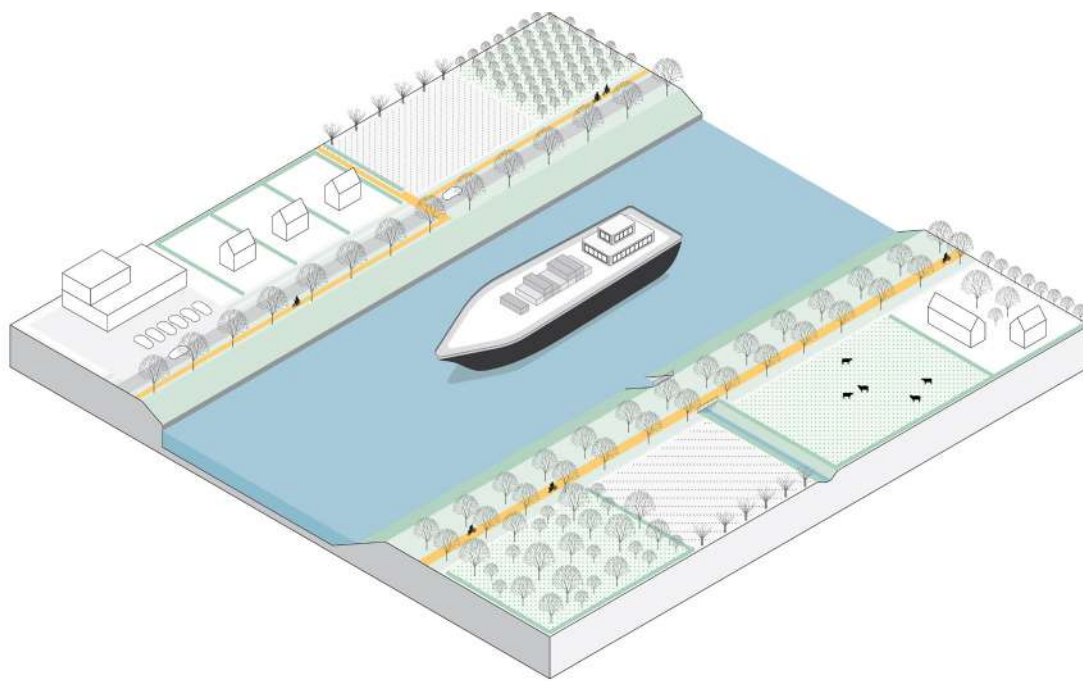
Behalve voor de mens vormt het kanaal ook een barrière voor plant en dier. De barrièrevorming moet tot een minimum worden beperkt. **Oversteken voor de dieren** zoals fauna-uitstapplaatsen, vistrappen, enz. moeten worden voorzien.

Het kanaal blijft en wordt in de toekomst nog essentiëler voor **(water)transport**. Bijkomend moet het kanaal een recreatief medegebruik hebben. **Aanlegsteigers voor pleziervaart, vissen en andere vormen van waterrecreatie** wil Deinze verder stimuleren en faciliteren, zolang zij de scheepvaart niet verhinderen en/of dit op een veilig manier kan gebeuren.

Beeldbepalende elementen en zichtrelaties

Naast waterrecreatie is **waterbeleving** belangrijk. Langsheen de recreatieve routes en vanuit de dorpen moet **de relatie met het kanaal worden versterkt**. De bruggen over en het fietsnetwerk langsheen het kanaal zijn hier belangrijk voor. De beleving kan nog worden versterkt door bijvoorbeeld punctuele, artistieke ingrepen zoals een uitkijktoren.

Nieuwe of (her)ontwikkelingen moeten hun voorzijde richten naar het kanaal. Ondersteunende ruimtes zoals een parkeerplaats worden bij voorkeur achterliggend voorzien.



figuur 32 conceptuele tekening van huidig kanaallandschap en toekomstig (gewenst) landschap met inrichtingsprincipes

4.3 ACTIES

Actie: Herstellen van ecologische oevers

In het project Seine-Schelde zijn enkele delen van het kanaal van Schipdonk aangeduid waarbij het kanaal wordt verbreed en ecologische oevers worden aangelegd. Deinze spoort de betrokken actoren deze werkzaamheden uit te voeren.

