

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove



TEKST

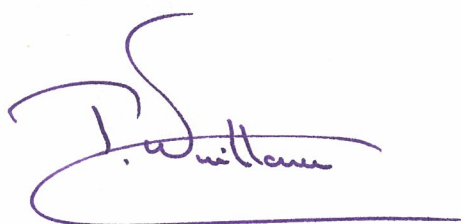


gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove

definitief ontwerp

stad ninove | januari 2011 | TEKST

Definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
gecoördineerd zoals beslist in de gemeenteraad van 13 januari 2011.



Paul Guillaume
ruimtelijk planner



Johan De Greef
ruimtelijk planner

Michel Casteur
burgemeester

Freddy Van Eeckhout
eerste schepen
bevoegd voor ruimtelijke ordening

Arnold Blockerije
stadssecretaris

colofon

- project: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- opdrachtgever: GEMEENTE NINOVE
- opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600 berchem-antwerpen |
t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

Inhoud

Inhoud.....	- 3 -
Kaarten.....	- 10 -
Tabellen.....	- 12 -
Informatief gedeelte.....	- 15 -
I. Inleiding.....	- 17 -
1. Voorwoord.....	- 19 -
2. Verloop van het planningsproces.....	- 20 -
3. Communicatie.....	- 23 -
II. Situering.....	- 25 -
1. Algemene situering van Ninove.....	- 27 -
2. Fysisch systeem.....	- 28 -
2.1. Reliëf.....	- 28 -
2.2. Bodem.....	- 28 -
2.3. Waterhuishouding.....	- 29 -
3. Kengetallen voor Ninove.....	- 31 -
3.1. Bevolking.....	- 31 -
3.2. Ruimtegebruik.....	- 32 -
3.3. Socio-economische situatie.....	- 33 -
III. Planningscontext.....	- 35 -
1. Ruimtelijke structuurplannen.....	- 37 -
1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	- 37 -
1.1.1. Delen van Ninove als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.....	- 37 -
1.1.2. Delen van Ninove in het buitengebied.....	- 38 -
1.1.3. Ninove als economisch knooppunt.....	- 38 -
1.1.4. Lijninfrastructuren.....	- 39 -
1.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen.....	- 39 -
1.2.1. Stedelijk gebied.....	- 40 -
1.2.2. Woonkernen in het buitengebied.....	- 40 -
1.2.3. Landschapselementen.....	- 40 -
1.2.4. Natuuraandachtsgebieden, bovenlokale ecologische infrastructuur en..... natuurverbindingen.....	- 41 -
1.2.5. Landbouw.....	- 41 -
1.2.6. Toerisme en recreatie.....	- 41 -
1.2.7. Bedrijventerreinen.....	- 42 -
1.2.8. Kleinhandel.....	- 42 -
1.2.9. Mobiliteit.....	- 43 -
1.2.10. Waterwegen.....	- 43 -
1.2.11. Hoogspanningslijnen.....	- 43 -
1.2.12. Windturbines.....	- 43 -

1.3.	Structuurplanning in de buurgemeenten	- 44 -
1.3.1.	Haaltert	- 44 -
1.3.2.	Denderleeuw	- 44 -
1.3.3.	Liedekerke	- 45 -
1.3.4.	Roosdaal	- 45 -
1.3.5.	Gooik	- 45 -
1.3.6.	Galmaarden	- 46 -
1.3.7.	Geraardsbergen	- 46 -
1.3.8.	Herzele	- 46 -
2.	Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen	- 47 -
2.1.	Gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem	- 47 -
2.2.	Bijzondere plannen van aanleg	- 48 -
3.	Wettelijke beschermingen en reglementen	- 51 -
3.1.	Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden	- 51 -
3.2.	Gebieden van het Vlaams ecologisch netwerk (VEN)	- 51 -
3.3.	Beschermde monumenten en landschappen	- 51 -
3.4.	Inventaris van het bouwkundig erfgoed	- 52 -
3.5.	Afbakening van woningbouwgebieden	- 53 -
3.6.	Afwegingskader voor de inplanting van windturbines	- 53 -
3.7.	Gemeentelijke verordeningen en reglementen	- 54 -
4.	Andere beleidsprocessen en studies	- 55 -
4.1.	Beleidsprocessen, studies en sectorale regelgevingen op bovenlokaal niveau	- 55 -
4.1.1.	Afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove	- 55 -
4.1.2.	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur	- 56 -
4.1.3.	Bekkenbeheerplan Dender (2008 - 2013)	- 59 -
4.1.4.	Natuurrichtplan Dendervallei tussen de gewestgrens en Ninove	- 60 -
	evenals de Raspailleboscomplex en Geitebos	- 60 -
4.1.5.	Studie bosuitbreiding Ninove	- 61 -
4.1.6.	Stiltegebied Dender - Mark	- 62 -
4.1.7.	Haalbaarheidsonderzoeken voor ontwikkeling van	- 63 -
	watergebonden bedrijvigheid (AWZ)	- 63 -
4.1.8.	Oppervlaktedelfstoffenplannen	- 63 -
4.2.	Gemeentelijke beleidsplannen en studies	- 64 -
4.2.1.	Milieubeleidsplan Ninove 2005 - 2010	- 64 -
4.2.2.	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	- 64 -
4.2.3.	Lokaal sociaal beleidsplan 2008 - 2013	- 65 -
4.2.4.	Gemeentelijk sportbeleidsplan 2008 - 2013	- 65 -
5.	Overzicht van de belangrijkste projecten	- 66 -
IV.	Bestaande ruimtelijke structuur	- 67 -
1.	Bestaande ruimtelijke structuur van de regio	- 69 -
2.	Evolutie van de ruimtelijke structuur	- 71 -
2.1.	Ruimtelijke structuur volgens de Ferraris (1770 - 1777)	- 71 -
2.2.	Ruimtelijke structuur volgens de kaart Van der Maelen (1860)	- 72 -
2.3.	Ruimtelijke structuur rond 1936 (militair cartografisch instituut)	- 72 -

3.	Deelstructuren in Ninove.....	- 74 -
3.1.	Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur.....	- 74 -
3.1.1.	Bronnen voor de analyse van de natuurlijke structuur.....	- 74 -
3.1.2.	Elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur	- 74 -
3.2.	Bestaande nederzettingsstructuur	- 76 -
3.2.1.	Bronnen voor de analyse van de nederzettingstructuur	- 76 -
3.2.2.	Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur.....	- 78 -
3.2.3.	Verfijningen van de nederzettingsstructuur	- 80 -
3.2.4.	Inventarisatie van de zonevreemde woningen	- 83 -
3.2.5.	Inventarisatie van de zonevreemde recreatie.....	- 84 -
3.3.	Bestaande ruimtelijk-economische structuur	- 85 -
3.3.1.	Bronnen voor de analyse van de ruimtelijk-economische structuur.....	- 85 -
3.3.2.	Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur.....	- 86 -
3.3.3.	Kleinschalige bedrijventerreinen.....	- 88 -
3.3.4.	Inventarisatie van de zonevreemde bedrijven	- 93 -
3.4.	Bestaande verkeers- en vervoersstructuur.....	- 95 -
3.4.1.	Bronnen voor de analyse van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur.....	- 95 -
3.4.2.	Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur	- 96 -
3.5.	Bestaande landschappelijke structuur	- 97 -
3.5.1.	Bronnen voor de analyse van de landschappelijke structuur.....	- 97 -
3.5.2.	Elementen van de bestaande landschappelijke structuur.....	- 97 -
4.	Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur.....	- 100 -
5.	Deelgebieden in Ninove.....	- 101 -
5.1.	Dendervallei	- 101 -
5.2.	Stedelijk Ninove.....	- 101 -
5.3.	Zuidelijk gebied	- 101 -
5.4.	Noordelijk gebied.....	- 102 -
V.	Taakstellingen, behoeften en aanbod	- 103 -
1.	Wonen.....	- 105 -
1.1.	Behoefte	- 105 -
1.1.1.	Situatie in 2007 als vertrekbasis	- 105 -
1.1.2.	Behoeften en trends van 2007 tot 2017.....	- 106 -
1.1.3.	Spreiding van de behoeften en prognoses.....	- 107 -
1.2.	Potentieel aanbod aan bijkomende woningen	- 109 -
1.2.1.	Overtollige leegstand.....	- 109 -
1.2.2.	Theoretische voorraad.....	- 109 -
1.2.3.	Vastliggende voorraad en de huidige realisatietrends	- 111 -
1.2.4.	Voorraad in binnengebied en woonuitbreidingsgebied	- 113 -
1.2.5.	Potentieel vrijkomend aanbod aan woningen	- 119 -
1.3.	Renovatiebehoefte	- 119 -
1.4.	Huisvesting voor specifieke doelgroepen	- 120 -
1.4.1.	Sociale woningen	- 120 -
1.4.2.	Woningen voor alleenstaanden	- 121 -
1.4.3.	Woningen voor senioren.....	- 122 -
1.4.4.	Woningen voor personen met een handicap	- 125 -
1.4.5.	Meervoudig achtergestelde huishoudens	- 125 -
1.4.6.	Doortrekkers.....	- 126 -

1.5.	Vergelijkingen tussen de realisatie van het aanbod en toekomstige behoeften en trends.....	- 126 -
1.5.1.	Vergelijking van de realisaties met de gesloten prognose	- 126 -
1.5.2.	Spreiding van de aanvullende behoeften en taakstellingen	- 127 -
1.5.3.	Vergelijking van de specifieke behoeften met de globale behoefte	- 129 -
1.5.4.	Bijkomende mogelijkheden voor de creatie van woningen	- 130 -
1.6.	Conclusies inzake wonen	- 132 -
2.	Bedrijvigheid.....	- 133 -
2.1.	Behoeften	- 133 -
2.1.1.	Taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen	- 133 -
2.1.2.	Lokale behoeften tot 2017	- 133 -
2.2.	Aanbod	- 134 -
2.2.1.	Aanbod volgens de provinciale ontwikkelingsmaatschappij.....	- 134 -
2.2.2.	Leegstaande bedrijfsruimten.....	- 135 -
2.2.3.	Aanbod op terreinen voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo	- 135 -
2.2.4.	Aanbod binnen industriegebied	- 136 -
2.3.	Vergelijking tussen aanbod en behoefte.....	- 137 -
2.3.1.	Aanbod en behoefte lokale bedrijvigheid	- 137 -
2.3.2.	Aanbod en behoefte regionale bedrijvigheid.....	- 138 -
2.4.	Aanbod en behoeften inzake kleinhandel	- 139 -
2.5.	Conclusies inzake bedrijvigheid.....	- 140 -
3.	Bos, natuur en groenvoorziening.....	- 141 -
3.1.	Behoefte aan openbare groene ruimte	- 141 -
3.2.	Bestaande voorstellen voor de ontwikkeling van een aanbod	- 142 -
3.2.1.	Ontwikkeling van een stadsbos en de versterking van Neigembos	- 142 -
3.2.2.	Zoekzones voor stedelijk groen in het voorstel van afbakening (2008).....	- 142 -
4.	Sportinfrastructuur.....	- 143 -
4.1.	Aanbod	- 143 -
4.2.	Behoeften	- 143 -
VI.	Knelpunten, kwaliteiten en potenties	- 145 -
1.	Kwaliteiten	- 147 -
1.1.	Ruimtelijk-natuurlijke structuur.....	- 147 -
1.2.	Nederzettingsstructuur.....	- 147 -
1.3.	Ruimtelijk-economische structuur	- 147 -
1.4.	Verkeers- en vervoersstructuur.....	- 148 -
1.5.	Landschappelijke structuur	- 148 -
2.	Knelpunten en bedreigingen.....	- 149 -
2.1.	Ruimtelijk-natuurlijke structuur.....	- 149 -
2.2.	Nederzettingsstructuur.....	- 149 -
2.3.	Ruimtelijk-economische structuur	- 150 -
2.4.	Verkeers- en vervoersstructuur.....	- 151 -
2.5.	Landschappelijke structuur	- 151 -
3.	Potenties	- 153 -
3.1.	Ruimtelijk-natuurlijke structuur.....	- 153 -
3.2.	Nederzettingsstructuur.....	- 153 -

3.3. Ruimtelijk-economische structuur.....	- 153 -
3.4. Verkeers- en vervoersstructuur	- 154 -
3.5. Landschappelijke structuur.....	- 154 -
Richtinggevend gedeelte	- 155 -
I. Visie en rol	- 157 -
1. Gewenste rol en positie van Ninove.....	- 159 -
1.1. Dynamisch Ninove buiten de rand van de Vlaamse ruit	- 159 -
1.2. Ninove, kleinstedelijk gebied in een divers buitengebied	- 159 -
met waardevolle open ruimte	- 159 -
1.3. Ninove in de Dendervallei.....	- 160 -
1.4. Ninove als economisch knooppunt onderdeel van de Dendersteden.....	- 160 -
1.5. Ninove als cultuurhistorische site en toeristisch-recreatieve schakel	- 161 -
2. Gewenste ruimtelijke structuur.....	- 162 -
II. Gewenste deelruimten	- 165 -
1. De Dender als levensader doorheen Ninove	- 169 -
1.1. Ruimtelijk concept	- 169 -
1.2. Gewenste ruimtelijke structuur voor de Dender als levensader doorheen Ninove	- 169 -
1.2.1. Dendervallei als blauwgroene dooradering doorheen Ninove	- 169 -
1.2.2. Dendervallei als recreatieve ader doorheen Ninove	- 170 -
1.2.3. Dender als basis voor stedelijke vernieuwing	- 171 -
1.3. Uitwerkingen.....	- 172 -
1.3.1. Dender als slagader voor vernieuwende stedelijke projecten.....	- 172 -
1.3.2. Nieuwe stedelijke as ter versterking van het winkelcentrum.....	- 175 -
1.3.3. Noordelijk stadsrandbos als overgang naar de open ruimte.....	- 176 -
1.3.4. Nieuwe en vernieuwende ontwikkelingen voor bedrijvigheid	- 177 -
langs de Dender en N28 (Expresweg - Koning Boudewijnlaan)	- 177 -
1.4. Acties en maatregelen.....	- 178 -
2. Noordelijke open agrarische ruimte	- 180 -
2.1. Ruimtelijk concept	- 180 -
2.2. Gewenste ruimtelijke structuur voor de noordelijke open agrarische ruimte.....	- 180 -
2.3. Uitwerkingen.....	- 181 -
2.3.1. Ontginningszone: nieuw landschap in wording.....	- 181 -
2.3.2. Beverbeekvallei: groen lint tot aan de stad.....	- 182 -
2.4. Acties en maatregelen.....	- 182 -
3. Zuidelijke agrarische ruimte	- 184 -
3.1. Ruimtelijk concept	- 184 -
3.2. Gewenste ruimtelijke structuur voor de zuidelijke open ruimte.....	- 184 -
3.3. Uitwerkingen.....	- 186 -
3.3.1. Neigembos en omgeving.....	- 186 -
3.3.2. Ontginningsgebieden als onderdeel van een ecologische verbinding	- 186 -
3.4. Acties en maatregelen.....	- 186 -

III. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren	- 189 -
1. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.....	- 193 -
1.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	- 193 -
1.2. Uitwerkingen	- 195 -
1.2.1. Verwevings- en verbingsgebieden op gemeentelijk niveau.....	- 195 -
1.3. Acties en maatregelen	- 195 -
2. Gewenste nederzettingsstructuur	- 197 -
2.1. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur	- 197 -
2.1.1. Stedelijk gebied.....	- 197 -
2.1.2. Buitengebied.....	- 197 -
2.2. Uitwerkingen	- 199 -
2.2.1. Differentiatie van de kernen in het buitengebied.....	- 199 -
2.2.2. Verdichting, renovatie en reconversie.....	- 201 -
2.2.3. Huisvesting voor specifieke doelgroepen.....	- 206 -
2.2.4. Woningbouwprogrammatie	- 207 -
2.2.5. Afwegingskader voor de zonevreemde woningen.....	- 216 -
2.2.6. Afwegingskader voor recreatieve ontwikkelingen	- 219 -
2.3. Acties en maatregelen	- 223 -
3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur	- 225 -
3.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur	- 225 -
3.2. Verdere uitwerking.....	- 227 -
3.2.1. Bundeling van de grootschalige detailhandel.....	- 227 -
3.2.2. Programmatie en differentiatie van bedrijventerreinen.....	- 229 -
3.2.3. Afwegingskader voor de bestaande kleinschalige bedrijventerreinen.....	- 230 -
3.2.4. Afwegingskader voor zonevreemde bedrijven	- 233 -
3.2.5. Gemeentelijk standpunt inzake de toekomstige ontginningen	- 236 -
3.3. Acties en maatregelen	- 237 -
4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur.....	- 239 -
4.1. Elementen van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur	- 239 -
4.2. Verdere uitwerking.....	- 240 -
4.2.1. Aangepast parkeerbeleid in het centrum	- 240 -
4.2.2. Uitbouw van een alternatief netwerk voor de zwakke weggebruiker.....	- 241 -
4.3. Acties en maatregelen	- 242 -
5. Gewenste landschappelijke structuur	- 244 -
5.1.1. Elementen van de gewenste landschappelijke structuur	- 244 -
5.2. Acties en maatregelen	- 247 -
Bindend gedeelte	- 249 -
1. Omgaan met het structuurplan als kader.....	- 251 -
2. Programmatorische elementen	- 252 -
2.1. Met betrekking tot bos en natuur	- 252 -
2.2. Met betrekking tot wonen.....	- 252 -
2.3. Met betrekking tot bedrijvigheid	- 253 -

