

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

De Pinte

Informatief gedeelte

Technum

Afdeling Ruimtelijke Planning

Leiepark 18

9051 Gent

T 09 240 09 11

F 09 240 09 00

INHOUD

1. INLEIDING.....	7
1.1. Een plan met verschillende fases	7
1.2. Een breed communicatieproces.....	7
2. PLANNINGSCONTEXT	11
2.1. Ruimtelijke beleidsplannen	11
2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	11
2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost- vlaanderen	15
2.1.3 Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent 22	
2.1.4 Gewestplan	32
2.1.5 Bestemmingsplannen	33
2.2. Overige bovengemeentelijke plannen.....	34
2.2.1 Streefbeeld N60	34
2.2.2 Monumenten en landschappen.....	35
2.2.3 Afbakening van de VEN-gebieden.....	37
2.2.4 Biologische WaarderingsKaart.....	39
2.2.5 Landschapsatlas	40
2.2.6 Scheldevalleiproject	43
2.2.7 Waterhuishouding, Rosdambeek en Duivebeek....	43
2.3. Overige gemeentelijke plannen.....	45
2.3.1 Mobiliteitsplan	45
2.3.2 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	45
2.3.3 Jeugdruimteplan.....	47

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: EEN EVOLUTIE.....	49
3.1. 1851	50
3.2. 1940	51
3.3. 1968	52
3.4. 1995	53
4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: DE OPEN RUIMTE ALS HOOFDSTRUCTUUR.....	54
4.1. De Pinte als groene gemeente	54
4.2. De Scheldevallei als bovenlokale natuurlijke, landschappelijke en recreatieve structuur.....	57
4.2.1 Natuurwaarde van bovenlokaal belang	57
4.2.2 Landschappelijke waarde	58
4.2.3 Recreatief medegebruik van bovenlokaal belang..	61
4.3. Het open landschap met Kasteelparken en dreven.....	62
4.3.1 Kastelensites als puntrelicten	62
4.3.2 sites met hoge natuurwaarde	63
4.3.3 Recreatieve en educatieve waarde	63
4.4. Landbouw als belangrijke ruimtegebruiker	64
4.4.1 Landbouw vandaag.....	64
4.4.2 Landbouw als onderdeel van het landschap	67
4.4.3 Landbouw versus natuur	67
4.4.4 Nieuwstedelijke vormen van landbouw.....	67
4.5. Synthesekaart: open ruimte als hoofdstructuur	68

5. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: HET WONEN	
ALS HOOFDSTRUCTUUR	70
5.1. Wonen in De Pinte is wonen in een groene omgeving ..	70
5.2. De Pinte en Zevergem, twee verschillende kernen.....	72
5.3. Demografie	74
5.3.1 Bevolkingsevolutie	74
5.3.2 immigratiesaldo per leeftijdscategorie.....	76
5.3.3 Bevolkingsprognose	78
5.3.4 Leeftijdsopbouw van de bevolking	81
5.3.5 Gezinsontwikkeling	84
5.4. Berekening van de kwantitatieve woningbehoefte	86
5.4.1 De demografische deelbehoefte	86
5.4.2 De woningmutatiereserve	86
5.4.3 Evaluatie van de woningbehoefte	87
5.5. Analyse aanbod aan bouwmogelijkheden.....	89
5.5.1 Onbebouwde percelen met bouwtitel.....	90
5.5.2 Bouwmogelijkheden in ingesloten gebieden.....	91
5.5.3 Woonuitbreidingsgebied.....	94
5.5.4 Conclusie.....	96
5.6. Parameters voor het WOONBELEID	96
5.6.1 Vergelijking aanbod, behoefte en taakstelling	96
5.6.2 Kwalitatieve differentiatie	99
5.6.3 Kwalitatieve behoefte versus aanbod	100
5.7. Zonevrije woningen en verkavelingen in niet-woongebied	102
5.7.1 woningen aansluitend aan de kern of aan woonlinten	103

5.7.2 woningen geclusterd in linten.....	103
5.7.3 Verspreide woningen in de open ruimte	103
5.7.4 Verspreide woningen in kwetsbaar gebied	103
5.7.5 Bedrijvigheid en voorzieningen gericht op wonen	104
5.7.6 Recreatie: eilanden , tussengebieden en korrels.	105
5.7.7 Ontwerpend onderzoek Centrumbocht.....	108
5.8. Bedrijvigheid	112
5.8.1 werkgelegenheid	112
5.8.2 Sectoren in De Pinte	113
5.8.3 Werkzaamheidsgraad en aantal werkenden	114
5.8.4 Werkloosheid	114
5.9. inventarisatie economische activiteiten.....	115
5.10. Situering economische activiteiten volgens het gewestplan	115
5.11. Type activiteiten	117
5.12. Potentiële problemen voor ruimtelijke ontwikkeling van economische activiteiten	119
5.12.1 Zonevrije activiteiten.....	119
5.12.2 Hinderlijke activiteiten	123
5.12.3 aanbod aan bedrijventerrein	123
5.12.4 Conclusie : Behoefte aan lokaal bedrijventerrein	124
5.13. Synthesekaart: het wonen als hoofdstructuur	125

6. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: MOBILITEIT EN INFRASTRUCTUUR 126

6.1. De Pinte als Pendelaarsgemeente.....	126
6.1.1 Goede externe bereikbaarheid	126
6.1.2 De voornaamste stromen.....	128
6.1.3 Sterke oriëntatie op Gent.....	128
6.2. Tweedeling van het wegennetwerk.....	129
6.3. Infrastructuren als ruimtelijke barrières.....	130
6.3.1 De N60/E17.....	131
6.3.2 De spoorweg.....	133
6.4. De aantrekkingskracht van het station als knelpunt.....	135
6.5. Herkomst en bestemming	136
6.6. Synthesekaart: mobiliteit en infrastructuur	138
7. SYNTHESE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	139

1. INLEIDING

Tijdens de laatste decennia is de druk op de beschikbare ruimte sterk toegenomen. Tal van maatschappelijke activiteiten (wonen, werken, recreatie, natuur, landbouw, ...) maken immers aanspraak op de ruimte. De ruimte is echter schaars en eindig en het vermogen van de ruimte om al de verschillende activiteiten en ruimte-claims op te vangen, is beperkt.

Ook in de gemeente De Pinte tekent die druk zich af. De Pinte wordt bij manier van spreken dagelijks geconfronteerd met problemen en wenselijkheden die te maken hebben met de vraag naar meer ruimte en met de kwalitatieve invulling van deze ruimte. Beleidsinstrumenten zoals het gewestplan voldoen niet om op dergelijke vragen een geschikt antwoord te leveren. Er is een meer uitgesproken en goed onderbouwde ruimtelijke visie nodig om te voorzien in de huidige behoeften maar ook in de behoeften van de toekomstige generaties. Het structuurplan staat in voor deze visie.

1.1. EEN PLAN MET VERSCHILLENDE FASES

Een onderbouwd ruimtelijk beleid kan het best ondersteund worden door ruimtelijke structuurplanning. Structuurplanning is een methode om te komen tot een maatschappelijk onderbouwde visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente. Bij het beëindigen van iedere fase in de opmaak van een structuurplan wordt een product afgewerkt, als neerslag

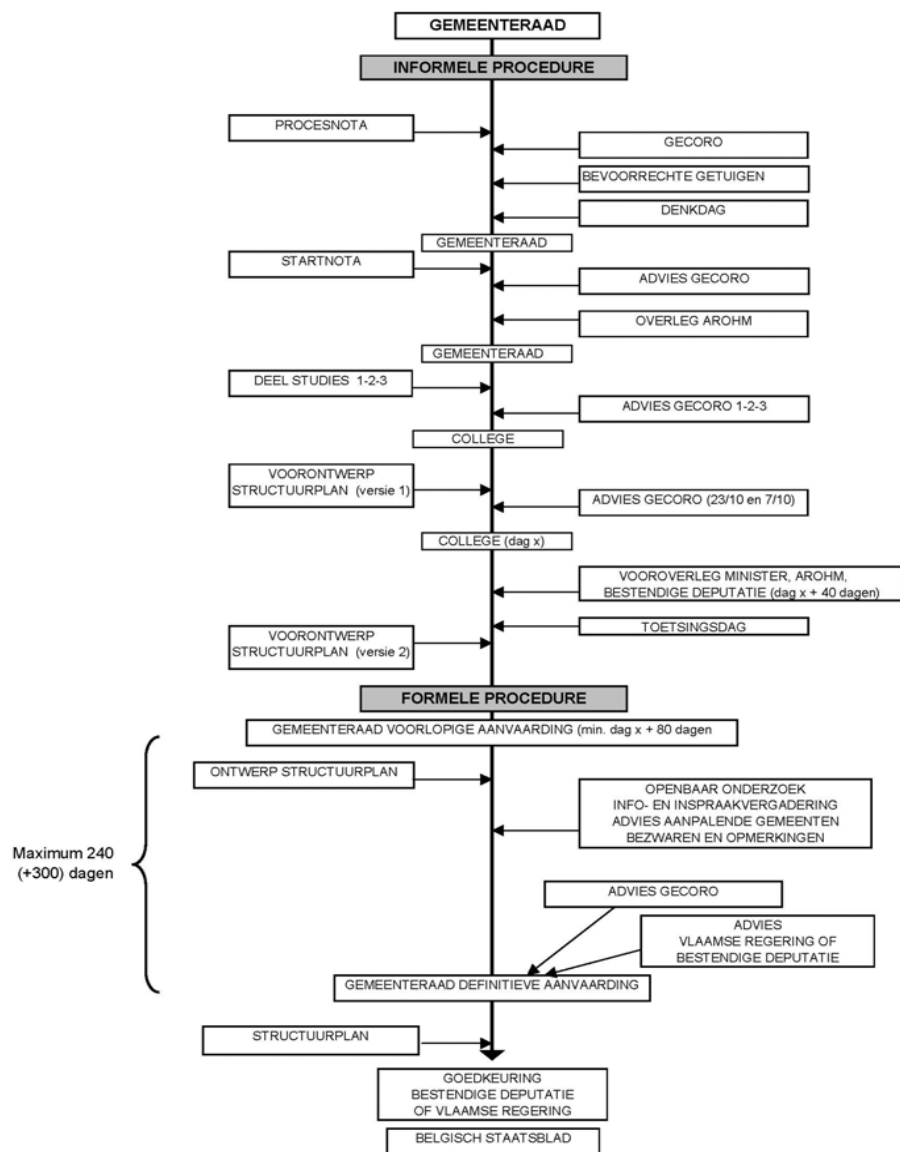
van het studie- en overlegproces. Deze documenten zijn achtereenvolgens:

- procesnota
- startnota
- voorontwerp structuurplan
- ontwerp structuurplan
- openbaar onderzoek
- structuurplan

Het voorliggende document maakt deel uit van het ontwerp structuurplan.

1.2. EEN BREED COMMUNICATIEPROCES

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is tot stand gekomen door middel van behoorlijk wat overleg, in de eerste plaats in de ambtelijke werkgroep met de vertegenwoordiging van het College van Burgemeester en Schepenen, het hoofd van de dienst ruimtelijke ordening en enkele afgevaardigden van de GECORO. In het kader van de opmaak van de startnota werden bovendien een reeks bevoorrechte getuigen geïnterviewd en werd een denkvond gehouden voor de geïnteresseerde bewoners. De resultaten van al deze overlegactiviteiten werden gebundeld in deze nota.



2. PLANNINGSCONTEXT

De planningscontext bestaat uit ruimtelijke beleidsplannen en uit andere plannen die een randvoorwaarde kunnen vormen voor de verdere ontwikkeling van de gemeente.

Er bestaan drie niveaus van ruimtelijke plannen: Het Vlaams Gewest, de provincies en de gemeenten. Elk planniveau maakt een eigen structuurplan op, en kan ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken om dit structuurplan te realiseren. Tussen de structuurplannen van het gewest, de provincie en gemeenten bestaat een hiërarchie. Ze moeten ook in elkaar passen: Er mogen dan ook geen inhoudelijke tegenstrijdigheden zijn.

Het oude principe van de bestemmingsplannen legde de bestemmingen vast, deze werden dan op een lager bestuursniveau meer gedetailleerd. Dit principe werd vervangen door de subsidiariteit; Dit principe bepaalt dat beslissingen genomen worden op het bestuursniveau dat hiervoor het meest geschikt is. Elk planningsniveau maakt zijn eigen structuurplan en uitvoeringsplannen op. De onderwerpen waarover uitspraken gedaan worden, verschillen van niveau tot niveau. De vroegere bestemmingsplannen zoals het gewestplan en de BPA's vormen nog steeds het juridische kader. Deze plannen blijven gelden tot ze volledig of gedeeltelijk vervangen worden door de nieuwe uitvoeringsplannen.

Andere beleidsplannen zoals verkeerskundige plannen, landschapsplannen en natuurplannen kunnen eveneens een grote invloed hebben op het gemeentelijk structuurplan. Sommige plannen (vb. Beschermde monumenten en landschappen) zijn immers juridische documenten waar niet zomaar van afgeweken kan worden.

Het is dus van belang om duidelijkheid te scheppen over de inhoud van deze documenten, gezien dit het ruimtelijk beleid in de gemeente in belangrijke mate zal sturen of bepalen.

In dit hoofdstuk worden alle ruimtelijke beleidsplannen, zowel planologische als juridische, in kaart gebracht.

2.1. RUIMTELIJKE BELEIDSPLANNEN

2.1.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹ werkt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen uit als kader waarbinnen de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het bepaalt de structuurbepalende elementen op Vlaams niveau, hun potenties, knelpunten en behoeften (informatieve gedeelte). Uit deze informatie worden de doelstellingen, de prioriteiten en de beschrijving van de gewenste structuur omschreven alsook de

¹ Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd op 23 september 1997 definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering.

maatregelen, de middelen, de instrumenten en acties tot realisatie van die gewenste ruimtelijke structuur.

De gewenste ruimtelijke structuur vormt het kader voor het ruimtelijk beleid voor de diverse overheden, dus ook voor de gemeente De Pinte. Dit deel wordt het richtinggevend of indicatief gedeelte genoemd. Uit het informatief en indicatief gedeelte worden door de Vlaamse Regering onderdelen aangeduid die bindend zijn. Deze bindende bepalingen werden decretaal bekrachtigd door het Vlaamse Parlement op 19 november 1997.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden volgende ruimtelijke principes gehanteerd:

1. Gedeconcentreerde bundeling
2. Poorten als motor voor ontwikkeling
3. Infrastructuur als bindteken en basis voor locatie van activiteiten
4. Fysisch systeem ruimtelijk structurerend

Voor de gemeente De Pinte zijn 'gedeconcentreerde bundeling' en 'fysisch systeem ruimtelijk structurerend' belangrijke principes.

'Gedeconcentreerde bundeling' gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering, en vermindert zo de druk op het buitengebied. Concentratie biedt mogelijkheden voor het draagvlak van de steden en kernen van het buitengebied, voor het collectief vervoer en het behoud van de verscheidenheid van landschappen.

'Fysisch systeem ruimtelijk structurerend' betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het kader zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken op het niveau van het buitengebied.

Om deze principes waar te maken wordt een onderscheid gemaakt tussen de stedelijke gebieden en het buitengebied:

Voor de stedelijke gebieden gelden volgende doelstellingen:

- Het stimuleren en concentreren van activiteiten;
- Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur;
- Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen;
- Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid;
- Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

Voor het buitengebied gelden de volgende doelstellingen:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied,
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in gestructureerde gehelen;

- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

De stedelijke gebieden worden afgebakend door het Vlaams gewest. Alle delen van de gemeente die niet gelegen zijn binnen deze afbakening, zijn gelegen in het buitengebied. Voor deze delen wordt een buitengebiedbeleid gevoerd.

Voor de verschillende deelstructuren nl. open ruimte structuur, nederzettingsstructuur, lijninfrastructuur en economische structuur wordt een gewenste ruimtelijke ontwikkeling uitgewerkt. De belangrijkste elementen hieruit worden puntsgewijs opgesomd.

2.1.1.1 Nederzettingsstructuur

Delen van de gemeente De Pinte en delen van Evergem, Destelbergen, Gent, Melle en Merelbeke behoren tot het grootstedelijk gebied Gent. Voor deze delen wordt een stedelijk gebied beleid gevoerd.

Het is dan ook uitermate belangrijk dat de gemeente weet voor welk deel van de gemeente een stedelijk gebied beleid of een buitengebied beleid dient gevoerd te worden omdat de randvoorwaarden verschillend zijn.

2.1.1.2 Open ruimte structuur

Voor het buitengebied wordt de natuurlijke structuur en de agrarische structuur afgebakend in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Binnen de open ruimte zal de landbouw, aangepast aan de nieuwe normen en behoeften van de Europese maatschappij, verder een economische en ecologische rol moeten blijven spelen. Dit zou voorbehouden moeten kunnen worden aan familiale bedrijven, van wie kan verwacht worden dat ze het best het eigen landschap en leefmilieu zullen respecteren, binnen een verantwoorde rentabiliteit.

Het grondgebied De Pinte en de Scheldevallei op grondgebied Zevegem maken deel uit van de traditionele landschappen en de relictzones in Vlaanderen.

De Scheldevallei moet, binnen een harmonisch evenwicht tussen landbouw en leefmilieu, verder opgewaardeerd worden en vrijwaard worden voor de toekomst.

Alle beschermde landschappen dienen onaangetast te blijven.

2.1.1.3 Lijninfrastructuur

2.1.1.3.1 Weginfrastructuur

Het RSV opteert voor de optimalisering van het bestaande wegennet. Deze optimalisering houdt een functionele categorisering van het wegennet in. Er wordt onderscheid gemaakt tussen het hoofdwegennet, de primaire en secundaire wegen en de lokale wegen.

Deze categorisering is gebaseerd op het selectief prioriteit geven ofwel aan de bereikbaarheid ofwel aan de leefbaarheid.

Met de functie van de weg zijn zowel ruimtelijk-vormelijke kenmerken als gebruikskarakteristieken verbonden. Voor een optimalisering van de weg is een evenwicht tussen de componenten functie, vorm/inrichting en gebruikskarakteristieken noodzakelijk.

Categorie	Hoofdfunctie	Aanvullende functie	Inrichting
Hoofdweg	verbinden op internationaal niveau	verbinden op Vlaams niveau	autosnelweg
Primaire weg cat. I	verbinden op Vlaams niveau	verzamelen op Vlaams niveau	autosnelweg autoweg (2*2 of 2*1) weg met gescheiden verkeersafwikkeling (2*2 of 2*1)
Primaire weg cat. II	verzamelen op Vlaams niveau	verbinden op Vlaams niveau	autoweg (2*2 of 2*1) weg met gescheiden verkeersafwikkeling (2*2 of 2*1)
Secundaire weg	verbinden en verzamelen op (boven) lokaal niveau	toegang geven	weg niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling (2*2 of 2*1) doortochten in bebouwde kom
Lokale weg	toegang geven		weg met gemengde verkeersafwikkeling (2*1)

Tabel 1: categorisering van het wegennet (RSV)

In de omgeving van De Pinte werden de wegen als volgt gecategoriseerd:

Hoofdwegennet:

- A10: Oostende-Jabbeke-Gent-Brussel (E40)
- A14: Lille-Kortrijk-Gent-Antwerpen (E17)

Primaire wegen I:

- N60: van A14 (Zevergem) tot grens met Waals Gewest

2.1.1.3.2 Spoorinfrastructuur

Een gelijkaardige categorisering als die van de wegeninfrastructuur zal uitgewerkt worden, en dit vanuit een geïntegreerde visie op de verschillende vervoerswijzen, en met aandacht voor en behoud van de fijnmazigheid van het bestaande spoorwegnet in Vlaanderen en voor het grensoverschrijdend verkeer.

Hoofdspoorwegennet voor personenvervoer:

- het net van de (inter)nationale verbindingen en de verbindingen van Vlaams niveau : verbinding Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijsel

Hoofdspoorwegennet voor goederenvervoer:

- de te herwaardenen en te verlengen Ijzeren Rijn (Duinkerken-Antwerpen-Neerpelt-Ruhrgebied);
- Zeebrugge-Brugge-Gent-Moeskroen-Rijsel; (het net van de internationale verbindingen).

Het inschakelen van de Ijzeren Rijn in het hoofdspoorwegennet is voor het goederenvervoer in Vlaanderen prioritair. Er moet nagegaan worden of deze lijn ook voor personenvervoer zou kunnen dienen.

Hiervoor zijn twee alternatieve trajecten mogelijk voor een verlengde Ijzeren Rijn. Één van deze alternatieven zou via Gent, Kortrijk, Rijsel naar de Chunnel met een variant via de lijn Kortrijk Armentières lopen. Het traject via Rijsel geeft een grotere bundeling, maar heeft risico op overbelasting met Rijsel.

2.1.1.3.3 Waterwegeninfrastructuur

Naast zijn (inter)nationale verbindende functie ontsluit het hoofdwaterwegennet de belangrijkste economische knooppunten zoals de zeehaven van Antwerpen en Gent, het economische netwerk van het Albertkanaal, de omgeving van Kortrijk, ...

Hoofdwaterwegennet:

- de Ringvaart (Gent);
- de Zeeschelde en de Bovenschelde;

2.1.1.4 Economische structuur

Ieder stedelijk gebied wordt beschouwd als een economisch knooppunt en is van doorslaggevend belang voor de economische structuur van Vlaanderen.

Er wordt niet automatisch in alle gemeenten, waarvan een onderdeel kan behoren tot het stedelijk gebied, een bijkomend aanbod gerealiseerd.

Het afbakenen van ieder stedelijk gebied en het uitwerken van de economische knooppunten in het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten moet toelaten de wenselijke kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, bedrijventerreinen en andere activiteiten op te vangen. Dit is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten te vermijden.

2.1.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd op 18 februari 2004. In het structuurplan worden zowel de uitgangspunten voor het beleid en ruimtelijke visie als concepten voor de verschillende deelruimten geformuleerd, evenals ontwikkelingsperspectieven voor elke deelstructuur (of sector).

De Pinte is gelegen binnen de deelruimte 'het Oost-Vlaams kerngebied'.

Centraal in het Oost-Vlaams kerngebied ligt het Grootstedelijk gebied Gent. Hoogdynamische ontwikkelingen worden in het stedelijk gebied opgevangen. Hoewel de omgevende dorpen een sterke functionele relatie hebben met het stedelijk gebied, moet verdere uitdeining van de stedelijke functies voorkomen worden. De belangrijke rol van de openruimte voor het stedelijk gebied moet behouden en versterkt worden. Verdere verstedelijking moet in elk geval vermeden worden.

De ruimtelijke concepten voor het Oost-Vlaams Kerngebied bevatten volgende aandachtspunten voor de afbakening van het stedelijk gebied.

- Een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het stedelijk gebied als woonomgeving;
- De interne en externe bereikbaarheid van de stedelijke functies garanderen,
- Versterken van de omgevende open ruimte-functies in samenhang met de stedelijke functies.

Deze visie wordt vertaald in volgende ruimtelijke concepten:

- Ontwikkelen van een morfologisch samenhangend stedelijk lichaam, duidelijk onderscheiden van, maar met een functionele relatie naar de omgevende forenzendorpen.
- Openbare vervoersassen als structurerende elementen in de stedelijke ontwikkeling en de relatie met de omgevende dorpen.
- De omgevende open ruimtestructuren inschakelen als verbinding tussen het stedelijk gebied en de omgevende openruimte.
- Regionale bedrijvigheid op goed bereikbare plaatsen, bij voorkeur locaties op knooppunten van openbare vervoersassen en de R4.

2.1.2.1 Nederzettingsstructuur

Voor de nederzettingsstructuur worden volgende doelstellingen vooropgesteld:

- het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden;
 - het tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies;
 - de leefbaarheid en de attractiviteit van de stedelijke gebieden vergroten ;
 - de leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen.
- De kern De Pinte behoort bij het grootstedelijk gebied Gent. De kern Zevegem wordt als woonkern geselecteerd.

De taakstelling inzake wonen voor de gemeente De Pinte bedraagt 631 wooneenheden. Deze dienen verdeeld te worden volgens de verhouding 1,2 stedelijk gebied en 1 buitengebied.

2.1.2.2 Openruimtestructuur

De algemene doelstellingen voor de openruimtestructuren zijn:

- maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de openruimtestructuren en;
- vorm geven aan een kwalitatief landschap'.

De openruimte is een schaars goed. Om het functioneren van de openruimtefuncties maximaal te garanderen, zal de open ruimte zo veel mogelijk behouden en beschermd worden;

- de leefbaarheid van de beroepslandbouw moet gegarandeerd blijven;
- de ecologische infrastructuur moet optimaal kunnen functioneren, zodat soorten en sleutelprocessen kunnen blijven voortbestaan;
- de mogelijkheden tot toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte moeten gevrijwaard blijven.

De maatschappelijke ontwikkelingen hebben het landschap sterk veranderd. Veelal wordt dit ervaren als kwaliteitsverlies en vervlakking van het landschap. Er wordt gestreefd naar een kwalitatief en gediversifieerd landschap waarbinnen de maatschappelijke ontwikkelingen niet afgeremd worden, maar

positief aangewend worden om de landschapskwaliteiten te versterken.

Voor het Oost-Vlaams Kerngebied opteert de provincie voor het behoud van de omgevingswaarde.

Het ruimtelijk beleid is erop gericht de bestaande openruimtefragmenten maximaal te bewaren en het recreatief medegebruik te versterken.

De riviervalleien worden als groene vingers uitgebouwd. Zeworden immers beschouwd als dragers van natuur en recreatief medegebruik binnen de ecologische randvoorwaarden. Plaatselijk kan het recreatief medegebruik sterker uitgewerkt worden. De steden en een aantal dorpen aan de riviervalleien worden gezien als poorten voor toerisme en recreatie.

2.1.2.3 Landschappelijke structuur

Voor de landschapsregio's worden ruimtelijke valorisatieperspectieven voorgesteld. De provincie dient rekening te houden met deze perspectieven bij de verdere doorwerking van het provinciaal ruimtelijk structuurplan naar de eigen provinciale projecten en naar de ruimtelijke planning van de gemeenten.

De gemeente De Pinte ligt binnen twee landschapsregio's, namelijk het Zandig Leie-Schelde interfluvium en de Scheldevallei van Gent tot Doornik. Voor beide landschapsregio's gelden volgende valorisatieperspectieven:

Zandig Leie-Schelde interfluvium:

- stoppen van de industriële en commerciële 'lintbebouwing' langs de (kruispunten) van de grote wegen als één van de belangrijke factoren voor het dichtslibben van de open ruimte;
- accentueren van het alluviale landschap door het bufferen van de visuele verstedelijking door het herstel van het coulissen-meersenlandschap.

Scheldevallei van Gent tot Doornik

- vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebieden; bijzondere aandacht voor de gradiënten en toposequenties in het landschap;
- accentueren van de waardevolle sites (kastelen, meanders, donken) in hun omgeving;
- gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden de structurerende landschapscomponenten - elementen van provinciaal niveau - geselecteerd.

Volgende elementen zijn relevant voor De Pinte als deel van de gewenste landschappelijke structuur op provinciaal niveau:

- de kasteelparken van Zwijnaarde en de Scheldevallei van Gavere tot Gent als relictzone,
- De Kasteeldomeinen Grand Noble, de Kastelensite Zwijnaarde, de Scheldemeersen tussen Zevergem en Schelderode en Scheldevelde en de zeven Dreven als ankerplaats;

- de Vallei van de Bovenschelde als een structurerende vallei;
- de Bovenschelde als structuurbepalend hydrografisch element;
- het boscomplex Ooidonk – Leiehoek – Hospicebossen als structuurbepalend boscomplex;
- de kastelen en kasteelparken ten zuiden van Gent en de dreven in het Gentse kastelenlandschap als structuurbepalende bakens.

2.1.2.4 Natuurlijke structuur

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan heeft als taak het aangeven van gebiedseigen ontwikkelingsperspectieven voor natuurverbindingsgebieden. De provincie heeft tevens de taak om een selectie uit te voeren van ecologische infrastructuur van bovenlokaal niveau.

Naast hun hoofdfunctie (land - en bosbouw, recreatie,...) stelt de provincie in deze verbindingsgebieden volgende doelstellingen voorop:

- In de natuurverbindingsgebieden worden de bestaande natuurwaarden versterkt met het oog op hun verbindingsfunctie;
- De natuurfunctie wordt er bepaald door kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden;
- De natuurfunctie dient verbeterd te worden door de ontwikkeling (naast herstel en behoud) van de kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden (de uitbouw van een netwerk van KLE's);
- In de natuurverbindingsgebieden wordt gestreefd naar een beperkte uitbreiding van bossen en het behoud van de open ruimte;
- In de natuurverbindingsgebieden wordt gestreefd naar het garanderen/ verhogen van de basismilieukwaliteit

De Kasteelparken De Pinte – Zevergem – Hemerijk – Hutsepot worden als natuurverbindingsgebied geselecteerd tussen de Drongenmeersen en de Merelbeekse Meersen.

Deze natuurverbindingsgebieden vormen samen met de natuurverwevingsgebieden het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON).

2.1.2.5 Agrarische structuur

Via gebiedsgerichte maatregelen moet aan de land - en tuinbouw de nodige ontwikkelingskansen gegeven worden.

Hierbij dient te worden uitgegaan van de agrarische macrostructuur.

Volgende doelstellingen worden voor de agrarische structuur geformuleerd:

- Ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied;
- Realiseren van de gebiedsgebonden potenties in de land- en tuinbouw;
- Strategie voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden;
- Coherent beleid t.a.v. de verbrede taakstelling van de land- en tuinbouw;
- Creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde land- en tuinbouwbedrijven en voor aan de land- en tuinbouw verwante sectoren.

De landbouw heeft steeds een belangrijke rol gespeeld in het behoud van de het Schelde valleigebied. In de toekomst zullen

landbouw en natuur hier de belangrijkste functies blijven. De landbouw moet volgens het Provinciaal structuurplan wel rekening houden met de beperkingen die in het kader van de natuurontwikkeling aan de bedrijfsvoering gesteld worden (bemesting, mestafzet, extensifiëring productie, vernatting percelen,...)

Binnen de valleigebieden is het wenselijk dat de (provinciale) overheid maatregelen neemt waarbij de landbouwers ondersteund en begeleid worden bij het inpassen van (natuur)doelstellingen in de agrarische bedrijfsvoering. Sensibiliserings- en voorbeeldprojecten zijn belangrijke instrumenten om verweving tussen landbouw en natuur te stimuleren.

Met als doel het agrarisch gebied structureel te versterken moet op een gemeentelijk niveau een onderscheid gemaakt worden tussen de 'open landbouwgebieden van lokaal belang' en de 'multifunctionele landbouwgebieden van lokaal belang'.

De 'open landbouwgebieden van lokaal belang' zijn gebieden met verspreide bedrijfszetels en weinig andere bebouwing. Het beleid is er gericht op het bestendigen van het agrarisch grondgebruik ten behoeve van de beroepslandbouw. De ontwikkeling van niet- agrarische activiteiten(vb. particuliere woningen, landbouw-aanverwante activiteiten) moet hier zoveel mogelijk afgeremd worden. Laagdynamische functies zoals thuisverkoop, hoevetoerisme,... is op het bedrijf wel mogelijk. De 'multifunctionele landbouwgebieden van lokaal belang' zijn gebieden met verspreide bebouwing van zowel boerderijen als woningen en zelfs kleine KMO's.

Het beleid binnen dergelijke gebieden is er gericht op het creëren van specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voor land - en tuinbouwbedrijven. Dit is zeker zo voor de veredelings- en glastuinbouwbedrijven, wiens ontwikkelingsmogelijkheden in de open landbouwgebieden beperkt zijn.

2.1.2.6 Toeristisch-recreatieve structuur

Volgende doelstellingen worden voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur geformuleerd:

- het ondersteunen van het economisch en maatschappelijk belang van toerisme en recreatie;
- het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie;
- aandacht voor de eigenheid van de streek en de gebiedsgerichte werking;
- bevorderen van de samenhang toeristisch-recreatieve netwerken;
- de versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk-functioneel belang.

Bundeling en concentratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de algemene principes voor het ruimtelijk beleid.

In Oost-Vlaanderen worden drie recreatieve netwerken onderscheiden, waaronder het netwerk Gent en de Leiestreek. Dit netwerk omvat de kunststad Gent en de toeristisch-recreatieve elementen langsheen de Leie tot Zulte en verder uitwaaiend tot in West-Vlaanderen. De (delen van de)

gemeenten die tot dit netwerk behoren zijn: Deinze, De Pinte, Gent, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte.

2.1.2.7 Economische structuur

Volgende doelstellingen worden voor de economische structuur geformuleerd:

- bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied;
- voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bedrijfsterreinen;
- efficiënt en doordacht ruimtegebruik op bedrijfsterreinen;
- een sturend ruimtelijk-economisch beleid door een aanbod - en locatiebeleid.

Het grootstedelijk gebied Gent is eveneens een economisch knooppunt.

77% van de bijkomende ruimte voor economische activiteiten wordt voorzien in de economische knooppunten en 23% in de niet-economische knooppunten. Gemeenten behorend bij de stedelijke gebieden kunnen een pakket van 77% toegewezen krijgen, waaronder ook de gemeente De Pinte. Het Vlaams Gewest bepaalt deze taakstelling. Daarnaast zijn er de specifieke economische knooppunten en de kleinstedelijke gebieden die een pakket van de 77% toegewezen krijgen. Dit is een provinciale taakstelling.

2.1.2.8 Lijninfrastructuur

Volgende doelstellingen worden geformuleerd:

- Versterken van de alternatieven voor het wegverkeer,
- Optimalisering door categorisering van het wegennet;
- Mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer,
- Differentiëren van de bereikbaarheid zowel ruimtelijk als modaal : 'Selectieve bereikbaarheid'.

Er wordt een gebiedsgerichte mobiliteitsvisie geformuleerd.

Voor het Oostvlaams Kerngebied is zowel de externe als de interne bereikbaarheid erg belangrijk.

De externe bereikbaarheid wordt gegarandeerd door het radiale spoorwegennet en door de geselecteerde hoofdwegen en primaire wegen, aangevuld met secundaire wegen. De interne ontsluiting wordt verzorgd door het stadsnet en het voorstadsnet (tram en bus) en door de vroegere steenwegen, die zich ontwikkelen als hoofdstraten en –invalswegen binnen het stedelijk gebied. De hoofdstations Sint-Pieters en Dampoort vormen de verknopingspunten tussen het interne (stedelijke) en externe (regionale) openbaar vervoer.

Gezien de ruime beschikbaarheid van functies binnen beperkte afstanden moet ook de fiets een waardevol alternatief kunnen vormen voor de auto.

De N60 vanaf de E17 (De Pinte) tot aan de Tramstraat in Zwijnaarde wordt gecategoriseerd als een secundaire weg type II. Deze weg dient verkeer te verzamelen en dient delen van het grootstedelijk gebied Gent met elkaar te verbinden.

2.1.3 GEWESTELIJK RUP AFBAKENING GROOTSTEDELIJK GEBIED GENT

De afbakening van het grootstedelijk gebied Gent is een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. In uitvoering van de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten.

Het RUP bevindt zich momenteel in het ontwerpstadium. Het openbaar onderzoek vond plaats van 10 januari tot 10 maart 2005, en na verwerking van alle bezwaren, kon het RUP goedgekeurd worden.

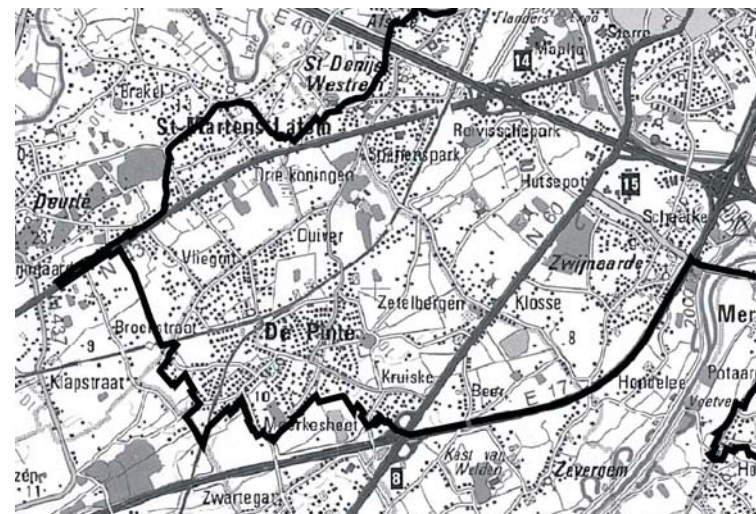
Het RUP bestaat uit de eigenlijke afbakening van het grootstedelijk gebied, en uit verschillende deelplannen. Voor De Pinte zijn de afbakening en de deelgebieden Moerkensheide, Bommelhoek en Parkbos van belang.

2.1.3.1 Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

De gemeente behoort gedeeltelijk tot het grootstedelijk gebied Gent. De kern De Pinte maakt deel uit van het grootstedelijk gebied, de kern Zevergem niet.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe

gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.



Kaart 1: Afbakeningslijn Grootstedelijk Gebied Gent, grondgebied De pinte

2.1.3.2 Deelprojecten Moerkensheide en Bommelhoek

Moerkensheide en Bommelhoek zijn ingekleurd als randstedelijk woongebied. De toelichtingsnota geeft voor het deelproject Moerkensheide een ontwikkelingsvisie weer. Voor het deelproject Bommelhoek is geen bijkomend onderzoek gebeurd.

Het deelproject Moerkensheide wordt ontwikkeld voor het wonen met typologie aangepast aan de karakteristieken van de omgeving: De dreven, het bos, de ligging op wandelafstand van

de kern en van het station van De Pinte, de aansluiting op de bestaande verkavelingen.

