

strategisch project Kouter- en Leieland

uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium

stad gent | oktober 2012 | EINDRAPPORT



Colofon

uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium voor het strategisch project Kouter- en Leieland
projectnummer: 09096

Opdrachtgever

Stad Gent
dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning
Botermarkt 1
9000 Gent
Leidend ambtenaar: Fabrice Vermeulen
Directeur: Philippe Van Wesenbeeck

Opdrachtnemer

Omgeving cvba
Uitbreidingstraat 390
2600 Berchem
tel: 03.448.22.72
fax: 03.440.13.93
www.omgeving.be

Projectteam

Peter Peeters ° architect - ruimtelijk planner - projectleider
Liesbeth De Smet ° landschapsarchitect - ruimtelijk planner
Peter Swyngedauw ° landschapsarchitect - ruimtelijk planner
Tom Beyaert ° landschapsarchitect
Guy Vloebergh ° ruimtelijk planner
mr. Yves Loix ° extern deskundige
mr. Joris Geens ° extern deskundige

Introductie

De opdracht 'uitwerken van een ruimtelijk instrumentarium voor het strategisch project Kouter- en Leieland' is in verschillende opzichten een atypische studie.

Niet de gekende ruimtelijke ordeningsinstrumenten: structuurplan, RUP, verordening, ... vormen het voorwerp van de opdracht; wel de zoektocht naar de creatieve verbanden tussen het decretaal instrumentarium en aftoetsingskaders voor ruimtelijke kwaliteit die bruikbaar zijn bij het definiëren van 'de goede plaatselijke ordening'.

Het strategisch project Kouter- en Leieland vraagt om een vernieuwde aanpak waarbij visievorming gekoppeld wordt aan een actief uitvoeringsgericht ruimtelijk beleid.

Aangezien de stad Gent terecht veel belang hecht aan de opbouw van een sterk draagvlak voor haar beleid bij de bewoners van deze strategische open ruimte, werd het onderzoek participatief opgebouwd en aangepakt.

Een dankwoord voor de grote groep participanten is hier absoluut op zijn plaats. Zij hebben in belangrijke mate de scherpte en diepgang van de conclusies mee vorm gegeven.

INHOUD

1.	Kennismaking	7
1.1.	Doel en aanpak van de studie	7
1.2.	Verloop van de studie	7
1.3..	Kwaliteiten van het Kouter- en Leieland	10
1.4.	Historiek en probleemstelling	12
2.	Ambities	15
3.	Kwaliteitsbepalende aspecten	19
3.1.	Een buitengebied dat zich onderscheidt van het stedelijk gebied	19
3.2.	De (ervaring van de) open ruimte	19
3.3.	Een landelijke open ruimte	20
3.4.	De eigenheid van het landschap van het Kouter- en Leieland	21
3.5.	Herkenbare dorpen	22
3.6.	De identiteit van het dorp	22
3.7.	Grote infrastructuren als waarnemingsassen en herkenbaar als landschaps- component op zich	24
4.	Aftoetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit in het Kouter- en Leieland	25
4.1.	(niet-bebouwde) percelen in de open ruimte	27
4.2.	Bebouwing in de open ruimte	37
4.3.	Linten in de open ruimte	49
4.4.	Linten langs de Leie	55
4.5.	Linten langs Deinseseesteenweg	59
4.6.	Bebouwingsranden van grensstellende linten en verkavelingen	63
4.7.	Bebouwing in de dorpen	71
4.8.	Openbaar domein : de dorpscentra	81
4.9.	Openbaar domein : Deinseseesteenweg	87
4.10.	Openbaar domein : autosnelweg	93
4.11.	Openbaar domein : spoorweg	97
4.12.	Openbaar domein : landelijke verbindingswegen	101
4.13.	Openbaar domein : Leie	107
5.	Overzicht van kwaliteitsbepalende ingrepen	110
5.1.	Kwaliteitsbepalende ingrepen in het openbaar domein	110
5.2.	Kwaliteitsbepalende ingrepen op private percelen	111
6.	Naar een ruimtelijk instrumentarium voor het Kouter- en Leieland	113
6.1.	Mogelijkheden van het ruimtelijk instrumentarium voor het Kouter- en Leieland	113
6.1.1.	Vrijwaren van (bebouwbare) gronden van verdere bebouwing	113
6.1.2.	Functie (en schaal van functioneren) van gebouwen	114
6.1.3.	Functie van open ruimte percelen	116
6.1.4.	Verkaveling/ordening van bebouwing over meerdere percelen	117
6.1.5.	Landschapsbouw	118
6.1.6.	Plaatsing en welstand van bebouwing per perceel	119
6.1.7.	Kwaliteit kleine constructies	120
6.1.8.	Tuininrichting/perceelsafsluiting	121

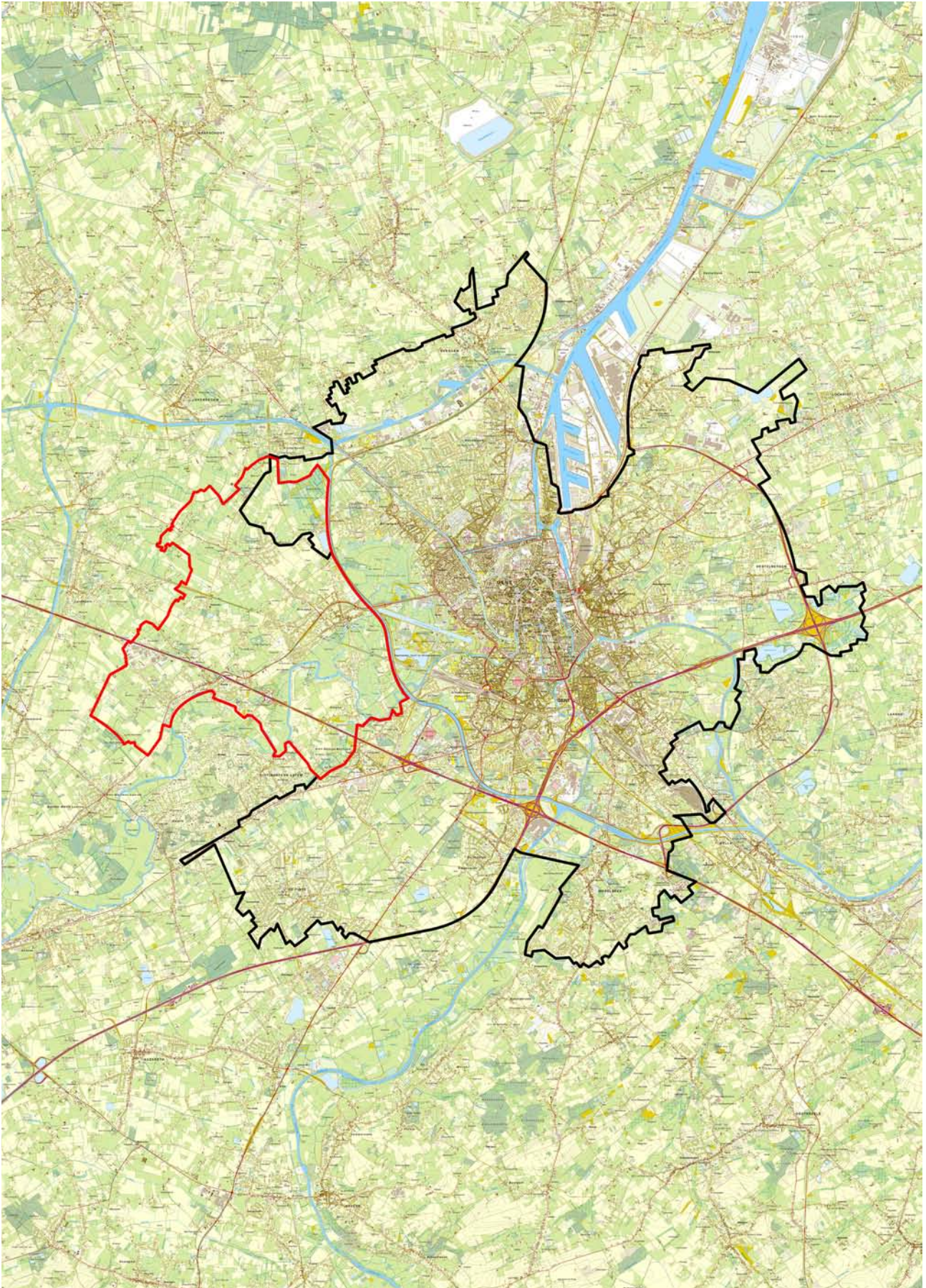
7.	Algemene conclusies en verdere denkrichtingen	124
7.1.	Ruimtelijk instrumentarium, nodig maar op zich onvoldoende	124
7.2.	Reguleren moet samengaan met sensibiliseren	125
7.3.	Stimuleren van individuele ingrepen	125
7.4.	Actief overheidsingrijpen, wenselijk maar duur	126
7.5.	Financiëren van het kwaliteitsbeleid	127
7.6.	Het middenveld als belangrijke actor	128
7.7.	Coördinatie is nodig	128
8.	Bijlage - verkenning van het ruimtelijk instrumentarium	129
8.1.	beknopt overzicht van het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium	129
8.1.1.	Planningsbeleid	129
8.1.2.	Vergunningenbeleid	132
8.1.3.	Handhavingsbeleid	137
8.1.4.	Conclusie instrumentarium ruimtelijk ordeningsbeleid	138
8.2.	Verkenning van andere sectorale beleidsinstrumenten met ruimtelijke weerslag	139
8.2.1.	Decreet betreffende het integraal waterbeleid	139
8.2.2.	Decreet grond- en pandenbeleid	140
8.2.3.	Decreet houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij	141
8.2.4.	Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu	142
8.2.5.	Bosdecreet	144
8.2.6.	Decreet betreffende de landschapszorg	145
8.2.7.	Decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten	146
8.2.8.	Wet betreffende de vergunning van handelsvestingen	147
8.2.9.	Decreet op de rooilijnen	148
8.2.10.	Erfdienstbaarheidszones langs (gewest)wegen en spoorwegen	148

FIGUREN

figuur 1:	situering van het Kouter- en Leieland	6
figuur 2:	procesverloop studie Kouter- en Leieland	8
figuur 3:	kwaliteitsbepalende aspecten	17
figuur 4:	overzicht (niet-bebouwde) percelen in valleigebied	35
figuur 5:	overzicht (niet-bebouwde) percelen in kouters	35
figuur 6:	overzicht (niet-bebouwde) percelen in bulken	35
figuur 7:	overzicht (niet-bebouwde) percelen in bos	35
figuur 8:	overzicht (niet-bebouwde) percelen in kasteeldomein	35
figuur 9:	overzicht bebouwing in valleigebied	43
figuur 10:	overzicht bebouwing in kouters	45
figuur 11:	overzicht bebouwing in bulken	45
figuur 12:	overzicht bebouwing in bos	45
figuur 13:	overzicht bebouwingsrand van valleigebied	67
figuur 14:	overzicht bebouwingsrand van kouters	67
figuur 15:	overzicht bebouwingsrand van bulken	67
figuur 16:	overzicht bebouwingsrand van bosgebied	67

KAARTEN

kaart 1:	structuurbepalende componenten	9
----------	--------------------------------	---



figuur 1: situering van het Kouter- en Leieland

1. Kennismaking

Het gebied ten westen van het stedelijk gebied van Gent, op het grondgebied van de deelgemeenten Drogen, Afsnee en Sint-Denijs-Westrem, kenmerkt zich als een open ruimte gebied. De valleien van Leie en Kale, de relictten van het kouter- en bulkenlandschap, herkenbare dorpen en een aantal waardevolle kasteelparken bepalen de identiteit van dit gebied. Bijgevolg heeft het Kouter- en Leieland een sterke aantrekkingskracht als woonomgeving en als recreatiegebied.

Het open ruimte gebied ondergaat een transformatie. De verstedelijkingsdruk en een verhoogde dynamiek gekoppeld aan een aantal belangrijke infrastructuren, zoals de spoorweg Gent – Brugge, E40 en Deinsessesteenweg zorgen voor een verandering in het functioneren en het beeld van het Kouter- en Leieland.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent selecteerde het Kouter- en Leieland als strategisch project dat op een actieve wijze moet worden uitgewerkt, onder meer door het realiseren van een kwalitatief open ruimte landschap, de gerichte inbreng van natuur, de ondersteuning van de landbouw, de inperking van woonlinten en het creëren van duidelijk afgewerkte randen van het bebouwde weefsel. Voorliggende studie heeft tot doel te onderzoeken met welke instrumenten dit ook effectief kan worden bewerkstelligd.

1.1. Doel en aanpak van de studie

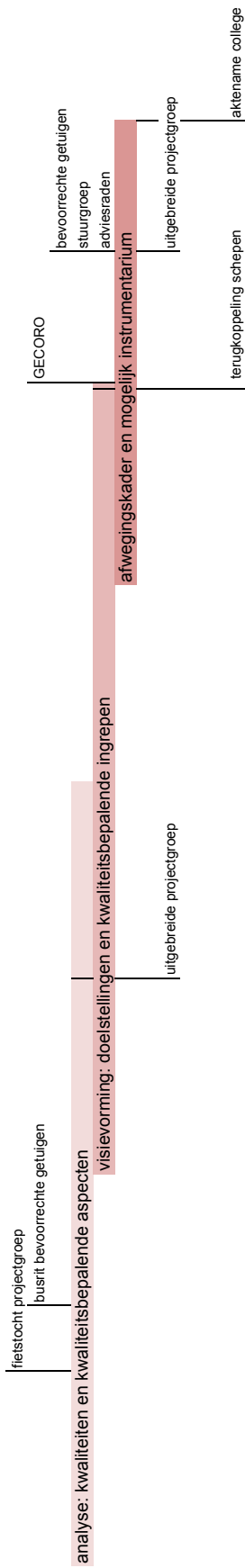
Voorliggend document is opgesteld in het kader van het strategisch project Kouter- en Leieland. De kern van de opdracht is (1) het zo concreet mogelijk definiëren van de te behouden en te versterken kwaliteiten en van de kwaliteitsbepalende ingrepen, (2) het uitwerken van een afwegingskader dat in de beoordeling en advisering van concrete plannen en projecten gehanteerd kan worden en (3) het aangeven van een ruimtelijk instrumentarium voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Uiteindelijk leidt deze studie tot een voorstel aan het stadsbestuur over het (hoe) te voeren beleid in het Kouter- en Leieland vanuit de invalshoek van de ruimtelijke (visuele) kwaliteit. Deze studie is niet het enige beleids- en toetskader. De toepassing van het afwegingskader moet geplaast worden naast andere beleids- en toetskaders zoals de duurzaamheidstoets, de gewenste groenstructuur (volgens het goedgekeurde groenstructuurplan), enzovoort. Deze studie biedt dan ook slechts één van de afwegingskaders bij de beoordeling en advisering van plannen en projecten.

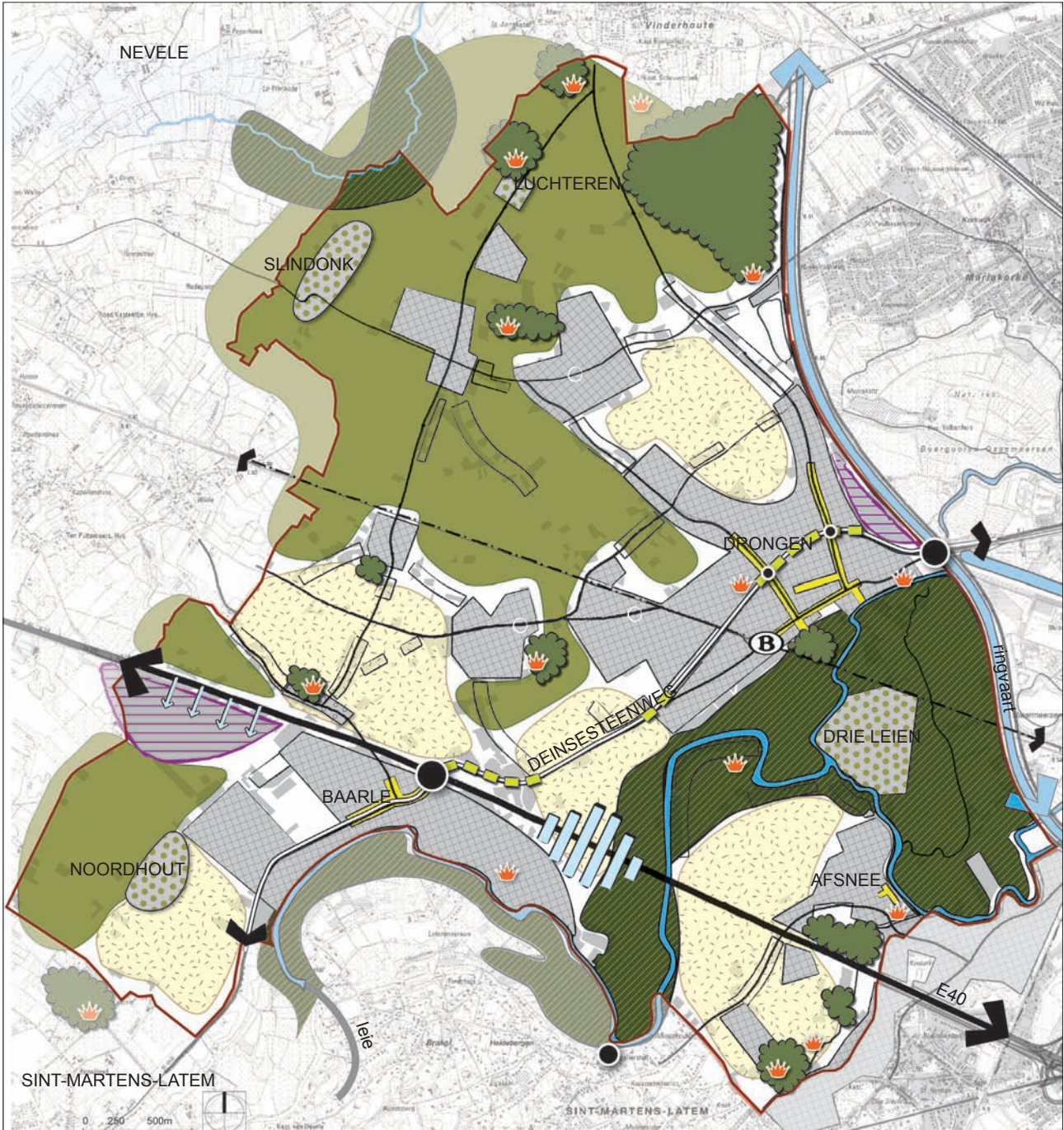
1.2. Verloop van de studie

We onderscheiden drie grote fases in het verloop van de studie.














- Analyse van de kwaliteiten en welke aspecten de kwaliteit beïnvloeden. Dit gebeurde aan de hand van een terreinbezoek met bevoorrechte getuigen en onderzoek op basis van fotobewerkingen.
- Visievorming: doelstellingen en mogelijke maatregelen. Vanuit OMGEVING is een voorstel uitgewerkt op welke kwaliteiten zou moeten worden ingezet en welke kwaliteitsbepalende ingrepen hierbij van belang zijn. Dit werd teruggekoppeld met een ambtelijke projectgroep, de GECORO en een verruimde projectgroep waarop ook 'externe' experts werden uitgenodigd.
- Uitwerking van een afwegingskader en overzicht van mogelijk instrumentarium om de ruimtelijke kwaliteit in het Kouter- en Leieland te vrijwaren en te verbeteren. Ook in deze fase is een terugkoppeling gehouden met GECORO en een verruimde projectgroep onder de vorm van workshops.

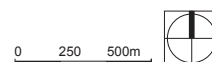


figuur 2: procesverloop studie Kouter- en Leiland



kaart 1: structuurbepalende componenten

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-----------------------|
|  | verkaveling |  | kasteelpark |
|  | dorpskern |  | kouter |
|  | historische kern |  | bulken |
|  | industrieterrein / KMO-zone |  | vallei |
|  | lint |  | bos |
|  | steenwegtypologie |  | afbakening plangebied |
|  | dienstenzone | | |



1.3. Kwaliteiten van het Kouter- en Leieland

Het landelijke Kouter- en Leieland vormt een tegenhanger van het stedelijke Gent. Het gebied heeft een hoge landschappelijke en recreatieve waarde. Er zijn veel open ruimten in min of meer gave kouter- en bulklandschappen. Het water van de meanderende Leie en de bijbehorende vallei zorgen voor een afwisselende, waterrijke omgeving. De Vinderhoutse bossen en diverse kasteeldomeinen vormen groene bomenrijke omgevingen. Er bestaat een goed uitgeruste woonomgeving in herkenbare dorpen. Het gebied ligt vlakbij de stad en er bestaan goede verbindingen voor de auto. Drongen is ook goed ontsloten met het openbaar vervoer. De Gentse binnenstad ligt op befietsbare afstand van een groot deel van het Kouter- en Leieland. Er ligt een uitgebreid netwerk van routes en er bestaan diverse mogelijkheden voor langzaam recreatief verkeer. Dit maakt het Kouter- en Leieland tot een aantrekkelijke woonomgeving en een gebied waar inwoners van Gent en ruime omgeving komen recreëren. De open ruimten worden gebruikt voor de beroeps- en hobbylandbouw. Doorheen het gebied lopen belangrijke (inter)nationale infrastructuur en liggen enkele belangrijke tewerkstellingspolen en voorzieningen. Hierdoor komen ook heel wat passanten en functionele bezoekers in het Kouter- en Leieland.

De verschillende gebruikers hebben elk hun eigen indruk van het gebied en koppelen verschillende verwachtingen en bijhorende kwaliteitseisen aan het Kouter- en Leieland:

- de passant beschouwt het als buitengebied met (opeenvolgende) open ruimten en dorpen
- de recreant verwacht een picture-perfect open ruimte gebied, één aaneengesloten open ruimte van afwisselende landschappen en pittoreske dorpen
- de bewoner ziet het als een goed bereikbaar landelijk gebied met een geheel van natuurlijke, agrarische en open ruimten omheen de woonkernen
- voor de functionele bezoeker is het een goed bereikbare en kwaliteitsvolle omgeving
- de landbouwer ziet het als agrarische productieruimte met aaneengesloten ruimten in landbouw- of landbouwverwant gebruik.

Vanuit een louter ruimtelijke analyse bestaat het Kouter- en Leieland uit een lappendeken van verschillende ruimtelijke componenten. Een definitie van (de eigenheid en kwaliteit van) het Kouter- en Leieland verschilt van gebruikersgroep tot gebruikersgroep. Volgende ruimtelijke componenten bepalen in mindere of meerdere mate de eigenheid en kwaliteit van het Kouter- en Leieland voor de verschillende gebruikers.

De open ruimten

De vallei van Leie, open kouters, bulken, de bos(s)(relict)en, de vallei van de Kale en een aantal nog herkenbare kasteelsites hebben elk eigen typische landschappelijke kenmerken. Ze maken samen de open ruimte die voor alle gebruikers van belang is. Door de afwisseling van natte en droge milieus, graslanden, kleine landschapselementen en bossen heeft het Kouter- en Leieland ook een belangrijke ecologische functie, zeker op de overgang tussen het stedelijk gebied en het meer aaneengesloten open ruimte gebied van Nevele/Lovendegem.

Dankzij de open ruimte wordt het gebied als buitengebied herkend door de passanten, en ervaren bewoners, recreanten en landbouwers het gebied als landelijk. De afwisseling (eigenheid) van kouters, bulken, vallei en bossen is vooral voor recreanten een grote meerwaarde, en sowieso identiteitsbepalend voor het Kouter- en Leieland. Het recreatieve belang op grootstedelijk niveau situeert zich vooral omheen de Leie en de Vinderhoutse bossen. De kleine wegen, het netwerk van trage wegen, bebouwing in de open ruimte... maken onderdeel uit van de open ruimte. Deze bepalen dus ook mee de kwaliteit van de open ruimte.

De dorpen

Dorpen zijn een onderdeel van het buitengebied, complementair aan de omgevende open ruimte. Tenminste als ze als dorp worden herkend. De kernen van Drongen, Baarle en Afsnee zijn als historische dorpskernen onlosmakelijk verbonden met het Kouter- en Leieland. De ligging aan de Leie is identiteitsbepalend voor elk van de dorpen. Vooral Drongen en in mindere mate ook Baarle hebben een belangrijke centrale functie op lokaal niveau. Afsnee is als centrum veel kleiner dan Drongen en Baarle. Veelal zijn de dorpen ook 'poorten' voor recreanten. Zij verwachten een idyllisch dorp in de open ruimte. Enkele (historische) gebouwen en plekken zijn specifiek en identiteitsbepalend: de Oude Abdij van Drongen, Baarleveer, het veer van Afsnee, ...

Historische kernen Luchteren, Slindonk, Noordhout en wijk Drie Leien

Historische kernen maken ook onderdeel uit van het buitengebied. Ze zijn beperkt in omvang en de verweving met de open ruimte is groot. De kleine historische kern van Luchteren in de open ruimte, de historische dries met omliggende hoeves in Slindonk en Noordhout, en de wijk Drie Leien (Drie Leien) zijn in die zin kenmerkende onderdelen van het Kouter- en Leieland. Ze zijn weliswaar niet zo sterk structurerend en identiteitsbepalend als de dorpen. Passanten en (de meeste) functionele bezoekers komen hier niet. In dat opzicht is Afsnee ook veeleer een historische kern dan een dorp. Drie Leien is een geheel eigen verkaveling, geïsoleerd in de open ruimte (en ook zo duidelijk te herkennen), aan het water en anders qua voorkomen. Het verschil met de andere verkavelingen is te verklaren door historische evolutie vanuit buitenverblijven.

De Leie

De Leie is een structuur- en identiteitsbepalende component op zich. De Leie is één van de belangrijkste recreatieve omgevingen met een aantrekkingskracht tot ver buiten Gent. De natuurkernen in de Leievallei worden door de groenas Leie met elkaar en met de stadskern verbonden zowel voor de natuur als op vlak van recreatie.

De Leie is identiteitsbepalend voor nagenoeg het gehele Kouter- en Leieland en voor elk van de drie dorpen. De directe nabijheid van de Leie is ook voor Drie Leien identiteitsbepalend. Het woonlint langs de Leie heeft een geheel eigen karakter, imago en uitzicht.

Lokale verbindingswegen

De lokale verbindingswegen doorheen het gebied zijn belangrijke verbindende en verzamelende assen van waaruit vooral bewoners het gebied als een landelijke omgeving ervaren. Het beeld van Kouter- en Leieland wordt zowel door de zichten op de omgeving als door de inrichting van deze wegen zelf gevormd.

De grote infrastructuren

De autosnelweg E40, Deinsesteenweg en de spoorlijn Gent-Brugge zijn grote infrastructuren doorheen het gebied. De grote infrastructuren worden eigenlijk niet als kwaliteitsbepalend onderdeel van het Kouter- en Leieland gepercipieerd. Het zijn nochtans waarnemingsassen voor passanten, en belangrijke ontsluitingsassen voor het Kouter- en Leieland. Ze hebben een grote landschappelijke impact op grote delen van het gebied en tegelijk bepalen vooral de op- en afrittencomplexen van E40 en Deinsesteenweg sterk de dynamiek in het Kouter- en Leieland. Heel wat voorzieningen op bovenlokaal niveau zijn vanuit deze dynamiek gegroeid. Hierdoor zijn deze infrastructuren belangrijke elementen van (in) het Kouter- en Leieland voor de functionele bezoeker. De grote infrastructuren bepalen mee het beeld van het Kouter- en Leieland, als

waarnemingsas maar ook als landschappelijke component. Vanuit de open ruimte bekeken worden ze sterk als grensstellende elementen beschouwd.

De grote infrastructuur en lokale verbindingswegen brengen ook een eigen ruimtelijke dynamiek met zich mee: een toenemend aantal handelszaken, voorzieningen, bedrijven en kantoren die gericht zijn op het passerende verkeer. Hierdoor krijgt het Kouter- en Leieland een stedelijk karakter. De schaalgrootte van deze stedelijke functies vormt voor de landbouwers een bedreiging (druk op de grondprijzen, ruimtebeslag).

Andere, niet-kwaliteitseigen ruimtelijke componenten van het Kouter- en Leieland

In het Kouter- en Leieland liggen nog verschillende andere kleinere bebouwingskernen en –linten, en verschillende residentiële lobben die zijn ontstaan uit aaneengegroeide dorpsuitbreidingen en verkavelingen in de open ruimte. Hoewel het veelal kwaliteitsvolle woonomgevingen zijn, beschouwen we ze niet als kwaliteitsbepalende componenten van het Kouter- en Leieland. De meeste van deze woonomgevingen worden enkel door de bewoners als een onderdeel van Kouter- en Leieland ervaren. De verkavelingslobben hebben veelal een eigenheid die onderscheidend is ten opzichte van stedelijke woonwijken, en ook ten opzichte van verkavelingen in andere residentiële omgevingen rond Gent. Voor de andere gebruikersgroepen worden verkavelingen en linten echter eerder als grensstellend ervaren dan als onderdeel van het buitengebied of open ruimtegebied.

Ook de bedrijventerreinen (Baarle, Drongen) worden niet als onderdeel van het Kouter- en Leieland beschouwd. Het zijn ruimtelijke componenten op zich, ‘naast’ het Kouter- en Leieland.

1.4. Historiek en probleemstelling

Het Kouter- en Leieland heeft gedurende decennia een sterke verandering ondergaan.

De kwaliteiten als buitengebied en open ruimte vlak bij Gent werden door de stedeling erkend als idyllische plek om te verpozen. In eerste instantie leidde dit tot verkavelingen met tweede verblijven, veelal nabij de Leie. In de wijk Drie Leien zijn hiervan nog restanten te herkennen.

Tijdens de suburbanisatiegolf vanaf de tweede helft van vorige eeuw werd het gebied ook aantrekkelijk als woongebied. Een deel van de open ruimte werd ingenomen door uitbreiding van de kernen en nieuwe verkavelingen. Dit werd juridisch-planologisch ondersteund door de inkleuring van grote woongebieden en woonuitbreidingsgebieden in het gewestplan. Tot op vandaag rest nog een (beperkt) aanbod aan kavels in goedgekeurde verkavelingen en onbebouwde percelen in woongebieden, wat aangeeft dat de voorziene woongebieden heel ruim bemeten waren. Door deze suburbanisatie verkleint het landbouwareaal. Gecombineerd met toenemende schaalvergroting in de agrarische sector wordt leefbare landbouwbedrijvigheid moeilijker, en wordt akkerlandbouw voor een stuk naar nattere, vaak ecologisch waardevolle gebiedsdelen gedreven. Tweede verblijf worden vervangen door volwaardige woningen en ook minder geschikte natte gronden worden door bebouwing ingenomen.

De laatste decennia zijn hier bovenop nog een bijkomende trends merkbaar.

Ten eerste de ‘privatisering’ van het landschap door hobbylandbouw (‘verpaarding’), tuinuitbreiding (‘vertuining’) en hergebruik van hoeses door andere functies (wonen, niet-agrarische economische functies). Deze activiteiten zijn meer privaat van karakter dan de typische open ruimte functies. De eigendomsstructuur versnipperd en de verschillende inrichting van elke eigendom geeft een meer gesloten en minder samenhangend landschapsbeeld. Doordat de aanspraak op de open ruimte vanuit andere actoren vergroot en het versnipperde landbouwareaal al minder rendabel is, komt de landbouwsector in een zwakkere marktpositie om gronden te houden of te verwerven. De trend

van privatisering zet zich daardoor in sneltempo door.

Ten tweede treedt een sterke verdichting op in het bebouwd weefsel. In de kernen worden woningen vervangen door appartementsgebouwen. Hiermee wordt ingespeeld op de vergrijzingstrend. Een bijkomende verklaring is ook de werking van de vastgoedmarkt. Door de aantrekkelijkheid als woonomgeving verhogen de vastgoedprijzen gevoelig. Vanuit financiële overwegingen is verdichting dan een logisch gevolg. Deze verdichting treedt ook op buiten de kernen, onder andere door verkaveling in kleinere percelen (meer gesloten bebouwing, bebouwing in tweede lijn) en het opduiken van appartementen buiten de kernen. Een verstedelijkingstrend zet zich nu door in het buitengebied.

Deze verstedelijking is ook herkenbaar in bijkomende commerciële functies en werkplekken. De jarenlange bevolkingsgroei in het gebied zorgde voor een toenemende afzetmarkt, maar vooral de schaalvergroting in het handelsgebeuren, de goede (auto-)bereikbaarheid en de zichtlocaties langs belangrijke verkeersassen die doorheen het Kouter- en Leieland lopen, werken deze trend in de hand. Grotere handelszaken, kantoorgebouwen en grote horecazaken enten zich voornamelijk op de Deinsesteenweg en het knooppunt met E40. Hier krijgt het Kouter- en Leieland een 'steenwegkarakter' dat nog nauwelijks verschilt van andere stedelijke invalswegen.

De kwaliteiten van het Kouter- en Leieland als landelijk, goed ontsloten, buitengebied vlak bij de stad Gent heeft geleid tot een toenemende urbanisatie, verstedelijking en privatisering van het gebied. Deze verstedelijking dreigt de resterende landschappelijke eigenheid te vernietigen, en laat dat nu net de typische kwaliteit zijn van het Kouter- en Leieland als woonomgeving en toeristisch-recreatief buitengebied vlak bij het stedelijk gebied Gent.

2. Ambities

Het Kouter- en Leieland wordt niet als onderdeel van het grootstedelijk gebied Gent beschouwd, maar als buitengebied. Toch is het Kouter- en Leieland geen buitengebied zoals in aangrenzende gemeenten. De verstedelijkingsdruk (woonontwikkeling, ontwikkeling van bedrijvigheid, van grootschalige kleinhandel) heeft duidelijk zijn stempel gedrukt op het open ruimte landschap. Toch bepaalt net de resterende open ruimte de kwaliteit, en voor een groot stuk de aantrekkelijkheid, van het Kouter- en Leieland.

Het Kouter- en Leieland moet een duidelijk ander karakter hebben en houden dan het stedelijk gebied. Het onbebouwd karakter moet overwegen. In het Kouter- en Leieland kan nog structureel ruimte worden gevonden voor landbouw en bebossing op het grondgebied van de stad Gent. Deze ruimte wordt niet opgeofferd voor stedelijke ontwikkeling. Toenemende verstedelijking van de omgeving door handelszaken, diensten en voorzieningen die het louter lokale niveau overschrijden moet worden voorkomen. De dorpen zijn de centrale plaatsen in het Kouter- en Leieland. Hun centrumfunctie op lokaal niveau mag niet worden uitgehold. Het toenemend aantal van bovenlokale voorzieningen en handelszaken langs de belangrijke infrastructuren tast het landelijke karakter van het Kouter- en Leieland aan.