3. Acties	- 255 -
3.1. Strategische projecten.....	- 255 -
3.2. Herinrichting van publieke ruimten	- 256 -
3.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	- 256 -
3.4. Verordeningen.....	- 258 -
3.5. Subsidies en beheersovereenkomsten.....	- 258 -
4. Overleg en onderhandeling.....	- 259 -
Bijlagen.....	- 261 -
Begrippenlijst	- 263 -
Milieugevoelighedsonderzoek van het gebied Hof Ter Duyst	- 271 -

Kaarten

kaart 1:	situering van Ninove in de regio.....	- 27 -
kaart 2:	luchtfoto	- 27 -
kaart 3:	administratieve grenzen.....	- 27 -
kaart 4:	reliëf.....	- 28 -
kaart 5:	bodem.....	- 28 -
kaart 6:	waterhuishouding.....	- 29 -
kaart 7:	Ninove in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in het structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen	- 37 -
kaart 8:	uittreksel uit gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem	- 47 -
kaart 9:	goedgekeurde bijzondere plannen van aanleg	- 48 -
kaart 10:	habitatrichtlijngebieden, grote eenheden natuur, beschermde landschappen, dorps- en stadsgezichten en monumenten.....	- 51 -
kaart 11:	woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden	- 51 -
kaart 12:	hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en actieprogramma afbakening kleinstedelijk gebied Ninove	- 55 -
kaart 13:	operationeel uitvoeringsprogramma in de afbakening van de agrarische en de natuurlijke structuur.....	- 56 -
kaart 14:	beelden studie bosuitbreiding	- 61 -
kaart 15:	grote herkenbare natuurlijke eenheden en stiltegebied	- 64 -
kaart 16:	bestaande ruimtelijke structuur van de regio	- 69 -
kaart 17:	historische kaarten.....	- 71 -
kaart 18:	biologische waarderingskaart	- 74 -
kaart 19:	bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur	- 74 -
kaart 20:	spreiding van voorzieningen en huishoudens	- 76 -
kaart 21:	bebouwing	- 76 -
kaart 22:	bestaande nederzettingsstructuur.....	- 78 -
kaart 23:	bestaande ruimtelijke structuur van het stedelijk centrum van Ninove	- 80 -
kaart 24:	bestaande ruimtelijke structuur van de voorzieningenkernen	- 81 -
kaart 25:	ruimtelijke spreiding van de zonevreemde woningen	- 83 -
kaart 26:	inventarisatie zonevreemde recreatie	- 84 -
kaart 27:	agrarisch bodemgebruik	- 85 -
kaart 28:	bestaande ruimtelijk-economische structuur.....	- 86 -
kaart 29:	kleinschalige bedrijventerreinen en zonevreemde bedrijven	- 88 -
kaart 30:	bestaande infrastructuren voor het verkeer en vervoer	- 95 -
kaart 31:	bestaande verkeers- en vervoersstructuur	- 96 -
kaart 32:	relicten van de traditionele landschappen en bouwkundig erfgoed	- 97 -
kaart 33:	bestaande landschappelijke structuur.....	- 97 -
kaart 34:	synthese van de bestaande ruimtelijke structuur.....	- 100 -
kaart 35:	aanduiding van vier deelgebieden	- 101 -
kaart 36:	situering theoretische voorraad.....	- 109 -
kaart 37:	situering van de binnengebieden in woongebied, woonuitbreidingsgebied en bpa	- 112 -
kaart 38:	aandeel van de woningen zonder klein comfort.....	- 119 -
kaart 39:	aandeel van de woningen van voor 1945	- 120 -
kaart 40:	spreiding aanbod en behoefte aan woningen	- 126 -
kaart 41:	zoekzones regionaal bedrijventerrein	- 138 -
kaart 42:	synthese gewenste ruimtelijke structuur	- 162 -

kaart 43:	gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied in Dendervallei	- 171 -
kaart 44:	gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur	- 193 -
kaart 45:	gewenste nederzettingsstructuur.....	- 197 -
kaart 46:	gewenste ruimtelijke structuur van Okegem.....	- 199 -
kaart 47:	gewenste ruimtelijke structuur van Denderwindeke	- 200 -
kaart 48:	gewenste ruimtelijke structuur van Appelterre - Eichem.....	- 200 -
kaart 49:	woningbouwprogrammatie	- 207 -
kaart 50:	gewenste ruimtelijke-economische structuur.....	- 225 -
kaart 51:	gewenste verkeers- en vervoersstructuur	- 239 -
kaart 52:	gewenste landschappelijke structuur.....	- 244 -

Tabellen

tabel 1:	bevolking Ninove in haar ruimere omgeving.....	- 31 -
tabel 2:	bevolking in Ninove op 1 januari 2007	- 31 -
tabel 3:	ruimtegebruik	- 32 -
tabel 4:	socio-economische situatieschets	- 33 -
tabel 5:	goedgekeurde bijzondere plannen van aanleg	- 48 -
tabel 6:	zonevrije woningen naar deelgemeente.....	- 83 -
tabel 7:	zonevrije woningen naar gewestplanzone.....	- 84 -
tabel 8:	kleinschalige bedrijventerreinen.....	- 88 -
tabel 9:	zonevrije ambachtelijke productiebedrijven.....	- 94 -
tabel 10:	verdeling van de inwoners in 1991 en 2007	- 106 -
tabel 11:	gesloten bevolkingsprognose bij zwakke gezinsverdunding Ninove 2007 - 2017.....	- 107 -
tabel 12:	open bevolkingsprognoses bij zwakke gezinsverdunding 2007 - 2017.....	- 107 -
tabel 13	gelijkmatige spreiding van de gesloten behoefte voor de gemeente in 2017.....	- 108 -
tabel 14:	leegstaande woningen en gebouwen	- 109 -
tabel 15:	inventarisatie van de onbebouwde percelen op 1 juli 2005	- 110 -
tabel 16:	verdeling van de realisaties in de periode 2005 - 2007.....	- 110 -
tabel 17:	realisaties in verkavelingen in 2007 - 2017	- 111 -
tabel 18:	mogelijkheden in binnengebied in bpa en projecten in bpa	- 112 -
tabel 19:	binnengebieden in woonzones	- 114 -
tabel 20:	realisaties in binnengebied	- 116 -
tabel 21:	woonuitbreidingsgebieden	- 116 -
tabel 22:	realisaties in woonuitbreidingsgebied	- 118 -
tabel 23:	theoretische voorraad versus potentiële realisaties tegen huidige trends.....	- 119 -
tabel 24:	verdeling sociale huurwoningen naar deelgemeente en aantal slaapkamers	- 120 -
tabel 25:	programmacijfers serviceflats en woonzorgcentra in gemeente Ninove	- 123 -
tabel 26:	behoefte aan woningen voor senioren.....	- 124 -
tabel 27:	vergelijking aanbod en gelijkmatige spreiding behoeften bijkomende woningen bij zwakke gezinsverdunding.....	- 127 -
tabel 28:	vergelijking van de specifieke kwantitatieve behoeften met de globale behoefte	- 129 -
tabel 29:	normering aandelen sociale en bescheiden woningen bij woonprojecten	- 131 -
tabel 30:	toestand van de bedrijventerreinen op 1 januari 2008.....	- 134 -
tabel 31:	toestand van de bedrijventerreinen op 1/1/2008.....	- 134 -
tabel 32:	leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen.....	- 135 -
tabel 33:	aanbod op bestaande kleine bedrijventerreinen	- 136 -
tabel 34:	theoretisch aanbod aan bedrijventerreinen.....	- 136 -
tabel 35:	afweging zoekzones voor regionale bedrijvigheid.....	- 139 -
tabel 36:	groennormen	- 141 -
tabel 37:	behoefte aan openbare groenvoorzieningen	- 141 -
tabel 38:	richtoppervlakte en voorgestelde uitbreiding stadsbos en versterking Neigembos.....	- 142 -
tabel 39:	spreiding van de sportinfrastructuren.....	- 143 -

tabel 40:	vergelijking aanbod en behoeften inzake sportinfrastructuur	- 144 -
tabel 41:	potentiële bijzondere gebieden in functie van renovatie.....	- 203 -
tabel 42:	verdeling van de taakstelling	- 208 -
tabel 43:	te ontwikkelen gebieden op korte en middellange termijn	- 209 -
tabel 44a:	ontwikkeling van woongebieden in het kleinstedelijk gebied - actief onderzoek	- 210 -
tabel 45:	ontwikkelbare woongebieden op middellange termijn in buitengebied.....	- 212 -
tabel 46:	te reserveren gebieden	- 213 -
tabel 47:	te herbestemmen gebieden.....	- 214 -
tabel 48:	synthese woningbouwprogrammatie	- 215 -
tabel 49:	algemeen beoordelingskader zonevreemde woningen	- 218 -
tabel 50:	algemeen beoordelingskader recreatieve ontwikkelingen	- 222 -
tabel 51:	algemeen beoordelingskader kleinschalige bedrijventerreinen	- 232 -
tabel 52:	algemeen beoordelingskader zonevreemde bedrijven	- 235 -

Informatief gedeelte

I. Inleiding

1. Voorwoord

Het structuurplanningsproces voor de gemeente Ninove is opgestart in 1997. In februari 1998 werden in een startnota de eerste afspraken voor het vervolgproces vastgelegd.

Sedertdien hebben verschillende voorontwerpen van ruimtelijk structuurplan het daglicht gezien. De visie op de toekomstige ontwikkelingen in de gemeente werd regelmatig bijgesteld. Nieuwe problemen doken op waardoor de visie, die soms uitgesproken en gedetailleerd was, moest worden bijgesteld. De duur van het proces hield ook in dat nog tijdens het proces bestaande cijfers en gegevens aan actualisatie toe waren.

Het planproces werd bovendien doorkruist door verschillende andere, bovenlokale, planprocessen. De uitgebreide beschrijving van de planningscontext is hiervan getuige. Het betreft niet alleen de afbakening van het kleinstedelijk gebied en de zoektocht naar een locatie voor een nieuw regionaal bedrijventerrein. Ook het structuurplanningsproces van de provincie, de zoektocht naar mogelijkheden voor bosuitbreiding en de afbakening van het buitengebied hebben het planproces beïnvloed.

Het langdurig proces van structuurplanning betekent evenwel niet dat de uitvoering van het ruimtelijk beleid in diezelfde periode stilstond. Sedert 1998 zijn een aantal bijzondere plannen van aanleg goedgekeurd en is werk gemaakt van de stadsvernieuwing in het centrum van Ninove. De wisselwerking tussen deze projecten en acties op de korte termijn en de beleidsvisie voor de lange termijn was geen eenzijdig verhaal. Het bijzonder plan van aanleg 'Outer' werd mede goedgekeurd op basis van de behoeften aan lokale bedrijventerreinen die werden onderkend in één van de voorontwerpen van ruimtelijk structuurplan. Te Lebeke werd dan weer een bijzonder plan van aanleg goedgekeurd om een toekomstperspectief te bieden aan zonevreemde sportinfrastructuur. Voor Burchtdam werd het belang van de Dendermeersen als natuurlijk en vochtig gebied al in de startnota van 1998 onderkend en was er een duidelijke keuze voor het dichter bij elkaar brengen van linker- en rechteroever.

Met het goedkeuren van het structuurplan zal het ruimtelijk beleidsproces niet ten einde zijn. Er zal blijvend moeten worden nagedacht over de ruimtelijke toekomst van de gemeente en over de manier waarop ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd. Voorliggend gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wil in de eerste plaats een algemeen ruimtelijk beleidskader zijn voor die verdere toekomst. Rekening houdend met de verschillende planprocessen die zich op bovengemeentelijk niveau afspelen, heeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zich vooral toegepast op een beperkt aantal concrete uitdagingen die de gemeente op korte termijn dient aan te gaan: de verdere uitbouw en versterking van het kleinstedelijk gebied, de herstructurering van het industrieel erfgoed, de realisatie van een voldoende aanbod aan woningen en aanverwante faciliteiten voor alle bevolkingsgroepen en de zoektocht naar een oplossing voor zonevreemde elementen zonder hierbij de ruimtelijke kwaliteiten en potenties van de natuurlijke en landschappelijke structuur en de bescherming van de waardevolle open ruimte en het landschap in het gedrang te brengen.

2. Verloop van het planningsproces

In februari 1998 is een **startnota** opgesteld met als doel een eerste visie voor de gemeente uit te werken en de belangrijkste thema's en knelpunten aan het licht te brengen. Destijds werden de sportrecreatie, de toekomst van het Polderkwartier en de Dendermeersen alsook Paul de Montplein als specifieke knelpunten aangehaald.

Een **interne discussienota** over de gewenste ruimtelijke structuur van augustus 2000 had tot doel te komen tot een gewenste ruimtelijke structuur voor geheel Ninove. De uitwerkingen verduidelijkten welke gevolgen de toenmalige uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur had voor de programmatie van bijkomende woningen en bedrijventerreinen. Ten behoeve van deze nota is in die periode onder andere werk gemaakt van een **woningbehoefte studie** (1998) en een **deelstudie bedrijvigheid** (2000).

Nadien is werk gemaakt van verschillende andere **deelstudies** die de basis moesten vormen voor een gemeentelijke visie op een welbepaalde problematiek. Het betrof onder andere een deelstudie over de open ruimte (juni 2000), een deelstudie over de recreatie in de gemeente en een studie met betrekking tot de zonevreemde woningen.

In januari 2003 is een **eerste voorontwerp** van ruimtelijk structuurplan opgesteld. Na een eerste structureel overleg op 12 september 2003 volgde een **tweede voorontwerp** in november 2003. Prioritaire thema's volgens dit voorontwerp waren onder andere de opwaardering van het stedelijk weefsel via projecten voor woonvernieuwing en reconversie, de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein, de heraanleg van de Denderkaaien, het behoud en de uitbouw van lokale recreatievoorzieningen in elke kern en de beperkte uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein te Appelsterre.

In 2004 volgden verschillende **overlegmomenten** op basis van het tweede voorontwerp:

- gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening op 13 mei 2004, bespreking onderdeel open ruimte
- gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening op 27 mei 2004, bespreking onderdeel kleinstedelijk gebied
- gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening op 10 juni 2004, bespreking totaliteit voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- hoorzitting voor de bevolking op 24 juni 2004 (cultureel centrum de plomblom).

Na de **plenaire vergadering** op 29 juni 2004 volgden:

- een nota met de screening van vier bedrijventerreinen (oktober 2004)
- een vervollediging van het onderzoek zonevreemde recreatie in het kader van de opmaak van het bijzonder plan van aanleg 'Lebeke'.

Eind 2006 kreeg het structuurplanningsproces een **heropstart**. De uitdaging bestond erin de verschillende elementen te actualiseren en de visie waar nodig bij te stellen. De planningscontext was intussen zeer grondig gewijzigd, nieuwe patronen in de woningmarkt begonnen zich af te tekenen, de gevolgen van de herstructurering van de bedrijvigheid in de gemeente (met haar sterke aanwezigheid van secundaire bedrijven) kwamen steeds sterker op de voorgrond en er was een duidelijke behoefte aan een ruimtelijk beleidskader voor allerhande zonevreemde activiteiten.

In juni 2007 volgde een **derde voorontwerp** waarin de taakstelling op vlak van wonen uitvoerig werd uiteengezet zonder hier echter al een programmatie aan te koppelen. De nadruk werd

gelegd op het wonen als belangrijk beleidsthema en op de bijstelling van de visie in functie de afbakening van het kleinstedelijk gebied en de voorgaande plenaire vergadering.

Het **vierde voorontwerp** (maart 2008) bevatte een eerste oplistings van de prioritaire beleidsthema's. Vooral inzake bedrijvigheid moest nog een en ander worden bijgesteld. Ook voor de planningscontext was een grondige actualisatie noodzakelijk.