Actie: Ecologisch(er) inrichten van bermen

Langsheen de kanalen wenst Deinze alle bermen in de open ruimte zo ecologisch mogelijk in te richten zodat de kanalen belangrijke groene en blauwe aders vormen in alle windrichtingen. Indien er geen ruimte is voor ecologische oevers, moeten de bermen extra aandacht krijgen en onderzoekt Deinze samen met betrokken actoren alternatieve ecologische ingrepen voor de betonnen muren.

Actie: Behouden en versterken van de bomenrijen aan het kanaal van Schipdonk

Deinze bewaart de bomenrijen en de biologische bermen aan het kanaal van Schipdonk. In samenspraak met de Vlaamse Waterweg en andere relevante actoren worden zoveel mogelijk ontbrekende bomen in de bomenrijen (her)aangeplant.

Actie: Verhogen van waterbeleving

Vanuit de dorpen en langsheen het traag wegennet wil Deinze de waterbeleving verhogen. Deinze gaat na welke punctuele ingrepen dit kunnen versterken (bijvoorbeeld uitkijktorens, rustpunten, enz.) en gaat hiervoor in overleg met relevante stakeholders.

Actie: Wegwerken van barrièrevorming van het kanaal van Schipdonk en realiseren van fietsbrug over het kanaal van Schipdonk

Ter hoogte van Meigem is het kanaal van Schipdonk niet oversteekbaar. Deinze werkt deze missing link in het traag wegennet weg en onderzoekt in overleg met relevante actoren zoals de Vlaamse Waterweg de mogelijkheid en meest geschikte locatie voor een nieuwe fiets- en/of voetgangersbrug over het kanaal. De brug verbindt onder meer Meigem met Vosselare, Bachte-Maria-Lerne en Sint-Martens-Lerne.

Actie: Verbeteren van blauwe verbindingen

Deinze onderzoekt samen met relevante actoren op welke manier bepaalde beekvalleien zoals bijvoorbeeld Poekebeek en Oude Kale beter kunnen worden verbonden met het kanaal van Schipdonk. Extra aandacht gaat hierbij uit naar het wegwerken van vismigratieknelpunten.

Actie: Verder ondersteunen van waterrecreatie

In de toekomst blijft Deinze waterrecreatie op de verschillende kanalen (kanaal van Gent naar Oostende, kanaal van Schipdonk en gekanaliseerde Leie) ondersteunen. Nieuwe vormen van waterrecreatie worden onderzocht en geëvalueerd. Huidige aanlegsteigers en overige infrastructuur worden behouden en versterkt.

Actie: Verbinden van Brielmeersen met Oude Leiemeander

Deinze gaat met de betrokken stakeholders na op welke manier de Oude Leiemeander beter kan worden verbonden met de Brielmeersen. Een recreatieve verbinding over het kanaal van Schipdonk tussen beide belangrijke recreatieve hotspots is een grote meerwaarde.

5 OVERZICHT ACTIELIJST OPEN RUIMTE

- Voeren van actief grond- en pandenbeleid
- Sluiten van overeenkomsten
- Ontharden van niet-functionele wegen in de open ruimte
- Samenwerken aan innovatieve landbouw
- Samenwerken met Vaamse Landmaatschappij
- Stimuleren van lokaal voedsel
- Ontharden en vergroenen van (verharde) publieke ruimtes
- Samenwerken tot klimaatrobuuste inrichting van private percelen
- Opmaken en uitvoeren van een integrale waterstrategie
- Inventariseren en versterken van kleine landschapselementen
- Realiseren van groenblauwe verbindingen tussen natuurgebieden
- Uitvoeren van bomenbeleidsplan
- Uitvoeren van klimaatplannen en hemelwater- en droogteplan
- Geen initiatief nemen tot ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden in de open ruimte