Het Kouter- en Leieland is niet zomaar een buitengebied. Het Kouter- en Leieland neemt een bijzondere positie in voor Gent. Het is een landelijke woonomgeving, goed uitgerust, goed ontsloten en vlakbij het stedelijk gebied. Dit maakt het een gegeerde woonomgeving. Verdere uitbreiding van de bebouwing zou echter tegelijk de eigenlijke (woonomgevings)kwaliteit als open ruimte en de landelijke omgeving aantasten. Elke bewoner moet het Kouter- en Leieland kunnen ervaren als een landelijke woonomgeving. Dit betekent niet dat elke bewoner zijn eigen stukje open ruimte moet hebben. De lokale verbindingswegen zijn de belangrijke verbindende en verzamelende wegen die de ervaring als een (woon)omgeving in de open ruimte met een landelijk karakter moeten bewerkstelligen.

Het landelijke karakter moet worden gevrijwaard. Ook de toenemende privatisering en recreatieve inrichting van de open ruimte – zoals vertuining en intensieve verpaarding - knagen aan het landelijke karakter. Dit landelijke karakter is nochtans een belangrijke omgevingskwaliteit voor bewoners en recreanten.

Recreanten stellen hoge verwachtingen aan de inrichting van zowel de open ruimten als de dorpen. Deze kwaliteiten zijn ook voor de andere gebruikersgroepen een meerwaarde, voor zover ze niet ten koste gaan van het functioneren als woonomgeving, landbouwruimte en groengebied. Leie en Vinderhoutse bossen zijn de belangrijkste recreatieve trekpleisters. Beide worden zowel ecologisch, toeristisch-recreatief als landschappelijk versterkt. Recreatie wordt via duidelijke poorten in goede banen geleid. De dorpen zijn de belangrijkste poorten naar de Leie. De recreanten verwachten pittoreske dorpen, doch de verdere ontwikkeling als voorzieningencentrum en woonconcentratie op lokaal niveau staat voorop. Vooral de eigen identiteit van elk dorp wordt in de verf gezet. In Drongen zijn de omgeving van de abdij en de relatie met de Leie het meest identiteitsbepalend. Met de herinrichting van het plein wordt hierop ingespeeld. De kern van Afsnee heeft zijn kleinschalige, dorpse karakter weten te behouden dankzij de strikte bepalingen van het BPA. De visie van het ruimtelijk structuurplan van de stad Gent (RSG) en deze van het afbakeningsRUP van het grootstedelijke gebied van Gent sporen hier 100 % samen. In Baarle is de kwaliteit en identiteit als dorp in het Kouter- en Leieland bezwaard door de doortocht van de Deinsesteenweg. In Baarle is het zaak de leefbaarheid in het dorp te verbeteren, het dorp een meer uitgesproken, eigen karakter te geven (bv. als dorp in het groen), de kerkomgeving terug als herkenbare centrale plaats op te waarderen en de relatie met de Leie te versterken.

De cultuurhistorische eigenheid van de kouters en bulken vormt een kwaliteitsaspect voor de recreanten, maar is ook voor de andere gebruikers interessant. Het open agrarisch kouterlandschap, het open valleilandschap en typische woonlint aan de Leie, en het groene meer gesloten bulkenlandschap krijgen gedifferentieerde mogelijkheden en randvoorwaarden wat betreft grondgebruik en inrichting van private percelen. Zo blijven verschillende ontwikkelingsmogelijkheden wat betreft landbouw en recreatief medegebruik gevrijwaard in het Kouter- en Leieland en wordt de landschappelijke afwisseling terug versterkt.

Samengevat

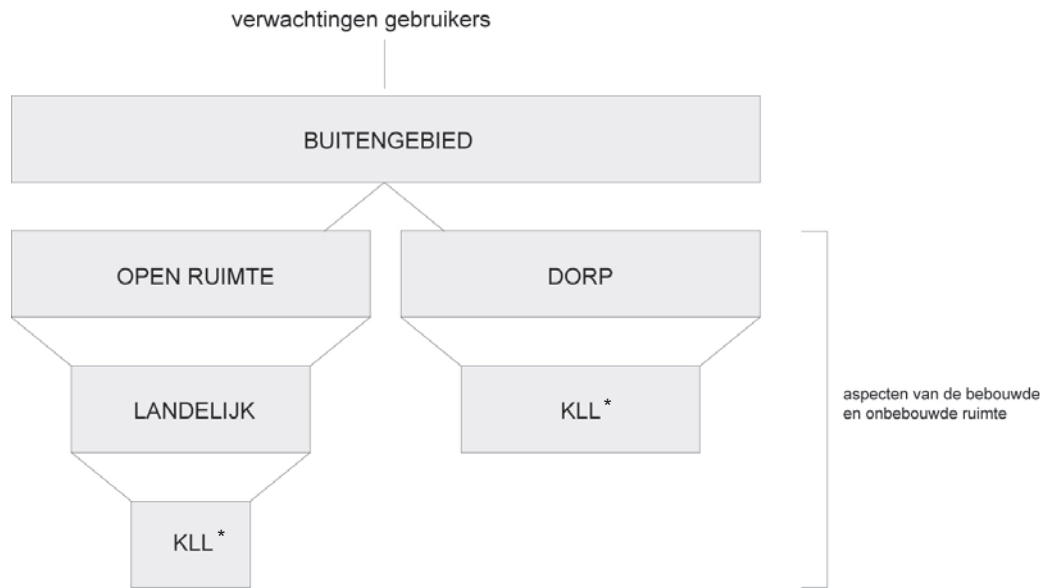
Het Kouter- en Leieland is een buitengebied en onderscheidt zich daarmee van het stedelijk gebied. De open ruimte, de Leie en de dorpen zijn dé kenmerkende kwaliteiten van dit buitengebied. De grote infrastructuur, de Leie en lokale verbindingswegen zijn de belangrijkste waarnemingsassen van waaruit het Kouter- en Leieland als entiteit wordt ervaren. Ze zijn op hun beurt onderdeel van het landschap van het Kouter- en Leieland maar ook functioneel structurerend. Het zijn assen die een ruimtelijke dynamiek met zich mee brengen, maar die niet mag leiden tot (verdere) verstedelijking.

Al naargelang de gebruikersgroep worden in dit buitengebied bijkomend verschillende kwaliteitsniveaus verwacht.

Wat betreft de open ruimte staat voor alle gebruikers het overwegend onbebouwde karakter voorop. De open ruimte maakt net dat het gebied zich onderscheidt als buitengebied ten opzichte van het stedelijke gebied. Ook bossen worden als onderdeel van de open ruimte beschouwd. Voor bewoners, landbouwers en recreanten is het landelijke karakter van die open ruimte van belang. Alle gebruikers wensen graag een kwaliteitsvolle omgeving, maar vooral voor recreanten zijn de (cultuurhistorische) landschappelijke kenmerken, met de afwisseling van het valleilandschap, kouters, bulken en bossen, kwaliteitsbepalend. We moeten deze drie aspecten – open ruimte, landelijk karakter, cultuurhistorische landschappelijke kwaliteit - in onderling hiërarchie zien. Een cultuurhistorische landschappelijke kwaliteit is enkel betekenisvol op het niveau van het Kouter- en Leieland als deze is ingebed in een grote omvattende open ruimte en een ruimer landelijk karakter.

De analyse geeft een gelijkaardige hiërarchie voor de dorpen. In eerste instantie speelt de herkenbaarheid als dorp: een historisch gegroeide centrale plaats op lokaal niveau van beperkte omvang. Ook passanten en functionele gebruikers herkennen dit als onderdeel van het buitengebied. In tweede instantie is de eigenheid en identiteit van elk dorp op zich van belang. Dit is een belangrijke aanvullende kwaliteit voor de bewoners. De recreanten verwachten nog meer: namelijk een pittoreske dorpse omgeving.

Deze analyse kan in een aantal kwaliteitsbepalende aspecten worden gevat.



* KLL = Kouter- en Leieland

figuur 3: kwaliteitsbepalende aspecten

verdere aanpak - leeswijzer

Om deze ambities waar te maken moet eerst duidelijk zijn welke de kwaliteiten concreet zijn en op welke vlakken versterking nodig en wenselijk is. Daarna is bekeken welke instrumenten de overheid ter beschikking heeft om de wenselijke veranderingen op het terrein af te dwingen of te stimuleren. Deze punten vormen het onderwerp van volgende hoofdstukken.

In het hoofdstuk 'kwaliteitsbepalende aspecten' wordt aangegeven welke de kwaliteiten zijn. Zoals reeds gesteld in vorige paragraaf zijn er verschillende kwaliteitsniveaus, al naargelang de verwachtingen die de verschillende gebruikersgroepen hebben. Bovendien wordt een indeling gemaakt in open ruimte en dorpen. Samen geven ze gestalte aan het buitengebied.

In het hoofdstuk 'aftoetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit in het Kouter- en Leieland' wordt aangegeven hoe de kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Aan de basis ligt een analyse (terreinwaarneming en fotobewerkingen) en een aftoetsing bij verschillende overleggroepen. Vanuit deze analyse zijn een aantal richtlijnen geformuleerd om de beoogde kwaliteit te behouden en versterken. Dit afwegingskader is opgebouwd vanuit de ruimtelijke onderdelen van het Kouter- en Leieland (linten, verkavelingen, bebouwing in de open ruimte, onbebouwde gronden,...). Dit laat toe om het aftoetsingskader makkelijk te hanteren bij de beoordeling van concrete projectvoorstellen.

Het hoofdstuk 'overzicht van de kwaliteitsbepalende ingrepen' vat nog eens samen welke aspecten kwaliteitsbepalend zijn (bijvoorbeeld de functie van het gebouw, de inrichting van de tuin, enzovoort) en geeft aan op welke plekken in het Kouter- en Leieland dit van belang is (de ruimtelijke onderdelen). Daarbij is aan de hand van een aantal sterren aangegeven in hoeverre elk aspect doorweegt in de kwaliteitservaring. Het is een tussenhoofdstuk. Het volgende hoofdstuk is immers opgebouwd vanuit de kwaliteitsbepalende aspecten. Met het overzicht in dit tussenhoofdstuk blijft de relatie tussen het afwegingskader en instrumentarium duidelijk.

In het hoofdstuk 'naar een ruimtelijk instrumentarium voor het Kouter- en Leieland' wordt per kwaliteitsbepalend aspect een samenvatting gegeven van mogelijke beleidsinstrumenten waarmee de kwaliteitsrichtlijnen op het terrein kunnen worden afgedwongen. Het betreft instrumenten die voorzien zijn in de regelgeving van de ruimtelijke ordening maar ook instrumenten uit andere sectorale regelgevingen die mogelijks toepasselijk zijn. Aanvullend zijn ook andere mogelijkheden verkend om de gewenste ontwikkelingen te stimuleren. Vooral uit de workshops met diverse actoren zijn hieromtrent heel wat suggesties geformuleerd.

Een uitgebreidere analyse van de verschillende wetgevingen is opgenomen in bijlage.

3. Kwaliteitsbepalende aspecten

3.1. Een buitengebied dat zich onderscheidt van het stedelijk gebied

Om de eigenheid en aantrekkelijkheid van het Kouter- en Leieland te bewaren, moet een verdere verstedelijking van het karakter worden tegen gegaan. Dit is primordiaal.

Het verstedelijkend karakter komt vooral tot uiting in de functie en schaal van bebouwing (bijvoorbeeld grootschalige handel en horeca, grotere kantoorcomplexen) en de bovenlokale dynamiek die Deinseseenweg en het knooppunt met E40 met zich meebrengen (goede autobereikbaarheid en zichtlocaties ten opzichte van het passerende verkeer).

Deze aspecten worden verder behandeld bij 'landelijke open ruimte' (pt. 3.3.) en 'grote infrastructuren' (pt. 4.6).

3.2. De (ervaring van de) open ruimte

De waarneming als een open ruimte gebied is voor alle gebruikersgroepen van groot belang. Met open ruimte wordt in eerste instantie bedoeld dat het onbebouwd karakter duidelijk overheerst. Tuinen, parkings, sportvoorzieningen en dergelijke worden niet als onderdeel van de open ruimte ervaren, ook al zijn ze niet bebouwd in de strikte zin van het woord.

Weidse zichten zijn veeleer beperkt in het Kouter- en Leieland. Objectief bekeken zijn grote aaneengesloten open onbebouwde ruimten beperkt.

De (subjectieve) waarneming als open ruimte wordt door vijf aspecten bepaald. Dit zijn dan ook de aspecten waarop een ruimtelijk kwaliteitsbeleid zich moet richten om de ervaring als open ruimte zo groot mogelijk te houden.

De omvang van de open ruimte

De resterende open ruimte is eerder beperkt en bijkomende bebouwing, inname als tuin, uitbreiding van bedrijven enzovoort zal de resterende ruimte nog kleiner maken.

De samenhang van de open ruimte

De resterende open ruimte is ook sterk versnipperd. De opeenvolging en samenhang tussen de resterende open ruimten geeft toch nog de ervaring door een open ruimte gebied te bewegen. De samenhang wordt vooral bepaald door:

- de opeenvolging van open ruimten langsheen de belangrijke verplaatsingsassen
- zichten op de open ruimten
- landschapselementen die duidelijk doorlopen achter en omheen versnipperende bebouwing of infrastructuur.

De eigenheid en continuïteit van de Leie

De Leie is een bijzonder onderdeel van de open ruimte en van de identiteit van het Kouter-en Leieland, zowel als waterloop en vaarweg, als ecologische verbinding en als belangrijke drager voor het recreatief medegebruik. De Leie moet zichtbaar zijn of worden aanvoeld vanuit belangrijke plekken en zichtassen. De continuïteit – als waterloop, als recreatieve as – en het natuurlijk karakter moet duidelijk zijn.

De begrenzing van de open ruimte

Bebouwingsranden (en bijhorende tuinen) van linten, verkavelingen of grootschalige bedrijfsbebouwing zijn dominant waardoor de open ruimten als restruimten tussen bebouwde weefsels worden ervaren. De visuele impact moet worden gemilderd.

De bebouwing in de open ruimte

Nochtans kan bebouwing als onderdeel worden ervaren van de open ruimte en hoeft dit als dusdanig niet storend zijn. Dit hangt af in hoeverre de bebouwing begrenzend is dan wel de continuïteit van de open ruimte omheen de bebouwing duidelijk is.

3.3. Een landelijke open ruimte

De open ruimte in het Kouter- en Leieland is niet alleen afgenomen en versnipperd, maar is ook van karakter veranderd door de toenemende verstedelijking. De aantrekkelijkheid van het Kouter- en Leieland ligt echter net in het karakter als een niet-stedelijke ruimte, het landelijke karakter. Vooral bewoners, recreanten, en ook landbouwers, hechten veel belang aan het landelijke karakter.

Het landelijke karakter wordt bepaald door het samenspel van volgende aspecten:

Het grondgebruik

Al naargelang het grondgebruik in de open ruimte wordt de omgeving als landelijk dan wel eerder als urbaan ervaren.

De functie van de bebouwing

De functies (van gebouwen) bepalen mee in hoeverre het gebied als een landelijk gebied wordt ervaren. Lokale woonondersteunende functies zijn minder storend dan functies die niet worden beschouwd als functioneel onderdeel van een landelijke gemeenschap. Niet enkel het werkelijke gebruik, maar ook de herkenbaarheid en de schaal zijn daarin bepalende factoren.

Landelijke wegen

Samen met de omgevende open ruimte en bebouwing in de open ruimte, bepaalt het openbaar domein het landelijke beeld. Uit analyse blijkt dat, in een overwegend onbebouwde omgeving, de inrichting van de berm het karakter sterker bepaalt dan bijvoorbeeld de breedte van de weg, materiaalgebruik, belijning of straatmeubilair.

De grote infrastructuren (E40, Deinsesteeweg, spoorlijn Brugge - Gent) vormen afzonderlijke ruimtelijke componenten die niet als onderdeel van de open ruimte worden ervaren. Ze kunnen niet als 'landelijke wegen' worden beschouwd. Ze moeten een eigen herkenbaar karakter krijgen, en moeten tegelijk duidelijk herkenbaar zijn als lijninfrastructuren die doorheen het landschap lopen.

3.4. De eigenheid van het landschap van het Kouter- en Leieland

Voorals de recreanten verwachten als gebruikersgroep een landschappelijk kwaliteitsvol landelijk gebied. Dit gaat verder dan louter open ruimte en landelijk gebied. In principe moet een 'picture perfect'- karakter worden nagestreefd.

Het spreekt voor zich dat dergelijke kwaliteit ook een meerwaarde heeft voor de andere gebruikersgroepen. Tenminste als we dit bekijken vanuit het oogpunt van de gebruikersgroepen als geheel. Op het niveau van individuen zal het spanningsveld tussen de kwaliteitsvereisten vanuit landschappelijk perspectief en de individuele gebruiksverwachtingen toenemen.

De landschappelijke kwaliteit wordt bepaald door de gaafheid van de cultuurhistorische landschapkenmerken en de inrichting van de wegen.

De eigenheid van de diverse landschappen

De afwisseling van kouters, bulken, vallei, bosgebied en kasteelparken maken de eigenheid van het Kouter- en Leieland. Ze hebben elk hun eigen landschapkenmerken. De eigenheid en herkenbaarheid wordt bepaald door:

- de grote en vorm van percelering
- het landgebruik, dat cultuurhistorisch samenhangt met reliëf, waterhuishouding en bodemgesteldheid
- de aard, dichtheid en inplantingswijze van kleine landschapselementen
- de aan- of afwezigheid van grachten en natuurlijke waterlopen.

Het landgebruik – en daarmee verbonden perceelsindeling, afsluitingen, constructies – bepaalt in belangrijke mate in hoeverre landschappelijke kenmerken bewaard zijn en versterkt kunnen worden. Ook bebouwing in de open ruimte en bijhorende tuin- of erfinrichting zijn sterk kwaliteitsbepalend. De impact van bebouwing op het landschap is groter in open landschappen dan in meer gesloten landschappen. De typerende berminrichting van landelijke wegen verschilt licht voor elk van de landschappen.

Herkenbare landelijke wegen

Het belang van groene bermen voor het landelijk karakter van wegen – en dus het landelijk karakter van het Kouter- en Leieland - is reeds benadrukt. Andere aspecten zijn van minder doorslaggevend belang maar bepalen wel mee hoe sterk de weg - bewust of onbewust - als onderdeel van het landschap wordt ervaren. Met name het wegprofiel, het materiaalgebruik, de inrichting en de verlichting.

Dit kan niet los worden gezien van de directe omgeving waar de wegen doorlopen en de functie van de weg. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de kleine landelijke wegen enerzijds en landelijke lokale verbindingssassen anderzijds.

Bijkomend aandachtspunt is ook dat de inrichting van het publiek domein in belangrijke mate bijdraagt tot de samenhang, herkenbaarheid en identiteit van een gebied. Daarom verdient het aanbeveling om in het Kouter- en Leieland zoveel mogelijk te streven naar een herkenbare huisstijl voor heel het gebied.

3.5. Herkenbare dorpen

De dorpen worden door alle gebruikers ervaren als gebouwde omgevingen en woonondersteunende centra die deel uit maken van het Kouter- en Leieland. Het zijn (historisch gegroeide) bebouwingsconcentraties die samen met de open ruimte er rond het buitengebied vormen. Vooral Drongen en Baarle worden als dorpen beschouwd. De historische kernen worden eerder ervaren als bebouwing in de open ruimte dan als dorpen.

De dorpen zijn historisch gegroeid op het kruispunt van verbindingroutes, aan de Leie, als bebouwingsconcentraties en lokaal voorzieningencentrum in een overwegend open ruimte. De kerktorens zijn van oudsher bakens in de ruime omgeving en identiteitsbepalend voor elk dorp. Door uitwaaiende woonverkavelingen, grote infrastructuren, toenemende verkeersdruk en nieuwe grootschaligere voorzieningen buiten de dorpen, is het onderscheid tussen dorp en omgeving vervaagd.

Om de herkenbaarheid als dorp terug te bewerkstelligen moet worden ingezet op volgende aspecten.

Een compacte kern

Zowel de relatie met en overgang naar de omgevende open ruimte, als het onderscheid tussen dichte bebouwingsconcentratie en minder dichte omgevende verkavelingen en linten, dragen bij tot de herkenbaarheid als dorp.

De herkenbaarheid van kerkomgeving

De ruimtelijke structuur van en herkenbaarheid als dorp worden nog sterk benadrukt door de kerk (kerktoren en kerkplein), veel sterker dan bij kerken in een stedelijk weefsel. De kerk is dankzij zijn uitgesproken en unieke architectuur en ouderdom ook identiteitsbepalend voor elk dorp op zich.

Een centrum

Het dorp is ook van oudsher een centrale plaats met woonondersteunende voorzieningen voor het dorp zelf en de omgeving. De aanwezigheid van lokale woonondersteunende voorzieningen vergroot niet alleen de herkenbaarheid als dorp maar zorgt ook dat het Kouter- en Leieland een goed uitgeruste woonomgeving blijft.

Een verblijfsgebied

Een dorp is gegroeid op het kruispunt van (lokale of bovenlokale) verbindingswegen. In het dorp krijgen deze wegen echter een verblijfsfunctie (wonen, voorzieningen). De nadruk op de verblijfsfunctie vergroot de herkenbaarheid als dorp én aantrekkelijkheid als centrum.

3.6. De identiteit van het dorp

Als belangrijke woonconcentratie en centrale plaatsen met woonondersteunende voorzieningen, moet voor bewoners van het Kouter- en Leieland de eigenheid en identiteit van elk dorp bewaard blijven.

De recreanten stellen als gebruikersgroep nog bijkomende hoge verwachtingen wat betreft het dorpse karakter. Een 'picture perfect' idyllisch dorp is voor hen de maatstaf: kleinschalige bebouwing, historiserende architectuur en omgevingsaanleg, 'opgekuiste' omgeving (geen verrommeling door frietkoten, bushaltes, nutsgebouwen, enzovoort). Hieraan kunnen we de kwaliteit als toeristisch-recreatieve poort nog toevoegen.

Verdichting en versterking van het wonen en de voorzieningen in de dorpen staan echter voorop, ook al zal dit niet altijd stroken met het pittoreske karakter dat recreanten verwachten. Aandacht voor bebouwing die zich inpast in een dorpse schaal sluit echter niet uit dat wordt gebouwd volgens hedendaagse woonverwachtingen en een eigentijdse architectuur. Het kwaliteitsbeleid voor het functioneren als toeristisch-recreatieve poort wordt vooral gericht op het benadrukken van de identiteit en de gecombineerde functionaliteit als centrum en toeristische poort.

De eigen identiteit van de dorpen in het Kouter- en Leieland

Dé identiteit van alle dorpen in het Kouter- en Leieland is hun ligging aan de Leie.

Voor lokale bewoners kunnen nog andere omgevingen identiteitsbepalend zijn, veelal gekoppeld aan historische elementen die ook mee de sfeer en kwaliteitservaring voor de recreanten bepalen.

Dorpse bebouwing

Het dorpse karakter wordt in belangrijke mate beïnvloed door de samenhang als één bebouwd kleinschalig weefsel. De samenhang als dorps weefsel blijkt met name uit een pandsgewijze opbouw, de schaal van de bebouwing en de afstemming qua volume en beeld (ritmiek, materialen, kleuren).

In de dorpen zijn nog her en der ensembles van oudere bebouwing aanwezig. Zowel omwille van de samenhang in architectuur en materiaalgebruik, als omwille van het historisch karakter worden deze als kwaliteitsvol en dorps gezien.

Geen verrommeling

In het algemeen wordt een zekere eenvoud en neutraliteit van het straatbeeld positief bevonden. Dit wordt verstoord door het gebruik van verschillende bestratingsmaterialen, een overvloed aan en grote verscheidenheid van straatmeubilair en weguitrusting (verkeersborden, electriciteitscabines....) en opvallende reclames (groot, felle kleuren, uitstekend ten opzichte van het gevelvlak, verlicht).

Functionaliteit als toeristisch-recreatieve poort

De functionaliteit als toeristisch-recreatieve poort behelst voldoende parking, informatie (routes, cultuurhistorische informatie ...), aansluiting op de recreatieve netwerken (vindbaarheid, gebruikscomfort van aan de parking tot aan het recreatieve netwerk) en horeca en picknickmogelijkheid (aangename en functionele verpoosmogelijkheden voor/na het wandelen of fietsen, en/of onderweg).

Deze aspecten dragen ook bij tot een goed functionerend dorpscentrum. Het spreekt voor zich dat net op deze plekken in het dorp (de omgeving en routes van parking en horeca of picknick tot aansluiting op recreatieve netwerk) ook de 'picture perfect'-verwachtingen van de recreant gelden.

3.7. Grote infrastructuur als waarnemingsassen en herkenbaar als landschapscomponent op zich

Spoorweg, autosnelweg en Deinseseenweg zijn grote infrastructuur met een grote landschappelijke impact. Vooral de Deinseseenweg en het knooppunt er van met E40 brengen ook een sterke verstedelijkingsdynamiek met zich mee. Tegelijkertijd zorgen ze voor de goede ontsluiting van het Kouter- en Leieland en zijn het belangrijke waarnemingsassen. Het is bovendien niet denkbaar ze op te laten gaan in het (cultuurhistorische) landschap. Daarom worden ze erkend als afzonderlijke landschapscomponenten. Hieraan worden verschillende kwaliteitsaspecten verbonden:

- de herkenbaarheid en continuïteit als ruimtelijke component
- de relatie met de open ruimten vanop deze waarnemingsassen
- de continuïteit van het omgevende landschap 'overheen' deze infrastructuur
- geen bovenlokale dynamiek (verstedelijkt karakter).

Deze aspecten krijgen voor elk van de grote infrastructuur een eigen invulling.

Spoorweg

De herkenbaarheid en continuïteit van de spoorweg voor de gebruiker is groot. De relatie met de open ruimte is vrij goed. Hoge dichte bermbeplanting belemmert weliswaar het zicht op een aantal plekken. De landschappelijke impact is veeleer beperkt en situeert zich vooral daar waar de spoorwegberm zich verheft ten opzichte van het landschap (De Assels) en ter hoogte van de bruggen over de spoorweg. De opgaande bermbeplanting benadrukt het lineaire karakter van de spoorweg en doorbreekt de landschappelijke logica. De spoorweg brengt weinig ruimtelijke dynamiek met zich mee, behoudens (mogelijks in de toekomst) ter hoogte van het station. Dit past echter binnen de gewenste bundeling van dynamiek in het dorp.

Snelweg

De herkenbaarheid en continuïteit voor de gebruiker van de snelweg is ook groot. De relatie met het omgevende landschap is zeer beperkt. Hoge dichte bermbeplanting belemmert het zicht. Slechts over korte afstand zijn weidse zichten mogelijk, doch de snelheid ligt hoog zodat deze zichten nauwelijks worden ervaren. Bovendien is de landschappelijke logica niet duidelijk door een opeenvolging van (al dan niet zichtbare) open, bebouwde, versnipperde, ... omgevingen, vaak nog verschillend aan beide zijden van de snelweg. De landschappelijke impact is groot doordat de snelweg over aanzienlijke afstand hoger ligt, het verkeersgeruis ver draagt en de opgaande bermbeplanting het lineaire karakter benadrukt. De autoweg is een interessante zichtlocatie en brengt een verstedelijkingsdynamiek met zich mee, vooral ter hoogte van de op/afrit Drongen.

De autosnelweg doorloopt verschillende sequenties. Deze sequenties moeten elk een eenduidig karakter krijgen.

Deinseseenweg

De herkenbaarheid en continuïteit van de steenweg is niet zo groot. Deze loopt door opeenvolgende omgevingen, en het profiel en de inrichting wijzigen. De relatie met het omgevende landschap is redelijk groot. Hoge dichte bermbeplanting belemmert plaatselijk het zicht op omgevende open ruimte. De landschappelijke impact is eerder beperkt. De steenweg blijkt ook een interessante zichtlocatie te zijn, met een verstedelijkingsdynamiek tot gevolg, vooral ter hoogte van de op-/afrif Drongen en Drongen dorp.

4. Aftoetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit in het Kouter- en Leieland

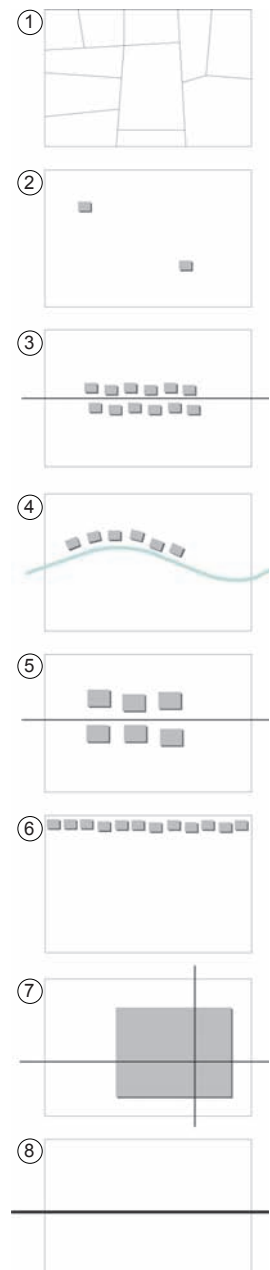
Verschillende ingrepen bepalen de kwaliteit van het Kouter- en Leieland: het grondgebruik, de bebouwing, de inrichting van tuinen, de afsluitingen, enzovoort. Individuele (private) handelingen bepalen dus voor een groot deel mee de kwaliteit van het Kouter- en Leieland. Maar ook de inrichting van het openbaar domein en infrastructuur – bij uitstek het domein van de overheden – speelt mee in de kwaliteitservaring van het gebied.

Op volgende pagina's worden een aantal principes voorop gesteld om de kwaliteit in het Kouter- en Leieland te versterken en verdere vervlakking tegen te gaan. Het is een soort aftoetsingskader om (geplande) ingrepen te kunnen beoordelen. Daarbij wordt ook aangegeven welke effecten worden beoogd (doelstellingen) en hoe belangrijk deze zijn ten opzichte van de verwachtingen van de verschillende gebruikersgroepen. Ook wordt aangegeven hoe doorslaggevend de betreffende ingrepen zijn in de kwaliteitservaring.

Dit beoordelingskader is opgebouwd rond volgende ruimtelijke onderdelen:

- (niet-bebouwde) percelen in de open ruimte (1)
- bebouwing in de open ruimte (2)
- linten in de open ruimte (3)
- linten langs de Leie (4)
- linten langs Deinseseesteenweg (5)
- bebouwingsranden van grensstellende linten en verkavelingen (6)
- bebouwing in de dorpen (7)
- ingrepen in/aan het openbaar domein (8):
 - dorpscentra
 - Deinseseesteenweg
 - autosnelweg
 - spoorweg
 - landelijke verbindingswegen
 - Leie

Het beoordelingskader verwijst deels naar de ruimtelijk structurerende componenten (zie kaart 1). Ze vormen als het ware beleidscategorieën. Voorliggende studie heeft echter niet de bedoeling om een zoneringsplan in te voeren. De kaart is opgemaakt op basis van de bestaande toestand en louter informatief. Bij elke (vergunningaanvraag voor een) ingreep moet afgewogen worden in welke ruimtelijke component de ingreep zich bevindt. Hierbij kunnen ook andere beleidsmatig gewenste ontwikkelingen aanleiding geven om een beleid te voeren dat past in een andere beleidscategorie (ruimtelijke component) dan de bestaande toestand. (bv. een huidige kouter kan wenselijk te bebossen zijn. In dat geval wordt beter het beoordelingskader voor bos gebruikt.)





zo groot mogelijke oppervlakte aan open ruimte



oepenvolging van kleinere oppervlaktes aan open ruimte wordt ervaren als onderdeel van groot geheel



continuïteit van de open ruimte rondom de bebouwing door opgaande groenstructuren achter de bebouwing

4.1. (niet-bebouwde) percelen in de open ruimte

In het Kouter- en Leieland is nog een groot aandeel percelen onbebouwd. Deze percelen in de open ruimte bepalen voor een groot deel de beleving en de kwaliteiten van het Kouter- en Leieland: de openheid die wordt verwacht in het buitengebied, het landelijk karakter van het gebied en de typische afwisselende landschappen van het Kouter- en Leieland.