Het **vijfde voorontwerp** werd tussen december 2008 en februari 2009 voorgelegd aan verschillende gemeentelijke diensten en aan de bevoegde schepen. Op basis van de bespreking en de opmerkingen werd het tot zijn huidige vorm afgewerkt. Het had als finaal voorontwerp de ambitie om de aanzet te zijn voor de eindsprint naar een definitief goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tijdens het structureel vooroverleg met de provincie en de Vlaamse overheid (maart 2009) bleek echter dat een aantal kleinere aanvullingen voor verdere verduidelijking moesten zorgen. Er werd onder andere gevraagd de ontwikkelingsperspectieven voor de voorzieningenkernen in het buitengebied verder te onderbouwen en de ontwikkelingsperspectieven voor de kleine lokale bedrijventerreinen te verduidelijken. Daarnaast bestond onduidelijkheid over het woningbouwprogramma. Bovendien waren er in de volgende periode belangrijke wijzigingen in de planningscontext. Zo traden bijvoorbeeld de Vlaamse codex ruimtelijke ordening en het decreet inzake het grond- en pandenbeleid in werking, werd de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur goedgekeurd en kreeg het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen een aanpassing.

In het **zesde voorontwerp** is getracht aan de verschillende wensen te voldoen met behoud van de autonome eigenheid van het gemeentelijk niveau en de mogelijkheid om een eigen lokaal beleid uit te stippelen. Omdat de aanpassingen vooral de vorm en interne samenhang van het ruimtelijk structuurplan betreffen en minder de eigenlijke grondtoon werd gevraagd aan de provincie om zo spoedig mogelijk een plenaire vergadering te organiseren en tussentijds geen structureel overleg in te lassen. Deze plenaire vergadering vond plaats op 25 november 2009.

Op 2 december 2009 werd de **gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening** (gecoro) in kennis gesteld van de besluiten van deze plenaire vergadering en de door te voeren aanpassingen. In een eerste fase werden na de vergadering van de gecoro een aantal correcties voorgesteld inzake de vorm van het ontwerp en de inhoud van het informatief gedeelte. Op 20 januari 2010 kwam een werkgroep samen voor de bespreking van het bindend gedeelte. Op 28 januari 2010 en 3 februari 2010 gebeurde dit voor het richtinggevend gedeelte. Tijdens de vergadering van 25 februari 2010 is een eerste definitief advies geformuleerd.

In de maand maart 2010 kwam de **verenigde gemeenteraadscommissie** samen om het voorontwerp verder te bespreken. Op 8 maart gebeurde dit een eerste maal waarbij kennis werd genomen van het document en het advies van 25 februari 2010 van de gecoro. Op 29 maart is het advies van de gecoro aanvaard en werden bijkomende opmerkingen geformuleerd in functie van de finale uitwerking van het ontwerp. Omdat de opmerkingen vanuit de gemeenteraadscommissie een belangrijke wijziging inhield van het bindend gedeelte is een eindadvies gevraagd van de gecoro op 4 mei 2010. Op 19 mei 2010 kwam de verenigde gemeenteraadscommissie een laatste keer samen.

Op 27 mei 2010 is het **ontwerp gemeentelijk structuurplan** samen met het eindadvies van de gecoro en de opmerkingen van de laatste bijeenkomst van de verenigde gemeenteraadscommissie voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Van 21 juni 2010 tot en met 18 september 2010 is het voorgelegd aan de bevolking in een openbaar onderzoek. Op 10 juni is een **informatie- en inspraakvergadering** georganiseerd.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn adviezen geformuleerd door 5 aanpalende gemeenten, de stedenbouwkundig ambtenaar van het Vlaams gewest en de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Daarnaast werden 493 bezwaarschriften tijdig ingediend. Door de **gecoro** zijn deze verschillende adviezen, bezwaren en opmerkingen gebundeld, gecoördineerd en samengevat. Na een aantal overlegmomenten formuleerde de gecoro op 9 november 2010 een advies waarin, op een gemotiveerde wijze, voorstellen tot verbetering van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waren opgenomen. Het advies van de deputatie en van de stedenbouwkundig ambtenaar werden integraal in dit advies opgenomen. De gemeenteraadscommissie kwam samen op 2 december 2010 en 21 december 2010 om dit advies te bespreken en finaal aanwijzingen te geven voor de aanpassing van het definitief vast te stellen gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Op 13 januari 2011 is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan definitief vastgesteld door de gemeenteraad.

3. Communicatie

Voorliggend ruimtelijk structuurplan is een beleidsnota waarin welbepaalde keuzes van de gemeentelijke overheid zijn opgenomen. De nota zal in de toekomst worden gehanteerd als referentiekader voor de uitvoering van het beleid.

In de aanloop naar de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is gecommuniceerd met de gecoro. Hierin zijn de verschillende maatschappelijke geledingen vertegenwoordigd. In samenspraak met het college van burgemeester en schepenen zijn verschillende van de opmerkingen onmiddellijk in het rapport verwerkt. Andere opmerkingen zijn voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad om in de aanloop naar het openbaar onderzoek een weerslag te krijgen in de eindrapportage.

Het voorliggend definitief vastgesteld ruimtelijk structuurplan is gedurende 90 dagen voorgelegd aan de bevolking in een **openbaar onderzoek** dat werd georganiseerd van 21 juni 2010 tot en met 18 september 2010. Het rapport lag ter inzage in het gemeentehuis en kon worden geraadpleegd op de website van de gemeente. De aankondiging van het openbaar onderzoek gebeurde door aanplakking in de gemeente, een bericht in het Belgisch staatsblad van 1 juni 2010, een bericht in drie dagbladen van 4 juni 2010 en een continu bericht op de website van de gemeente. Op 10 juni 2010 werd een **informatie- en inspraakvergadering** worden georganiseerd in de schouwburg van het cultureel centrum de plomblom. De bedoeling van deze communicatie is om een draagvlak te vinden voor de beleidsopties die in voorliggend ruimtelijk structuurplan zijn opgenomen, waar nodig en relevant bepaalde beleidskeuzes bij te sturen en tot slot kenbaar te maken waar het gemeentebestuur in de toekomst naartoe wil met zijn ruimtelijk beleid.

Op basis van de adviezen, opmerkingen en bezwaren die zij gedurende het openbaar onderzoek ontving, formuleerde de **gecoro** op 9 november 2011 een **advies**. De gemeenteraadscommissie heeft op basis van dit advies voorgesteld het ontwerp op een aantal plaatsen bij te sturen bij de definitieve vaststelling in de gemeenteraad van 13 januari 2011.

II. Situering

1. Algemene situering van Ninove

kaart 1: situering van Ninove in de regio

kaart 2: luchtfoto

kaart 3: administratieve grenzen

Ninove ligt in het zuidoosten van de provincie Oost-Vlaanderen tussen Brussel en Aalst en grenst aan de provincie Vlaams-Brabant. Buurgemeenten in de provincie Oost-Vlaanderen zijn Denderleeuw, Haaltert, Herzele en Geraardsbergen. Buurgemeenten in de provincie Vlaams-Brabant zijn Galmaarden, Gooik, Roosdaal en Liedekerke. De gemeente bevat volgende deelgemeenten: Appelsterre - Eichen, Aspelare, Denderwindeke, Lieferinge, Meerbeke, Nederhassele, Neigem, Ninove, Okegem, Outer, Pollare en Voorde.

Ninove is net zoals Geraardsbergen, Aalst en Dendermonde een Denderstad. De Dender loopt dwars door de gemeente en is een bepalend element voor het fysisch systeem. Ook de plateaus met leemgronden zijn kenmerkend. De gemeente ligt in het Land van Zottegem ten noordwesten van de Dender en het Pajottenland ten zuidoosten van de Dender. De tonnage van de rivier is te Ninove beperkt. De waterloop is hooguit toegankelijk voor de kleinere spitsen en wordt dan ook vooral gebruikt voor pleziervaart.

De gemeente kent een geschiedenis met grotere landerijen, kleinere lokale fabriekjes (tabak, lucifers, brouwerijen) en huishoudelijkheid als aanvulling bij het gezinsinkomen van pendelaars op de boerentram. Rondom het centrum van Ninove, langs de Dender, fungeerden een beperkt aantal grotere industriële vestigingen als werkgever. Recent heeft één van deze bedrijven zijn deuren gesloten. Van deze geschiedenis zijn er nog steeds stille getuigen in het landschap: oudere vierkanthoeves, wind- en watermolens of schoorstenen en populierenbosjes of meer stedelijk, verschillende wijken met kleinere arbeidershuisjes. Intussen heeft het centrum van Ninove zijn commerciële uitstraling voor de omliggende landelijke kernen in zowel Ninove als in de omliggende gemeenten behouden. Via stadsvernieuwing wordt gepoogd de toekomst van deze verzorgende rol op een kwalitatieve wijze te verzekeren en de band met de Dender opnieuw aan te halen.

De gemeente is via N8 (Brusselsesteenweg) verbonden met Brussel en R0. Via N28 - N45 (Expresweg) is er een verbinding met het nationaal en internationaal netwerk van autosnelwegen. Door Ninove loopt een spoorlijn tussen Geraardsbergen en Aalst via Denderleeuw waar dit spoor aantakt op de lijn Gent - Brussel. Gelegen ten westen van het centrumgebied van het Vlaanderen, ondergaat de gemeente (na het Pajottenland in het verleden) een steeds sterkere residentiële druk vanuit het Brusselse. De voormalige tram naar Brussel is dan wel verdwenen, er is nog steeds een sterke band. In de gemeente is een sterk lintvormig nederzettingspatroon aanwezig.

2. Fysisch systeem

Met het fysisch systeem wordt 'het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht' bedoeld ¹. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste componenten.

2.1. Reliëf

kaart 4: reliëf

De Dender stroomt in een lage alluviale vlakte van 12 à 15 meter hoogte. Het reliëf in de vallei is asymmetrisch opgebouwd. De zuidelijke dalflank helt sterk. Behoudens de lokale kanaliseringen en rechte trekkingen kent de waterloop nog een meanderend verloop binnen haar valleigebied.

Zuidwaarts de Dender is er een opeenvolging van parallelle heuvelruggen tussen Nieuwenhove en Pollare, met toppen tussen 67 en 70 meter. Op de hellingen komen taluds, holle wegen en diep ingesneden beekdalen voor. Haaks daarop is ten oosten van Grote Molenbeek een steile heuvelwand. Neigembos bevindt zich op de hoogste top van 90 meter. Het is de uitloper van een heuvelrij op de scheidingskam tussen Dender- en Zennebekken.

Ten noorden van de Dender vertoont het reliëf een zwakkere golving. De heuveltoppen zijn plaatselijk erg breed en bijna vlak (plateaus). De hellingen zijn veeleer oost-west georiënteerd en nemen westwaarts in hoogte toe. De grote variatie in het reliëf is het gevolg van een sterke erosie tijdens het tertiair en in de ijstijden.

Algemeen is de gemeente sterk erosiegevoelig. De meeste gevoelige gebieden zijn gelegen in het noordwesten (rond Geraardsbergsesteenweg), ter hoogte van de steilrand te Pollare en ten zuiden van Lavondelbeek.

2.2. Bodem

kaart 5: bodem

De Dendervallei bestaat uit natte alluviale gronden zonder profielontwikkeling. In deze uitloper van de Vlaamse vallei komen meer zandige bodems voor (zandleem en lemig zand). Algemeen zijn de zandleembodems, die vooral rond de Dender zijn gesitueerd, infiltratiegevoelig. Voor zover de bodem niet is verhard of samengedrukt door menselijke ingrepen functioneren zij als infiltratiegebieden voor belangrijke watervoerende lagen. Steenberg te Pollare is herkenbaar als een droge zandleemrug.

Ten zuidoosten van de Dender is de bodem gevarieerd. De variatie in reliëf uit zich in nattere en drogere leemgronden. De beken snijden diep in het reliëf. Op uitzonderlijke plaatsen zijn er opduikingen van tertiair materiaal. De grond laat zich er minder naar de hand zetten en is er bijvoorbeeld bebost.

Ten noordwesten van de Dender is het reliëf algemeen minder uitgesproken. De natte leemgronden strekken zich uit over een breder gebied rond de beken. Algemeen zijn de leemgronden

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement leefmilieu en infrastructuur, A.R.O.H.M., afdeling ruimtelijke planning, ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Brussel, september 1997.

den evenwel droger. Enkel in het noordwesten zijn sterkere hellingen en meer vochtige leemgronden aanwezig.

2.3. Waterhuishouding

kaart 6: waterhuishouding

De Dender is een neerslagrivier en wordt gevoed door een net van zijbeken. Op de rechteroever zijn dat de Wolfputbeek - (Grote) Molenbeek met aftakkingen van de Moensbroekbeek en de Lavondelbeek. Die zijbeken lopen parallel met de Dender. Op de linkeroever monden de Molenbeek (met de Oliemeersbeek ² als zijbeek), de Beverbeek (gedeeltelijk overwelfd) en de Oppembeek uit in de Dender. Zij lopen vrijwel parallel met elkaar en zijn in combinatie met het reliëf oost-west georiënteerd. Parallel met de Dender is de Rijt een verzamelende waterloop.

Het regenwater wordt in het Denderbekken zeer snel afgevoerd. Kleinere grachten zijn vaak rechtgetrokken in functie van andere vormen van ruimtegebruik. Door verhardingen en samendrukking van bodems is de infiltratiecapaciteit en dus ook de bufferfunctie van de bodem beperkt. Door deze versnelde waterafvoer is het waterpeil van de meeste beken in droge perioden erg laag. Vervuild afvalwater wordt minder snel verdund waardoor er verontreinigingsproblemen optreden. In de vallei werden ten behoeve van landbouw en populierenteelt grachtensystemen aangelegd om een snellere afvoer van het regenwater te bekomen. In perioden van grote regenval kan er door de snelle waterafvoer overstromingsgevaar bestaan.

De kwaliteit van de waterlopen in Ninove werd in 1992 onderzocht door Mens en Ruimte (GNOP, 1996). Uit dit onderzoek bleek dat zij op de meeste meetpunten slecht tot zeer slecht was. Uit een evaluatie door Esher in 2005 blijkt dat de waterkwaliteit in de gemeente in de periode 1990 - 2003 op bijna alle meetpunten sterk verbeterd is.

De structuurkwaliteit geeft aan of de waterloop nog een natuurlijk verloop kent (meandering, oeverkwaliteit, afwisseling tussen diepe en ondiepe plaatsen enz.). De structuurkenmerken van heel wat beken waren volgens dit onderzoek nog goed tot zeer goed:

- Lavondelbeek en zijbeken
- Grote Molenbeek (tot Neigem) en Steenhoutbeek
- Moensbroekbeek en deel Elsbeek
- Wolfputbeek of Walputbeek
- Kabbeek
- Beverbeek (ter hoogte van Aspelare).

Voor de migratie van vissen vormt de omgeving van de sluis te Pollare een knelpunt. Het peil wordt hier geregeld door een stuw met schotbalken. Er wordt een verval gecreëerd van anderhalve meter. Parallel met de stuw is er een sluis aanwezig met twee paar sluisdeuren.

Langs de noordelijke helling van de Prindaalbeek en in de noordelijke uitloper van het Neigembos (Vriezerbos) komen nog verschillende bronnen en bronbeekjes voor. In de omgeving van de Beverbeek en de Molenbeek komen vooral op de naar het noordoosten georiënteerde hellingen bronnen met een groot debiet voor. Op de noordelijke flank van de Beverbeek- en Kabbeekvallei zijn ook kwelgebieden te vinden (bijvoorbeeld Waalhove bij Aspelare). Het verzamelgebied van de Moensbroekbeek, in de omgeving van Renderstede, is rijk aan kwelzones.

² De naam 'Oliemeersbeek' wordt ook gebruikt voor de Kipsteekbeek.

De alluvia in de gemeente (overstroombaar vanuit de waterloop of door afstromend water op kaart 6) zijn sterk gevoelig voor wijzigingen van grondwaterstromingen. Het grondwater komt er ondiep voor en er zijn kwelgebieden gesitueerd. De rest van de gemeente is matig gevoelig. Er komt nergens op geringe diepte een kleilaag voor die voor bescherming zorgt.