- Samenwerken aan landbouwverbreding
- Doorwaadbaar maken van (delen van) natuurgebieden
- Uitbouwen en bekendmaken van wandellussen en realiseren van missing links in de wandelroutes
- Uitvoeren van onderzoekstraject naar mountainbikeroutes
- Opstarten van onderzoekstraject naar bijkomend zwemwater en/of recreatiemogelijkheden gekoppeld aan water
- Onderzoeken van goed gelegen historisch gegroeide tuincentra
- Uitwerken van lokaal erfgoedbeleid
- Beoordelen van vergunningen op basis van identiteitsbepalende kenmerken (DNA-toets)
- Toetsen van beeldkwaliteit bij elke ontwikkeling
- Opstarten van onderzoekstraject voor inplanting en economisch model van windturbine(s)
- Opstarten van onderzoekstraject voor energiehub
- Uitwerken van stedenbouwkundige verordening voor dubbel gebruik van grote verharde oppervlaktes

- ! Constructief beheren van kleine landschapselementen en perceelsranden
- ! Opstarten van onderzoekstraject omtrent economische verdienmodellen duurzame landbouw
- ! Versterken van samenwerking van landbouwactoren
- ! Faciliteren van landbouwgronden
- ! Opmaken van conceptstudie en landinrichtingsplan voor (deelgebieden van) het kouter- en bulkenlandschap
- ! Versterken van het Stadsbos en onderzoeken van groene verbindingen tussen het Stadsbos en Astene
- ! Opmaken van conceptstudie en (land) inrichtingsplan voor de Poekebeekvallei
- ! Versterken van samenhang van Oude Kalevallei
- ! Opmaken van conceptstudie en natuurbeheerplan voor (delen van) de Oude Kalevallei
- ! Opmaken van natuurbeheerplan voor de Mandel-, Vondel- en Zeverenbeekvallei
- ! Zoeken van koppelkansen met project Seine-Schelde

- ! Opmaken van geïntegreerd beheerplan kasteeldomein Ooidonk en omgeving
- ! Herstellen van ecologische oevers
- ! Ecologisch(er) inrichten van bermen
- ! Behouden en versterken van de bomenrijen aan het kanaal van Schipdonk
- ! Verhogen van waterbeleving
- ! Wegwerken van barrièrevorming van het kanaal van Schipdonk en realiseren van fietsbrug over het kanaal van Schipdonk
- ! Verbeteren van blauwe verbindingen
- ! Verder ondersteunen van waterrecreatie
- ! Verbinden van Brielmeersen met Oude Leiemeander

A large, white, stylized icon of an open book is centered on the page. The icon has a simple, clean design with rounded corners and a central vertical crease representing the spine. The word "BIJLAGEN" is printed in bold, black, uppercase letters across the center of the book's pages.

BIJLAGEN

1	BEGRIPPENLIJST	84
2	INDEX ONDERZOEKSRAPPORTEN	89

1 BEGRIPPENLIJST

Actieve mobiliteit

Met actieve mobiliteit worden voetgangers en fietsers bedoeld, vermits voetgangers en fietsers ervoor kiezen om zich, op eigen kracht, actief te verplaatsen.

Afwegingsgebied

Een afwegingsgebied geeft aan dat op deze plek een evenwicht moet worden gezocht tussen een kernversterkende ontwikkeling en een kwalitatieve open ruimte. De openruimte waarden moeten worden gerespecteerd. De ontwikkeling moet zich beperken tot een minimale footprint, de nodige aandacht hebben voor water en groen en een maatschappelijke meerwaarde creëren.

Basisbereikbaarheid

Basisbereikbaarheid staat voor het kunnen bereiken van belangrijke maatschappelijke functies op basis van een vraaggericht systeem en met een optimale inzet van middelen. Zij zal worden gerealiseerd door een samenspel en integratie van initiatieven uit verschillende beleidsdomeinen en verschillende actoren.

Basisvoorziening

Een basisvoorziening is een voorziening die nodig is om het dagelijks leven te organiseren en deel te nemen aan de maatschappij. Voorbeelden zijn een kleuter- en basisschool, kinderopvang, huisarts, apotheek, voedingswinkel en (publieke) ontmoetingsruimtes binnen en buiten.

Bebouwd perceel

Een bebouwd perceel is een perceel met een corresponderend hoofdgebouw, een bijgebouw met een eigen adres of een kunstwerk uit het Grootschalig Referentie Bestand (GRB), bijvoorbeeld een fabriekspand, een kantoorgebouw, huizen, boogloods, enz.