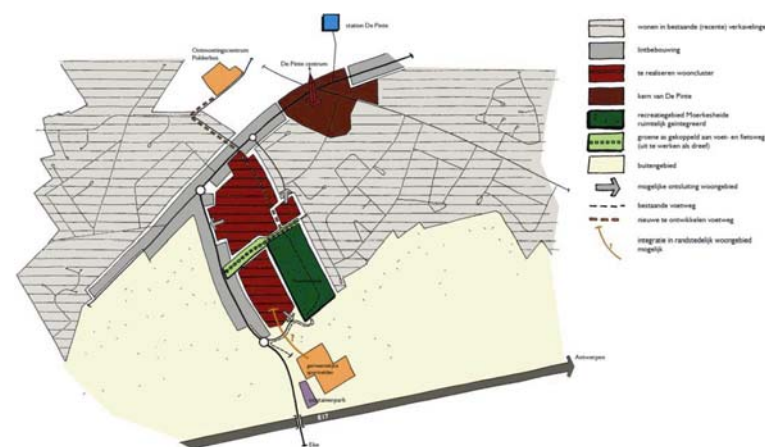
De uitdaging bestaat erin om de cultuurhistorische laag (dreven en bospartijen) op een oordeelkundige wijze te profileren in de ontwikkeling van het stedelijk woongebied en het daardoor een eigen identiteit te geven. Hierdoor wordt het bestaande bos gespaard en wordt het jeugdverblijfcentrum Moerkensheide mee opgenomen in het deelproject om zo de zonevreemdheid op te lossen en de ruimtelijke integratie van het centrum in de omgeving te verzekeren.

Indien de gemeente dit wenst, dan kunnen de gemeentelijke sportterreinen geherlokaliseerd en geïntegreerd worden in het stedelijk woongebied. Dit is en blijft echter een gemeentelijke bevoegdheid.

Voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling worden volgende ruimtelijke concepten voorgesteld :

- Recreatiedomein Moerkensheide ruimtelijk geïntegreerd;
- Uitbouw van voet- en fietswegen: Op ruimere schaal verbinden deze het woongebied, het recreatiedomein en het ontmoetingscentrum Polderbos;
- Twee woonclusters gescheiden door een dreef: Er wordt een ontwikkeling in twee woonclusters voorgesteld, die door een groene dreef met langzaam verkeer gescheiden worden;
- Kwaliteitsvolle afwerking naar het buitengebied: Voor het contactvlak tussen Moerkensheide en het aangrenzende landbouwgebied is een kwaliteitsvolle afwerking wenselijk;

- Ontsluiting van de twee woonclusters gericht op de verzamelwegen: Om de verkeersleefbaarheid te verzekeren krijgen beide clusters een aparte ontsluiting: 1 op de De Pintestraat en 1 op de ontsluitingsweg van het recreatiedomein.



Kaart 2: RUP afbakening Grootstedelijk gebied Gent, omgeving Moerkensheide

De verordenende bepalingen voor beide gebieden geven als toegelaten bestemmingen wonen, openbare ruimten en kleinschalige, aan het wonen verwante, voorzieningen (handel, horeca,...) weer.

De ontwikkeling is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en de groene ruimte, het benutten van de

mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en tot slot op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

De ontsluiting van Moerkensheide gebeurt via interne wegenis die aansluit op de De Pintestraat en op de bestaande wegenis die het recreatiedomein Moerkensheide ontsluit.

De ontwikkeling van de gebieden gebeurt in meerder fases, waarbij in elke fase een ruimtelijk samenhangend geheel gerealiseerd wordt. Bij de ontwikkeling wordt een inrichtingstudie opgemaakt die de ordening van het gebied, de externe ontsluiting en de eventuele fasering weergeeft. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de overheid, met het oog op het beoordelen van een vergunningsaanvraag.

2.1.3.3 Deelproject Parkbos

Het deelproject parkbos is gelegen in de gemeentes Gent (Zwijnaarde), De Pinte en St Martens Latem. Het parkbos is één van de vier groenpolen in het grootstedelijk gebied Gent.

De toelichtingsnota geeft voor het parkbos een ontwikkelingsvisie weer.

De groenpool 'Parkbos' is een multifunctioneel gebied met een overwegend open ruimte karakter, in en omringd door een sterk verstedelijkt gebied. De hoofdrol als groengebied ten behoeve

van zachte recreatie staat voorop, met als primaire componenten bos, stedelijke natuurelementen en landbouw. De groenpool omvat daarnaast veel andere functies die in een ondergeschikte, maar niet onbelangrijke bijrol, de multifunctionaliteit van het gebied in beeld brengen.

Volgende ruimtelijke concepten worden vooropgesteld :

- Afbakening van de groenpool 'parkbos': Alles wat binnen de begrenzing valt, krijgt het statuut parkbos. Daarbij is een veelkleurige invulling noodzakelijk, die gedragen wordt door sterke ruimtelijke structuurdragers. Het park kan echter niet op een klassieke fysieke manier begrensd worden.
- Portalen: De 4 portalen markeren op strategische plekken de aanwezigheid van het park. Het zijn als het ware ontvangstruimtes voor de bezoekers. Ze zijn gelegen aan de belangrijkste infrastructuren en op de overgangen tussen de deelgebieden. Het portaal De Pinte is gekoppeld aan het open afrittencomplex E17 - N60, de woonkern Den Beer en de toekomstige ontwikkeling van een lokaal sportpark voor de gemeente De Pinte (deelgemeente Zevergem). De baken van portaal De Pinte staat in het klaverbladcomplex en maakt er integraal deel van uit.
- Boskernen: De bestaande boskernen worden behouden, versterkt en uitgebreid als aaneengesloten boskernen. Een derde boskern wordt ontwikkeld rond Scheldevelde (Zeven Dreven).
- Landbouw: Het garanderen van de leefbaarheid van de landbouwactiviteiten is een belangrijk uitgangspunt. Het

huidig landbouwgebruik in de boskernen blijft bestaan tot op het moment van bebossing. Voor de serrebedrijven worden ruime perimeters voorzien.

- Infrastructuur: De aanwezige grote infrastructuren, zoals de E40, E17, N60, ... hebben een grote structuurbepalende werking in het gebied. Daarom worden de infrastructuren ook als structurerend element beschouwd: vb als begrenzing tussen deelzones.
- Structuurdragers: Twee aanwezige infrastructuren, de N60 en de oude spoorwegberm dwarsen het gebied. Ze worden uitgebouwd als beeldbepalende structuurdragers.
- Deelgebieden: In het parkbos zijn verschillende landschappen aanwezig. Gecombineerd met de dwingende infrastructuren kunnen er een vijftal deelgebieden onderscheiden worden: Het centraal park, het wetenschapspark, het landbouwpark, het landbouw in bulkenpark en het Grand Noble park. Het centraal park en het landbouwpark bevinden zich op het grondgebied van De Pinte. Het centraal park bestaat uit Schelde velde en de Kastelensite; het landbouwpark situeert zich zuidelijk van de N60. Er wordt een evenwicht beoogd tussen een duurzaam landschappelijk kader en landbouw. De waterplas Indiana krijgt een andere oriëntatie. Van een anonieme plas omgeven door (al dan niet vergunde) sportinfrastructuur zonder duidelijk ruimtelijk aanknopingspunt wordt de plas gevormd tot de kasteelvijver van kasteel Boeregem. Een echt recreatief gebruik (vissen, roeien, ...) van de plas blijft mogelijk. Op

deze manier wordt de vijver een belangrijke ruimtelijke toevoeging voor dit deelgebied en voor heel het Parkbos. Op langere termijn wordt tegen de autosnelweg E17 de uitbouw van een randbossencomplex beoogd.

- Onderlinge relaties : Door een sterke thematische invulling van de deelgebieden worden de onderlinge overgangen belangrijke oriëntatiepunten. Nuanceringen in verschijningsvorm binnen een ruimtelijk coherent geheel moeten hier voelbaar zijn. Het is niet nodig om de deelgebieden onderling te versmelten door een fijnmazig patroon van voet- en fietspaden. Enkele goed gelokaliseerde overgangen volstaan om de samenhang van de delen te waarborgen.



Kaart 3: Gewenste Ruimtelijke Structuur parkbos

Volgens de verordende bepalingen is het gebied bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden? kunnen bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dag- en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten worden toegelaten.

Daarnaast worden er algemeen een aantal vergunbare werken opgesomd, zoals de aanleg van kleinschalige infrastructuur, de aanplanting van groen, de omstandigheden waar herbouw toegelaten zijn, ... In de specifieke gebieden worden deze verder gespecificeerd. Naast de specifieke gebieden zijn er ook aantal overdrukken, zoals dreven, vista's, portalen, ... die bovenop het specifiek gebied een aantal bepalingen omvatten.

Op het grondgebied De Pinte zijn volgende specifieke zones gelegen :

- Boskerngebied
- Kasteelparkgebied
- Woongebied
- Agrarisch gebied
- Bufferbosgebied
- Gebied voor dagrecreatie

Rondom het kasteelpark Grand Noble en het kasteelpark Scheldevelde ligt het **boskerngebied**. Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het huidige landbouwgebruik blijft bestaan tot het moment van bebossing of verbossing door een overheid of tot op het moment van bebossing of verbossing op vrijwillige basis. Bestaande bebouwing kan onder bepaalde voorwaarden verbouwd of herbouwd worden.

De kasteelparken zelf (Grand Noble, Scheldevelde, Hemelrijk en Boeregem) zijn bestemd als **Kasteelparkgebied**. Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde. De mogelijkheid tot verbouwingen en functiewijzigingen van de gebouwen bestaat, met voldoende aandacht voor waardevolle elementen. In de parken is er mogelijkheid tot zacht recreatief medegebruik.

Specifiek voor Scheldevelde, is het uitbreiden van de bestaande bebouwing, of het oprichten van een nieuw gebouw voor het rust- en verzorgingstehuis toegelaten.

Ook in het kasteelpark Boeregem is een functiewijziging om de bestaande recreatieve structuur te behouden en te herschikken toegelaten. Daarbij moet de recreatieve infrastructuur ingepast worden in de globale parkaanleg en worden de natuur en landschapswaarden zoals de Kokersbeek hersteld. De vijver kan daarbij enkel gebruikt worden voor laagdynamische watergebonden recreatie die op de natuur gericht is (zwemmen, vissen, roeien,...) . Lawaaierige sporten en bijkomende sportinfrastructuur zijn verboden.

De woonlinten langs de Oude Gentweg, Klossestraat, N60, Meregoed en Grote Steenweg zijn samen met enkele woninggroepen (Hemelrijkstraat en Hondelstraat) ingekleurd als **woongebied**. De bestemming is er wonen, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, kleinschalige toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel

geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.

Bestaande handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf en horeca kunnen blijven bestaan en uitbreiden voor zover de uitbreiding het draagvlak van de omgeving niet wordt overschrijdt. Zowel voor het voortbestaan van de activiteiten als voor de uitbreiding ervan, geldt de strikte voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

In het gebied is verbouwen, herbouwen en uitbreiden mogelijk indien er op de perceelsgrenzen die grenzen aan niet-woongebied een dicht bebost groenscherm met een heestermassief van minimum 5m breedte wordt aangelegd. Daarnaast is het maximum bouwvolume beperkt (1000m³), en moet ook de uiterlijke verschijningsvorm en karakter behouden blijven.

Daarnaast zijn er ook **agrarische gebieden**. Het gebied is bestemd voor de beroepsland- en tuinbouw. Bos, natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling en hoevetoerisme zijn ondergeschikte functies. De vestiging van nieuwe bedrijfszetels is niet toegelaten.

Bouwen, herbouwen en uitbreiden van agrarische bedrijfsgebouwen is onder bepaalde voorwaarden toegelaten. Woningen in het gebied kunnen onder bepaalde voorwaarden verbouwd of herbouwd worden. Functiewijzigingen van gebouwen naar agrarische functies, naar wonen - met uitzondering van meergezinswoningen, verblijfsrecreatie voor

jeugdgroepen en thuisverkoop - zijn toegelaten. Ook beperkte verbouwingen in functie van deze bestemmingswijziging zijn toegelaten.

Daarnaast zijn er ook zones met specifieke overdrukken: Perimeter voor glastuinbouwbedrijven en vista's. Bij de vista's zijn nieuwe vergunningsplichtige constructies en aanplantingen die het zicht belemmeren of schaden, verboden.

Het **bufferbosgebied** situeert zich langs de E17. De bestemming zijn bossen, waar recreatief medegebruik mogelijk is.

Op de kruising van de E17 en de N60 is een **gebied voor dagrecreatie** gelegen, met een opdruk als portaal. Specifiek voor deze zone (Den Beer) kunnen naast de portaal activiteiten (parking, fietsstalling, onthaalruimte, conciërgewoning, horeca) lokale sport- en speelterreinen in open lucht aangelegd worden, met inbegrip van accommodatie. De delen die niet door portaalfuncties of sportaccommodatie worden ingenomen, worden aangelegd als natuurlijk park waar zachte recreatie mogelijk is.

2.1.3.4 Voorstudie: Deelproject mobiliteit en infrastructuur.

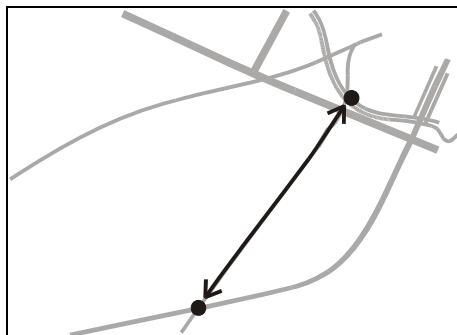
.Een deelproject dat tijdens de voorstudie van het RUP aan bod is gekomen betreft mobiliteit en infrastructuur. Het doel van dit deelproject was deze onderzoeksvragen te beantwoorden zodat ze als bouwstenen kunnen worden gebruikt voor het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het deelproject moet tevens processen in gang zetten voor de realisatie van de voorstellen. Deze studie omvat een aantal elementen voor de herinrichting van het deel van de N60 dat gesitueerd is in het parkbos.

Hiervan bestaat momenteel enkel een werktekst. De gegevens van de werktekst (R364-133) opgemaakt door Studiegroep Omgeving worden hierna beschreven.

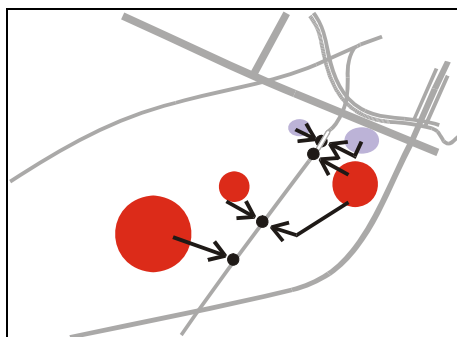
Binnen dit deelproject werd een ontwerp streefbeeld opgemaakt voor de N60, gesitueerd binnen het parkbos, dat gecategoriseerd wordt als een secundaire weg II. Er wordt eveneens een voorstel gedaan voor de fietsstructuur binnen het gebied en voor de ontsluiting van de kern De Pinte. Het voorstel voor de ontsluitingsstructuur werd sinds de werktekst gewijzigd. Dit gewijzigde voorstel werd nog niet aan de gemeente De Pinte overgemaakt. Deze wordt dan ook niet besproken.

Hierna worden de algemene principes opgelijst.

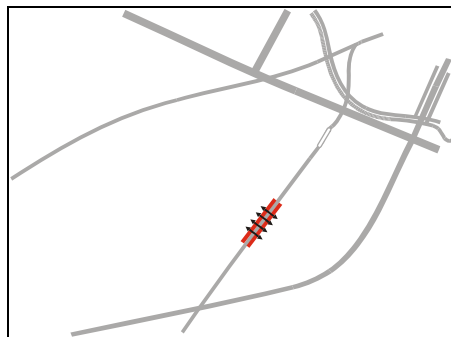
2.1.3.4.1 Oudenaardsesteenweg als dreef



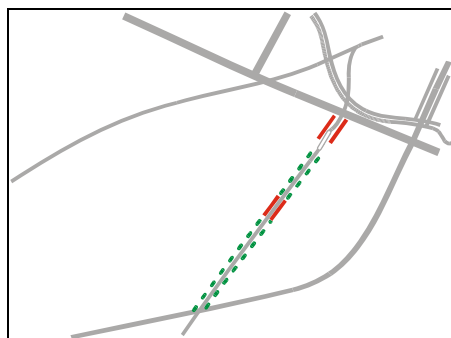
Oudenaardsesteenweg verbindt E17 met R4



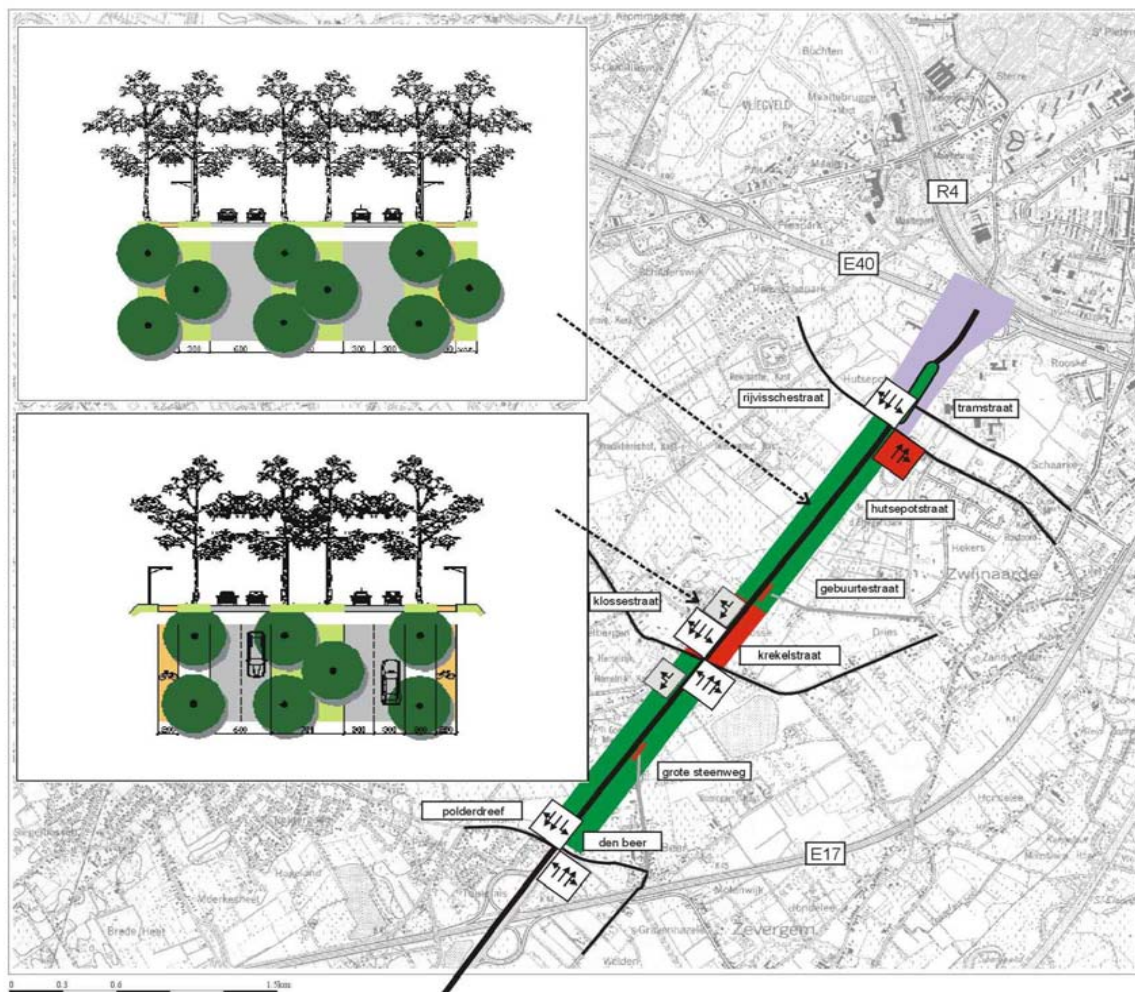
De Oudenaardsesteenweg verzorgt de ontsluiting van de kernen Zwijnaarde en De Pinte naar het hoger wegennet. Daarnaast ontsluit de Oudenaardsesteenweg het Technologiepark Zwijnaarde en het geplande bedrijvenpark aan de andere zijde van de weg



Ten slotte vervult een deel van Oudenaardsesteenweg een erftoegangs-functie voor de woningen die ernaast zijn gelegen.



Op de Oudenaardsesteenweg komen drie wegbeelden voor.
groene dreef
ontsluitingsweg



landchapspark parkbos
ontwerp-streefbeeld N60

kaart 5

R.364-139-401

januari 2003

Kaart 4: Ontwerp Streefbeeld N60

Lengteprofiel : kruispunten

- Kruispunt Klossestraat - Krekelestraat

Dit kruispunt blijft in haar huidige configuratie behouden (verkeerslichtengeregeld kruispunt).

- Kruispunt Grote Steenweg

Om de verbindingfunctie van N60 op te waarderen en om de veiligheid te verhogen (beperken aantal conflictpunten) wordt voorgesteld om deze aansluiting te supprimeren voor het autoverkeer. Het verkeer met een bestemming in Grote Steenweg kan naar de N60 worden ontsloten via het kruispunt Polderdreef - Den Beer.

- Kruispunt Polderdreef - Den Beer

Dit kruispunt blijft in haar huidige configuratie behouden (verkeerslichtengeregeld kruispunt).

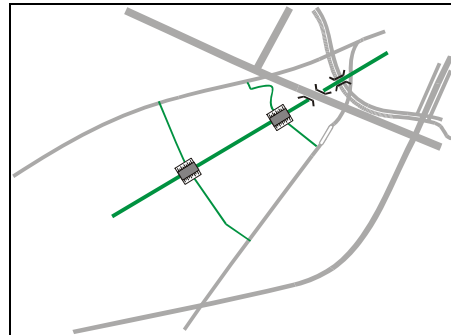
Dwarsprofiel

De N60 kan ingedeeld worden in verschillende segmenten waarvoor ieder afzonderlijk een dwarsprofiel wordt opgesteld. Het dwarsprofiel bestaat uit volgende elementen (van binnen naar buiten):

- Middenberm: 7meter
- Dubbele bomenrij met eiken, geschrinkt
- Rijbaan: 2 x 3 meter
- Zijberm: 2 tot 3 meter
- Enkele bomenrij met eiken
- Verlichtingsmast met twee armen

- Fietspad: 2 meter, dubbele richting
- Berm, breedte afhankelijk van beschikbare breedte
- Enkele bomenrij waar mogelijk

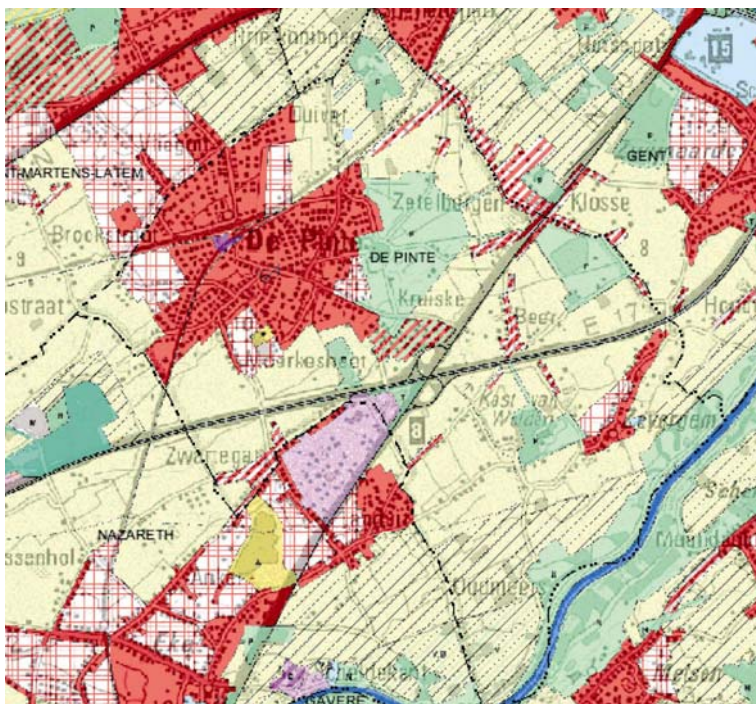
Fietsstructuur



- Oude spoorweg als non-stop hoofdroute
- Aanvoer van fietsers via kruisende wegen
- Station van De Pinte als betekenisvol eindpunt
- Fietstunnel onder de E40
- Fietsbrug over de R4 en de Ringvaart

2.1.4 GEWESTPLAN

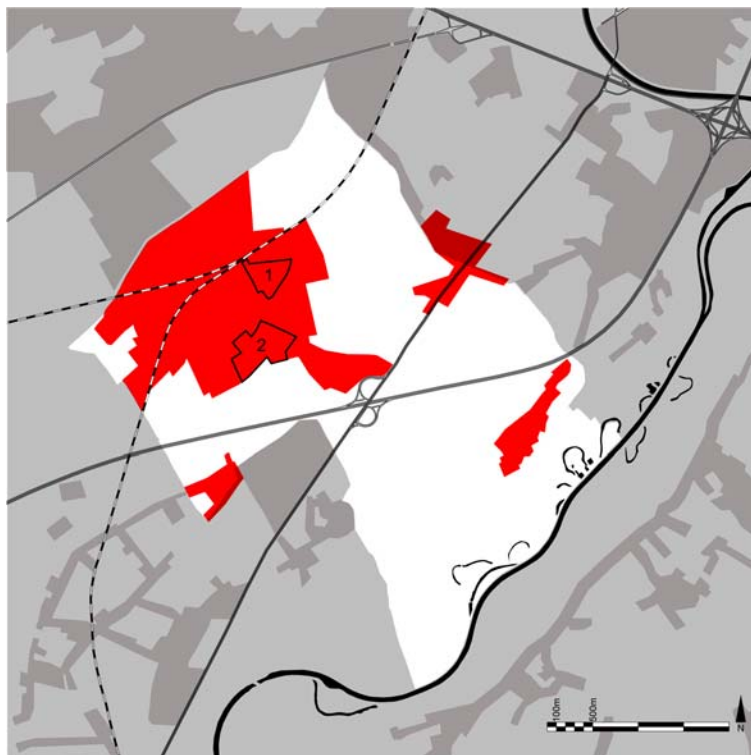
goedgekeurd bij KB 14/09/77. Het gewestplan werd op 26/01/2001 gewijzigd binnen het grondgebied van De Pinte.



Kaart 5: Gewestplan

Voor het grondgebied van de gemeente De Pinte geldt het gewestplan Gentse- en kanaalzone. Dit gewestplan werd

2.1.5 BESTEMMINGSPANNEN



Kaart: Situering BPA's

- ① BPA Florawijk
- ② BPA Poldergoed

Kaart 6: Situering BPA's

Tot op heden werden 2 BPA's goedgekeurd voor het grondgebied van De Pinte. Beide BPA's hebben betrekking op de inrichting van woonzones in de kern van De Pinte:

1. B.P.A. Poldergoed goedgekeurd bij K.B. 15/03/62 en later gewijzigd (K.B. 16/04/68 en K.B. 13/06/95);
2. B.P.A. Florawijk goedgekeurd bij K.B. 10/07/63.

2.2. OVERIGE BOVENGEMEENTELIJKE PLANNEN

2.2.1 STREEFBEELD N60

Streefbeelden worden vastgelegd op het niveau van de ruimtelijke planning en de verkeersplanning. Zij dienen om de nodige consistentie en continuïteit in het ontwerp te waarborgen. In een streefbeeld wordt de rol en het profiel van de weg gedefinieerd in een uitdrukkelijke verhouding tot de gewenste ruimtelijke rol van de weg zoals die in de wegencategorisering is aangegeven. De streefbeeldstudie is een analyse die uitmondt in een (structuur)schets die weergeeft hoe een weg er dient uit te zien, doorgaans over verschillende gemeentegrenzen heen. De principes met betrekking tot de inrichting van de weg worden als volgt vastgelegd: Type dwarsprofielen, aantal en soorten knooppunten, erfaansluiting, ventwegen, ...

In opdracht van het Vlaams Gewest werd een streefbeeldstudie voor de omvorming van de N60 Gent – Valenciennes tot primaire weg categorie I, meer bepaald voor het wegvak vanaf het aansluitingscomplex met de E17 in De Pinte tot de aansluiting met de geplande en bestaande N60 t.h.v. de provinciegrens te Ronse, opgemaakt, en conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie dd 21/03/05.

Gezien de afbakening van het studiegebied heeft het streefbeeld slechts beperkte impact op de lokale

verkeersstructuur in de gemeente De Pinte. Volgende elementen zijn relevant voor De Pinte²:

- Complex E17/N60, gekenmerkt door rotonde aan noordzijde en 2 volwaardige kwadranten aan zuidzijde.
- Hybride knooppunt Savaanstraat / Weefstraat waarbij primaire weg in tunneling onder 2 rotondes gaat voor lokale aantakking via ventwegen. De Savaanstraat (kant Landuit) wordt afgekoppeld van de primaire weg.
- 2*2 rijstroken zonder fietsvoorzieningen. Fietsers in noord-zuidrichting worden afgeleid via de Heerweg.

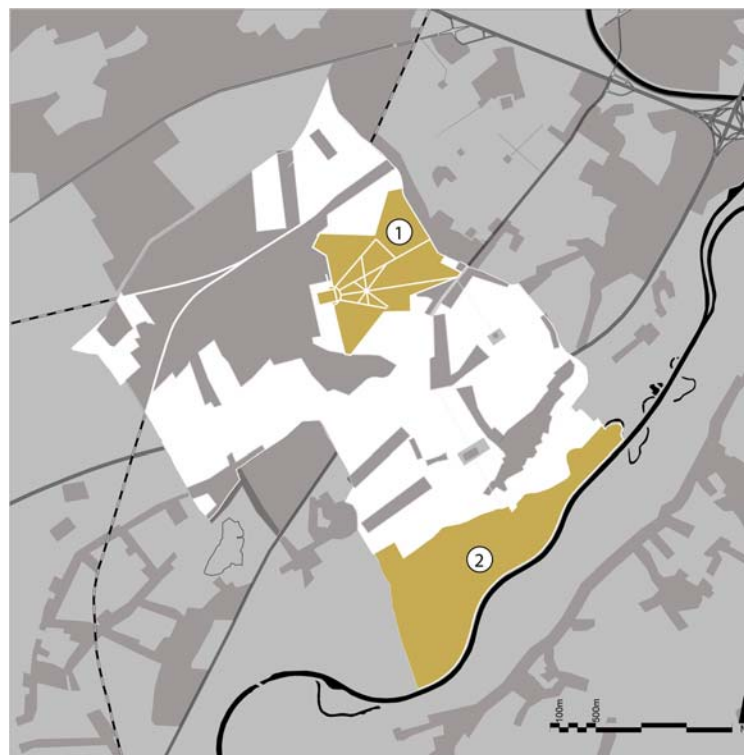
² N60 vak De Pinte – Ronse : opstellen van een streefbeeld, Ontwerprota, Technum, maart 2005

2.2.2 MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

2.2.2.1 Beschermd landschappen

De wet van 7 augustus 1931 (gewijzigd 13/07/1972 en 14/07/1993) regelt het behoud van monumenten en landschappen. Op het grondgebied van De Pinte werden tot op heden twee landschappen beschermd, met name:

- Kasteel Scheldevelde en de Zeven Dreven – De Pinte K.B. 15/10/74;
- De Scheldemeersen te Zevergem K.B. 04/11/81 en een tweede uitbreiding K.B.10/03/1997.

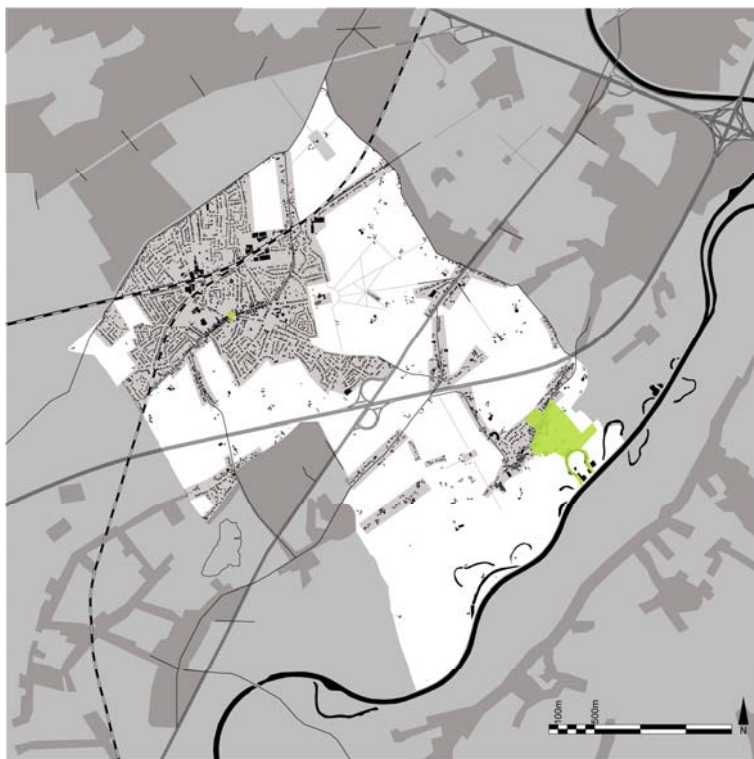


Kaart: Beschermd landschappen

- ① Scheldevelde en Zeven Dreven
- ② Scheldevallei

Kaart 7: Beschermd landschappen

2.2.2.2 Beschermd dorpsgezichten



Kaart: Beschermd dorpsgezicht

● Beschermd dorpsgezicht

Kaart 8: Beschermd dorpsgezicht

Er zijn op het grondgebied van de gemeente twee dorpsgezichten geklasseerd:

- Hoeve Groenstraat (Scheldehout) en omgeving – Zevergem K.B. 13/03/79;
- Het kerkplein en kruispunt met aanpalende straten – De Pinte K.B. 21/04/94.

2.2.3 AFBAKENING VAN DE VEN-GEBIEDEN

Het startschot voor een vernieuwd natuurbeleid werd in 1998 gegeven met het 'decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu', kortweg het 'Natuurdecreet'. Het decreet regelt het beleid inzake natuurbehoud en de vrijwaring van het natuurlijk milieu gericht op de bescherming, de ontwikkeling, het beheer en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Dit beleid is in belangrijke mate gebiedsgericht, waardoor het eveneens landschapsbepalend is. Het decreet bepaalt de krachtlijnen voor het natuurbeleid dat de Vlaamse overheid wil voeren. De praktische uitwerking van deze krachtlijnen wordt geregeld aan de hand van een aantal uitvoeringsbesluiten.

Vlaanderen raakt stilaan volgebouwd. De overvloedige bebouwing en het dichte wegennet oefenen grote druk uit op de open ruimte. Om de open ruimte te behouden en de natuur te laten ontwikkelen, worden beide beter beschermd. Hiervoor wordt een netwerk van uiterst waardevolle en gevoelige natuurgebieden ontwikkeld, met name het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).



Kaart: VEN-gebieden

- GEN-gebieden
- GENO-gebieden

Kaart 9: VEN-gebieden

Om natuurgebieden van het VEN zoveel mogelijk met elkaar te verbinden en te ondersteunen wordt er een Integraal

Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) opgesteld. Hier komt de natuur samen met andere functies, zoals land-, bosbouw en recreatie voor. De bedoeling is om ook in deze gebieden de natuur - samen met andere activiteiten - te bewaren en waar mogelijk te helpen ontwikkelen.

Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met een hoge natuurkwaliteit. Het omvat de belangrijkste natuur- en bosgebieden, die met elkaar verbonden zullen worden tot grote groene gehelen waarin natuurbehoud en –ontwikkeling op de eerste plaats komen. Hiertoe worden beschermingsmaatregelen uitgewerkt waarbij rekening gehouden wordt met de mensen die er wonen, werken en recreëren. Voor de burger en de overheid gelden hier dus bijkomende rechten en plichten. Het VEN is opgebouwd uit 'Grote Eenheden Natuur' (GEN's) en 'Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling' (GENO's). Momenteel worden enkel VEN-gebieden volgens het natuurdecreet afgebakend binnen een bestaande groene bestemming. De Vlaamse regering besloot op 19 juli 2002 om deze eerste selectie van gebieden voor het VEN voorlopig vast te stellen. De geselecteerde gebieden werden daarna in een openbaar onderzoek aan de bevolking voorgelegd. De Vallei van de Bovenschelde noord wordt in de gemeente De Pinte volgens het natuurdecreet afgebakend als een VEN-gebied.

De gebieden die in het kader van het natuurdecreet worden afgebakend, worden eveneens juridisch vastgelegd. Het

Vlaamse Gewest dient - volgens de bindende bepalingen van haar structuurplan - in de gewestplannen of in de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen als overdruk deze VEN-gebieden af te bakenen. Dit VEN gebied heeft reeds een juridische bestemming als groengebied (en valleigebied) op het gewestplan.

2.2.4 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



Kaart: Biologische waarderingskaart

-  Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch waardevol
-  Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  Biologisch zeer waardevol

Kaart 10: Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart is een uniforme en gebiedsdekkende inventaris van de biotopen van het Vlaamse gewest. Het is tevens een landschapsecologische analyse van het gebied. Het vormt een basisdocument voor natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportering, landschapszorg, e.d. De inventarisatie is gebaseerd op grondgebruik, plantengroei en kleine landschapselementen. De analyse steunt op reliëf, bodem, landschap, waterlopen, ondergrond en plantengroei/dieren. De biologische waarderingskaart wordt algemeen aangewend als referentiekader.

Op basis van de volgende vier criteria: Zeldzaamheid, biologische kwaliteit, kwetsbaarheid en vervangbaarheid, wordt aan iedere karteringseenheid een waardecijfer toegekend:

- biologisch zeer waardevol
- biologisch waardevol
- biologisch minder waardevol

Voor de overheid en de natuur- en milieugroeperingen leveren de biologische waarderingskaarten nuttige informatie met betrekking tot de toestand en de betekenis van het natuurlijk milieu.