3. Kengetallen voor Ninove

3.1. Bevolking

tabel 1: bevolking Ninove in haar ruimere omgeving

	Ninove	arrondissement Aalst	provincie Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
bevolkingsevolutie				
aantal 1 januari 2006	35.651	265.665	1.389.450	6.078.600
evolutie 1991 - 2006	6,46%	2,70%	4,02%	5,37%
leeftijdsopbouw 1 januari 2006				
aandeel bevolking 1 - 19 jaar	19,3%	17,9%	19,7%	19,9%
aandeel bevolking 20 - 59 jaar	58,1%	57,9%	57,3%	57,1%
aandeel bevolking +60 jaar	22,7%	24,3%	23,0%	23,0%
huishoudens				
aantal 1 januari 2006	14.884	112.402	584.236	2.525.849
evolutie 1998 - 2006	18,78%	15,21%	14,43%	14,51%
gemiddelde grootte huishoudens 2006	2,40	2,36	2,38	2,41
% alleenwonend 2006	27,21%	28,12%	29,62%	29,34%
% ouder gezinshoofd (+ 60 jaar)	13,40%	13,89%	13,52%	13,60%

bron: APS - basiskaart Vlaanderen - ecodata, federale overheidsdienst economie, kmo, middenstand en energie - eigen verwerking

Op 1 januari 2007 telde Ninove 35.864 inwoners. Deze inwoners wonen in 12 deelgemeenten. De bevolkingsaangroei in de gemeente tussen 1991 en 2007 is beduidend hoger dan gemiddeld in Vlaanderen. De aangroei van het aantal gezinnen is nog hoger. Het effect op de toename van het bodemgebruik door het aantal inwoners wordt nog versterkt door gezinsverdunding. Tot dusver is het aantal alleenwonenden lager dan algemeen in Vlaanderen. In de toekomst kan dit aandeel sterk toenemen, samen met de vergrijzing van de bevolking.

tabel 2: bevolking in Ninove op 1 januari 2007

	oppervlakte (ha)	aantal huizen	evolutie huizen 1991-2007	huizen/ha	aantal inwoners op 1/1/2007	evolutie inwoners 1991-2007	inwoners/ huis
Appelsterre-Eichem	556	1.223	22,91%	2,20	2.816	5,43%	2,30
Aspelare	556	624	18,18%	1,12	1.464	2,09%	2,35
Denderwindeke	1.523	1.523	30,06%	1,00	3.493	8,24%	2,29
Lieferinge	122	123	24,24%	1,01	326	20,74%	2,65
Meerbeke	1.059	2.457	20,92%	2,32	5.705	4,87%	2,32
Nederhasselt	401	567	28,28%	1,41	1.270	1,52%	2,24
Neigem	103	232	21,47%	2,25	549	3,20%	2,37
Ninove	1.023	6.554	44,08%	6,40	12.487	9,80%	1,91
Okegem	289	913	19,19%	3,16	2.087	2,25%	2,29
Outer	820	1.352	20,71%	1,65	3.070	1,29%	2,27
Pollare	354	521	19,77%	1,47	1.343	6,93%	2,58
Voorde	508	537	29,40%	1,06	1.254	10,00%	2,34
totaal	7.314	16.626	30,47%	2,27	35.864	6,53%	2,16

bron: gemeente Ninove, eigen verwerking

Het aantal inwoners is sedert 1991 vooral in deelgemeenten met een hoge bevolkingsconcentratie toegenomen. De deelgemeente Ninove neemt meer dan de helft voor haar rekening. Meerbeke en Denderwindeke nemen telkens 12% voor hun rekening. Dit neemt niet weg dat de ook de kleinere dorpen een belangrijke expansie hebben gekend. In Liefeninge is het aantal inwoners met een vijfde of 20% toegenomen. Voorde (+10%) is een ander voorbeeld van een expanderende deelgemeente. Nochtans gaat het hier om respectievelijk 6% en 3% van de totale toename van de bevolking.

3.2. Ruimtegebruik

tabel 3: ruimtegebruik

	Ninove	arrondissement Aalst	provincie Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
inwoners				
aantal inwoners 1 januari 2006	35.651	265.665	1.389.450	6.078.600
aantal huishoudens 1 januari 2006	14.884	112.402	584.236	2.525.849
totale oppervlakte (ha)	7.314	46.891	298.223	1.352.225
ruimtegebruik 2006				
opp. (m ²) / inwoner	2.035,7	1.765,1	2.146,3	2.224,6
bebouwde opp. (m ²) / inw.	341,9	338,7	381,1	388,5
opp. appartement (m ²) / inw.	4	4,2	4,1	6,3
opp. huizen en hoeven (m ²)/inw.	254,6	253,6	260,1	256,4
opp. recreatie (m ²) /inw.	3,81	5,06	6,15	7,44
opp. kantoorgebouwen (m ²) / inw.	0,63	0,79	1,44	1,88

bronnen: APS – lokale statistieken; informatiecentrum Welzijn, Gezondheid & Gezin; eigen verwerking

De bebouwde oppervlakte per inwoner in de gemeente is lager dan gemiddeld in de provincie Oost-Vlaanderen of het Vlaams gewest. Zij is iets hoger dan gemiddeld in het arrondissement. Hier komt vooral de tweeledigheid van de gemeente tot uiting. Er zijn intens bebouwde gebieden aanwezig maar ook belangrijke open ruimten.

De oppervlakte aan appartementen per inwoner is ongeveer even hoog als in de provincie Oost-Vlaanderen. In het Vlaams gewest bepaalt een stad als Antwerpen mee de hogere oppervlakte per inwoner.

Opvallend is vooral de lagere oppervlakte aan recreatie per inwoner. De oppervlakte is bijna de helft van deze op Vlaams niveau. Ninove vervult op dit vlak geen centrumfunctie en blijft veeleer landelijk.

3.3. Socio-economische situatie

tabel 4: *socio-economische situatieschets*

	Ninove	arrondissement Aalst	provincie Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
inkomen (2005)				
gemiddeld inkomen/inw. 2005	14.701	15.148	14.691	14.483
inkomensspreiding ³ 2005	101,0	101,5	104,0	103,7
aantal arbeidsplaatsen (31 december 2005)				
werknemers	8.288	62.204	430.442	2.039.363
zelfstandigen	2.510	17.389	101.176	434.752
totaal	10.798	79.593	531.618	2.474.115
primaire sector	2%	2%	3,1%	2,7%
secundaire sector	27,5%	23%	25,9%	24,3%
tertiaire sector	46,2%	39%	37,2%	42,1%
quartaire sector ⁴	24,3%	36%	33,9%	30,8%
ondernemingen en werknemers naar dimensieklassen (exclusief 1-persoonszaken) (31 december 2005)				
totaal aantal ondernemingen	807	5.459	33.154	152.078
1 - 19 werknemers	ondernemingen (%)	89%	89%	88%
	werknemers (%)	33%	22%	25%
20 - 99 werknemers	ondernemingen (%)	10%	9%	10%
	werknemers (%)	37%	25%	31%
> 99 werknemers	ondernemingen (%)	1%	2%	2%
	werknemers (%)	30%	29%	44%
activiteitsgraad en werkzaamheidsgraad (31 december 2005) ⁵				
activiteitsgraad	55,1	54,8	69,5	73,9
werkgelegenheidsgraad	49,6	49,3	63,5	67,9
werkloosheid en vacatures (1 januari 2008)				
niet werkende werkzoekenden	1.120	7.756	89.050	169.701
werkloosheidscoëfficiënt ⁶	5,1	4,8	4,7	4,6
openstaande vacatures	222	1.165	9.226	42.413
spanningsindicator ⁷	5,0	6,7	4,3	4,0

bron: POMOV, *sociaal-economische situatieschets van Oost-Vlaanderen, 2008*

In 2005 was het gemiddeld inkomen in de gemeente laag ten opzichte van de rest van het arrondissement Aalst. De spreiding van de inkomens blijft evenwel relatief beperkt. De werkgelegenheid in dat jaar was in de gemeente Ninove sterk geconcentreerd in de secundaire sector. Binnen de quartaire sector scoort de gemeente zeer laag.

³ De interkwartiele coëfficiënt wordt hier als maat gebruikt: $(Q3-Q1)/\text{mediaaninkomen}$ waarbij Q1 = inkomen dat centrale plaats inneemt tussen laagste inkomen en mediaaninkomen, Q3 = inkomen dat centrale plaats inneemt tussen hoogste inkomen en mediaaninkomen en mediaaninkomen: middelste inkomen in de reeks. Hoe kleiner het interkwartiel verschil, hoe dichter de inkomens rond de mediaan liggen; hoe groter het verschil, hoe groter de spreiding tussen de inkomens.

⁴ De quartaire sector bestaat uit het geheel van niet-verhandelbare diensten (openbaar bestuur, onderwijs, gezondheidszorg, maatschappelijke dienstverlening, gemeenschapsvoorzieningen enz.).

⁵ De activiteitsgraad is de verhouding tussen de (werkende en werkzoekende bevolking) enerzijds en de inwonende bevolking op beroepsactieve leeftijd (tussen 20 en 64 jaar). De werkgelegenheidsgraad is de verhouding tussen de werkende bevolking en de inwonende bevolking op beroepsactieve leeftijd (tussen 20 en 64 jaar).

⁶ De werkloosheidscoëfficiënt is de verhouding tussen de niet werkende werkzoekenden en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (tussen 20 en 64 jaar).

⁷ De spanningsindicator is hier de verhouding tussen het aantal beschikbare werkzoekenden en de beschikbare vacatures.

De werkgelegenheid was in 2005 sterk geconcentreerd in kleine en middelgrote bedrijven. Het aantal grote bedrijven (12 bedrijven met meer dan 99 werknemers) was beperkt. Sedert 2005 hebben een aantal grotere werkgevers binnen deze sector hun deuren (al dan niet tijdelijk) gesloten. De situatie is dus verder versterkt. Het betreft hoofdzakelijk bedrijven uit de secundaire sector.

De werkgelegenheidsgraad was laag in 2005. Er waren in de gemeente minder arbeidsplaatsen dan mensen op beroepsactieve leeftijd. Dit duidt op de beperkte rol van de stad als tewerkstellingspool. Dit wordt enerzijds vertaald in een hoog aantal pendelaars en anderzijds in een relatief hoge werkloosheidscoëfficiënt in 2008.

III. Planningscontext

1. Ruimtelijke structuurplannen

kaart 7: *Ninove in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in het structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen*

1.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is in 1997 definitief vastgesteld. In 2003 volgde een gedeeltelijke herziening. Op dit ogenblik wordt gewerkt aan een actualisatie en een herziening. De actualisatie biedt een perspectief tot 2012 en moet ervoor zorgen dat een aantal acute problemen worden opgelost. In maart 2009 zijn in dit verband een aantal plenaire vergaderingen georganiseerd waarop de provincies en gemeenten hun opmerkingen konden formuleren. Van 10 februari 2010 tot 11 mei 2010 verliep het openbaar onderzoek. De meer grondige herziening van het ruimtelijk structuurplan is gepland op langere termijn. De algemene ruimtelijke principes en doelstellingen blijven met andere woorden ook na de actualisatie gelden.

1.1.1. Delen van Ninove als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau

Het stedelijk gebied is een beleidsbegrip uit het structuurplan Vlaanderen. Voor het stedelijk gebied geldt een stedelijk beleid met eigen doelstellingen. Centraal staan het concentreren en het stimuleren van diverse functies in het gebied.

Concrete doelstellingen voor stedelijke gebieden vermeld in het structuurplan Vlaanderen zijn:

- het vernieuwen van het stedelijk weefsel door strategische stedelijke projecten (stationsomgevingen, spoorwegemplacements, bedrijventerreinen)
- het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en van kwalitatieve woonomgevingen
- het realiseren van minimale woningdichtheden (25 woningen per hectare in het stedelijk gebied)
- het differentiëren en het verbeteren van de woningvoorraad
- het versterken van de multifunctionaliteit
- het inplanten van kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer (stationsomgevingen)
- het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied
- het bundelen van de kleinhandel
- het optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en van het medegebruik
- het zorg dragen voor collectieve en openbare ruimten
- het behouden en het ontwikkelen van stedelijke natuurelementen en van randstedelijke groengebieden
- het bieden van waarborgen aan de landbouw in stedelijke gebieden
- het aandacht schenken aan de stedelijke mobiliteit en aan een locatiebeleid.

Ninove wordt geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De afbakening van dit gebied gebeurt door de provincie. Ook Geraardsbergen en Zottegem zijn geselecteerd als kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau. Dendermonde wordt geselecteerd als structuurondersteunend stedelijk gebied. Aalst is een regionaalstedelijk gebied.

Het structuurplan Vlaanderen legt op dat in de provincie Oost-Vlaanderen 61% van de bijkomende woningen moet worden gerealiseerd in de stedelijke gebieden. De verdeling over de kleinstedelijke gebieden wordt verfijnd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

1.1.2. Delen van Ninove in het buitengebied

Grote delen van het grondgebied van Ninove zullen tot het buitengebied behoren. Het buitengebied is ook een beleidsbegrip uit het structuurplan Vlaanderen. Het is de tegenhanger van het stedelijk gebied. In het buitengebied overweegt de open, onbebouwde ruimte al komen ook dorpen en allerlei andere vormen van bebouwing voor. Voor het buitengebied geldt een eigen beleid met eigen doelstellingen. Ontwikkelingen zijn gericht op de eigen behoefte.

Enkele algemene doelstellingen voor de kwalitatieve ontwikkeling van het buitengebied zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
- het tegengaan van versnippering in het buitengebied
- het bundelen van de ontwikkeling in kernen van het buitengebied
- het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen
- het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied
- het afstemmen van het ruimtelijk beleid en van het milieubeleid op basis van het fysisch systeem
- het aandacht schenken aan de bufferfunctie van het buitengebied.

Enkele specifieke doelstellingen met betrekking tot de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur, het landschap en de andere functies van het buitengebied zijn:

- het herwaarderen van de bestaande bossen
- het ontwikkelen van agrarische bedrijvzones voor een leefbare agrarische structuur
- het concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied
- het stopzetten van de groei van linten en van de verspreide bebouwing.

In de bindende bepalingen wordt voor Oost-Vlaanderen vastgesteld dat maximaal 39% van de bijkomende woningen een plaats moet vinden in de kernen van het buitengebied. Hoofddorpen en woonkernen komen hiervoor prioritair in aanmerking. Een selectie van deze kernen gebeurt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Voor de natuurlijke structuur zijn rivieren en beken met de bijhorende alluvia dominante structurerende elementen. In het richtinggevend gedeelte wordt de Dender weerhouden als een element van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. Bij het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moet het integraal waterbeheer centraal staan. Daarnaast is ook het versterken van de relatie tussen de waterloop en de omgevende vallei essentieel. Plaatselijk kan voor de vallei het multifunctioneel karakter doorwegen op de natuurfunctie.

Het Pajottenland waartoe het gebied ten zuidoosten van de Dender behoort, wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen als een gaaf landschap op Vlaams niveau beschouwd.

1.1.3. Ninove als economisch knooppunt

Voor de ruimtelijke verdeling van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen over de provincies zijn in de bindende bepalingen specifieke krijtlijnen vastgelegd. Het uitgangspunt is een maximale maar haalbare concentratie van bedrijvigheid. Om dit te bereiken legt de Vlaamse overheid per provincie minimumnormen op. Concreet betekent dit dat in de provincie Oost-Vlaanderen 77% tot 82% van de bijkomende bedrijventerreinen in de economische knooppunten een plaats moet krijgen.

Ninove, Geraardsbergen en Zottegem zijn kleinstedelijke gebieden en ook economische knooppunten. Daarbij werden in het buitengebied nog eens 30 gemeenten geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. In de regio van Ninove gaat het enkel om Ternat. De verde-

ling, aanduiding en herbestemming van de (regionale) bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden en de economische knooppunten van het buitengebied gebeuren in provinciale uitvoeringsplannen of op aanvraag van de provincie in de gewestplannen.

Buiten de economische knooppunten kan 18% tot 23% van de bijkomende bedrijventerreinen worden opgevangen. Enkel in geselecteerde hoofddorpen worden bij voorkeur lokale bedrijventerreinen ontwikkeld. De selectie van hoofddorpen is de bevoegdheid van de provincie ⁸.

Enkele ontwikkelingsperspectieven voor economische activiteiten zijn:

- het gefaseerd ontwikkelen van bedrijventerreinen
- het concentreren van bedrijventerreinen in economische knooppunten
- het differentiëren van bedrijventerreinen (gemengd regionale, specifiek regionale, lokale en historisch gegroeide bedrijventerreinen)
- het zorg dragen voor een optimale lokalisatie en een kwaliteitsvolle inrichting
- het voorzien van ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen.

1.1.4. Lijninfrastructuren

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wil het bestaand verkeersnet optimaliseren. Daarom maakt het voor het spoor-, water- en wegenvoer een eigen functionele onderverdeling in hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen (en lokale wegen). Voor elk type weg wordt een apart ontwikkelingsprofiel voorgesteld.

- In de bindende bepalingen wordt er nauwelijks uitspraak gedaan over het infrastructuurnet van de regio Ninove. Enkel de spoorverbinding Zeebrugge - Gent - Denderleeuw - Ath (lijn 50 en lijn 90) wordt weerhouden als onderdeel van het net van hoofdspoorwegen voor goederenvervoer. De provincie selecteert in het provinciaal ruimtelijk structuurplan de secundaire wegen.
- In het richtinggevend gedeelte worden wel suggesties voor de regio gedaan. De Dender wordt niet opgenomen in het hoofdwaterwegennet. Zij behoort tot het secundair waterwegennet. Stroomafwaarts tot Aalst is zij slechts uitgerust als klasse I (300 ton). Zij is in mindere mate geschikt voor transport ⁹. N45, vanaf de aansluiting 19 (E40 Aalst) tot N9 en tot N8, is een primaire weg II.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt dat op Vlaams niveau een hoofdnet van 150 kV leidingen en meer worden geselecteerd en in ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd. Het elektriciteitsnet tussen 70 kV en 150 kV moet volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in de provinciale ruimtelijke structuurplannen worden aangegeven.