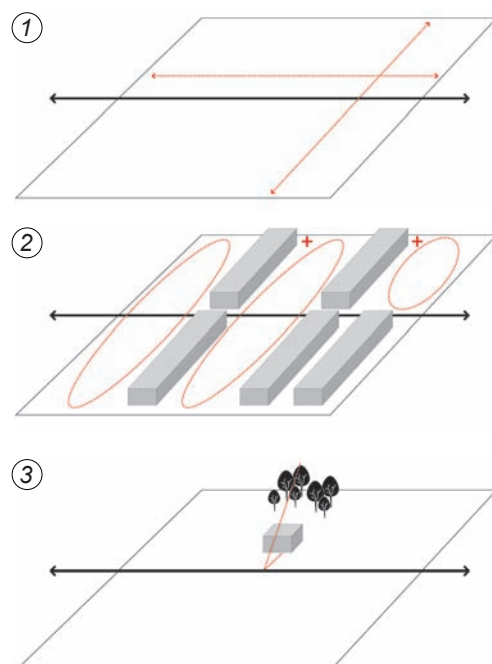
Doelstellingen

	belang
ontwikkel open ruimte ervaring zo groot mogelijke open ruimte samenhang tussen open ruimten (corridors) geen bijkomende bebouwing	***
landelijk karakter van het geheel geen verstedelijking open ruimte functies/gebruik	**
variatie door landschappelijke eigenheid	*

Kwaliteitsbepalende ingrepen

openheid / onbebouwd karakter	***
plaatsing/dichtheid van groenmassa's en perceelsafsluiting	*** (zichtbaarheid vanaf de weg)
aanwezigheid en plaatsing KLE's	*** (samenhang open ruimte)
route van recreatieve paden/situering recreatieve plekken	***
functie van het grondgebruik	**
aard grondgebruik (teelt)	*
aard perceelsafsluitingen	*
percelering	*
aard kleine landschapselementen	*
aantal en kwaliteit kleine constructies	*
bermen	*

Principes



- voorkom inname van de open ruimte: geen bijkomende bebouwing, laat nog bebouwbare percelen onbebouwd, behoud de grote open ruimten en de open ruimte corridors open zodat deze zo groot mogelijk blijven
- ervaring van de open ruimte wordt niet enkel bepaald door de grootte ervan, maar ook door de opeenvolging van kleinere open ruimten, dus laat ook kleinere open ruimtes die deel uitmaken van een opeenvolging van open ruimten langs zichtassen open
- plaats in versnipperde gebieden opgaande groenstructuren achter de bebouwing zodat de open ruimte achter de bebouwing ervaren wordt



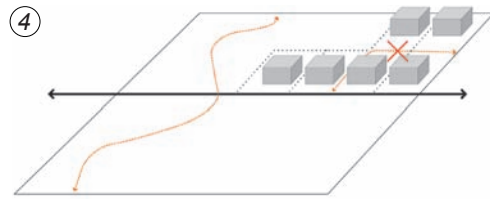
trage wegen in de open ruimte



niet overkijkbare groenaanleg langs de weg



overkijkbare groenaanleg langs de weg



- laat recreatieve routes en functionele trage verbindingen zo veel mogelijk door of langs de open ruimte gaan, vermijd recreatieve routes door bebouwde ruimte, zodat de open ruimte zo veel mogelijk kan worden ervaren



- houd de groenaanleg langs de weg laag zodat het zicht op de open ruimte niet wordt belemmerd



landelijk grondgebruik: natuur



landelijk grondgebruik: grasland



landelijk grondgebruik akker



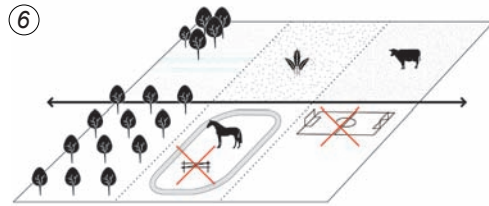
landelijk grondgebruik: hobbylandbouw



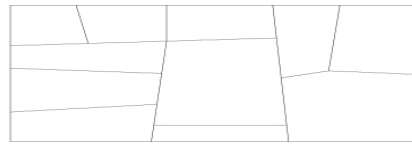
recreatie: paardenpiste



recreatie: sport



- enkel landelijk grondgebruik is gewenst: enkel natuurlijk of agrarisch grondgebruik (bos, graslanden, ruigtes, weides en akkers) worden als landelijk ervaren, recreatief gebruik kan indien er geen inrichtingselementen of constructies benadrukt worden (zoals springhindernissen, afsluitingen, doelen/netten, reclamepanelen enz.); recreatieve functies kunnen in beperkte mate voorzover
- ondergeschikt qua oppervlakte in het betreffende open ruimte gebied
- ontdaan van gebouwde constructies, publiciteit en inrichtingselementen (belijning, verlichtingsmasten, enz.)
- grasbedekking (bijvoorbeeld geen zandbakken als paardenpiste)



- richt de percelen in volgens de kenmerken van de verschillende landschapstypes. Elk landschap wordt opgebouwd vanuit een aantal bouwstenen. Het betreft
 - het grondgebruik
 - de percelering
 - de kleine landschapselementen
 - de perceelsafsluitingen
 - de aanwezigheid (hoeveelheid) kleine constructies zoals schuilhokken

In algemene zin moet worden uitgegaan van de (gewenste) hoofdfunctie en de kenmerkende aspecten van elk landschapstype

- valleigebieden: ecologisch belang met agrarisch medegebruik, met natte graslanden/ beemden en natuurlijke oevers in een open onbebouwd landschap met enkele KLE
- kouters: van belang voor de beroepslandbouw met groter aaneengesloten landbouwareaal in een heel open onbebouwd landschap
- bulken: kleinschaliger gecompartmenteerd landschap, veel KLE en dichtere perceelsrandbegroeiing en gemengd grondgebruik (landbouw, hobbylandbouw)
- bosomgevingen: overwegend bebost (bosbouw, natuur en recreatief medegebruik gaan samen) met (eventueel) kleinere open plekken (grasland i.f.v. landbouw of hobbylandbouw)
- kasteeldomeinen: aaneengesloten, en 'afgesloten', domein met parkachtig karakter waarin verschillende gebouwen staan die samen een geheel vormen

Op volgende pagina's worden de principes per landschapstype verder uitgewerkt met voorbeelden van gewenste en niet-gewenste ingrepen.



gaaf en herkenbaar valleigebied



gaaf en herkenbaar kouterlandschap



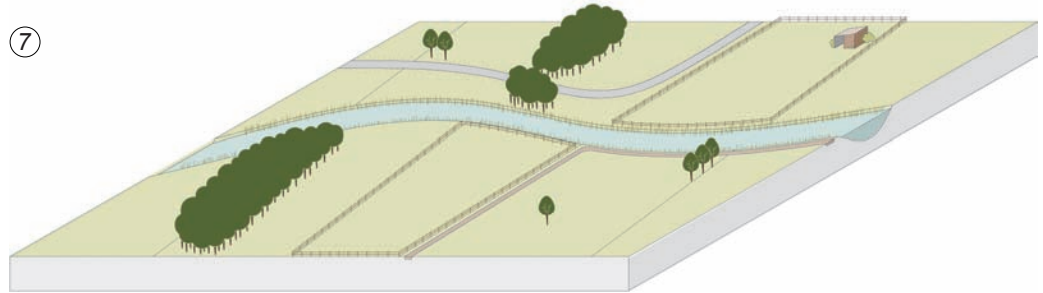
gaaf en herkenbaar bulkenlandschap



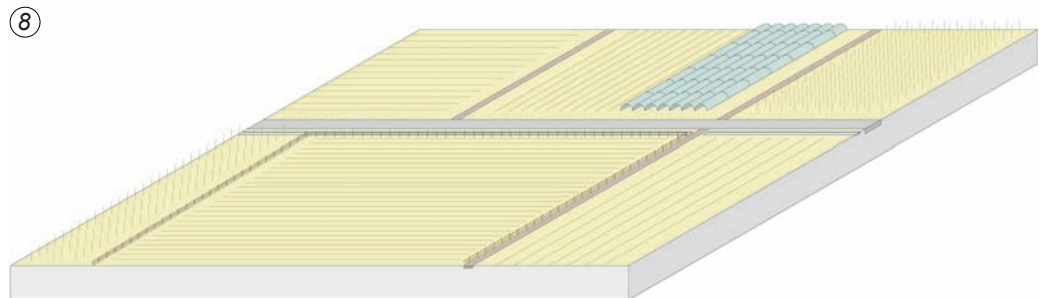
Vinderhoutse bossen



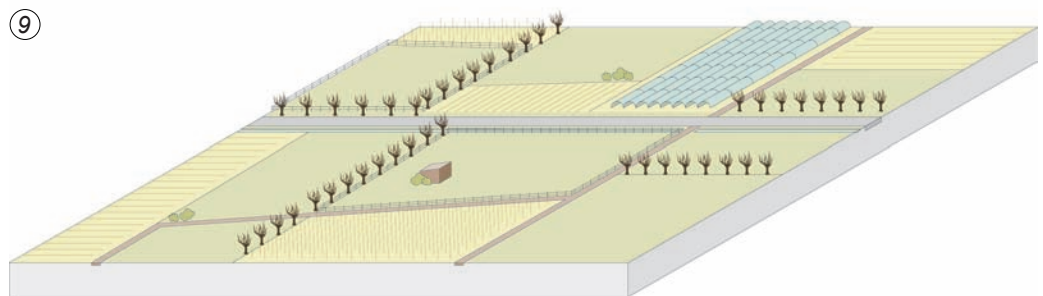
gaaf en herkenbaar kasteeldomein



figuur 4: overzicht (niet-bebouwde) percelen in valleigebied



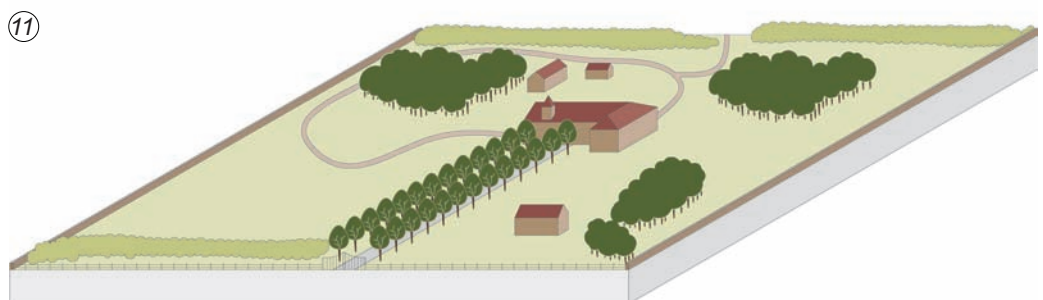
figuur 5: overzicht (niet-bebouwde) percelen in kouters



figuur 6: overzicht (niet-bebouwde) percelen in bulken



figuur 7: overzicht (niet-bebouwde) percelen in bos



figuur 8: overzicht (niet-bebouwde) percelen in kasteeldomein



geen 'vreemde' teelten



grondgebruik bulkenlandschap (bestaand)



(simulatie)



paal en draad in valleigebied



geen perceelsafsluiting in kouters



knotbomen en lage hagen in bulken



te vermijden perceelsafsluitingen: gesloten hekwerk in open landschap, niet streekeigen, felle kleuren enz.



- ⑫ • stem grondgebruik/inrichting af op landschapstype
 - in valleigebied: nat grasland, beemden, hooiland zijn kenmerkend en hebben ook een grote ecologische waarde
dus behoud grasland (scheuren verboden, ecologisch maaibeheer of begrazing) met enkele beboste percelen, geen 'vreemde' teelten
 - in kouters: van belang voor de beroepslandbouw (akkerland en tuinbouw) en dit is ook kenmerkend, dus geen 'vreemde' teelten (zoals kerstbomen), geen hobbylandbouw of recreatief gebruik
 - in bulken: verschillend grondgebruik beroepslandbouw (kleinschalig, akkerland en tuinbouw), graslanden en hobbylandbouw; beperkte uitrusting voor recreatief gebruik is mogelijk (bijvoorbeeld wel een paardenpiste maar geen zandbak, springtoestellen enz.); geen 'vreemde' teelten
 - in bosomgeving: overwegend bos met enkele kleinschalige graslanden, beperkte hobbylandbouw (enkel als weides), beperkte uitrusting voor recreatief gebruik in bos maar niet in open weides
 - in kasteeldomein: gebruik en inrichting als park
- ⑬ • stem percelering af op landschapstype
 - in valleigebied: geen opdeling van langgerekte repelpercelen
 - in kouters: geen opdeling van grote percelen in kleinere
 - in bulken: kleinschalige percelen, dus opdeling van grote percelen naar kleinere is mogelijk, maar kleine percelen samenvoegen tot een groot is niet mogelijk
 - in kasteeldomein: niet opsplitsen van het kasteeldomein
- ⑭ • stem het gebruik van kleine landschapselementen af op het landschapstype
 - in valleigebied: natuurlijke oeverversteving (riet), onderbroken perceelsrand- of oeverbegroeiing, kleine boomgroepen
 - in kouters: focus op KLE's die de openheid van de kouters vrijwaren
 - in bulken: KLE's als perceelsranden, langs grachten en bij constructies
 - in bosomgeving: KLE's als perceelsranden
- ⑮ • stem het gebruik van perceelsafsluitingen af op het landschapstype
 - in valleigebied: geen, paal en draad (bij voorkeur metaal of donker gekleurd) om de openheid maximaal te bewaren
 - in kouters: geen, paal en draad (bij voorkeur metaal of donker gekleurd) om de openheid maximaal te bewaren
 - in bulken: paal en draad (bij voorkeur metaal of donker gekleurd), houten hekwerk, betonnen paaltjes in combinatie met groenstructuur, KLE's en grachten
 - in bosomgeving: geen, paal en draad (bij voorkeur metaal of donker gekleurd) in combinatie met groenstructuur
 - in kasteeldomein: paal en draad, open hekwerk, bakstenen muur, telkens in combinatie met groenstructuur, in samenhang met het kasteelpark
- ⑯ • de mogelijkheid tot het plaatsen van constructies is afhankelijk van het landschapstype
 - in valleigebied: beperkt aantal (bv. 1/ha) schuilhokken in vergrijzend hout, ingekaderd door struwelen; alle andere constructies vermijden
 - in kouters: enkel tijdelijke constructies in functie van teelt (zoals plastic tunnels) om alle kansen te bieden aan beroepslandbouw
 - in bulken: schuilhokken in vergrijzend hout en tijdelijke constructies in functie van teelt
 - in bosomgeving: kleinschalige houten constructies in functie van recreatief/educatief gebruik van bos, schuilhokken in vergrijzend hout ingekaderd door struwelen en hoogstammen
 - in kasteeldomein: bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw en een geheel qua materiaal en architectuur, ingepast in parkomgeving en in functie van het kasteeldomein



voldoende afstand van de bebouwing tot de weg



bepaalde afstand van de bebouwing tot de waarnemingsas



bufferende bomenrij voor bebouwing

4.2. Bebouwing in de open ruimte

Naast de randen van woonconcentraties en de linten, ligt er heel wat verspreide bebouwing in het Kouter- en Leieland. Er zijn nog een aantal onbebouwde percelen waar bijkomende bebouwing kan bijkomen, maar ook en vooral de huidige bebouwing, ver- en herbouwen van bestaande gebouwen, en de (nieuwe) functies in bestaande gebouwen hebben een grote impact op de kwaliteit van het Kouter- en Leieland.

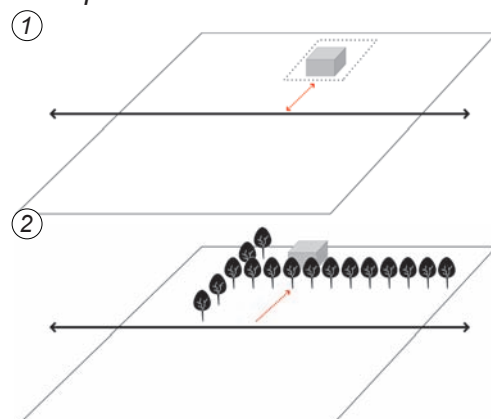
Doelstellingen

	<i>belang</i>
Verspreide bebouwing als onderdeel van de open ruimte laten ervaren: <ul style="list-style-type: none"> • geen versnippering van de open ruimte • open ruimte loopt door omheen de bebouwing. 	***
Het landelijk karakter van het Kouter- en Leieland vrijwaren: <ul style="list-style-type: none"> • geen bijkomende (grootschalige) handel, bedrijvigheid, kantoren, enzovoort die de verstedelijkingsdruk benadrukken • de dominantie van grootschalige handelszaken, bedrijven, kantoren,... op het landschap milderen. 	**
Verspreide bebouwing als onderdeel van het landschap laten ervaren: <ul style="list-style-type: none"> • een bijdrage leveren aan het landschap, geen verstoring van het landschapsbeeld • geen verrommeling. 	*

Kwaliteitsbepalende ingrepen

plaatsing van de gebouwen	***
aanwezigheid/plaatsing KLE	***
clustering van gebouwen	***
dichtheid/compactheid van gebouwen	***
configuratie van perceel en gebouwen	***
tuin-/erfaanleg	***
dichtheid perceelsafsluiting	***
functie van de gebouwen	**
schaal van de gebouwen	**
reclamevoorzieningen	**
verharding (voor)tuin	**
vorm van de gebouwen	*
cultuurhistorische elementen	*
materiaal en kleurgebruik	*
aard perceelsafsluitingen	*

Principes



- plaats bebouwing naar achter, niet op de rooilijn, zodat de open ruimte voor de bebouwing doorloopt

- behoud kleine landschapselementen die het zicht op de bebouwing afschermen zodat de bebouwing gebufferd wordt en het landschap voor de bebouwing doorloopt



linkerzijde: compacte cluster



bestaand: diepe open tuin



simulatie: vermijd diepe gesloten tuin



bestaand: bijgebouwen diep op perceel

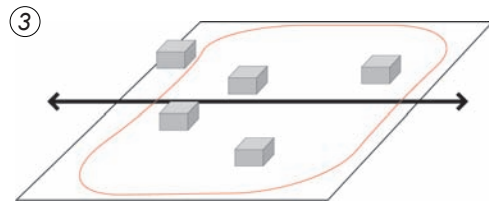


simulatie: diepte van bijgebouwen beperkt

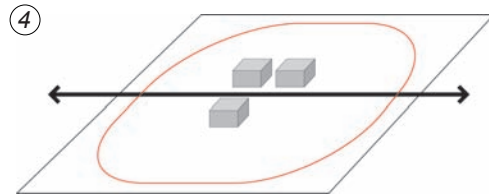


vermijd diepe bebouwing (ook bijgebouwen)

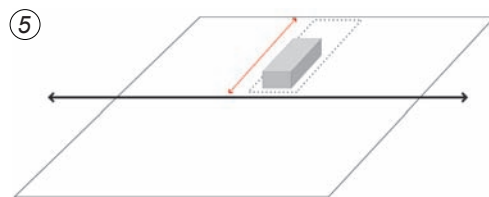




- open bebouwing, plaats bebouwing op een voldoende afstand van aanpalende bebouwing, verdicht transparante verspreide bebouwing niet, zodat zichten op de achterliggende open ruimte behouden blijven



- hou bebouwing in een cluster zo compact mogelijk, zet bebouwing tegen over elkaar, niet geschrant zodat de open ruimte omheen de cluster zo groot mogelijk wordt aangevoeld over de weg heen



- hou bebouwing zo compact mogelijk, beperk de diepte van bebouwing (ook bijgebouwen en tuinconstructies), van de tuinen en van de perceelrand (dichte afsluitingen of perceelrandbegroeiing, zodat het zicht van op de weg niet wordt geblokkeerd en de open ruimte niet wordt versnipperd



6 vermijd gesloten aanleg voortuin



open voortuin: open ruimte loopt door voor bebouwing

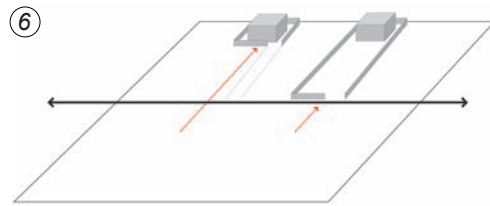


7 transparante tuinrichting, vermijd constructies die zicht op open ruimte wegnemen

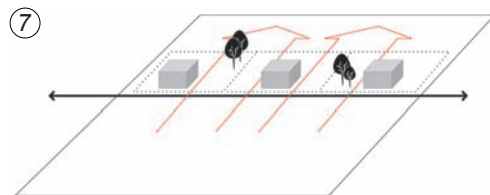


8 te vermijden perceelsafsluitingen: niet streekeigen groen of gesloten afsluiting in valleigebied



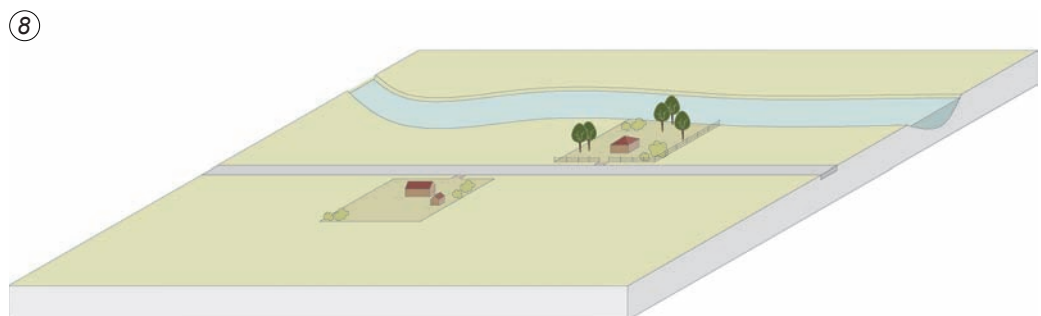


- vermijd verharding en/of dichte afsluitingen van de voortuin zodat de open ruimte voor de bebouwing doorloopt



- zorg voor transparante tuinrichting zodat zichten op de achterliggende open ruimte blijven

- stem de tuinrichting en perceelsafsluitingen af op het landschapstype, zorg voor een eenheid tussen tuin, afsluiting en landschap, gebruik streekeigen beplanting zodat het landschap doorloopt tot tegen de bebouwing



figuur 9: overzicht bebouwing in valleigebied

- in valleigebied: open tuinaanleg, overwegend (extensief gemaaid) grasland, eventueel semitransparante erfbeplanting met struwelen en bomengroepjes; open afsluitingen (bijvoorbeeld geen of paal en draad, eventueel gecombineerd met onderbroken semitransparante aanplant van struweel en hoogstamgroepjes)

10

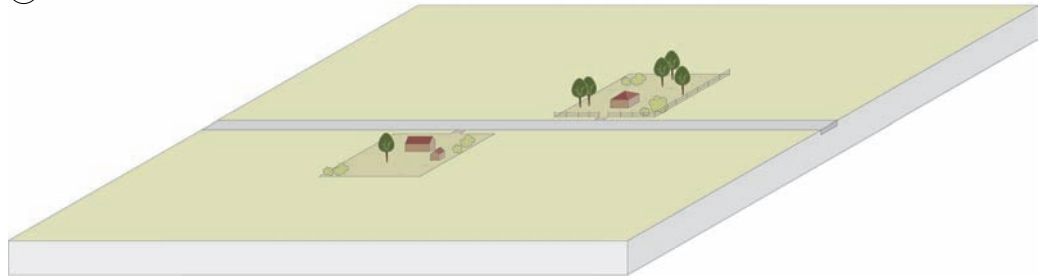


bestaand: tuinrichting niet aangepast aan landschapstype



simulatie: tuinrichting aangepast aan bulkenlandschap

9



figuur 10: overzicht bebouwing in kouters

- in kouters: open tuinaanleg, overwegend (extensief gemaaid) grasland, boomgaard, eventueel semitransparante erfbeplanting met struwelen en bomengroepjes; open afsluiting (bijvoorbeeld geen of paal en draad, eventueel gecombineerd met onderbroken semitransparante aanplant van struweel en hoogstamgroepjes)

10



figuur 11: overzicht bebouwing in bulken

- in bulken: natuurlijke, semitransparante erfbeplanting met struwelen en bomengroepjes; gesloten of semitransparante levende afsluitingen (bijvoorbeeld levende natuurlijke hagen of heggen tot max. op ooghoogte, paal en draad of houten open hekwerk eventueel gecombineerd met aanplant van struweel en hoogstamgroepjes, (knot)bomenrijen)

11



figuur 12: overzicht bebouwing in bos

- in bosomgeving: natuurlijke semitransparante erfbeplanting met struwelen en bomengroepjes of gesloten (bosachtig); gesloten of semitransparante levende afsluitingen (bijvoorbeeld levende natuurlijke hagen of heggen tot max. op ooghoogte of paal en draad eventueel gecombineerd met aanplant van struweel en hoogstamgroepjes, of bossages)
- in kasteeldomein: parkaanleg met gazon, struwelen, solitaire bomen en bomengroepen



groenclusters om bedrijfsbebouwing in te passen



bestaand



simulatie

vermijd duidelijk herkenbare appartementsgebouwen



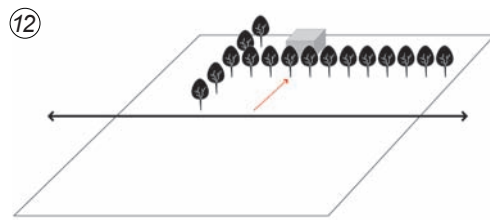
handelsfunctie ingepast in de woning



verstedelijking door handelsfunctie



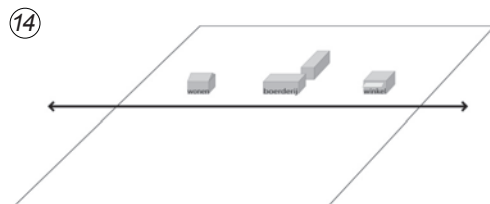
niet ingepaste bedrijfsbebouwing in de open ruimte



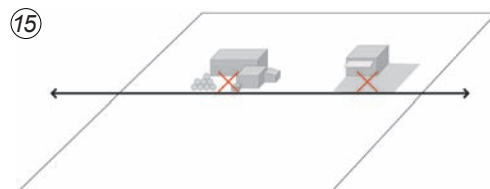
- behoud kleine landschapselementen die onderdeel uitmaken van het landschap en zorg dat de kleine landschapselementen zichtbaar blijven bij bebouwing (breedte, hoogte) en tuinaanleg (dichte begroeiing of afsluiting, hoogte) zodat de landschapskenmerken behouden blijven en het zicht op bebouwing wordt afgeschermd



- gebruik groenclusters van struwelen en/of bomen om bebouwing in het landschap in te passen, geen strakke hagen of bomenrijen zodat de landschappelijke impact van bebouwing wordt gemilderd, zichten op de open ruimte niet worden afgesloten en de schaal van grote gebouwen niet wordt benadrukt



- hou de (hoofd)functie van de bebouwing beperkt tot landbouw of woning, voorkom (duidelijk herkenbare) appartementsbouw; woonondersteunende voorzieningen (bijvoorbeeld handel, horeca), recreatief medegebruik of zeer kleinschalige lokale bedrijvigheid is mogelijk mits:



- horend bij en ingepast in de schaal van een woning of landbouwzetel,
 - beperkt aanwezig ten opzichte van de overige bebouwing,
 - geen grote oppervlakte voor parking of buitenopslag,
 - geen opvallende reclame
- zodat de open ruimte geen verstedelijkt karakter krijgt en geen bijkomende open ruimte wordt ingenomen door (zonevreemde) (uitbreiding van) grootschalige functies



eenvoudige vorm en sobere kleuren



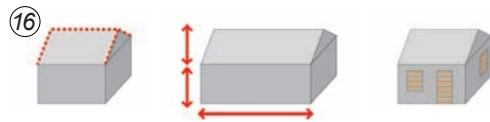
sobere kleurgebruik



sobere materiaalgebruik



neutrale kleur van grootschalige bebouwing



- zorg dat de bebouwing in relatie staat tot het landschap door eenvoud in volume en architectuur, zodat de bebouwing onderdeel van het landschap wordt en de aandacht niet afleidt van het landschap. vb. één hoofdgebouw met ev. een beperkt aantal vrijstaande bijgebouwen, éénduidig rechthoekig grondvlak, horizontaal volume (balk, beperkte hoogte), één bouwlaag met zadeldak, duidelijk gedefinieerde niet-onderbroken gevel- en dakvlakken (geen dakkapellen, een raamopeningen die gevel- of dakvlak doorbreken), eenvoudige raam- en deuropeningen (vierkant, rechthoekig)



- hou materiaal- en kleurgebruik eenvoudig, zorg voor afstemming tussen hoofd- en bijgebouw(en) tot één samenhangend geheel vb. afstemming materiaalgebruik op overwegend materiaalgebruik van andere bebouwing in de directe omgeving, gebruik van natuurlijke materialen in neutrale (veel voorkomende) kleuren, bakstenen of licht bepleisterde gevels, rode dakpannen, alle schrijnwerk in één kleur
- gebruik neutrale, niet felle kleuren voor (bestaande) grootschalige gebouwen, vb. grijs- of grijsblauwtinten



compact lint: beperkte breedteverhouding tussen bebouwing en open ruimte



groene rafelige rand langs bebouwing



vermijd gesloten perceelsranden



bebouwing op voldoende afstand van de weg

4.3. Linten in de open ruimte

De open ruimte in het Kouter- en Leieland is niet overal even gaaf. Bebouwingslinten zijn een onderdeel van de open ruimte, maar er moet worden vermeden dat zij zorgen voor een zekere opdeling van deze open ruimte.

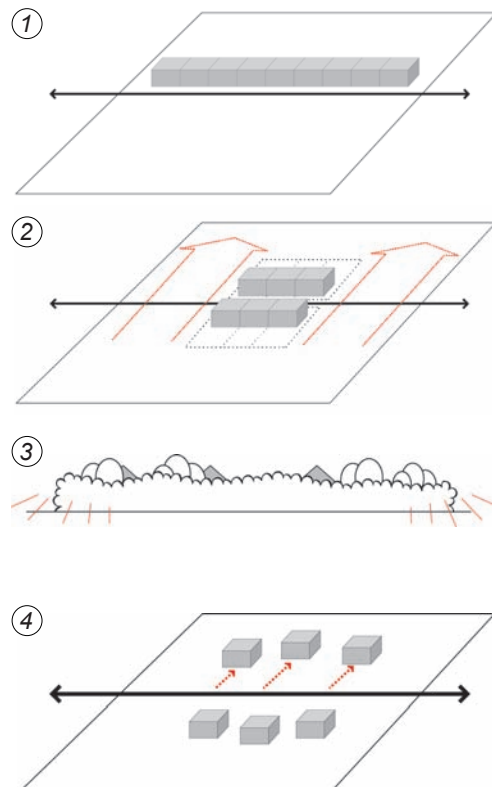
Doelstellingen

	belang
continuïteit van de open ruimte achter en omheen de linten bebouwingslinten mogen niet opdelend werken	***
landelijk karakter van woonclusters	**
percelen als onderdeel van het landschapstype	*

Kwaliteitsbepalende ingrepen

onbebouwd blijven van (bepaalde) percelen	***
clustering van bebouwing	***
clustering van hoofd- en bijgebouwen	***
groeninrichting ter hoogte van achterste perceelsgrens	***
functie van de bebouwing in een lint	**
schaal van de bebouwing	**
reclamevoorzieningen	**
verharding (voor)tuin	**
vorm van de bebouwing	**
materiaal en kleurgebruik voor gebouwen	**
dichtheid / compactheid van bebouwing	**
kwaliteit (kleine) constructies	*

Principes



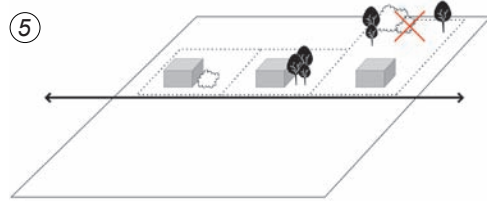
- voorkom zoveel mogelijk verdere verlinting in de open ruimte waardoor open ruimte corridors vanuit de zichtassen versmallen
- houd een lint zo compact mogelijk, beperkt de lengte van een lint ten opzichte van de lengte (langs de weg) van de open ruimte zodat het lint als onderdeel van de open ruimte wordt ervaren
- geef de indruk dat de open ruimte niet stopt bij de bebouwing maar doorloopt door het gebruik van een groene rafelige rand (combinatie van streekeigen struweel en hoogstammen: afwisseling in hoogte, soorten, densiteit enz.)
- voldoende afstand van bebouwing in een lint tot de weg om zo een zekere openheid te bewaren en zodat het lijkt of de open ruimte voor het bebouwingslint doorloopt; vermijd gesloten perceelsafsluitingen



handelsfunctie ingepast in de woning



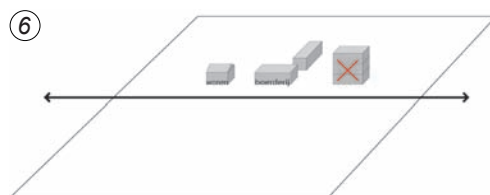
verstedelijking door handelsfunctie



- houd diepte van tuinen beperkt en vermijd diepe percelen in de open ruimte, streef een gelijkaardige diepte van alle percelen na zodat de open ruimte visueel achter het lint doorloopt;

indien er toch diepe percelen in het landschap zijn, zorg voor eenheid tussen tuin, afsluiting en landschap, stem tuininrichting en perceelsranden af op omringende landschapstype, perceelsranden mogen dus niet grensstellend werken zodat lijkt of de open ruimte doorloopt

- bij valleigebied - open grasland -
dus diepe percelen inrichten als open grasland; open perceelsafsluitingen (bijvoorbeeld geen afsluiting, paal en draad, open houten hekwerk)
- bij kouters - open landbouwlandschap -
dus diepe percelen inrichten als open grasland; open perceelsafsluitingen (bijvoorbeeld geen of paal en draad)
- bij bulken - kleinschalige gecompartmenteerd landschap met KLE -
dus diepe percelen inrichten als open grasland, boomgaard of eventueel voor hobbylandbouw; gesloten of semitransparante levende afsluitingen (bijvoorbeeld levende natuurlijke hagen of heggen tot max. op ooghoogte, paal en draad of houten open hekwerk eventueel gecombineerd met aanplant van struweel en hoogstamgroepjes, (knot bomenrijen)
- bij bosomgeving - bebost (gesloten) landschap met (ondergeschikt) open plekken
dus als open grasland of bosachtige aanleg met (streekeigen) hoogstammen; gesloten of semitransparante levende afsluitingen (bijvoorbeeld levende natuurlijke hagen of heggen tot max. op ooghoogte of paal en draad eventueel gecombineerd met aanplant van struweel en hoogstamgroepjes, of bossages)
- bij kasteeldomein: als 'afgesloten' domein ten opzichte van omgevende ruimte in principe niet van toepassing



- houd de (hoofd)functie van de bebouwing beperkt tot landbouw of woning, voorkom (duidelijk herkenbare) appartementsbouw; woonondersteunende voorzieningen (bijvoorbeeld handel, horeca), recreatief medegebruik of zeer kleinschalige lokale bedrijvigheid is mogelijk mits:
 - horend bij en ingepast in de schaal van een woning of landbouwzetel,
 - beperkt aanwezig ten opzichte van de overige bebouwing,
 - geen grote oppervlakte voor parking of buitenopslag,
 - geen opvallende reclame, bv. geen aparte constructies, sober en terughoudend kleurgebruik, geen verlichting
 zodat de open ruimte geen verstedelijkt karakter krijgt en geen bijkomende open ruimte wordt ingenomen door (zonevreemde) (uitbreiding van) grootschalige functies

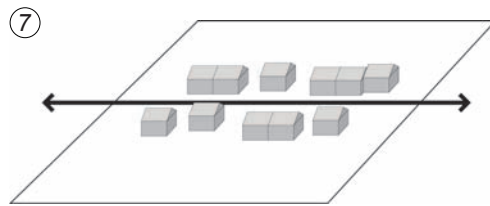
10



vermijden van monotone, gesloten bebouwingsrand



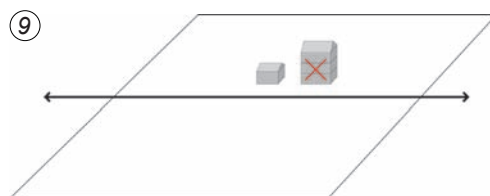
afwisseling in hoogte, materialen, vormen enz.



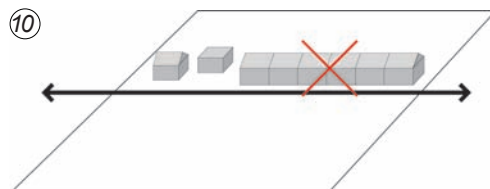
- bebouwing moet ervaren worden als onderdeel van het lint:
- bebouwing moet voldoende openheid bewaren: bouwen in open of halfopen bebouwing en kleine clusters van gesloten bebouwing;



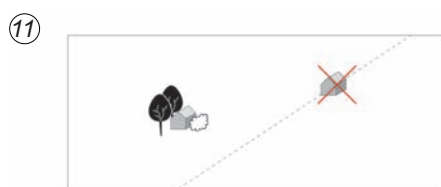
- de typische opbouw van een landelijk woonlint moeten behouden blijven, nl. de opeenvolging van weg, voortuin, hoofdgebouw, tuin en openruimte;
- bebouwing in tweede lijn is daarom niet wenselijk



- bebouwing moet beperkt in hoogte blijven (tot bijvoorbeeld 6m kroonlijsthoogte en 12m nokhoogte, met uitzondering van landbouwbedrijfsbebouwing) om de landschappelijke impact te beperken en de continuïteit van het omliggende landschap te laten voelen door zichtbaarheid van achterliggende bomenrijen of bossen



- vermijden van een gesloten, monotone bebouwingsrand, geen lange aaneengesloten dak- en gevelvlakken (afwisseling in hoogte, materialen, diepte, voorbouwlijn) om de kenmerkende minder strak geordende opbouw van een landelijk woonlint te behouden;



- bijgebouwen of constructies in de voortuin zijn niet wenselijk, ze passen niet in het beeld van een (groene) voortuinstrook die typerend is voor linten; in de achtertuin kunnen bijgebouwen maar de (visuele) inname van de open ruimte moet beperkt blijven, dus compact geclusterd bij het hoofdgebouw, niet op of voorbij de gangbare perceelsrand gesitueerd en ingekaderd door hoogstammen en struwelen.



grote percelen met open bebouwing



geen bebouwing in tweede lijn



voldoende afstand van bebouwing tot de oever



beperk bebouwing dicht tegen de oever



oeverversteving door riet ook doortrekken langs tuinen



vermijden van 'harde' oeverversteving

4.4. Linten langs de Leie

De Leievallei in het Kouter- en Leieland situeert zich enerzijds in de open ruimte, anderzijds stroomt de Leie door typische lintbebouwing langs Leieoevers. De bebouwing wordt hier gekenmerkt door grote villa's in een parkachtige tuin, rechtstreeks grenzend aan de Leieoevers.