2.2.5 LANDSCHAPSATLAS



Kaart: Traditionele landschappen

- Zandig Leie-Schelde-interfluvium
- Scheldevallei van Gent tot Doornik
- Land van Wetteren-Lede

Kaart 11: Traditionele landschappen

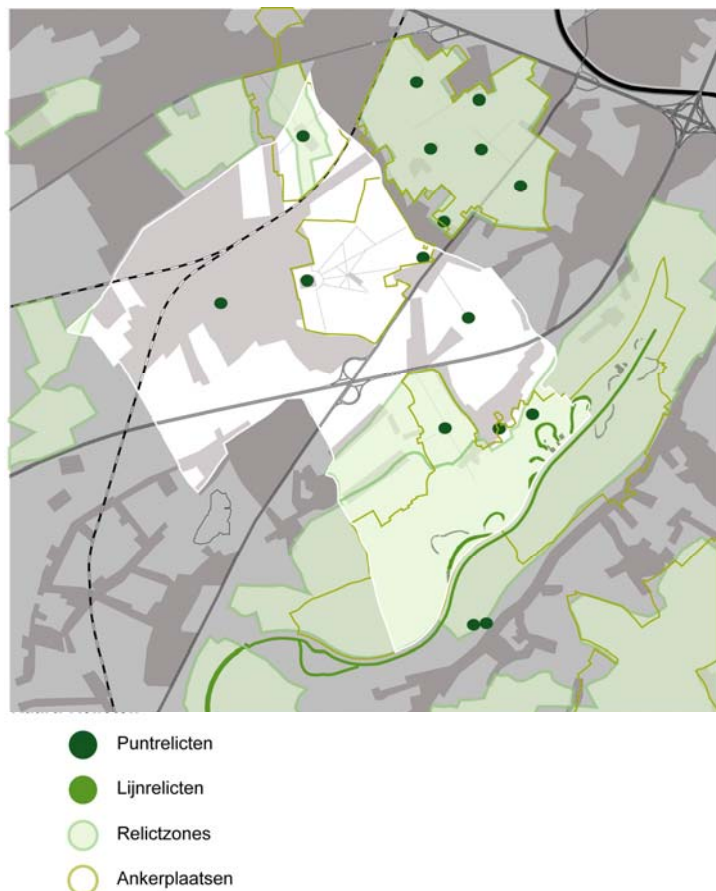
De landschapsatlas geeft aan waar de historisch gegroeide landschapsstructuur tot op vandaag herkenbaar gebleven is. Het is een inventaris van de relictten van de traditionele landschappen en geeft een gebiedsdekkende, wetenschappelijk onderbouwde inventaris van het landschap op het einde van de 20e eeuw. De nadruk ligt op de inventarisatie van de landschapskennmerken van bovenlokaal belang met erfgoedwaarde (puntrelictten, lijnrelictten, ...).

De atlas is geen waarderingskaart en geeft geen waardeschaal aan. Alles wat van erfgoedwaarde geschat wordt, wordt aangeduid. Het is dus wel een 'erfgoedwaardetoekenning'.

De landschapsatlas omvat:

- traditionele landschappen
- ankerplaatsen
- puntrelictten
- lijnrelictten
- relictzones

2.2.5.1 Traditionele landschappen



Kaart 12: Relicten

De indeling steunt zowel op fysische als op natuurlijke kenmerken, zoals reliëf en bodemgesteldheid, cultuurlandschappelijke kenmerken zoals bewoningsvormen, landgebruik, percelering en landschapstype. Op het grondgebied De Pinte situeren zich twee traditionele landschappen, namelijk het Zandig Leie-Schelde interfluvium en de Scheldevallei van Gent tot Doornik.

2.2.5.2 Ankerplaatsen

De ankerplaatsen zijn de meest waardevolle landschappelijke relictten. Het zijn complexen van gevarieerde erfgoedelementen zoals punt- of lijnelementen die een geheel vormen. Hun samenhang en gaafheid is bijzonder belangrijk. Ze kunnen een ruimtelijk structurerend element zijn in een al dan niet gave omgeving of een belangrijke symbolische voorbeeldfunctie vervullen.

In de Pinte bevinden zich drie ankerplaatsen. Deze behoren tot de Kasteelparken Zwijnaarde en de Scheldevallei van Gavere tot Gent.

Ankerplaatsen komen prioritair in aanmerking voor bescherming. Het tegengaan van versnippering en veranderingen of toevoegingen van storende elementen die niet beantwoorden aan de historisch gegroeide samenhang van het ensemble moet prioritair zijn. Gezien hun grote betekenis kan men stellen dat hier een strikt beleid inzake landschapszorg nodig is.

2.2.5.3 Puntrelicten

Puntrelicten worden gevormd door monumenten, kunstwerken en kleine cultuurhistorische landschapselementen of clusters

ervan, met inbegrip van hun onmiddellijk aangrenzende omgeving.

Puntrelicten zijn in de Pinte ruim vertegenwoordigd. In het totaal zijn er acht aanwezig; Deze bestaan uit de dorpskern van De Pinte, de talrijke kastelen en een hoeve.

De beleidswenselijkheden bestaan uit meer gerichte beschermingen en uit het stimuleren van hun behoud door een gepast vergunningenbeleid.

2.2.5.4 Lijnrelicten

Lijnrelicten worden gevormd door lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis. Het belang van lijnrelicten ligt vooral op hun structurerende waarde. Hun landschapsecologische betekenis als corridor of barrière kan hierbij eveneens belangrijk zijn. Tot de lijnrelicten behoren in De Pinte, de Schelde en de afgesneden meanders. De herkenbaarheid van het lijnrelict als structurerend element moet gevrijwaard en soms zelfs gemaximaliseerd worden. Hiervoor moet versnippering van lijnelementen tegengegaan worden.

2.2.5.5 Relictzones

Deze zones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten, ankerplaatsen en zones waarin de verbinding tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering. De relictzones in De Pinte zijn de Scheldevallei van Gavere tot Gent en de Kasteelparken Zwijnaarde.

Beleidsmatig tekenen er zich twee sporen af voor een integrale landschapszorg. Vooreerst moet de nodige aandacht gaan naar het behoud of herstel van de landschappelijke relicten die de zone karakteriseren. In de tweede plaats moet de open ruimte en de bestaande landschappelijke structuur, waar deze relict-elementen in liggen, maximaal behouden worden. Bepaalde relictzones kunnen ook in aanmerking komen om als bouwsteen te dienen voor een 'regionaal landschap' of 'landschapspark'.

2.2.6 SCHELDEVALLEIPROJECT

Deze studie is opgemaakt door ESHER milieuadvies in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen. De studie is gebaseerd op twee belangrijke doelstellingen die de Bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen in de vallei van de Bovenschelde vooropstelde, namelijk de bescherming van het cultuur-historisch landschap en de ecologische waarden. In het door de Bestendige deputatie goedgekeurde beleidsplan voor de Scheldevallei (Scheldevalleiproject, 1995), worden de doelstellingen gebiedsgericht uitgewerkt. Voor de verschillende functies binnen het valleigebied zoals natuur, landschapszorg, landbouw, wonen, industrie, toerisme en recreatie, bosbouw, gemeenschapsvoorzieningen en infrastructurele elementen, is in het beleidsplan ook een thematische uitwerking van de doelstelling weergegeven.

Binnen het Scheldevalleiproject kadert de studie “Beheersvisies en inrichtingsplannen voor natuur en landschap in de vallei van de Bovenschelde”. De studie is opgesteld vanuit het oogpunt van natuur en landschap. De weergegeven visies beperken zich dan ook tot de gewenste ontwikkeling van natuur en landschap in de (potentieel) ecologisch waardevolle gebieden in de vallei van de Bovenschelde. Er bestaat een belangrijke verbondenheid tussen de geformuleerde visies en de gewestplanbestemmingen.

De studie formuleert een ontwikkelingsvisie voor natuur en landschap in het gebied ter hoogte van De Pinte:

“Een open tot visueel transparant valleigebied getypeerd door éénduidig, al dan niet extensief graslandgebruik, onderbroken door enkele omvangrijke moerassige zones, kleine valleibossen en zones met gesloten knotbomenrijen als perceelsrandbegroeiing. De verschillende oude Scheldemeanders vormen een netwerk en worden door opgaande beplanting op de buitenoever geaccentueerd in het landschap. De twee grotere waterlopen, Moerbeek en Oude Houwbeek vormen twee groene linten, die het gebied doorlopen.”

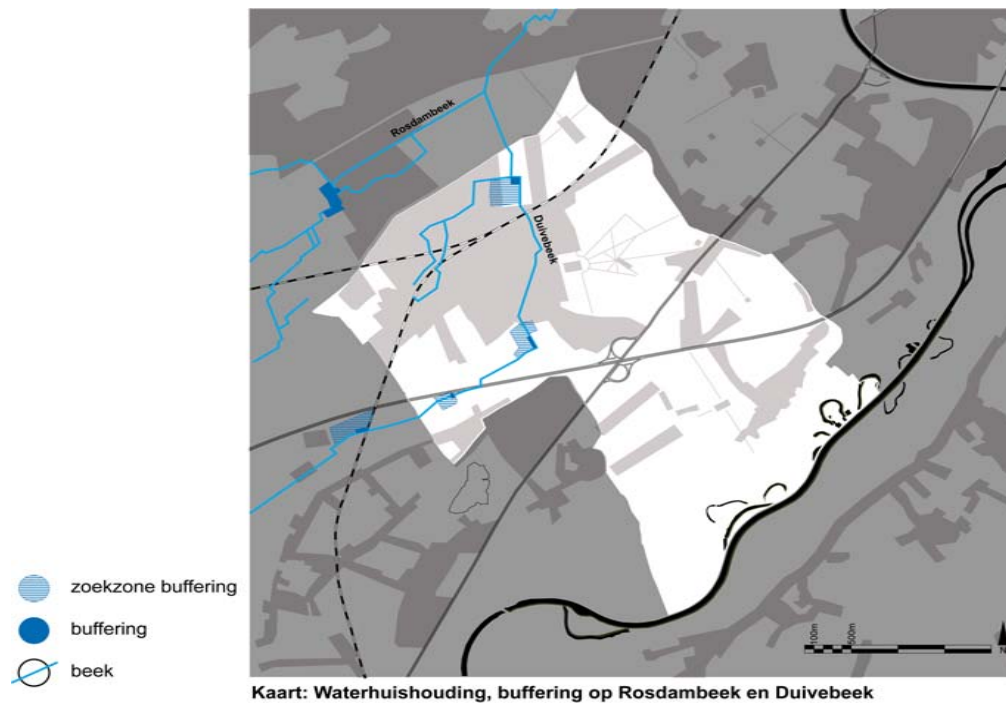
De voorgestelde inrichtingsmaatregelen in dit gebied spitsen zich vooral toe op de inrichting van de natte graslanden, de meanders en het behoud en aanleg van lijnvormige landschapselementen. De selectie van gebieden waarvoor concrete inrichtingsmaatregelen worden voorgesteld, is gebaseerd op:

- de actuele hoge biologische waarde;
- de aanwezigheid van fysische eigenschappen (o.a. hoog grondwaterpeil) met goede mogelijkheden tot natuurontwikkeling;
- de nabijheid van ecologisch waardevolle gebieden;
- de ligging buiten de gewestplanbestemming *natuurgebied*, met uitzondering van de eigendommen van openbare besturen.

2.2.7 WATERHUISHOUDING, ROSDAMBEEK EN DUIVEBEEK

Om de problematiek van periodieke overstromingen op het traject van deze twee beken op te lossen, dienen verschillende bufferbekkens ingeplant te worden. Dit heeft een belangrijke

impact of het grondgebied van de gemeente de Pinte voor wat betreft de inplanting van bufferbekken is de omgeving van Moerkensheide (randstedelijk woongebied), Zwarte Gat en Heetschure. Wat deze laatste inplanting betreft, heeft de gemeente twijfels bij de haalbaarheid ervan, vermits dit woonuitbreidingsgebied reeds voor een groot deel is ingevuld. De gemeente ziet dan ook liever een inplanting meer stroomafwaarts ten noorden van Heetschure.



Kaart 13: Waterhuishouding, buffering op Rosdambeek en Duivebeek

2.3. OVERIGE GEMEENTELIJKE PLANNEN

2.3.1 MOBILITEITSPLAN

De gemeente De Pinte gaf in maart 2003 Technum de opdracht om het gemeentelijk mobiliteitsplan op te maken. Dit planproces komt tot stand in 3 etappes : Een oriëntatiefase, de opbouw van het plan (synthesefase) en tenslotte de opmaak van het finale beleidsplan. Momenteel is de derde fase afgerond en ligt een Beleidsplan voor ter bespreking in de gemeentelijke begeleidingscommissie.

De opmaak van het gemeentelijk mobiliteitsplan en het gemeentelijk structuurplan is grotendeels synchroon verlopen. Verschillende elementen uit het mobiliteitsplan zijn overgenomen door het structuurplan en vice versa..

2.3.2 GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN

De gemeente De Pinte ondertekende het milieuconvenant op 9 december 2001. De gemeente heeft aan het studiebureau Esher de opdracht gegeven het GNOP op te maken. Dit werd in december 1996 goedgekeurd door de gemeenteraad.

Het GNOP omschrijft het beleid dat de gemeente voor haar grondgebied zal voeren op het vlak van natuurbehoud en natuurontwikkeling. Dit beleid zal in het bijzonder gericht zijn op het ontwikkelen en het vergroten van de natuurwaarden zodat men tot meer duurzame natuur kan komen.

De doelstelling van het GNOP is de ontwikkeling van hulpmiddelen, richtlijnen, etc. die op plaatselijk niveau gebruikt kunnen worden om natuur te behouden en/of te ontwikkelen. Hiervoor is de inventarisatie van natuur- en landschapswaarden een basisgegeven. Voor de verdere uitwerking van de doelstellingen is de kennis van de aanwezige knelpunten van belang. Tenslotte wordt een actieplan met concrete voorstellen opgesteld. Het grondgebied wordt ingedeeld in een aantal deelgebieden. Per deelgebied worden doelstellingen en acties voorgesteld.

2.3.2.1.1 Knelpunten

In het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan werden volgende knelpunten voor natuurbehoud en –ontwikkeling gesignaleerd:

- Het dichtslibben van de open ruimte.
- Door De Pinte is het landschap van de Zandstreek in belangrijke mate verstoord.
- De E17 en N60 zijn landschapsverstorende assen.
- Als gevolg van intense agrarische activiteiten zijn waardevolle biotopen (o.a. natte graslanden en kleine landschapselementen) verdwenen gedurende de laatste decennia.
- In de gemeente zijn enkele recreatiegebieden gelegen in daarvoor niet voorziene bestemmingen.
- Door uitbreiding van de veestapel en het gebruik van kunstmest komt in bepaalde gebieden overbemesting voor. Als bron van milieuverontreiniging doet dit de waarde van bepaalde biotopen afnemen.
- De waterkwaliteit in een aantal beken valt te betreuren.
- Het verdwijnen van de vochtige graslanden door drainage en ophogingen.

2.3.2.1.2 Doelstellingen

A. Scheldevallei

Hoewel het valleigebied heel wat van zijn botanische waarde verloren heeft, zijn er nog waardevolle natuurelementen aanwezig en zijn de mogelijkheden tot herstel en ontwikkeling groot.

De Scheldemeersen zijn een prioritair natuurgericht te ontwikkelen gebied. Dit gebeurt onder meer door:

- Het behouden en het versterken van de open ruimte
- De authenticiteit van het valleigebied te behouden en te versterken
- De homogeniteit en het zeer rustig landelijke karakter en het bestaande wegennet te behouden en niet te verharren (ontwikkelen tot stiltegebied)
- Het behoud en het versterken van kleine landschapselementen
- Een voldoende goede waterkwaliteit en een waterlopenbeheer dat rekening houdt met de ecologische randvoorwaarden
- Het behoud en het natuurgericht beheer van de oude Schelde-armen, waarbij bevissing beperkt wordt en waarbij een actief biologisch beheer voor alle meanders wordt vooropgesteld, d.w.z. controle op het uitzetten van vis, e.a. Deze maatregelen kunnen in een beheersplan worden vastgelegd.

- De uitbouw als ecologisch recreatiegebied en het bevorderen van de natuureducatieve functie van het gebied

B. Zandstreek

Het oorspronkelijke mozaïeklandschap van de dekzandruggen is zowel landschappelijk als biologisch al in belangrijke mate gedegradeerd. Indien geen ingrijpende maatregelen genomen worden, zal deze ontwikkeling zich verderzetten.

Doelstellingen voor het landelijk gebied in de Zandstreek zijn:

- maximaal behoud van de open ruimtes;
- landschapsverstorende elementen vermijden of afbouwen;
- maximaal behoud van de cultuurhistorische en biologische waarden in de verschillende kasteelparken;
- behouden en ontwikkelen van de landschapsbepalende elementen;
- bosuitbreiding in de omgeving van bestaande bosbestanden;
- een natuurgericht beheer van de twee grote zandwinningsputten;
- natuurvriendelijk beheer van de wegbermen;
- behoud van onverharde wegen en ongeschikt maken van de wegen voor autoverkeer.

C. Niet-landelijk gebied

Een 'natuurlijk' beheer van dit gebied moet de groene zones binnen dit gebied behouden, ontwikkelen of accentueren.

- het specifiek groene karakter en de biologische waarden in de tuinen van de woonparken behouden en versterken;
- streekeigen soorten vormen de basis voor het beheer van de plantsoenen;
- controle op het plaatsen van een groenscherm rond (verblijfs)recreatiegebieden, dat wordt opgelegd in de bouwvergunning;
- uitwerken van natuureducatieve projecten met de scholengemeenschappen.

2.3.2.1.3 Actieplan

Het actieplan is opgebouwd uit:

- gebiedsgerichte acties
- algemene acties
- soortgerichte acties
- sensibilisatie en educatie
- aandachtspunten bij waterlopenbeheer
- aanstellen van een verantwoordelijke voor het groenbeleid

2.3.3 JEUGDRUIMTEPLAN

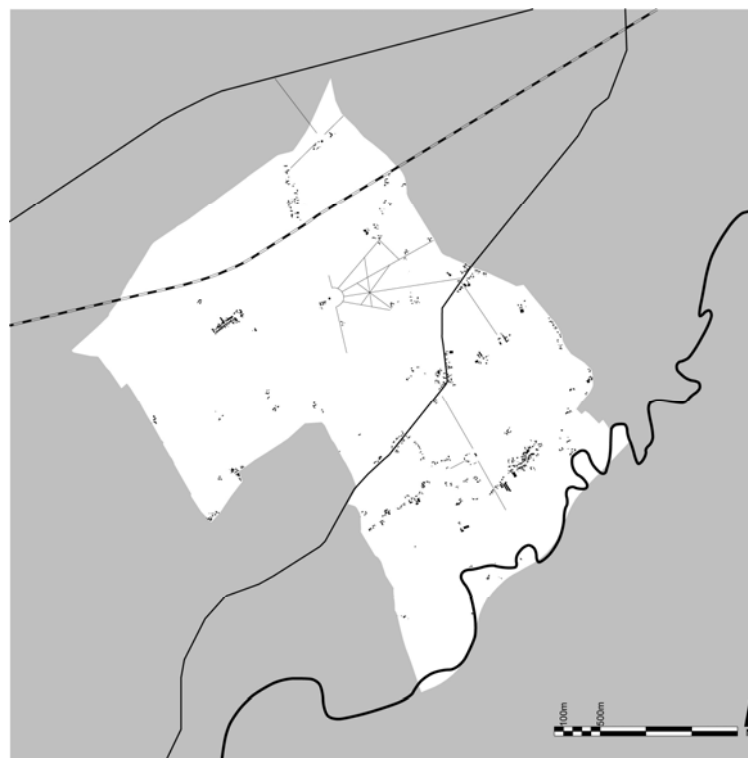
In 2003 start de uitvoering van een reeks projecten van het Jeugdruimteplan (onderdeel van het Jeugdwerkbeleidsplan 2002-2004). Dit plan bestaat uit het uitbouwen en inrichten van een eigen ingerichte ruimte, en ook uit het zorgen voor een grotere bespeelbaarheid en een grotere bewegingsvrijheid over

het hele grondgebied van De Pinte – Zevergem. Het kan hier gaan om de renovatie of verbouwing van club- en verenigingslokalen, het herwaarden van bestaande groenzones, speelpleintjes en jeugd- en gemeentelijke infrastructuur,...

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: EEN EVOLUTIE

De Pinte heeft zich in relatief korte tijdsspanne ontwikkeld van een landbouwdorp naar een residentiële gemeente, waar de nadruk ligt op wonen en alle daarbij aansluitende activiteiten. De groene ligging aan de rand van Gent en de goede ontsluiting door belangrijke verkeerswegen en treinverbindingen maken De Pinte tot een gemeente die bij uitstek geschikt is voor de suburbane pendelaar.

De motor voor deze ontwikkeling is de uitbouw geweest van het uitgebreide infrastructuurnetwerk in opeenvolgende fasen.



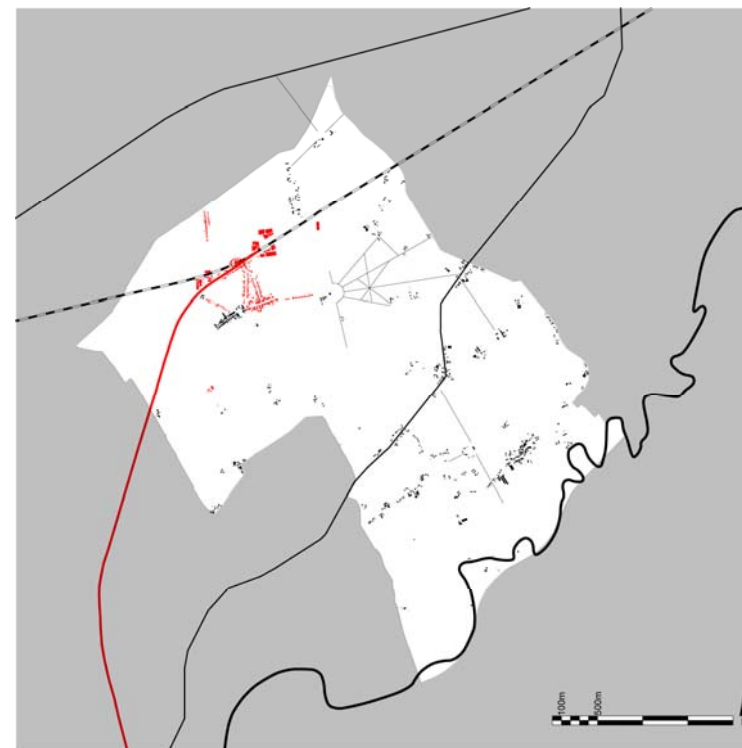
Kaart: 1851

Kaart 14: 1851

3.1. 1851

De voormalige St.-Pietersabdij, op de Blandijnberg te Gent, heeft een belangrijke rol gespeeld in het ontstaan en de ontwikkeling van de gemeente. Ongeveer tweederde van de huidige oppervlakte van het grondgebied van De Pinte behoorde tot haar rechtsgebied of bezittingen. De abdij bezat hier landerijen of hofsteden die instonden voor de ontginning van de woeste gronden en waarvan het bedrijfscentrum zich in het hof te Scheldevelde bevond. Dit verklaart de vele kastelensites die nu nog in de Pinte aanwezig zijn.

Zevegem was in 1851 een omvangrijkere kern dan De Pinte. De kern De Pinte bestond op dat moment uit niet meer dan een bebouwingslint langs de huidige Baron de Gieyalaan. Beide kernen waren goed bereikbaar dankzij de Kortrijksesteenweg en de Oudenaardsesteenweg. De spoorweg Gent-Kortrijk werd in 1839 aangelegd.



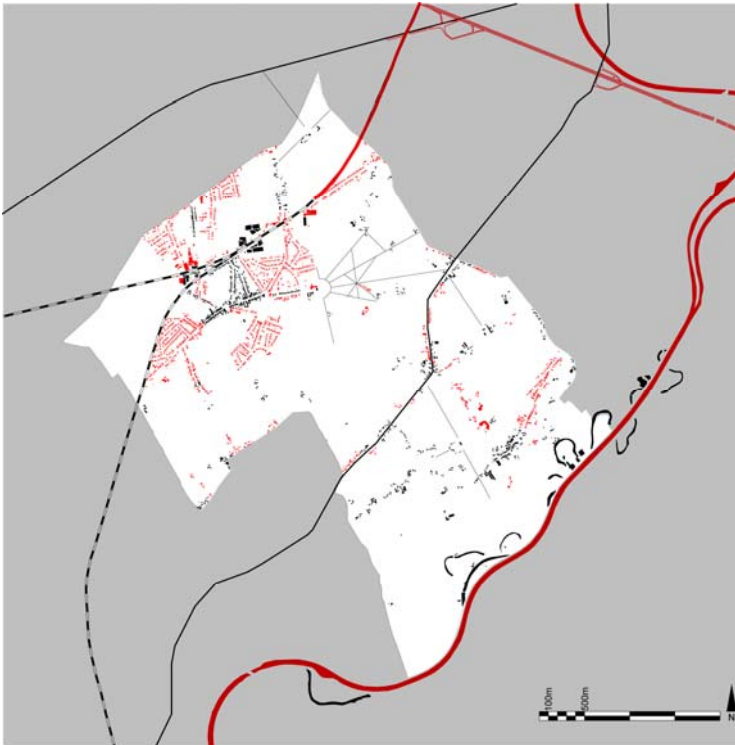
Kaart: 1940

Kaart 15: 1940

3.2. 1940

Eind 19^{de} eeuw kwamen de eerste tuinbouwbedrijven zich in De Pinte vestigen. Belangrijk hierbij was de aanwezigheid van de spoorweg Gent-Kortrijk met vanaf 1857 een splitsing richting Oudenaarde waardoor een dubbele treinverbinding met Gent tot stand kwam.

Vanaf de jaren 1935 werden o.m. grote tuinbouwbedrijven tussen het station en de toenmalige centrumstraat (Baron de Gieyalaan) verkaveld. Dit gaf aanleiding tot het omvormen van De Pinte tot een residentiële gemeente.



Kaart: 1968

Kaart 16: 1968

3.3. 1968

Na de Tweede Wereldoorlog werd er gestart met de aanleg van grote infrastructuur: De E40 Oostende- Brussel werd aangelegd, de Ringvaart werd gegraven, de Schelde werd rechtgetrokken. Er werd eveneens een nieuw spoorwegtracé aangelegd tussen het station van De Pinte en het Sint-Pietersstation te Gent.

Het gevolg was dat De Pinte zeer snel aangroeide, onder de vorm van talrijke verkavelingen die in de naoorlogse periode ontwikkeld werden. De kern Zevergem groeit eveneens maar in veel meer beperkte mate.

In 1977 fusioneren de gemeenten De Pinte en Zevergem en vormen ze samen het grondgebied van de huidige gemeente De Pinte met een oppervlakte van 1765 ha. De nieuw samengestelde gemeente telt dan 8179 inwoners.



Kaart: 1995

Kaart 17: 1995

3.4. 1995

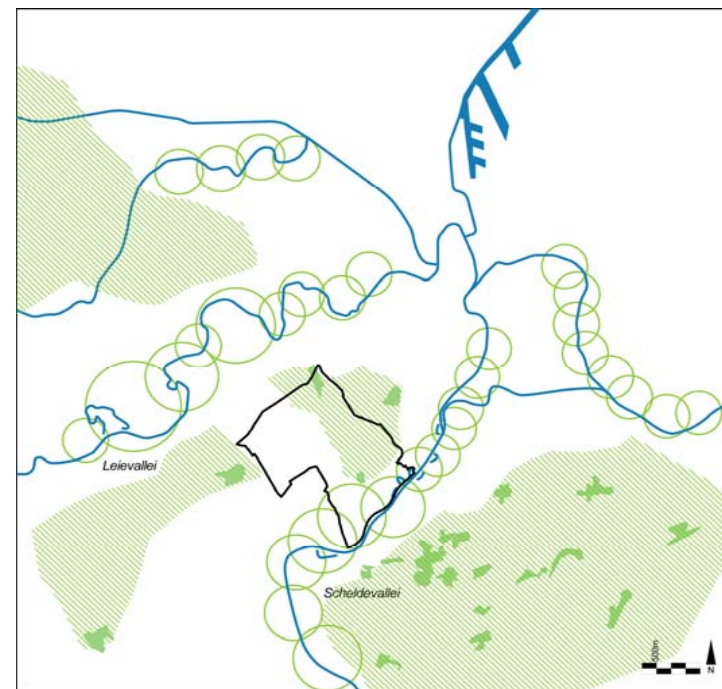
Begin jaren 1970 werd de E17 aangelegd, met de doorsnijding van het grondgebied tot gevolg. Er werd zand gewonnen in verschillende putten om de E17 op een berm te realiseren. De waterplassen Hageland en Indiana zijn er het resultaat van. Samen met de aanleg van de E17, werd de N60 rechtgetrokken en door een op- en afrittencomplex aangesloten. Deze toename van de bereikbaarheid leidt tot bijkomende verkavelingen en groei van de kern De Pinte. Ook Zevergem breidt uit in dwarsrichting door middel van een verkaveling. Gemiddeld werden in de periode 1970-2000 per jaar 60 bouwvergunningen uitgereikt, met een maximum van 120 in 1974 en een minimum van 18 in 1983.

Sinds de fusie van 1977, is het bevolkingsaantal gestegen met 2000 inwoners. Er wonen nu 10.164 mensen in De Pinte. Hiervan wonen er bijna 84% in (vroegere deelgemeente) De Pinte en 16% in (de vroegere deelgemeente) Zevergem. Het aandeel van de oudere bevolking (60 jaar en ouder) in de totale bevolking bedraagt 20 %. Dit zal in de komende jaren nog stijgen want het aandeel van de bevolking van middelbare leeftijd bedraagt 55 %. Het aandeel jeugd 25%.

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: DE OPEN RUIMTE ALS HOOFDSTRUCTUUR

Op het territorium van De Pinte dienen zich twee dominante deelstructuren aan: Enerzijds wordt de nederzettingsstructuur in grote meerderheid door woonnederzettingen bepaald, anderzijds komt in de samenhangende de open ruimte natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur bijeen. Om die reden schuiven we twee hoofdstructuren naar voren: Het wonen en de open ruimte. Andere deelstructuren kunnen natuurlijk ook vastgesteld worden in De Pinte, maar zijn beperkt en tekenen zich minder af in de ruimte. In wezen zitten ze gevat in of worden ze omvat door één van beide hoofdstructuren. Er komen in de hoofdstructuur van de open ruimte natuurlijk ook andere programma's voor. Niet alleen landbouw (op een manifeste manier), maar ook diverse recreatievormen maken gebruik van de open ruimte. De open ruimte als hoofdstructuur handelt met andere woorden niet exclusief over landschappelijke of natuurlijke aspecten, maar ook over andere functies die erin besloten zitten. Het open landschap is de major van deze hoofdstructuur, die dus ook minor-bestanddelen kent. We herkennen in de open ruimte structuur twee dominante types van landschapsecologieën: In het noordwesten een open landschap met kasteelparken en dreven, en in het zuiden de Scheldevallei.

4.1. DE PINTe ALS GROENE GEMEENTE



Kaart: Bovenlokale fysische structuren

-  radiale groenassen
-  boscomplexen
-  zones met vnl. open ruimte
-  waterloop

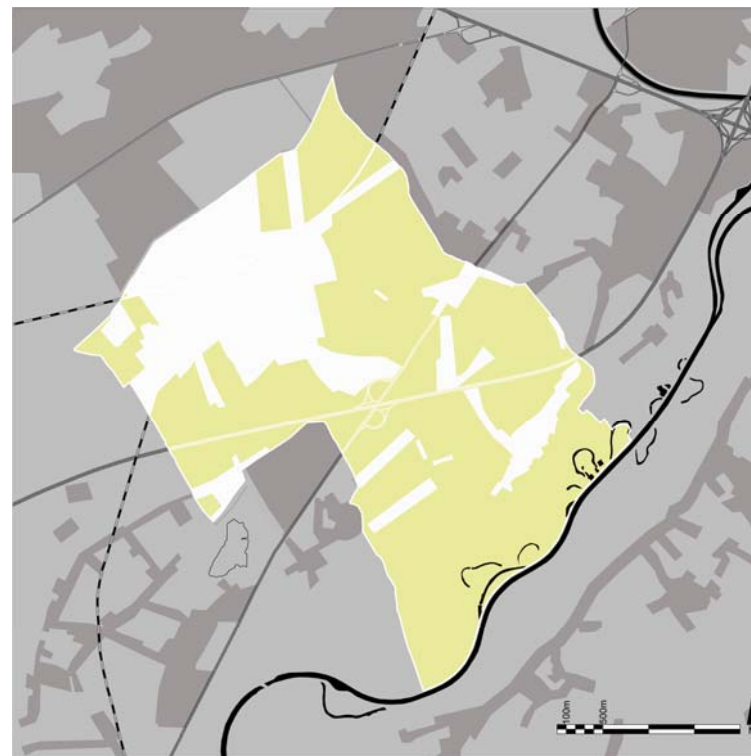
Kaart 18: Bovenlokale fysische structuren

De gemeente De Pinte-Zevergem situeert zich in de zone tussen de Leievallei en de Scheldevallei. Dit gebied wordt gekenmerkt door beekvalleien waartussen een hoger gelegen 'kam' of 'rug' ligt, het zandig Leie – Schelde interfluvium. Op de kammen zijn nog een aantal boskernen terug te vinden, onder meer de boskernen rond historische sites. Verder wordt het gebied gekenmerkt door uitgestrekte open landschappen.

Binnen een ruimere context van fysische structuren, vormen de beekvalleien belangrijke dragers met hoge natuurwaarde. De Leie- en Scheldevallei zijn natuurlijke structuren van bovenlokaal belang, zowel op ecologisch als op recreatief vlak. Deze dragers vormen samen met andere structuren een natuurlijk netwerk en dringen als 'groene vingers' door tot in het stedelijk weefsel van Gent.

De Pinte wordt gekenmerkt door een uitgestrekte open ruimte, waarin twee woonkernen ingebed liggen. De kern De Pinte ligt op de kam, Zevergem in de Scheldevallei.

In het zuiden vormt de Schelde de fysische grens van de gemeente.



Kaart: Open ruimte

● open ruimte

Kaart 19: Open ruimte

Open ruimte maakt een uiterst belangrijk deel uit van De Pinte en verleent de gemeente een aantrekkelijk groen, rustig karakter. Cijfergegevens met betrekking tot de bodembezetting (NIS, 2002) geven de verhouding weer tussen bebouwde en onbebouwde percelen (te beschouwen als open ruimte). Voortgaand op de gegevens van gekadastreerde oppervlakte, kan gesteld worden dat ruim 75 % van het gemeentelijk grondgebied uit onbebouwde percelen of open ruimte bestaat.

Tabel : Bodembezetting: bebouwd - onbebouwd

(bron: Statistiek van de bodembezetting, 2002, NIS)

<i>Bodembezetting</i>	<i>Oppervlakte (in ha)</i>
Totaal bebouwde percelen	395,3
Totaal onbebouwde percelen	1213
Totale oppervlakte gemeente	1798
Gekadastreerde oppervlakte	1608,3
Niet gekadastreerde oppervlakte	189,7

De totale oppervlakte onbebouwde percelen of open ruimte kan verder gedifferentieerd worden naar bodembezetting. Akkerland neemt ruim de helft (55,5 %) van de open ruimte in beslag. Grasland, dat doorgaans een hogere natuurwaarde heeft dan akkerland, beslaat ruim een kwart (26,4 %) van de open ruimte.

Tabel : Bodembezetting onbebouwde percelen

(bron: Statistiek van de bodembezetting, 2002, NIS)

<i>Bodembezetting</i>	<i>Oppervlakte (in ha)</i>
Totaal onbebouwde percelen	1213
> akkerland	673,4
> grasland	320
> bossen	64
> tuinen en parken	44
> boomgaarden	27
> woeste gronden	7,5
> recreatieterreinen	4,8
> gekadastreerde wateren	35,9
> andere	36,4

4.2. DE SCHELDEVALLEI ALS BOVENLOKALE NATUURLIJKE, LANDSCHAPPELIJKE EN RECREATIEVE STRUCTUUR

4.2.1 NATUURWAARDE VAN BOVENLOKAAL BELANG

De vallei van de Boven-Schelde is een bovenlokaal systeem dat over het gehele verloop als biologisch waardevol kan omschreven worden. Binnen een grootschalig netwerk van ecologische structuren is de Scheldevallei één van de dragers met hoge natuurwaarde. De Scheldevallei is op het gewestplan aangegeven als *natuurgebied* en maakt deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

De Schelde met meanders heeft als lijnrelict de belangrijke landschapsecologische betekenis van corridor. Het gebied van de Scheldevallei herbergt de belangrijkste natuurwaarden in de gemeente. De belangrijkste biologische waarden in de verschillende vlak- en lijnvormige elementen zijn graslanden, oude Scheldemeanders, populierenbossen, struwelen en kleine landschapselementen zoals knotwilgrijen. Een aantal opgespoten terreinen zijn door de aanwezigheid van vochtige milieus, bijzonder rijk aan fauna en flora. Ook de perceelsgrachten herbergen vaak een hoge ecologische variëteit.

Ter hoogte van de binnengebieden van afgesneden meanderarmen is er sprake van biologisch zeer waardevol gebied. Verder geeft de biologische waarderingskaart aan dat het gebied van de Scheldevallei in hoofdzaak bestaat uit

biologisch waardevol gebied. Op bepaalde plaatsen treffen we ook zones met complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen aan. (zie 2.1.9 biologische waarderingskaart).

In de Scheldevallei ter hoogte van Zevergem is er vandaag reeds aandacht voor natuurontwikkeling. Er zijn veel waardevolle natuurelementen in het gebied aanwezig waardoor de mogelijkheden tot herstel en ontwikkeling groot zijn. Verschillende delen van de Scheldevallei zijn afgesloten voor recreanten; Natuurontwikkeling is hier de hoofdfunctie. Verdere opwaardering van de Scheldevallei gebeurt concreet reeds ter hoogte van Krommenhoek. Deze zone omvat de oude Scheldemeander 'De Krommenhoek' met waardevolle oevervegetatie en het aangrenzend grasland. Dit gebied is eigendom van en in beheer van de vzw Natuurpunt en kan op termijn als natuurreservaat erkend worden.