Bebouwde ruimte

Bebouwde ruimte staat voor de samenhangende ontwikkelde gebieden waar bebouwing primeert onder de vorm van een bepaalde concentratie en dichtheid. Hier vinden tal van menselijke activiteiten plaats met het daarmee gepaard gaande verkeer, lawaai, bebouwing, enz. Ook onverharde gronden die er onmiddellijk bij aansluiten zoals bijvoorbeeld tuinen, worden hier meegenomen.

Bedrijventerreinperceel

Een bedrijventerreinperceel is een ruimtelijke eenheid (= een gebied of één enkel volume ruimte, afgebakend voor een bepaald doel) binnen een bedrijventerrein met eenzelfde gebruik, functie of eigenaar.

Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is een complex waar meerdere bedrijven in zijn gevestigd. In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen ruimtes worden gedeeld zoals bijvoorbeeld een parkeergarage, een kantine, een berging, enz.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van een bedrijventerrein omvat het geheel van infrastructuur, de bebouwde percelen en de onbebouwde gronden, die in gebruik zijn door een bedrijf, in verhouding tot de totale oppervlakte van het bedrijventerrein.

Binnengebied

Een binnengebied bestaat uit de al dan niet gesloten, al dan niet bebouwde binnenkant van een bouwblok. Groene binnengebieden fungeren als ecologische kamers binnen het woonweefsel.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de graad van verscheidenheid aan levensvormen in een ecosysteem en meer algemeen in het leven op aarde.

Braakliggende grond

Een braakliggende grond is een grond die als ze langdurig niet wordt onderhouden, zal evolueren naar functie 'bos'.

Collectief vervoer

Collectief vervoer is het geheel van publiek toegankelijke vervoervormen met een gemeenschappelijke vervoerorganisatie. Het bestaat enerzijds uit de (bestaande en toekomstige) vaste infrastructuur van het railnetwerk: spoorwegen, metro- en tramsporen en vrije busbanen. Anderzijds bestaat het uit gemeenschappelijk vervoer zonder vaste infrastructuur zoals buslijnen, belbussen, taxi's, deelauto's en -fietsen, vervoer door vrijwilligers, enz.

DNA

Het beschrijft de eigenheid en de identiteitsbepalende elementen van een bepaalde plek waardoor deze zich onderscheidt van andere plekken.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een woning, bewoond door leden van één huishouden. Het is een grondgebonden woning. Dit betekent dat het op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden. Een eengezinswoning kan vrijstaand of halfopen zijn of zich in een rij van woningen bevinden.

Energieneutraliteit

Energieneutraliteit betekent dat het verbruik van energie en de hoeveelheid (duurzaam geproduceerde) energie die wordt opgewekt, in balans is.

Gebouwgroottes bedrijven

De gebouwen op de bedrijventerreinen zijn overgenomen uit het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) van 2021. De gebouwen werden opgedeeld volgens volgende vier categorieën:

- extra large (XL): groter dan 5.000 m²
- large (L): 2.500 tot 5.000 m²
- medium (M): 500 tot 2.500 m²
- small (S): 0 tot 500 m².

Groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk

Met groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk wordt een fijnmazig netwerk van groene massa en water door open en bebouwde ruimte bedoeld. Het bestaat onder meer uit open rivier- en beekvalleien, groene massa's zoals parken en (speel)bossen, lijnelementen zoals bomenrijen, houtkanten of bermen, wateroppervlakten zoals vijvers, poelen en bekkens, en aan gebouwen gekoppeld groen zoals tuinen.

Hybridisering van de ruimtevraag

Hybridisering van de ruimtevraag betekent dat er geen strikte scheiding is in het type ruimtevraag in termen van type vastgoed. Een productent van apparatuur voor satellietcommunicatie kan een ruimtevraag hebben naar zowel kantoorfunctie (voor zijn management en overhead), als opslag, als productieruimte, als ruimte voor onderzoek en ontwikkeling. Dit is een hybride ruimtevrager. De hybridisering van de ruimtevraag wordt verwacht zich verder te zetten door een toename in verweefbaarheid van (maak)activiteiten, en het stijgend aandeel kantoorjobs in secundaire sectoren (R&D, design, marketing,...) en de invloed van nieuwe (productie)technologieën zoals additieve manufacturing.