Doelstellingen

	belang
continuïteit van de open ruimte achter en omheen het lint groene karakter	***
herkennen als lint in valleigebied villa-bebouwing in tuin met parkachtig karakter	**

Kwaliteitsbepalende ingrepen

inrichting oever/oeverversteving	***
inrichting tuin	***
verharding tuin	***
dichtheid / compactheid van bebouwing	**
oppervlakte- en vormverhouding van perceel en bebouwing	**
plaatsing van gebouwen	**
clustering hoof- en bijgebouwen	**
vorm van de gebouwen	**
dichtheid tuinafsluitingen en perceelsrandberoeiing	**
aard tuinafsluitingen	**
functie van bebouwing	**
groeninrichting achterste/voorste perceelsgrens	**
kwaliteit van (kleine) constructies	*

Principes

- ① 
 - voldoende grote percelen met één hoofdgebouw, geen halfopen of gesloten bebouwing, geen bebouwing in tweede lijn; zodat de continuïteit als parkachtig landschap met bebouwing behouden blijft
- ② 
 - bebouwing op voldoende afstand van de oever, zodat het groene karakter van het parklandschap tussen de Leie en de bebouwing blijft bewaard
- ③ 
 - uniforme oeverversteving met natuurlijke 'vallevegetatie' (bv. rietaanplant) zodat het landschap lijkt door te lopen voor de lintbebouwing en de continuïteit van de Leie wordt benadrukt



bijgebouwen ingekaderd door heesters en hoogstammen



bijgebouwen op de oever vermijden



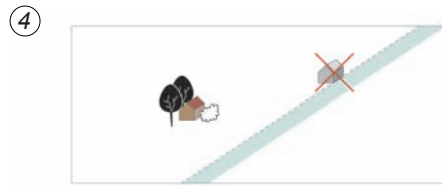
'typische' bebouwing langs Leie



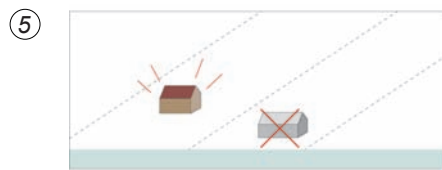
open parkachtige tuin



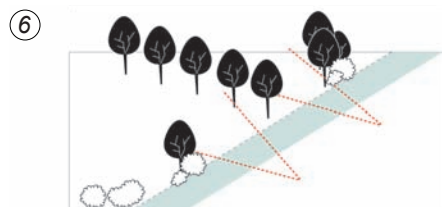
vermijden van gesloten, niet-parkachtige tuin



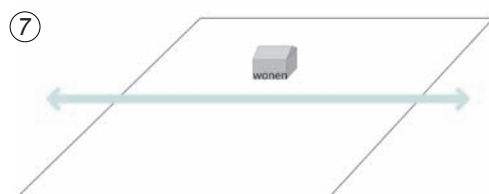
- geen bijgebouwen of constructies in de voortuin; geen bijgebouwen of constructies op de oever zodat de onbebouwde groene oever niet doorbroken wordt en het landschap lijkt door te lopen; in de achtertuin kunnen bijgebouwen enkel indien ze compact geclusterd voorkomen bij het hoofdgebouw en indien ze ingekaderd worden door hoogstammen en struwelen; de bijgebouwen dienen één geheel te vormen met het hoofdgebouw qua materialen en architectuur



- bebouwing met villa-achtige architectuur, waarbij de hoogte beperkt blijft zodat het groene parkachtige omgeving duidelijk zichtbaar blijft en overheerst



- groene parkachtige tuinaanleg (met afwisselend gras, hoogstammen en heesters) met voldoende open doorzichten naar bebouwing zodat het karakter van het lint langs de Leie bewaard blijft; open perceelsranden met heesters en hoogstammen en voldoende openheid; geen perceelsafsluitingen grenzend aan de Leie



- langs de Leie moet een rustige residentiële omgeving blijven met een lage dynamiek, andere functies zijn niet wenselijk (ondergechikt aan woonfunctie kan wel, bv. private diensten, geïntegreerd in de woning).



omvang bebouwing



lokale vs. bovenlokale voorzieningen



bepaalde publiciteit



vermijden van publiciteitsconstructies, vlaggen enz.



groene voortuinen



vermijden van verharding van de voortuin

4.5. Linten langs Deinsteenweg

Deinsteenweg vormt een belangrijke verbinding tussen het Kouter- en Leiland en de binnenstad van Gent. Omwille van de goede bereikbaarheid en aansluiting met E40 zijn hier een aantal bedrijven, handelszaken en diensten gevestigd specifiek gericht op het autoverkeer.

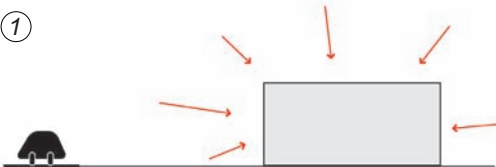
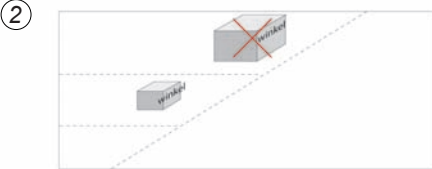
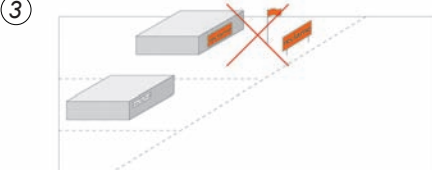
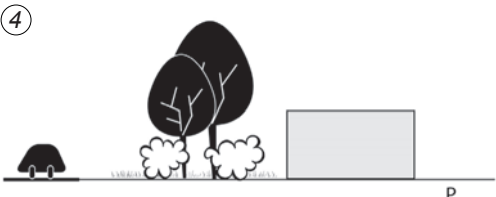
Doelstellingen

	belang
beperken van bovenlokale dynamiek	***
groen karakter van de bebouwde percelen	**

Kwaliteitsbepalende ingrepen

schaal van de gebouwen	***
vorm van de bebouwing	***
functie van de bebouwing	***
reclamevoorzieningen	***
verharding voortuin	***
dichtheid tuin-/perceelsafsluiting of -begroeiing	***
plaatsing van de bebouwing	**
groeninrichting ter hoogte van de voorste perceelsgrens	**
ontsluiting van bedrijven/diensten	**

Principes

- ① 
 - omvang en hoogte van de bebouwing beperken (bv. max. 400 m² verkoopsopp) zodat de vestiging van grootschalige bedrijven/handelszaken wordt ontmoedigd en zo bovenlokale dynamiek wordt tegengegaan
- ② 
 - bedieningsniveau van handel, bedrijven en diensten beperken en richten op het lokale niveau, de vestiging van bovenlokale bedrijven, handelszaken en diensten vermijden (bv. wel dagelijkse goederen zoals voeding, maar geen garage, tuinwinkel...) zodat verstedelijking wordt tegengegaan
- ③ 
 - (licht)reclame beperken tot hoogst noodzakelijke; vermijden van vlaggenmasten, losstaande publicatie en dergelijke langs de weg om zo de verstedelijking te beperken
- ④ 
 - groene inrichting van voortuinen, vermijden van verharding of parkeerplaatsen tot tegen de weg zodat de weg haar groene karakter behoudt



opgaande, groene perceelsranden om bebouwing te filteren



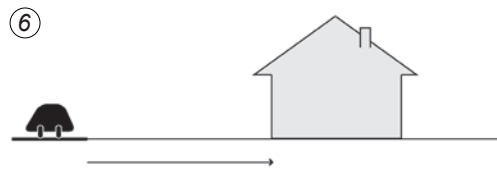
voldoende afstand tussen bebouwing en weg



bepaalde afstand tot de weg + overbodige publiciteit



- groene, opgaande perceelsranden (voorkeur voor hagen en heesters) zodat de bebouwing wordt gefilterd en de omgeving een groen karakter heeft



- voldoende grote afstand van bebouwing tot de weg zodat het groene karakter van de omgeving kan doorlopen tot tegen de weg, ongeacht de bebouwing



groene rafelige rand waardoor open ruimte lijkt door te lopen



harde stenige rand van de open ruimte

4.6. Bebouwingsranden van grenstellende linten en verkavelingen

Het Kouter- en Leieland bestaat zowel uit open ruimtes als bebouwde ruimten. Deze randen van de bebouwing in linten en verkavelingen zijn sterk bepalend voor de beleving van de open ruimte.

Doelstellingen

	belang
open ruimte zo groot mogelijk laten lijken visuele indruk dat open ruimte doorloopt door groene rafelige randen publiek contact tussen bebouwd weefsel en open ruimte	***
trage wegen als verbinding tussen bebouwd weefsel en open ruimte zichten vanop woonstraten speel- en ontmoetingsplekken op de rand	**
groene, niet stenige rand geen 'monoliete' bebouwingsrand (afwisseling) impact grootschalige bedrijfsbebouwing milderen	*

Kwaliteitsbepalende ingrepen

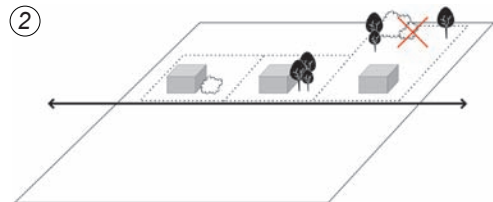
groeninrichting achterste of voorste perceelsgrens	***
compactheid van bebouwing/diepte percelen	***
clustering hoofd- en bijgebouwen	***
tracé trage wegen /situering recreatieve plekken	***
vorm van de gebouwen	*
schaal van de bebouwing	*
kwaliteit (kleine) constructies	*

Principes

①



②



- geef de indruk dat de open ruimte niet stopt bij de bebouwing maar doorloopt door het gebruik van een groene rafelige rand als perceelsrand grenzend aan de open ruimte (combinatie van streekeigen struweel en hoogstammen: afwisseling in hoogte, soorten, densiteit, niet op 1 lijn inplanten, enz.)
- houd diepte van tuinen beperkt en vermijd diepe percelen in de open ruimte, streef een gelijkaardige diepte van alle percelen na zodat ze de open ruimte niet verkleinen;

indien er toch diepe percelen in het landschap zijn, zorg voor eenheid tussen tuin, afsluiting en landschap, stem tuininrichting en perceelsranden af op omringende landschapstype (zie volgende pagina);perceelsranden mogen dus niet grensstellend werken zodat lijkt of de open ruimte doorloopt

- bij valleigebied: diepe percelen inrichten als open grasland; open perceelsafsluitingen (bijvoorbeeld geen afsluiting, paal en draad, open houten hekwerk)

③



figuur 13: overzicht bebouwingsrand van valleigebied

- bij kouters: diepe percelen inrichten als open grasland open perceelsafsluitingen (bijvoorbeeld geen of paal en draad)

④



figuur 14: overzicht bebouwingsrand van kouters

- bij bulken: diepe percelen inrichten als open grasland, boomgaard of eventueel voor hobbylandbouw gesloten of semitransparante levende afsluitingen (bijvoorbeeld levende natuurlijke hagen of heggen tot max. op ooghoogte, paal en draad of houten open hekwerk eventueel gecombineerd met aanplant van struweel en hoogstamgroepjes, (knot)bomenrijen)

⑤



figuur 15: overzicht bebouwingsrand van bulken

⑥



figuur 16: overzicht bebouwingsrand van bosgebied

- bij bosomgeving: als open grasland of bosachtige aanleg met (streekeigen) hoogstammen



trage verkeersroutes vanaf woonweefsel

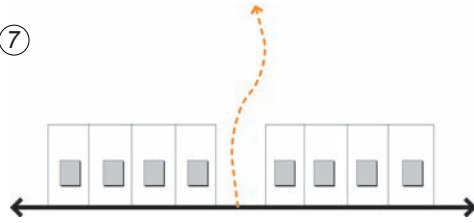


ontbreken van zicht op achterliggende open ruimte



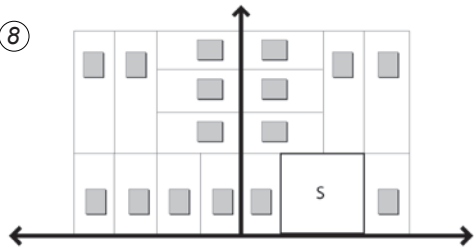
gesloten monotone bebouwingsrand vermijden

⑦



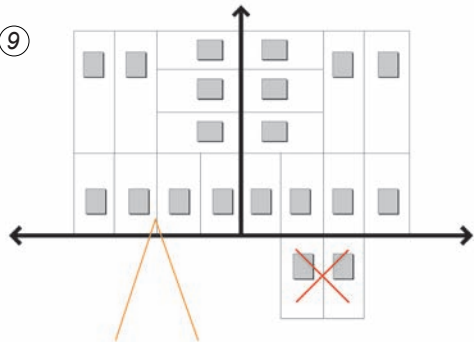
- trage verkeersroutes dienen een verbinding te vormen tussen het woonweefsel en de open ruimte zodat de open ruimte toegankelijk is vanuit de bebouwde omgeving

⑧



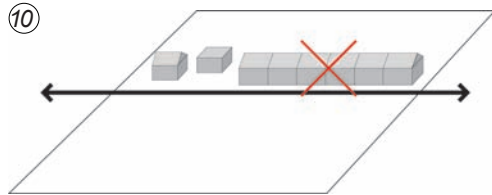
- situeer speel- en ontmoetingsplekken bij het woonweefsel op de rand ervan, grenzend aan de open ruimte zodat deze wordt ervaren

⑨



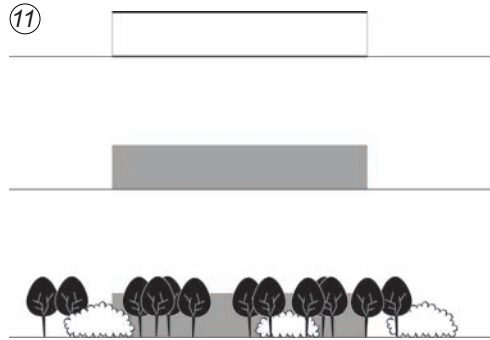
- zichten vanaf het woonweefsel (vanaf (doodlopende) straten, vanaf een onbebouwde zijde van de weg, enz.) open houden zodat de open ruimte maximaal wordt ervaren

⑩

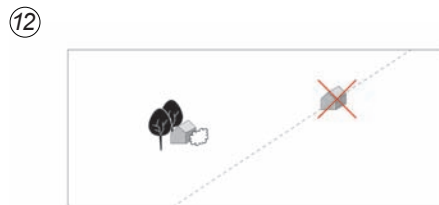


- vermijden van een gesloten, monotone bebouwingsrand, geen lange aaneengesloten dak- en gevelvlakken (afwisseling in hoogte, materialen, diepte) om zo een harde, stenige rand te vermijden





- lange aaneengesloten dak- of gevelvlakken en grootschalige (bedrijfs)bebouwing milderden door bv. neutrale kleur van bebouwing (bijvoorbeeld grijs), beperkte hoogte van de bebouwing en inplanting van hoogstammen in clusters rondom bebouwing zodat de bebouwing opgaat in het landschap



- bijgebouwen en constructies bij gebouwen zo veel mogelijk beperken, niet plaatsen op of voorbij de gangbare perceelsrand, inkaderen met hoogstammen en struwelen; verbieden van bijgebouwen en constructies zodat hun visuele impact vanaf de open ruimte beperkt blijft, in voortuinen grenzend aan de open ruimte



gesloten bebouwing vs. "gaten"



bestaand



simulatie

dorps profiel: geen voortuinen

4.7. Bebouwing in de dorpen

In het Kouter- en Leieland zijn drie dorpen aanwezig, met name Drongen dorp, Baarle en Afsnee. Deze dorpen zijn ontstaan aan een kruispunt van wegen en de Leie.

Doelstellingen

	<i>belang</i>
het dorp als een compacte kern in de open ruimte laten ervaren kleinschalige bebouwing kerktoren als baken in het dorp goed uitgerust voorzieningsniveau op lokale schaal	***
eigen identiteit benadrukken en in de verf zetten aandacht besteden aan het cultuurhistorisch karakter van de bebouwing dorpse karakter van de bebouwing samenhangend straatbeeld	**

Kwaliteitsbepalende ingrepen

dichtheid/compactheid bebouwing	***
plaatsing van de gebouwen	***
opgaande KLE of groenmassa's	***
schaal van de bebouwing	***
functie van de gebouwen	***
route recreatieve paden/situering recreatieve plekken	**
vorm van de bebouwing	**
materialen en kleur van de bebouwing	*
cultuurhistorische elementen en ensembles	*
reclamevoorzieningen	*

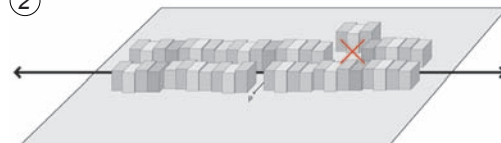
Principes

①



- enkel gesloten bebouwing is mogelijk, met uitzondering van een aantal doorsteken naar binnengebieden of achtergelegen tuinen/parkeerplaatsen/enz.; vermijd 'gaten' in de bebouwing, zodat de dorpsbebouwing compact is

②



- plaats de bebouwing zo dicht mogelijk tegen de weg, vermijd achterliggende gebouwen met voortuinen of parkeerplaatsen ervoor (situeer parkeerplaatsen liever achter de bebouwing dan ervoor); verspringende voorbouwlijn kan maar 'gaten' door te ver achterin gelegen bebouwing vermijden, zodat het dorp wordt aangevoeld als een compact geheel



poorteffect door bebouwing

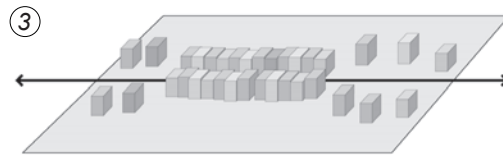


bestaand
zicht op groen in de verte

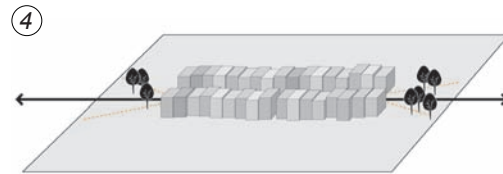
simulatie



menging van functies op lokaal bedieningsniveau



- zorg voor een duidelijke overgang tussen dorp en omgeving (poorteffect) en herkenbaarheid als dorp in de open ruimte door een optische versmalling door bebouwing die dichter tegen de weg staat of door bebouwing met een hogere dichtheid

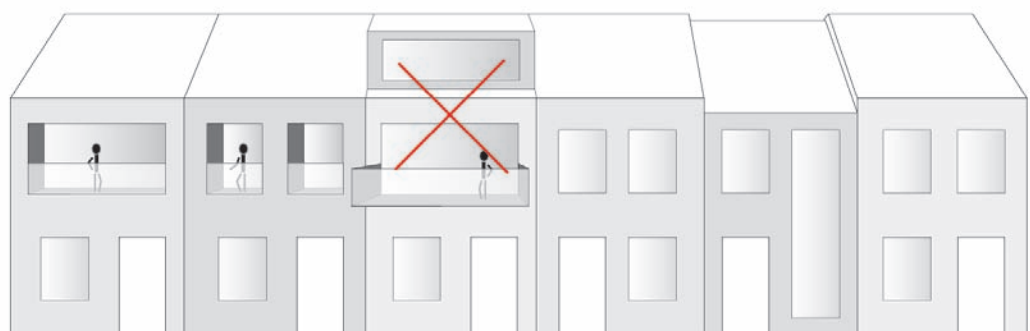


- houd zichten naar verder gelegen opgaand groen open, bijvoorbeeld op het einde van een weg; plaats hoogstammen in grotere binnengebieden; plaats geen nieuwe bebouwing op het einde van een weg met uitzicht op groen; houd hoogte van bebouwing beperkt zodat zicht op achtergelegen groen niet wordt weggestoken



- zorg voor een menging van wonen, handel, horeca en (gemeenschaps)voorzieningen gericht op een lokaal bedieningsniveau zodat het dorps karakter levendig blijft zonder dat er verstedelijking optreedt (behoud liever meerdere kleinschalige winkels dan één grootschalig handelspand); vermijd grootschalige handel en diensten (grootschalige gemeenschapsvoorzieningen zijn minder storend)

- ⑥ • houd bebouwing kleinschalig;
 - kleinschaligheid van de dorpsbebouwing benadrukken door een pandsgewijze opbouw, beperkte breedte (of visueel door duidelijk onderscheiden traveeën bij bredere bebouwing) en hoogte van de gebouwen (bijvoorbeeld 2 tot 3 bouwlagen), verticale ritmiek en gevelopbouw;
 - houd hoogte van bebouwing beperkt zodat zichten op de kerktoren (zowel vanuit het dorp zelf als vanuit de open ruimte) behouden blijven;
 - versterk het gevoel van pandsgewijze opbouw door kleine verspringingen in de voorgevellijn, nok- en kroonlijsthoogte, (kleine) verschillen in gevelopbouw enz.;
 - vermijd dakuitbouwen en dakconstructies die het gebouw visueel hoger maken;
 - vermijd rijen van opeenvolgende dezelfde woningen (groeps woningbouw) en duidelijk als appartementen herkenbare grote gebouwen (balkons, zelfde gevelopbouw per bouwlaag)



6



pandgewijze opbouw



beperkte breedte



bepaalde hoogte



identiteitsbepalende en historische bebouwing

8



bestaand



simulatie

ensemblewaarde

9



sobere vormen



10



bestaand



simulatie

nabijheid van Leie: vermijd rommelige achterkanten

11

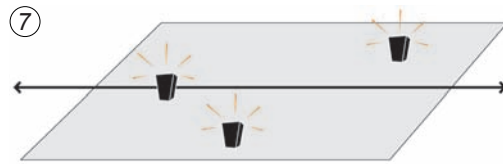


bestaand

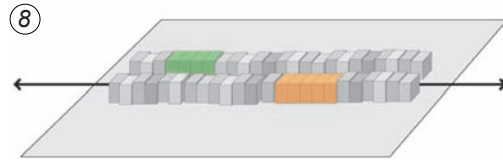


simulatie

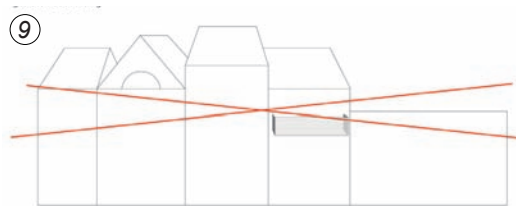
sobere kleurgebruik



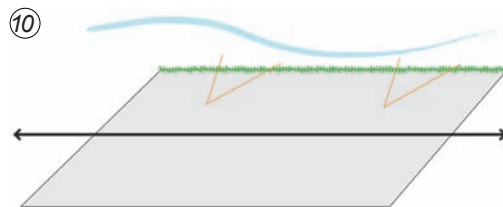
- behoud en herstel cultuurhistorische bebouwing (zoals de Oude Abdij, de kerken, pastorieën, ensembles van historische bebouwing); eventueel cultuurhistorische bebouwing een nieuwe functie geven als zo het behoud ervan verzekerd blijft



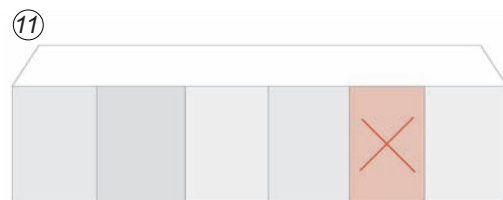
- behoud en herstel gebouwen met een ensemblewaarde (volume, gevelopbouw, materiaalgebruik, kleur) zodat de samenhang en soberheid van de dorpsbebouwing bewaard blijft



- vermijd een veelheid aan vormen (dakvorm, gevelhoogte, gevelbreedte, uitwendige terrassen enz.) en behandel de dorpsbebouwing als een samenhangend geheel zodat verrommeling wordt vermeden en de samenhang bewaard blijft



- behoud en creëer zichten op de Leie; benadruk de relatie met de Leie door aantrekkelijke achterkanten van de bebouwing; vermijd verrommeling (door opslag van materialen, de plaatsing van bijgebouwen en constructies enz.) van de achterkanten grenzend aan de Leie zodat de Leieoever een aantrekkelijk beeld heeft; vermijd privatisering van de oever



- bouw de gevels van de dorpsbebouwing op met kleinschalige (historische) materialen en sobere kleuren; vermijd te lange gevelvlakken in eenzelfde materiaal of kleur zodat het kleinschalige en historische dorpskarakter behouden blijft

12



sobere publiciteit



- houd (licht)reclame en publiciteit beperkt tot het hoogst noodzakelijke, streef een gelijkvormigheid in publiciteit na om zo een rommelig beeld en verstedelijking te vermijden (eventueel via een huisstijl)



poorteffect door inrichting openbaar domein

4.8. Openbaar domein: de dorpscentra

In het Kouter- en Leieland zijn drie dorpen aanwezig, met name Drongen dorp, Baarle en Afsnee. Deze dorpen zijn ontstaan aan een kruispunt van wegen en de Leie.

Doelstellingen

	<i>belang</i>
het dorp als een compacte kern in de open ruimte laten ervaren kerktoren en kerkplein functioneren als baken inzetten op de verblijfsruimte en de autodominantie tegengaan	***
eigen identiteit benadrukken aandacht besteden aan het cultuurhistorisch karakter van het dorp dorpse karakter van het openbaar domein samenhangend straatbeeld het vervullen van een onthaalfunctie voor bezoekers, waarbij zowel parkeerplaatsen, trage verbindingen en informatie een rol spelen	**

Kwaliteitsbepalende ingrepen

wegprofiel	***
materiaalgebruik	***
inrichting kerkplein, zichtbaarheid kerktoren	***
cultuurhistorische elementen	**
relatie met de Leie	**
straatmeubilair	**
trage verbindingen	**

Principes



- zorg voor een duidelijke overgang tussen dorp en omgeving (poorteffect) en herkenbaarheid als dorp in de open ruimte door een duidelijke overgang van een breed naar een smal wegprofiel, door een andere materialisatie en inrichting van het openbaar domein, door een optische wegversmalling (bijvoorbeeld door groenmassa) en door het afremmen van het autoverkeer

2



kerkomgeving

3



bestaand



simulatie

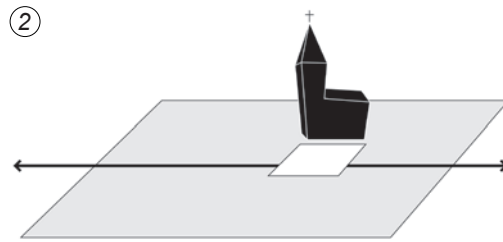
dwars- vs. langsparkeren

4

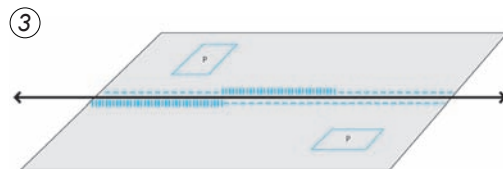


simulatie

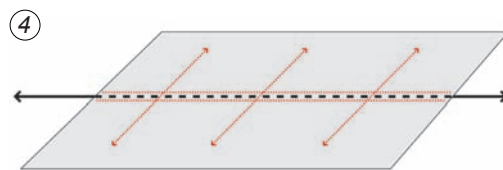
verblijfsruimte



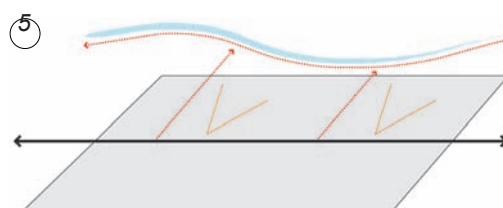
- houd/maak de kerkomgeving als identiteitsbepalend element van het dorp herkenbaar:
 - verwijder constructies, beplanting en geparkeerde wagens die zicht op de kerktoeren, de plint van het kerkgebouw en het kerkplein belemmeren;
 - pleinvorming ter hoogte van de kerk en/of een duidelijk onderscheiden profiel en inrichting van het openbaar domein;
 - (her)waardeer de kerkomgeving als een centrale polyvalente ontmoetingsplaats (ingerichte verblijfsruimte met ruimte voor activiteiten zoals markt, kermis, spel, enz.);
 - licht de kerkomgeving anders uit dan de rest van het dorp



- voorzie voldoende parkeermogelijkheden in het openbaar domein om zo het centrumkarakter met de bijhorende voorzieningen, horeca, handel enz. te versterken



- benadruk de verblijfsfunctie:
 - voorzie voldoende ruimte voor voetgangers;
 - breng rust- en zitplekken in fietsstapplaatsen in;
 - houd straatverlichting laag en gericht op voetgangerszones en gevels;
 - meng wegverkeer en traag verkeer, versmal de rijbaan, plaats geparkeerde wagens, busstopplaatsen op de rijbaan;
 - benadruk de dwarsrelaties in het openbaar domein door niet of weinig geprofileerd onderscheid tussen rijbaan en voetpaden (zelfde tint, zelfde materiaal, geen of klein hoogteverschil) en veilige oversteekplaatsen
 - benadruk de rijrichting niet door lineaire inrichtingselementen (lijnmarkeringen, bomenrijen, rijen verlichtingspalen enz.) en onderbreek langsparkeren over de gehele lengte door plekken met dwarsparkeren



- identiteit van de dorpen in het Kouter- en Leieland wordt onder meer bepaald door de aanwezigheid van de Leie, creëer dus zichten en goede verbindingen voor voetgangers en fietsers naar de Leie, maak de oevers van de Leie toegankelijk



herwaardeer cultuurhistorisch elementen in het openbaar domein



kleinschalig materiaalgebruik



verrommeling



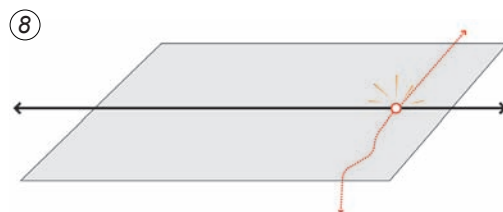
(ontbreken van) onthaal



- bescherm unieke en cultuurhistorische elementen in het openbaar domein (zoals de veren, de Pontbrug, standbeelden enz.); maak de unieke en cultuurhistorische elementen toegankelijk en geef ze een publieke (al dan niet commerciële) functie



- zorg voor een samenhangend (idyllisch) dorps decor en vermijd verrommeling:
 - streef naar eenvoud in kleuren en materialen in het straatbeeld;
 - gebruik kleinschalige, historiserende materialen bij de aanleg van het openbaar domein;
 - hanteer een huisstijl voor de inrichting van het openbaar domein in elk dorp;
 - beperk verkeerskundige inrichting tot het hoogst noodzakelijke (verkeersborden, bewegwijzering, paaltjes enz.)



- versterk het comfort als toeristisch-recreatieve poort:
 - voorzie voldoende parkeerplaatsen;
 - creëer een picture perfect route tussen parking en de aansluiting op het toeristisch-recreatief netwerk
 - voorzie mogelijkheden om te rusten en picknicken op identiteitsbepalende plekken:
 - voorzie voldoende informatie



4.9. Openbaar domein: Deinseseenweg

De steenweg vormt een belangrijke verbinding tussen het Kouter- en Leieland en de binnenstad van Gent. Tot de steenweg worden volgende segmenten gerekend: Drongensesteenweg (net buiten de afbakening van het Kouter- en Leieland) en Deinseseenweg. Het verlengde hiervan, namelijk Baarledorpstraat en Gaverlandstraat, wordt niet als steenweg beschouwd maar als landelijke verbindingsweg.

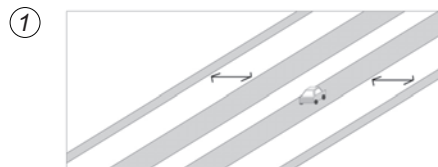
Doelstellingen

	<i>belang</i>
continuïteit van de weg	***
groene bermen continuïteit van het landschap over/onder steenweg	**
versterken van de herkenbaarheid zichtbaarheid van het Kouter- en Leieland vanuit de wagen	*

Kwaliteitsbepalende ingrepen

profiel	***
materialen	***
verlichting	***
bomenrijen	***
groen karakter van de bermen	**
lineaire landschapsstructuren	**
bruggen	**
zichtbaarheid achter bermen	*
ventweg	*

Principes



- een eenduidig wegprofiel over de hele lengte van de steenweg zodat de Deinseseenweg ervaren wordt als een continue weg
indien mogelijk: 2 x 1 en een verbrede berm met vrijliggende fietspaden

②



eenduidigheid in materiaalgebruik: beton versus metaal



zelfde verharding over gehele lengte

③



simulatie

beperken van verkeerssignalisatie



simulatie

⑤



verbrede doorkijk onder brug

⑥

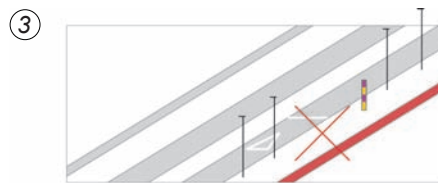


simulatie

continue bomenrij, ook op middenberm



- zelfde materiaalgebruik voor de inrichting van de weg over de hele lengte ervan zodat de continuïteit wordt verzekerd



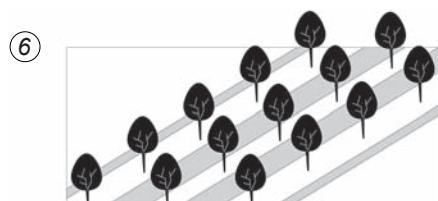
- beperken van verkeerssignalisatie tot hoogst noodzakelijke en vermijden van te hoge verlichtingsarmaturen om de lijninfrastructuur niet te benadrukken



- lineaire opgaande landschapsstructuren (zoals bomenrijen) laten doorlopen aan andere zijde van steenweg zodat de lijninfrastructuur niet opdelend werkt en geen barrière in het landschap vormt



- verbrede doorkijk onder bruggen (open en brede doorgang onder bruggen, verhoogde lijninfrastructuur op palen) zodat het landschap visueel onder de lijninfrastructuur doorloopt



- continue bomenrijen als identiteitsbepalend element van de steenweg



gesloten bermaanleg langs bebouwing



open bermaanleg langs open ruimte

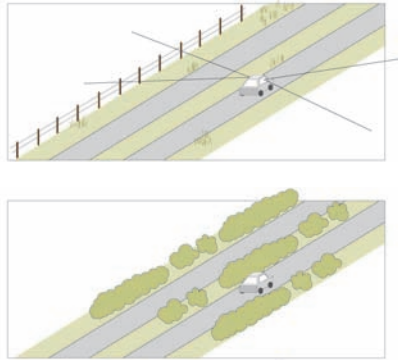


bediening via ventweg



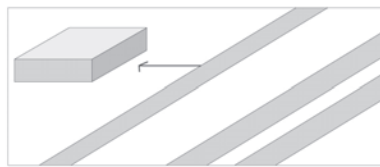
rechtstreekse bediening

7



- groene inrichting van de bermen om het landelijke karakter te versterken:
- indien Deinseseesteenweg in open ruimte gelegen: hou open ruimte zichten open door overkijkbare bermaanleg en/of open infrastructuurgroen (midden- en zijbermen)
- indien Deinseseesteenweg langs bebouwing gelegen: dichte, opgaande aanleg van de midden- en zijbermen en zo overkijkbaarheid beperken (heesters

8



- en struwelen)
- lokale bediening van handel, bedrijven en diensten via ventweg en dus geen rechtstreekse aansluiting op Deinseseesteenweg om zo verstedelijking en de druk van grootschalige bedrijven/handel tegen te gaan



vermijd gesloten bermen in de open ruimte

4.10. Openbaar domein: autosnelweg

E40 is een belangrijke lijninfrastructuur die het Kouter- en Leieland doorsnijdt. Deze autosnelweg vormt een verbinding tussen Oostende en Brussel en situeert zich enerzijds in de open ruimte en anderzijds langs de bebouwing van Baarle. Het op- en afrittencomplex bij Baarle vormt de aansluiting met Deinseseesteenweg.