Natuurherstel gebeurt tevens aan 'de Cuba' (ter hoogte van Doornhammeke), waar men het oorspronkelijke meerskarakter wil herstellen. Deze gronden zijn in eigendom van het Vlaams Gewest. Het binnenbochtgebied van de meander Bomput is een opgespoten gebied en is in eigendom van de Provincie Oost-Vlaanderen. Deze instantie koopt, indien de kans zich voordoet, gronden aan om het gebied te vergroten.

Voor de natuurliefhebber betekent de Scheldevallei een waardevol exploratieterrain; De waarde van het gebied wordt nog versterkt door projecten van natuurherstel en natuurontwikkeling. Uiteraard is er ook een belangrijke (natuur)educatieve functie aan het gebied verbonden.

4.2.2 LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

Zevergem situeert zich langs de Scheldevallei, een landschap dat zich uitstrekt van Gent tot Doornik. Het is een duidelijk herkenbare ruimtelijke entiteit en behoort tot de traditionele landschappen in Vlaanderen. (zie 2.1.10. Landschapsatlas) De Scheldevallei is een uniek halfopen landschap dat geklasseerd is als beschermd landschap. (zie 2.2.5. Beschermd landschappen).

De visueel-ruimtelijke waarde van de Scheldemeersen ter hoogte van Zevergem is vrij hoog; Het landschap heeft hier nagenoeg integraal zijn eenheid bewaard. Duidelijk herkenbare structuren zoals wegen, percelerings- en hydrografische patronen zijn nog aanwezig en hebben een hoge authenticiteitswaarde.

De rechte trekkingen van de Schelde vanaf de late Middeleeuwen, gaven aanleiding tot het ontstaan van afgesneden meanderarmen. De Schelde en de meanderarmen vormen een belangrijk lijnrelict in het landschap. Terwijl lijnrelicten vaak versnipperd zijn in segmenten, gaat het hier om een lijnrelict met een hoge samenhang. Het is een herkenbaar lineair element met een sterk structurerende waarde. Voornamelijk in de binnengebieden van de oude Scheldearmen is een karakteristiek beeld aanwezig van begroeiing - bos, struweel - op moerassige gronden.

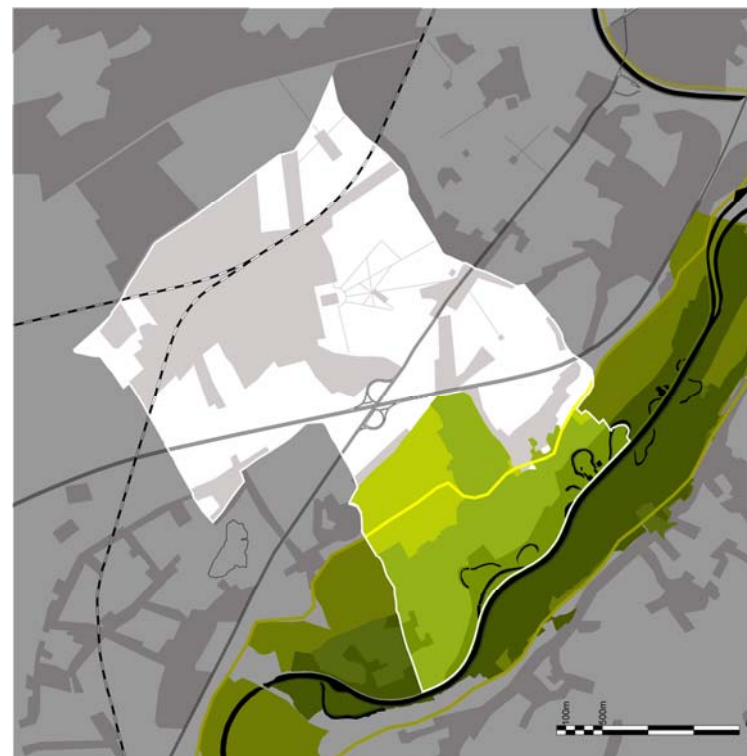
De Schelde met oude meanders als lijnrelict ligt ingebed in een ankerplaats; Deze zone ligt grotendeels in de relictzone van het gebied. (zie 2.1.10. Landschapsatlas, kaart relictzones)

De Scheldemeersen ter hoogte van Zevergem kunnen getypeerd worden als meersen met een gesloten karakter. Het Scheldealluvium dat tot in de eerste helft van de twintigste eeuw gekenmerkt werd door een meerslandschap met open karakter, heeft in dit gebied aanzienlijke transformaties ondergaan. De oorsprong van het eerder gesloten karakter van de Scheldemeersen ter hoogte van Zevergem, ligt in recente bebossingen op uitgebikte gronden (afgegraven gronden voor kleiwinning) en aanplantingen van knotwilgrijen. De bebossingen hebben een belangrijke landschappelijke impact.

Het gaat om een valleigebied met gekanaliseerde rivier waar de afgesneden meanders met lineair groen sterk structurerend zijn. Het reliëf van de valleirand op het grondgebied van Zevergem is eerder geleidelijk; Aan de overzijde (o.m. ter hoogte van Schelderode) is een sterk uitgesproken steilrand aanwezig. Deze steilrand is bepalend voor de perceptieve ruimtelijke begrenzing van de landschappelijke eenheid. Kleine landschapselementen, in hoofdzaak knotwilgrijen langs de perceelranden, zijn beeldbepalend. Oude knotbomenrijen dreigen op termijn wel te verdwijnen.

Twee belangrijke beken, namelijk de kunstmatig gegraven Moerbeek of Coupure en de Oude Houwbeek, maken deel uit van de hydrografische structuur. De Moerbeek of Coupure mondt uit in de oude Scheldemeander 'Cuba', die op zijn beurt overstort in de Bovenschelde. De Oude Houwbeek mondt uit in de oude Scheldemeander 'Ham', die vervolgens deels overstort in de Zwartekobensbeek en deels in de Bovenschelde.

Het landschap van de Scheldevallei heeft geen harde grens. Er is sprake van een **uitdeining** van de typische kenmerken van het landschap. Aan de randen van de Schelde als lijnrelict situeert zich het VEN-gebied met belangrijke ecologische en landschappelijke waarde. (zie 2.1.6. Afbakening VEN-gebieden). Ook de biologische waarderingskaart geeft aan dat dit een zone is met belangrijke natuurwaarden. (zie 2.1.9 biologische waarderingskaart. De contouren van het traditionele landschap 'Scheldevallei van Gent tot Doornik' (zie 2.1.10 Landschapsatlas traditionele landschappen) omvatten een grotere zone dan de contouren van het VEN-gebied. De grens van de ankerplaats waar de Scheldemeersen van Zevergem deel van uitmaakt, deint nog verder uit in het landschap. (zie 2.1.10. landschapsatlas, kaart relict). De relictzone is tenslotte de zone die het meest uitdeint.

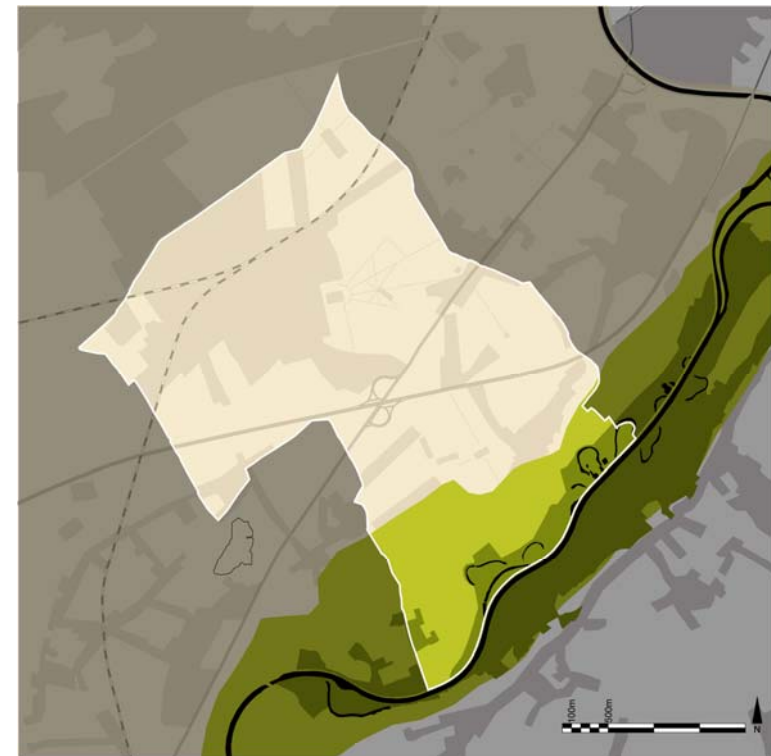


Kaart: Gradiënt Scheldevalleigebied op basis van VEN-gebieden, ankerplaatsen, relictzones en traditionele landschappen

- VEN-gebied
- ankerplaatsen
- relictzones
- grenslijn traditionele landschappen

Kaart 20: Gradiënt Scheldevalleigebied op basis van VEN-gebieden, ankerplaatsen, relictzones en traditionele landschappen

Ook in het type bodemgebruik is er een gradiënt aanwezig. De talrijke uitgebrikte gronden langs de Schelde zijn natte, zware gronden en worden vooral gebruikt als hooi- en weiland, populieraanplanten en natte ruigten. De iets hoger gelegen aangrenzende gronden worden voornamelijk als weiland gebruikt, terwijl op de grens van het valleigebied meer en meer akkerlanden opduiken. Deze gradiënt in bodemgebruik vertaalt zich ook in een landschappelijk beeld. Er kan gesteld worden dat het valleilandschap langzaam 'vervloeit' met het noordelijker gelegen landschap met kastelensites.

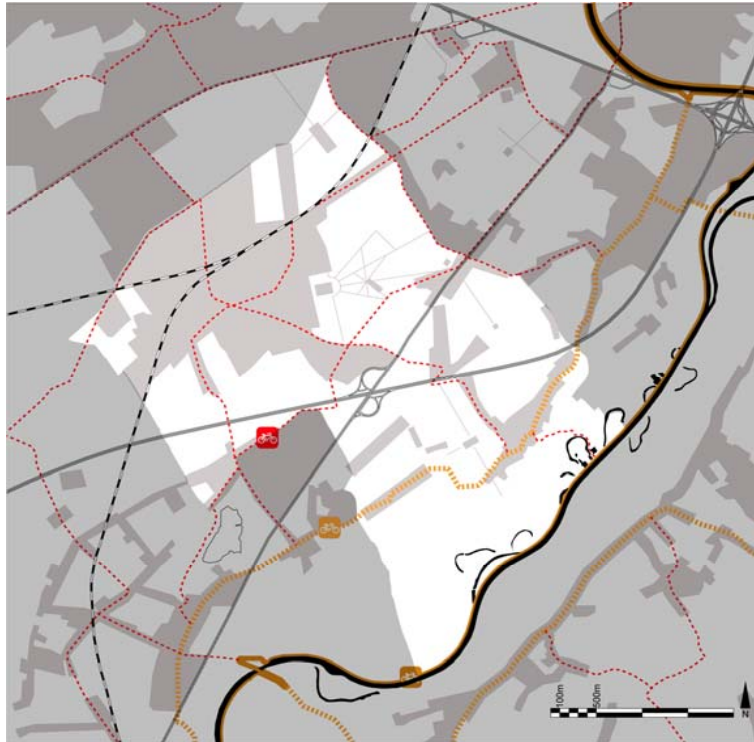


Kaart: Gradiënt Scheldevallei op basis van bodemgebruik

- laag gelegen gebied met vnl. hooi- en weiland, populieraanplant en natte ruigten
- hoger gelegen gronden (vnl. weiland)
- zone met vnl. akkerbouw

Kaart 21: Gradiënt Scheldevallei op basis van bodemgebruik

4.2.3 RECREATIEF MEDEGEBRUIK VAN BOVENLOKAAL BELANG



Kaart: Bovenlokale recreatieroutes

-  functionele route
-  alternatieve route
-  hoofdroute = recreatieve route

Kaart 22: Bovenlokale recreatieroutes

Tussen Gent en Kluisbergen strekt zich een grote open ruimte uit met belangrijke landschappelijke en ecologische waarden : De vallei van de Boven-Schelde wordt door natuurliefhebbers en recreanten bijzonder hoog gewaardeerd.

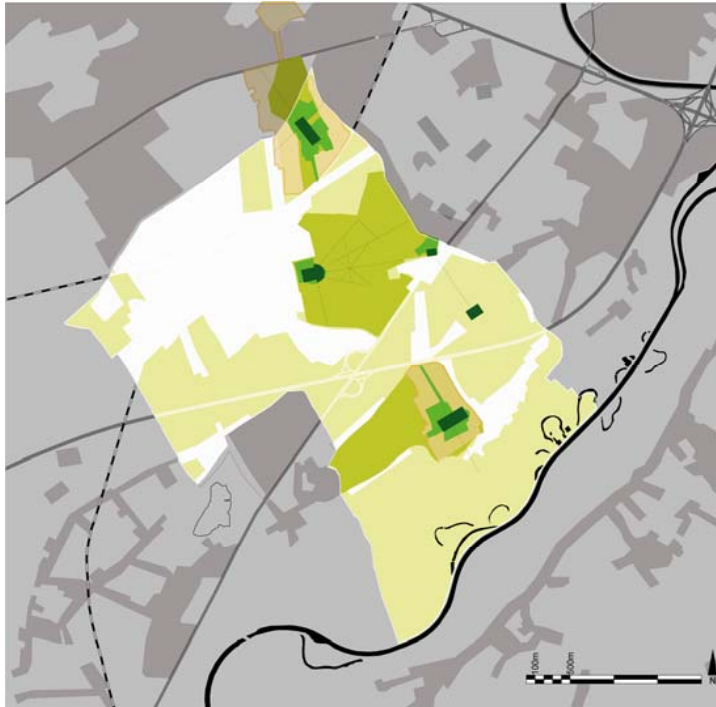
De vallei van de Boven-Schelde fungeert als gebied voor passieve recreatie op bovenlokaal niveau. Langs beide oevers is een smalle asfaltweg aangelegd, waardoor dit Scheldegebied ontsloten is voor fietsers en wandelaars. Een belangrijke trekpleister in dit verband is Doornhammeke, een binnengebied van een meanderarm. Tal van recreanten komen hier met de wagen naartoe en vertrekken vanuit deze plek voor een fiets- of wandeltocht. Ook het gebied van de Scheldevallei ter hoogte van Zevergem zelf leent zich tot wandelen en fietsen.

Verschillende recreatieve en functionele routes takken aan op de route langs de oevers van de Schelde.

Weekendverblijven gesitueerd aan de randen van de meanders Spanjaard en Doornhammeke hebben een belangrijke impact op de landschappelijke en ecologische waarde van deze zones.

De maatschappelijke functie van het gebied als passief recreatief gebied in combinatie met natuurontwikkeling wordt hier gemaakt. Hoe deze twee functies naast elkaar kunnen blijven bestaan wordt aangegeven in het provinciaal Scheldevalleiproject.

4.3. HET OPEN LANDSCHAP MET KASTEELPARKEN EN DREVEN



Kaart: Kastelensites als structurerende elementen in het landschap

- kastelensites met dreven
- biologisch (zeer) waardevol gebied
- ankerplaatsen
- relictzones

Kaart 23: Kastelensites als structurele elementen in het landschap

4.3.1 KASTELENSITES ALS PUNTRELICTEN

Het gebied ten noorden van de Scheldemeersen behoort tot de traditionele landschappen in Vlaanderen. Het gebied is een dekzandgebied dat deel uitmaakt van de door pleistocene sedimenten opgevulde 'Vlaamse Vallei'. Het landschap in dit gebied is, in tegenstelling tot de Scheldemeersen, in belangrijke mate verstoord, hoofdzakelijk door wegenisstructuren en lintbebouwing. Het gebied tussen de beekvalleien van de Schelde en de Leie, het zandige Leie – Schelde interfluvium, wordt ter hoogte van De Pinte-Zevergem en de aangrenzende gemeenten getypeerd door de aanwezigheid van historische kastelensites. Deze kastelensites zijn puntrelicten en bevinden zich grotendeels binnen de omtrek van de ankerplaatsen van het landschap (zie 2.1.10 Landschapsatlas, kaart relicten). Het zijn kenmerkende structuren in de open ruimte die ervaren worden als dense kernen in het overwegend open landschap. Ze bestaan meestal uit een kasteel met kasteelpark en kasteelvijver, omgeven door boscomplexen en dreven. Deze sites, en in het bijzonder de dreven, zijn beeldbepalend en werken zeer structurerend binnen de open ruimte. Het omgevende agrarische landschap, dat voornamelijk bestaat uit akkerland en grasland, ondersteunt deze sites. Dit open landschap vrijwaart bovendien de verschillende vergezichten vanuit de kasteelsites.

Het verspreid voorkomen van de kastelensites of 'object'-relicten typeert dermate de open ruimte dat ze het belangrijkste kenmerk van het landschap is geworden. De aanwezigheid van deze waardevolle landschapselementen en de verbinding

ertussen, is in hoge mate bepalend voor de landschappelijke waarde van het gebied.

De belangrijkste kastelensite, Scheldevelde en de Zeven Dreven, is geklasseerd als beschermd landschap. (zie 2.2.5. Monumenten en Landschappen). Rondom deze site is tevens sprake van een ankerplaats. Het kasteel Grand Noble en het kasteel van Welden, zijn zowel binnen een relictzone als binnen een ankerplaats gelegen. (zie 2.1.10 Landschapsatlas, kaart relict)

4.3.2 SITES MET HOGE NATUURWAARDE

De oude boscomplexen en dreefstructuren die mee de historische structuur van de kasteelsites bepalen, hebben vaak een hoge natuurwaarde. De grootste boscomplexen situeren zich ter hoogte van het kasteel Grand Noble (De Pinte) en het kasteel van Welden (Zevergem). De aanwezigheid van een variëteit aan droge bodems, de reliëfverschillen en het antropogene mozaïekpatroon hebben geresulteerd in een landschapsecologische hoogwaardige eenheid. De biologische waarderingskaart geeft de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu op een bepaalde plaats weer. Verschillende kasteelsites worden beschouwd als biologisch waardevol tot zeer waardevol. De boskernen rond het Kasteel van Welden, Scheldevelde en De Zeven Dreven, Kasteel Grand Noble en Hemelrijck Kasteel bestaan uit biologisch waardevol gebied. Een aanzienlijk deel van de boskernen rond het Kasteel Grand Noble en het Kasteel van Welden, zijn zelfs biologisch

zeer waardevol te noemen. (zie 2.1.9. Biologische waarderingskaart)

4.3.3 RECREATIEVE EN EDUCATIEVE WAARDE

Door de open ruimte van De Pinte-Zevergem lopen verschillende recreatieve routes waarbij de kasteelsites belangrijke trekpleisters zijn. De afzonderlijke relict-elementen worden door deze route verbonden; Ze fungeren als 'rustpunten' of 'blikvangers' langs de toeristische routes. Het gaat hier voornamelijk om vormen van zachte recreatie, zoals wandelen en fietsen.

Ook het educatieve aspect van de kastelensites is van belang. Omwille van de cultuurhistorische en ecologische waarde van de sites, vervullen ze ook een educatieve functie.

4.4. LANDBOUW ALS BELANGRIJKE RUIMTEGEBRUIKER

4.4.1 LANDBOUW VANDAAG

De Landbouwtelling voor De Pinte (mei 2002, bron: NIS) geeft de huidige situatie met betrekking tot de landbouw in de gemeente weer.

Het aantal actieve bedrijven met landbouwproductie komt op 47; Hieronder vallen 28 voltijdse en 19 deeltijdse bedrijven.

De totale oppervlakte die voor landbouwdoeleinden gebruikt wordt (oppervlakte cultuurgrond + niet-landbouwoppervlakken) bedraagt 64.387 are (circa 644 ha); Dit is bijna 36,5% van de totale oppervlakte van de gemeente. Landbouw is dus een belangrijke ruimtegebruiker in de gemeente.

De totale oppervlakte cultuurgrond bedraagt 62.292 are (circa 623 ha). Het overgrote deel van deze oppervlakte is bouwland, en wordt hoofdzakelijk gebruikt voor het verbouwen van voedergewassen (voedermaïs). Blijvend grasland is eveneens een belangrijke grondgebruiker. Andere bestemmingen, waaronder teelt van vaste planten en teelten in serres, zijn verwaarloosbaar.

De niet-landbouwoppervlakte die de landbouwer benut om zijn activiteiten te kunnen uitvoeren, (gebouwen, erven, wegen, siertuinen, onbebouwde gronden, niet gebruikte oppervlakte cultuurgrond) beslaat 2.095 are (circa 21 ha).

Het gaat voornamelijk om kleinere landbouwbedrijven met weinig gronden; 38 % van de bedrijven heeft minder dan 5 ha bedrijfsoppervlakte. In 87 % van de gevallen zijn het bedrijven met een hoeve als bedrijfszetel en met een landelijk karakter.

Opmerkelijk is dat slechts een kwart van de gronden (cultuuroppervlakte + niet-landbouwoppervlakken) in eigendom is van landbouwbedrijven zelf. Het grootste deel van de gronden is niet in eigendom, wordt gepacht en kan bijgevolg vlotter vrijkomen voor andere doeleinden.

Bij ruim de helft van de bedrijven (55 %), is de bedrijfsleider ouder dan 55 jaar. Ruim 1/3 van de bedrijven heeft een bedrijfsleider jonger dan 45; In deze groep is de leeftijd voornamelijk hoger dan 35.

Voor ruim de helft van de bedrijven is zeker geen opvolger meer aanwezig. In de toekomst zal het aantal landbouwbedrijven dus afnemen. Bijna 75 % van de bedrijven zijn familiale bedrijven.

In de veeteeltsector gaat het voornamelijk om varkensbedrijven en runderbedrijven. De veeteeltbedrijven situeren zich hoofdzakelijk in Zevergem.

Over biologische landbouw zijn op dit moment nog geen gegevens beschikbaar.

Bijgaande tabellen zijn ter informatie ingevoegd.

Tabel 1: Gebruik cultuurgrond (62.292 are)

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

<i>Gebruik</i>	<i>Oppervlakte (in are)</i>
Bouwland	36.907
Blijvend grasland	24.690
Teelten in serres (groenten en sierteelt)	545
Teelt van vaste planten (boomkwekerij)	150

Tabel 2: Gebruik bouwland (36.907 are)

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

<i>Gebruik</i>	<i>Oppervlakte (in are)</i>
Voedergewassen	21.035
> voedermaïs	17.875
> tijdelijke weiden	2.792
> groenvoeders	200
> voederbieten	168
Granen voor de korrel	12.904
> korrelmaïs	8.422
> tarwe	2.124
> tritcale	1.398
> gerst	755
> andere granen	145
> haver, mengsels van zomergranen	60
Aardappelen	1.127
Braakland	898
Groenten en niet-doorlevende	638

fruitteelt in open lucht	
Sierteelt in open lucht	305

Tabel 3: Oppervlakte bedrijven

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

<i>Categorie</i>	<i>Aantal</i>
0,01 tot minder dan 5 ha	18
5 tot minder dan 10 ha	8
10 tot minder dan 15 ha	5
15 tot minder dan 20 ha	3
20 tot minder dan 30 ha	6
30 tot minder dan 50 ha	6
50 ha en meer	1

Tabel 4: Wijze van uitbating

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

	<i>Oppervlakte (are)</i>
Pacht	44.563
Eigendom	17.269
Deelpacht / andere wijzen van uitbating	460

Tabel 5: Aard van de bedrijfszetel

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

	<i>Aantal</i>
Hoeve	41
Bedrijfsgebouw	5
Landbouwperceel	1

Tabel 6: Leeftijd bedrijfsleider

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

<i>Leeftijdscategorie</i>	<i>Aantal</i>
< 35	2
35 tot < 45	14
45 tot < 55	6
55 tot < 65	10
> 65	17

Tabel 7: Opvolging

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

	<i>Aantal</i>
Opvolger	6
Geen opvolger	18
Nog niet bekend	21
Niet van toepassing	2

Tabel 8: Arbeidskrachten

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

	<i>Aantal</i>
Familiale arbeidskrachten	43
Niet-familiale arbeidskrachten	24
> regelmatig tewerkgesteld	23
> niet-regelmatig tewerkgesteld	1

Tabel 9: Veeteelt

(bron: Landbouwtelling 2002, NIS)

	<i>Aantal</i>
Aantal varkens	3.222
Aantal runderen	1.272
Pluimvee (aantal dieren)	104
Aantal paardachtigen	37

4.4.2 LANDBOUW ALS ONDERDEEL VAN HET LANDSCHAP

De landbouwsector beheert een aanzienlijk deel van het gemeentelijk grondgebied en is aldus beeldbepalend. De gebieden die voor landbouw aangewend zijn, vertonen een landelijk karakter en laten zich kenmerken als een 'lappendeken' van landbouwpercelen, afgezoomd door grachtstructuren en bomenrijen. Vooral de landbouwpercelen ten zuiden van de grote infrastructuur (E17 en N60), worden gekenmerkt door kleine landschapselementen. In de Scheldevallei vinden we meer graasweiden voor vee; Ook hier zijn landbouwactiviteiten beeldbepalend. We kunnen stellen dat ter hoogte van Zevergem het oorspronkelijke, zeer landelijke karakter tot op heden in stand is gehouden.

De aanwezige waardevolle landschappelijke elementen, zoals kastelsites, drevenstructuren en kleine landschapselementen, worden ondersteund door de aanwezigheid van open ruimte. Landbouw kan deze open ruimte vrijwaren en staat in voor het behoud van het landschappelijk beeld en waardevolle zichten.

4.4.3 LANDBOUW VERSUS NATUUR

Ten gevolge van intense agrarische activiteiten gedurende de laatste decennia is de natuurwaarde van het gebied sterk gedaald. Door uitbreiding van de veestapel en het gebruik van kunstmest, komt in bepaalde gebieden overbemesting voor. Dit conflicteert met de bestaande biologische natuurwaarden. Als bron van milieuverontreiniging doet dit de waarde van bepaalde biotopen afnemen. Een aantal biotopen, waaronder

natte graslanden en bepaalde kleine landschapselementen, zijn zelfs helemaal verdwenen. Naast de negatieve invloed op de natuurwaarde en de bodemkwaliteit, kan men tevens stellen dat de benutting van de akkers niet optimaal is. Specifiek te hoogte van de Scheldevallei bevinden de landbouwactiviteiten zich in kwetsbare gebieden (VEN gebied); In dit gebied is er in bepaalde gevallen een uitgesproken conflict tussen natuur en landbouw.

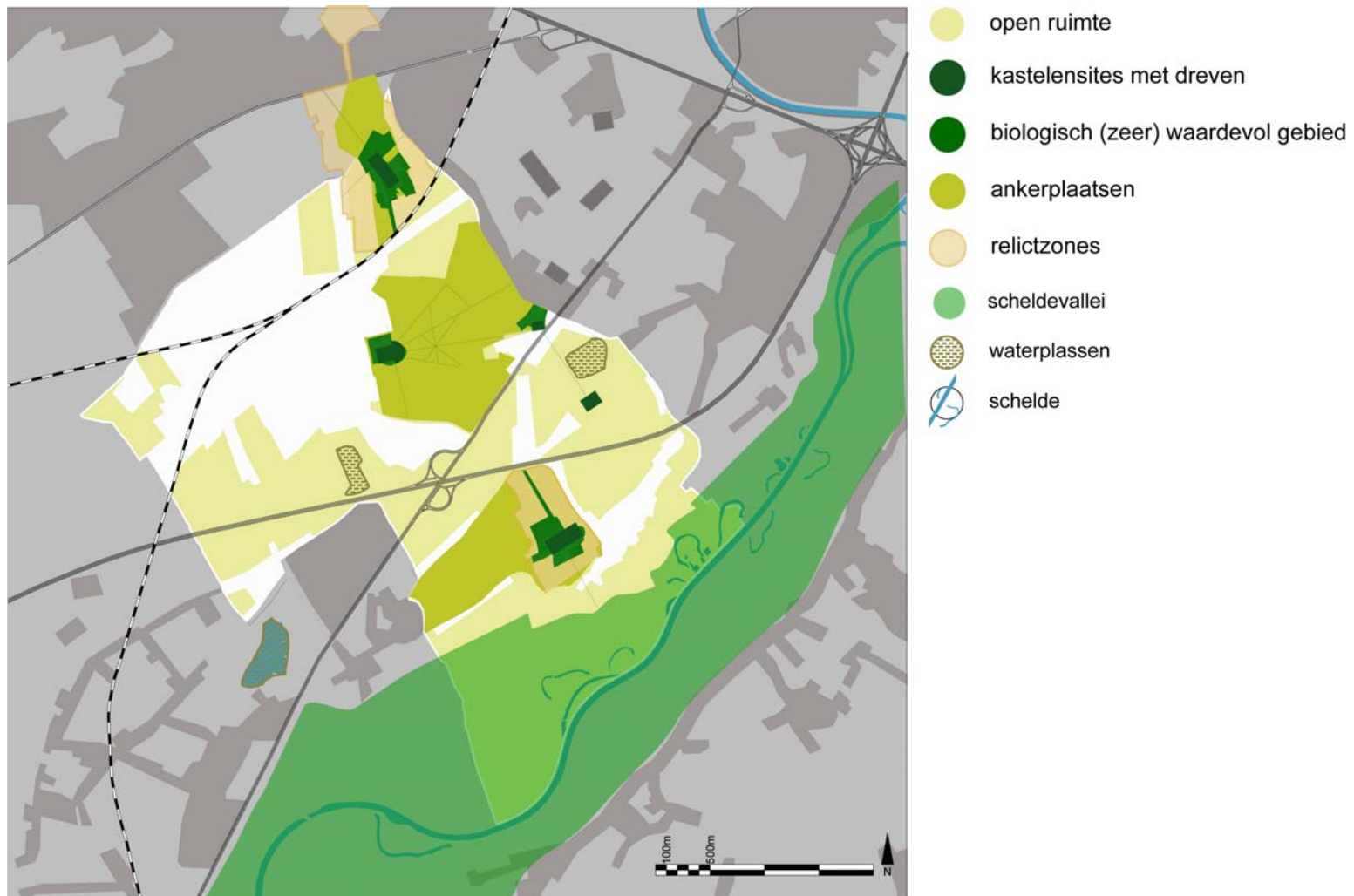
4.4.4 NIEUWSTEDELIJKE VORMEN VAN LANDBOUW

Landbouw is een belangrijke ruimtegebruiker in de gemeente. Momenteel vormt dit een weefsel dat zeer homogeen is. Een daling van het aantal landbouwbedrijven en het niet benutten van een aantal akkers heeft geleid tot zogenaamde nieuwstedelijke vormen van gebruik van deze gronden. Het gaat dan om aanwending van gronden die voordien professioneel voor landbouw gebruikt werden, door nieuwsoortige gebruikers voor allerlei (para-)agrarische activiteiten die het landschappelijk beeld in stand houden. De bio-sector is een recent doorbrekende vorm van gebruik die spraakmakend is. Doorgaans zijn de gebruikers geen professionele landbouwers. Zo worden her en der landbouwpercelen reeds gebruikt als paardenweide, al dan niet ingericht als manège en al dan niet grootschalig. In Zevergem bijvoorbeeld, wordt een landbouwperceel gebruikt als speelweide door de jeugdbeweging. Verder is in Zevergem (op de rand van de Scheldevallei) een perceel ingericht als waterzuiveringsgebied met rietplantage. Nog in Zevergem kan men stellen dat 'Zeverrock', een jaarlijks festival met bovenlokale aantrekkingskracht,

een bijzondere vorm is van tijdelijk en alternatief gebruik van landbouwgronden.

Deze nieuwe vormen van ruimtegebruik zijn momenteel slechts in beperkte mate aanwezig.

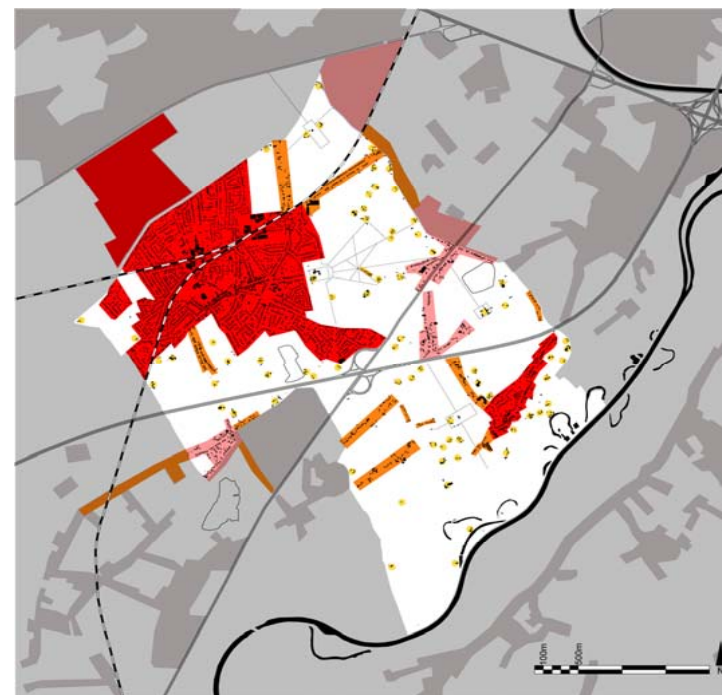
4.5. SYNTHESEKAART: OPEN RUIMTE ALS HOOFDSTRUCTUUR



Kaart 24: Openruimte als hoofdstructuur

5. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: HET WONEN ALS HOOFDSTRUCTUUR

5.1. WONEN IN DE PINTE IS WONEN IN EEN GROENE OMGEVING



Kaart: Bestaande bebouwingsvormen

- Woonkernen
- Woonconcentraties
- Woonlinten
- Verspreide bebouwing

Kaart 25: Bestaande bebouwingsvormen

Morfologisch kan men vier bebouwingsvormen onderscheiden: Woonkernen, woonlinten, woonconcentraties en verspreide bebouwing.

Men kan twee grote woonkernen onderscheiden in De Pinte. De **hoofdwoonkern De Pinte** bestaat uit een aanéenschakeling van verschillende verkavelingen, die vasthangen aan een hoofdontsluitingsnet met o.m. de Baron De Giey laan, de Polderdreef, de Pintestraat, de Groenstraat en de Lange Velddreef.

De **woonkern Zevergem** is merkkelijk kleiner en heeft zich aanvankelijk ontwikkeld als lint rond het Dorp en het Pont-Noord. Inmiddels is Zevergem uitgebreid langsheen de Molenstraat en Wijngaardeke, zodat er nu sprake is van een woonlint dat plaatselijk verdubbelt en verbreedt tot een woonkern.

Woonlinten zijn min of meer aaneengesloten lintbebouwing langs voorheen bestaande wegen. Ze bevinden zich her en der in het open landschap. Soms zijn ze een uitloper van de woonkernen, soms staan ze los. Voorbeelden hiervan zijn de Oude Gentweg (= vroegere spoorweg), de Nieuwstraat, de Grote steenweg en het deel van de Baron De Giey laan boven de spoorweg.

Woonconcentraties zijn vrijliggende woonwijken zonder centrumfuncties. Meestal zijn ze ontstaan langs een weg aantakkend op de N60, op een kruispunt, rond een kastelensite of aanliggend aan een bedrijventerrein (bv. aan het

bedrijventerrein in Eke). De grootste woonconcentraties zijn de gehuchten 'Zwartegat', 'Beer' en 'Klosse'. In de open ruimte bevindt zich verder heel wat puntsgewijs **verspreide bebouwing** en dit over het hele grondgebied.

De woonkwaliteit van De Pinte wordt in grote mate bepaald door de kwaliteitsvolle omgeving. Groen is alomtegenwoordig. Naast de woonlinten en de verspreide bebouwing die zich midden in het open landschap bevinden, genieten ook de bewoners op de rand van de bebouwde kern van zichten op het omringende landschap. De verschillende kastelensites dragen in het bijzonder bij tot de omgevingskwaliteit. De meeste sluiten bovendien nauw aan bij de verschillende woonkernen en – linten.

Maar ook de woonkernen en woonconcentraties zelf hebben een groene uitstraling. De open bebouwing en de grote percelen impliceren een lage dichtheid. Rustige villawijken met voor- en achtertuinen gecombineerd met door bomenrijen afgelijnde straten versterken het groene karakter. Ook wie geen zicht heeft op het omringende landschap, woont dus in een groene omgeving.

De overheersende typologie van de villa die in de verkavelingen vanaf de jaren 1960 tot stand gekomen is, heeft ook een schaduwzijde. Deze typologie sprak destijds vooral jonge gezinnen aan en binnen een afgemeten periode zijn er dus veel jonge gezinnen in De Pinte komen wonen. Dit overwicht dreigt op termijn echter problematisch te worden. De oorspronkelijke gezinnen met kinderen evolueren vandaag systematisch naar 2-

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN DE PINTE - INFORMATIEF GEDEELTE - TECHNUM RP

72



De Pinte en Zevergem hebben duidelijk een verschillend karakter.

De woonkern De Pinte heeft zich dus ontwikkeld tot een grote residentiële kern. Het merendeel van de woningen bestaat uit

open bebouwing, uit opeenvolgende verkavelinggolven. Enkel in de Baron de Gieyalaan en de Pintestraat, in feite de centrumstraat en het oudste gedeelte van de hoofdkern, is de bebouwing gesloten. De open bebouwing en de grote percelen impliceren een vrij lage dichtheid, die varieert van wijk tot wijk tussen 7 wo/ha en 14 wo/ha. De Pinte kan men dan ook omschrijven als een woontapijt of villapark.