1.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen is goedgekeurd op 18 februari 2004. In 2009 volgde een partiële herziening met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines aan het document toe te voegen. Deze herziening is op 25 augustus 2009 goedgekeurd.

⁸ De afbakening van de lokale bedrijventerreinen in de hoofddorpen gebeurt wel door de gemeente.

⁹ Dit betekent uiteraard niet dat de Dender onbevaarbaar is. De rivier leent zich bijvoorbeeld wel voor zachte vormen van recreatief transport zoals bijvoorbeeld kanovaren en plezierjacht.

1.2.1. Stedelijk gebied

Ninove maakt samen met Dendermonde, Aalst en Geraardsbergen deel uit van de deelruimte Dendersteden. Deze vormen de ruggengraat van de ontwikkelingen tussen Gent en Brussel. Zij worden als stedelijke polen versterkt. Zij moeten instaan voor het opvangen en structureren van de groei die zich onder invloed van (vooral) Brussel in het buitengebied manifesteert. De Dendersteden worden niet geselecteerd als stedelijk netwerk op provinciaal niveau.

Ninove is een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. De stad moet tegelijk verder worden ontwikkeld in de deelruimte 'zuidelijk open ruimte gebied'. Zij moet zich in deze deelruimte ontwikkelen als centrale plaats ten opzichte van haar ommeland, en dit zowel op het vlak van wonen en woonondersteunende voorzieningen¹⁰, als van werken.

De ontwikkeling van Ninove wordt vooral gezien op het vlak van wonen. Hierbij wordt rekening gehouden met het functioneren van Ninove als pendelstad binnen de invloedssfeer van Aalst. Het niveau van bedrijvigheid en het voorzieningenniveau moeten ondersteunend zijn voor de woonfuncties.

Ruimtelijk structurerende elementen voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied zijn de aaneengesloten open ruimte gebieden, de Dender en de Dendervallei, de ringweg, de spoorweg en (Expresweg - Koning Boudewijnlaan), de meersen rond de stad (Pollaremeersen, Dendermeersen) en de Molenbeek.

1.2.2. Woonkernen in het buitengebied

Appelterre, Denderwindeke, Okegem, Pollare, Voorde, Aspelare en Outer zijn bindend geselecteerd als woonkernen. De overige kernen worden niet in de selectie weerhouden. Er zijn geen hoofddorpen geselecteerd.

1.2.3. Landschapselementen

Volgende structuurbepalende landschapselementen zijn door de provincie richtinggevend geselecteerd:

- de Dender als vallei
- heuvelruggen ten zuiden van Zottegem en ten noorden van Brakel naar Ninove
- het Neigembos als onderdeel van het boscomplex met het Overboelarebos, Raspaillebos en Moerbekebos.

Volgende ankerplaatsen zijn geselecteerd:

- Dendervallei tussen Idegem en Ninove en het Geitebos
- Steenhout
- Neigembos
- Sint-Antelinks en Duivenbos
- Kongoberg.

Volgende relictzones zijn geselecteerd:

- zijbeken van de Dender en gebied Nederhasselt - Steenhuize - Wijnhuize

¹⁰ Ook de specifieke voorzieningen voor woonwagens maken hier deel van uit.

- Nemerksdries - Steenhout - Grote Haarding - Ekelendries - Woestijn - Gapenberg en Oost-Vlaams Pajottenland
- Dendervallei.

1.2.4. Natuuraandachtsgebieden, bovenlokale ecologische infrastructuur en natuurverbindingen

In afwachting van de definitieve afbakening van het VEN zijn in en grenzend aan Ninove zijn volgende natuuraandachtzones geselecteerd in het Denderbekken.

- 6V11 Dommelingen - Molenbeek (Denderleeuw - Ninove)
- 6V12 Beverbeek
- 6V13 Oliemeersbeek - Molenbeek (Haaltert - Denderleeuw)
- 6V14 Okegemmeersen
- 6V15 Neigembos - Grote Molenbeek
- 6V18 Dendervallei - Gavers (tussen Geraardsbergen en Ninove)
- 6V19 Bos Nieuwenhove
- 6V20 Lavondelbeek (Denderwindeke).

Volgende gebieden behoren tot de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

- 6^E3 Molenbeek - Pachtbosbeek
- 6^E9 Grote Molenbeek
- 6^E10 Moensbroekbeek
- 6^E11 Dommelbeek.

De Dendervallei (6N1) is aangeduid als natuurverbinding, geschraagd door valleibos en graslanden, dijken, bomenrijen en bos. Op de noordelijke de grens van Ninove ligt het natuurverbindingsgebied 6N5 Sint-Lievens-Esse - Denderhoutem.

Neigembos en het stadsbos Ninove worden door de provincie richtinggevend als prioritaire bosuitbreidingsgebieden geselecteerd. Er zijn geen bindende selecties van de natuurlijke structuur.

1.2.5. Landbouw

In Ninove zijn twee soorten gebieden herkenbaar die passen in het landbouwbeleid van de provincie.

- Enerzijds treft men landbouw aan in de zandleemstreek van zuidelijk Oost-Vlaanderen waar een meer gediversifieerde grondgebonden landbouw ruimtelijk wordt gestimuleerd. In het gebied zijn mogelijkheden voor plattelandstoerisme. Het open landschap wordt gerespecteerd door de agrarische bebouwing. De provincie neemt stimulerende maatregelen op vlak van landschapsopbouw.
- Anderzijds betreft het de extensieve landbouw in het valleigebied van Dender. Landbouw heeft er een belangrijke rol voor het behoud van het valleigebied maar zal rekening moeten houden met de beperkingen die in kader van natuurontwikkeling en integraal waterbeleid aan de bedrijfsvoering worden gesteld.

1.2.6. Toerisme en recreatie

Het kleinstedelijk gebied Ninove is net als alle stedelijke gebieden in de provincie geselecteerd als gebied van primair toeristisch belang. De gemeente ligt niet in een toeristisch-recreatief

netwerk. Denderende steden, één van de toeristisch-recreatieve aandachtsgebieden, strekt zich wel uit over (delen van de) gemeente. De Dender en het regionaal toerisme in de stad zorgen voor aantrekking. Aandacht gaat naar een voorzichtige uitwerking van het recreatief medegebruik ten opzichte van de beperkte ruimtelijke draagkracht en naar de ondersteuning en versterking van de toeristisch-recreatieve infrastructuur op het niveau van en gekoppeld aan de stedelijke gebieden en nederzettingkernen. Verblijfsaccommodatie wordt geïntegreerd in bestaande kernen of ingepast in bestaande hoevegebouwen (in overeenstemming met de visie op de ontwikkeling van de omgeving). Vanwege de beperkte ruimtelijke draagkracht van de open ruimte in deze aandachtsgebieden zijn de mogelijkheden tot ondersteunende lokale accommodatie voor het toeristisch-recreatief medegebruik beperkt. Recreatieve infrastructuren van provinciaal niveau worden in het kleinstedelijk gebied Ninove gesitueerd en zijn afgestemd op het niveau van dit kleinstedelijk gebied. Buiten de stedelijke gebieden blijven de toeristisch-recreatieve activiteiten beperkt tot recreatief medegebruik. De verdere ontwikkeling van toeristisch-recreatieve infrastructuur van bovenlokaal niveau buiten de stedelijke gebieden is niet wenselijk. Kleinschalige lokale infrastructuren zijn mogelijk als zij gekoppeld zijn aan de kernen en het toeristisch-recreatief medegebruik van de Dender en de bossen ondersteunen. Ten behoeve van het recreatief medegebruik op provinciaal niveau zijn versterking van de natuurwaarden in de Dendervallei, ontsnippering van de natuurlijke structuur en verbetering van de verbindingsmogelijkheden voor langzaam recreatief verkeer wenselijk.

De Dender is geselecteerd als toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk. Toeristisch-recreatieve hoofdrouthen vormen de drager van toeristisch-recreatieve bewegingen. Het gaat om goed uitgeruste verbindingsassen, bedoeld voor het optimaliseren van toeristische non-stop verplaatsingen over lange afstand. Deze hoofdrouthen vormen de kapstok voor de kleinere lokale netwerken en routes. Aan de hoofdrouthen kunnen toeristisch-recreatieve elementen worden gekoppeld. Langs dit hoofdrouthenetwerk is het kleinstedelijk gebied Ninove een transferium. Toeristisch-recreatieve transferia zijn plaatsen die door hun ligging en uitrusting (toeristisch-recreatief) ondersteunende infrastructuur bevatten. Zij zijn gelegen op of nabij de toeristisch-recreatieve hoofdrouthen. De provincie bouwt de toeristisch-recreatieve transferia uit en voorziet hiervoor ruimte in provinciale uitvoeringsplannen.

1.2.7. Bedrijventerreinen

Economische heroriëntering moet nieuwe impulsen geven aan de bedrijvigheid in de Dendersteden. Ninove speelt hierin vooral een ondersteunende rol in de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid in het zuidelijk open ruimte gebied. Er mag geen aanbod worden gecreëerd dat een overloopeffect zou genereren vanuit de andere steden. Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen maakt een raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in de stedelijke gebieden en economische knooppunten. Op Ninove is voor de periode 1994 - 2007 een taakstelling van dertig hectare bruto van toepassing.

1.2.8. Kleinhandel

Delen van Brakelse- en Brusselsesteenweg worden informatief geselecteerd als kleinhandelsconcentraties in samenhang met een stedelijk gebied. Het deel van Brakelsesteenweg van Outer tot Geraardsbergsesteenweg is aangeduid als kleinhandelsontwikkeling van regionaal belang in het buitengebied. In het richtinggevend gedeelte wordt naar deze selectie verwezen. Er wordt bepaald dat de ontwikkelingsperspectieven in gewestelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vastgelegd. Voor alle bestaande kleinhandel van bovenlokaal belang, gesitueerd buiten de stedelijke gebieden, wordt een restrictief beleid vooropgesteld.

1.2.9. Mobiliteit

Om hun centrale rol ten opzichte van het ommeland te herstellen en zich te herpositioneren tegenover Brussel, zijn een goede bereikbaarheid van de Dendersteden en een vlotte verbinding met de hoofdstad van belang. Zowel voor de Dendersteden als voor de zuidelijke open ruimte heeft het spoor netwerk een belangrijke taak in de woon-werkpendel naar Brussel en in mindere mate naar Gent. De relaties met Brussel, met de Vlaamse rand rond Brussel en met kleinere stedelijke gebieden worden op termijn verbeterd met de uitbouw van een 'regionaal openbaar vervoernet rond Brussel'. De potentie voor het openbaar vervoer is eveneens een aanleiding om stationsomgevingen te gaan ontwikkelen. Het vormt een kwalitatief criterium bij de selectie van de hoofddorpen en woonkernen.

Het station van Ninove wordt opgewaardeerd tot een interstedelijk (IC) station met meer rechtstreekse verbindingen naar Denderleeuw / Aalst en Geraardsbergen. Het station vormt geen knooppunt van regionaal belang.

De provincie selecteert in haar ruimtelijk structuurplan de secundaire wegen. In Ninove zijn N28 (Halsesteenweg) en N255 (Edingsesteenweg) van N8 (Brusselsesteenweg) tot de provinciegrens bindend geselecteerd als secundaire wegen type I.

Volgende assen zijn bindend geselecteerd als secundaire wegen type II:

- N8 (Brakelsesteenweg - Elisabethlaan - Leopoldlaan - Brusselsesteenweg) van N28 (Koning Boudewijnlaan te Ninove) tot N8c (Rondweg te Brakel)
- het traject N460 (Geraardsbergsesteenweg) van N45 (Aalstsesteenweg te Schendelbeke) tot N8 (Brakelsesteenweg).

N8 (Brusselsesteenweg, van Ninove tot de provinciegrens) wordt als secundaire weg type III geselecteerd. Deze weg is dus een drager voor het openbaar vervoer.

1.2.10. Waterwegen

De Dender behoort volgens het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen tot het secundair waterwegennet. Indien activiteiten gebruik maken van deze waterweg, moet de economische functie gevrijwaard blijven en zelfs nog worden uitgebreid indien dit in harmonie kan met de andere functies. Naast de economische rol wijst de provincie een belangrijke aanvullende recreatieve rol toe aan secundaire waterwegen.

1.2.11. Hoogspanningslijnen

Het ruimtelijk structuurplan stipt richtinggevend aan dat binnen de planperiode rekening moet worden gehouden met de aanleg van een nieuwe hoogspanningslijn (70kV) Ninove - Leeuwergem.

1.2.12. Windturbines

Met zijn partiële herziening duidt het ruimtelijk structuurplan een aantal potentiële locaties aan voor windturbines op basis van een globale afweging. In Ninove betreft het volgende gebieden:

- tussen N28 (Expresweg) en Okegem
- tussen Lindestraat en Lebekestraat
- tussen Appelsterre-Eichem en Aspelare

- tussen Pollare, Meerbeke en Denderwindeke
- de Dendermeersen en de omgeving van Walputstraat ten zuidoosten van Ninove.

De provincie stelt zich tot taak om de mogelijkheden in deze gebieden verder te detailleren voor eind 2014. Voor zowel de groot- en middenschalige als voor de kleinschalige windturbines zal zij een stedenbouwkundige verordening opstellen. Met betrekking tot het plannen en ontwikkelen van nieuwe regionale bedrijventerreinen zal de provincie Oost-Vlaanderen nagaan of binnen het bedrijventerrein verweving mogelijk is met groot- of middenschalige windturbines.

1.3. Structuurplanning in de buurgemeenten

In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de structuurplanningsprocessen in de gemeenten die aan Ninove grenzen. Grensoverschrijdende elementen die bepalend zijn voor het ruimtelijk beleid van Ninove, worden vermeld.

1.3.1. Haaltert

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Haaltert is op 19 maart 2009 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Voor Ninove zijn volgende grensoverschrijdende elementen van belang.

- Oliemeersbeek wordt beschouwd als groene verbinding en werkt begrenzend voor het lint vanuit Denderhoutem richting Denderhoutembaan.
- Langs Molenbeek - Vogelenzangbeek wordt een project opgestart waarin wordt voorzien in de versterking van de bosstructuur en in de ontwikkeling van een verbinding voor langzaam verkeer vanuit het centrum van Denderhoutem. Het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp kan voor een aantal aspecten in een ruimtelijk uitvoeringsplan uitmonden.
- Voor zowel het lint langs Denderhoutembaan als het lint langs Lebeke wordt gekozen om deze voldoende te verdunnen. Langs Lebeke worden doorzichten gevrijwaard.
- Lebeke en Denderhoutembaan worden richtinggevend en bindend geselecteerd als lokale gebiedsontsluitingswegen.
- N460 (Geraardsbergsesteenweg) wordt gesitueerd op een heuvelrug. Ten westen wordt het gebied dat als brongebied voor verschillende beken fungeert, gevrijwaard van vervuilende activiteiten. Langs N460 blijven een aantal zichten op de open ruimte zichten gevrijwaard en stelt men de aanleg van een vrijliggend fietspad met rustplaatsen voor.

1.3.2. Denderleeuw

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Denderleeuw is op 27 augustus 2003 bekrachtigd door de Vlaamse minister. Voor Ninove zijn volgende grensoverschrijdende elementen van belang.

- Bedrijven die een grote uitbreidingscapaciteit hebben en zwaar verkeer genereren, moeten worden geherlokalisied naar de omliggende industriegebieden en ambachtelijke zones in Aalst en in Ninove.
- Het stedelijk gebied en de gemeentegrens worden begrensd door de beekvalleien (Kipsteekbeek, Molenbeekmeersen, Wellemeersen) en de Dendervallei.
- De Dendervallei wordt verder bewaard en uitgebouwd als een groene verbindingsstructuur tussen de twee meersen. De landbouwgebieden langs de Dender blijven fungeren als weide- en overstromingsgebied.
- Molenbeekmeersen is een natuurontwikkelingsgebied.

- De Molenbeek en de Kipsteekbeek worden ecologisch beschermd en versterkt zodat zij kunnen aansluiten op de groenstructuur Molenbeekmeersen - Dendervallei.
- De weg Ninove - Denderleeuw - Aalst (N405) kan fungeren als een ruimtelijk functionele drager die vooral kleine bedrijven met beperkte milieulast en verkeersstromen aantrekt.
- N45 en N208 vervangen de Dender als drager van meer industriële ontwikkelingen.
- De Dendervallei kan met het geasfalteerd jaagpad een onderdeel worden van een fiets- en wandelroute op streekniveau.