Infrastructuur

Alle materiële voorzieningen die het vervoer van mensen, goederen en informatie mogelijk maken, zoals (spoor-)wegen, kanalen, pijpleidingen, aanlegsteigers, enz.

Binnen het beleidskader 'bedrijventerreinen' gaat het hierbij over alle infrastructuur binnenin de contour van het bedrijventerrein (zoals transportnetwerken (wegen), energiedistributie en groenbuffers).

Kernversterking

Kernversterking betekent het bekomen van meer woon- en leefkwaliteit in een stads- of dorpskern. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbestemming van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functies, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, versterking van groenblauwe netwerken, toevoeging van trage wegen, enz.



Kernwinkelgebied

Een kernwinkelgebied is een afgebakend gebied binnen een stads- of dorpskern voor het behoud van bestaande of de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is de aanpassing van natuurlijke en menselijke systemen aan de huidige en de te verwachten gevolgen van klimaatverandering.

Klimaatmitigatie

Klimaatmitigatie is het tegengaan of het beperken van klimaatverandering door het reduceren van de broeikasgasuitstoot.

Knooppuntwaarde

Knooppuntwaarde is de mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Zij bepaalt, samen met het voorzieningenniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een stads- of dorpskern of plek zoals de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en de mix van activiteiten of de afstand van ontwikkelingen tot het vervoerknooppunt. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus, enz.), de frequentie van het vervoeraanbod, de vervoercapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit een plek naar andere plekken kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde.

Landgebruik

‘Landgebruik’ verwijst naar het daadwerkelijke gebruik van de grond voor welbepaalde menselijke activiteiten (huisvesting, industrie, diensten, recreatie, enz.), teelten (akkerbouw, grasteelt, enz.) of natuurlijke begroeiing (bos, struikgewas, enz.).

De data omtrent het landgebruik is afkomstig van de biologische waarderingskaart uit 2020. Uit deze data zijn de bosrijke gebieden (hoogstamboomgaard, ruigte, populierenaanplant, loofhoutaanplant, houtwal, houtkant en bomenrij), akkers, graslanden en park gedetecteerd.

Landschap

Het landschap is een deel van het grondgebied zoals dat door de menselijke bevolking wordt waargenomen en waarvan het karakter wordt bepaald door natuurlijke en / of menselijke factoren en de wisselwerking daartussen.

Leefkwaliteit

Leefkwaliteit drukt de mate uit waarin huidige en toekomstige gebruikers een positieve beleving en perceptie hebben van hun leefomgeving. Zij kan zowel betrekking hebben op objectief vaststelbare als subjectieve componenten die (potentiële) gebruikers naar voren brengen in een planningsproces. Het gaat daarbij om fysieke, sociale, culturele, economische en milieukekenmerken van die omgeving en bevat verschillende ruimtelijke thema's die een aanzienlijke meerwaarde genereren om op een bepaalde plek te wonen, werken, ontspannen, enz.

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een woning die zich bevindt in een gebouw waar meerdere huishoudens wonen. Dit betekent dat er zich boven en / of onder de woongelegenheden van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens. Een meergezinswoning kan gelijk zijn aan appartementen, gestapelde woningen (bijvoorbeeld duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum.

Multimodale ontsluiting

Een plek kent een multimodale ontsluiting wanneer ze bereikbaar is door verschillende transportmiddelen: te voet, per fiets, met verschillende vormen van collectief vervoer en met individueel gemotoriseerd transport.

Modal shift

Modal shift is de verschuiving van transport- en vervoerswijzen weg van de auto of vrachtwagen, richting duurzamere alternatieven zoals fietsen, openbaar vervoer, treinen of binnenvaart. Het doel is de maatschappelijke en milieu-impact (CO₂-uitstoot, files, fijnstof) te verkleinen.

Open ruimte

De open ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen.

Perceelgroottes bedrijventerreinperceel

De percelen zijn overgenomen uit het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) van 2021. De percelen werden opgedeeld volgens volgende vier categorieën:

- extra large (XL): groter dan 20.000 m²
- large (L): 10.000 tot 20.000 m²
- medium (M): 5.000 tot 10.000 m²
- small (S): 0 tot 5.000 m².