Zevergem heeft een heel andere ontstaansgeschiedenis. Zevergem is één van de oudste zogeheten 'oeverdorpen' van de Schelde en heeft nog steeds een sterke relatie met de Scheldevallei. Zevergem past dus in de reeks van andere oeverdorpen langs de Schelde zoals Landuit, Merelbeke, Melle, Wetteren,...

Net als de kern De Pinte heeft Zevergem een duidelijke band met Gent en is eveneens goed bereikbaar voor autoverkeer. Het verschil tussen De Pinte en Zevergem, ligt in de omvang: Zevergem, ooit groter dan De Pinte, is klein gebleven en niet uitgegroeid tot een residentiële gemeente. Zevergem heeft immers geen spoorwegstation, ligt meer afgelegen en ook het gewestplan liet geen grote groei toe. Uitbreiding van de kern in de richting van de Schelde was eveneens onmogelijk omwille van de natte, moeilijker bebouwbare gronden in de Scheldevallei. In noordelijke richting bleek de E17 een strikte grens. Door deze factoren heeft Zevergem dus een landelijk karakter bewaard.

5.3. DEMOGRAFIE

5.3.1 BEVOLKINGSEVOLUTIE

Op 31 december 2002 (of 1 januari 2003) telde de gemeente De Pinte 10.074 inwoners. Over een periode van 10 jaar is de bevolking er toegenomen met 252 personen. Tussen de periode 1983-1993 waren er 918 bijkomende inwoners en in de periode 1973-1983 waren dit er 2096. De bevolking is dus enorm toegenomen sinds 1973. De laatste 5 jaar is er echter een stagnatie in de bevolkingsevolutie en de laatste 3 jaar neemt het aantal zelfs af.

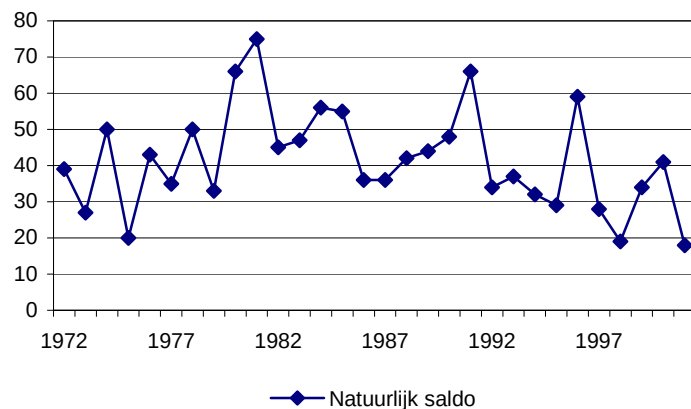
Jaar	totale	natuurlijk evolutie			verhuisbewegingen			Totaal
	bevolking	geboorten	sterften	saldo	immigratie	emigratie	saldo	saldo
1973	6808	90	51	39	411	325	86	125
1974	6986	84	57	27	446	319	127	154
1975	7347	109	59	50	579	297	282	332
1976	7662	101	81	20	667	345	322	342
1977	7962	110	67	43	729	437	292	335
1978	8179	103	68	35	573	395	178	213
1979	8286	110	60	50	520	463	57	107
1980	8541	99	66	33	592	370	222	255
1981	8698	126	60	66	570	479	91	157
1982	8835	131	56	75	435	410	25	100
1983	8904	98	53	45	470	446	24	69
1984	8890	116	69	47	333	394	-61	-14
1985	8870	103	47	56	379	455	-76	-20
1986	8923	114	59	55	408	410	-2	53
1987	9059	107	71	36	512	412	100	136
1988	9153	95	59	36	424	366	58	94
1989	9278	111	69	42	472	379	93	135
1990	9425	99	55	44	464	360	104	148

1991	9595	110	62	48	486	365	121	169
1992	9702	119	53	66	410	369	41	107
1993	9822	103	69	34	457	368	89	123
1994	9936	111	74	37	487	410	77	114
1995	10028	97	65	32	503	442	61	93
1996	10075	97	68	29	454	433	21	50
1997	10147	116	57	59	440	428	12	71
1998	10121	99	71	28	475	530	-55	-27
1999	10174	97	78	19	431	401	30	49
2000	10124	93	59	34	412	497	-85	-51
2001	10164	102	61	41	413	414	-1	40
2002	10098	87	69	18	402	489	-87	-69
2003	10074							

Bron: NIS

tabel 2: bevolkingsevolutie 1973-2003

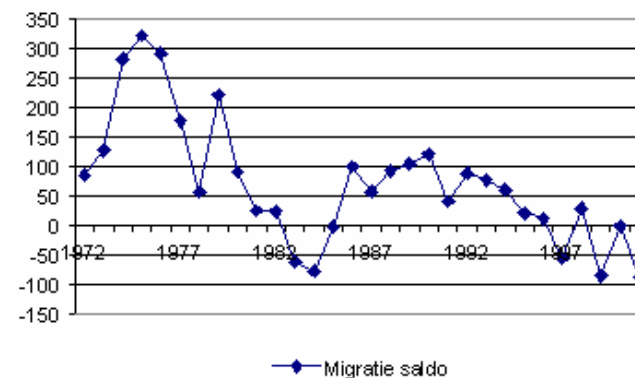
Het natuurlijke bevolkingsverloop of het verschil tussen geboortes en sterften, kent voor De Pinte een grillig verloop. Er zijn een aantal pieken in 1974,'80,'81,'91 en '96. De jaarlijkse gemiddelde aangroei bedraagt 41 personen. In de gemeente werden er over de beschouwde periode gemiddeld 104 kinderen geboren en stierven er gemiddeld 63 personen.



grafiek 1: natuurlijk bevolkingsverloop

Het migratiesaldo of het verschil tussen in- en uitwijking, vertoont in De Pinte een instabiel verloop.

In het begin van de jaren '70 is de gemeente heel sterk gegroeid door inwijking, met. duidelijke pieken in '74,'75 en '76. Sinds 1997 zijn de migratiesaldo's overwegend negatief.



grafiek 2: migratiesaldo

5.3.2 IMMIGRATIESALDO PER LEEFTIJDSCATEGORIE

In het voorstel van afbakening van het grootstedelijk gebied Gent (augustus 2002, Mens en Ruimte), wordt het immigratiesaldo per leeftijdscategorie bestudeerd.

Het valt op dat het migratiesaldo van de randgemeenten voor de leeftijdscategorie tussen 15 en 29 jaar negatief is, in tegenstelling tot het migratiesaldo van de stad Gent. Vooral de 20 tot 24 jarigen worden blijkbaar aangetrokken door de stad Gent. Een deel van deze groep zijn wellicht studenten die na hun studies blijven "hangen". Voor de leeftijdsgroep 30 tot 39-jarigen is het migratiesaldo voor de randgemeenten (dus ook voor De Pinte) positief terwijl dit voor de stad Gent negatief is. Hetzelfde geldt voor de 0 tot 9-jarigen. Het gaat hier dus om jonge gezinnen met kinderen die Gent verlaten.

ABSOLUUT MIGRATIESALDO 1988-1998									
	<i>De Pinte</i>	<i>Destel- bergen</i>	<i>Evergem</i>	<i>Gent</i>	<i>Lochristi</i>	<i>Melle</i>	<i>Merelbeke</i>	<i>SM- Latem</i>	<i>TOT. STED. GEBIED</i>
95+	+1	-3	+10	-49	+10	+2	+2	-3	-30
90-94 j	+7	-5	+62	-353	+27	+9	+54	-22	-221
85-89 j	-2	+7	+188	-864	+96	+8	+60	-21	-528
80-84 j	-7	+3	+233	-1.005	+105	-13	+90	+3	-591
75-79 j	+1	-13	+108	-630	+90	+1	+25	0	-418
70-74 j	-12	-6	+48	-250	+29	+16	-24	-15	-214
65-69 j	-19	-13	+47	-330	+11	-12	+7	-6	-315
60-64 j	+6	+10	+9	-541	+13	+22	-21	+15	-487
55-59 j	-4	+28	+43	-668	+35	-21	+12	+28	-547
50-54 j	+11	-31	-2	-754	+69	+6	+38	+24	-639
45-49 j	+8	+57	+24	-705	-3	-5	+33	+24	-567
40-44 j	+50	+94	+1	-714	+15	+33	+58	+26	-437
35-39 j	+105	+154	+59	-2.302	+123	+117	+192	+137	-1.415
30-34 j	+305	+226	+280	-3.892	+288	+36	+289	+173	-2.295
25-29 j	+25	+75	+321	+293	+421	+97	+271	-164	+1.339
20-24 j	-180	-192	-72	+6.584	-102	-63	-16	-182	+5.777
15-19 j	-44	+4	-127	+1.318	-20	-27	-2	-10	+1.092
10-14 j	+28	+26	+72	-549	+48	+45	+23	+22	-285
5-9 j	+79	+135	+110	-1.348	+48	+33	+93	+97	-753
0-4 j	+234	+266	+260	-3.591	+237	+56	+237	+192	-2.109
TOTAAL	+592	+822	+1.674	-10.350	+1.540	+340	+1.421	+318	-3.643

TABEL 3 : ABSOLUUT MIGRATIESALDO 1988-1998 NAAR LEEFTIJDSCATEGORIE EN GEMEENTE

5.3.3 BEVOLKINGSPROGNOSE

In functie van een lange termijnplanning is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de toekomstige bevolkingsgrootte en -samenstelling. Bij de berekening van de toekomstige bevolking kan men gebruik maken van een open of een gesloten prognose.

De gesloten prognose gaat ervan uit dat er geen migratie effecten optreden. Dit veronderstelt een evenwicht tussen de vertrekkende en aankomende personen. In de diverse leeftijdsprofielen worden beide categorieën gelijk gesteld. Bij de open prognose worden de migratiebewegingen wel in rekening gebracht. Hierbij wordt uitgegaan van een zich voortzettende leeftijdsspecifieke trend, berekend op basis van de migratiecijfers over de laatste 5 jaar.

Om een vergelijking te kunnen maken met prognoses uitgevoerd op hogere planniveaus worden de referentieperiodes 1992-2007 gebruikt. De bevolkingsgegevens van 31 december 1991 of 1 januari 1992 fungeren als basis. Er wordt een **gesloten prognose** toegepast omdat, bij het bepalen van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden de gemeente dient uit te gaan van de ontwikkeling van de eigen bevolking.

PROGNOSE VAN DE TOTALE BEVOLKING OVER 15 JAAR						
Gesloten prognosetype : basisjaar 1992						
jaar	Totale populatie			Bevolkingsindex		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
1992	4.799	4.904	9.703	100	100	100
1993	4.810	4.924	9.734	100,2	100,4	100,3
1994	4.819	4.943	9.762	100,4	100,8	100,6
1995	4.828	4.960	9.788	100,6	101,1	100,9
1996	4.835	4.977	9.812	100,8	101,5	101,1
1997	4.841	4.992	9.833	100,9	101,8	101,3
1998	4.847	5.007	9.854	101,0	102,1	101,6
1999	4.852	5.022	9.874	101,1	102,4	101,8
2000	4.855	5.035	9.890	101,2	102,7	101,9
2001	4.858	5.048	9.906	101,2	102,9	102,1
2002	4.860	5.059	9.919	101,3	103,2	102,2
2003	4.861	5.070	9.931	101,3	103,4	102,3
2004	4.860	5.079	9.939	101,3	103,6	102,4
2005	4.858	5.088	9.946	101,2	103,8	102,5
2006	4.855	5.095	9.950	101,2	103,9	102,5
2007	4.851	5.102	9.953	101,1	104,0	102,6
toe-/afname :	52	198	250			
index :	101,1	104,0	102,6			

tabel 3: prognose van de totale bevolking over 15 jaar – basisjaar 1992

Volgens de prognose zal het aantal inwoners tussen 1992 en 2007 met 250 personen toenemen of een index 102,6. Opgesplitst in periodes van 5 jaar, verloopt de bevolkings-toename progressief; Tot het jaar 1997 zal de bevolking toenemen met 130 personen of gemiddeld 26 personen per jaar. In de periode 1997 tot 2002 wordt een bevolkingstoename van 86 personen verwacht. Vanaf 2002 wordt deze toename steeds kleiner.

De verklaring voor deze toekomstige evolutie vindt men in de leeftijdsopbouw van de diverse referentieperiodes. Het percentage vrouwen op vruchtbare leeftijd (dit is het percentage vrouwen van 20 tot 40 ten opzichte van het totaal aantal vrouwen) daalt geleidelijk aan tot 2007. Dit heeft voor De Pinte slechts een beperkte invloed. Het procentueel aandeel mannen en vrouwen boven de gemiddelde te verwachte leeftijd, stijgt sterk. Voor mannen is dit 76 jaar en voor vrouwen 82 jaar. Deze bevolkingsgroep gaat in stijgende lijn (van 3,2 % in 1992 tot 4,6 % in 2007) ten opzichte van de totale bevolking.

De werkelijke groei van de bevolking was echter veel groter. Op 1/1/2002 telde De Pinte reeds 10.074 inwoners.

Voor het bepalen van een lange termijnvisie op wonen in De Pinte, wordt een prognose berekend met **2002** als basisjaar.

PROGNOSE VAN DE TOTALE BEVOLKING OVER 15 JAAR						
Gesloten prognosetype : basisjaar 2002						
jaar	Totale populatie			Bevolkingsindex		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
2002	4.933	5.165	10.098	100	100	100
2003	4.932	5.173	10.105	100,0	100,2	100,1
2004	4.929	5.180	10.109	99,9	100,3	100,1
2005	4.925	5.185	10.110	99,8	100,4	100,1
2006	4.919	5.189	10.108	99,7	100,5	100,1
2007	4.913	5.192	10.105	99,6	100,5	100,1
2008	4.906	5.195	10.101	99,5	100,6	100,0
2009	4.899	5.197	10.096	99,3	100,6	100,0
2010	4.892	5.198	10.090	99,2	100,6	99,9
2011	4.884	5.199	10.083	99,0	100,7	99,9
2012	4.875	5.199	10.074	98,8	100,7	99,8
2013	4.867	5.199	10.066	98,7	100,7	99,7
2014	4.858	5.197	10.055	98,5	100,6	99,6
2015	4.848	5.195	10.043	98,3	100,6	99,5
2016	4.838	5.192	10.030	98,1	100,5	99,3
2017	4.827	5.187	10.014	97,9	100,4	99,2
toe-/afname :	-106	22	-84			
index :	97,9	100,4	99,2			

tabel 4: prognose van de totale bevolking over 15 jaar – basisjaar 2002

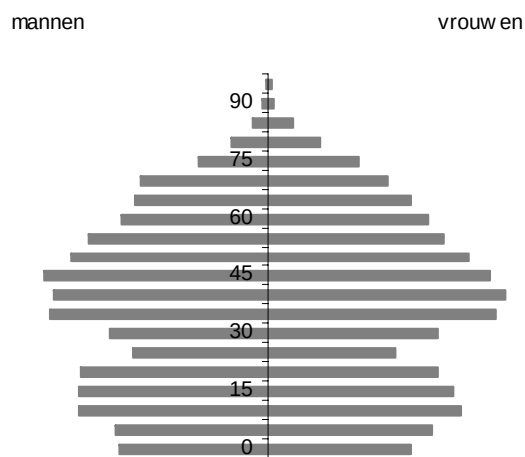
Uit de resultaten van de gesloten bevolkingsprognose basisjaar 2002 blijkt dat zich tot het jaar 2006 een stijging van het aantal inwoners voordoet. Daarna volgt een ombuiging van deze tendens met een daling als gevolg van het geboortetekort. Volgens de prognose zal het aantal inwoners de komende 15 jaar met 84 personen afnemen.

Een verklaring is ook hier te vinden in de toekomstige evolutie in de leeftijdsopbouw van de diverse referentieperiodes. Het procentueel aandeel mannen en vrouwen boven de gemiddeld te verwachte leeftijd gaat in stijgende lijn van 3,9% in 2002 tot 7,2 % in 2017 ten opzichte van de totale bevolking.

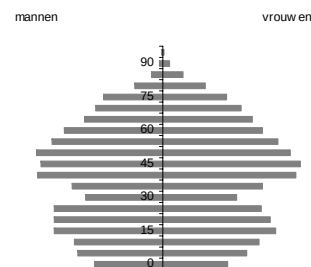
Al deze gegevens geven slechts een trend weer vanuit een gesloten bevolkingsprognose. Andere beleidsopties, de invloed van het woonbeleid in het verleden en moeilijk voorspelbare maatschappelijke ontwikkelingen zullen dit beeld vertekenen. In de gemeente De Pinte zal de werkelijke bevolkingsafname naar alle waarschijnlijkheid groter zijn, indien de jeugd De Pinte blijft verlaten.

5.3.4 LEEFTIJDOPBOUW VAN DE BEVOLKING

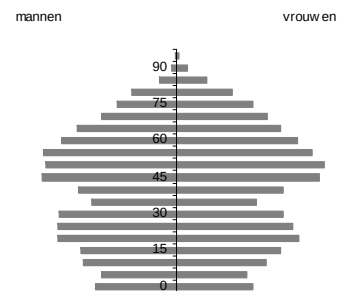
De leeftijdsverdeling is een belangrijke bevolkingskarakteristiek. Ze heeft een grote invloed op een hele reeks sociale en economische factoren, die op hun beurt het maatschappelijk gebeuren beïnvloeden. De leeftijdsstructuur van de bevolking kan visueel voorgesteld worden onder de vorm van een leeftijdspiramide. In deze piramides zien we een belangrijke knik voor de leeftijdsgroep 20-30 jaar.



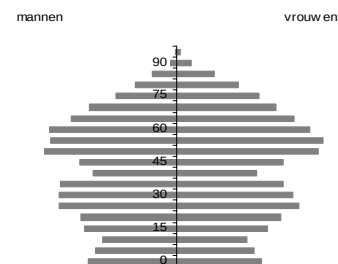
grafiek 3: Bevolkingspiramide 2002



grafiek 4: bevolkingspiramide 2007



grafiek 5: bevolkingspiramide 2012



grafiek 6: bevolkingspiramide 2017

5.3.4.1 Evolutie van ontgroening en vergrijzing

Karakteristiek voor de recente evolutie van de bevolking is de **ontgroening** en de **vergrijzing**. Ontgroening betekent het aandeel van de jonge bevolking afneemt; Vergrijzing daarentegen is dan de toename van de bejaardenpopulatie. Het aantal jongeren in de leeftijdsgroep 20-39 jarigen, die instaan voor de vervanging aan de basis van de piramide, zal in de komende jaren verder in dalende lijn evolueren. De huidige gerealiseerde vruchtbaarheid ligt onder het gewenste vervangingsniveau.

De veroudering van de bevolking is het gevolg van de hogere levensverwachting, die bij mannen overigens lager ligt dan bij vrouwen (respectievelijk 76 en 82 jaar). Deze gemiddelde levensverwachting stijgt jaarlijks met een kwartaal. Met betrekking tot het wonen hebben ouderen andere behoeften: De woningen moeten qua grootte en comfort aangepast zijn voor bejaarden, vooral voor zelfstandig wonende hoogbejaarden.

Ook de gemeente De Pinte wordt geconfronteerd met de ontgroening en vergrijzing van de bevolking.

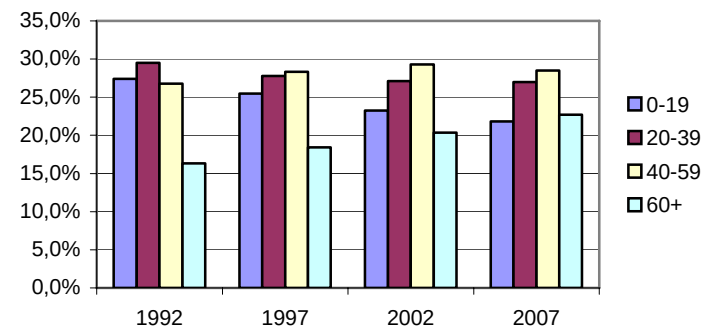
Het is opvallend dat er zich in de piramide een grote knik vertoont voor de 20-30 jarigen. Als men de piramide van De Pinte met andere gemeenten vergelijkt, zijn er in verhouding tot de totale bevolking weinig 20-30 jarigen. Uit de leeftijdsopbouw kan men duidelijk aflezen dat de generatie 30 tot 44 jarigen niet vervangen zal worden. In de toekomst zal dit leiden tot een grotere vertegenwoordiging van de oudere bevolking.

Ondanks de bevolkingstoename tussen 1992 en 2002, nam het aantal jongeren in die periode af met 354 personen of 4,1%; Het

aantal 60-plussers daarentegen nam toe met 435 personen of 4,1%. In de middengroep (20-59) doet zich een verschuiving voor. De jongste helft (20-39) daalt meer dan de oudste helft (40-59) toeneemt.

	0-19		20-39		40-59		60+		totale bevolking
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
1992	2.661	27,4%	2.861	29,5%	2.597	26,8%	1.584	16,3%	9.703
1997	2.507	25,5%	2.733	27,8%	2.784	28,3%	1.811	18,4%	9.833
2002	2.307	23,3%	2.687	27,1%	2.905	29,3%	2.019	20,4%	9.919
2007	2.172	21,8%	2.685	27,0%	2.835	28,5%	2.261	22,7%	9.953

tabel 5: evolutie van de leeftijdsopbouw in de leeftijdsklasse van 20 jaar



grafiek 7: Leeftijdsopbouw van de bevolking 1992, 1997, 2002 en 2007

5.3.4.2 Ontgroening en vergrijzing voor de prognoseperiode tot 2017

Voor het beleid is het van belang om inzicht te krijgen in de wijzigingen van de leeftijdsopbouw. Voor de prognoseperiode tot 2017 zet zich de evolutie van ontgroening en vergrijzing verder. Tussen 2002 en 2017 is er een daling te verwachten van het aantal jongeren (0-19 jarige) met -585 personen of 5,6%. Het aantal personen tussen 20 en 59 jaar, zal dalen met -327 personen. De jongste helft (20-39 jarigen) neemt toe met 45 personen of 0,6%. In de meeste gemeenten daalt dit aantal omwille van de vergroening. Dit is te verklaren aangezien het aantal 20-39 jarigen in 2002 laag is in verhouding tot de 0-19 jarigen. De oudste helft (40-59 jarige) daalt met 372 personen of 3,4%.

Een sterke stijging van de bevolking zal plaatsvinden bij de 60-plussers, de bevolking veroudert. Het aantal personen binnen de leeftijdsgroep van 60 en meer, zal stijgen met 827 personen of 8,4%. Opvallend hier is de stijging met 2,9 % van de hoogbejaarden of de 80-plussers. De leeftijdsopbouw van de bevolking voor de prognoseperiode geeft dit duidelijk visueel weer.

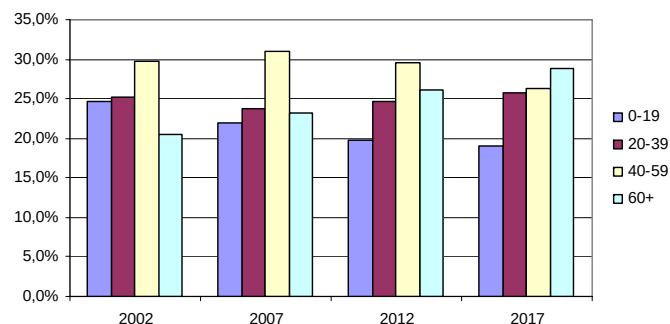
Op het vlak van wonen, heeft de ontgroening en vergrijzing van de bevolking ook zijn consequenties, al is de gezinsverdunding veruit de belangrijkste factor die de woningbehoefte bepaalt. De groep 0-19 jarigen of de volgende generatie die zelfstandig gaat wonen, daalt naar de toekomst toe snel. In de groep van 20-39 jaar bevinden zich de potentiële bouwers en de reeds gevestigde personen, maar binnen deze groep komen ook de meeste gezinssplittingsen voor.

PROGNOSE PER LEEFTIJDSKLASSE VAN 5 JAAR								
Gesloten prognosetype : basisjaar 2002								
leeftijds- klasse	2002		2007		2012		2017	
	mannen	vrouwen	mannen	vrouwen	mannen	vrouwen	mannen	vrouwen
60 +	962	1.104	1.085	1.266	1.193	1.430	1.305	1.588
40 - 59	1.474	1.530	1.519	1.612	1.430	1.546	1.264	1.368
20 - 39	1.267	1.274	1.208	1.192	1.260	1.233	1.287	1.299
0 - 19	1.230	1.257	1.101	1.123	993	990	971	931
totaal	4.933	5.165	4.913	5.192	4.875	5.199	4.827	5.187

tabel 6: ontgroening en vergrijzing voor de prognoseperiode 2002-2017

	0-19		20-39		40-59		60+		totale bevolking
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
2002	2.487	24,6%	2.541	25,2%	3.004	29,7%	2.066	20,5%	10.098
2007	2.224	22,0%	2.399	23,7%	3.130	31,0%	2.351	23,3%	10.105
2012	1.983	19,7%	2.492	24,7%	2.976	29,5%	2.623	26,0%	10.075
2017	1.902	19,0%	2.586	25,8%	2.632	26,3%	2.893	28,9%	10.014

grafiek 8: leeftijdsopbouw voor de prognoseperiode tot 2017



5.3.5 GEZINSONTWIKKELING

5.3.5.1 Evolutie van het aantal gezinnen en de gezinsgrootte

De gezinsontwikkeling is een belangrijk bevolkingskenmerk. Inzicht in deze ontwikkeling is noodzakelijk omdat er een rechtstreeks verband bestaat tussen het aantal gezinnen en de toekomstige behoefte aan woningen.

Op 1.1.2002 telde de gemeente De Pinte **3.714** private gezinnen of huishoudens. Een huishouden kan bestaan uit één persoon die alleen woont of uit meerdere personen die samenleven in één woning. Het gemiddeld aantal leden per gezin, bedroeg **2,72** personen. Tussen 1991 en 2002 is het aantal gezinnen toegenomen met 494 eenheden. Deze toename is niet enkel te wijten aan de toename van het aantal inwoners in de gemeente, maar vooral aan het feit dat de gezinnen kleiner worden. Dat laatste wordt gezinsverdunning genoemd. Het

aantal leden per huishouden verminderde tussen 1991 en 2002 met 0,27 eenheden.

Verskillende factoren veroorzaken deze gezinsverdunning, onder andere:

- de vermindering van het aantal kinderen per gezin, als gevolg van een dalende nataliteit;
- meer voorkomende gezinssplitsing door de toename van het aantal echtscheidingen;
- het aantal jongeren dat zelfstandig gaan wonen;
- de toename van het aantal alleenstaande bejaarden (vooral ten gevolge van een langere levensverwachting).

tabel 7: aantal huishoudens (Bron: NIS en ECODATA)

	Aantal huishoudens	Alleenwonend	Aantal personen					
			2	3	4	5	6	7+
1991	3.220	397	958	700	793	279	72	21
1998	3.568	528	1189	719	771	271	74	16
1999	3.533	568	1125	710	773	269	70	18
2000	3.647	583	1252	703	752	271	65	21
2001	3.689	616	1278	685	759	263	73	15
2002	3.714	672	1265	683	758	254	70	12

5.3.5.2 Evolutie van de gezinsgrootte voor de prognoseperiode

In de toekomst zal de gezinsverdunning zich verder zetten, evenwel in minder snel dan in het verleden. We evolueren naar nog kleinere gezinnen, uiteindelijk zal deze evolutie stagneren.

Bij de berekening van het toekomstig aantal gezinnen, wordt gebruik gemaakt van de bevolkingsvooruitzichten voor de gemeente en de werkelijk geregistreeerde gezinsgrootte van 1971, 1981, 1992, 1997, en 2002. Aan de hand van een niet-lineaire regressie-analyse wordt eerst de toekomstige gezinsgrootte geraamd. Deze analyse geeft een voortzettende trend weer met de werkelijke evolutie als basis. Met de geraamde gezinsgrootte en de bevolkingsprognose, wordt dan het aantal huishoudens berekend.

De prognose voor de gemeente De Pinte wordt vergeleken met de geraamde gezinsgrootte in het arrondissement Gent, zoals berekend in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) Deel 1B : "Prognoses - informatief gedeelte". Voor deze prognose is de referentieperiode 1992-2007 opgedeeld in drie periodes van vijf jaar.

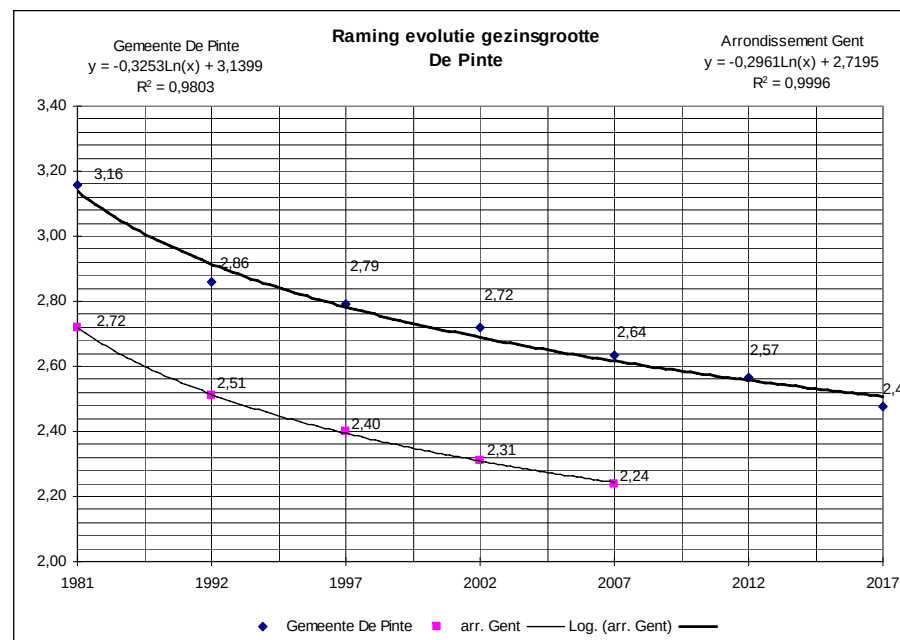
De verwachte ontwikkeling van het aantal gezinnen zal de basis vormen voor de toekomstige woningbehoefte.

De tabel en bijbehorende grafiek geeft voor de gemeente De Pinte de toekomstige gezinsverdunning weer, met als basis de evolutie van de gezinsgrootte uit het verleden. De werkelijk geregistreeerde gezinsgrootte in De Pinte is hoger dan deze in het arrondissement. Deze trend zet zich in de prognose verder.

tabel 8: Raming van de gezinsgrootte tot 2017

	1981	1992	1997	2002	2007	2012	2017
gemeente De Pinte	3,16	2,86	2,79	2,72	2,64	2,57	2,48
arr. Gent	2,72	2,51	2,40	2,31	2,24		

prognose : vet gedrukt



5.4. BEREKENING VAN DE KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

5.4.1 DE DEMOGRAFISCHE DEELBEHOEFTE

De demografische behoefte is de belangrijkste deelbehoefte die zich baseert op twee prognoses.

Vertretpunt voor de verdere berekeningen zijn de bevolkingsaantallen en het aantal gezinnen geregistreerd in 1992, en de bevolkings- en gezinsprognose voor de diverse peiljaren. De bevolkings- en gezinsprognose werd berekend op basis van de ontwikkeling van de eigen bevolking. Hierbij werd dus geen rekening gehouden met een positieve of negatieve migratie. Op basis van de gezinstoename wordt de jaarlijkse demografische behoefte voor de gemeente berekend.

De totale demografische behoefte voor de periode 1992-2007 bedraagt 382 wooneenheden.

tabel 9: Demografische deelbehoefte – gesloten prognose

Basisjaar 1992				
jaar	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
1992	9.703	2,86	3.394	
1997	9.833	2,79	3.520	126
2002	9.919	2,72	3.647	127
2007	9.953	2,64	3.776	129
1992-2007				382

Basisjaar 2002				
jaar	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
2002	10.098	2,72	3.713	
2007	10.105	2,64	3.834	121
2012	10.074	2,57	3.927	93
2017	10.014	2,48	4.046	119
2002-2017				333

5.4.2 DE WONINGMUTATIERESERVE

Om de mobiliteit op de woningmarkt te waarborgen, is er behoefte aan vacante leegstaande woningen. Deze vacante woningen dienen van voldoende kwaliteit te zijn om de frictie van verhuizingen op te vangen. Voor de berekening van de toekomstige leegstand, wordt de demografische behoefte per periode vermeerderd met 2,5 %. Dit is de norm die gehanteerd wordt in buitengebied gemeenten waar een migratiedruk waarneembaar is.

5.4.2.1 Globaal overzicht woningbehoefteraming

De totale woningbehoefte in de gemeente wordt berekend op basis van de demografische behoefte en de woningmutatiereserve. De somming van deze deelbehoeftes geeft voor de gemeente De Pinte een kwantitatief aantal van **392 wooneenheden** voor de periode 1992-2007.

Gemeente De Pinte	1992-1997	1997-2002	2002-2007	totaal
Demografische behoefte (gesloten prognose 1992)	126	127	129	382
Woningmutatiereserve 2,5%	3	3	3	10
Totale behoefte 1992-2007	129	130	132	392

Gemeente De Pinte	2002-2007	2007-2012	2012-2017	totaal
Demografische behoefte (gesloten prognose 2002)	121	93	119	333
Woningmutatiereserve 2,5%	3	2	3	8
Totale behoefte 2002-2017	124	95	122	341

5.4.3 EVALUATIE VAN DE WONINGBEHOEFTE

5.4.3.1 Vergelijking met aantal huishoudens

Indien we het aantal bijkomende huishoudens vergelijken met de woonbehoefte komen we tot een gelijkaardig beeld. Er zijn 320 gezinnen bijgekomen in de periode **1992-2002** en er was een behoefte aangetoond van 259.

Werkelijk geregistreerde waarden				
	Aantal inwoners	Huishoudens	Gezinsgrootte	toename gezinnen
1992	9.702	3.394	2,86	
1997	10.165	3.639	2,79	245
2002	10.101	3.714	2,72	75

Bron: NIS, Gemeente en eigen verwerking

5.4.3.2 Vergelijking in functie van het gerealiseerd aantal woongelegenheden

Indien we de woonbehoefte volgens een gesloten prognose vergelijken met het aantal gerealiseerde woongelegenheden, merken we dat er meer woongelegenheden zijn gerealiseerd dan de behoefte aantoont. In de periode **1992-2002** werden 576 woongelegenheden gebouwd, terwijl er slechts een behoefte werd berekend van 259 woningen. Er werden dus 317 woongelegenheden meer gerealiseerd dan de behoefte aantoonde.

Het aantal gerealiseerde woongelegenheden verschilt met 256 met het aantal bijkomende gezinnen.

Dit verschil valt moeilijk te verklaren. Volgens de gemeente zijn de gegevens van de verbouwingen niet meegerekend bij het aantal gerealiseerde woongelegenheden; Dit kan dus geen mogelijke verklaring zijn.

Mogelijke verklaringen voor dit verschil kunnen gevonden worden in de 2^{de} verblijven. De gemeente heeft weet van 30 tweede verblijven; Er bestaat echter nog geen duidelijkheid over hoeveel van deze 30 er in de periode 1992-2002 zijn bijgekomen.

In de gemeente zijn er eveneens winkels waarboven er gewoond wordt. Er is niet noodzakelijk een domiciliëring op dit adres, aangezien de eigenaars van de winkel elders wonen. Daarnaast zijn er in de gemeente 20 leegstaande woningen. Ondertussen wonen de eigenaars elders in de gemeente, terwijl er geen gezin bijgekomen is.

Tabel 10: realisaties woongelegenheden periode 1992-2002

Jaar	Woningen	Appartementen
1992	77	
1993	68	
1994	55	
1995	43	
1996	39	
1997	50	
1998	45	
1999	34	
2000	23	10
2001	54	19
2002	35	24

TOTAAL	523	53
--------	-----	----

5.4.3.3 Vergelijking met de taakstelling vanuit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft aan elke Provincie een kwantitatieve taakstelling voor het opvangen van de nood aan bijkomende woongelegenheden voor de periode 1991-2007. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan moet die taakstelling worden verdeeld over de gemeenten.

De Pinte behoort echter gedeeltelijk tot het grootstedelijk gebied Gent. De taakstelling binnen het grootstedelijk gebied is een bevoegdheid van het gewest, en bedraagt voor het grondgebied De Pinte, dat binnen stedelijk woongebied ligt, minimaal 631 woongelegenheden.

De taakstelling voor het gedeelte in het buitengebied is dan weer een provinciale bevoegdheid. Daarbij wordt uitgegaan van 631 woongelegenheden voor de volledige gemeente, die volgens de verdeelsleutel 1 (buitengebied) – 1,2 stedelijk gebied, op basis van het aantal inwoners in 1991, verdeeld wordt. Volgens deze verdeelsleutel is dit voor het buitengebied van De Pinte, 72 bijkomende woongelegenheden. Deze bijkomende woongelegenheden voor het buitengebied kunnen gerealiseerd worden in woongebied, of in het woonuitbreidingsgebied bij de woonkern Zevegem.

De gemeente heeft in de periode 1991-2002 reeds 576 woongelegenheden gerealiseerd. Er zijn geen gegevens

beschikbaar over het aantal hiervan in grootstedelijk of in het buitengebied. De taakstelling, minimum 631 woningen in stedelijk gebied en maximum 72 in buitengebied, is dus in zijn totaliteit, niet volbracht.

5.5. ANALYSE AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN

In dit hoofdstuk wordt het aanbod van bouwmogelijkheden geïnventariseerd. Dit is van belang om na te gaan of de huidige mogelijkheden voldoen om aan de taakstelling te beantwoorden.

Voor de gemeente werd een inventaris gemaakt van de onbebouwde percelen in woongebied, gelegen aan een uitgeruste weg. De volgende procesgang is toegepast :

- De vrije kavels worden op plan aangeduid;
- Het verifiëren op terrein geeft de actuele toestand weer;
- Het effectief aantal bouwmogelijkheden wordt berekend op basis van de perceelsbreedte aan de uitgeruste weg. Naargelang het bestaande woningtype in de directe omgeving worden perceelbreedtes van 6m (gesloten bebouwing), 10m (halfopen bebouwing) en 15m (open bebouwing) verrekend per lot.