Doelstellingen

	belang
niet benadrukken van de lijninfrastructuur in het landschap	***
continuïteit van het landschap over/onder snelweg	
zichtbaarheid van het landschap vanop de weg	
inpassing van de geluidsschermen	**

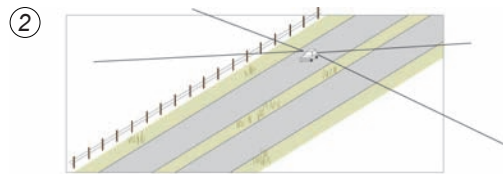
Kwaliteitsbepalende ingrepen

inrichting bermen	***
lineaire landschapsstructuren	***
bruggen	***
inpassing geluidsschermen	**

Principes



- vermijden van hoge beplantingen (heesters en bomen) op de taluds om deze niet te benadrukken vanuit het landschap



- wanneer de snelweg in de open ruimte is gesitueerd: groene maar over- en doorkijkbare inrichting van de bermen (kruidenrijke bermen en/of open infrastructuurgroen) zodat het landschap waarneembaar is vanuit de wagen

3



bomenrij in het landschap werkt bufferend

4



verbrede doorkijk onder brug

5

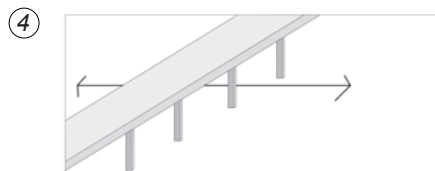


simulatie

stimuleer geluidsschermen in combinatie met heesters of struwelen



- lineaire opgaande landschapsstructuren (zoals bomenrijen) laten doorlopen aan andere zijde van snelweg) zodat de snelweg niet opdelend werkt en geen barrière in het landschap vormt



- verbrede doorkijk onder bruggen (open en brede doorgang onder bruggen, verhoogde lijninfrastructuur op palen) zodat het landschap visueel onder de lijninfrastructuur doorloopt



- indien snelweg langs bebouwing gelegen: uniforme geluidsbuffering, gecombineerd met opgaande heesters of struwelen in de bermen zodat geluidsschermen worden ingekaderd in een groene omgeving



vermijd hoge beplantingen op taluc



overkijkbare berm in de open ruimte



4.11. Openbaar domein: spoorweg

Parallel aan E40 is de spoorweg gelegen. Momenteel telt deze lijn twee sporen, maar deze worden in de nabije toekomst uitgebreid tot vier sporen. Ook de spoorlijn situeert zich enerzijds in de open ruimte en anderzijds langs de bebouwing van Drongen.

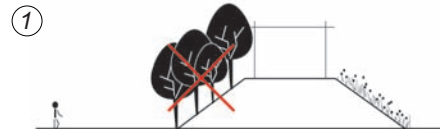
Doelstellingen

	belang
niet benadrukken van de lijninfrastructuur in het landschap continuïteit van het landschap over/onder spoorweg zichtbaarheid van het landschap vanuit de trein	***
inpassing van de geluidsschermen	**

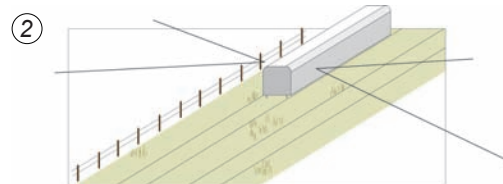
Kwaliteitsbepalende ingrepen

inrichting bermen	***
lineaire landschapsstructuren	***
bruggen	***
inpassing geluidsschermen	**

Principes



- vermijden van hoge gesloten beplantingen (heesters en bomen) op de taluds om deze niet te benadrukken vanuit het landschap



- wanneer de spoorweg in de open ruimte is gesitueerd: groene maar over- en doorzichtbare inrichting van de bermen (kruidenrijke bermen en/of open infrastructuurgroen) zodat het landschap waarneembaar is vanuit de trein



vermijd bruggen die een barrière vormen



- lineaire opgaande landschapsstructuren (zoals bomenrijen) laten doorlopen aan andere zijde van spoorweg) zodat de spoorweg niet opdelend werkt en geen barrière in het landschap vormt



- verbrede doorkijk onder bruggen (open en brede doorgang onder bruggen, verhoogde lijninfrastructuur op palen) zodat het landschap visueel onder de lijninfrastructuur doorloopt



- indien spoorweg langs bebouwing gelegen: uniforme geluidsbuffering, zorgen dat deze niet te dominant aanwezig is, bv. door combinatie met opgaande heesters of struwelen in de bermen zodat geluidsschermen worden ingekaderd in een groene omgeving en of door 'maatwerk' (aangepaste hoogte en vorm i.f.v. de te behalen geluidsreductie)

1



bestaand



simulatie

verharde vs. groene bermen

4.12. Openbaar domein: landelijke verbindingswegen

Doorheen het Kouter- en Leieland zijn verschillende verbindingswegen gelegen. Zij vormen een onderlinge verbinding tussen de verschillende woonkernen (Luchteren, Drongen dorp, Baarle en Afsnee) maar ook met de kernen buiten het Kouter- en Leieland, zoals Vinderhoute, Mariakerke, Landegem, Sint-Martens-Latem en Bachte-Maria-Leerne. Deze verbindingssassen hebben over het algemeen nog steeds een landelijk karakter. Het betreft onder meer Gavergrachtstraat, Luchterenstraat, Mariakerksesteenweg, Beekstraat, Noordhoutstraat, Antoon Catriestraat, Baarleveldestraat en Wittepaalstraat-Moortelputstraat.

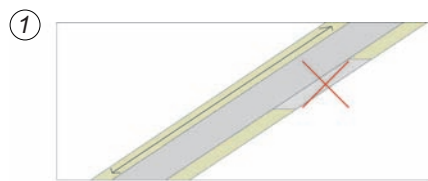
Doelstellingen

	<i>belang</i>
landelijke verbindingsweg maakt onderdeel uit van de open ruimte	***
continu 'landelijk' en groen karakter	**
herkenbaarheid als landelijke verbindingsweg in het Kouter- en Leieland door eigen identiteit	*
verkeerskundig karakter is ondergeschikt	

Kwaliteitsbepalende ingrepen

groene bermen	**
inrichting van de bermen	*
profiel	*
materialen	*
kleuren	*
wegmarkeringen	*

Principes



- houd alle bermen groen en vermijd privatisering en (half)verharding van de bermen zodat het continue en landelijk karakter van de wegen behouden blijft



berminrichting kouter



berminrichting bulken



berminrichting valleigebied



simulatie

'streekeigen' profiel verbindende as



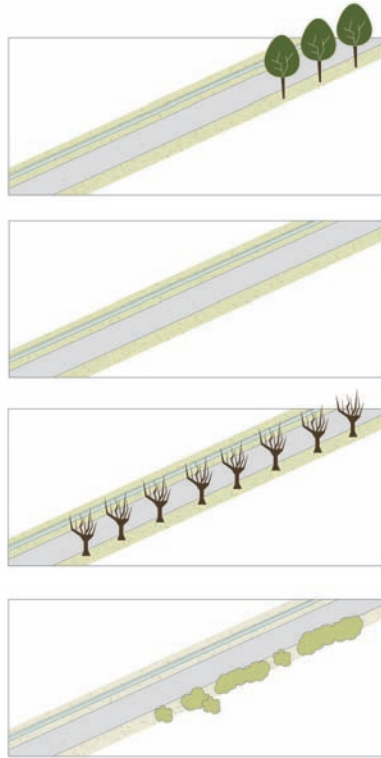
simulatie



plekken waar streekeigen profiel en materiaalgebruik ontbreekt

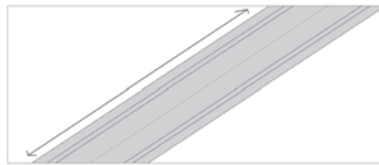


②



- stem berminrichting af op landschapstype zodat de weg onderdeel uitmaakt van het landschap:
 - in valleigebied: extensief gemaaid, al dan niet met gracht en/of onderbroken bomenrijen
 - in kouters: extensief gemaaid, eventueel met gracht
 - in bulken: extensief gemaaid, al dan niet met gracht en/of (knot)bomenrijen
 - in bosomgeving: extensief gemaaid, eventueel struwelen of gracht

③



- voorzie overal een continu en herkenbaar profiel met eigen identiteit: bijvoorbeeld 2 x 1 met vrijliggend fietspad

④



- soberheid en continuïteit in het gebruik van materialen: bijvoorbeeld beton voor de rijweg en het fietspad, kasseien voor de strook tussen de rijweg en het fietspad

5



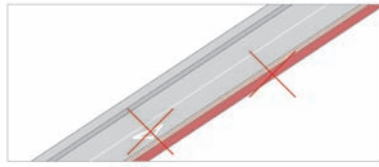
simulatie



simulatie

beperk wegsignalisatie

5



- vermijden van verkeerskundig karakter zodat het landelijk karakter behouden blijft, door :
 - het kleurgebruik te beperken (bijvoorbeeld geen roodgekleurde fietspaden)
 - door verkeerstechnische signalisatie (bijvoorbeeld belijning, verkeerslichten, paaltjes, hoge verlichtingsarmaturen enz.) te beperken tot het strikt noodzakelijke



uniforme natuurlijke oeeverversteviging



voorkom afkalven van oevers



vermijd privatisering van de oevers



4.13. Openbaar domein: Leie

De Leievallei maakt een belangrijke onderdeel uit van de identiteit van het Kouter- en Leieland. De oevers en de jachthavens worden beschouwd als openbaar domein.

Doelstellingen

	<i>belang</i>
continuïteit als natuurlijke waterloop natuurlijke inrichting van de oevers	***
continue toegankelijkheid van de oevers	**
aantrekkelijke omgeving voor recreanten	*

Kwaliteitsbepalende ingrepen

oeverversteving	***
publieke toegankelijkheid van oevers	**
nabijheid parking	*
bewegwijzering	*
straatmeubilair	*

Principes



- continue oeverinrichting met natuurlijke materialen, zodat de rivier onderdeel is van de open ruimte (bijvoorbeeld riet als oeverversteving)



- vermijd privatisering van de oevers zodat het continue en natuurlijke karakter behouden blijft



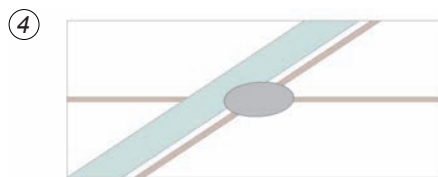
voorzie (onverharde) paden



knooppunten langs de Leie



- bevorder de toegankelijkheid van oevers door de aanleg van (onverharde) paden zodat de Leie volop kan worden ervaren door recreanten



- schenk bij de knooppunten (bij de veren en aan jachthavens) bijzondere aandacht voor het openbaar domein om de aantrekkelijkheid ervan te vergroten: voorzie parking in de nabijheid met een goede trage verbinding naar het knooppunt, voorzie rust- en picknickmogelijkheden en aantrekkelijk straatmeubilair, voorzie infoborden en/of een goede bewegwijzering

5. Overzicht van de kwaliteitsbepalende ingrepen

De verschillende kwaliteitsaspecten en principes die zijn beschreven in het vorige hoofdstuk, kunnen onder een aantal kwaliteitsbepalende ingrepen worden samengevat. In functie van een ruimtelijk instrumentarium is er een duidelijke onderscheid te maken tussen enerzijds het openbaar domein (steenweg, autosnelweg, spoorweg, Leie, landelijke verbindingswegen en landelijke wegen, openbaar domein in de dorpen) en anderzijds het gebruik van en bebouwing op private percelen.

Het openbaar domein wordt algemeen omschreven als goederen die toehoren aan de overheid en die bestemd zijn voor het gebruik door allen. Het domein dat aan de overheid zelf behoort, zal vanzelfsprekend worden ingevuld hoe de overheid het nuttig acht. Op private domeinen is het aantal actoren veel groter. De overheden kunnen hier niet direct zelf als initiatiefnemer optreden. Sturing moet indirect gebeuren. In wat volgt wordt eerst kort ingegaan op de kwaliteitsbepalende ingrepen in het openbaar domein en hoe hierop kan worden gestuurd.

Nadien worden de kwaliteitsbepalende ingrepen op private eigendommen samengevat. De verdere zoektocht naar een aangewezen ruimtelijk instrumentarium (volgend hoofdstuk) richt zich vooral op deze kwaliteitsbepalende ingrepen op private eigendommen.

5.1. Kwaliteitsbepalende ingrepen in het openbaar domein

In het openbaar domein hebben de kwaliteitsbepalende aspecten betrekking op:

- het profiel (breedte, fietspaden of niet, al dan niet ventweg, recreatieve paden ...)
- de inrichting (materialen, berm- of oeverinrichting, verlichting, straatmeubilair, geluidsbermen, aanlegplaatsen,...).

Verschillende overheden en overheidsinstanties beheren delen van het openbaar domein (Stad Gent, Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer, Infrabel, Waterwegen en Zeekanaal NV). Werken aan de openbare wegen, spoorwegen en waterwegen moeten gekaderd zijn binnen de huidige reglementering aangaande gewestplanbestemmingen of vigerende plannen van aanleg. Voor ingrepen aan het openbaar domein zijn in principe immers stedenbouwkundige vergunningen nodig. Veelal leggen de (huidige) plannen van aanleg geen strikte inrichtingsvoorschriften vast voor het openbaar domein. Dit is ook niet nodig aangezien de overheid voor zichzelf een invullingslijn kan bepalen. Hierbij zijn weliswaar een aantal bedenkingen te maken.

- Stad Gent heeft niet altijd direct het stuur in handen. De andere beheerders kunnen eigenlijk autonoom beslissen over de voor hen meest passende inrichting. In de gangbare praktijk is er overleg met het stadsbestuur als de andere beheerders (ingrijpende) wijzigingen willen aanbrengen aan hun infrastructuur. Aangezien het overleg informeel is en het advies van het stadsbestuur niet bindend, moeten de overige overheden overtuigd worden/zijn van de randvoorwaarden die kwaliteitsvereisten stellen. Bovendien leert de ervaring dat ook de stedelijke diensten zelf niet altijd op één lijn staan als de (her)inrichting van het stedelijk openbaar domein aan bod komt. Elke dienst bekijkt dit immers vanuit haar eigen bevoegdheden, waarbij mobiliteit, verkeersveiligheid en onderhoud aspecten zijn die veelal primeren op de landschappelijke kwaliteit.
- Werken aan de openbare wegen, spoorwegen en waterwegen worden beschouwd als handelingen van algemeen belang.¹ Dit betekent dat normaliter niet het college van burgemeester en schepenen maar de Vlaamse Regering de vergunningverlenende overheid is. Enkel voor werken van algemeen belang die een beperkte ruimtelijke impact hebben (bv. de aanleg van fiets- en wandelpaden, herinrichting van lokale wegen, gebouwen voor openbaar nut tot 50m² en geluidsbermen,...) is het college de vergunningverlenende

instantie. Voor kleine handelingen van algemeen belang of voor lijninfrastructuur- en nutswerken die een gemeentelijk karakter hebben of kleine wijziging inhouden, mag steeds worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen de algemene bestemming en het architectonische en landschappelijke karakter van het gebied niet kennelijk in het gedrang brengen.² Een wijziging van bestaande of op een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan aangeduide lijninfrastructuur of nutswerken worden, mits voldaan aan een aantal voorwaarden, beschouwd als werken die een kleine wijziging inhouden.³

Vanuit deze bedenkingen is het van belang dat alle betrokken overheden en overheidsinstanties, en hun verschillende administraties dezelfde visie delen. Naast overleg bij concrete infrastructuurprojecten, is het zinvol om in overleg een concrete visie vast te leggen die kan worden gehanteerd als richtlijn bij (her)inrichtingsprojecten. Dergelijke richtlijnen omvatten een beeldkwaliteitsplan (huisstijl voor het Kouter- en Leieland) en concrete vertaling in typeprofielen, materialen, vormgeving van nutsvoorzieningen en straatmeubilair al naargelang de functie en omgeving van de lijninfrastructuren. Als voorbeeld kan worden verwezen naar het "Integraal Plan Openbaar Domein" (IPOD 1 en IPOD 2) dat reeds is opgemaakt en wordt gehanteerd voor wegen in het stadscentrum van Gent.

Op niveau van de stedelijke overheid dienen de visies en acties van de verschillende diensten op elkaar te worden afgestemd. Een concreet voorbeeld is het bermbeheerplan van de groendienst dat momenteel uitgaat van vegetatietypes en beheerregimes maar niet van de ligging (open ruimte, bebouwde omgeving) of type weg. De berminrichting is een belangrijk identiteits- en kwaliteitsbepalend gegeven in het Kouter- en Leieland. Daarom verdient het aanbeveling om de onderhoudsplicht van aangelanden specifiek te omschrijven en hierover eventueel convenanten af te sluiten.

5.2. Kwaliteitsbepalende ingrepen op private percelen

De kwaliteitsbepalende ingrepen op private domeinen zijn te groeperen onder een aantal thema's. We onderscheiden twee grote groepen: ingrepen die (veelal) over meerdere eigendommen tegelijk handelen enerzijds en ingrepen op één eigendom. Daarnaast kan ook een onderscheid worden gemaakt tussen functie, 'bebouwde' ingrepen, en inrichting van niet-bebouwde percelen of perceelsdelen. De verdere indeling van de kwaliteitsbepalende ingrepen ziet er dan als volgt uit:

- bestemming / bebouwbaarheid bebouwbare percelen
- functie bebouwde percelen
- bestemming / functie onbebouwde percelen
- verkaveling / ordening van bebouwing
- landschapsbouw
- plaatsing en welstand van bebouwing per perceel
- kwaliteit kleine constructies
- tuininrichting / perceelsafsluitingen

¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.

² VCRO, art. 4.4.7. §2

³ Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, §2, en artikel 4.7.1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester.

In de volgende tabel geven we aan welke kwaliteitsbepalende ingrepen waar van belang zijn en hoe groot het belang is. Het betreft een samenvatting en herschikking van de principes die in het vorige hoofdstuk zijn besproken. Deze tabel staat niet op zich en moet samen worden gezien met de principes uit vorig hoofdstuk. Een ingreep kan immers een heel andere betekenis inhouden in het ene ruimtelijke onderdeel dan in een ander ruimtelijk onderdeel.

kwaliteitsbepalende ingreep	ruimtelijk onderdeel						
	niet-bebouwde OR percelen	bebouwing in de open ruimte	linten in de open ruimte	linten langs de Leie	linten langs de Deinsestwg	grensstellende linten en verkavelingen	bebouwing in de dorpen
bestemming / bebouwbaarheid bebouwbare percelen							
onbebouwd blijven/onbebouwd karakter van nog bebouwbare percelen	***	***	(***)				
functie van de bebouwing							
functie van bebouwing (en schaal van het functioneren: lokaal/bovenlokaal)		**	**	**	***		***
bestemming / functie onbebouwde percelen							
functie van het grondgebruik (landbouw, hobbylandbouw, recreatie...)	**						
aard grondgebruik (teelt, open/geslotenheid)	*						
verkaveling / ordening van bebouwing							
clustering van bebouwing		***	***				
dichtheid / compactheid van bebouwing (indeling in kavels, diepte en/of breedte kavels)		***	**	**		***	***
aantal constructies (bv. schuilhokken, ed.)	*	*					
route recreatieve paden / situering recreatieve paden/plekken (bv. buurtpark)	***					***	*
landschapsbouw							
aanwezigheid en plaatsing van (opgaande) KLE of groenmassa's	***	***					***
aard van de KLE	*						
percelering (oppervlakte, lengte, breedte)	*						
plaatsing en welstand van bebouwing per perceel							
oppervlakte- en vormverhouding van perceel en bebouwing		***		**			
plaatsing van gebouwen		***		**	**		***
clustering hoofd- en bijgebouwen		***	***	**		***	
schaal van de gebouwen		**	**		***	*	***
vorm van de gebouwen		*	**	**	***	*	**
materiaal en kleurgebruik voor gebouwen		*	**				*
cultuurhistorische elementen / ensembles		*					*
kwaliteit kleine constructies							
kwaliteit van constructies (schuilhokken, bijgebouwen ed.)	*	*	*	*		*	(*)
reclamevoorzieningen		**	**		***		*
tuinrichting / perceelsafsluitingen							
groeninrichting ter hoogte van de achterste en/of voorste perceelsgrens			***	**	**	***	
inrichting tuin/erf		***		***			
verharding erf/(voor)tuin		**	**	***	***		
dichtheid tuin-/perceelsafsluitingen of perceelsrandbegroeiing	***	***		**	***		
aard van tuin- of perceelsafsluitingen	*	*		**			
inrichting oever/oeverversteving				***			

6. Naar een ruimtelijk instrumentarium voor het Kouter- en Leieland

6.1. Mogelijkheden van het ruimtelijk instrumentarium voor het Kouter- en Leieland

In volgende paragrafen worden per kwaliteitsbepalend aspect de mogelijkheden van het beschikbare instrumentarium nagegaan.

6.1.1. Vrijwaren van (bebouwbare) gronden van verdere bebouwing

Bedreigingen

- ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden waardoor structurele open ruimten worden ingenomen
- bebouwing van (nu onbebouwde) percelen in goedgekeurde verkavelingen of woongebieden, vooral dan deze die verdere inname of versnippering van de open ruimte inhouden (gelegen in open ruimtecorridors of aansluitend bij linten)
- verdere verkaveling en bebouwing van diepe woongebieden (soms lijkt de zonering in het gewestplan een bebouwing in tweede lijn toe te laten) of brede percelen waardoor de belangrijke open ruimten verkleinen en/of verder versnipperen
- afwerkingsregel (zonevreemd aanbouwen aan bestaande blinde gevels buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden waardoor linten worden uitgebreid en/of open ruimtecorridors verkleinen (mogelijks geen grote bedreiging voor het Kouter- en Leieland)
- nieuwe landbouwbedrijfsbebouwing in agrarische gebieden, voorzover deze een aantasting van de open ruimte-ervaring zouden inhouden (bv. grote serrecomplexen, grote industrieel aandoende landbouw- of para-agrarische bedrijfsbebouwing)

Aftoetsing toepasselijkheid instrumenten

- herbestemming kan via RUP, hierbij geldt wel de planschaderegeling. In een RUP kan ook de afwerkingsregel worden opgeheven; de afwerkingsregel geldt sowieso niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden
- stedenbouwkundige verordeningen kunnen geen bestemming regelen, en zijn dus niet te gebruiken; wel kan de omvang van de bebouwing (opdeling in meerdere percelen, bebouwing in tweede lijn, ... in verordeningen worden geregeld (zie verder pt. 2.3.4))
- het bouwvrij houden van percelen door overleg op vergunningenniveau en/of weigering van vergunningsaanvragen op basis van beleidsmatig gewenste ontwikkeling is weinig waarschijnlijk gelet op de juridisch bebouwbare titel (beroepsprocedures) en de vastgoedwaarde die met de bestemming samen hangt
- door sectorale normen kan de bebouwbaarheid op sommige plaatsen worden beperkt en een vergunningsaanvraag voor bebouwing worden geweigerd, nl. binnen de oeverzones van een waterloop (vast te leggen in bekkenbeheerplannen en deelbekkenbeheerplannen verbonden met aankoopplicht en vergoedingsplicht – tot nog toe geen vastgelegd in het Kouter- en Leieland), binnen het openbaar domein van rooilijnplannen (rooilijnplannen zijn via geëigende procedure vast te stellen), binnen de bouwvrije erfdiensbaarheidsstroken en erfdiensbaarheden langs waterlopen, spoorlijnen en gewestwegen. Het effect in functie van het beoogde kwaliteitsbeleid zal echter zeer beperkt zijn.
- het spreekt voor zich dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij vergunningsaanvragen, niet kan ingaan tegen de bestaande verordenende bepalingen,

bijvoorbeeld wat betreft bebouwbaarheid van zones of toegelaten functies. Als er op dit vlak een beoordelingsmarge is in bv. de bestemmingsvoorschriften van het plan van aanleg of RUP, kan mogelijks wel een weigering worden geargumenteed omwille van de impact op de goede ruimtelijke ordening (met inbegrip van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen), bijvoorbeeld wat betreft het bouwen in tweede lijn of bijvoorbeeld wat betreft de functie en schaal van functioneren van bebouwing (zie pt. 2.3.4 en 2.3.2)

- weigering van vergunning om te bouwen op basis van de watertoets is weinig waarschijnlijk; dit kan enkel bij een niet te milderen schadelijk effect op kwantitatieve toestand van het grondwater of niet te remidiëren of compenseren schadelijk effect ten opzichte van de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid.
- afschaffing van de belasting op onbebouwde percelen heft de bebouwbaarheid niet op en is niet voldoende gebiedsgericht te verfijnen opdat slechts die percelen van belang voor de ervaring van de open ruimte worden ontheven van belasting.

Conclusie

Om (bebouwbare) gronden van verdere bebouwing te vrijwaren, is enkel herbestemming door middel van een RUP een adequaat middel.

6.1.2. Functie (en schaal van functioneren) van gebouwen

Bedreigingen

Het toenemend 'verstedelijk karakter' door:

- nieuwe of uitbreiding (grootschalige) handel, kantoren in woongebied
- uitbreidingen van bestaande zonevreemde bedrijven, handelszaken of kantoren (door planologisch attest)
- nieuwe para-agrarische bedrijven in landbouwgebied, of (geleidelijke) ontwikkeling van bestaande naar bedrijfs- of kleinhandelsachtige functies
- zonevreemde functiewijzigingen (kantoren of luidruchtige binnenrecreatie in industriegebied, opslag in landbouwgebied, manèges, jeugdlogies, tuinaanlegbedrijven in landbouwgebied, handel, kantoren of horeca in onroerend erfgoed)

Aftoetsing toepasselijkheid instrumenten

- waar de bestemming 'woonzone' in het gewestplan ruim ingevuld kan worden, kunnen in een RUP de mogelijkheden worden beperkt zowel naar aard als omvang van de functies (zonder daarom de bebouwbaarheid helemaal weg te nemen, dus zonder planschaderegeling), zelfs niet-vergunningsplichtige functiewijzigingen (bv. van kleine naar grote handelszaak zonder uitbreiding bebouwing) kunnen daarmee worden tegen gegaan. Deze zijn immers in strijd met de geldende voorschriften.
- de bepalingen van het typevoorschrift voor agrarische gebieden⁴ lijken de mogelijkheden inzake 'para-agrarische' bedrijven te beperken t.o.v. de gewestplanvoorschriften; toepassing van de (iets strengere) typevoorschrift 'landbouwgebied' i.p.v. het gewestplanvoorschrift 'agrarisch gebied' voor weigering van vergunningsaanvragen lijkt ons echter in te gaan tegen de bedoeling van de Codex RO (afwijking van het gewestplan indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van het vergelijkbare typevoorschrift)
- vergunningsaanvragen kunnen worden geweigerd op basis van de goede ruimtelijke

⁴ Bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (11 april 2008)

ordering en beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, waarbij vooral overwegingen inzake functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact en schaal kunnen worden aangehaald. Dit geldt ook voor planologische attesten (de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening geldt onverkort) en voor zonevremde functiewijzigingen (dit zijn geen 'basisrechten'). Ter hoogte van reeds 'verstedelijkte' zones (langs Deinsteenweg aan Drongen en knoop E40) is weliswaar al dergelijke bebouwing met 'verstedelijkte' functies aanwezig, die de (huidige) plaatselijke ruimtelijke ordening mee bepaald. Voor alle volledigheid wordt ook opgemerkt dat weigeringsbeslissingen op deze manier mogelijks ingaan tegen de bestaande toestand van het gebied. Ook deze moet in overweging worden genomen bij beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Een tegenstelling bij de vergunningsweigeren kan als basis dienen om beroep in te stellen door de aanvrager van de vergunning. Voor reeds bestaande vergunde 'grootschalige' functies is het nog moeilijker om verder ontwikkeling te weigeren.

- bij het verlenen van vergunningen voor (kleinschalige) handel of kantoren in woongebied, para-agrarische bedrijven, tuinaanlegbedrijven, horeca... wordt best expliciet als voorwaarde opgenomen dat de functie niet verder kan uitbreiden en/of bv. naar (meer) kleinhandelsfunctie kan evolueren. Vrijstelling van vergunningsplicht en meldingsplicht gelden immers niet voor handelingen die strijdig zijn met uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen. Dit creëert ook duidelijkheid (rechtszekerheid) voor de aanvrager, maakt het makkelijker om planologische attesten en stedenbouwkundige vergunningsaanvragen voor uitbreiding te weigeren en vergemakkelijkt een strikt handhavingsbeleid.
- door weigering van handelsvestigingsvergunning kunnen schaalvergroting en nieuwe grootschalige kleinhandelszaken worden voorkomen; daarbij kan ook het productenaanbod in overweging worden genomen (bv. niet-dagelijkse goederen, die sneller als 'verstedelijkt' worden ervaren, niet toelaten). De regelgeving inzake handelsvestigingsvergunning is echter enkel van toepassing op handelszaken van 400m² handelsoppervlakte of groter. De wet op de handelsvestigingsvergunning was steeds in strijd met de Europese dienstenrichtlijn. Hiertoe zijn de criteria waarmee moet worden rekening gehouden, anders omschreven, (KB van 13/01/2010) en weinig houvast bieden. Het instrument van de handelsvestigingsvergunning is dan ook juridisch een zwakke basis om een vestigingsbeleid te voeren.
- om ongewenste (sluipende) functiewijzigingen (bv. van para-agrarisch naar handelsfunctie) of schaalvergroting (bv. bijkomende verharding) te voorkomen, is een strikt handhavingsbeleid nodig
- de dynamiek rond (bestaande) grootschalige stedelijke functies kan indirect worden afgezwakt, door de voordelen van een zichtlocatie langs drukke verkeerswegen in te perken. Mogelijkheden zijn:
 - beperken van de reclame-mogelijkheden via een stedenbouwkundige verordening; (nu zijn (niet-lichtgevende) uithangborden tot 4m² vrijgesteld van vergunning)
 - beperken van de uitbreidingsmogelijkheden door hoge parkeernormen per m² vloeroppervlakte op te leggen op eigen terrein al dan niet gecombineerd met inrichtingsvereisten voor parkings
 - afzwakken van de directe relatie met de weg door bv. ventwegen met dichte begroeiing (inrichting van de weg en wegbermen, desgevallend met rooilijnplan te de nodige grond te verwerven)

Conclusie

Nieuwe vestiging van 'grootschalige stedelijke' functies kunnen grotendeels worden tegen gegaan door het vergunningenbeleid (beoordeling van de goede ruimtelijke ordening). Best in combinatie met strikte voorwaarden in de vergunning omtrent de verdere evolutiemogelijkheden en gecombineerd met een strikt handhavingsbeleid.

Reeds bestaande dergelijke functies kunnen moeilijk worden teruggeschroefd, tenzij het gaat om (recente) niet-vergunde toestanden door middel van een handhavingsbeleid. De uitbreiding er van kan via de handelsvestigingsvergunning worden tegen gegaan (maar enkel voor uitbreiding van handelszaken of omvorming tot handelszaken groter dan 400m²). Enkel het vastleggen van de toelaatbare functies en de omvang er van in een RUP, is een robuust middel om verdere evolutie te voorkomen, maar dit verandert niets aan de bestaande toestand. Tegelijkertijd kan de dynamiek van bestaande grootschalige functies worden ingeperkt door indirecte maatregelen zoals een verordening inzake reclame, parkeren, inrichting verhardingen en/of herinrichting van de weg waardoor de zichtrelatie afzwakt.

6.1.3. Functie van open ruimte percelen

Bedreigingen

- teeltwijzigingen en/of agrarische bebouwing waardoor typische landschapskenmerken verdwijnen
- wijzigingen van landbouw naar hobbylandbouw of recreatief gebruik (bv. paardenpiste) waardoor typische landschapskenmerken verdwijnen (opdeling perceelsstructuur, bijkomende verdichting van kouters door perceelsafsluitingen en randbegroeiingen) en verrommeling optreedt (schuilhokken, afsluitingen)

Aftoetsing toepasselijkheid instrumenten

- teeltwijzigingen vallen normaliter niet onder de vergunningsplichtige activiteiten van de regelgeving ruimtelijke ordening. De (sluipende) omvorming naar hobbylandbouw en recreatieve paardenhouderij is moeilijk te handhaven via het ruimtelijk ordeningsbeleid. Kleine constructies zoals schuilhokken en open afsluitingen (ook met dwarslatten) zijn vrijgesteld van vergunning. Oprichten van schuilhokken en afsluitingen kunnen via een verordening wel meldingsplichtig worden gemaakt maar niet vergunningplichtig. Enkel door bepalingen wat kan en niet kan in een RUP of stedenbouwkundige verordening vast te leggen, worden afwijkende constructies vergunningsplichtig en kan een handhavingsbeleid worden gevoerd.
- deze aspecten kunnen wel vrij goed in de hand worden gehouden via andere sectorale regeling in de valleien van de Leie en Oude Kale en in de Vinderhoutse bossen
 - verbod op wijziging van de historisch permanente graslanden (stand still-principe natuurdecreet)
 - mogelijkheid tot beperking van teelten in natuurrichtplan voor de afgebakende GEN/GENO-gebieden
 - mogelijkheid tot afbakening van oeverzones of valleigebieden in bekkenbeheerplannen, waarbij bouwverbod en gebiedsgerichte inrichtingsaspecten kunnen worden ingesteld
 - verbod op constructies en ontbossing in bosgebieden
landinrichtingsprojecten voor de Assels, vallei van de Oude Kale en Vinderhoutse bossenDeze regelingen werken niet zonder strikt handhavingsbeleid.
- het probleem van sturing situeert zich vooral in de landbouwgebieden (kouters en bulken). Het bulkenlandschap wordt vooral bepaald door kleine landschapselementen, de kouters door grotere open (onbebouwde) agrarische percelen. Mogelijke instrumenten zijn:
 - een handhavingsbeleid voor de KLE op basis van het natuurdecreet (stand still-principe) in de bulken
 - vrijwillige beheerovereenkomsten (natuurdecreet) vanuit het oogpunt van het natuurbehoud of het plattelandsbeleid, best te combineren met de afbakening als natuurverbindingsgebied (door de provincie). Het natuurverbindingsgebied situeert zich

- volgens het PRS slechts in het westelijke deel van het plangebied (omgeving Slindonk)
- de afbakening als erfgoedlandschap met opmaak van een landschapbeheersplan, gecombineerd met beheersovereenkomsten (en toepassing premiereregelingen). Dit veronderstelt wel eerst de erkenning als ankerplaats en de afbakening als erfgoedlandschap in een RUP. Momenteel is enkel het gebied in omgeving Slindonk-Oude Kale – Vinderhoutse bossen als ankerplaats aangeduid.
- instellen van een regionaal landschap met acties en afspraken met doelgroepen. Dit veronderstelt een erkenning als regionaal landschap, waarvoor samenwerking met buurgemeenten nodig is. De werking richt zich bovendien prioritair op ankerplaatsen en relictzones, die nu enkel in de omgeving Slindonk zijn aangeduid.