Relictzone

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

Ruimtebeslag

Ruimtebeslag is het deel van de ruimte dat ingenomen wordt door onze nederzettingen – dus dienend voor huisvesting, industrie, handel, diensten, transport, land- en tuinbouwinfrastructuur, zoals stallen en serres. Tuinen maken hier ook deel van uit. In tegenstelling tot de definitie van Vlaanderen worden parken in dit Beleidsplan Ruimte Deinze niet beschouwd als ruimtebeslag.

Ruimtelijk rendement

Ruimtelijk rendement is de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Een verhoging van het ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte worden georganiseerd.

Trage verbinding / traag wegnnet

Een trage verbinding is een weg / zone waar het autoverkeer ofwel afwezig is ofwel ongeschikt aan 'zachte' verplaatsingen. Een traag wegnnet is een geheel van trage wegen.

Stads- of dorpskern

Een stads- of dorpskern is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum. Stads- of dorpskernen zijn meestal historisch gegroeid, zijn erg uiteenlopend qua maatvoering (van gehuchten tot zeer goed uitgeruste stads- en dorpskernen) en nemen afhankelijk van hun grootte, ligging en functies een specifieke rol binnen het groter netwerk van stads- en dorpskernen in. Er is daarbij een enorme diversiteit aan mate van voorzieningen en ontsluiting van stads- en dorpskernen.

Verdichting

Verdichting betekent in het beleidsplan ruimte Deinze een verhoging van het aantal wooneenheden, op een bepaalde oppervlakte, ten opzichte van de huidige toestand op het terrein of de situatie na afwerking van reeds goedgekeurde vergunningen.

Verharding

Een verharding is een oppervlakte waarvan de aard en / of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteefuncties van de bodem verloren gaan (woningen, wegen, andere constructies, enz.).

De verharding op de DNA-fiches van de bedrijventerreinen is ingetekend op basis van een orthofoto uit 2021. Het geeft een ruw beeld van de zones binnen het bedrijventerrein die zijn verhard. De verhardingsgraad geeft een percentage weer van deze grote verharde zones (straten, verharde percelen en gebouwen). Kleinere verharde stukken zoals opritten zijn niet mee gerekend. Vermoedelijk is de verhardingsgraad in realiteit dus hoger dan het weergegeven getal.



(Functie)verweving

(Functie)verweving betekent het ruimtelijk samengaan van verschillende functies zodat een meerwaarde ontstaat voor de betrokken functies. Functies verweven gaat gepaard met het stapelen of nevenschikken van ruimtes. Hierdoor nemen zij minder ruimte in dan wanneer zij afzonderlijk worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn wonen boven winkels, wonen in samenhang met diensten, enz. Daarnaast kan er door een multifunctioneel of gedeeld gebruik - al dan niet tijdelijk - van een bepaalde ruimte of gebouw worden ingezet op functieverweving.

Voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau is de hoeveelheid (aantal die voorkomt) en mix (verscheidenheid aan types) aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand van een plek.

Woonkern

Een woonkern is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum. Woonkernen zijn meestal historisch gegroeid, zijn erg uiteenlopend qua maatvoering (van gehuchten tot zeer goed uitgeruste woonkernen) en nemen afhankelijk van hun grootte, ligging en functies een specifieke rol binnen het groter netwerk van woonkernen in. Er is daarbij een enorme diversiteit aan mate van voorzieningen en ontsluiting van woonkernen.

Zonevreemd

Een woning, bedrijf of monument is zonevreemd als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt.

15-minutenstad

De 15-minutenstad houdt in dat bewoners op 15 minuten wandelen of fietsen alle essentiële functies vinden: winkels, kantoren, scholen, gezondheidszorg, sport, cultuur en ontspanning.

2 INDEX ONDERZOEKSRAPPORTEN

De onderliggende onderzoeksrapporten zijn:

- onderzoeksrapport open en bebouwde ruimte
- onderzoeksrapport DNA open ruimte Deinze
- onderzoeksrapport woonbehoefte
- onderzoeksrapport bedrijventerreinen
- onderzoeksrapport participatie