Naast de vrijliggende gronden gelegen aan een uitgeruste weg beschikt de gemeente nog over een aanbod aan bouwmogelijkheden in ingesloten gebieden. Tevens komen er op het Gewestplan nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden voor. Het aantal bouwmogelijkheden voor deze gebieden wordt berekend op basis van de wenselijke woondichtheid in functie van de brutooppervlakte, hetgeen betekent dat de totale oppervlakte van het gebied genomen wordt, met inbegrip van de oppervlakte nodig voor wegenis,

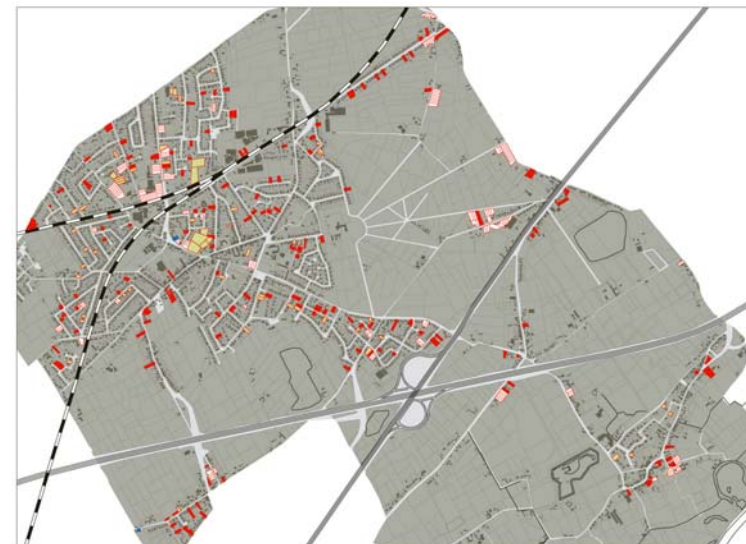
groenzones (privé en openbaar), speelruimte en fiets- en voetpaden.

5.5.1 ONBEBOUWDE PERCELEN MET BOUWTITEL

De gemeente De Pinte beschikt over **383 vrije kavels**, waarvan 309 in stedelijk gebied en 76 in buitengebied, langs uitgeruste wegen in woongebieden of gelegen in één van de nog niet volledig gerealiseerde verkavelingen. Deze percelen zijn gelegen aan een behoorlijk uitgeruste weg en hebben een rechtstreekse bouwtitel.

Tabel 11: Onbebouwde percelen

	totaal	stedelijk gebied	buiten gebied
Vrije kavels	174	130	44
Te verkavelen halfopen bebouwing (10m)	4	2	2
Te verkavel open bebouwing (15m)	149	124	25
Ingenomen door tuinen	56	51	5
Totaal	383	307	76



Kaart 27: Inventaris onbebouwde percelen

5.5.2 BOUWMOGELIJKHEDEN IN INGESLOTEN GEBIEDEN

5.5.2.1 Inventarisatie

Ingesloten gebieden zijn gebieden die geheel of gedeeltelijk omgeven zijn door bebouwing, of slechts door de aanleg van nieuwe infrastructuur kunnen ontwikkeld worden. In De Pinte zijn er 26 wooninbreidingsgebieden.

Afhankelijk van de woningdichtheid die wordt gehanteerd, is in de binnengebieden van de gemeente De Pinte plaats voor ca. 197 tot 493 woningen. Deze binnengebieden hebben een totale oppervlakte van 19,7 ha.

De binnengebieden bevatten geen bouwpercelen die gelegen zijn aan een uitgeruste weg, en reeds verrekend zijn in de onbebouwde percelen met bouwtitel.

De bestaande binnengebieden worden geïnventariseerd en op kaart aangeduid.

	opp (m²)
Binnengebied in Stedelijk Gebied	160886
B1	3344
B2	6836
B3	2778
B4	9450
B5	26917
B6	15126
B7	4951
B8	5059
B9	2626
B10	6238
B11	1075
B12	7316
B13	1754
B14	844
B15	38882
B16	27690
Binnengebied in Buitengebied	12596
B17	5204
B18	987
B19	1034
B20	4368
B21	1003
Totaal	173482

Tabel 12: Binnengebieden



Kaart 28: Binnengebieden

Evaluatie

Van deze binnengebieden wordt nagegaan of hun ontwikkeling effectief wenselijk of realistisch is.

Een aantal 'binnengebieden' zijn gebieden achter woonlinten gelegen in woongebied met landelijk karakter. Deze wenst de gemeente niet te ontwikkelen. Het gaat om: B21. Bovendien zijn een aantal van deze woonlinten gelegen in het beschermd landschap, waardoor ontwikkeling sowieso niet meer mogelijk is. Een aantal binnengebieden zijn te klein, kunnen moeilijk ontsloten worden en/ of zijn gelegen achter woonlinten gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het gaat om B11, B13, B14, B18, B19 en B21.

B17 wenst de gemeente niet te ontwikkelen omdat er in dit gebied prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van economische activiteiten.

Het binnengebied B6 wenst de gemeente te reserveren voor gemeenschapsvoorzieningen en parkeergelegenheden.

De binnengebieden B8 en B9 worden ruimtelijk best ontwikkeld in samenhang met het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Moerkensheide.

De potentiële binnengebieden geven een totale oppervlakte van 13,8 ha. Dit zijn volgens de gehanteerde dichtheden 254 wooneenheden; 274 in grootstedelijk gebied en 7 in buitengebied.

Tabel 13 : Binnengebieden

	opp (m²)	wo/ha	aantal wo
Binnengebied in stedelijk gebied	134402		247
B1	3344	15	5
B2	6836	15	10
B3	2778	15	4
B4	9450	18	17
B5	26917	18	48
B7	4951	15	7
B10	6238	16	10
B12	7316	16	12
B15	38882	20	78
B16	27690	20	55
Binnengebied in buitengebied	4368		7
B20	4368	15	7
Totaal	138770		254

De binnengebieden B5 Polderbos, B 16 Sportwegel en B15 Stationsbuurt, zijn de grootste qua omvang en eveneens de strategisch belangrijkste aangezien ze gelegen zijn nabij belangrijke publieke functies zoals het OCP en de school, de gebouwen van verenigingen zoals de scouts, de chiro, BGJG en het station.

5.5.3 WOONUITBREIDINGSGEBIED

Op het gewestplan zijn er 2 gebieden ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Het Gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent, dat zich momenteel in de ontwerpfase bevindt, voorziet op deze twee locaties een randstedelijk woongebied.

Er is het woonuitbreidingsgebied Moerkensheide en het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Bommelhoek, waarvan een deel reeds is verkaveld.

Er is in totaal nog 29,6 ha woonuitbreidingsgebied beschikbaar om te ontwikkelen.

In de kern Zevergem is het woonuitbreidingsgebied reeds ontwikkeld. Er zijn wel nog een aantal vrije kavels, maar deze zijn verrekend bij de vrijliggende kavels.

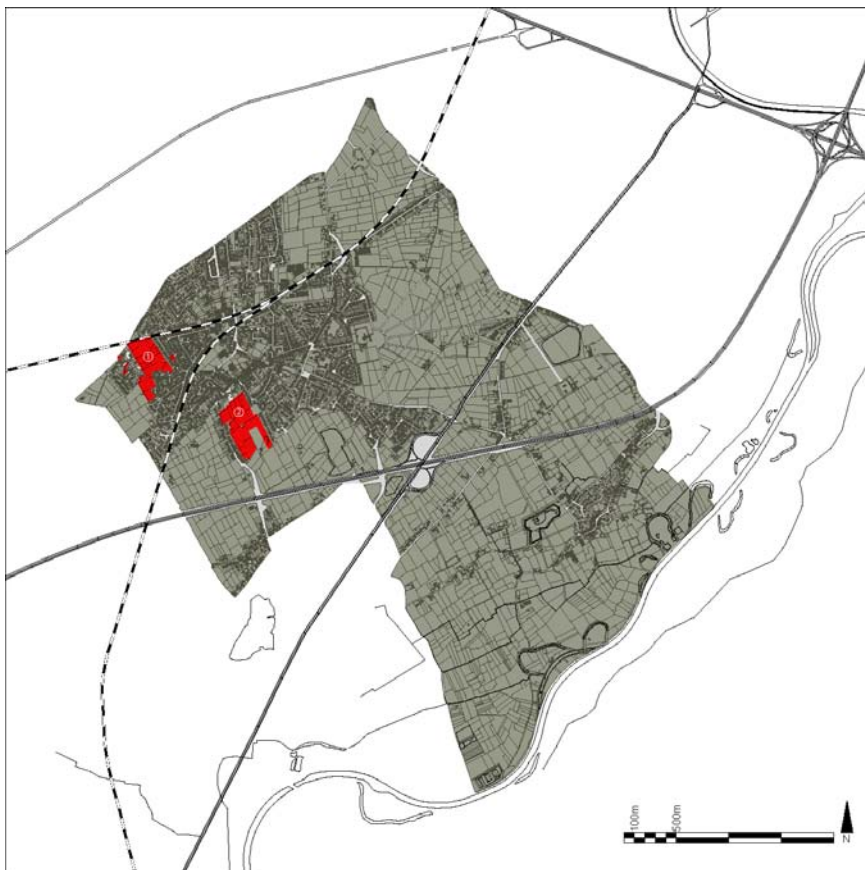
Tabel 14: Woonuitbreidingsgebieden

	opp. (m²)	10wo/ha	15wo/ha	20wo/ha	25wo/ha
Bommelhoek	117523	118	176	235	294
Moerkensheide	179087	179	269	358	448
Totaal	296610	297	445	593	742

Indien de visie van het Gewestelijk RUP in acht genomen wordt, zien deze cijfers er anders uit. De toelichtingsnota stelt een dichtheid van 25wo/ha voorop. In randstedelijk woongebied, waar de bebouwing residentieler is, is een lagere dichtheid aanvaardbaar. Ook wordt er in de toelichtingsnota voor Moerkensheide reeds een ruimtelijke visie weergegeven. Er

wordt voorgesteld om het recreatiedomein Moerkensheide en het aangrenzende bos te behouden en in het woongebied te integreren. Dit vermindert de te ontwikkelen oppervlakte tot 13,4 ha, wat bij een dichtheid van 20 woningen 268 wooneenheden betekend. Voor het randstedelijk woongebied Bommelhoek is er geen visie opgenomen.

	opp (m²)	wo/ha	aantal wo
Moerkensheide	134149	20	268
Bommelhoek	117523	20	235
Totaal	251672		503



Kaart 29: Woonuitbreidingsgebieden

5.5.4 CONCLUSIE

Tabel 15 : Bouwmogelijkheden

	totaal	stedelijk gebied	buiten-gebied
Kavels aan uitgeruste weg	383	307	76
In binnengebieden	254	247	7
In wug / randstedelijke woongebieden	503	503	0
Totaal	1140	1057	83

Er is een theoretisch aanbod van 1140 woongelegenheden. Daarvan zijn er 1057 gelegen in het grootstedelijk gebied, en 83 in het buitengebied. 503 Wooneenheden hebben nu nog geen juridische bouwtitel.

5.6. PARAMETERS VOOR HET WOONBELEID

5.6.1 VERGELIJKING AANBOD, BEHOEFTE EN TAAKSTELLING

5.6.1.1 Vergelijking van de taakstelling, de woningbehoefte en het aanbod aan bouwmogelijkheden

De taakstelling en de behoefte aan bijkomende wooneenheden, wordt vergeleken met het aanbod aan bouwmogelijkheden met rechtstreekse bouwtitel.

De taakstelling

De taakstelling voor de periode 1992-2007 bedraagt minimaal 731 wooneenheden in grootstedelijk gebied en 72 wooneenheden in buitengebied.

De woningbehoefte

Vanuit een gesloten bevolkingsprognose werd een nieuwbouwbehoefte berekend van **392** woongelegenheden voor de periode 1992-2007. Voor de periode 2007-2017 werd een nieuwbouwbehoefte berekend van **217** woongelegenheden. Per planperiode wordt de woningbehoefte als volgt verdeeld :

1992-1997	129 wooneenheden
1997-2002	130 wooneenheden
2002-2007	132 wooneenheden
2007-2012	95 wooneenheden
2012-2017	122 wooneenheden

De groei van het aantal huishoudens tussen 1992 en 2002 bedroeg 320 eenheden. Dit betekent dat de groei de afgelopen 10 jaar groter was dan die berekend vanuit de gesloten prognose. Om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2007 zullen nog 72 woongelegenheden gerealiseerd moeten worden.

Het aanbod om de woningbehoefte/taakstelling in te vullen

De taakstelling voor de periode 1992-2007 overschrijdt de totale berekende woningbehoefte tot 2017. Daarbij moet nog rekening gehouden worden met het feit dat de taakstelling in het grootstedelijk gebied een minimale taakstelling is. Deze taakstelling beoogt duidelijk een trendbreuk.

Bij het aanbod aan bouwmogelijkheden werd een onderscheid gemaakt tussen grootstedelijk gebied en buitengebied, de reeds gerealiseerde wooneenheden tussen 1991-2002, het rechtstreeks bebouwbaar aanbod, het nog niet ontwikkeld woongebied en het woonuitbreidingsgebied/randstedelijk woongebied..

Er werden al 576 wooneenheden gerealiseerd in de periode 1992-2002. Er zijn echter geen gegevens over de ligging van deze wooneenheden (grootstedelijk gebied of buitengebied). Een theoretische opsplitsing naar stedelijk gebied en buitengebied, waarbij er uitgegaan wordt van een gelijke procentuele toename in beide gebieden, geeft 499 wooneenheden in het stedelijk gebied, en 77 in het buitengebied.

Het rechtstreeks aanbod heeft vooral betrekking op kavels gelegen in woongebied aan uitgeruste wegen, en op aanbod door splitsing naar meerdere woongelegenheden. Bij dit aanbod dient echter in acht genomen te worden dat het onmiddellijk en niet volledig op de markt zal gebracht worden. Voor percelen gelegen in een verkaveling of B.P.A.'s wordt uitgegaan van een realisatiegraad van 70% in een periode van 10 jaar. Voor percelen met bouwtitel die niet in een BPA of verkaveling gesitueerd zijn, is dit 30% voor een periode van 10 jaar³.

³ Het Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg als actueel beleidsinstrument, AROHM Brussel, 1992, pg; 2.29.

Er wordt dus aangenomen dat in **stedelijk gebied** al 499 wooneenheden vanuit de taakstelling gerealiseerd zijn. Dit betekent dat in de periode 2002-2007 nog minimaal 132 wooneenheden gerealiseerd moeten worden.

Van het rechtstreeks aanbod van uitgeruste percelen met een bouwtitel, komen er theoretisch 81 percelen op de markt voor 2007. Voor 2012 zijn dat er 162. Dit geeft een totaal van 580 nieuwe wooneenheden in de periode 1992-2007 en 661 voor de periode 1992-2012.

Tabel 16 : Realisatiegraad bouwmogelijkheden stedelijk gebied

	Kavels	Realisatie 2002-2007	Realisatie 2002-2012		
Reeds gerealiseerd	499	100%	499	100%	499
<i>Kavels aan uitgeruste weg</i>					
- in verkaveling	174	35%	61	70%	122
- niet in verkaveling	133	15%	20	30%	40
Totaal	1556		580		661

Dit rechtstreekse aanbod is onvoldoende om aan de minimale taakstelling 1992-2007 te voldoen. Het is dus aangewezen om de kavels in het binnengebied of de kavels (247 potentiële

kavels) in het woonuitbreidingsgebied (toekomstig randstedelijk woongebied) prioritair te ontwikkelen.

In het buitengebied bedraagt de maximale taakstelling 72 wooneenheden. Er wordt aangenomen dat in de periode 1992-2002 , al 77 wooneenheden gerealiseerd werden. Daarnaast komen voor 2007 nog eens 20 kavels met bouwtitel op de markt. De taakstelling is dus reeds overschreden.

Tabel 17 : Realisatiegraad bouwmogelijkheden buitengebied

	Kavels	Realisatie 2002-2007		Realisatie 2002-2012	
Reeds gerealiseerd	77	100%	77	100%	77
Kavels aan uitgeruste weg					
- in verkaveling	43	35%	15	70%	30
- niet in verkaveling	33	15%	5	30%	10
Totaal	160		97		117

5.6.2 KWALITATIEVE DIFFERENTIATIE

Indien men een woonbeleid wenst te voeren op lange termijn, is het eveneens noodzakelijk om rekening te houden met een kwalitatieve differentiatie waarbij rekening wordt gehouden met de leeftijdsopbouw van de bevolking.

5.6.2.1 Sociale huisvesting

In de verhouding van het bestaand aantal sociale woningen t.o.v. de toekomstige nood aan woningen, zijn twee benaderingen te definiëren: Ofwel streeft men naar een **trendmatige** doorrekening van de bestaande toestand, ofwel wordt een richtwaarde vastgelegd.

Aangezien de gemeente De Pinte over geen sociale huisvesting beschikt, heeft een trendmatige doorrekening geen zin.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd naar analogie met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij als taakstelling een richtcijfer van 15% van de toekomstige woningbouw voor de sociale woningbouw gehanteerd.

Voor De Pinte zou dit betekenen dat er gestreefd moet worden naar 15% sociale woningen binnen de taakstelling 1992-2007. Dit zijn minimaal 105 wooneenheden.

5.6.2.2 Bejaardenvoorzieningen

In de gemeente De Pinte behoort 20,5 % van de totale bevolking in 2002 tot de groep 60-plussers (2066 personen). Dit percentage zal verder toenemen : In 2017 is dit 28,9% van de totale bevolking of 2893 personen.

Dit laatste betekent dat de behoefte aan bejaardenhuisvesting zal toenemen. Een deel van de toekomstige woonbehoefte moet ingevuld worden als een specifieke behoefte voor bejaarden. Het voorzien van bejaardenhuisvesting is decretaal vastgesteld. Het Bejaarden-decreet voorziet in een programma van rusthuisbedden voor 4 % van het aantal 60-plussers, en serviceflats voor 2 % van het aantal 60-plussers in de gemeente.

5.6.2.2.1 Rusthuisbedden

Voor De Pinte betekent dit dat er een huidige berekende behoefte is aan 83 rusthuisbedden (2002).

In de gemeente De Pinte zijn er 63 rusthuisbedden. Dit betekent dat er momenteel reeds een tekort bestaat aan 20 rusthuisbedden.

In 2017 zijn er in totaal 116 rusthuisbedden nodig om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat er rekening dient gehouden te worden met een behoefte van 53 bijkomende rusthuisbedden.

Momenteel is er bij het OCMW een wachtlijst van 48 éénpersoons- en 8 tweepersoonskamers indien men enkel de inwoners van De Pinte in rekening brengt.

5.6.2.2.2 Serviceflats

Voor De Pinte bestaat er een berekende behoefte in 2002 van 41 serviceflats. (2% van de 60-plussers)

Momenteel zijn er 20 serviceflats. Dit betekent dat er momenteel reeds een tekort is aan 21 serviceflats. In 2017 zijn er in totaal 58 serviceflats nodig om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat er rekening dient gehouden te worden met een totale behoefte (tekort + prognose) van 38 bijkomende serviceflats.

5.6.2.3 Behoeftte aan huurwoningen

In Vlaanderen is er in de voorbije jaren een vermindering van het aantal huurwoningen vast te stellen.

Voor de berekening van het aantal huurwooneenheden voor de bijkomende nieuwbouwbehoefte wordt, ondanks de verminderde trend, 20% als richtcijfer voor de gemeente vooropgesteld.

Dit betekent dat er in de periode 2002-2017 een behoefte bestaat aan **140 huurwoningen**.

5.6.3 KWALITATIEVE BEHOEFTE VERSUS AANBOD

Strikt genomen heeft de gemeente voldoende aanbod aan potentiële woonkavels binnen het woongebied om aan de behoefte vanuit de eigen bevolking te voldoen.

Indien de gemeente tegelijkertijd wenst in te spelen op een aantal kwalitatieve vragen, dienen we ons af te vragen of dit nog steeds het geval is.

5.6.3.1 Leeftijdscategorie 20-30 jaar

Er is een duidelijke knik in de leeftijdsgroep 20-30 jaar. Dit resulteert op termijn in minder geboortes en dus minder inwoners, zoals blijkt uit de evolutie van de prognose van de verschillende bevolkingspiramides .

Er dient speciale aandacht te gaan naar het voorzien van een aangepast woonaanbod voor deze leeftijdscategorie, best op korte termijn.

5.6.3.2 Vergrijzing van de bevolking

Indien we de prognose bekijken bestaat tegen 2017 bijna 1/3^{de} van de bevolking uit 60-plussers, in de veronderstelling dat er geen extra inspanningen ondernomen worden om jonge gezinnen aan te trekken.

Het aantal 60-plussers zal sowieso stijgen, hetgeen de nood aan specifieke voorzieningen met zich meebrengt. Er zijn dus bijkomende serviceflats en rusthuisbedden nodig.

5.6.3.3 Tekort aan sociale woningen en huurwoningen

In de gemeente is er een groot tekort aan sociale woningen en huurwoningen.

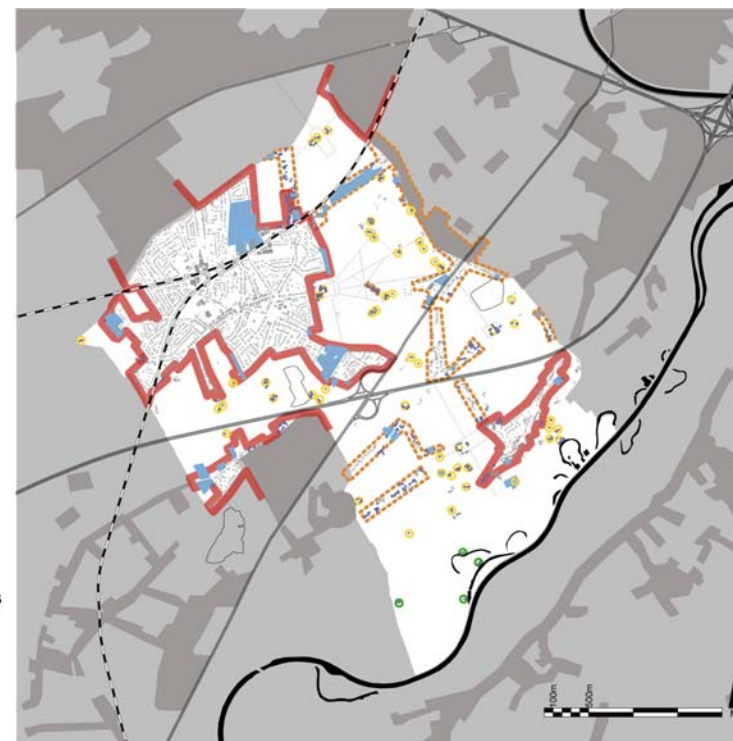
Zonder rekening te houden met een inhaalbeweging maar enkel met bijkomende wooneenheden in de periode 2002-2007, zijn er 105 sociale woningen en 140 huurwoningen nodig.

Het initiatief om deze woningen te realiseren zal door de overheid of de huisvestingsmaatschappij genomen moeten worden.

5.7. ZONEVREEMDE WONINGEN EN VERKAVELINGEN IN NIET-WOONGEBIED

In de gemeente De Pinte zijn een aantal woningen zonevreemd gelegen. Dit betekent dat deze woningen in een niet woonzone gesitueerd zijn en niet in een woonbestemming. Woningen gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling zijn nooit zonevreemd, ook al liggen ze in een open-ruimte bestemming. Woningen in deze verkavelingen hebben echter ook juridische problemen: De verkavelingsvergunningen kunnen slechts moeizaam gewijzigd worden.

-  Zonevreemde woning
-  Verkaveling in niet-woongebied
-  Woonkernen en woonconcentraties
-  Woningclusters en linten
-  Verspreide woningen
-  Woningen in kwetsbaar gebied



Kaart: Zonevreemde woningen en verkavelingen in niet-woongebied

Kaart 30: Zonevreemde woningen en verkavelingen in niet-woongebieden

Voor de zonevrije woningen en de woningen in open ruimte verkavelingen kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

- Woningen aansluitend aan de kern of aan woonlinten;
- Woningen geclusterd in linten;
- Verspreide geïsoleerde woningen in agrarisch gebied;
- Verspreide geïsoleerde zonevrije woningen in kwetsbaar gebied.

Een aantal van deze woningen zijn gesitueerd in een deelgebied van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Na goedkeuring van dit RUP, gelden de voorschriften van de specifieke deelzone. Tevens wordt een beleid bepaald voor de nu juridisch zonevrije woningen.

Ook zijn er een aantal woningen gelegen in een beschermd landschap en/of een beschermd dorpsgezicht.

5.7.1 WONINGEN AANSLUITEND AAN DE KERN OF AAN WOONLINTEN

In de gemeente De Pinte zijn een aantal woningen zonevrij gelegen, of in een verkaveling in een niet woonbestemming, terwijl ze perfect aansluiten aan de woonkern of aan woonlinten. Ruimtelijk maken deze woningen onderdeel uit van deze woonkern of dit woonlint. Juridisch bestaat er het onderscheid dat de ene woning behoort tot het woongebied en de woning ernaast bijvoorbeeld behoort tot agrarisch gebied.

Ter hoogte van het Zwarte Gat sluiten een aantal woningen aan bij industriegebied.

5.7.2 WONINGEN GECLUSTERD IN LINTEN

Een aantal woningen in de open ruimte vormen een lint, waardoor ze een morfologisch geheel vormen. Deze linten kunnen opgesplitst worden in linten waar nutsvoorzieningen aanwezig zijn, en linten waar geen nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

Daarnaast zijn er linten die volledig in de open ruimte zijn gesitueerd. Het gaat om woningen geclusterd in linten langs de Grote Steenweg ten zuiden van de E17, de Landuitstraat, de Pont-Zuid en de Kriekestraat. Hier zijn geen nutsvoorzieningen aanwezig en overheerst het landelijk karakter.

De landschappelijke inpassing van deze linten is van primordiaal belang, aangezien dit de kwaliteit van deze open ruimte in sterke mate bepaalt.

5.7.3 VERSPREIDE WONINGEN IN DE OPEN RUIMTE

In de gemeente De Pinte komen deze woningen niet zoveel voor. Ze zijn ondermeer gelegen in agrarisch gebied, in kasteelparken en beschermd dorpsgezicht.

5.7.4 VERSPREIDE WONINGEN IN KWETSBAAR GEBIED

Een aantal woningen zijn gesitueerd in een kwetsbaar gebied, namelijk dat van De Schelde vallei.

5.7.5 BEDRIJFVIGHEID EN VOORZIENINGEN GERICHT OP WONEN



Kaart: Bedrijvigheid en voorzieningen vervat in woonweefsel

- commerciële voorzieningen
- openbare voorzieningen
- tuinbouwbedrijven
- bedrijventerrein

Kaart 31: Bedrijvigheid en voorzieningen vervat in woonweefsel

Het merendeel van het werkaanbod bestaat uit handel en dienstverlening. Het gaat dan vaak over sterk op het wonen gerichte functies, zoals supermarkt, bakker, slager, café, restaurant. Een aantal van deze functies zijn opgenomen binnen de woonverkavelingen zelf. De meeste verzorgende functies bevinden zich in het oude centrum van de woonkern De Pinte; De voorzieningen concentreren zich in de Baron De Gieyalaan, het kerkplein en het Polderbos. Samen vormen ze een voorzieningen-'strip' of '-bocht' binnen de woonkern. Rondom het Europaplein bevinden zich een aantal winkels die ondermeer ontstaan zijn door de ligging dichtbij de N60. Naast commerciële functies bevinden er zich ook belangrijke openbare functies, zoals het gemeentehuis, het jeugdhuis, de kerk, de bibliotheek, de post, het ontmoetingscentrum Polderbos, een aantal scholen, het OCMW, een aantal serviceflats en het containerpark, dat gesitueerd is in het tussengebied ter hoogte van Moerkensheide. Dit containerpark kampt met een nijpend tekort aan ruimte. In de toekomst zal er dan ook meer ruimte voorzien moeten worden.

De kern Zevergem wordt gekenmerkt door een minimum aan verzorgende functies, aangezien de kern hiervoor te klein is. Voor de voorzieningen doet Zevergem eerder beroep op het voorzieningenapparaat van Zwijnaarde dan op de kern De Pinte. Het feit dat Pont-Noord richting Zwijnaarde overloopt in de verzorgingsas Heerweg te Zwijnaarde is hiervoor een verklaring.

5.7.6 RECREATIE: EILANDEN , TUSSENGEBIEDEN EN KORRELS



Kaart: bestaande recreatieve polen

- ① sportwegel (basket, voetbal, chiro,...)
- ② ontmoetingscentrum polderbos / tennisclub
- ③ moerkensheide / gemeentelijke sportvelden
- ④ privé-sportclub Indiana / voetbalclub Zevergem

Kaart 32: Bestaande recreatieve polen

De Pinte telt momenteel vier belangrijke recreatieve polen, d.w.z. plaatsen met een hogere concentratie aan recreatiemogelijkheden: Omgeving Polderbos, zone Sportwegel, het recreatiedomein Moerkensheide en Indiana.

5.7.6.1 Eilanden

Morfologisch zijn een aantal van deze polen te typeren als “eilanden”. Recreatieve punten die uitstekend ingebed liggen in het woonweefsel. Een voorbeeld hiervan is het binnengebied ‘de Sportwegel’ met voetbalterreinen, jeugdbewegingen (Chiro – FOS – BGJG), boogschieten. Via achterpoortjes sluit de zone aan op de achtertuinten van de aanliggende woonpercelen. Zo wordt de Sportwegel op een dubbele manier gebruikt: Enerzijds als een verlenging van de achtertuin, anderzijds als zondagse ontmoetingsplaats. Deze verweving kan nog verder uitgebouwd worden.

Ook het recreatief centrum OCP met binnensport en cultuur vormt, samen met de tennisclub en het jeugdhuis, zo'n recreatief eiland in het centrum van De Pinte.

In de kern van Zevergem bevinden zich geen uitgeruste recreatieve eilanden. Achter de kerk is wel de mogelijkheid om een kleinschalige recreatieve site uit te bouwen. Nu bevindt er zich een lokaal voor een jeugdbeweging en een geïmproviseerd voetbalterrein.

5.7.6.2 Tussengebieden

Andere polen liggen niet in woonweefsel, maar in zogenaamde tussengebieden. Dit zijn gebieden die tussen de E17 en

woonkernen of woonlinten gelegen zijn. De negatieve impact van de E17 (lawaaihinder, zicht op talud) is hier zodanig dat deze zones grotendeels onbewoond en onbebouwd zijn gebleven. Andere, minder geluidsgevoelige functies, kunnen wel aarden in zo'n tussengebied. Twee recreatieve polen maken gebruik van de relatief open gebleven tussengebieden. Het recreatiedomein Moerkensheide bevindt zich samen met de gemeentelijke sportvelden, in het gebied tussen E17 en de woonkern De Pinte. De gemeentelijke sportvelden bevinden zich echter in een slechte staat. Het is niet mogelijk om een vergunning te krijgen voor verbouwing of nieuwbouw van de infrastructuur omwille van het zonevreemd karakter. Er is dan ook nood aan nieuwe accommodatie en terreinen (vnl. voor voetbal, tennis en atletiek) die gunstig gelegen zijn, zowel voor de inwoners van De Pinte als voor die van Zevergem. De waterplas Hageland biedt mogelijkheden voor het uitbouwen van watersportaccommodatie.

De privé sportclub Indiana ter hoogte van het kasteel Boeregem vormt, samen met de voetbalterreinen van Zevergem, een recreatieve pool in het gebied tussen E17 en N60. De waterplas Indiana wordt hoofdzakelijk gebruikt voor watersport; maar er bevinden zich eveneens tennisvelden, voetbalterreinen en een ijshockeyterrein. Deze sportaccommodatie is momenteel gelegen in parkgebied en dus zonevreemd.

5.7.6.3 Korrels

Naast deze vier recreatieve concentratiepolen die op gemeentelijk en bovengemeentelijk niveau werken, vindt men

ook recreatieterreinen van een kleinere korrel terug die op wijkniveau een centrale rol spelen. Deze functies liggen verspreid in de verschillende wijken. Zo zijn er verscheidene petanque-terreinen, sportterreinen op wijkniveau (bvb. tennisplein en bijhorend voetbal-volleyterrein Wijngaardeke), speeltuinen en grasperken. Op de grens van publiek en privé terrein ontstonden er zelf geïnstalleerde basketringen in doodlopende straten of verbrede bochten. Deze verspreide, fijnkorrelige of geïmproviseerde inrichting van het publieke terrein is, niettegenstaande zijn kleinschaligheid, van groot belang. De gebruikelijke verkavelingen leiden immers vaak tot monotone ontwikkelingen waarbij de openbare ruimte slechts verplaatsing als doelstelling heeft. Kleinschalige initiatieven zoals de recreatie-korrels spelen een rol in het sociale weefsel op wijkniveau, en dragen bij tot de identiteit van een wijk.

Polderbos	Ontmoetingscentrum Polderbos met auditorium, sporthal, vergaderlokalen,...
	Tennisclub
	Gemeentelijk speelplein tussen de school en de tennisterreinen
	Speelpleinwerking Amigos (speelkoer gemeenteschool)
	Jeugdhuis Impuls
Zone Sportwegel	Voetbal J.V. De Pinte
	Boogschutterclub
	FOS Havik
	Chiro Sint Agnes De Pinte
	BGJG
Moerkensheide	Voetbal J.V. De Pinte
	VVKSM De Pinte
	Atletiekclub
Indiana	Watersport (privé)
	IJshockey (privé)
	Voetbal V.C.Zevergem – pleinen Boeregemstraat
	Tennis
Kerk Zevergem	Chiro De Regenboog
Buurtplein Wijngaardeke	Tennis, volley en mini-voetbal
Sijsjespark	Petanque club, buurtspeelplein
Pont-Zuid	Petanque club
Eekbulk	Buurtspeelplein
Warande	Buurtspeelplein
Geetschuren	Buurtspeelplein
OCMW Scheldevelde	Jeugdatelier Speelkasteel

Bron: Gemeentelijke inventaris

5.7.7 ONTWERPEND ONDERZOEK CENTRUMBOCHT

De hierna volgende voorstellen zijn exemplarische uitwerkingen. Ze hebben enkel een onderzoekende functie. De voorstellen zijn ook opgenomen in het informatief gedeelte van het structuurplan; Ze zijn dus op geen enkele manier bindend of richtinggevend.

De voorstellen worden gebruikt om te toetsen of een bepaald programma realistisch is op een bepaalde plaats. Indien de conclusie positief is, is dit een teken dat een meer gedetailleerd onderzoek kan opgestart worden. Het resultaat van dat onderzoek kan (en zal wellicht) heel anders zijn dan datgene wat hierna wordt getoond.

5.7.7.1 Gebied 'OCP'



Het gebied wordt gekenmerkt door een aantal voor De Pinte belangrijke publieke functies. OCP, school en tennisterreinen zijn verbonden door middel van de **'uitwaaiende' straat** (Polderbos) opgeladen met een wisselparking (school-OCP), fietsstallingen, skate-ramp,... Deze parkingstraat kan nog verder uitgebreid worden door de privé-parking van feestzaal bij het geheel te betrekken. Op die manier kan dubbel gebruik (aantal nieuwe parkeerplaatsen bij de komst van zwembad of uitbreiding van OCP kunnen hier opgevangen worden)

gestimuleerd worden en komt er meer ruimte vrij, bijvoorbeeld om evenementen te organiseren.

De **toegankelijkheid en doorwaadbaarheid** voor langzaam verkeer wordt verhoogd. Langsheen de Pintestraat wordt een nieuwe toegang voorzien langs een braakliggend stuk grond. Deze verbinding sluit aan op het reeds bestaande oostelijke pad en gewenste westelijke pad langsheen het OCP. Deze sluit op haar beurt aan op het speelpark langsheen de school dat als publieke ruimte doorgetrokken wordt tot aan de spoorweg, en zo de verbinding maakt met een spoorweg-fietspad.

De **noordelijke rand** van het gebied wordt opgeladen met nieuwe woningen. Deze worden ontsloten door een nieuwe weg langsheen de spoorweg die knikt ter hoogte van het speelpark en zo een oude hoeve en boomgaard spaart. De woningen zelf worden georganiseerd langs publieke ruimte- doorsteken. Enerzijds is er de speelpark-doorsteek, anderzijds wordt de kruidentuindoorsteek tussen de bestaande seniorenflats en de tennisclub, doorgetrokken. De woningen zijn weggekeerd van de spoorweg; Ze zijn geschakeld en hebben een vrij grote tuin. Aan de oostelijke zijde van de speelpark-doorsteek wordt een urban-villa-type (collectieve woningbouw) ingeplant als tegenhanger van de hoeve waardoor de boomgaard gevrijwaard blijft.

In totaal wordt er met dit voorstel een dichtheid gehaald van 15wo/ha.

5.7.7.2 Gebied Kasteelpark Centrum



Het kasteelpark langs de Kunstschildersweg, centraal gelegen in de kern De Pinte, kan uitgroeien tot een **aangenaam gemeentepark**. Het park zelf dient hierbij volledig gevrijwaard te worden. Aan het park liggen een aantal percelen vrij, waar collectieve woningen voorzien worden, gericht op het park. Samen met de reeds bestaande hoofdtoegang langs het kasteel en een nieuwe doorsteek naar het gemeentehuis vormen, ze bijkomende toegangen tot het park.

5.7.7.3 Gebied 'Sportwegel'



Het hele binnengebied wordt vandaag ingenomen door verscheidene publieke functies (boogschuttersvereniging, voetbalclub, scouts, chiro en basketbalclub). Bij een mogelijke verplaatsing van het voetbalveld naar Moerkensheide komt er echter heel wat ruimte vrij. Dit biedt nieuwe mogelijkheden.