Conclusie

De instrumenten op het vlak van ruimtelijk ordening zijn slechts heel beperkt inzetbaar als instrument op zich.

In de valleien van Leie en Oude Kale en bosgebied Vinderhoutse bossen kan vanuit het natuurdecreet, landinrichtingsprojecten een afdoende beleid worden gevoerd.

Voor de kouters- en bulken lijken vooral maatregelen te nemen via de landschapszorg. We zien twee mogelijkheden:

- via de werking van een regionaal landschap.
 - via de afbakening als ankerplaats, eventueel ook erfgoedlandschap of beheersplan.
- Op basis van de huidige aanduidingen van ankerplaatsen en relictzones, zou echter slechts een beperkt deel van het Kouter- en Leieland prioriteit krijgen vanuit de landschapszorg.

6.1.4. Verkaveling/ordening van bebouwing over meerdere percelen

Bedreigingen

- bijkomende bebouwing in de open ruimte (op nog vrijliggende kavels in goedgekeurde verkavelingen of in nieuwe verkavelingen in woongebieden langsheen de wegen) liggen dicht bij elkaar of geschrant t.o.v. elkaar, waardoor verlinting en versnippering van de open ruimte wordt ervaren i.p.v. bebouwing in de open ruimte
- een veelheid aan schuilhokken tast de openheid van valleigebieden en kouters aan of het onbebouwd karakter van de open ruimtegebieden
- recreatieve routes kunnen niet doorlopen door de open ruimte omwille van aanwezigheid van opeenvolgende tuinen of afgesloten percelen; door 'omleiding' doorheen verkavelingslobben wordt de open ruimte-ervaring van recreanten doorbroken

Instrumenten

De plaatsing van gebouwen is bij uitstek een onderwerp van het ruimtelijk orderingsbeleid.

- In principe kan de plaatsing van gebouwen worden geregeld in een stedenbouwkundige verordening voorzover daarmee de realisatie van de bestemming niet in het gedrang komt. Hierin kan bijvoorbeeld een achteruitbouwstrook, zijdelingse bouwvrijstroken, minimale breedte van kavels bij verkaveling enzovoort worden vastgesteld. Een verordening kan enkel op delen van het grondgebied betrekking hebben, maar een zeer lokale detaillering is niet gangbaar. Dan is een RUP een meer aangewezen instrument. Een verordening heft bestaande verkavelingsvoorschriften niet op.
- In een RUP kan de ordening per perceel worden gedifferentieerd, en kunnen

verkavelingsvoorschriften worden opgeheven. Hierin kunnen ook bouwvrije stroken worden aangegeven die bedoeld zijn voor het realiseren van trage wegen (recreatieve routes), maar de realisatie zelf is daarmee niet afdwingbaar.

- Het vooropstellen van een 'inrichtingsstudie' als tusseninstrument (verplichte samenwerking tussen eigenaars in functie van kwaliteitsvol aansnijden van nog onbebouwde gronden). Dit kan worden verwerkt in een RUP.
- Een niet-ervallen verkavelingsvergunning kan op initiatief van het college van burgemeester en schepenen worden herzien of opgeheven na verloop van vijftien jaar na de afgifte.
- Er kunnen vergunningen worden afgeleverd in afwijking van verkavelingsvoorschriften wat betreft de perceelsafmetingen en inplantingen van constructies, voorzover de afwijkingen 'beperkt' zijn. Een eigenaar kan ook een verkavelingswijziging aanvragen op eigen initiatief. Bij beperkte verschuivingen lijkt dit een haalbare manier van werken, zeker gecombineerd met het vooroverleg voorafgaand aan de vergunningsprocedure. Als dit echter zou ingrijpen op het potentieel aantal kavels of de bebouwbaarheid van het kavel in gedrang brengt zal de eigenaar vermoedelijk niet akkoord gaan.
- Schuilhokken zijn vrijgesteld van vergunningsplicht. Ze kunnen echter niet worden opgericht in afwijking van de voorschriften van een RUP of verordening. De maximaal gewenste dichtheid van dergelijke constructies in open ruimte gebieden kan in een verordening of RUP worden vastgelegd, bijvoorbeeld door koppeling aan minimale perceelsgrootte of aaneengesloten weide-areaal.
- Recreatieve routes doorheen de open ruimte maken onderdeel uit van het trage wegen netwerk. De bestaande trage wegen kunnen verschillen van statuut (buurweg, voetweg, erfdiensbaarheid, wandelwegen volgens bosdecreet of natuurdecreet,...). De (her)opening kan op basis van dit statuut worden afdwongen. Nieuwe trage wegen kunnen worden gevestigd door een rooilijnplan.⁵

Conclusies

Indien beperkte afwijkingen t.o.v. de huidige inplantingsplaats voldoende zijn, kan dit vermoedelijk in de stedenbouwkundige vergunning worden geregeld. Dit is te combineren met voorafgaand vooroverleg. Een ingrijpendere regeling vergt een RUP (gedetailleerde lokale verfijning mogelijk) of een stedenbouwkundige verordening.

Via rooilijnplannen kunnen trage wegen worden gevestigd en/of worden verlegd.

6.1.5. Landschapsbouw

Bedreigingen

- verdwijnen van aaneengesloten bomenrijen, bossages en KLE's waardoor de continuïteit van de open ruimte achter bebouwing of overheen infrastructuur niet meer wordt ervaren
- verdwijnen van KLE's of bijkomende perceelsrandbegroeiing waardoor de karakteristieke landschapskenmerken verdwijnen of veranderen of zichten op het landschap worden ontnomen
- opgaand groen langs infrastructuur waardoor de zichten op het omliggende landschap verdwijnen en de continuïteit van de open ruimte wordt doorbroken
- opdeling van percelen waardoor de karakteristieke landschapskenmerken verdwijnen of veranderen (vnl. in kouters en valleigebied).

⁵ Rooilijnplannen kunnen opgemaakt worden op basis van de Wet op de buurtwegen of op basis van het rooilijnendecreet (indien openbaar domein, al dan niet gekoppeld aan een RUP)

Instrumenten

- het natuurdecreet en bosdecreet geven voldoende basis om het rooien van kleine landschapselementen en bossages te voorkomen. Dit vergt wel een strikt handhavingsbeleid. Het verbod uit het natuurdecreet geldt echter niet op huiskavels van vergunde woningen en bedrijven (zie hiervoor pt. 2.3.8). Niet onbelangrijk is het feit dat de vergunningverlener over voldoende informatie moet beschikken om (vergunningsplichtige) ingrepen in het landschap te beoordelen. Het besluit over de dossiersamenstelling van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen schiet op bepaalde punten wel tekort (bv. snedes, terreinprofielen, maten TAW). Extra gegevens zouden via verordening kunnen verplicht worden.
- het bijkomend aanplanten van KLE's vergt een actiever beleid waarbij instrumenten als landinrichtingsprojecten, beheersovereenkomsten (bv. in het kader van de richtlijn plattelandsbeleid, natuurbehoud of regionale landschappen), of een landschapbeheerplan voor een erfgoedlandschap kunnen worden ingeschakeld (zie ook pt. 2.3.3)
- het stedelijk beleid kan worden gedifferentieerd door het gericht toepassen van de groennormen en uitwerken van het compensatiefonds (bv. géén extra groen in kouters, wél extra in bulken)
- nog een mogelijkheid is het opleggen van bijkomende groenaanleg als landschapsbouw via bijzondere voorwaarden/lasten, gekoppeld aan een individuele vergunning
- het voorkomen van (te) dichte bermbegroeiing langs infrastructuur ligt in handen van de respectievelijke overheidsinstanties die instaan voor het beheer van de infrastructuur. De bermen bevinden zich immers op hun domein. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt tussen het stadsbestuur en de betreffende beheerder.
- met een ruilverkaveling kan ingegrepen worden in de huidige percelering. Hiermee kan ook terug opdeling van percelen worden voorkomen
- herpercelering hangt echter nauw samen met het landgebruik wat betreft de effectieve indeling in percelen en de zichtbaarheid ervan door verschillend ruimtegebruik (zie pt.2.3.3) en/of door de dichtheid of verschillen in perceelsafsluiting (zie pt. 2.3.8).

Conclusies

Vooraf sectorale regelingen inzake natuur en landschap bieden instrumenten voor behoud van landschapselementen en landschapsbouw. Belangrijke aandachtspunten zijn wel het te voeren handhavingsbeleid en het feit dat beheerplannen en -overeenkomsten steunen op vrijwilligheid van (private) eigenaars.

6.1.6. Plaatsing en welstand van bebouwing per perceel

'Nieuwe' bebouwing in de open ruimte betreft veelal heropbouw of uitbreiding van zonevreemde bebouwing, nieuwe woningen in vrijliggende kavels van goedgekeurde verkavelingen of nieuwe landbouwbedrijfsbebouwing.

Bedreigingen

- de huidige constructie ligt dicht bij de weg en/of past zich qua volume niet in het landschap in; de heropbouwregeling van zonevreemde constructies laat slechts onder bepaalde voorwaarden heropbouw op gewijzigde plaats toe en het behoud van het architecturaal karakter geldt als een toetsingscriterium bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening
- verkavelingsvoorschriften waarin de plaatsing en welstand van de nieuwe of heropgebouwde gebouwen vast ligt maar die niet stroken met de gewenste inplanting
- nieuwe landbouwbedrijfsbebouwing te dicht bij de weg en/of past zich qua vormgeving niet in het landschap in.

Instrumenten

- bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning kan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De richtlijnen uit voorliggende studie kunnen als dusdanig mee het afwegingskader vormen. In de vergunning kunnen 'kleine' afwijkingen tov verkavelingsvoorschriften en heropbouw van zonevreemde constructies op een gewijzigde plaats worden toegelaten op basis van overwegingen van de goede ruimtelijke ordening. Aangezien een wijziging in inplantingsplaats en/of de vorm van gebouwen veelal niet ingrijpt op de bebouwbaarheid en vastgoedwaarde, zullen heel wat bouwheren overtuigd kunnen worden van een meer aangewezen inplantingsplaats op het perceel of aangepaste architectuur. Dit kan in vooroverleg met de bouwheren worden doorgesproken. Indien aangewezen kan een verkavelingswijziging worden aangevraagd door de eigenaar om de afwijking van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften te kunnen vergunnen. Oude verkavelingsvergunningen kunnen op initiatief van het college van burgemeester en schepenen worden herzien of opgeheven na verloop van vijftien jaar na de afgifte.
- bij verkavelingsvergunningen kunnen extra voorschriften over welstand van de gebouwen (bv. minimum aan dakuitbouwen) worden opgenomen door het uitwerken van voorbeelddossiers en typevoorschriften.
- een rooilijnplan is een meer generalistischere aanpak om bebouwing naar achter te laten plaatsen bij nieuwbouw of herbouw. Het is echter niet de bedoeling dat de diepere voortuin openbaar domein wordt, zodat dit geen eigenlijk gebruik van het instrument is.
- eventueel kan in een RUP (lokaal gedifferentieerd) of verordening (meer gebiedsgericht) een achteruitbouwstrook worden vastgelegd. Deze instrumenten laten ook toe om voorschriften inzake welstand verordenend vast te stellen.

Conclusies

Een individuele aanpak via het vooroverleg en stedenbouwkundig vergunningenbeleid is ons inziens de meest aangewezen aanpak. De juridische robuustheid hiervan is evenwel beperkt bij eventuele beroepsprocedures. Dit kan enkel met een RUP of stedenbouwkundige verordening worden verholpen.

6.1.7. Kwaliteit kleine constructies

Bedreigingen

- doordat bijgebouwen, schuilhokken enz. vrijgesteld zijn van vergunningsplicht of enkel meldingsplichtig zijn, heeft de overheid geen vat op de kwaliteit van bijkomende dergelijke constructies via het vergunningenbeleid. Dit kan leiden tot verdere verrommeling van het landschap.
- er is plaatselijk al verrommeling door bijgebouwen, schuilhokken en dergelijke constructies.

Instrumenten

- met een stedenbouwkundige verordening kunnen van vergunningsplicht vrijgestelde werken (zoals vrijstaande bijgebouwen in de zij- of achtertuin en schuilhokken voor weidedieren) meldingsplichtig worden gemaakt. Daarbij heeft de overheid nog geen beoordelingsbevoegdheid over de kwaliteit ervan. Dit vergt een verordenend voorschrift waarin de kwaliteitsvereisten worden vastgelegd, hetzij in een RUP, hetzij in een

stedenbouwkundige verordening.

- Meldingsplichtige werken (zoals bijgebouwen aangebouwd aan de woning) kunnen wel vergunningsplichtig worden gemaakt met een stedenbouwkundige verordening. In dat geval kan voorliggende studie als beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden meegenomen bij de aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening bij de vergunningverlening, al dan niet gecombineerd met vooroverleg. Door verordenende kwaliteitsvoorschriften in een RUP of stedenbouwkundige verordening kan de juridische robuustheid in functie van eventuele beroepsprocedures worden versterkt.
- het ruimtelijk ordeningsbeleid kan niet ingrijpen op bestaande (vergund geachte) constructies. Ook andere regelgevingen bieden ons inziens geen basis om vervanging van bestaande constructies af te dwingen uit kwaliteitsoverwegingen. Dit vergt een actiever beleid en vermoedelijk ook (financiële) ondersteuning om bestaande constructies op vrijwillige basis te vervangen. Mogelijks kan hiervoor een landinrichtingsproject een kader bieden (vanuit het oogpunt van de landschapszorg).

Conclusies

Voor nieuwe schuilhokken kunnen kwaliteitsnormen worden vastgesteld in een RUP of verordening. In functie van het handhavingsbeleid worden dergelijke constructies best meldingsplichtig gemaakt. Om bestaande constructies te laten vervangen door kwaliteitsvollere moet een sensibiliserend en stimulerend beleid worden gevoerd.

6.1.8. Tuininrichting/perceelsafsluiting

Bedreigingen

- groenaanplantingen in de tuin zijn niet vergunningsplichtig (voorzover gelegen binnen de woon- of tuinbestemming van het perceel of de verkaveling) terwijl de groenaanleg wel belangrijk is voor bebouwing in de open ruimte en aan de randen van de open ruimte. Enkel het rooien van hoogstammen valt onder de regelgeving ruimtelijke ordening.
- afsluitingen en tuinconstructies (binnen de 30m van de woning en binnen bepaalde maximale hoogtes) zijn vrijgesteld van vergunningsplicht waardoor de overheid geen vat heeft op de kwaliteit van bijkomende dergelijke constructies via het vergunningenbeleid. Dit kan leiden tot verdere verrommeling van het landschap en aantasting van de openheid van het landschap (voornamelijk in kouters en valleigebieden)
- grote verharde oppervlakte in (voor)tuinen (veelal in functie van parking) en/of onaangepaste tuininrichting maken dat bebouwing niet meer als 'bebouwing in de open ruimte' wordt ervaren. Deze zijn wel vergunningsplichtig (indien parking) maar worden vaak niet aangevraagd.
- er is plaatselijk al verrommeling door onaangepaste tuininrichting en perceelsafsluitingen.

Instrumenten

- het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium is op zich niet geschikt om de tuininrichting te sturen. Het decreet integraal waterbeleid voorziet wel dat gebiedsgericht kan ingegrepen worden op de inrichtingsaspecten in afgebakende valleigebieden en oeverzones (af te bakenen in de bekkenbeheerplannen). Dit is slechts een deel van het Kouter- en Leieland maar wel een mogelijk instrument om de tuin- en oeverinrichting langsheen de Leie te regelen. Zowel voor nieuwe tuininrichting als vervanging van bestaande aanplantingen is een stimulerend beleid nodig op basis van vrijwilligheid al dan niet met (financiële) ondersteuning. In het kader van de regionale landschappen, landinrichtingsprojecten of met gebruik van ondersteunende

Kwaliteitsbepalende Ingreep

	RUP	verordening	beleidsmatig gew. ontv. (vergunning)	sectorale adviezen bij vergunning	voorwaarde bij vergunning	vooroverleg / project-vergadering	handhaving	afbakening overzones / valleigebieden	landinrichtingsproject	handhaving op basis van natuurdecreet / bosdecreet	afbakening GEN/GENO/natuurverwering/-verbingsgebieden	bheersovereenkomsten natuurbehoud / plattelandsbeleid	natuurinrichtingsprojecten	regionaal landschap	beschermd landschap	aanduiding ankerplaats/ erfgoedlandschap / landinrichtingsproject	maatregelen algemene landschapszorg	beschermd dorpsgezicht / m'nument	handelsvestigings-vergunning	trage wegenbeleid / rooiijnplannen
bestemming / bebouwbaarheid bebouwbare percelen bebouwd blijven/onbebouwd karakter van bebouwbare percelen	X						(X)	(X)													(X)
functie van de bebouwing functie van bebouwing (en schraai van het functioneren, lokaalbovenlokaal)		X	(X)	(X)	(X)		(X)													(X)	
bestemming / functie onbebouwde percelen functie van het grondgebruik (landbouw, hobby/andbouw, recreatie...) aard grondgebruik (teel, open/gestolenheid)	X						(X)			(X)											
verkeuring / ordening van bebouwing (over meerdere percelen) clustering van bebouwing (onderlinge afstand hoofdgebouwen)	X																				
dichtheid / compactheid van bebouwing (indeling in kavels)	X	X	(X)				(X)														
aantal constructies (bv. schuilhokken, ed.)	X			(X)			(X)	(X)													
route recreatieve paden/situering recreatieve paden/plekken	X		(X)		X	X	X	(X)													X
landschapsbouw aanwezigheid en plaatsing van (opgaande) KLE of groenmassa's	X	X		(X)	X	X	X			(X)	X					X					
aard van de KLE	X	X	(X)	(X)	X	X					X	X				X					
perceering (oppervlakte, lengte, breedte van percelen - opdeling)	X		X		(X)																
plaatsing en welstand van bebouwing per perceel oppervlakte- en vormverhouding van perceel en bebouwing	X	(X)	X		X	X															
plaatsing van gebouwen	X	(X)	X	(X)	X	X	(X)														(X)
clustering hoofd- en bijgebouwen	X	X			(X)	X	(X)														
schaal van de gebouwen	X		(X)		(X)	X	(X)														
vorm van de gebouwen	X	X	(X)		(X)	X	(X)														
materiaal en kleurgebruik voor gebouwen	X	X			X	X															
cultuurhistorische elementen / ensambles	X		(X)				(X)														
kwaliteit kleine constructies kwaliteit van constructies (schuilhokken, bijgebouwen ed.)	X	X			X	X															(X)
reclamevoorzieningen	X	X			X	X															
tuininrichting / percentsafsluitingen groeninrichting ter hoogte van de achterste en/of voorste percentsgrens	X	X			X	X		(X)			X										
inrichting tuinerf	X	X		(X)	X	X															
verhanding erf/voor/tuin	X	X			X	X	(X)														
dichtheid tuin-/percentsafsluitingen of percentsrandbegroeiing	X	X			X	X															
aard van tuin- of percentsafsluitingen	X	X			X	X															
Inrichting oeveroversteviging	X	X	X	(X)	X	X			X												

maatregelen voor de bevordering van ontwikkeling van natuurverbingsgebieden en puntvormige elementen zoals voorzien in het natuurdecreet (ondersteuning van de Vlaamse regering voor de gemeente middels een convenant).

- met een stedenbouwkundige verordening kunnen van vergunningsplicht vrijgestelde werken (zoals afsluitingen en kleine verhardingen) meldingsplichtig worden gemaakt. Daarbij heeft de overheid nog geen beoordelingsbevoegdheid over de kwaliteit ervan. Dit vergt een verordenend voorschrift waarin de kwaliteitsvereisten worden vastgelegd, hetzij in een RUP, hetzij in een stedenbouwkundige verordening. Omdat de tuin vaak later wordt (her)aangelegd dan de eigenlijke (her)bouw van een woning, kan bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw een voorwaarde worden opgelegd die bepaald aan welke kwaliteitsvereisten de perceelsafsluitingen en/of tuinconstructies moeten voldoen. Van vergunning vrijgestelde handelingen kunnen hiervan niet afwijken, tenzij door een vergunning aan te vragen.
- grotere verhardingen of verhardingen bedoeld voor het parkeren van een of meerdere wagens op het perceel, zijn vergunningsplichtig. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan voorliggende studie als beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden aangewend. Omdat omtrent de vergunningsplicht van dergelijke verhardingen veel onduidelijkheid is, is een strikt handhavingsbeleid aangewezen.
- bestaande tuinafsluitingen laten vervangen kan enkel op basis van vrijwilligheid. Een landinrichtingsproject en regionaal landschap kan een kader bieden om tegemoetkomingen te regelen.

Een overzicht van de analyse van de toepasselijkheid van het ruimtelijk instrumentarium is opgenomen in de tabel.

Conclusies

Met het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium kan enkel worden gestuurd als de gewenste afsluitingen/inrichting is vastgesteld in een RUP of verordening. Ook hier is het meldingsplichtig maken van dergelijke handelingen aangewezen in functie van handhaving. Bovendien grijpt dit niet in op bestaande toestanden. Om deze te laten vervangen is een sensibiliserend en stimulerend beleid nodig.

7. Algemene conclusies en verdere denkrichtingen

7.1. Ruimtelijk instrumentarium, nodig maar op zich onvoldoende

Het ruimtelijk instrumentarium dat in diverse regelgevingen is voorzien, heeft als belangrijke beperkingen dat het vooral gericht is op het (passief) verbieden of toelaten van nieuwe ingrepen en/of slechts op een beperkt aantal aspecten (vnl. bebouwing) of enkel in specifieke gebieden (natuurgebied, oeverzone...) kan worden ingezet.

Met ruimtelijk uitvoeringsplannen kunnen heel wat van de kwaliteitsbepalende aspecten in regels worden gevat. Dit biedt een robuuste juridisch-planologische basis in vergunningenprocedures. Er zijn echter ook belangrijke beperkingen.

- Het is een passief instrument waarmee niet ingegrepen kan worden op bestaande vergunde of vergund geachte toestanden.
- De planprocedure is vrij zwaar (tijd, besluitvorming waarbij heel wat andere vraagstukken naar boven komen).
- Het plannings- en vergunningenbeleid moet gepaard gaan met een strikt handhavingsbeleid.

In het overleg met diverse actoren werden bijkomende aandachtspunten aangehaald:

- RUP('s) voor het Kouter- en Leieland moeten verder gaan dan de vandaag gangbare praktijk. Er moet veel meer aandacht worden besteed aan de inrichtings- en beheervorschriften. Daarbij moeten de grenzen van het juridisch mogelijke worden opgezocht.
- Omdat de planprocedure zwaar is en handhaving haalbaar moet blijven, is het aangewezen om niet alles in één keer in één RUP proberen te regelen. Focus in eerste instantie op herbestemmingen (bv. van woonuitbreidingsgebied naar open ruimte gebied). Dit grijpt immers sterk in op eigendomsrechten. Een RUP is hiervoor een wettelijk instrument met een geëigende democratische advies- en goedkeuringsprocedure.
- De GECORO is voorstander van een 'afbakeningsRUP' met algemene voorschriften waarin de overkoepelende doelstellingen worden vastgesteld.

Bijkomend biedt de codex ruimtelijke ordening nog andere instrumenten die in de vergunningverlening doorwerken. Om het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium ten volle in te schakelen, kan volgend traject worden gesuggereerd:

- vaststellen van de kwaliteitsrichtlijnen voor het Kouter- en Leieland als beleidsmatig gewenste ontwikkeling, in functie van het hanteren er van als één van de toetsingskaders voor 'de goede ruimtelijke ordening' bij vergunningsaanvragen
- laten doorwerken van de kwaliteitsrichtlijnen voor het Kouter- en Leieland in het vooroverleg over vergunningsaanvragen
- opleggen van voorwaarden bij vergunningsaanvragen om, in verhouding tot het aangevraagde, bijkomende aanpassingen van de bestaande inrichting van percelen of richtlijnen voor de toekomstige inrichting vast te leggen, vooral om ingrepen te voorkomen die niet stroken met de kwaliteitsrichtlijnen maar vallen onder het vrijstellings- of meldingsplichtbesluit
- vaststellen van een RUP waarin minstens de bouwvrij te houden gebiedsdelen worden herbestemd (niet aan te snijden woonuitbreidingsgebieden, vrij te houden open ruimte corridors) en de nog toegelaten (aard en omvang van) de functies langs de steenweg worden bepaald, ten einde verdere verstedelijking te voorkomen
- vaststellen van een stedenbouwkundige verordening om vrijgestelde handelingen meldingsplichtig te maken en meldingsplichtige handelingen vergunningsplichtig te maken,

om een zicht te hebben op de kleine ingrepen die worden uitgevoerd en gericht een controle- en handhavingsbeleid te kunnen voeren

- voeren van een doorgedreven handhavingsbeleid waarbij overtredingen ten opzichte van de in de vergunning opgelegde voorwaarden, en – in voorkomend geval - de verordening of het RUP worden vastgesteld en waarvoor een stakingsbevel wordt uitgevaardigd, dit vooral om een sensibiliserend effect te genereren

Algemeen kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium voor heel wat kwaliteitsaspecten kan worden aangewend, maar louter voor nieuwe ingrepen doorwerkt, een sterk handhavingsbeleid vergt en vooral repressief is waardoor het maatschappelijk draagvlak eerder beperkt wordt ingeschat. Bovendien richt de ruimtelijke ordeningsregelgeving sterk op constructies. Voor landschapsbouw en groenaanleg bieden sectorale regelgeving (natuur, landschap) houvast. Het initiatief en de sturing ligt echter vooral bij de gewestelijke overheid en/of overheidsinstanties en middenveldorganisaties. Om echt een kwaliteitssprong te maken moeten ook bestaande toestanden veranderen en is (vrijwillige) medewerking van private eigenaars nodig. Dit vergt sensibilisatie en stimulering.

7.2. Reguleren moet samengaan met sensibiliseren

Een maatschappelijk draagvlak is absoluut nodig om een kwaliteitsbeleid te kunnen voeren en effectieve veranderingen op het terrein te bewerkstelligen. Zonder maatschappelijk draagvlak zal de besluitvorming en goedkeuring van ruimtelijk uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordening heel moeilijk liggen, zal er weinig begrip zijn voor een strikt handhavingsbeleid en dreigen administratieve procedures bij weigering van vergunningen. Bovendien zal er weinig veranderen aan de huidige toestand als mensen niet zelf de meerwaarde inzien van kleine aanpassingen die ze spontaan zelf kunnen doen.

Sensibiliseren betekent bewoners en gebruikers bewust maken van de kwaliteiten, een collectieve fierheid creëren, en inzicht bieden hoe zij hieraan kunnen bijdragen. Naast overleg op niveau van vergunningen, is dit vooral gericht op veranderingen in bestaande toestand.

Ideeën die hiervoor in de workshops met actoren zijn aangehaald:

- communicatie over de kwaliteiten (het bestaan van voorbeeldenboek meegeven als opmerking in stedenbouwkundige vergunning, activiteiten zoals wandelingen die inzicht bieden in de kwaliteiten, installeren van 'vensters' op kwaliteitsvolle landschappen,...)
- advies geven (bv. een landschaps animator die uitlegt aan individuen of collectieven hoe het anders kan)
- wedstrijden tussen buurten (zoals in sommige gemeenten bebloemingsacties worden georganiseerd, maar in het Kouter- en Leieland gericht op landschappelijke inpassing), kwaliteitslabels uitreiken voor buurten die het goed doen
- concreter uitwerken van de kwaliteitsdoelstellingen per wijk/ buurt, met en vanuit bewoners zelf laten aangeven welke ingrepen in de wijk wenselijk zijn en een gezamenlijk actieplan met betrokken eigenaars, overheden, middenveldorganisaties laten opmaken (cfr tupperware-avonden)

7.3. Stimuleren van individuele ingrepen

Een stimulerend beleid kan veelal rekenen op een groter maatschappelijk draagvlak dan een sterk verordenend en repressief beleid. Een stimulerend beleid rekent weliswaar volledig op de vrijwilligheid van initiatiefnemers, zodat het best toch wordt ondersteund door een juridisch kader via het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium.

Stimulerende acties situeren zich op het vlak van logistieke ondersteuning en/of financiële ondersteuning.

Voorbeelden:

- (gratis) advies op het vlak van vormgeving, inrichting, materiaal- en plantkeuze van erf en/of tuin
- workshops waarin duidelijk wordt gemaakt hoe aanplanten en beheer best gebeuren
- (gratis of tegen verlaagde prijs) ter beschikking stellen van wenselijk te gebruiken omheiningen, planten,... om bestaande of nieuwe inrichting in overeenstemming te brengen met de kwaliteitsrichtlijnen
- praktische ondersteuning van buurtverenigingen door groendienst bij landschaps- en groenbeheer (cfr. buurtschoonmaakacties)
- (gratis of tegen verlaagde prijs) bijstaan in het onderhoud van groenaanplanten of KLE's die vrijwillig in overeenstemming zijn gebracht met de kwaliteitsrichtlijnen, mogelijks als sociale economie projecten i.f.v. groenaanleg en landschapsbeheer
- groepsaankopen organiseren van wenselijk te gebruiken planten, omheiningen, ... (i.f.v. prijsreductie)
- subsidiëring van het gebruik van bepaalde materialen of plantkeuzes
- subsidiëring van de werken en/of materialen of planten bij het vrijwillig in overeenstemming brengen van een bestaande toestand met de kwaliteitsrichtlijnen.

In een aantal sectorale regelgevingen zijn financiële stimuli voorzien die hiervoor zouden kunnen worden ingeschakeld. Hieraan zijn evenwel telkens randvoorwaarden en procedures verbonden waaraan moet worden voldaan. Het betreft (eerste inventarisatie, niet-limitatief):

- (forfaitaire) premieverlening in toepassing van het premiestelsel voor beschermd landschappen en erfgoedlandschappen
- landschapspremie voor instandhoudings-, onderhouds-, herstel- en verbeteringswerkzaamheden die vermeld worden in het landschapbeheersplan
- supplementaire vergoeding voor beheerspakketten gericht op kleine landschapselementen in relictzones
- premies voor uitvoeren van instandhoudings-, onderhouds-, herstel- en verbeteringswerkzaamheden om cultuurhistorische of esthetische redenen, van de in het beheersplan van een natuurreservaat vermelde instandhoudings-, onderhouds-, herstel- en verbeteringswerkzaamheden
- de Vlaamse regering kan aan een voorlopig of definitief erkend regionaal landschap een financiële bijdrage toekennen voor de algemene landschapszorg (bij beschermd landschap/ erfgoedlandschap: onderhoudspremie, indien er een landschapsbeheerplan in opgemaakt: voor dezelfde werken: landschapspremie)
- voor maatregelen ten behoeve van de algemene landschapszorg kan de Vlaamse regering een financiële bijdrage toekennen aan de gemeenten
- VLM kan de financiële begeleidingsmaatregelen definiëren bij haar projecten.

7.4. Actief overheidsingrijpen, wenselijk maar duur

Algemeen kan worden gesteld dat de individualisering van het landschap (vertuining, verpaarding) en verdichting leidt tot verwatering van de landschappelijke kwaliteiten en aantrekkelijkheid van het Kouter- en Leieland. Op een vastgoedmarkt staan individuen vaak financieel sterker dan landbouwbedrijven, natuurverenigingen enzovoort, zeker als er veel ruimtevragen zijn (natuur, landbouw, hobbylandbouw, tuin,...) en de ruimte beperkt is. Daarom is een spoor om de overheid regulerend te laten optreden op de vastgoedmarkt door bijvoorbeeld een grondenbank,

voorkeurrechten, aankoopsubsidies aan derden,... Op Vlaams niveau kunnen financiële bijdrages aan beheersinstanties (bv.natuurvereniging) in functie van natuurdoelstellingen worden bekomen.

Op privaat domein kan de overheid moeilijk een actief beleid voeren. In het participatietraject dat met deze studie gepaard ging, is aangegeven dat het vermoedelijk makkelijker is om tot afspraken te komen met 'openruimte-actoren' om bepaalde ingrepen te bewerkstelligen, dan ingrepen af te spreken op individuele woon- of bedrijfspercelen. Er kunnen (vrijwillige) overeenkomsten worden aangegaan tussen de overheid en eigenaars om bepaalde ingrepen te realiseren, al dan niet gecombineerd met een stimulerend (subsidiërend) beleid. Hiervoor bestaan een aantal wettelijke kaders in sectorale regelgevingen, maar deze zijn weinig integrerend, vergen veelal wel bijkomend initiatief (erkenning, aanduiding of vaststelling) en gaan uit van andere instanties dan de stedelijke overheid:

- landschapbeheerplannen voor beschermde landschappen, erfgoedlandschappen
- natuurbeheerplannen voor erkende natuurgebieden en natuurreservaten
- landinrichtingsprojecten (VLM)
- beheerovereenkomsten met individuele landbouwers (VLM)

Dit vergt bovendien coördinatie en/of initiatief van een overheid(sinstatie) of middenveldorganisatie om een overkoepelend beheerplan op te stellen en beheerovereenkomsten met betrokken private eigenaars op te stellen (overtuigen/opvolgen).

Een ander voorbeeld dat in dit kader is aangehaald betreft beheersovereenkomsten die Infrabel afsluit om een aantal eigenaars ingrepen te laten doen op hun weides i.f.v. de landschappelijke inpassing van de spoorverbreding in Assels. Bij ingrepen die de overheid zelf doet (bv. infrastructuurproject) kunnen met andere woorden vrijwillige beheerovereenkomsten worden aangegaan om ingrepen te doen op privéterrein.