1.3.3. Liedekerke

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Liedekerke is op 26 juli 2007 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. Voor Ninove zijn volgende grensoverschrijdende elementen van belang.

- De Dender wordt als valleigebied gewaardeerd.
- De site met bedrijvigheid, aansluitend bij de kern Impegem, wordt als lokaal bedrijventerrein geselecteerd.
- De ontsluiting van de kern wordt voorzien langs Okegem. Denderstraat - Nieuwe Kaai wordt als lokale weg type 1 gewaardeerd.

1.3.4. Roosdaal

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Roosdaal is op 2 februari 2006 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. Voor Ninove zijn volgende grensoverschrijdende elementen van belang.

- Er wordt geopteerd om de Dendermeersen ter hoogte van de Walputbeek als open meersengebied te behouden.
- Het woonuitbreidingsgebied, grenzend aan Meerbeke, wordt herbestemd naar een open ruimte functie.
- Er wordt voorgesteld een gebied voor serreteelt of andere niet-grondgebonden landbouw af te bakenen, aansluitend bij de bebouwing van Brusselsesteenweg. Het betreft een minder waardevol en versnipperd agrarisch gebied. Zo worden de open kouters gevrijwaard.

1.3.5. Gooik

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gooik is op 27 augustus 2009 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. Voor Ninove zijn volgende grensoverschrijdende elementen van belang.

- De valleien van Prindaalbeek en Steenhoutbeek worden geselecteerd als zogeheten compartimenterende beekvalleien. Zij moeten natuurlijk en landschappelijk worden versterkt en waar mogelijk uitgebreid. Het harmonieus samengaan van landbouw en natuur wordt nagestreefd.
- Drie Egypten - Woestijn, Ekelendries - Rozenbroek en Steenhout worden geselecteerd als structuurondersteunende open ruimte gebieden. De eigen identiteit van deze waardevolle landschappen werkt ondersteunend ten opzichte van de omringende activiteiten en functies in dit gebied. Een actief beleid dient de verschillende activiteiten ruimtelijk beter op elkaar af te stemmen.
- Drie Egypten - Woestijn (aansluitend bij Neigembos) en de omgeving van het kasteel Steenhout zijn vanuit toeristisch-recreatief oogpunt tevens geselecteerd als landschapspark. Een landschapspark wordt in het structuurplan Gooik omschreven als een samenhangend geheel van natuurlijke, culturele en maatschappelijke waarden. De nodige maatregelen

worden gekaderd binnen een multidisciplinaire en beleidsoverschrijdende aanpak. De opmaak van onder andere een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vooropgesteld.

- De omgeving van Vreckom sluit aan bij de westelijke kouter omwille van de te behouden visuele openheid.

1.3.6. Galmaarden

Het ruimtelijk structuurplan Galmaarden is in opmaak. Op 1 oktober 2008 is een plenaire vergadering georganiseerd. Repingestraat en Rijstraat zijn als lokale wegen geselecteerd. Er zijn geen relevante grensoverschrijdende elementen signaleerd door de gemeente.

1.3.7. Geraardsbergen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Geraardsbergen is in opmaak. De plenaire vergadering van het structuurplan vond plaats op 19 januari 2010. De toekomstige ontwikkeling van het stort te Voorde wordt door de gemeente als enig grensoverschrijdend element voor het ruimtelijk beleid beschouwd.

1.3.8. Herzele

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Herzele is in opmaak. De plenaire vergadering van het structuurplan vond plaats op 15 juni 2010. Er zijn geen grensoverschrijdende aandachtspunten gesignaleerd door de gemeente.

2. Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

2.1. Gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem

kaart 8: uittreksel uit gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem

Op 30 mei 1978 werd het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem goedgekeurd bij Koninklijk Besluit ¹¹. Dit juridisch verordenend plan bepaalt de bestemming van alle gebieden.

Op het gewestplan zijn voor Ninove volgende grote lijnen vast te stellen.

- Het bestendigen van de bestaande toestand en het geven van rechtszekerheid aan eigenaars zijn belangrijke uitgangspunten. De versnipperde bestemmingen getuigen hiervan. Voorbeelden zijn de natuurgebiedjes (meestal bos) op de rechteroever en de kleine ambachtelijke zones her en der in de deelgemeenten.
- Enkel in de omgeving van Ninove zijn grotere gebieden voor recreatie bestemd. Daarbuiten gaat het om snippers van recreatie die in 1978 klaarblijkelijk waren bedoeld om de bestaande klassieke sportvelden een gepaste bestemming te geven.
- In Nederhasselt, Voorde, Eichem, Pollare, Neigem en Liefeninge komen enkel woongebieden met landelijk karakter voor. Zij vormen knooppunten van linten.
- Meerbeke bestaat uit linten woongebied langs en ten zuiden van Brusselsesteenweg met daartussen woonuitbreidingsgebied.
- In Denderwindeke, Okegem en Appelsterre zijn de verdichte woonkernen bestemd als woongebied met daarbuiten smalle stroken langs wegen bestemd voor het landelijk wonen. De bestemming woongebied vormt een element van afweging bij het mogelijk maken van appartementsbouw in het stedenbouwkundig beleid van de gemeente.
- De Dendervallei is stroomafwaarts tot Ninove-stad beschermd als natuurgebied. Ook grote stukken van de zijbeken zoals de (Grote) Molenbeek, de Lavondelbeek, de Beverbeek en de Vogelenzangbeek zijn beschermd als natuurgebied. In aansluiting op de Grote Molenbeek is ook het complex Neigembos bestemd als natuurgebied en gedeeltelijk als natuurreserveaat
- De ring vormt in grote mate nog de overgang tussen de bebouwing (stad) en het agrarisch gebied. Enkel de woongebieden en de woonuitbreidingsgebieden in de richting van Denderhoutem, Outer en Meerbeke zijn hierop uitzonderingen. Zij doorbreken het compact karakter van de stad.
- De meest stedelijke ontwikkelingen (zoals industrieterreinen en woonuitbreidingsgebieden) zijn aan de oostflank van de stad gesitueerd.

Enkele detailbestemmingen zijn markant:

- het voorzien van een reservatiestrook voor N45
- het intekenen van een relatief groot industriegebied dat deels in Ninove-stad ligt
- het aanduiden van delen van de binnenstad als gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

¹¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., afdeling ruimtelijke planning, gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem, tweede druk.

2.2. Bijzondere plannen van aanleg

kaart 9: *goedgekeurde bijzondere plannen van aanleg*

In Ninove werden verschillende bijzondere plannen van aanleg opgemaakt. Aandacht ging daarbij vooral naar het stadscentrum en de daarbij aansluitende gebieden.

tabel 5: *goedgekeurde bijzondere plannen van aanleg*

	naam	data goedkeuring	aard	opmerking
1	Pollarestraat	MB 25.06.2004 MB 10.10.1995 MB 16.06.1989 KB 13.10.1953	- verfijnt het gewestplan (woongebied, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, kmo-gebied) - omvat een gerealiseerd gebied voor groepswooningbouw - zette in 2004 recreatiegebied integraal om naar zone voor openbaar park met aanduiding van bestaande openbare gebouwen en openbaar nut	- oorspronkelijk plan is ouder dan gewestplan
2	Doornwijk	KB 30.07.1998 KB 16.04.1968 KB 22.07.1955	- verfijnt het gewestplan (woongebied) - omvat tevens gebied voor openbare gebouwen (Sint-Aloysius, sportzaal)	- oorspronkelijk plan is ouder dan gewestplan - omvat woonproject ten zuiden van school
3	Polderkwartier	MB 30.11.2004 MB 21.06.1994 KB 31.10.1969 KB 05.07.1965 KB 05.07.1965 KB 17.04.1962	- verfijnt het gewestplan (woongebied, openbaar nut en gebied voor kmo) - is beperkt herzien in 2004 na initiatief voor woningbouwproject door SHM Denderstreek i.s.m. Immo in omgeving Centrumlaan	- oorspronkelijk plan is ouder dan gewestplan - omvat woonproject SHM
4	Denderhoutembaan	MB 31.07.1998 KB 03.08.1989 KB 29.10.1974 KB 10.07.1974 KB 14.01.1966	- verfijnt het gewestplan (parkgebied en woongebied) - reserveert binnengebied voor groepswooningbouw (art. 17) - behoudt groengebied	- oorspronkelijk plan is ouder dan gewestplan - omvat binnengebied wonen
5	Nijverheidszone A	KB 03.11.1979	- verfijnt het gewestplan (ambachtelijke zone met deeltjes in woonzones) - bevat de ring en herbestemt de woonzones naar zone voor nijverheid	
6	Industriezone Nederwijk deel a	MB 15.02.1989	- verfijnt het gewestplan (nijverheidszone) - wijzigt zone voor natuurgebied naar gebied voor bedrijvigheid art. 17	
7	Ambachtelijke zone ex-Appel terre-Eichem	MB 17.03.1998	- bevestigt het gewestplan (kmo-zone) - is éénduidige aanduiding als gebied voor industriebouw (art. 17)	
8	sportinfrastructuur Nederhasselt	MB 19.03.1999	- herbestemt agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter - dient voor een herlocatie, heroriëntatie en betere inpassing van de voetbalvelden aan de ingang van het dorp	
9	Bruggemeersch	MB 30.06.1999	- verfijnt en wijzigt het gewestplan	

	naam	data goedkeuring	aard	opmerking
			(natuurgebied en agrarisch gebied met landschappelijk waardevol karakter) - bevat gebied voor dagrecreatie (Nellekensmeersch) en woonzone met cultuurhistorische waarde (Hof te Hazeleer) ten noorden van de kern Okegem - sluit een zone voorbehouden voor het herkalibreren van de Dender uit	
10	bpa Nederwijk deel A - Koepoort	MB 08.07.1999	- verfijnt het gewestplan - sluit aan bij industriezone Nederwijk (B) - bevat een detail voor de ontwikkeling van het uiteinde van de Graanmarkt	
11	kmo-zone Outer	MB 16.01.2007 MB 08.07.1999	- wijzigt het gewestplan van agrarisch gebied met waardevol karakter naar zone voor kmo - grenst aan het bpa ambachtelijke zone ex-Appel terre-Eichem - bevat een onteigeningsplan	
12	Nederhasselt centrum	MB 10.01.2000 MB 09.01.2009	- verfijnt het gewestplan met als doel de opwaardering van de kern Nederhasselt - onderscheidt natuurgebied met open en met gesloten karakter - omvat een voetgangersverbinding vanuit de woonkern naar de vallei van de Molenbeek	
13	Burchtdam	MB 26.10.2000	- wijzigt en verfijnt het gewestplan - behoudt industriegebied en buffert het in als natuurgebied - zet woonuitbreidingsgebied ten dele om naar parkgebied in de omgeving van Hellegracht, - behoudt een deel van de bestemming voor woningbouw (sociale woningen cfr. artikel 17 en urban villa's)	- is in herziening - omvat een binnen-gebied aangeduid als potentieel projectgebied

	naam	data goedkeuring	aard	opmerking
14	Guido Gezellestraat	MB 01.03.2005	<ul style="list-style-type: none"> - verfijnt en wijzigt het gewestplan - ordent een belangrijk deel van de uitbreidingswijken rond Appel terre-Eichem - verfijnt het woongebied met ondermeer een zone met bouwverbod langs Opperbeek - breidt het bestaande recreatiegebied uit als zone voor openluchtrecreatie en legt een buffer naar woongebied op - twee binnengebieden zijn niet in het bpa opgenomen maar wel gereserveerd door een specifieke aanduiding als zones voor openbare wegen in bpa 	- omsluit binnengebieden
15	Lebeke-sport	MB 16.01.2007	<ul style="list-style-type: none"> - herbestemt agrarisch gebied - dient een toekomstperspectief voor de voetbalvereniging te bieden - bevat een onteigeningsplan 	
16	Preulegem Zuid A	MB 20.06.2008	<ul style="list-style-type: none"> - verfijnt het gewestplan - aanzet tot het binnengebied met veiligstelling van de hiervoor noodzakelijke toegang 	
17	Outer Begraafplaats	MB 01.09.2008	<ul style="list-style-type: none"> - wijzigen van de bestemming van de bestaande begraafplaats en voorzien van een beperkte uitbreiding ervan 	- aan te vullen

3. Wettelijke beschermingen en reglementen

kaart 10: habitatrictlijngebieden, grote eenheden natuur, beschermde landschappen, dorps- en stadsgezichten en monumenten

kaart 11: woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden

3.1. Habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden

De Europese richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992 beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna binnen de Europese lidstaten. Hiertoe wordt op Europese schaal een ecologisch netwerk uitgebouwd. Het netwerk (NATURA 2000) bestaat uit habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden. In Ninove zijn het Neigembos en het Geitebos (dat voor een klein deel op Ninoofs grondgebied valt) aangeduid als habitatrictlijngebied. Er zijn geen vogelrichtlijngebieden in de gemeente.

3.2. Gebieden van het Vlaams ecologisch netwerk (VEN)

Het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 stelt dat de Vlaamse regering 125.000 hectare als Vlaams ecologisch netwerk (VEN) afbakent. Dit VEN bestaat uit grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). Voor de gebieden die als GEN of GENO zijn aangeduid, wordt een 'natuurrichtplan' opgesteld.

Op 18 juli 2003 besliste de Vlaamse regering over de definitieve afbakening van het eerste deel van het VEN. Het betrof zogenaamde 'consensusgebieden': gebieden die volgens het gewestplan een groene of gelijkwaardige bestemming hadden. In totaal werden op die manier 85.000 ha afgebakend in Vlaanderen. In Ninove werden volgende gebieden weerhouden: een groot deel van de Dendervallei, het Neigembos en de vallei van de Beverbeek.

Het vervolg van de afbakening in Vlaanderen verloopt via een geïntegreerd proces waarin ook andere structuren van het buitengebied worden beschouwd (zie verder).

3.3. Beschermde monumenten en landschappen

Het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en van stads- en dorpsgezichten vormt de basis voor de bescherming van stads- en dorpsgezichten en van individuele monumenten.

Waardevolle landschappen werden beschermd via de wet van 1931 op het behoud van de monumenten en van de landschappen. Op 16 april 1996 is een nieuw decreet inzake de bescherming van landschappen bekrachtigd. Het decreet beoogt de bescherming van landschappen waarvan het behoud in historisch, esthetisch of natuurwetenschappelijk opzicht van belang is.

De beschermde **landschappen** (zie kaart 10) zijn:

- de omgeving van de Wildermolen in Appelterre (L1)
- het kerkhof met muur van de Sint-Amanduskerk in Aspelare (L2)
- 'Diepe Straten' te Ninove en Haaltert (L3)
- Graanmarkt 11 (bijgebouw en tuin huis 'Doremont') in Ninove (L4)
- de lindeboom en het kerkplein te Meerbeke (L5)

- Neigembos in Meerbeke (1974) met een uitbreiding in Neigem tot in (1981) (L6).

Op de gemeentegrens komen tevens voor:

- Congoberg (L7)
- het kasteel van Heetvelde en kerkplein (L8).

Er zijn dertien beschermde **stads- en dorpsgezichten** (zie kaart 10):

- de omgeving van Hof te Tortelboom in Aspelare (D1)
- de omgeving van Sint-Pietersbandenkerk met pastorie en kasteel in Voorde (D2)
- de dorpskom van Appelsterre-Eichem (D3)
- het kerkhof en ommuring en toegangstrappen van de Sint-Amanduskerk in Nederhasselt (D4)
- de omgeving van Sint-Amanduskerk met een populierenbos over de beek in Outer (D5)
- de dorpskom van Pollare (D6)
- de onmiddellijke omgeving van kerk en kerkhof in Meerbeke (D7)
- de omgeving van Fonteintjesmolen in Meerbeke (D8)
- de dorpskom van Liefeninge (D9)
- de omgeving van Schoreelsmolen in Denderwindeke (D10)
- Kerkplein 36 - 40: huisjes met hun onmiddellijke omgeving in Ninove (D11)
- de percelen en huizen ten westen, ten noorden en zuiden van de kerk en het kerkhof aan Eichemstraat en Lindenbergsstraat in Appelsterre-Eichem (D12)
- het voormalig gastenverblijf van de Norbertijnenabdij en de bijhorende tuin in Ninove (S1).