UITGANGSPUNT 1: Het huidige **open karakter** van het binnengebied wordt beschouwd als een kwaliteit, zowel naar het wonen als naar de resterende clubs en verenigingen toe.

Aangezien de bestaande publieke voorzieningen zich in de zuidrand bevinden, wordt in eerste instantie de noordwestelijke

rand verdicht d.m.v. geschakelde woningen. Zo blijft het open karakter bewaard.

UITGANGSPUNT 2: Vandaag hebben reeds heel wat omliggende woningen een rechtstreekse toegang tot het gebied via de achtertuin. Dit wordt verder gestimuleerd om de **levendigheid en de sociale controle** binnen het gebied te verhogen.

Daarom worden de andere randen niet volgebouwd, maar worden er centraal in het gebied collectieve woningen voorzien. Zo blijft het gebied 'open' en wordt er (voor het totale binnengebied) toch een dichtheid van 15 wo/ha gehaald.

De woonvolumes zijn gelegen langs een centrale doorsteek, en spelen in op twee groenzones. De ene zone is gericht op omwonenden, de andere is ingericht voor buitenactiviteiten van de verschillende verenigingen. De ruimte tussen de woonvolumes is ingericht als parking/verharde speelruimte, zowel voor verenigingen als voor bewoners en bezoekers van het gebied.

5.7.7.4 Gebied 'plantsoendienst'



Dit gebied wordt in twee fases gerealiseerd. De eerste fase heeft betrekking op de onbebouwde percelen van de plantsoendienst ten zuiden van de serre-gebouwen. Bij een eventuele tweede fase worden de terreinen van de serregebouwen zelf ontwikkeld.

Het geheel wordt gestructureerd langs een ruime **boulevard** die verschillende functies opneemt:

1. Ontsluiting van het nieuwe woongebied;
2. Parkeergelegenheid ;
3. Deel van langzaam; verkeerverbinding tussen de Baron de Giey laan en het station;
4. Publieke ruimte.

In een tweede fase wordt de boulevard gesloten.

In het zuiden worden urban-villa's (= grote villa's met meerdere woningen met elk een eigen privé-tuin) met 3 bouwlagen voorzien. Het oostelijke deel van het gebied wordt verkaveld op een wijze aansluitend bij de naastliggende reeds gerealiseerde verkaveling. In totaal wordt hier een dichtheid van 25 wo/ha gehaald.

5.8. BEDRIJVGHEID

5.8.1 WERKGELEGENHEID

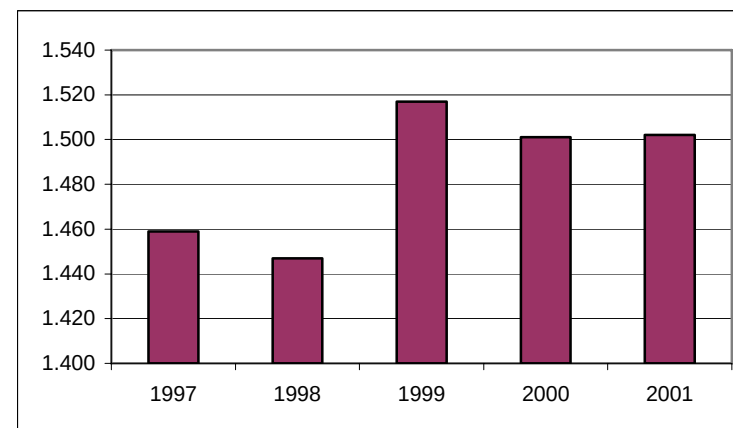
De Pinte kent een hoge activiteitsgraad van bijna 74 % (d.i. de verhouding beroepsbevolking t.o.v. bevolking tussen 18 – 64). De meeste inwoners van De Pinte werken buiten de gemeente, aangezien het aanbod inzake tewerkstelling in de Pinte vrij gering is. Naast een aantal tuinbouwbedrijven is het aanbod van bovenlokaal functionerende bedrijven miniem. Op het gewestplan is bovendien enkel een kleinere zone (ter hoogte van de splitsing van de spoorwegen) aangeduid als zone voor industrie. Net buiten de gemeentegrenzen ten westen van De Pinte (in Eke – Nazareth) bevindt zich een groter bedrijventerrein in de oksel van de E17 en de N60. Meer dan de helft van de beroepsbevolking werkt in Gent of Brussel. Het aandeel hoger geschoolden binnen de beroepsbevolking is zeer hoog en bedraagt bijna 46 %. Dit is bijna het dubbele van het Vlaamse gemiddelde dat 23,7 % bedraagt. De werkloosheidsgraad is laag, namelijk 3,5 % van de beroepsbevolking.

Het totaal aantal arbeidsplaatsen in De Pinte bedraagt ca. 1.500. Dit aantal is de voorbije jaren vrij stabiel gebleven zoals weergegeven in onderstaande grafiek (Bron: NIS Bevolkingsstatistieken, NIS Volkstelling, RIZIV, RSZ-LATG, RSZPPO, RSVZ, VDAB, (Bewerking Steunpunt WAV)). In 1998 is er een relatief grote stijging geweest van het aantal arbeidsplaatsen (60 extra plaatsen). Het merendeel van het

werkaanbod bestaat uit handel en (openbare) dienstverlening, en is geconcentreerd in de kernen.

Totale werkgelegenheid				
1997	1998	1999	2000	2001
1459	1447	1517	1501	1502

Tabel 18: Totale werkgelegenheid



Grafiek 9: Evolutie werkgelegenheid De Pinte

Dit totaal aantal dient echter genuanceerd te worden, aangezien vele werkgevers in de gemeente woonachtig zijn, en als werkgever ingeschreven zijn op dit adres, hoewel hun bedrijf uiteindelijk niet in de gemeente zelf gelokaliseerd is.

5.8.2 SECTOREN IN DE PİNTE

	Waarvan jobs in loondienst (2001)						Waarvan zelfstandigen	
	Totaal		Primair	Secundair	Tertiair	Quartair	in hoofdberoep (2001)	
	(n)	Aanw. Index	Aanw. Index	Aanw. Index	Aanw. Index	Aanw. Index	(n)	Aanw. Index
Vlaams Gewest	1.989.123	1,00	1,00 (25.617)	1,00 (579.303)	1,00 (756.599)	1,00 (625.828)	328480	1,00
Oost-Vlaanderen	415252	0,91	0,71	0,98	0,76	1,03	76269	1,01
Gent	210844	1,09	1,00	1,06	0,92	1,34	33973	1,07
De Pinte	775	0,23	0,86	0,08	0,23	0,34	632	1,12

Tabel 19: Sectoren in de gemeente De Pinte

Voor 2001 blijkt De Pinte 775 arbeidsplaatsen in loondienst en 632 zelfstandigen in hoofdberoep te vestigen. De resterende 95 arbeidsplaatsen in de gemeente, betreffen zelfstandigen in bijberoep (met een hoofdberoep buiten De Pinte) of de (niet) vergoede helpers.

De aanwezigheidsindex duidt per regio aan in hoeverre de werkgelegenheid er sterk of minder sterk aanwezig is in vergelijking met het gemiddelde in Vlaanderen.

In Vlaanderen waren er in totaal 1.989.123 jobs in loondienst in het jaar 2001. Van deze jobs zijn er 1776 slecht gedefinieerd, waardoor ze niet aan een bepaalde sector werden toegewezen.

De verhouding van het aantal jobs in die sector tot het totaal aantal jobs in Vlaanderen komt overeen met een aanwezigheidsindex gelijk aan 1. Het aantal jobs per sector staat tussen de haakjes weergegeven. Dit vormt de referentie om de vertegenwoordiging van de verschillende sectoren in een gemeente te vergelijken met de verdeling over de sectoren in

Vlaanderen. Daartoe wordt de verhouding tussen enerzijds het aantal arbeidsplaatsen in deze regio en anderzijds het totaal aantal personen op beroepsactieve leeftijd in die regio vergeleken met dezelfde verhouding voor het Vlaams Gewest. In de gemeente De Pinte is de primaire sector (landbouw en visserij) qua arbeidsplaatsen lager dan het gemiddelde in Vlaanderen (aanwezighedsindex = 0,86), maar nog enigszins in verhouding tot het Vlaams Gewest. De primaire sector vertegenwoordigt echter maar 0,8% van de jobs in loondienst. De secundaire (hoofd)sector, namelijk de industrie, de nutssector en de bouw, zijn in verhouding tot Vlaanderen, nauwelijks in de gemeente aanwezig (aanw.index=0,08). In Vlaanderen staat de secundaire sector in voor 27,5% van de jobs in loondienst.

De tertiaire (hoofd)sector (handel, horeca, vervoer en bedrijfsdiensten) zijn in De Pinte in verhouding tot het totaal aantal jobs in loondienst in de gemeente. In Vlaanderen zijn

38,2 % van de jobs in loondienst in de tertiaire sector te situeren.

De quartaire (hoofd)sector (namelijk de publieke diensten zoals de overheid, het onderwijs en de gezondheidszorg) staan in een sterke verhouding tot het totaal aantal jobs in loondienst in de gemeente, maar zijn minder sterk vertegenwoordigd dan in Vlaanderen (33% van de jobs in loondienst).

Het aantal zelfstandigen in hoofdberoep is sterker vertegenwoordigd in De Pinte dan in Vlaanderen.

5.8.3 WERKZAAMHEIDSGRAAD EN AANTAL WERKENDEN

Het aantal werkende personen van De Pinte bedraagt ongeveer drie keer de tewerkstelling. Het aantal is relatief stabiel.

Werkende bevolking van De Pinte				
1997	1998	1999	2000	2001
4443	4425	4462	4464	4464

Tabel 20: Werkende bevolking De Pinte

De werkzaamheidsgraad geeft de verhouding van het aantal werkende mensen ten opzichte van de beroepsactieve bevolking (18-64 jaar) weer. Als we de werkzaamheidsgraad van de gemeente bekijken kunnen we een lichte stijging waarnemen.

Werkzaamheidsgraad ⁴ (%)				
1997	1998	1999	2000	2001
68,8	68,5	68,8	69,1	69,6

Tabel 21: Werkzaamheidsgraad De Pinte

Belangrijk om te vermelden is dat nog niet de helft van de totale bevolking werkt, hetgeen wel een algemeen verschijnsel is.

5.8.4 WERKLOOSHEID

Werkloosheidsgraad (%)				
1997	1998	1999	2000	2001
5,0	4,8	4,2	3,6	3,5

De werkloosheidsgraad⁵ in De Pinte is laag. Er is zelfs een daling vast te stellen van 1,5 % voor de periode 1997-2001.

⁴ Werkzaamheidsgraad: Het aandeel werkende personen in de bevolking tussen 18 en 64 jaar (= de werkenden / bevolking op beroepsactieve leeftijd).

⁵ Werkloosheidsgraad: Het aandeel werklozen in de beroepsbevolking (= niet-werkende werkzoekenden / beroepsbevolking).

5.9. INVENTARISATIE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

In De Pinte werden de economische activiteiten geïnventariseerd en ruimtelijk gesitueerd.

Een lijst van economische activiteiten werd door de gemeente opgemaakt (april 2003). Deze lijst werd aangevuld met de kennis van de ruimtelijke situatie van de Technische Dienst en met een lijst van het RSZ en RSVZ.

Op basis van deze inventaris werden 231 economische activiteiten ruimtelijk gesitueerd.

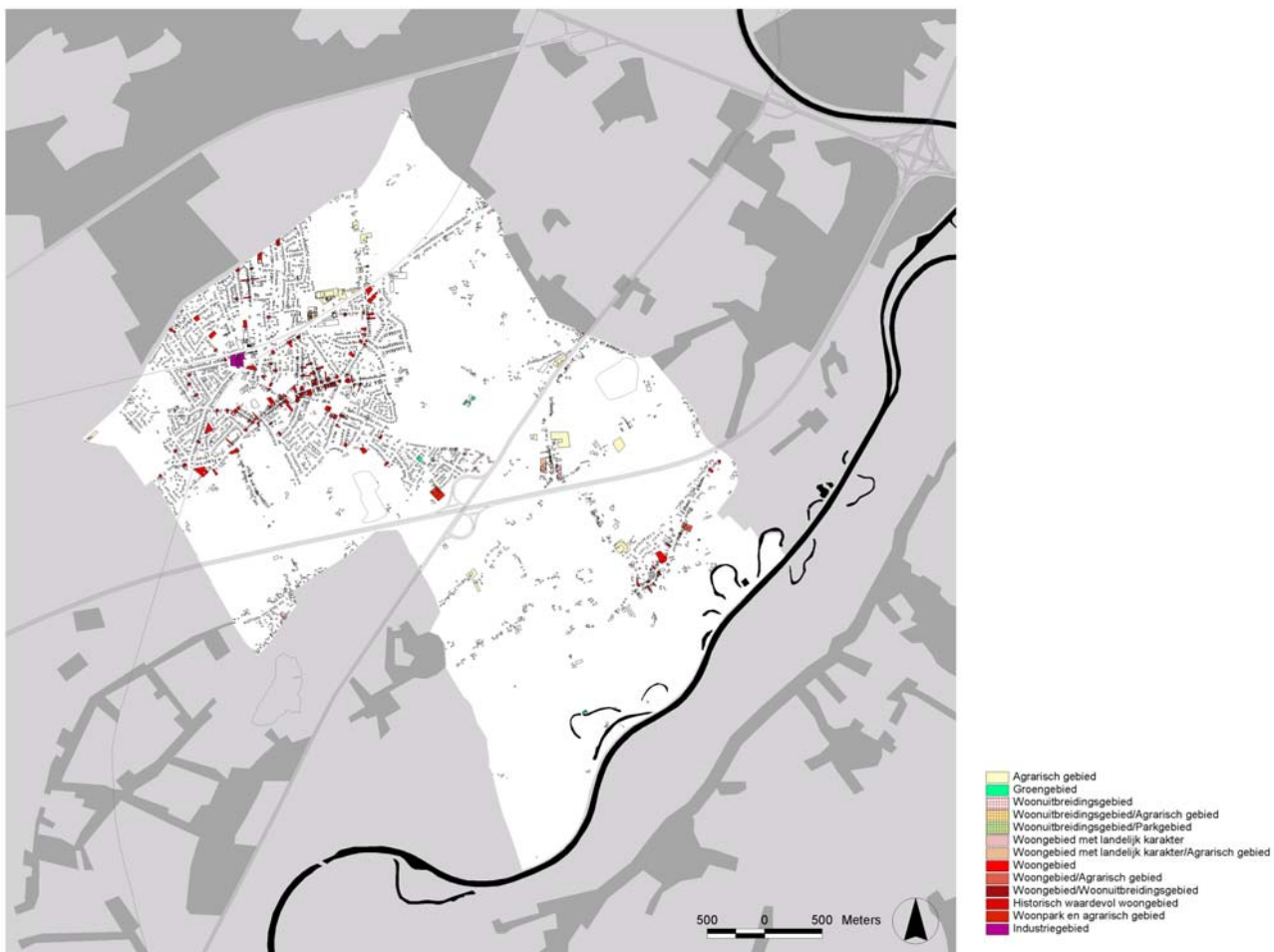
Hierbij werden de activiteiten in kaart gebracht die zichtbaar of merkbaar zijn op het terrein. Veel bedrijfsleiders hebben een maatschappelijke zetel in hun woning, maar hebben geen bedrijfsactiviteiten op deze locatie.

Hierdoor ligt het aantal economische activiteiten dat een stuk lager ligt dan het totaal aantal tewerkstellingsplaatsen in de gemeente, aangezien veel werkgevers wel in de gemeente wonen en hun maatschappelijke zetel misschien op de woonplaats staat, maar dit niet de effectieve vestigingsplaats is van hun activiteiten.

5.10. SITUERING ECONOMISCHE ACTIVITEITEN VOLGENS HET GEWESTPLAN

Industriegebied	2
Woongebied	154
Woongebied met landelijk karakter	25
Woongebied/woonuitbreidingsgebied	1
Woonuitbreidingsgebied	10
Woongebied / agrarisch gebied	2
Woongebied met landelijk karakter/agrarisch gebied	3
Woonuitbreidingsgebied/ agrarisch gebied	1
Woongebied met landelijk karakter/parkgebied	3
Woonuitbreidingsgebied/ parkgebied	1
Agrarisch gebied	29
Parkgebied	4

Tabel 22: Ligging volgens het gewestplan



Kaart 33: Ligging volgens gewestplan (04/2003)

190 Van de economische activiteiten liggen in een harde gewestplanbestemming, namelijk in een type woongebied of industriegebied.

Het grootste deel van de economische activiteiten ligt verweven in de kernen en in een woonomgeving.

Het aantal economische activiteiten dat volledig gelegen is in agrarisch gebied of parkgebied, beperkt zich tot 33, hetgeen weinig is in verhouding tot andere gemeenten.

10 Activiteiten bevinden zich gedeeltelijk in een woonbestemming en gedeeltelijk in een open ruimte bestemming.

Deze evaluatie is gemaakt op basis van de gegevens die we momenteel hebben. De basis is het kadasterplan. Het kan gebeuren dat één bedrijf gebruikt maakt van meerdere kadastrale percelen, of juist niet volledig van zijn eigen perceel gebruik maakt voor het uitvoeren van zijn economische activiteiten. Het aantal dergelijke bedrijven kan vermeerderen of verminderen als het ruimtegebruik van de bedrijven meer in detail bekeken zouden worden.

5.11. TYPE ACTIVITEITEN

Op basis van de gegevens aangeleverd door de gemeente hebben we een onderscheid gemaakt tussen de verschillende activiteiten.

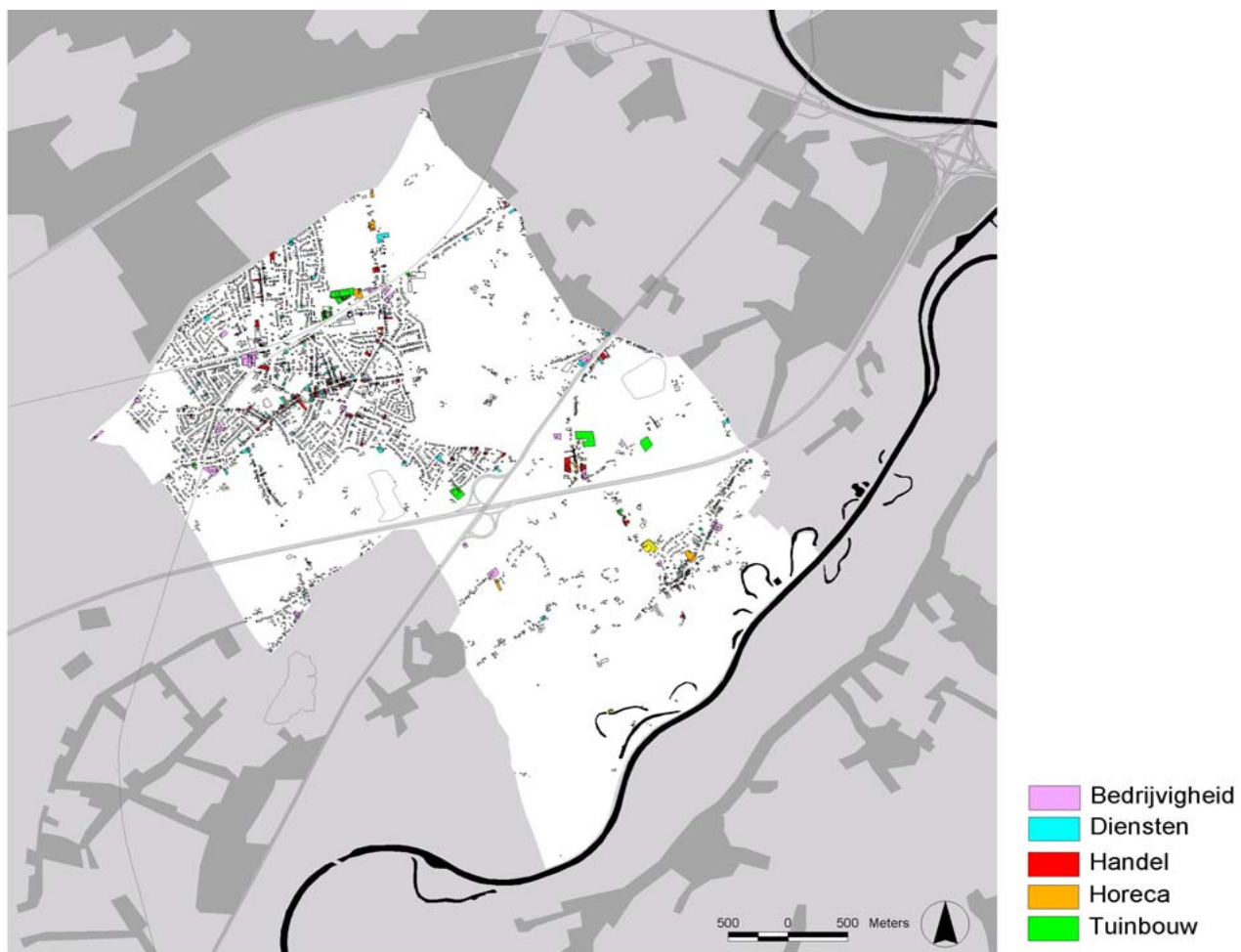
Voor de onderscheiden types vinden we volgende aantallen terug:

Bedrijvigheid	49
Diensten	76
Handel	71
Horeca	26
Tuinbouw	9
Onbekend	4

In de Baron de Giey laan en de Pintestraat vinden we een grote concentratie aan handel, horeca en diensten terug.

We kunnen eveneens een concentratie aan activiteiten herkennen langs de Florastraat ter hoogte van de aansluiting met de Baron de Giey laan, ter hoogte van de Klosse, Den Beer en de kern Zevergem.

De andere activiteiten zijn verspreid over de gemeente.



Kaart 34: Activiteiten volgens sector (04/2003)

5.12. POTENTIËLE PROBLEMEN VOOR RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

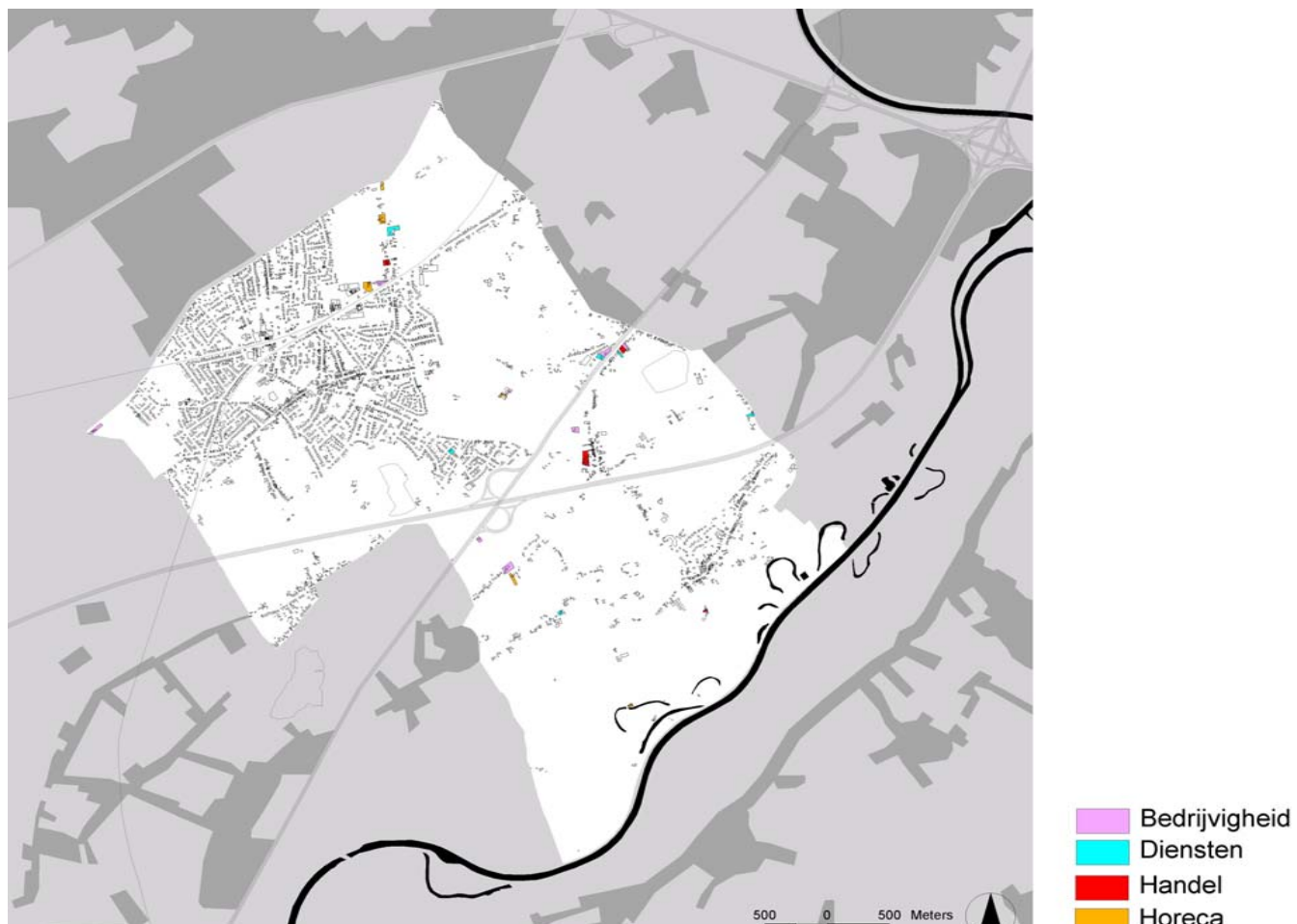
Er zijn een aantal economische activiteiten die omwille van hun ligging een probleem hebben:

- Alle activiteiten die juridisch zonevreemd gelegen zijn, kunnen op deze sites niet uitbreiden aangezien ze er de juridische mogelijkheden niet hebben;
- Activiteiten in woonomgevingen kunnen een gebrek aan ruimte hebben indien ze wensen te groeien;
- Activiteiten in woonomgevingen kunnen, ook al zijn ze juridisch correct gelegen, hinderlijk zijn voor de woonomgeving.

5.12.1 ZONEVREEMDE ACTIVITEITEN

Het aantal economische activiteiten dat juridisch zonevreemd gesitueerd is, beperkt zich tot 31 activiteiten, waarvan er 10 als bedrijvigheid kunnen omschreven worden. Andere zonevreemde economische activiteiten zijn diensten, handel en horeca.

Volgende bedrijven, aangegeven op de kaart, liggen gedeeltelijk of volledig in een open ruimte bestemming.



Kaart 35: Juridisch zonevreemd gelegen (04/2003)

Tabel 23: Juridisch zonevreemd gelegen activiteiten (04/2003)

ADRES	GWP	GRUP	SECTOR	SUBSECTOR	NAAM
Mieregoed 11	P	BK	Bedrijvigheid	Benz.stat.-Garages-Carr. ⁶	b.v.b.a. Boone
Mieregoed 1	P	BK	Horeca	Feestzaal	't Mieregoed
Overmeers 8	P	nvt	Diensten	Dierenarts	Thoonen H.
Pont-Zuid 55	P	nvt	Horeca	Cafe	't Doornhammeke
Grote Steenweg 11A	LWO/P	WO	Handel	Garages	Bandencentrale
Grote Steenweg 15	LWO/P	WO	Diensten	Computer	Dolmen
Grote Steenweg 11B	LWO/P	WO	Bedrijvigheid	Centrale verwarming installatie	Van den Meersschaut
Grote Steenweg 62	LWO/A	WO	Handel	Kranten - Tijdschriften	De Vos Wim
Grote Steenweg 48	LWO/A	WO	Bedrijvigheid	Fietsen	Tempo (ondertussen gestopt)
Den Beer 10	LWO/A	WO	Handel	Houthandel	Dhondt Marc
Florastraat	LAG	nvt	handel	Distributie	
Grote Steenweg 16	AG	WO	Bedrijvigheid	Benz.stat.-Garages-Carr.	Seca
Grote Steenweg 18	AG	WO	Diensten	Boekhouding	Kappa Data b.v.b.a.
Grote Steenweg 38	AG	WO	Bedrijvigheid	Schrijnwerkerij	Sergeant (ondertussen gestopt)
Hondelestr. 3	AG	WO	Diensten	Begrafenisonderneming	De Baets M.
Landuitstraat 9	AG	nvt	Diensten	Thuisverpleging	
Grote Steenweg 127	AG	nvt	Horeca	Cafe	't Bistrootje
Ooievaarslaan 10	AG	nvt	Diensten	Dieren	Hondentoiletage Katrien Cazaerck
Savaanstraat 1	AG	nvt	Bedrijvigheid	Pleisterwerken	Schelstraete Bernaerd
Bar. de Giey laan 159	AG	BK	Diensten	Dieren	Dog Farm
Florastraat 65	AG	nvt	Bedrijvigheid	Algemene bouwwerken	N.V. Aannemingen De Vreese
Florastraat 61	AG	nvt	Horeca	Feestzaal	Sanderling
Florastraat 77	AG	nvt	Handel	Autobenodigdheden	British Car Parts/ Van Daele Z.

⁶ Bij de goedkeuring van het Structuurplan bestond dit bedrijf niet meer als benzinestation, wel opslag tweedehandswagens

Bar. de Giey laan 106	AG	LAG	Horeca	Restaurant	The Old Farm
Bar. de Giey laan 112	AG	LAG	Horeca	Restaurant	Te Lande
Pont-Zuid 24	AG	nvt	-		
Bomstraat 1a	AG	nvt	Handel ?	Garage	
Grote Steenweg 120	AG	nvt	Bedrijvigheid	Tuin / opslag machines	Tuinen Vermeiren V.O.F.
Ooievaarslaan 10	AG	nvt	Bedrijvigheid	Tuin	Van den Abeele Bastien

Legende GWP:

AG= Agrarisch gebied op het gewestplan

LAG= Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

LWO= Landelijk woongebied

LWO/A= Gedeeltelijk landelijk woongebied, gedeeltelijk agrarisch gebied

LWO/P= Gedeeltelijk landelijk woongebied, gedeeltelijk parkgebied

P= Parkgebied

Legende GRUP:

LAG= Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

LWO= Landelijk woongebied

BK= Boskern

Een aantal van deze zonevreemde activiteiten komen in het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent in het deelproject het parkbos te liggen (zie tabel 23). Er gelden specifieke bestemmingsvoorschriften, die voor sommige bedrijven een oplossing zijn voor hun voormalig juridisch zonevreemde karakter.

- 8 activiteiten komen in woongebied te liggen: De activiteit kan behouden blijven voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.
- 3 activiteiten worden boskerngebied: De activiteit kan er behouden blijven, uitbreiden kan enkel om te voldoen aan de veiligheidswetgevingen.
- 3 activiteiten worden agrarisch gebied: De activiteit kan er eveneens behouden blijven; Uitbreiden kan enkel om te voldoen aan de veiligheidswetgevingen. De horeca gelegenheden kunnen uitbreiden indien er geen onverenigbare schaalvergroting optreedt.

Bij drie bedrijven is herlokalisatie wenselijk: Mieregoed 1 en 11, Florastraat 65. De overige bedrijven kunnen, als er geen uitbreidingsbehoefte is, op hun huidige site blijven.

Voor de 17 overige zonevreemde activiteiten zijn er twee mogelijke oplossingen: Opname in een RUP of herlokalisatie. De kleinschalige handel, horeca en diensten kunnen mee opgenomen worden in het RUP zonevreemde woningen.

Van 5 bedrijven is de uitbreidingsbehoefte niet gekend.

5.12.2 ZONEEIGEN ACTIVITEITEN - ACTIVITEITEN MET UITBREIDINGSPROBLEMEN

Een aantal activiteiten die verweven zijn met het woongebied, zijn ook effectief ingesloten door andere functies en hebben geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Er is geen duidelijk overzicht van alle activiteiten die met dit probleem worden geconfronteerd. Niettemin kan worden aangenomen dat een aantal van de activiteiten zich in deze situatie bevinden. Dit is in ieder geval zo voor BSM nv, die op zoek is naar een bijkomend terrein van 1,5 ha, bij voorkeur in De Pinte.

5.12.3 HINDERLIJKE ACTIVITEITEN

Niet alle activiteiten kunnen optimaal verweven worden in woongebied. Een aantal activiteiten kan omwille van de aard of de schaal van de activiteiten, hinder berokkenen voor de omwonenden.

Zo is er in de gemeente een industriegebied gesitueerd midden in het centrum van de kern De Pint, tussen beide spoorwegen en omringd door woningen. Zwaar verkeer naar het industriegebied dient het centrum te doorkruisen; Dit wordt door de gemeente als hinderlijk ervaren.

5.12.4 AANBOD AAN BEDRIJVENTERREIN

In de gemeente De Pinte is er geen aanbod aan een lokaal bedrijfsterrein. Naast de ambachtelijke zone gesitueerd in het centrum, die volzet is en voor overlast zorgt, is er een beperkt regionaal bedrijfsterrein op de gemeentegrens, aansluitend op de Makro-site.

5.12.5 CONCLUSIE : BEHOEFTE AAN LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

In De Pinte is er geen ruimte voor de ontwikkeling en uitbreiding van bedrijvigheid. De tewerkstelling is dan ook laag.

Op basis van te herlokaliseren zonevreemde bedrijven en te herlokaliseren verweven bedrijven, kan een theoretische behoeftenraming opgemaakt worden.

Tabel 24 : Behoeftenraming bedrijventerrein

	# bedrijven	opp. m²
Herlokalisatie zonevreemde bedrijven		
- activiteit niet verzoenbaar met kwetsbaar gebied (parkbos)	4	12000
- uitbreiding gewenst, maar ruimtelijk niet wenselijk	1	3000
herlokalisatie bedrijven verweven in het woongebied		
- hinder voor omwonenden	2	6000
- uitbreiding wenselijk, maar niet mogelijk	2	6000
Herlokalisatie ambachtelijke zone (station)	2	26000
Herlokalisatie gemeentelijk depot	1	
Totaal		53000

Er zijn 4 bedrijven gelegen in het parkbos. Deze bedrijven moeten volgens de voorschriften van het gewestelijk RUP

afbakening grootstedelijk gebied Gent niet allemaal geherlokaliseerd worden, maar dit is wel aangewezen.

Daarnaast zijn er nog 5 zonevreemde bedrijven gelegen in de open ruimte. Bij een aantal bedrijven is een beperkte uitbreiding op de huidige locatie aanvaardbaar, maar niet voor allemaal. Er wordt aangenomen dat 1 bedrijf wenst uit te breiden, maar dit kan niet op de huidige locatie.

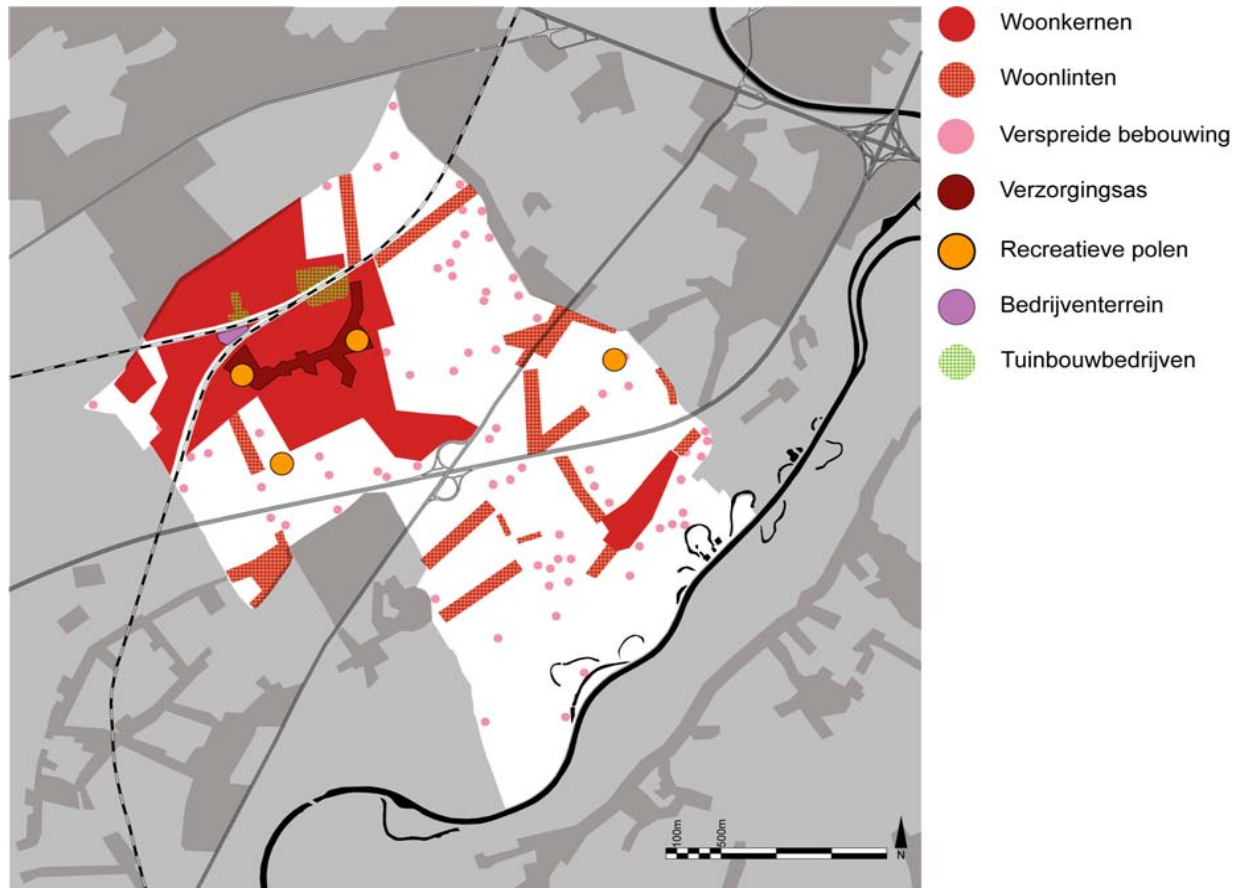
Er zijn 37 bedrijven die verweven zijn met het woonweefsel. Van 8 van deze bedrijven is de activiteit (schrijnwerker, carrossier, ...) potentieel hinderlijk voor de omwonenden. Er wordt aangenomen dat 2 van deze bedrijven herlokaliseren.