Hoe dan ook zijn (financiële) ondersteuning en een actief grondbeleid een zware budgettaire impact voor de stad. Vanuit het overleg met de actoren is er daarom op gewezen dat eigenlijk eerst een maatschappelijke kostenbaten analyse nodig is om na te gaan of dergelijke financiële overheidsinspanningen te rechtvaardigen zijn.

Blijft evenwel de voorbeeldrol van de overheid zelf in eigen projecten. Het actief beleid en voorbeeldfunctie situeert zich in eerste instantie immers op het domein van de overheden zelf: inrichting openbaar domein, van spoorwegen en bijhorende bermen, van de oevers van de waterlopen eigen bouwprojecten, inrichting en landschappelijke inpassing recreatie- en sportgebieden, enzovoort; het is zaak hierover zowel binnen de eigen stedelijke overheid zelf als met andere overheden afspraken te maken. Om dit te bewerkstelligen kunnen voorafgaand (kwaliteits)kaders worden afgesproken, zoals bijvoorbeeld een integraal plan openbaar domein (IPOD) voor het Kouter- en Leieland, en (ruimtelijke) streefbeelden of (beeld)kwaliteitsplannen.

7.5. Financiëren van het kwaliteitsbeleid

Het aanvoelen is dat een kwaliteitsbeleid voeren financiële middelen vereist, hetzij vanuit de overheid (subsidiëren of indirect ondersteunen, grondenbank...) hetzij vanuit collectieven. De grote vraag is dan ook of financiële middelen kunnen worden gegenereerd die hiermee direct in verband staan.

Als het landschap een investering is die meerwaarde biedt voor bewoners, komen sporen als een verhaalbelasting op deze meerwaarde in ogenschouw.

Een ander spoor steunt op vrijwilligheid en collectivisering (vergroten betrokkenheid) van individuen, bijvoorbeeld door aandeelhouderschap in een landschapscollectief of landschapsfonds, een landbouwcollectief, een buurtvereniging die kwaliteitsacties en –ingrepen initieert (crowd funding).

Het spreekt voor zich dat financieringsorganismen pas begrip en draagvlak zullen hebben als ze gepaard gaan met een sensibiliseringscampagne over (het belang van) de ruimtelijke kwaliteiten van het Kouter- en Leieland.

7.6. Het middenveld als belangrijke actor

Verskillende actoren hebben er op gewezen dat de analyse en aftoetsing van de mogelijkheden van het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium zich sterk richt op de relatie burger (of individuele eigenaar) - overheid. Het (georganiseerde) middenveld mag niet worden vergeten. Natuur- en milieuverenigingen, VLM en landbouwers hebben vaak gelijke belangen wat betreft het vrijwaren van onbebouwde ruimten. Deze dynamiek moet worden gebruikt. Bovendien zijn een aantal subsidiëringmechanismen en beheerstaken inzake natuur en landschap van de hogere (Vlaamse) overheid gericht op het georganiseerde middenveld.

Naast de traditionele middenveldorganisaties kunnen ook andere collectieven worden ingeschakeld in het landschapsbeheer. Hierbij wordt verwezen naar initiatieven als vzw 't Boerenlandschap, regionale landschappen, ECO².

Door in te zetten op collectivisering met bepaalde doelstellingen (bv. stadsrandlandbouw, energiegewassen,...) kunnen economische sterkere actoren worden gecreëerd die mee kunnen spelen in het vrijwaren van de open ruimte van individualisering.

Het collectiveren van ingrepen door buurt-/wijkverenigingen die samenwerken rond landschapsprojecten, vergroot ook de betrokkenheid ervan.

Collectivisering kan nog verder gaan. Er is geopperd om op niveau van bv. verkavelingen een 'raad van bewoners' op te richten die collectieve kwaliteiten bewaakt (cfr huishoudelijk reglement van de vereniging van de mede-eigenaars) en gezamenlijke acties initieert en/of over gezamenlijke investeringen beslist (cfr jaarvergadering mede-eigenaars). Ook dit kan best samen worden gezien met bewustwordingsacties rond kwaliteit.

7.7. Coördinatie is nodig

Een louter regulerend beleid is onvoldoende. Een effectief beleid lijkt enkel te kunnen vanuit een pakket van regulerende, stimulerende en sensibiliserende maatregelen en door afspraken en partnerships met individuen, (al dan niet bestaande) collectieven en middenveldorganisaties. Dit vergt coördinatie en afstemming om de (financiële en praktische) inspanningen maximaal te laten renderen, te evalueren en voortdurend bij te sturen. Daarom werd voorgesteld om een kwaliteitsbeleid voor het Kouter- en Leieland als strategisch project voor te stellen aan de Vlaamse overheid en subsidiëring voor de coördinatie te vragen.

De eigenheid van het Kouter- en Leieland stopt bovendien niet aan de gemeentegrenzen. Een gecoördineerd beleid met de buurgemeenten is wenselijk. Om bepaalde structuren in het leven te roepen, zoals een erkend regionaal landschap, is dit zelfs een *conditio sine qua non*.

8. Bijlage – verkenning van het ruimtelijk instrumentarium

8.1. Beknopt overzicht van het ruimtelijk ordeningsinstrumentarium

Het instrumentarium inzake ruimtelijke ordening zit vervat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en steunt op drie pijlers: het planningsbeleid, het vergunningenbeleid en het handhavingsbeleid.

8.1.1. Planningsbeleid

In haar planningsbeleid geeft de overheid de beleidsmatig gewenste ruimtelijke ordening weer. Het te voeren beleid is uitgewerkt in het ruimtelijk structuurplan. De ruimtelijke uitvoeringsplannen – die geleidelijk gewestplan en BPA's vervangen – en stedenbouwkundige verordeningen zijn de ruimtelijke ordeningsinstrumenten om dit beleid ten uitvoer te brengen op het terrein.

Ruimtelijk structuurplan

De vergunningverlenende overheid moet haar stedenbouwkundig beleid verwoorden in haar ruimtelijk structuurplan doch dit stedenbouwkundig beleid vormt geen toetsingskader voor vergunningen. De overheid kan dan ook niet volstaan met de vaststelling van een structuurplan om haar stedenbouwkundig beleid werkelijk te kunnen uitvoeren. Van daar ook het studie- en overlegproces dat voor u ligt, waarin niet enkel de ambitie voor het Kouter- en Leieland uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent nader wordt gespecificeerd, maar ook wordt na gegaan hoe deze ambitie kan worden gerealiseerd. De vergunningverlenende overheid wordt geacht haar stedenbouwkundig beleid vertalen in verordenende planningsinstrumenten, namelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

De plannen van aanleg (gewestplan en bijzondere plannen van aanleg) en ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben wél verordenende kracht. Zij zijn het toetskader voor stedenbouwkundige vergunnings- en verkavelingsaanvragen. Het grondgebied van het Kouter- en Leieland wordt grotendeels door het gewestplan bestemd. Het gewestplan is gebiedsdekkend en legt door middel van zonerings vooral de bestemming van gebiedsdelen vast. Deze bepalen vooral welke functies waar al dan niet kunnen. Hieraan zijn geen of nauwelijks inrichtingsvoorschriften gekoppeld. Daarom is naast een planologische toets (toegelaten en niet-toegelaten activiteiten volgens het bestemmingsvoorschrift) ook een toets van de goede ruimtelijke ordening (inpassing in de bestaande omgeving) nodig bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. De VCRO voorziet ook dat bij de beoordeling van vergunningsaanvragen mag worden afgeweken van de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan indien het aangevraagde kan worden vergund op grond van typebepalingen voor gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor een vergelijkbare categorie van gebiedsaanduiding.

Plaatselijk wordt dit gewestplan verfijnd door bijzondere plannen van aanleg (BPA's) – opgemaakt door de stad - waarin meer gedetailleerde zonerings en inrichtingsvoorschriften zijn opgenomen. Momenteel zijn volgende BPA's van kracht in het Kouter- en Leieland: BPA Guido Gezellelaan, BPA Assels, (deel) BPA Piereput, BPA Afsnee Zuid en (deel) BPA Afsnee Dorpskom,

Sinds het decreet op de Ruimtelijke Ordening (18 mei 1999) worden de gewestplannen en BPA's als instrument vervangen door ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). De voorschriften van het

gewestplan en BPA's blijven evenwel van kracht waar ze niet door een RUP zijn vervangen. Deze RUP's vertrekken steeds vanuit de visie van een ruimtelijk structuurplan. De RUP's geven de (gewenste) bestemming, inrichting en beheer aan van een gebiedsdeel. Alle aspecten inzake ruimtelijke ordening op die vlakken kunnen in principe in voorschriften vast worden gelegd. Zowel gemeenten, provincies als het Vlaams Gewest kunnen RUP's maken. Op vandaag zijn volgende RUP's van kracht in het Kouter- en Leieland: RUP Halewijn Visvijver, RUP Keiskant, RUP Veerstraat, RUP Assels-Piereput, RUP Kleinkouterken en RUP Vinderhoutse bossen: Leeuwenhof - De Campagne. De planprocedure loopt voor het gewestelijk RUP O'Cool Drongen (voorlopig vastgesteld), maar dit RUP is zijn momenteel nog niet van kracht.

Algemeen moet worden opgemerkt dat een RUP een vrij omstandige procedure kent tot het van kracht is (ca. 2 jaar is een gangbare proceduretijd). Veelal duiken in dergelijke processen heel wat bijkomende ruimtelijke orderingsvraagstukken op, die aanleiding kunnen geven tot een omstandigere en langdurigere planopmaak en besluitvorming. Eventueel kan worden gekozen om een overdruk-RUP of perimeter-RUP op te maken. Dergelijk RUP kan zich (louter) richten op de kwaliteitsbepalende aspecten die niet in het vigerende gewestplan of RUP zijn geregeld, zodat niet alle bestaande voorschriften opnieuw moeten worden vastgesteld (en in vraag gesteld). De voorschriften van het overdruk-RUP vormen een toevoeging die de oorspronkelijke voorschriften (gedeeltelijk) wijzigt of aanvult.⁶

Indien de bepalingen uit het RUP voldoende gedetailleerd zijn, zodat de vergunningverlenende overheid nog nauwelijks enige beoordelingsruimte wordt gelaten, kan de verwijzing naar dit plan volstaan ter verantwoording van de afgifte of weigering van een vergunning. De schending van beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het rechtszekerheidsbeginsel) kan niet worden ingeroepen tegen bepalingen van een RUP. Het RUP heeft ten overvloede een verordenende kracht. Langs de andere kant is het voor de overheden niet mogelijk om de toepassing van het RUP zomaar langs zich neer te leggen (bijvoorbeeld ook in beroepsprocedures). Het RUP blijft van toepassing tot het door een nieuw RUP – volgens dezelfde procedure - wordt vervangen. Bij de uitwerking van een RUP zal dus een goed evenwicht moeten worden gevonden tussen een afdoende detaillering enerzijds en voldoende flexibiliteit anderzijds, te meer daar de beoogde ruimtelijke kwaliteit op velerlei wijzen kan worden ingevuld.

Tot slot nog de belangrijke bedenking dat een RUP enkel doorwerkt in nieuwe vergunningsaanvragen. Bestaande (vergunde) toestanden blijven bestaanbaar, voor zover ze niet door een nieuwe vergunningsaanvraag worden gevat, ook al wijken ze af van de voorschriften van het RUP. Een aandachtspunt is ook dat een RUP de stedenbouwkundige voorschriften van bestaande verkavelingsvergunningen niet vervangt, tenzij het RUP en de vaststellingsbesluiten expliciet bepalen welke verkavelingen worden opgeheven.

⁶ VCRO art. 7.4.5 creëert impliciet deze mogelijkheid. De Raad van State heeft zich echter nog niet uitgesproken hoever de toepassing van een perimeter-RUP reikt.

Stedenbouwkundige verordeningen

Ook in (een) stedenbouwkundige verordening(en) kunnen stedenbouwkundige voorschriften worden vastgelegd die verordenend doorwerken in het vergunningenbeleid. Welke aspecten door een verordening kunnen worden geregeld, is limitatief opgelijst in de VCRO⁷. In het kader van voorliggende studie zijn in elk geval volgende aspecten van belang:

- de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving
- de veiligheid, bruikbaarheid en schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit
- de aanleg van groen en aanplantingen.

Bovendien stelt de VCRO dat de stedenbouwkundige verordeningen betrekking kunnen hebben op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, op de publiciteitsinrichtingen, de antennes, de leidingen, de afsluitingen, de opslagplaatsen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het reliëf van de bodem en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.

Een stedenbouwkundige verordening is een instrument dat vooral ingezet kan worden voor ruimtelijke kwaliteitsaspecten. In meer algemene termen kan worden gesteld dat een verordening geen bestemmingen kan regelen, maar wel inrichtingsvoorschriften kan omvatten.

De reikwijdte van een verordening is minder groot dan van een RUP. Daar tegenover staat dat de goedkeuringsprocedure van een verordening minder omstandig is dan een RUP en de inhoud (en inhoudelijke discussie) makkelijker kan worden gefocust op bepaalde aspecten.

De voorschriften van een verordening zijn in principe 'generiek' voor de gehele gemeente of een deel van het grondgebied. Een perceelsgewijze differentiatie is veeleer het niveau van een RUP. Een stedenbouwkundige verordening is niet van toepassing binnen het plangebied van een RUP als dat RUP zelf (andersluidende) voorschriften bevat over aspecten die ook in de verordening worden geregeld. Een verdere perceelsgewijze regeling kan indien gewenst dus nog steeds in een RUP worden vastgelegd voor specifieke locaties, aanvullend op een verordening voor het overige deel van het gebied.

Omdat een aantal kwaliteitsbepalende ingrepen in principe zijn vrijgesteld van vergunningsplicht of enkel meldingsplichtig zijn, lijkt het aangewezen in een verordening voorschriften op te nemen over deze ingrepen. De bepalingen van de besluiten van de Vlaamse regering over de vrijgestelde handelingen en meldingsplichtige handelingen zijn immers enkel van toepassing, voor de handelingen die niet strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen (of RUP's).

Een gemeente kan wel een stedenbouwkundige verordening vaststellen waarin meldingsplichtige handelingen vergunningsplichtig worden gemaakt. Hierdoor zouden bijvoorbeeld handelingen met stabiliteitswerken die uitgevoerd worden aan zijgevels, achtergevels en daken, en oprichting van bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning (met impact op de schaal en vorm van de gebouwen, kleur en materiaalgebruik) wél een beoordeling vergen.

De van vergunning vrijgestelde handelingen kunnen met een gelijkaardige stedenbouwkundige verordening meldingsplichtig worden gemaakt. Heel wat handelingen die kwaliteitsbepalend zijn voor het Kouter- en Leieland zullen dan nog niet eigenstandig aan een beoordeling moeten worden onderworpen (bijvoorbeeld: wijzigen kleur- en materiaal van achter- en zijgevels en daken,

⁷ VCRO, art. 2.3.1.

afsluiting in de zij- en achtertuin, verhardingen tot 80m² in zij- en achtertuin, bijgebouwen tot 40 m² in de achtertuin, afsluitingen met dwarslatten in agrarisch gebied, schuilhokken tot 20m², het vellen van bomen die nabij een vergund gebouw staan, reclameborden tot 4m² bevestigd aan een gebouw...). Een melding houdt immers geen beoordeling in van de aanvraag of het gevraagde wenselijk is. Er kan enkel worden nagegaan of het gevraagde niet onder de vergunningsplicht valt en als nog een vergunningsprocedure moet worden opgestart.

Alhoewel art. 4.2.5. VCRO ook bepaalt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening de vergunningsplichtige handelingen kan aanvullen, lijkt een met verordening de sprong van vrijgestelde handeling naar vergunningsplichtige handeling niet te maken.

Net zoals voor RUP's moet er rekening mee worden gehouden dat bestaande (vergunde) toestanden kunnen blijven bestaan, ook in afwijking van de voorschriften van een verordening. De voorschriften werken dus enkel door in nieuwe vergunningsaanvragen nadat de verordening van kracht is geworden.

8.1.2. Vergunningenbeleid

Voor de effectieve realisatie van de ambitie op het terrein worden de vergunningen als centraal instrument gezien. Voor handelingen met een ruimtelijke impact moet immers in principe voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning worden bekomen. Voor het opdelen van percelen in meerdere loten met het oog op woon bebouwing is voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning nodig; voor industriële ontwikkeling is dit een optie.

In principe zijn de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) – of plannen van aanleg, als er geen RUP is - en stedenbouwkundige verordeningen het juridische toetskader voor het afleveren van verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen. Als er een verkavelingsvergunning is, vormt deze het toetskader voor een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of voor het afleveren van een stedenbouwkundig attest.

Daarnaast moet een aanvraag ook verenigbaar zijn met een goede ruimtelijke ordening, die door de stedenbouwkundig ambtenaar moet gedefinieerd worden voor elke aanvraag.

Bijkomende aandachtspunten bij de vergunning als instrument

Een aantal bepalingen in de VCRO kunnen van belang zijn om de kwaliteitsbepalende ingrepen in het Kouter- en Leieland in de gewenste richting te leiden.

1. Aan vergunningen kunnen specifieke voorwaarden en lasten worden verbonden. Deze moeten weliswaar voldoende precies zijn en in redelijke verhouding staan tot de vergunde handeling. Ze moeten kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Traditioneel wordt een onderscheid gemaakt tussen voorwaarden die zich inlaten met het individueel belang, en lasten die betrekking hebben op het algemeen belang of openbaar nut en hun oorsprong vinden in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. Aan lasten kunnen financiële waarborgen worden gekoppeld.

Het opleggen van voorwaarden bij een vergunning beperkt zich tot aspecten die 'kennelijk bijkomstig' zijn. Anders moet de vergunning immers worden geweigerd. We kunnen er van uit gaan dat handelingen die vrijgesteld zijn van vergunning als bijkomstig mogen worden beschouwd vanuit de regelgeving. Ook de perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zijn kennelijk niet zo belangrijk aangezien het VCRO hierop afwijkingen toestaat in afwijking van voorschriften. Hierbij moet natuurlijk wel worden opgemerkt dat bijvoorbeeld een ingrijpende wijziging van het

bouwwolume of de plaatsing van het hoofdgebouw toch raakt aan het wezenlijk element van een vergunningsaanvraag. Bijsturingen van het volume en de plaatsing van (hoofd)gebouwen kunnen o.i. dan ook slechts heel beperkt door voorwaarden bij een vergunning worden geregeld.

Om voorwaarden bij een vergunning op te kunnen leggen, is natuurlijk een vergunningsaanvraag vereist. Voor vrijgestelde handelingen en meldingsplichtige handelingen alleen, wordt geen vergunning aangevraagd. Ze kunnen wel worden geregeld door voorwaarden op te leggen bij een vergunningsaanvraag voor bijvoorbeeld de nieuwbouw of heropbouw van een hoofdgebouw. De reikwijdte van dit instrument is dan ook beperkt. Tegelijkertijd is het echter aangewezen om in elke aanvraag ook voorwaarden op te nemen over deze handelingen, ook al plant de aanvrager momenteel geen dergelijke handelingen (bv. met betrekking tot groenaanleg, tuinafsluiting, latere bijgebouwen of bijkomende verhardingen). De bepalingen van de besluiten van de Vlaamse regering over de vrijgestelde handelingen en meldingsplichtige handelingen zijn immers niet van toepassing voor de handelingen die strijdig zijn met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen. Zo kan naar toekomstige vrijgestelde of meldingsplichtige handelingen toe, worden voorkomen dat ze niet beantwoorden aan de vooropgestelde kwaliteitsrichtlijnen. Het is ook denkbaar dat voorwaarden worden opgenomen om bv. toekomstige functiewijzigingen te voorkomen.

Het opleggen van voorwaarden kan – in beperkte mate – ingrijpen op bestaande toestanden. Zo kunnen bijvoorbeeld voorwaarden worden opgelegd over aanpassing van de groenaanleg of afsluiting bij een aanvraag die in se gaat over een herbouw van een hoofdgebouw. Hierbij moet de opgelegde voorwaarde wel in verhouding staan tot het aangevraagde, bijvoorbeeld om het hoofdgebouw beter landschappelijk in te kaderen.

In elk geval kunnen voorwaarden enkel slaan op elementen die door de vergunningaanvrager kunnen worden geregeld. Een voorwaarde kan dus bijvoorbeeld niet slaan op bijvoorbeeld groenaanplanten op een andere eigendom.

2. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met in acht neming van:
 - noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke aspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van de VCRO inzake duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit
 - de bestaande toestand, en eventueel kan ook rekening worden gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot voormelde aandachtspunten. De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor het betrokken gebied moet neergeschreven worden in openbare documenten. Welke documenten precies nodig zijn, staat niet beschreven in de VCRO. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de stedenbouwkundige politiek bekend moet zijn gemaakt en dat een structuurplan op zich niet voldoende is om een vergunning te weigeren. Voor de volledig moet nog wel worden opgemerkt dat weigeringsbeslissing op deze manier mogelijks ingaan tegen de bestaande toestand van het gebied, waardoor een eventueel beroep door de aanvrager op deze basis kan worden ingesteld. Voorliggende studie kan als beleidsmatig gewenste ontwikkeling worden beschouwd en als dusdanig mee in rekening worden gebracht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij vergunningsaanvragen. Voorwaarde is wel dat deze studie als 'stedenbouwkundige politiek' bekend moet zijn gemaakt, maar een specifieke procedure is niet voorgeschreven. Het laat toe elke aanvraag in zijn eigen specifieke context te beoordelen maar vergt tegelijkertijd een omstandige afweging in elk vergunningbesluit en een sterke bewaking van de rechtszekerheid van de aanvrager en het consequent

handelen in opeenvolgende beslissingen, teneinde elke schijn van willekeur te voorkomen. Een weigeringsbeslissing op basis van 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' is dan ook precair. Het meest voor de hand liggend is een beperking tot elementen die op zich niet indruisen tegen de eigendomsrechten (lees: geen impact op vastgoedwaarde of investeringsmogelijkheden) maar zich veeleer op het domein van de inrichtingsaspecten houden.

Als het aangevraagde in een gebied ligt dat wordt geordend door een RUP, BPA of verkavelingsvergunning en deze voorschriften bevat die de elementen van de 'goede ruimtelijke ordening' behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

3. Voorafgaand aan de eigenlijke vergunningsaanvraag kan overleg tussen de vergunningverlenende overheid en de aanvrager worden aangegaan. Het stedenbouwkundig attest is een instrument dat een initiatiefnemer inzicht biedt of een voorgesteld project de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening zal doorstaan. Voor belangrijke bouw- of verkavelingsprojecten is in de VCRO het instrument van de projectvergadering voorzien die op initiatief van de vergunningaanvrager kan worden afgedwongen. In de gangbare praktijk maakt het stadsbestuur van Gent voor elke vergunningsaanvraag tijd voor voorafgaandelijk overleg, indien gewenst. Uit de ervaring van de stedelijke dienst vergunningen blijkt bovendien dat in heel wat gevallen opmerkingen inzake kwaliteitsaspecten uit het vooroverleg doorwerken in een aangepast ontwerp bij de uiteindelijke vergunningsvraag.

In principe is alles bespreekbaar, maar als de verordenende bepalingen niet stringent zijn, zal de doorwerking van de kwaliteitsrichtlijnen vooral op vrijwilligheid berusten. Dergelijk overleg zal naar alle waarschijnlijkheid niet slagen voor het opleggen van verboden die ingrijpend inwerken op de eigendomsrechten (lees: beperken bruikbaarheid, grote financiële impact) die in het verordenend kader wel zijn voorzien, zoals bijvoorbeeld een bouwverbod opleggen op een grond die een bebouwbare titel heeft.

Vooroverleg is daarenboven weinig waarschijnlijk voor louter handelingen die vrijgesteld zijn van vergunningsplicht of meldingsplichtige handelingen. Initiatiefnemers zullen vermoedelijk pas geneigd zijn tot vooroverleg bij nieuwbouw, herbouw of grote verbouwingen.

4. Als uit de verplicht in te winnen adviezen of uit de aanvraag zelf blijkt dat het aangevraagde strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening wordt de vergunning geweigerd of moeten voorwaarden worden opgenomen om de naleving van de sectorale regelgeving te waarborgen. Een vergunning kan ook worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. Relevant in het licht van deze studie zijn:

- aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten; aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten; aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde landschappen en in erfgoedlandschappen; aanvragen in een voorlopig of definitief aangeduide ankerplaats die onderworpen zijn aan de zorgplicht volgens artikel 26 van het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, met name als een administratieve overheid opdrachtgever is van een eigen werk of handeling; aanvragen met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde archeologische monumenten of tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde archeologische zones; aanvragen binnen het gezichtsveld, beperkt tot uiterlijk een straal van 50 meter, van een voorlopig of definitief beschermd monument; aanvragen die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten
- de wegbeheerder voor aanvragen met betrekking tot percelen die gelegen zijn op minder dan 30 meter van het domein van autosnelwegen, hoofdwegen of primaire wegen categorie I volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of langs gewest- of provinciewegen
- Waterwegen en Zeekanaal NV, voor aanvragen gelegen op minder dan 50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen
- agentschap voor Natuur en Bos voor aanvragen in ruimtelijk kwetsbare gebieden; aanvragen binnen de perimeter van de vogelrichtlijngebieden; aanvragen gelegen binnen de perimeter van de habitatgebieden; aanvragen in parken en bossen, zoals gedefinieerd in het Bosdecreet, alsmede in gebieden die overeenkomstig de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen bestemd zijn voor parken en bossen
- het departement Landbouw en Visserij voor alle aanvragen die verband houden met landbouw, alsook voor alle aanvragen waarbij toepassing wordt gemaakt van de bepalingen van artikel 4.4.6, artikel 4.4.10 tot en met 4.4.23, en artikel 4.4.26, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in gebieden die een agrarische bestemming hebben
- Infrabel voor aanvragen, gelegen op minder dan 20 meter afstand van de vrije rand van bestaande of geplande spoorlijnen.

Qua sturing op het vlak van de kwaliteitsbepalende ingrepen, zijn de sectorale normen en adviezen bij vergunningverlening slechts zeer beperkt inzetbaar. Bovendien zijn veelal andere overheden die de toepasselijkheid bepalen.

Hierbij moeten wel enkele kanttekeningen worden gemaakt in het licht van voorliggende studie.

⁸ art. 4.3.3. VCRO

⁹ art. 4.3.4. VCRO

1. Niet voor alle handelingen die kwaliteitsbepalend zijn in het Kouter- en Leieland is een stedenbouwkundige vergunning nodig.¹⁰ De handelingen waarvoor in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig is, zijn opgelijst in de VCRO en uitvoeringsbesluiten.¹¹
2. Sommige handelingen zijn vrijgesteld van vergunningsplicht of enkel meldingsplichtig. Deze zijn vastgesteld in besluiten van de Vlaamse regering.¹² Er wordt vanuit gegaan dat deze handelingen niet ingrijpend zijn en/of de beoordelingsmarge van de overheid beperkt is omwille van het gangbare karakter van de handeling. Een aantal ingrepen die kwaliteitsbepalend zijn voor het Kouter- en Leieland zijn vrijgesteld van vergunning¹³ of enkel meldingsplichtig.¹⁴ De vrijstelling en melding gelden echter niet voor handelingen:
 - die strijdig zijn met de voorschriften van stedenbouwkundige verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg of verkavelingsvergunningen, of met de uitdrukkelijke voorwaarden van stedenbouwkundige vergunningen, met behoud van de toepassing van de andere regelgeving die van toepassing is
 - op percelen waarop voorlopig of definitief beschermde monumenten aanwezig zijn, in voorlopig of definitief beschermde landschappen, in voorlopig of definitief aangeduide erfgoedlandschappen, in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, of in voorlopig of definitief beschermde archeologische monumenten
 - in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan, noch in de 5 meter brede strook, te rekenen vanaf de bovenste rand van het talud van ingedeelde onbevaarbare en bevaarbare waterlopen
 - voor de rooilijn of in een achteruitbouwstrook.

¹⁰ bijvoorbeeld voor het rooien van bomen die minder dan 1 m stamomtrek hebben (op 1 m boven de grond) of het overschakelen van de ene landbouwteelt naar een andere is op zich geen stedenbouwkundige vergunning vereist

¹¹ art. 4.1.1. en 4.2.1. VCRO en Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14/4/2000

¹² Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is dd. 16/7/2010 en Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd. 16/7/2010. Een wijziging van deze besluiten is momenteel in voorbereiding.

¹³ Onder andere volgende handelingen zijn momenteel vrijgesteld van vergunning: afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin, open afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de voortuin, gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin bij bestaande gebouwen; van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen in de zijtuin of in de achtertuin en steeds binnen een straal van 30m van het hoofdgebouw (totale oppervlakte van alle bijgebouwen blijft beperkt tot maximaal 40 m² per goed en hoogte is beperkt tot 3 m); tijdelijke constructies in agrarisch gebied die dienen voor de teelt of bescherming van landbouwgewassen en na de oogst worden verwijderd (met een maximumhoogte van 3,5 m); open afsluitingen of open afsluitingen met dwarslatten met een maximale hoogte van 2 meter in agrarisch gebied; een schuilhok voor weidedieren, het vellen van hoogstammige (solitaire) bomen binnen een straal van maximaal 15 meter rondom de vergunde woning, de vergunde landbouwbedrijfswooning of landbouwbedrijfsgebouwen of de vergunde bedrijfswooning of bedrijfsgebouwen; het vellen de herinrichting van openbaar spoorwegdomein, als het aantal sporen niet vermeerderd wordt en er geen gebouwen opgericht worden, bevestiging aan een vergund gebouw van niet-lichtgevende uithangborden (totale oppervlakte van maximaal 4 vierkante meter)

¹⁴ Onder andere voor volgende handelingen volstaat momenteel een melding: handelingen met stabiliteitswerken die uitgevoerd worden aan zijgevels, achtergevels en daken van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen als het fysiek bouwvolume en bouwoppervlakte ongewijzigd blijven; bijgebouwen die aangebouwd zijn aan de hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning (totale oppervlakte van de bestaande en de op te richten aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 40 vierkante meter en de hoogte is beperkt tot 4 meter); verbouwing of uitbreiding van een bestaand, hoofdzakelijk vergund industrieel of ambachtelijk bedrijf gelegen in industriegebied in de ruime zin (als fysisch geïntegreerd deel van het bestaande gebouwencomplex, niet gepaard met een ontbossing, inname of aantasting van bufferzones, de hoogte van de gebouwen wordt beperkt tot de afstand tot de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen en zijn niet hoger dan 10 meter).

3. Er kunnen stedenbouwkundige vergunningen worden verleend in afwijking van stedenbouwkundige voorschriften.
- Door toepassing van de 'afwerkingsregel'.¹⁵ Die bepaalt dat aan de wachtgevel van een bestaande woning een nieuwe eengezinswoning kan worden vergund ook al is het perceel niet voor woningbouw bestemd. Deze mogelijkheid geldt niet in ruimtelijk kwetsbaar gebied en in het geval dat dergelijke aanbouw uitdrukkelijk wordt verboden in een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde constructies.
 - Door toepassing van de 'basisrechten voor zonevreemde constructies'. Bestemmingsvoorschriften vormen op zich geen weigeringsgrond voor het verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden van een bestaande vergunde zonevreemde woning (tot max. 1000m³), voor het verbouwen of herbouwen van een andere bestaande vergunde zonevreemde constructie, en voor een aantal zonevreemde functiewijzigingen van een bestaand gebouw. Deze basisrechten gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden (wel in parkgebieden). Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan strengere voorwaarden bepalen, maar enkel wat betreft de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

8.1.3. Handhavingsbeleid

Handelingen die worden uitgevoerd, voortgezet of in stand gehouden zonder voorafgaande vergunning, of in strijd met de vergunning of een stakingsbevel, zijn strafbaar.

Naast een straf (gevangenisstraf en/of geldboete) kan de rechtbank bevelen de plaats in de oorspronkelijke toestand te herstellen, het strijdige gebruik te staken, bouw- of aanpassingswerken uit te voeren en/of een geldsom te betalen gelijk aan de meerwaarde die het goed door het misdrijf heeft verkregen. Dit gebeurt op vordering van de stedenbouwkundig inspecteur of het college van burgemeester en schepenen. De herstellvordering (herstel in oorspronkelijke toestand of uitvoering van bouw- of aanpassingswerken) kan enkel worden ingesteld voor misdrijven die bestaan uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met een stedenbouwkundige voorschriften aangaande de in het gebied toegelaten bestemmingen. Voor andere misdrijven wordt de betaling van de meerwaarde gevorderd, tenzij de overheid die de herstellvordering instelt, aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor kennelijk op onevenredige wijze zou worden geschaad. Dan kan als nog het herstel in oorspronkelijke toestand of uitvoering van bouw- of aanpassingswerken worden gevorderd.

Het handhavingsbeleid is het enige instrument op het vlak van ruimtelijke ordening dat aan bestaande toestanden kan raken, maar dan enkel voor die handelingen die een overtreding betreffen en die niet zijn verjaard. Aangezien kleine constructies en aanplantingen niet vergunningsplichtig zijn, vallen deze buiten het handhavingsbeleid. Mogelijks vast te stellen overtredingen zullen eerder op het gebouw(volume) slaan of op oneigenlijk gebruik. Een herstellvordering zal bovendien veelal enkel op het oneigenlijk gebruik betrekking hebben; in de andere gevallen moet in principe een meerwaardebetaling worden gevorderd, wat aan de eigenlijke toestand niets verandert. Om deze redenen kan er vanuit worden gegaan dat een strenge controle van de huidige vergunningentoestand uiteindelijk nauwelijks zal bijdragen aan een bijstelling van de huidige toestand in de richting van de kwaliteitsrichtlijnen.

Een handhavingsbeleid is echter wel nodig om in de toekomst nieuwe inbreuken ten opzichte van de kwaliteitsrichtlijnen te voorkomen. Alert optreden van de handhavende besturen zorgt er voor dat er minder bouwinbreuken worden voltrokken, dat inbreuken sneller vrijwillig worden rechtgezet

¹⁵ art. 4.4.3. VCRO

en werkt sensibiliserend en ontradend naar andere initiatiefnemers. Dit is des te belangrijker aangezien heel wat handelingen die kwaliteitsbepalend zijn voor het Kouter- en Leieland in oorsprong vrijgesteld zijn van vergunningsplicht of meldingsplichtig zijn.