In of op op de grens met Ninove zijn 56 objecten beschermd als **monument**. Het betreft onder andere het religieus patrimonium (kapellen, pastorieën maar ook orgels), de grote monumenten (Onze-Lieve-Vrouw Hemelvaartkerk, Koepoort, oud stadhuis, Hospitaalkapel enz.), het kasteel van Voorde, enkele molens, de ijzeren voetgangersbrug 'Zwarte Fles' in Pollare en het voormalig station in Okegem. Op 17 objecten na zijn deze monumenten in een beschermd dorps- of stadsgezicht gelegen. Uitzonderingen zijn onder andere de pastorie in Ramsbeekstraat in het noordwesten van de gemeente, de pastorie en het orgel in de Sint-Petruskerk te Denderwindeke, de windmolen Ter-Zeven-Weeën langs Heirebaan te Denderwindeke, het voormalig station en de Onze-Lieve-Vrouwekerk te Okegem. Ook in het centrum van Ninove zijn hiervan een aantal voorbeelden zoals het Sint-Joris-Hof, de Koepoort, het stadhuis en de kapel in de Burchtstraat.

De omgeving van de kasteelhoeve en het kasteeldomein Steenhout, op de grens met Gooik en Galmaarden en ten zuiden van Congoberg, zijn op 11 maart 2008 opgenomen in een ontwerp-lijst voor de bescherming als monument. De textiel fabriek Cohen (Aalstersesteenweg in het centrum van Ninove) is op 13 november 2009 beschermd als monument. De voormalige directeurswoning is bewoond, de technische ruimten (gelegen in woongebied) staan leeg.

3.4. Inventaris van het bouwkundig erfgoed

Op 14 september 2009 is de inventaris van het bouwkundig erfgoed voor Vlaanderen vastgesteld. Een aantal wettelijke bepalingen worden hierdoor van kracht. Zo is bijvoorbeeld altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig om een gebouw uit deze inventaris af te breken en kunnen zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie krijgen. In Ninove zijn 359 bewaarde **relicten van bouwkundig erfgoed** in de inventaris opgenomen. Het bouwkundig erfgoed is zeer ruim opgevat. De databank bevat gebouwen van alle mogelijke typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken enz.

3.5. Afbakening van woningbouwgebieden

De **Vlaamse wooncode** onderscheidt woningbouwgebieden, woonvernieuwingsgebieden en bijzondere gebieden. Deze gebieden mogen niet worden verward met de bestemmingen volgens de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij hebben beleidsmatig een andere finaliteit en zijn afgebakend op basis van de statistische sectoren.

- Woningbouwgebieden zijn gebieden waarbinnen de bouw van nieuwe woningen wordt gestimuleerd door de Vlaamse overheid via subsidies en tegemoetkomingen.
- Woonvernieuwingsgebieden zijn woningbouwgebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.
- Bijzondere gebieden zijn woningbouwgebieden waar het recht van voorkoop geldt.

De **woningbouwgebieden** en **woonvernieuwingsgebieden** zijn weergegeven op kaart 11. In de gemeente Ninove zijn geen **bijzondere gebieden** afgebakend. Dit neemt niet weg dat op gemotiveerd voorstel van de gemeente bijkomend bijzondere gebieden kunnen worden erkend. Zowel kwantitatieve als kwalitatieve elementen kunnen de nood aan dergelijke gebieden onderbouwen. Het betreft bijvoorbeeld het tekort aan sociale woningen in de gemeente, de nood om het gebied te herwaarderen, een prangend tekort aan bouwgrond voor sociale woningen of projecten. De aanvraag moet worden gekaderd in een bredere visie inzake wonen en de gemeente moet verduidelijken wat zij met de afbakening van het bijzonder gebied beoogt. De afbakening valt samen met de grenzen van statistische sectoren.

3.6. Afwegingskader voor de inplanting van windturbines

Het **windplan Vlaanderen** behelst een locatiestudie waarin voor heel Vlaanderen mogelijke locaties voor windturbines werden geselecteerd. Criteria die werden gebruikt betreffen:

- bestemmingen volgens het gewestplan aangevuld met een aantal buffers
- beperkingen in functie van garanties voor de luchtvaart
- lijninfrastructuren (autosnelwegen, spoorwegen, waterwegen en hoogspanningsleidingen)
- vogelrichtlijngebieden en habitatrichtlijngebieden
- beschermde monumenten, dorpsgezichten en landschappen.

In Ninove komen volgens deze analyse volgende gebieden prioritair in aanmerking:

- het zuidelijk deel van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo 'Outer'
- het industriegebied langs Dender.

Omwille van de tekorten van het windplan werden in de omzendbrief EME/2000.01 bijkomende afwegingscriteria aangevoerd. De omzendbrief maakte het ook mogelijk om, via de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen, andere gebieden af te bakenen voor windenergieprojecten.

Met de **omzendbrief EME/2006/01 - RO/2006/02** zijn in mei 2006 **bijkomende afwegingselementen** aangereikt. De locatiekeuze moet op basis van deze afwegingselementen worden gemotiveerd en onderbouwd **in een lokalisatienota**. Afwegingselementen zijn onder andere de aard van de ruimtelijke bundeling, de beperkingen naar andere vormen van grondgebruik (wonen, bedrijvigheid, sport en recreatie) en de inpasbaarheid in het landschap (schaal, interferentie met cultuurhistorische kenmerken, landschappelijke invloedzone).

In de partiële herziening van het **ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen** (zie hoger) is een stedenbouwkundige verordening aangekondigd. Door de gemeente **Ninove** is in dit kader de voorkeur uitgesproken voor een ontwikkeling aan het nog te ontwikkelen bedrijventerrein tussen N28 (Expresweg) en N405 (Aalstersesteenweg) als potentiële inplantinglocatie.

Andere locaties worden niet uitgesloten maar moeten minstens op basis van bovenstaande afwegingselementen uit de omzendbrief worden gemotiveerd.

3.7. Gemeentelijke verordeningen en reglementen

Te vermelden gemeentelijke verordeningen en reglementen zijn:

- het subsidiereglement voor de aanplant en het onderhoud van lijnvormige elementen (1992)
- het reglement ter bevordering van het aanplanten van hoogstammige fruitbomen en hoogstammige inheemse loofbomen (1992)
- het reglement inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en het landschap (1993)
- de bouwverordening betreffende het plaatsen van afsluitingen langs buurt- en gemeentewegen (1997)
- de algemene bouwverordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen (2008).

4. Andere beleidsprocessen en studies

4.1. Beleidsprocessen, studies en sectorale regelgevingen op bovenlokaal niveau

4.1.1. Afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove

kaart 12: hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en actieprogramma afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

De studie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove wordt uitgevoerd in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen door het studie bureau WES. Daarnaast is een plan-MER in opmaak. Hiervoor is een nota voor publieke consultatie opgesteld in september 2009. In wat volgt wordt verwezen naar de nota met het voorstel van afbakening d.d. augustus 2008. In de nota voor publieke consultatie wordt dit voorstel als eindrapport omschreven. Waar de omschreven acties ruimtelijk kunnen worden gesitueerd op kaart 12 is de nummering tussen haakjes opgenomen.

Ter uitvoering van het stedelijk gebiedbeleid wordt door de provincie een actieprogramma voorgesteld. Volgende acties zijn opgenomen met de provincie als trekker:

- het afbakenen van het stedelijk gebied via een afbakeningslijn in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (A1)
- het aanstellen van een stedelijk manager voor het opvolgen van het stedelijk gebiedbeleid
- het ontwikkelen van een doortreksterrein via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (stad Ninove als partner) (W8)
- het ontwikkelen van het regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (B2)
- het ontwikkelen van het specifiek regionaal bedrijventerrein Burchtdam via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (B3)
- het ontwikkelen van een aanbod voor kleinhandel met een specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel Brakelsesteenweg via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (Stad Ninove als partner) (B4)
- het inrichten van de secundaire wegen tot leefbare wegen via streefbeeld(en) (V3)
- het mogelijk maken van de ontwikkeling van een ontsluitingsweg voor Burchtdam via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (V4)
- het aanduiden van een speelbos als stedelijk groengebied via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (G1)
- het aanduiden van Burchtdam als randstedelijk groengebied in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (G2)
- het nabestemmen van een ontginningsgebied als randstedelijk groengebied via een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (G3).

Voor andere acties treedt de provincie niet op als trekker. Zij heeft zich wel ingeschreven als partner voor de opmaak van een inrichtings- en beheersplan Burchtdam en de herziening van het bpa 'Burchtdam'.

Acties waarvoor Ninove expliciet als trekker is aangeduid, zijn:

- het voeren van een aanbodbeleid op vlak van wonen door de gefaseerde ontwikkeling van Hof ter Duyst (trekker: stad Ninove) (zo snel mogelijk op te starten) (W6)
- het verhogen van de woondichtheid door het verdichten van het stedelijk gebied, het herbenutten van in onbruik geraakte (bedrijfs)gebouwen in functie van gemengde projecten (trekker: stad Ninove) (in uitvoering)

- het ontwikkelen van strategische verdichtingsprojecten via de reconversie van (bedrijfs)gebouwen naar wonen wanneer deze hun functie verliezen met behulp van ruimtelijke uitvoeringsplannen (wanneer de opportuniteit zich voordoet) (W9)
- het ontwikkelen van een lokaal bedrijventerrein via een ruimtelijk uitvoeringsplan (trekker: stad Ninove) (zo snel mogelijk op te starten)
- het ontwikkelen van gemengde linten langs N8 (Brakelsesteenweg en Brusselsesteenweg) door het aanduiden van de ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen en kleinhandel met het oog op het behoud van de woonkwaliteit in een ruimtelijk uitvoeringsplan (trekker: stad Ninove) (B5)
- het bestendigen van de kleinhandel op de bedrijventerreinen door de bevestiging in een ruimtelijk uitvoeringsplan (trekker: stad Ninove) (B6)
- het opmaken van een inrichtings- en beheersplan en de herziening van het bpa 'Burchtdam' (trekker: stad Ninove) (G2)
- het opmaken van een start/projectnota voor de ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein Burchtdam (trekker: provincie Oost-Vlaanderen, samen met stad Ninove) (V4).

Andere acties met vaak Ninove als partner zijn:

- het voeren van een aanbodbeleid op vlak van sociale huisvesting door de ontwikkeling van volgende woonomgevingen: Denderhoutembaan (W1), Doornwijk (W2), Preulegem (W3), Polderkwartier (W4) en Burchtdam (W5) (trekkers: SOLVA en sociale huisvestingsmaatschappij, stad Ninove als partner)
- N45/N28 (Expresweg) als vlotte verbinding met het hoofdwegennet (inrichting als primaire weg II aan de hand van streefbeeld en herinrichting knooppunten) (de Vlaamse overheid met Ninove als partner) (V2).

Wat betreft het opnemen van Ninove als onderdeel van het gewestelijk expressnet door het inzetten van betere treinverbindingen (trekker: NMBS) (V1) zijn noch de provincie noch Ninove als partner ingeschreven. De ontwikkeling van een groengebied in het woonuitbreidingsgebied te Outer (G4) is niet verder gespecificeerd.

4.1.2. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur

kaart 13: operationeel uitvoeringsprogramma in de afbakening van de agrarische en de natuurlijke structuur

In september 2008 is voor de buitengebiedregio Vlaamse Ardennen een eindvoorstel van gewenste ruimtelijke structuur opgesteld met hierbij een programma voor uitvoering. Op 8 mei 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie. Ze keurde de beleidsmatige herbevestiging van zo'n 29.000 ha agrarisch gebied van de bestaande gewestplannen goed, alsook een operationeel uitvoeringsprogramma.

In het **operationeel uitvoeringsprogramma** (mei 2009) is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. In wat volgt wordt geput uit dit operationeel uitvoeringsprogramma en de beslissing van de Vlaamse regering inzake de herbevestiging. De nummering verwijst naar kaart 13.

In de volgende gebieden worden de bestaande gewestplannen **beleidsmatig herbevestigd** als **agrarisch gebied**:

- 75. landbouwgebied van Roesbeke

- 76. landbouwgebied van Roost en Pollare
- 77. landbouwgebied van Denderwindeke
- 78. landbouwgebied Lieferinge noord
- 79. landbouwgebied van Lieferinge zuid
- 80 landbouwgebied Steenhout
- 113. landbouwgebied Heldergem - Denderhoutem
- 114. landbouwgebied Nederhasselt
- 115. landbouwgebied Okegem
- 116. landbouwgebied Ophasselt, Smeerebbe, Aspelare, Appelterre-Eichem.

Voor volgende gebieden wordt een **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt op korte termijn**.

- 91. In de Dendervallei tussen Idegem, Appelterre-Eichem en Geiten-Burrenbos is dit onder andere voor:
 - het differentiëren van het parkgedeelte van het kasteel de Lalaing als natuurverwevingsgebied en parkgebied
 - het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen in het landbouwgebied van Boven-Kassei.
- 92. In de Dendervallei tussen Appelterre-Eichem en Ninove is dit voor:
 - het versterken van de natuurlijke en bosstructuur van Dendervallei
 - het differentiëren van de Steenbeek met Rottenbos te Pollare met agrarisch gebied, natuur, bos en natuurverweving
 - het uitbreiden van bossen en het herstellen van de relatie tussen de bronbossen (met het Lambrechtsbos) en de Dender
 - het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor de bedrijfszetsels op de valleirand.
- 93. In de Dendervallei ten oosten van Ninove, Wolfputbeek, Grote Molenbeek en Prindaalbeek, Berchembos en Neigemboos is dit voor:
 - het versterken van de natuurlijke en bosstructuur van het Neigemboos, het Berchembos, de valleien en de steilranden van de Berchembosbeek, de Prindaalbeek, de Wolfputbeek en de Grote Molenbeek
 - het differentiëren van de vallei van de Dender en de Grote Molenbeek met agrarisch gebied, natuur en natuurverweving met het oog op het versterken van de natuurlijke structuur in de Dendervallei en op het realiseren van de verbinding tussen Berchembos, Neigemboos en de Dendervallei
 - het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor delen van het landbouwgebied ten oosten van Steenstraat.

Voor volgende gebieden wordt **voorafgaand** aan de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een specifiek **onderzoek** opgestart. Het verder onderzoek betreft onder andere het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik, de concrete mogelijkheden voor het uitbreiden van de natuur- of bosgebieden en de mogelijkheden voor waterberging alsook de opmaak van een landbouwgevoeligheidsanalyse.

- 96. Rond de Moensbroekbeek is dit ruimtelijk uitvoeringsplan bedoeld voor:
 - het differentiëren van de vallei en de valleisteilrand van de Moensbroekbeek met agrarisch gebied, natuur en natuurverweving
 - het hernemen van de agrarische bestemming voor de akkergebieden langs Heirebaan.
- 97. Rond de Lavondelbeek, Vlaanderbeek - Lieferingebeek en Papenmeersbeek en zijbeek is dit ruimtelijk uitvoeringsplan bedoeld voor:

- het versterken van de natuurlijke structuur aan de Vlaanderbeek (bovenloop) in relatie tot het Kloosterbos (Vlaams-Brabant) en van de Lieferingebeek in relatie tot het Steenhoutbos (Vlaams-Brabant)
 - het differentiëren van de vallei en de valleisteilrand van de Lieferingebeek, de Lavondelbeek, de Grote Molenbeek - Papemeersbeek en de zijlopen met agrarisch gebied, natuur, bos en/of natuurverweving
 - het vastleggen van de groene nabestemming van de ontginning op Drogentop en het realiseren van een verbinding tussen de ontginning en de Lieferingebeek en de Lavondelbeek
 - het differentiëren van het parkgedeelte van het kasteel van Neigem als natuurverwevingsgebied en parkgebied.
- 98. Rond de Hollebeek - Beverbeek, Bosbroek - Bettenhoekbeek en Waarbeek en zijbeken is dit ruimtelijk uitvoeringsplan bedoeld voor:
- het versterken van de natuurlijke structuur en het differentiëren van de valleien en de valleisteilranden, bron- en beekgeleidende bossen met agrarisch gebied, natuur, bos en natuurverweving aan onder andere de Hollebeek op de gemeentegrens in het zuiden
 - het hernemen van de agrarische bestemming voor de gebieden buiten de vallei.
- 133. Rond de bovenloop van de Kipsteekbeek, Dommelbeek en Biest is dit ruimtelijk uitvoeringsplan bedoeld voor:
- het verbinden van de beekbegeleidende bossen en het versterken van de relaties met de hellingbossen in de valleien en de valleisteilranden van de Kipsteekbeek (bovenloop) en de Dommelbeek en Biest door het differentiëren van agrarisch gebied, natuur, bos en/of natuurverweving.
- 134. Rond de Dendervallei te Okegem is dit ruimtelijk uitvoeringsplan bedoeld voor:
- het versterken van de natuurlijke en bosstructuur op de linkeroever van de Dendervallei te Okegem tussen Ninove, Denderleeuw en de Phenixberg, het verbeteren van de buffering van dit valleigebied en waar mogelijk het herstellen van de verbinding met Pamelse meersen en Molenbeekmeersen
 - het differentiëren van de vallei en de valleisteilrand van de Neerbeek met agrarisch gebied, natuur en natuurverweving
 - het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen voor het landbouwgebied tussen Haaltert en Liedekerke.
- 135. In de beekvalleien en bossen rond de Beverbeek en de Kabbeek is dit ruimtelijk uitvoeringsplan bedoeld voor:
- het versterken van de natuurlijke en bosstructuur voor de valleien en de valleisteilranden van de Molenbeek - Beverbeek en zijlopen en van de Kabbeek en zijbeek alsook de eraan gekoppelde bossen waaronder Waalhove en Roostbossen - Wageveld
 - het differentiëren van de vallei en de valleisteilrand van onder andere de Molenbeek - Beverbeek en zijlopen, het Galgenvijverbeekje en Raspeybeekje rond Outer, Roostbossen - Wageveld (Aspelare), de Snoekgracht met agrarisch gebied, natuur, bos en natuurverweving
 - het hernemen van de agrarische bestemming op de gewestplannen.
- 136. Rond Oppembeek - Voordebeek is dit ruimtelijk uitvoeringsplan bedoeld voor:
- het differentiëren van de valleien van de Oppem-Voordebeek met agrarisch gebied, natuur, bos en natuurverweving.