Daarnaast wordt er van uit gegaan dat van de resterende 29 bedrijven, 2 bedrijven met uitbreidingswens maar geen ruimte herlokaliseren.

De twee bedrijven op het bedrijfsterrein zijn door de verkeersoverlast in de kern hinderlijk. Bovendien is er een concrete uitbreidingsvraag die niet op de huidige locatie gerealiseerd kan worden.

Per te herlokaliseren bedrijf wordt een oppervlakte van 3000m³ gerekend. Voor de herlokalisatie van de ambachtelijke zone, wordt de huidige oppervlakte (2,6 ha) gerekend. Daarnaast is er ook een concrete uitbreidingsvraag van 1,5 ha van de bedrijven die op de huidige ambachtelijke zone gevestigd zijn.

5.13. SYNTHESEKAART: HET WONEN ALS HOOFDSTRUCTUUR



Kaart 36: Het wonen als hoofdstructuur

6. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: MOBILITEIT EN INFRASTRUCTUUR

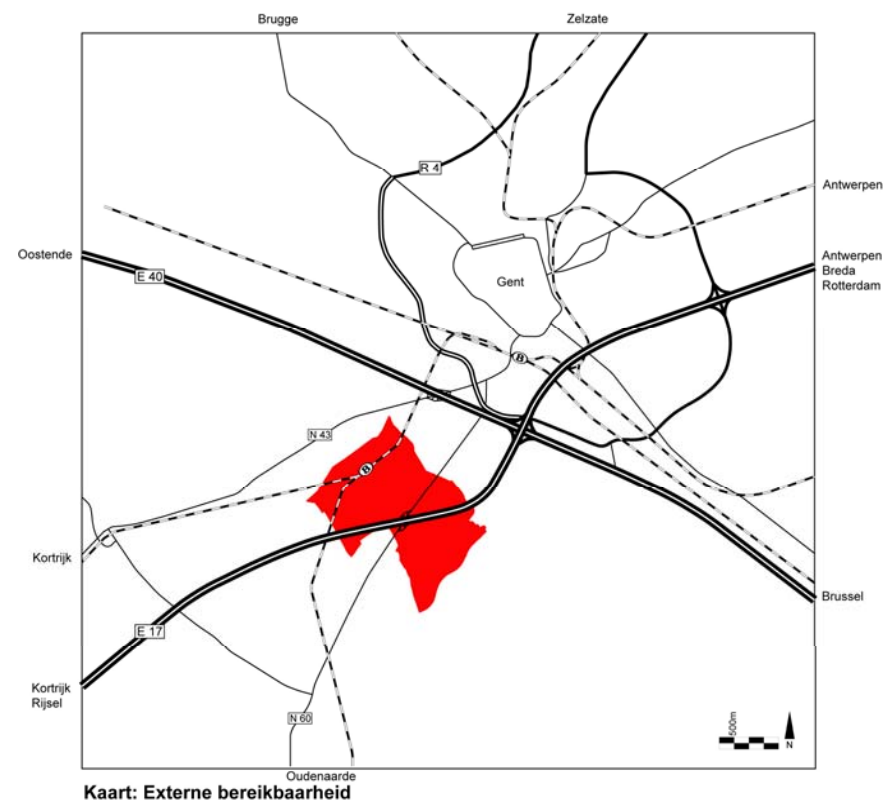
Het verkeersnetwerk vormt een structuur die doorgaans activerend of genererend werkt voor andere deelstructuren. Zeker in het geval van De Pinte is de mobiliteit die de infrastructuur verschaft determinerend als motor van de ontwikkeling. Daarom worden infrastructuur en mobiliteit hier afzonderlijk beschouwd als een bovenliggende structuur waarin de hoofdstructuren gevat zitten.

6.1. DE PINTE ALS PENDELAARSGEMEENTE

6.1.1 GOEDE EXTERNE BEREIKBAARHEID

Vanuit mobiliteitsoogpunt beschikt de gemeente De Pinte over belangrijke troeven. De gemeente takt rechtstreeks aan op een (inter)nationaal verkeersnet, zowel voor autoverkeer als voor openbaar vervoer.

Dankzij de aanwezigheid van de E17 met het op- en afrittencomplex in de Pinte en de nabijheid van de E40 sluit De Pinte vlot aan op het Vlaamse hoofdwegennetwerk. Steden zoals Kortrijk, Antwerpen, Brussel of Oostende zijn normaal gezien binnen het uur bereikbaar. Ook met de trein bestaat er een gelijkaardige vlotte bereikbaarheid.

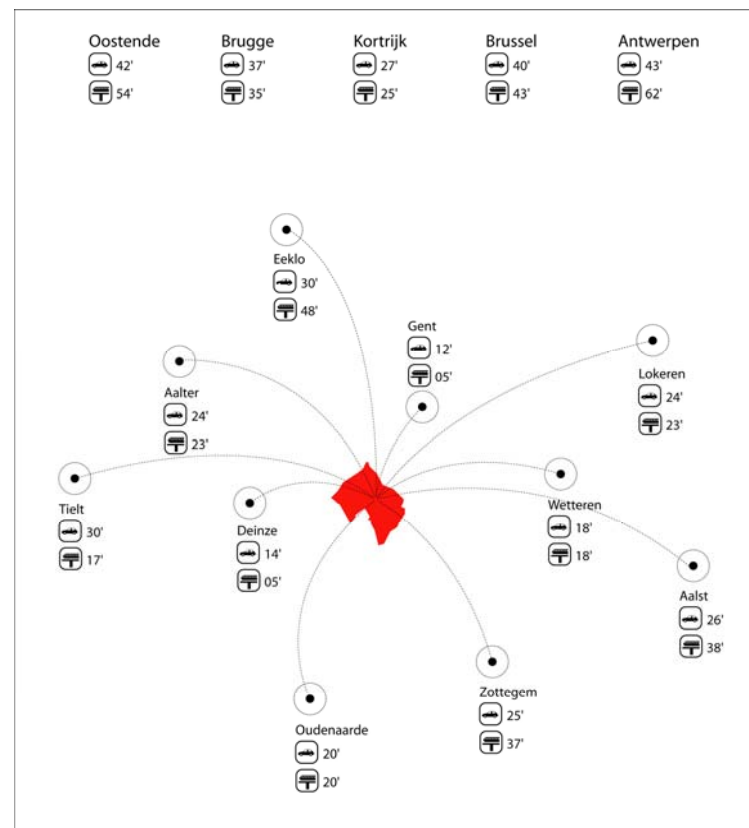


Kaart: Externe bereikbaarheid

Kaart 37: Externe bereikbaarheid

Het station van De Pinte biedt rechtstreekse verbindingen naar Brussel, De Panne, Kortrijk, Oudenaarde en natuurlijk ook naar Gent. Vanaf 6 uur tot 22 uur (T16-waarde) houden er op weekdays 122 treinen halt in De Pinte (gem. bijna 8 treinen per uur).

Gelegen aan de steenwegen N60 en N43 is De Pinte ook goed verbonden met de omliggende steden en gemeenten. Steenwegen zijn immers van oorsprong belangrijke verbindingswegen. De N60 zorgt voor de verbinding Gent-Oudenaarde-Ronse, de N43 verbindt Gent met Kortrijk. Terwijl de Kortrijkse Steenweg (N43) een voorbeeld is van een steenweg die is uitgegroeid tot een activiteiten- of commerciële strip, vinden we langs de N60 ter hoogte van De Pinte weinig of geen ontwikkeling van die aard terug. De goede bereikbaarheid van De Pinte maakt de gemeente bij uitstek aantrekkelijk voor de suburbane pendelaar.



Kaart: De Pinte als pendelaarsgemeente - tijdschema

Kaart 38: De Pinte als pendelaarsgemeente - tijdschema

6.1.2 DE VOORNAAMSTE STROMEN

In de gemeente De Pinte wonen er 3721 mensen die zich dagelijks verplaatsen om te gaan werken. Slechts 9% daarvan is werkzaam binnen de gemeente zelf. Dit betekent dat ongeveer 3350 mensen iedere dag naar een andere gemeente pendelen om te gaan werken. (46 % hiervan werkt in Gent, 10,6 % pendelt naar Brussel en 9,5 % werkt in de directe omgeving.)

⁷Bijna drie vierde van deze pendelaars neemt hiervoor de wagen (66% als bestuurder en 7% als passagier). 18% van de werkende bevolking maakt gebruik van het openbaar vervoer, waarvan 12% de trein neemt en 6% de bus. Er zijn dus 3721 De Pintenaars die zich verplaatsen om te gaan werken, in hoofdzaak buiten De Pinte. Er zijn slechts 412 mensen die naar De Pinte komen om er te werken.

Daarnaast wonen er 2165 kinderen en jongeren in De Pinte die zich verplaatsen om naar school te gaan. Ongeveer 1/3 daarvan (28,7 %) gaat in De Pinte zelf naar school. Meer dan de helft (54,6 %) pendelt naar Gent. Van de pendelaars naar Gent maakt bijna 58% gebruik van het openbaar vervoer (1247 leerlingen) en gaat er bijna 40% met de fiets (844 leerlingen). Bijna 370 leerlingen verplaatsen zich naar andere steden of gemeenten om naar school te gaan. (o.a. Deinze)

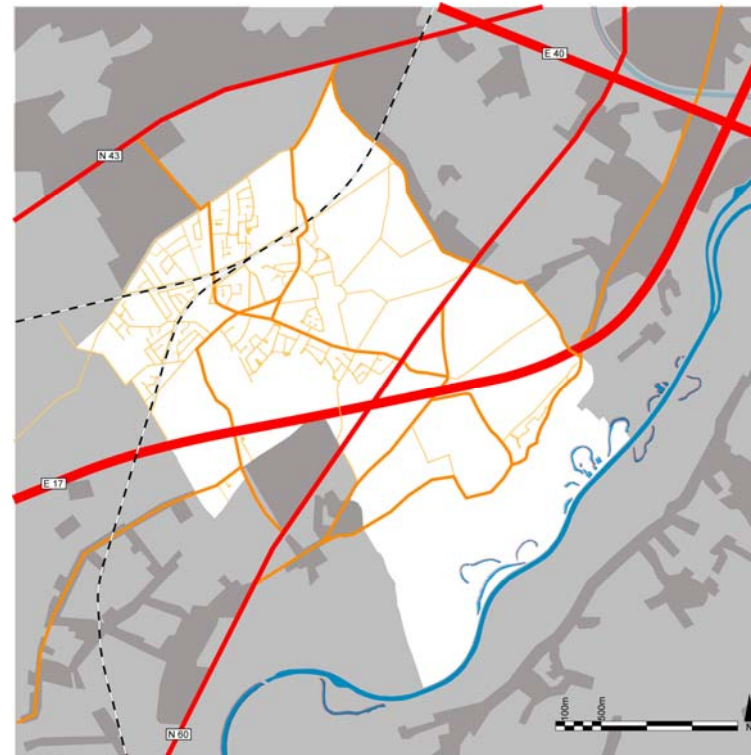
6.1.3 STERKE ORIËNTATIE OP GENT

Deze sterke oriëntatie blijkt uit de volgende punten. Ten eerste is er de uiterst vlotte treinverbinding met Gent: Gent Sint-Pieters is het volgende station en de helft van alle verbindingen vanuit De Pinte houdt er halt.

Daarnaast zijn er de buslijnen die duidelijk op Gent georiënteerd zijn. Dit betekent dat zowel Zevergem als De Pinte een goede verbinding hebben met het openbaar vervoer naar Gent. De kern De Pinte wordt bediend door lijn 76 die over de Polderdreef en de Heirweg rijdt tot aan het Zwarte Gat. De kern Zevergem wordt bediend door lijn 71 die doorrijdt naar Landuit. Het is echter onmogelijk om de kern De Pinte met de bus te bereiken vanuit Zevergem zonder Gent te moeten passeren omdat alle buslijnen radiaal gestructureerd zijn.

⁷ NIS, Pendelgegevens 1991

6.2. TWEEDELING VAN HET WEGENNETWERK



Kaart: Wegennet

-  hoofdwegennet
-  lokale verbindingsweg
-  wijkontsluitingsweg
-  spoorweg

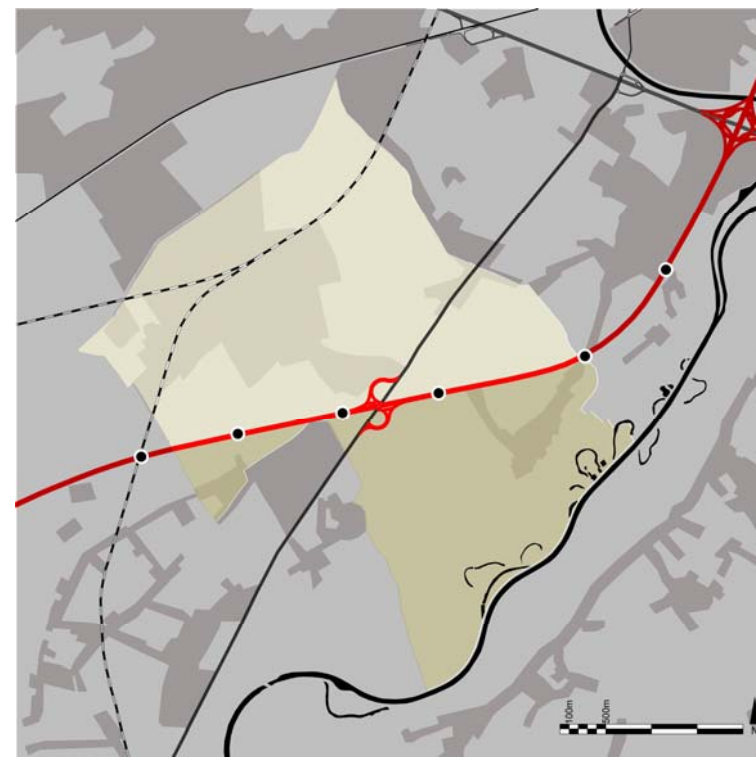
Kaart 39: Wegennet

De structuur van het wegennetwerk in en rond De Pinte vertoont een heldere opdeling. Enerzijds zijn er de bovenlokale wegen die voornamelijk doorstroming bieden. In het geval van De Pinte vormen de E40, E17, N43 en N60 een quasi-rasterachtig net waarbinnen het zwaartepunt van de gemeente gevat zit. Anderzijds zijn er de lokale wegen die de interne verbindingen en ontsluitingen verzorgen.

In het bijzonder door de erg beperkte aantakking van woonweefsel maar ook in wat mindere mate van commerciële functies op de N60, is de opdeling tussen beide wegniveaus gemakkelijk leesbaar. De geconcentreerde vestiging van bedrijvigheid en grootschalige kleinhandel in Eke langs de N60 nabij het knooppunt met de E17 overstijgt de schaal van gemeente en richt zich op de bovenlokale aantrekkingskracht van het bovenlokale wegennet. De ruimtelijke afscheiding ervan tussen N60 en E17 verhoogt de helderheid van die situatie.

Die helderheid is minder manifest wat betreft de interne wegstructuur in De Pinte. Ten eerste is er de barrièrewerking van de spoorlijn en de snelweg. Ten tweede is er de weinig uitgesproken inrichting van de weg. Hieruit blijkt vaak het hiërarchieverschil tussen lokale verbindingsweg en wijkontsluitingswegen niet. Dit alles bewerkstelligt een desoriënterende indruk.

6.3. INFRASTRUCTUREN ALS RUIMTELIJKE BARRIÈRES



Kaart: E17 als barrière

● over- en doorsteken

Kaart 40: E17 als barrière

Alle infrastructuur zijn van belang voor de goede bereikbaarheid van de gemeente. De grootschalige infrastructuur die de gemeente doorkruisen, hebben anderzijds ook een impact op de ruimtelijke beleving en structuur van De Pinte.

6.3.1 DE N60/E17

6.3.1.1 Barrières

Zevergem en de gehuchten 'Zwartegat' en 'Beer' worden door de E17 en de N60 afgesneden van de hoofdwoonkern. Het resultaat is een opgedeelde gemeente met barrières die slechts puntsgewijs oversteekbaar zijn. De N60 en ook de E17 vormen breuklijnen.

De E17 die in ophoging door De Pinte loopt, vormt een belangrijke visuele barrière, die echter relatief vlot oversteekbaar is want op een ongelijkvloerse manier (onderdoorgangen en bruggen).



Kaart: N60 als barrière

● kruispunten

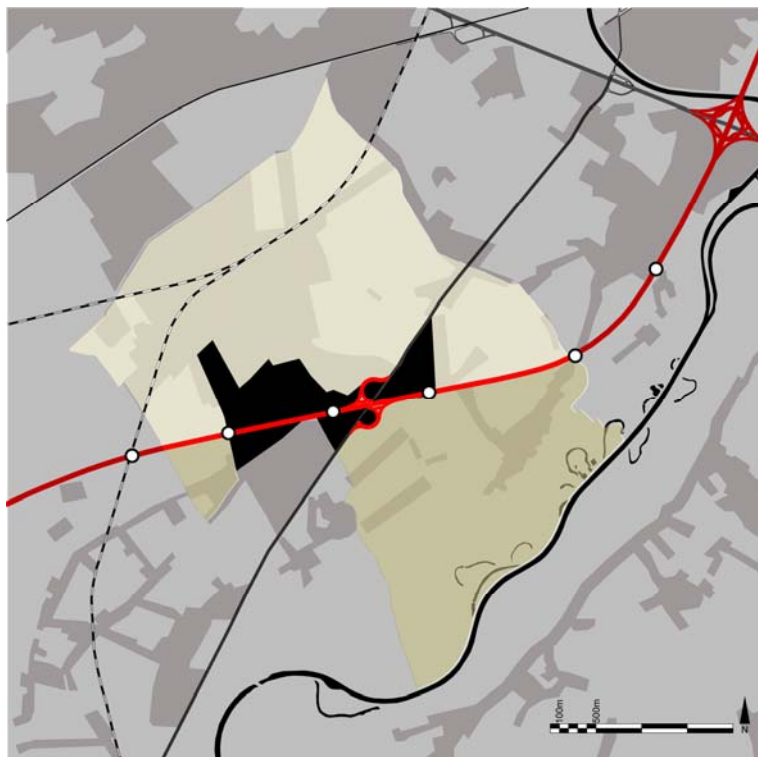
Kaart 41: N60 als barrière

De N60 daarentegen wordt door vele mensen als een grotere barrière ervaren. Als men van Zevergem naar De Pinte wil of omgekeerd moet men deze weg effectief gelijkvloers oversteken. De N60 is aangelegd als een brede expressweg (2x2 rijstroken, een brede middenberm en pechstroken), er wordt met een hoge snelheid gereden en de verkeersdruk is groot als één van de belangrijke radiale invalswegen.

Het verkeer van de E17 en de N60 genereren eveneens geluidsoverlast waardoor dit eveneens als een rem / barrière werkt voor de verdere ontwikkeling van het wonen. Men blijft er liefst zo ver mogelijk vanaf. De Pinte heeft meer last van de geluidsoverlast dan Zevergem, omwille van de meest courante windrichting (zuid-west en westenwind)

6.3.1.2 Tussengebieden

Naast de geluidsoverlast die de snelweg genereert, heeft de E17 ook een ruimtelijke impact op het gebied. Het lange talud van de E17 onderbreekt het uitgestrekte en open landschap en het bemoeilijkt de relatie tussen De Pinte en Zevergem. Anderzijds begrenst het en schermt het op een vanzelfsprekende wijze het bedrijventerrein van Eke af ten opzichte van de hoofdwoonkern van De Pinte. Desondanks blijft vanaf elke grens van bebouwing de opgehoogde E17 duidelijk zichtbaar. Dit leidt op sommige plaatsen tot bevreemdende, confronterende beelden tussen de landelijke zichten, het residentieel karakter en de grootschalige infrastructuur. De E17 en ook de N60 leiden op deze manier tot vreemde, onbestemde restruimtes. Deze tussengebieden vormen een aanzienlijke oppervlakte binnen de gemeente en vergen een bijzondere aanpak.



Kaart: Tussengebieden

Kaart 42: Tussengebieden

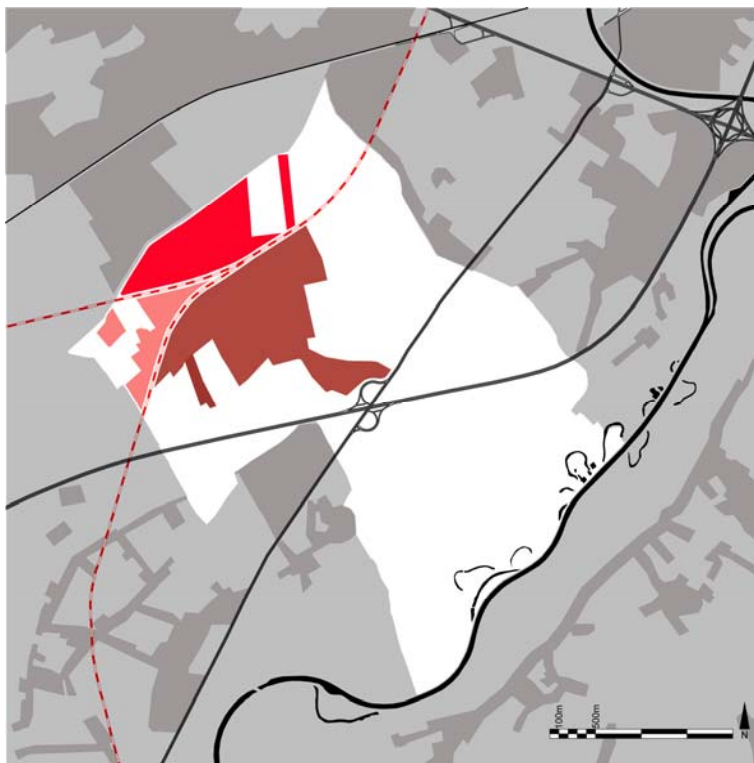
6.3.2 DE SPOORWEG

6.3.2.1 Barrière

Het weefsel in De Pinte wordt door de spoorweg in drie gedeelten versneden. Omwille van de hoge frequentie van de spoorlijn zijn er op twee plaatsen ongelijkvloerse kruisingen voorzien. De tunnel en de brug over de spoorweg worden ervaren als grootschalige infrastructuur die contrasteren met het kleinkorrelige karakter van de kern. Ze zijn in die zin beeldbepalend.

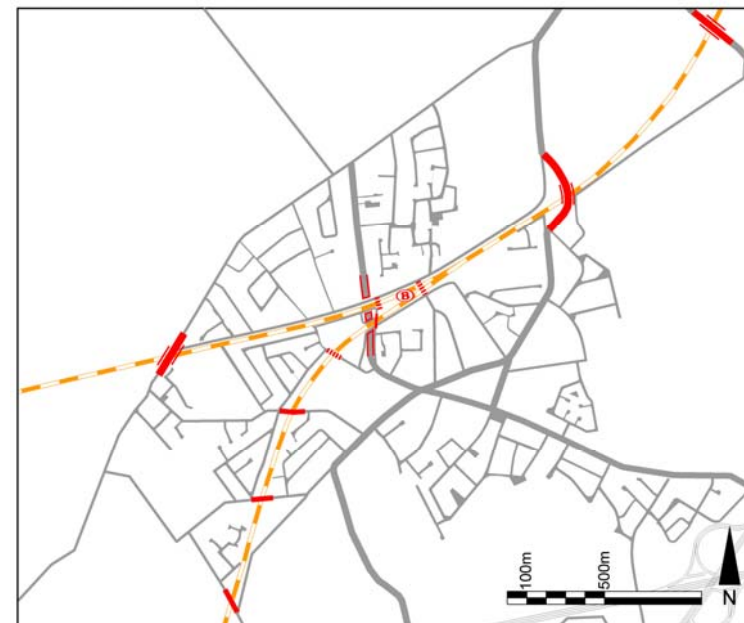
Door de brug en de tunnel vormt de spoorweg functioneel geen barrière voor het autoverkeer.

Voor de fietsers en voetgangers is de scheiding het meest voelbaar: De brug is een fysieke opgave om over te rijden. De opdeling van de kern in de spoorwegsplitsing maakt de eenvoudige centraal gerichte figuur van de kern De Pinte minder vanzelfsprekend en dus niet meer leesbaar. Vooral ter hoogte van de tunnel, is de verkeersstructuur bijzonder moeilijk leesbaar.



Kaart: Spoorweg als barrière

Kaart 43: Spoorweg als barrière



Kaart: Oversteekplaatsen spoorweg

-  brug
-  tunnel
-  tunnel langzaam verkeer
-  gelijkgrondse overgang
-  spoorweg

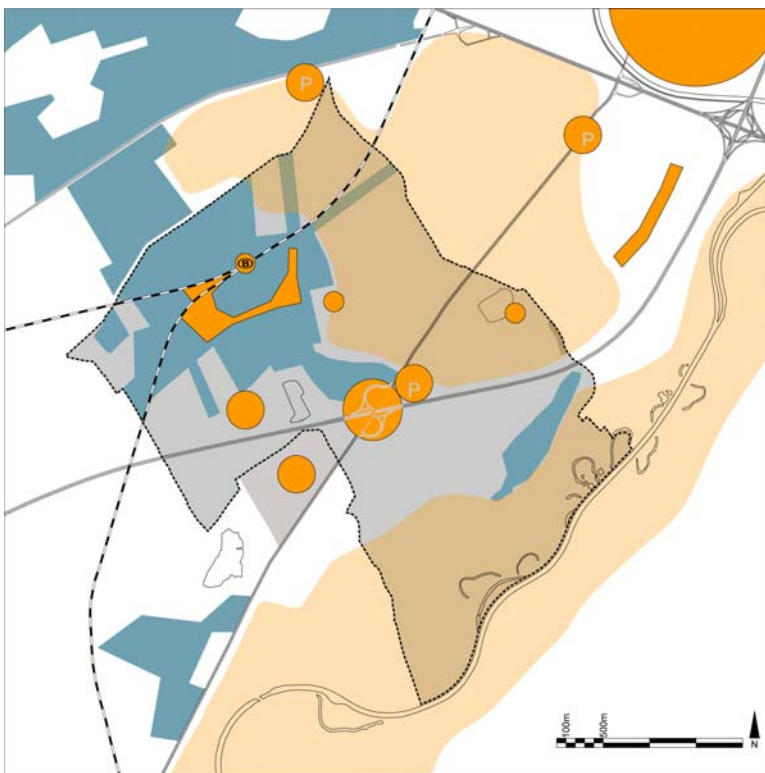
Kaart 44: Oversteekplaatsen spoorweg

6.4. DE AANTREKKINGSKRACHT VAN HET STATION ALS KNELPUNT

Het spoorwegstation in De Pinte is een belangrijke troef van de gemeente, zeker door de rechtstreekse verbindingen met Brussel. Ook mensen van buiten de gemeente hebben het voordeel ontdekt om in De Pinte op te stappen: De gemeente is vlot te bereiken, je vindt er relatief snel parkeerplaats (in vergelijking met Gent) die je niet moet betalen, en je hebt nog plaats om te zitten op de trein. Dit pendelverkeer heeft natuurlijk ook zijn consequenties voor de kern De Pinte; Zo worden de woonwijken in de omgeving van het station ingenomen door parkeren, aangezien er door de toeloop van treinpendelaars onvoldoende parkeerplaatsen voorzien zijn. Maar ook mensen van De Pinte zelf, komen met de wagen naar het station. Dit alles vormt een groot probleem voor de leefbaarheid voor deze woonwijken.

Door de geparkeerde wagens wordt het ook voor voetgangers en fietsers onveiliger om het station te bereiken. In de onmiddellijke omgeving van het station zijn er weinig aangelegde fiets- en voetpaden waardoor ze nu de rijbaan moeten gebruiken. Dit zorgt voor een verkeersonveilige situatie waarvoor dringend een oplossing gezocht moet worden.

6.5. HERKOMST EN BESTEMMING



Kaart 45: Herkomst en bestemming

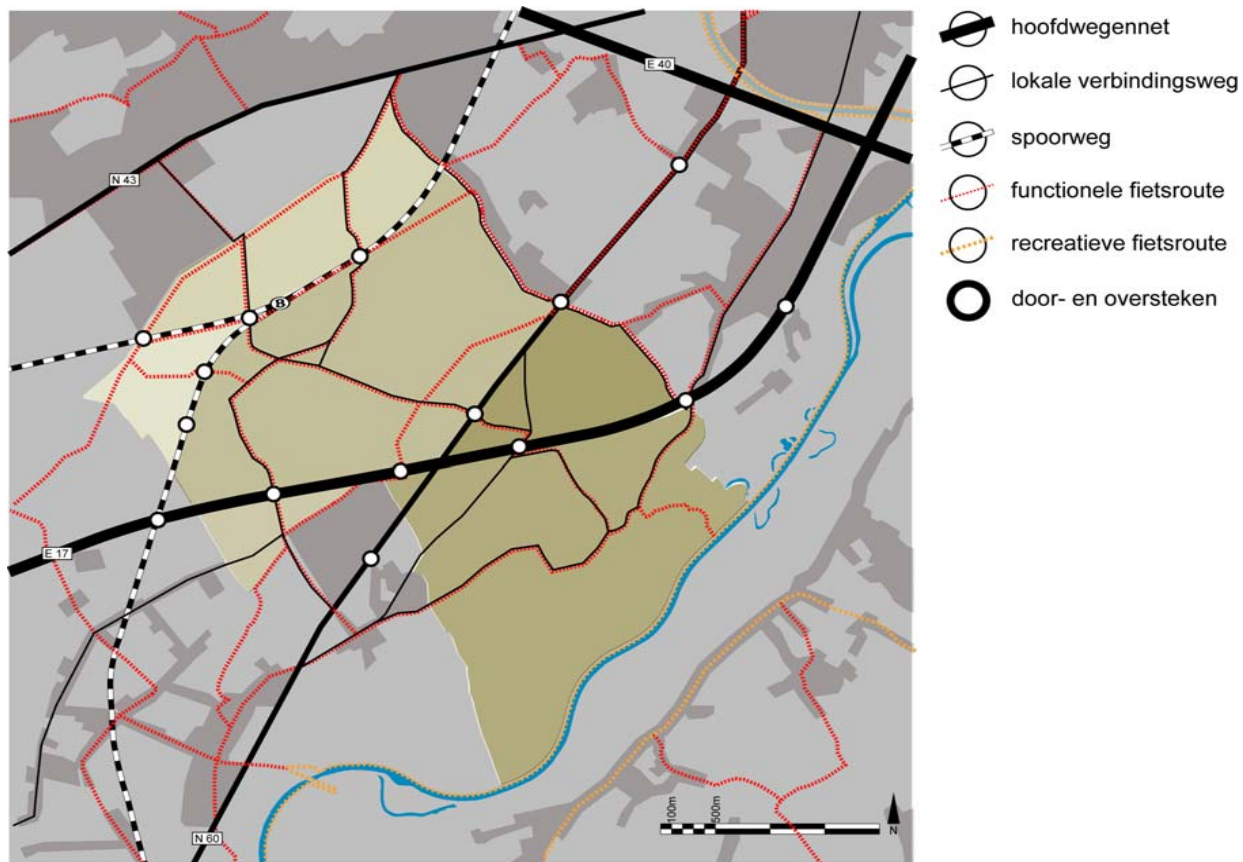
De volgende bestemmingen of bestemmingsgebieden zijn relevant voor de gemeente De Pinte. De selectie wordt hier min of meer in orde van belangrijkheid besproken.

Gent is voor de gemeente De Pinte één van de belangrijkste bestemmingen, in de woon-werk en de woon-school (Don Bosco) relatie. De centrumbocht – en vooral de voorzieningen die binnen deze structuur vallen – is een evidente bestemming binnen De Pinte en wellicht – onderzoek in het kader van het mobiliteitsplan dient dit nog uit te wijzen – ook een stuk daarbuiten. Het station is een bestemming voor de pendelaars uit De Pinte en omliggende gemeenten. Het bedrijventerrein van Eke met de Macro vestiging is niet alleen vanuit De Pinte een belangrijke bestemming. De 'functionele cluster' ten noorden van dit bedrijfsterein en ten zuiden van de woonkern De Pinte, zal in de toekomst een belangrijke lokale bestemming worden die heel wat verkeer zal aantrekken. De voorzieningen in de woonkern van Zwijnaarde zijn een belangrijke bestemming voor de inwoners van Zevergem. Scheldevelde zal op lokaal niveau een bestemming worden. Indiana is een belangrijke bestemming voor het verkeer naar dit recreatiegebied, dat zijn herkomst weliswaar meer buiten de gemeente De Pinte vindt. Twee bestemmingen 'buiten categorie' zijn het Parkbos en de Scheldevallei; Beide zijn bestemming voor recreanten die slechts voor een deel hun herkomst vinden in de gemeente zelf. Beide zijn ook zeer uitgestrekte 'bestemmingen'.

De selectie van herkomst en bestemming wil niets zeggen over de manier waarop deze relaties gemaakt dienen te worden. Het spreekt vanzelf dat de noodzakelijke verbindingen op een zo duurzaam mogelijke manier dienen gerealiseerd te worden.

Binnen een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dienen hiervoor ruimtelijke concepten aangereikt te worden.

6.6. SYNTHESEKAART: MOBILITEIT EN INFRASTRUCTUUR

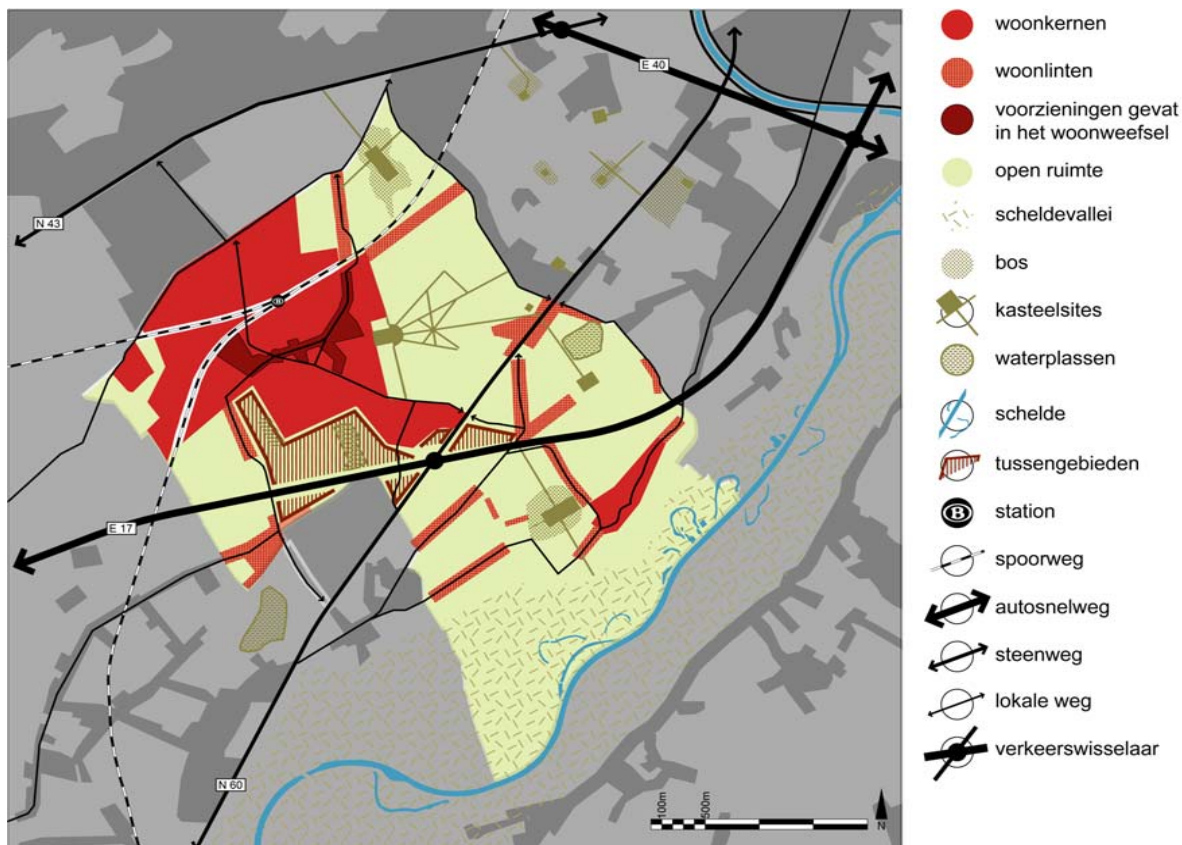


Kaart: Mobiliteit en infrastructuur

Kaart 46: Mobiliteit en infrastructuur

7. SYNTHESE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE

STRUCTUUR



Kaart 47: Bestaande ruimtelijke structuur

De syntheseskaart geeft een samenvattend beeld van de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente. Dit synthesebeeld kan onder meer gebruikt worden om deelgebieden te onderscheiden en te argumenteren die in het verdere planningsproces kunnen gebruikt worden.

De deelruimte die zich het duidelijkst aftekent is deze van de woonkern De Pinte. De gebieden tussen de zuidelijke rand van de woonkern en de E17 dienen binnen deze deelruimte behandeld te worden.

Het gebied ten oosten van de woonkern en ten noorden van de E17 zal in de toekomst uitgebouwd worden als parkbos, op initiatief van de hogere overheid. Het is dan ook logisch om dit als een deelruimte binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan te aanzien.

Rest nog de deelruimte ten zuiden van de E 17 en ten noorden van de Schelde: Dit gebied wordt gekenmerkt door de tweede woonkern van de gemeente: Zevergem, door het landbouwgebied ten noorden van de Scheldevallei en de Scheldevallei zelf. Open ruimte/buitengebied is hier de grootste gemene deler.