Daarnaast blijft een aandachtspunt dat er vermoedelijk wel inbreuken overblijven die reeds voltrokken zullen zijn en een gepast herstel vragen. Zowel de stedenbouwkundige inspecteur als de colleges van burgemeester en schepenen kunnen een herstellvordering trachten in te leiden voor de rechter. Voor misdrijven die bestaan uit het verrichten van handelingen in strijd met een stakingsbevel of in strijd met de bestemmingsvoorschriften kan herstel in de oorspronkelijke toestand of, zo dit volstaat om de plaatselijke ordening te herstellen, de uitvoering van bouw- of aanpassingwerken worden gevorderd. Voor andere misdrijven is de regel dat betaling van meerwaarde wordt gevorderd tenzij de overheid aantoont dat de plaatselijke ordening hierdoor op onevenredige wijze zou worden geschaad. Aangezien een meerwaardebetaling er niet toe leidt dat inbreuken worden hersteld in de richting van de kwaliteitsrichtlijnen, en het moeilijk zal zijn om bijvoorbeeld voor inbreuken wat betreft de aard van de groenaanplant of afsluitingen aan te tonen dat de plaatselijke ordening hierdoor op onevenredige wijze wordt geschaad, is het raadzaam om een stakingsbevel uit te vaardigen (wanneer de werken nog in uitvoering zijn !). Zo kan het herstel in oorspronkelijke toestand of aanpassingswerken worden gevorderd. Een mogelijke optie is ook de 'goede ruimtelijke ordening' in afdoende mate vast te stellen in een ruimtelijke uitvoeringsplan.

Bijkomende aandachtspunten bij het handhavingsbeleid

1. Het vorderingsrecht verjaart (na 10 jaar in ruimtelijk kwetsbare gebieden en in openruimtegebied, na 5 jaar in de andere gebieden).
2. De overtreder kan, vóór de dagvaarding voor de correctionele rechtbank, een minnelijke schikking vragen aan de stedenbouwkundige inspecteur. Een vergelijk kan betrekking hebben op de betaling van een geldsom of uitvoering van opgelegde bouw- of aanpassingwerken.
3. Het niet melden van meldingsplichtige handelingen wordt niet beschouwd als stedenbouwkundige misdrijven, zodat de enige mogelijkheden hieromtrent er in bestaan om een gemeentelijke administratieve sanctie te voorzien.

8.1.4. Conclusie instrumentarium ruimtelijk ordeningsbeleid

Samengevat lijken volgende instrumenten uit de VCRO inzetbaar om sturing te geven op de kwaliteitsbepalende ingrepen in het Kouter- en Leieland:

- ruimtelijk uitvoeringsplan
- stedenbouwkundige verordening(en)
- in rekening brengen van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling bij de beoordeling van vergunningsaanvragen
- in rekening brengen van sectorale adviezen bij vergunningsbeoordeling
- opleggen van voorwaarden bij de vergunningen
- vooroverleg bij vergunningen / projectvergaderingen
- voeren van handhavingsbeleid.

Deze instrumenten kennen echter ook inhoudelijke (juridische) beperkingen en kunnen niet voor alle aspecten worden ingeschakeld. In de tabel op p.122 is een overzicht gegeven welk instrument kan worden ingeschakeld op welke vlakken.

8.2. Verkenning van andere sectorale beleidsinstrumenten met ruimtelijke weerslag

Naast de ruimtelijke ordening hebben sommige andere sectorale regelgevingen een instrumentarium met een ruimtelijke doorwerking die op aspecten van het beoogde kwaliteitsbeleid voor het Kouter- en Leieland kan ingrijpen.

8.2.1. Decreet betreffende het integraal waterbeleid

van 18 juli 2003 en latere wijzigingen (versie maart 2011)

Het decreet integraal waterbeleid lijkt een bouwverbod in te kunnen houden. Dit vanwege volgende bepalingen.

1. “De overheid die moet beslissen over een vergunning, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. “ In de praktijk zal een bouwverbod (op gronden met een bebouwbare titel) op basis van deze bepaling zelden door te zetten zijn, aangezien vermoedelijk in de meeste gevallen remidiërende en/of compenserende maatregelen mogelijk zijn (bv. overstromingsgevoelig bouwen, waterdoorlatende verharding...).
2. “Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang.” De impact van te voorziene ontwikkelingen in het Kouter- en Leieland op het vlak van de kwantiteit van het grondwater zal eerder beperkt zijn. Bedrijvigheid met grondwaterwinning (wegnemen van grondwater) of zeer grote verharde oppervlakten of watervang (beperken van de grondwatervoeding) zijn niet meteen te voorzien in het studiegebied.
3. Het decreet Integraal Waterbeleid biedt de mogelijkheid om de nodige ruimte voor water planmatig vast te leggen door overstromingsgebieden af te bakenen. Dit gebeurt in in de waterbeheerplannen (bekken- en deelbekkenbeheerplannen). In deze overstromingsgebieden zijn de instrumenten onteigening ten algemene nutte, recht van voorkoop, aankoopplicht en vergoedingsplicht van toepassing. Bovendien geldt een bouwverbod voor nieuwe constructies in deze zones. In het Kouter- en Leieland is echter geen overstromingsgebied afgebakend. In het bekkenbeheerplan is wel als actie opgenomen om in de toekomst overstromingsgebieden in het bekken van de Gentse Kanalen af te bakenen, maar de locaties moeten nog verder worden onderzocht.
4. Er mogen geen nieuwe bovengrondse constructies worden opgericht in oeverzones (met uitzondering van die constructies die noodzakelijk zijn voor het beheer van het oppervlaktewaterlichaam, voor het vervullen van de functie of de functies die werden toegekend aan het oppervlaktewaterlichaam, van werken van algemeen belang en van de constructies die verenigbaar zijn met de functie of de functies van de oeverzone). De oeverzone van elk oppervlaktewaterlichaam, met uitzondering van de waterwegen, omvat ten minste de taluds ervan. Als met het oog op de natuurlijke werking van watersystemen of het natuurbehoud, of de bescherming tegen erosie of inspoeling van sedimenten,

bestrijdingsmiddelen of meststoffen een bredere oeverzone nodig is, wordt die op gemotiveerde wijze afgebakend in het bekkenbeheerplan of het deelbekkenbeheerplan. In deze overstromingsgebieden zijn de instrumenten onteigening ten algemene nutte, recht van voorkoop, aankoopplicht en vergoedingsplicht van toepassing. Er is geen oeverzone afgebakend in het Kouter- en Leieland. In het bekkenbeheerplan is wel als actie opgenomen om in de toekomst oeverzones in het bekken van de Gentse Kanalen af te bakenen, maar de locaties moeten nog verder worden onderzocht.

Daarnaast voorziet het decreet integraal waterbeleid ook in mogelijkheden om gebiedsgericht in te grijpen op inrichtingsaspecten en het functioneren van valleien en oeverzones. De Vlaamse regering kan in de oeverzones andere¹⁶ noodzakelijke maatregelen opleggen, met inbegrip van erfdiensbaarheden. In dat geval kunnen particuliere grondeigenaars of gebruikers aan het Vlaamse Gewest een vergoeding vragen. De Vlaamse regering kan nadere regels bepalen voor het beheer van oeverzones, de financiering ervan en de vergoedingsregeling. In het bekkenbeheerplan Gentse Kanalen zijn als acties opgenomen: "(Evaluatie van) oeverherstel langs de bevaarbare waterlopen (timing: 2008-2013)" en "Nagaan mogelijkheden inrichting natuurvriendelijk oevers langs de bevaarbare waterlopen (timing: 2008-2013)". Dit biedt kansen om de oeverversteving langsheen de Leie op een natuurlijke en landschappelijk samenhangende wijze aan te pakken.

8.2.2. Decreet grond- en pandenbeleid

van 27 maart 2009 en latere wijzigingen

De mogelijks relevante instrumenten van het decreet grond- en pandenbeleid voor het kwaliteitsbeleid van in het Kouter- en Leieland zijn beperkt.

Eenzijds is er de activering van onbebouwde percelen door de belasting op onbebouwde percelen. In Gent, met inbegrip van het Kouter- en leieland, zijn een belasting op onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en een belasting op onbebouwde gronden in woongebied van toepassing. Deze hebben tot doel onbebouwde gronden te activeren. Het onbebouwd houden van bepaalde gronden is echter een kwaliteitsaspect voor het Kouter- en Leieland. Het is mogelijk om de belastingsreglementen zo aan te passen dat ze niet van toepassing zijn in het Kouter- en Leieland als ruimtelijke entiteit. Echter, niet alle percelen moeten vanuit de kwaliteitsdoelstellingen onbebouwd blijven (bv. in verkavelingslob, in de kernen...), enkel die in open ruimtekamers, open ruimte corridors of die waarbij bebouwing een verdere uitgroei van linten in de open ruimte zou inhouden. Een dergelijke gebiedsgerichte verfijning is niet haalbaar in een algemeen belastingsreglement. Bovendien zou de bebouwbare titel hoe dan ook blijven bestaan, zodat bebouwing niet uitgesloten is.

Anderzijds is in het decreet Grond- en pandenbeleid de gewestelijke kapitaalschaderegeling opgenomen voor gronden in agrarisch gebied, met name de bestemmingswijzigingscompensatie (bij omzetting naar reservaat en natuur, bos, of overig groen) en de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften (bij overdruk ecologisch belang, ecologische waarde, overstromingsgebied, reservaat of valleigebied). De schaderegeling wordt ook bij gemeentelijke uitvoeringsplannen door het Vlaamse gewest gedragen.

¹⁶ andere maatregelen dan deze die al in het decreet zijn bepaald (bemestingsverbod, bestrijdingsmiddelenverbod, verbod slibberging, verbod grondwerken, bouwverbod en recht van doorgang)

8.2.3. Decreet houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij

van 21 december 1988 en latere wijzigingen

Hierbij beoogt landinrichting kwaliteit, synergie en evenwicht in de ontwikkelingen van het ruimtegebruik van de open ruimte door het zoeken naar geïntegreerde oplossingen die rekening houden met relaties en verbanden, het afstemmen van programma's van verschillende sectoren om binnen een gezamenlijk aanvaardbare strategie de inrichting efficiënt te laten gebeuren, en het bijdragen tot de realisatie van beleidsplannen en actieprogramma's in het kader van het milieubeleid, het plattelandsbeleid, het ruimtelijke ordeningsbeleid, ...

Landinrichtingsprojecten worden uitgevoerd in gebieden met de gewestplanbestemmingen landelijk gebied, recreatiegebied, woongebied met een landelijk karakter of ontginningsgebied, of in gebieden die op andere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen een vergelijkbare bestemming hebben gekregen. De Vlaamse Regering kan bij wijze van uitzondering gronden in andere gebieden aan landinrichting onderwerpen voorzover het onmisbaar is voor de uitvoering van een landinrichtingsplan.

Er kan een brede waaier aan maatregelen genomen worden, die elk bijdragen tot een verbetering van de inrichting van de open ruimte. Zo kunnen ingrepen op het vlak van integraal waterbeheer, wegeaanleg, cultuurtechniek, verkeersveiligheid, natuurontwikkeling, landschapszorg, milieuzorg, bebossing, recreatie en recreatief medegebruik uitgevoerd worden.

De Vlaamse minister, bevoegd voor de landinrichting, beslist voor welke gebieden een landinrichtingsproject wordt opgestart. Hij neemt deze beslissing op eigen initiatief of op voorstel van de Commissie voor Landinrichting. De initiële vraag kan komen van entiteiten van de Vlaamse overheid of van lokale besturen.

De provincies, gemeenten, polders, wateringen, ruilverkavelingscomités en de door de Vlaamse regering aan te wijzen publiekrechtelijke rechtspersonen kunnen, mits hun instemming, door de Vlaamse regering belast worden met de uitvoering van het landinrichtingsplan of gedeelten ervan. Privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen kunnen met hun instemming door de Vlaamse regering belast worden met de uitvoering van het landinrichtingsplan of gedeelten ervan op hun gronden, waarbij zowel de eigenaars en de vruchtgebruikers als de houders van zakelijke rechten hun instemming dienen te betuigen met de uitvoering van de werken. De Vlaamse regering bepaalt de tussenkomst van het Gewest in de kostprijs van de door de instellingen, besturen en privaatrechtelijke en natuurlijke personen uitgevoerde werken. Subsidieerbare werken zijn onder meer: de verhoging van de variatie in natuurlijke structuurkenmerken van de waterloop en de aanleg van oeverstroken, werken in verband met landschapszorg inclusief erfbepantingswerken, passieve recreatie. Ook worden overheden gesubsidieerd voor voor onteigening en grondinname,

In het Kouter- en Leieland zijn een inrichtingsplan voor Vinderhoutse bossen in voorbereiding en inrichtingsplannen voor de Assels en voor Oude Kale in uitvoering. Deze laatste kaderen in het planprogramma voor Leie en Schelde. Mogelijks biedt dit planprogramma een houvast om bijkomende concrete inrichtingsprojecten uit te werken in het Kouter- en Leieland.

8.2.4. Decreet betreffend het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 en latere wijzigingen

Het natuurbehoud kan vooral op het vlak van (natuurlijke) landschapselementen en landgebruik van belang zijn voor het kwaliteitsbeleid in het Kouter- en Leieland. De regelgeving werkt op verschillende niveaus door op het terrein.

1. Algemene maatregelen

Hieronder vallen onder andere:

- vergunningsplicht voor het wijzigen van de vegetatie of het geheel of gedeeltelijk wijzigen van kleine landschapselementen of de vegetatie ervan in de groengebieden, de parkgebieden, de buffergebieden, de bosgebieden, de natuurontwikkelingsgebieden, de valleigebieden, de brongebieden, de agrarische gebieden met ecologisch belang of waarde, de agrarische gebieden met bijzondere waarde, de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden en de agrarische gebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden, in de gebieden van het IVON en in de bijzondere beschermingsgebieden.
- toepassing van het voorzorgsprincipe: in het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen
- toepassing van het stand-still principe, wat inhoudt dat wijzigen van o.a. de volgende vegetaties en kleine landschapselementen met hun vegetaties verboden is: graften, bronnen, historisch permanente graslanden gelegen in groengebieden, parkgebieden, buffergebieden, bosgebieden en de met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden, of historisch permanenten graslanden gelegen binnen de perimeter van een beschermd landschap, moerassen en waterrijke gebieden. Kleine landschapselementen omvatten bermen, bomen, bosjes, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen: Het verbod geldt niet op huiskavels van een vergunde woning en/of bedrijfsgebouw en gelegen binnen een straal van maximum 100 meters rondom de vergunde woning en/of bedrijfsgebouw.

2. Gebiedsgerichte maatregelen

Hieronder vallen onder andere:

- verbod de vegetatie, met inbegrip van meerjarige cultuurgewassen of van kleine landschapselementen te wijzigen, en verbod het reliëf van de bodem te wijzigen, verbod op het scheuren van permanent grasland) in de GEN en de GENO-gebieden. Momenteel zijn delen van de Vallei van de Benedenleie afgebakend als GEN en GENO.
- stimulerende maatregelen ter bevordering van een natuurgerichte bosbouw en ecologisch verantwoorde bebossing, de bescherming en het beheer van de vegetatie van kleine landschapselementen, tegengaan van aantasting van reliëf en bodem, totstandkoming van een verenigbaar recreatief medegebruik in natuurverwevingsgebieden. Er zijn (nog) geen natuurverwevingsgebieden afgebakend in het Kouter- en Leieland. Dit gebeurt door het Vlaamse gewest. Het nader uitwerken van de verweving van natuur, bos en landbouw in de Leievallei is wel aangegeven als een actie in de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Leiestreek, net zoals voor de omgeving van de vallei van de Oude Kale in het actieprogramma van de ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Veldgebied Brugge – Meetjesland
- stimulerende maatregelen met het oog op het instandhouden of verbeteren van de

verbindingsfunctie, onderhoud, ontwikkelingen beheer van de kleine landschapselementen en overige verbindingselementen met inbegrip van waterlopen en de instandhouding en de ontwikkeling van de bestaande natuurelementen in natuurverbindingsgebieden. Er zijn (nog) geen natuurverbindingsgebieden afgebakend in het Kouter en Leieland. Dit gebeurt door de provincie. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan is wel het verbindingsgebied Nevele (tussen bosgebied Aalter en Vinderhoutse bossen) geselecteerd

- de bescherming van de natuur in natuurreservaten, waarbij maatregelen en bepalingen inzake het beheer en de inrichting van het gebied in een beheersplan worden vastgesteld. Delen van de Benedenvallei van de Leie en Drie Leien zijn als natuurreservaat erkend (de Assels).
- ongeacht de bestemming van het betrokken gebied, dienen alle nodige maatregelen genomen om elke verslechtering van de natuurkwaliteit en het natuurlijk milieu van de habitats in een speciale beschermingszone (vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied) te vermijden. Een deel van Vinderhoutse bossen is als habitatrichtlijngebied aangeduid.
- Voor elke speciale beschermingszone wordt een natuurrichtplan vastgesteld. Voor elk gebied dat behoort tot het VEN of het IVON en voor de groengebieden, parkgebieden, buffergebieden, bosgebieden of de met één van deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden kan er een natuurrichtplan worden vastgesteld. Elke administratieve overheid draagt er zorg voor dat een activiteit, in het geval van een vergunningsplichtige activiteit of een activiteit waarvoor een kennisgeving of melding aan deze overheid vereist is, niet strijdig is met de bindende bepalingen van een goedgekeurd natuurrichtplan, door het opleggen van voorwaarden of door de activiteit niet toe te staan. Ter realisatie van de gebiedsvisie van een natuurrichtplan kunnen volgende activiteiten of handelingen worden verboden: het aanplanten van bomen of struiken in functie van het behoud van flora en fauna die gebonden is aan open landschapstypes, het aanplanten van andere dan in het natuurrichtplan bepaalde soorten van bomen of struiken, het telen van in het natuurrichtplan bepaalde gewassen inclusief meerjarige cultuurgewassen zoals onder meer fruitteeltplantages en boomkwekerijen. Het verbod is niet van toepassing op woon- of bedrijfspercelen (zone-eigen of zonevreemd).
- de Vlaamse regering kan met de grondgebruikers vrijwillige beheersovereenkomsten sluiten in het belang van het natuurbehoud, in de groengebieden en bosgebieden, in de valleigebieden, brongebieden en het agrarisch gebied met ecologisch belang en natuurontwikkelingsgebieden, in de GEN, de GENO, in de natuurverwevingsgebieden, in de natuurverbindingsgebieden, en (ook in andere gebieden) voor het optimaal beschermen, herstellen en/of uitbreiden van de habitats of ecosystemen van door de Vlaamse regering aangewezen organismen of levensgemeenschappen
- de Vlaamse regering kan met de grondgebruikers in agrarische gebieden vrijwillige beheersovereenkomsten sluiten in het kader van de richtlijn plattelandsbeleid i.f.v. de soortenbescherming, het perceelsrandenbeheer, het herstel, de ontwikkeling en het onderhoud van kleine landschapselementen, het botanisch beheer, de erosiebestrijding en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlakte- en grondwater. Hiervoor worden vergoedingen uitgekeerd.
- in de GEN en GENO kan de Vlaamse regering natuurinrichtingsprojecten instellen, met de mogelijkheid dat de eigenaar of degene die het gebruiksrecht heeft van een betrokken gebied een vergoeding kan krijgen voor de uitvoering van het natuurinrichtingsproject.

3. Samenwerking met doelgroepen

- de Vlaamse regering regionale landschappen erkennen en de werking er van subsidiëren. De initiatieven van een Regionaal Landschap zijn gericht op de bevordering en promotie van het streekeigen karakter, de natuurrecreatie, de natuureducatie, het recreatief medegebruik, het natuurbehoud, het beheer, het herstel, de aanleg en de ontwikkeling van kleine landschapselementen. Voor het Kouter- en Leieland is geen regionaal landschap erkend. Een erkenningsaanvraag kan worden ingesteld op voorstel van een provincie of drie of meer aaneengesloten gemeenten.
- de Vlaamse regering kan ondersteunende maatregelen nemen ter bevordering van de ontwikkeling van maatregelen voor de natuurverbindingsgebieden en de lijn- en puntvormige elementen door de provincies en de gemeenten; hiertoe kan met hen een convenant afgesloten worden

8.2.5. Bosdecreet van 13 juni 1996

Het Bosdecreet geldt zowel voor openbare bossen als bossen in privébezit. De nadruk ligt op de bescherming en het duurzaam gebruik van het bos. Volgende bepalingen zijn mogelijks relevant i.f.v. het beoogde beleid in het Kouter- en Leieland.

- in de openbare bossen en bosreservaten is het o.a. verboden planten of onderdelen van planten te verwijderen en werkzaamheden uit te voeren die niet in het beheersplan zijn opgenomen en die van aard zijn wijzigingen aan te brengen in de mineralogische en paleontologische sites, de archeologische grondvesten, het landschap, het reliëf, de natuurlijke waterhuishouding, de bodemvruchtbaarheid, de zuiverheid en het regime van de waterlopen, de vegetatie en de inheemse organismen,
- In de bossen is o.a. het verboden keten, loodsen en alle andere constructies en verblijfsgelegenheden op te richten zonder machtiging van het Agentschap een kapping die niet is opgenomen in het beheersplan mag slechts worden uitgevoerd met de machtiging van het Agentschap. Kappingen voorzien in een goedgekeurd beheersplan mogen onmiddellijk worden uitgevoerd en zijn niet meldingsplichtig.
- om de openstelling van de bossen en de educatie van het publiek te bevorderen en de bosrecreatie te verbeteren, kan de Vlaamse Regering onder de voorwaarden die ze zelf bepaalt, subsidies verlenen aan bosbeheerders. Voor openbare besturen en openbare instellingen kunnen deze subsidies betrekking hebben op de aankoop en de huur van bossen of gronden voor bosaanleg, op bosaanleg door aanplanting, door bezaaiing of op spontane wijze, op het onderhoud van bossen en op de aanleg en het onderhoud van de bosinfrastructuur. Voor natuurlijke personen of privaatrechtelijke rechtspersonen kunnen de subsidies betrekking hebben op het onderhoud en de aanleg van de infrastructuur van bossen die voor het publiek toegankelijk zijn. In private bossen kan voor elke beplanting met houtachtige gewassen van minstens een halve hectare volgens een plan, goedgekeurd door het Agentschap, door de Vlaamse regering subsidies verleend worden. De Vlaamse Regering kan tevens subsidies verlenen met het oog op de bescherming, de ontwikkeling, het herstel, het behoud en de uitbreiding van het privaat bosareaal, voor zover deze activiteiten beantwoorden aan de criteria voor duurzaam bosbeheer.. Deze subsidies kunnen evenwel geen betrekking hebben op de aankoop van percelen.
- Er geldt in principe een ontbossingsverbod van beboste zones. Dit geldt niet ontbossing met het oog op werken van algemeen belang, ontbossing of verkaveling in zones met de bestemmingen woongebied of industriegebied in de ruime zin, ontbossing van de uitvoerbare delen in een niet-vervallen vergunde verkaveling of ontbossing in functie van vastgestelde instandhoudingsdoelstellingen opgemaakt voor speciale beschermingszones. De stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing of de verkavelingsvergunning voor

geheel of gedeeltelijk beboste terreinen kan maar worden verleend na voorafgaand advies van het Agentschap. Voor andere ontbossingen of voor andere verkavelingen in geheel of gedeeltelijk beboste terreinen kan de Vlaamse Regering op individueel en op gemotiveerd verzoek de ontheffing toestaan van het verbod tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing of een verkavelingsvergunning. Voor die ontbossingen geldt een compensatieregeling.

8.2.6. Decreet betreffende de landschapszorg van 16 april 1996 en latere wijzigingen

Dit decreet regelt de bescherming van de in het Vlaamse Gewest gelegen landschappen, de instandhouding, het herstel en het beheer van beschermde landschappen, ankerplaatsen en erfgoedlandschappen en stelt maatregelen vast voor de bevordering van de algemene landschapszorg. Relevante bepalingen voor het beleid voor het Kouter- en Leieland zijn:

- Een landschap, dat van algemeen belang is wegens zijn natuurwetenschappelijke, historische, esthetische of sociaal-culturele waarde, kan worden beschermd met inbegrip van een overgangszone die deze waarden van het landschap ondersteunt. De bescherming wordt vastgesteld door de Vlaamse regering. Het besluit tot voorlopige of definitieve bescherming als landschap is bindend en fungeren als aanvulling en verfijning op de sectoriële wetgevingen. Zij mogen evenwel geen beperkingen vaststellen die absoluut werken of handelingen verbieden of onmogelijk maken die overeenstemmen met de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, noch de realisatie van die plannen en hun bestemmingsvoorschriften verhinderen, noch de realisatie van de definitief vastgestelde natuurrichtplannen onmogelijk maken. De loop van de Oude Kale enerzijds en Leiemeersen anderzijds zijn beschermd als landschap (beiden net buiten het plangebied).
- De eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en vruchtgebruikers van een voorlopig of definitief beschermd landschap zijn verplicht door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te houden, het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen.
- Werken of handelingen die strijdig zijn met de maatregelen en richtlijnen van het besluit en niet vergunningsplichtig zijn, zijn onderworpen aan een toestemming, te verlenen door Onroerend Erfgoed.
- De Vlaamse regering kan een landschap, dat van algemeen belang is wegens zijn natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele of ruimtelijk-structurende waarde, aanduiden als ankerplaats. Zolang de ankerplaatsen niet zijn opgenomen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen zij geen beoordelingsgrond voor vergunningsplichtige werken en handelingen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest, noch voor het planologisch attest, noch voor de stedenbouwkundige vergunning, uitgezonderd wanneer het een aanvraag betreft van de administratieve overheid. De administratieve overheid moet in al haar beslissingen inzake een eigen werk of handeling, of inzake een eigen plan of verordening, die een ankerplaats nadelig kunnen beïnvloeden, voorkomen dat vermijdbare schade aan een typisch landschapkenmerk van een ankerplaats wordt veroorzaakt, en schadebeperkende maatregelen nemen om de betekenisvolle schade die aan de ankerplaats wordt aangebracht zo veel mogelijk te beperken, en indien dit niet mogelijk is, herstellen en compenseren. De omgeving Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse bossen en Slindonk te Nevele, Lovendegem en Gent is definitief als ankerplaats aangeduid. In het gemeentelijk RUP Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof - De Campagne is de definitief aangeduide ankerplaats in de stedenbouwkundige voorschriften omgezet als een 'erfgoedlandschap'.
- Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen de ankerplaatsen mede

de basis voor de aanduiding van de erfgoedlandschappen. Iedereen die werken en handelingen verricht neemt zoveel als mogelijk zorg in acht voor de waarden en de typische landschapskenmerken van een erfgoedlandschap zoals bepaald in het van toepassing zijnde ruimtelijke uitvoeringsplan. De administratieve overheid mag geen werkzaamheden en handelingen ondernemen, noch toestemming of vergunning verlenen voor een activiteit die een erfgoedlandschap geheel of gedeeltelijk kan vernietigen of die een betekenisvolle schade kan veroorzaken aan de waarden en de typische landschapskenmerken ervan.

- Met het oog op het verwezenlijken van de beheersdoelstellingen van een beschermd landschap of van een erfgoedlandschap, kan voor een beschermd landschap of erfgoedlandschap of deel ervan een beheerscommissie worden opgericht en een beheersplan worden opgesteld.
- De Vlaamse regering stelt met het oog op de verwezenlijking van de beheersdoelstellingen een financiële regeling vast. Deze financiële regeling betreft de instandhouding, het onderhoud, het herstel, de ontsluiting, het beheer, het onderzoek en de voorlichting over het definitief beschermde landschap of het erfgoedlandschap. Voor instandhoudings- en onderhoudswerken in beschermde landschappen of erfgoedlandschappen kan het Vlaamse Gewest een onderhoudspremie verlenen, of een landschapspremie voor: het opmaken van het beheersplan, het uitvoeren van instandhoudings-, onderhouds-, herstel- en verbeteringswerkzaamheden die vermeld worden in het beheersplan, het uitvoeren van ontsluitings-, onderzoeks- en voorlichtingswerkzaamheden die vermeld worden in het beheersplan. De onderhouds- of landschapspremie wordt toegekend aan de persoon die met goedkeuring van de betrokken eigenaars en houders van zakelijke en/of persoonlijke rechten, de door haar of hem aangevraagde werken uitvoert.
- Aan de eigenaars van onroerende goederen die in een beschermd landschap liggen, kan een vergoeding worden toegekend als de waardevermindering van hun onroerend goed rechtstreeks voortvloeit uit de voorschriften van een besluit tot definitieve bescherming van een landschap.
- Voor maatregelen ten behoeve van de algemene landschapszorg kan de Vlaamse regering een financiële bijdrage toekennen aan de gemeenten.
- Op basis van de landschapsatlas en de landschapskenmerkenkaart kan de Vlaamse regering voor maatregelen ten behoeve van de algemene landschapszorg een financiële bijdrage toekennen. In de landschapsatlas zijn – naast de beschermde landschappen en erkende ankerplaatsen – delen van de Leievallei en omgeving Halewijn als relictzones aangeduid, en de Leie met inbegrip van de oude Leie-armen als lijnrelict, en diverse kastelen en abdij van Drongen als puntrelict.
- Er is voorzien in de erkenning en de subsidiëring van de landschapswerking van regionale landschappen.

8.2.7. Decreet tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten van 3 maart 1976 en latere wijzigingen

- De eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, zijn ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen. De omgeving van Hof ten Broecke (Afsnee) en Afsnee dorp zijn beschermd als dorpsgezicht. De kerk en pastorie van Afsnee en het Hof ten Broecke zijn ook als monument beschermd. Andere beschermde monumenten zijn: Kasteel De Campagne, Kasteel Blauw Huys en oranjerie, St.Paulusseminarie of vml Kasteel Ter Beken met park en omringende walgrachten en bijgebouwen (zonder recentere seminariegebouw), dreefje naar Kasteel Schouwbroek, kasteel zg Kapellegoed met omgrachtingen, park en bijgebouwen, Onze-Lieve-Vrouw-Van-Lourdeskapel in Beekstraat, vml hoeve met boerenhuis en dienstgebouw in de Beekstraat, Pastorie St-Gerolf, oude

abdij van Drongen (met bijgebouwen, kloostertuin en begraafplaats), St.Gerulfuskerk, dorpsplein Drongen, pontbrug Drongen, St.Jozefskapel of Pater Petitkapel Drongen, en het oorlogsmonument op Drongenplein, woning De Landtsheere in Gaverlandstraat, en Kasteel Borluut.

- Werken aan beschermde monumenten kunnen niet worden aangevat zonder voorafgaande machtiging. Indien voor de werken betreffende beschermde monumenten geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, wordt de machtiging verleend door Onroerend Erfgoed. Werken betreffende niet als monument beschermde constructies binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, worden gemeld aan het college van burgemeester en schepenen. Als het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aangemelde werken van aard zijn om de wezenlijke eigenschappen van het beschermde geheel te verstoren, de werken slechts worden aangevat nadat Onroerend Erfgoed zijn machtiging heeft verleend.
- Wanneer werken van instandhouding of herstel nodig zijn om de artistieke, wetenschappelijke, historische, volkskundige, industrieel-archeologische of andere sociaal-culturele waarde van een beschermd monument te bewaren, verlenen het Vlaamse Gewest, de betrokken provincie en de betrokken gemeente hun bijdrage in de kosten van die werken.
- De Vlaamse Regering stelt een inventaris van het bouwkundig erfgoed vast. Heel wat hoeves en kastelen zijn opgenomen op de inventaris van onroerend erfgoed.
- Een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnventariseerde constructies kan slechts worden afgeleverd na een algemene onroerenderfgoedtoets.

8.2.8. Wet betreffende de vergunning van handelsvestigingen van 13 augustus 2004 gewijzigd door de wet van 22 december 2009 (ikeawet)

Een nieuwe handelszaak of uitbreiding van een bestaande handelszaak met een netto verkoopoppervlakte van meer dan 400 m² toegankelijk voor het publiek, moet een socio-economisch vergunning hebben. Deze regelgeving kan relevant zijn om de ontwikkelingen van (grootschalige) handel in het Kouter- en Leieland te sturen.

De machtiging wordt verleend door het college van burgemeester en schepenen. Voor handelszaken groter dan 1000m² wordt voorafgaandelijk aan de machtiging, het advies van het Nationaal Sociaal-Economisch Comité voor de Distributie (NSECD) gevraagd. Voor handelsvestigingen met een nettoverkoopoppervlakte tussen 400 en 1000m² beslist de gemeente autonoom over de toekenning van de machtiging.

Bij het opstellen van het advies moet het NSECD de ruimtelijke ligging van de handelsvestiging, de bescherming van het stedelijk milieu en de bescherming van de consument, alsook het respect voor de sociale wetgeving en het arbeidsrecht in aanmerking nemen. Ter verduidelijking wordt gesteld dat voor het criterium 'ruimtelijke ligging' moeten volgende elementen in overweging genomen worden :

- de inpassing van de handelsvestiging in de plaatselijke ontwikkelingsprojecten of binnen het kader van het stedenpatroon
- de bereikbaarheid van de nieuwe vestiging via het openbaar vervoer en via individuele transportmiddelen.

Met betrekking tot het criterium 'bescherming van het stedelijk milieu' moeten volgende elementen in overweging worden genomen :

- het effect van de inplanting inzake duurzame mobiliteit, meer bepaald het gebruik van de

ruimte en de verkeersveiligheid

- het effect van de inplanting van de handelsvestiging op de stadskern in het kader van de planologische vereisten.

In het socio-economisch dossier dat bij de aanvragen moet worden gevoegd, moet een vragenformulier worden ingevuld met o.a.. gegevens die inzicht bieden in de inpassing in het stedenpatroon en de bescherming van het stedelijk milieu. Dit ook in het geval geen advies moet worden gevraagd aan het NSECD.

8.2.9. Decreet op de rooilijnen van 8 mei 2009

Specifiek ten aanzien van de wegen wordt verwezen naar de figuur van de rooilijn. De rooilijn bepaalt de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.

De rooilijn is de grens van de openbare weg zoals deze bestaat of later zal afgetekend worden ingevolge de wijzigingen welke aan het tracé van de weg zullen aangebracht worden. Het rooien streeft de volgende doeleinde na :

- de vrijwaring van de bedding van de openbare weg tegen innemingen van aangrenzende eigenaars
- het rechttrekken en het verbeteren van de openbare weg. Aan particulieren wordt naarmate een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning aangevraagd wordt, de verplichting opgelegd zich naar het nieuwe tracé te schikken; de nieuwbouw en de wederopbouw van gebouwen moeten achter de rooilijn plaatshebben.

In algemene zin moet wel worden gesteld dat een rooilijnplan tot doel heeft om een mobiliteits- of ontsluitingsvraagstuk op te lossen (bv. verbreden wegprofiel). Het vrijwaren van ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van bepaalde gebieden veronderstelt veleer de inzet van de nodige instrumenten van ruimtelijke ordening. Hetzelfde geldt voor de aanpak van een inrichtingsvraagstuk. Ook dit wordt niet in rooilijnplannen vastgelegd.

8.2.10. Erfdienstbaarheidszones langs (gewest)wegen en spoorwegen

Specifiek ten aanzien van autosnelwegen en spoorwegen dient rekening te worden gehouden met de reglementering aangaande bebouwing en bouwvrije stroken. In deze erfdienstbaarheidszones geldt in principe een bouwverbod.

Deze regelingen zijn vooral doelmatig voor het bouwvrij houden van stroken langsheen de infrastructuur, doch in die zin weinig effectief in het licht van de gestelde kwaliteitsprincipes.