Voor Molenbeek en Oliemeersbeek - Kipsteekbeek en de omgeving Vogelenzang (140) wordt op korte termijn **geen actie** opgestart. Redenen zijn de relatie met onder andere de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in functie van het bijzonder oppervlaktedelfstoffenplan 'Vlaamse Leemstreek' en het planningsproces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove.

Voor de herbevestiging van het agrarisch gebied in de gebieden 75, 77, 114, 115, 116 is op Vlaams niveau beleidsruimte ingebouwd in functie van de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ten behoeve van het bijzonder oppervlaktedelfstoffenplan 'Vlaamse Leemstreek'. Ook voor de acties in de gebieden 93, 97 en 135 is afstemming met dit bijzonder oppervlaktedelfstoffenplan noodzakelijk.

De acties voor gebieden 91 en 92 moeten worden afgestemd met het natuurrichtplan 'Dendervallei tussen gewestgrens en Ninove evenals het Raspaillebos en Geitebos'. Voor acties 92, 93, 96 en 135 is afstemming noodzakelijk met de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove. Het betreft onder andere de ontwikkeling van het stadsrandbos. Voor actie 93 is afstemming nodig met het de acties betreffende Neigembos en Berchembos in de Zennevallei. Voor acties 97 en 98 is afstemming nodig met de gelijkaardige acties in Zenne-, Dijle- en Pajottenland.

4.1.3. Bekkenbeheerplan Dender (2008 - 2013)

Op 30 januari 2009 is het bekkenbeheerplan Denderbekken met inbegrip van de deelbekkenbeheerplannen vastgesteld door de Vlaamse regering. Algemeen wordt in de bekkenbeheerplannen gevraagd water als uitgangspunt te nemen bij het te voeren ruimtelijk ordeningsbeleid.

Acties in het **bekkenbeheerplan** omvatten:

- het renoveren van de sluis te Pollare en het saneren van het vismigratiekelpunt (timing: 2012)
- het onderhouden en in stand houden van de bestaande infrastructuur voor de scheepvaart op de Dender
- het uitvoeren van de acties opgenomen in het natuurrichtplan Dendervallei met betrekking tot water.

Wat betreft de functietoekenning zijn volgende hoofdfuncties langs de Dender onderscheiden:

- ophouden en/of bij piekdebieten bergen (in hoofdlijn buiten de bebouwde gebieden)
- ophouden en/of bij piekdebieten piekafvoer/stormvloed (in hoofdlijn binnen de bebouwde gebieden)
- vismigratie, natuurverbinding en structuurkwaliteit (over de volledige lengte)
- landschap en cultuurhistorie (stroomopwaarts Ninove).

Bij de verschillende acties is geen taakverdeling gekend. De coördinatie van het integraal waterbeleid op bekkenniveau gebeurt via het bekkenbestuur met de gouverneur als voorzitter.

Inzake de scheepvaart op de Dender stroomopwaarts Aalst legt het bekkenbeheerplan de nadruk op recreatieve vaart. Behouden van de huidige gebruiksmogelijkheden voor spitsen (300 - 350 ton) wordt expliciet als minimale doelstelling geformuleerd. Hierbij wordt voorgesteld de bestaande mogelijkheden te vrijwaren voor het geval zich gunstige economische ontwikkelingen voordoen en desgevallend nagaan welke aanpassingen kunnen gebeuren, rekening houdend met de vereiste investeringskost en met de ecologische draagkracht.

Binnen het bekken zijn een aantal meer lokale en concrete **deelbekkenbeheerplannen** opge maakt. Ninove behoort tot volgende beheersbekkens:

- deelbekken Ninoofse Meersen (82% van de gemeentelijke oppervlakte)
- deelbekken Midden-Dender (15,5% van de gemeentelijke oppervlakte)
- deelbekken Gaverse meersen
- deelbekken Mark.

Plaats specifieke acties in het deelbekkenbeheerplan voor de **Ninoofse meersen** zijn:

- het voorzien van retentie en het gebruiken van hemelwater voor de sporthal te Ninove (voorzien in de werken voor de vernieuwing)
- het voorzien van voldoende buffering in het bpa 'Polderkwartier'
- het vastleggen van het zuiveringsscenario voor de omgeving van Lieferinge (keuze tussen collectieve dan wel individuele zuivering)
- het oplossen van parasitaire debieten in Ninove (plaatsen waar oppervlaktewater in de riole-ring terecht komt)
- het oplossen van wateroverlast bij het kruispunt 'den Dollar'
- het zoeken naar een gepast oplossingsscenario voor de wateroverlast in Denderwindeke (veroorzaakt door een te kleine onderdoorgang van de Lavondelbeek)
- het opvolgen van de uitvoering van de plannen rond Vierhoek (erosiebestrijdingsproject en klasseren Winningsbeek) (uitgevoerd)
- het zoeken naar gepaste oplossingsscenario's voor de wateroverlast bij de Snoekgracht
- het oplossen van de wateroverlast op de Kabbeek bij Aspelare door aanleg van een overloopgebied
- het oplossen van de wateroverlast op de Beverbeek langs Plekkerstraat door aanleg van een overloopgebied
- het aanleggen van buffering op de Molenbeek/Beverbeek bij Outer door de aanleg van een overloopgebied
- het prioritair saneren van de waterbodem van de Rijt in het ambtsgebied van de watering Idegem - Appelsterre.

Plaats specifieke acties in het deelbekkenbeheerplan **Midden-Dender** zijn:

- het aanpakken van het wateroverlastprobleem in Leopoldstraat in Okegem
- het aanpakken van het wateroverlastprobleem en het oplossen van diffuse lozingen van bedrijven in Fonteinstraat te Okegem (nieuw overstort in Fonteinstraat)
- het aanpakken van het wateroverlastprobleem in Kerkstraat in Lebeke (eventueel met wachtbekkens).

Het initiatief voor het beleid inzake de deelbekkens ligt bij de waterschappen. De provincie verzorgt het secretariaat van de waterschappen. De gemeente is één van de partners.

4.1.4. Natuurrichtplan Dendervallei tussen de gewestgrens en Ninove evenals de Raspailleboscomplex en Geitebos

Het natuurrichtplan voor de Dendervallei betreft het gebied tussen de gewestgrens en Ninove, evenals het Raspailleboscomplex en het Geitebos. Het natuurrichtplan werd op 14 mei 2009 definitief vastgesteld.

In de Dendervallei zijn het behoud en herstel van het typisch landschap met de laaggelegen weilanden het streefdoel. Dit landschap bestaat uit open tot halfopen vochtige weilanden (bijvoorbeeld in Pollare). Her en der geven hagen, bomenrijen en bosjes langs weilanden het een meer gesloten karakter. De landbouw blijft een belangrijke rol spelen om dit meersenlandschap in stand te houden. Ook populierenbossen behouden er hun plek. Op heel natte plekken in de vallei gaat de voorkeur naar de ontwikkeling van natte broekbossen met zwarte els. Het natuurrichtplan besteedt ook aandacht aan het behoud en de ontwikkeling van de kasteelparken als cultuurhistorische stapstenen.

In de bossen op de heuvels streeft het naar bos met een hoge natuurkwaliteit. Hagen en houtkanten kunnen de versnipperde bossen opnieuw met elkaar verbinden. Op lange termijn wordt waar mogelijk gezocht naar bosuitbreiding.

4.1.5. Studie bosuitbreiding Ninove

kaart 14: beelden studie bosuitbreiding

In opdracht van het agentschap voor natuur en bos van de Vlaamse overheid is onderzoek gevoerd naar de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een stadsbos, de versterking van het Neigembos en een bosuitbreiding te Roosdaal. Het onderzoek kadert binnen de opmaak van een inrichtingsvisie op de omgeving van de Dender te Ninove en Roosdaal. Zowel voor de effectieve bosuitbreiding¹² als voor de gewestplanwijziging naar bos(uitbreidings)gebied is voor elk van de ontwikkelingen een oppervlakte naar voor geschoven.

In Ninove zijn drie gebieden voor de ontwikkeling van een stadsbos en een gebied voor de versterking van Neigembos geselecteerd. De gebieden zijn weergegeven op kaart 14. Voor de ontwikkeling van deze gebieden is de visie van het agentschap gedifferentieerd naar hun ecologische, recreatieve, landschappelijke en agrarische aspecten. De agrarische aspecten betreffen vooral een verantwoording van de keuze om al dan niet tot een effectieve bosuitbreiding over te gaan. De visie bevat ook elementen buiten de aangeduide bosgebieden. Een voorbeeld betreft de ontwikkeling van (mogelijkheden voor) fietsrecreatie in de Dendervallei ten westen en ten oosten van de stedelijke ring en wandelrecreatie in de omgeving van Burchtdam.

- In het gebied ten noorden van de stedelijke kern Ninove (omgeving Diepestraten, gebied 1) worden twee zones met een wenselijke bosuitbreiding onderscheiden. Voor het tussenliggend ontginningsgebied wordt voorgesteld om, na ontginning, de ecologische verbinding te versterken door in de ontwikkeling van kleine landschapselementen te voorzien. Vanuit recreatief oogpunt wordt de nadruk gelegd op toegankelijkheid voor zwakke weggebruikers. Vooral voor de zuidelijke zone wordt de gewezen op de uitzonderlijke mogelijkheden voor de ontwikkeling van een stadsbos.
- In het gebied ten westen van de stedelijke kern (gebied 2) wordt de ontwikkeling van een speelbos via bosuitbreiding ten noorden van de Dender (omgeving Venebroeken, op de verhoogde gronden ten noorden van de spoorweg) voorzien. De potentiële toegankelijkheid voor zwakke weggebruikers vanuit het centrum van Ninove is hierin een belangrijk argument. Infrastructuraanpassingen aan het sluiscomplex en/of het kruispunt van Elisabethlaan en Albertlaan zijn nodig om een goede toegankelijkheid voor de zwakke weggebruiker te verzekeren. Intussen wordt, in een beperkt gedeelte en gedurende een beperkte tijd van het jaar, de tijdelijke openstelling van bestaand bos in Pollaremeersen voorgesteld. Het betreft het gebied ten zuiden van de Dender, naast de atletiekpiste ter hoogte van sluis.
- In het gebied ten zuiden van de stedelijke kern (gebied 3) worden twee zones onderscheiden: een noordelijke zone te Burchtdam en een zuidelijke zone te Meerbeke (Stenenmolen - Krommekeer). In de noordelijke zone is geen effectieve bosuitbreiding voorzien, wel een verdere ontwikkeling van hagen en wilgenrijen langs de sloten en een optimalisering van het pad dat het gebied doorkruist. Het is de bedoeling het gebied recreatief aantrekkelijker te maken. In de zuidelijke zone (tussen Halsesteenweg en Edingsesteenweg) is op het noordelijk deel de ontwikkeling van een eikenbeukenbos voorzien. De zone vormt een mogelijke

¹² De term 'effectieve bebossing' moet in vrij ruime zin worden geïnterpreteerd. Concreet betekent het dat gronden die hier worden ingekleurd als 'effectief te bebossen' niet noodzakelijk worden beplant met bomen, maar veeleer dat er op die gronden zal worden gestreefd naar een evenwichtig natuurbeheer, waar bos een belangrijk deel van uitmaakt.

aanvulling bij de stadsbosontwikkelingen ten noorden van de stedelijke kern. Voorwaarde is dat de volledige oppervlakte van 15 ha kan worden verworven.

- Voor de versterking van het Neigembos (gebied 4) bevindt het zwaartepunt van de voorstellen inzake bosuitbreiding zich ten oosten en noorden van het Neigembos. Ten westen wordt een verdere ontwikkeling van het kleinschalig agrarisch landschap vooropgesteld. Ten noorden van Neigembos betreft de bosuitbreiding een gebied binnen de bestaande bestemming bosgebied. Ten oosten van Neigembos wordt de verbinding van Neigembos met Berchembos vooropgesteld. Een spreiding van de recreatieve druk wordt wenselijk geacht.

4.1.6. Stiltegebied Dender - Mark

De gemeenteraad van Ninove keurde in de zitting van 27 september 2001 het ontwerp-samenwerkingsprotocol goed met betrekking tot het stiltegebied Dender - Mark (zie kaart 15). Dit protocol is een overeenkomst tussen de Vlaamse overheid, de provincies Oost-Vlaanderen en Vlaams-Brabant en de gemeenten Galmaarden, Geraardsbergen en Ninove. De uitgangspunten van dit initiatief zijn het respect voor de leefomgeving en de erkenning van de noodzaak en het recht op stiltebeleving in de open ruimte. Intussen heeft de gemeente ook het kwaliteitslabel stiltegebied aangevraagd.

Stiltegebieden zijn gebieden waar een 'natuurlijk' akoestisch klimaat heerst, d.w.z. waar verstorende, omgevingsvreemde geluiden afwezig zijn. Natuurlijke geluiden, zoals het ruisen van bomen of geluiden van dieren, horen er wel thuis. Zulke gebieden zijn in Vlaanderen schaars en zullen worden beschermd. Door het ondertekenen van het protocol engageren de betrokken partners zich om de goede bestaande geluidskwaliteit in het gebied te vrijwaren en stilteverstorende invloeden te weren. De erkenning van het stiltegebied verandert niets aan de rechten en plichten van de betrokken besturen of van de eigenaars, bewoners en gebruikers van de betrokken percelen.

Het stiltegebied Dender - Mark is een pilootproject. Het kadert in de invulling van actie 78 van MINA-plan 2 van de Vlaamse overheid, actie 93 van het provinciaal milieubeleidsplan 2000 - 2004 van Vlaams-Brabant en actie 50 van het van het provinciaal milieubeleidsplan van Oost-Vlaanderen.

De voorbereiding, coördinatie, opvolging, bijsturing en evaluatie van de diverse acties gebeurt door een permanente werkgroep waarin afgevaardigden van de verschillende besturen zetelen. De maatregelen die kunnen worden genomen, gaan onder meer om:

- sensibilisatie
- informatie
- infrastructuur en verkeer
- cultuur, toerisme en recreatie
- milieuvergunningen en ruimtelijke planning
- verordeningen en juridisch kader
- toekomstgerichte maatregelen.

Voorbeelden van maatregelen die door de overheid kunnen worden genomen om een stiltegebied te beschermen, zijn het weren of ontmoedigen van sluipverkeer, het invoeren van snelheidsbeperkingen, het verkeersvrij of -luw maken van straten, het geluidsarm maken van wegbedekkingen. De bewoners van het gebied hebben dan niet enkel baat bij de vermindering van het verkeerslawaaï maar ook bij een verhoogde verkeersveiligheid. Een stiltegebied biedt ook toeristische mogelijkheden door het aantrekken van fiets- en wandelrecreatie.

Het stiltegebied Dender - Mark overschrijdt de provinciegrenzen van Vlaams-Brabant en Oost-Vlaanderen en strekt zich uit over de gemeenten Galmaarden, Geraardsbergen en Ninove. De ruimtelijke afbakening bevat een kerngebied en een randzone.

4.1.7. Haalbaarheidsonderzoeken voor ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid (AWZ)

In 2002 is in opdracht van het Vlaams overlegplatform van waterwegbeheerders een studie uitgevoerd naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor scheepvaart. Uit de studie blijkt dat er nog een aanzienlijk groeipotentieel bestaat voor goederentransport op de Dender en dat een opwaardering naar klasse IV tot Aalst de kans vergroot op het effectief realiseren van deze potenties. Stroomopwaarts de nieuwe stuwsluis in Aalst gaat de prioriteit echter naar de recreatieve scheepvaart. Het potentieel blijkt op dit ogenblik te gering om verder een opwaardering van de waterweg te verantwoorden. De scheepvaart voor spitsen (300 - 350 ton) moet volgens de studie wel mogelijk blijven.

In opdracht van het streekplatform zuid Oost-Vlaanderen is in 2005 onderzoek gevoerd naar het economisch nut van de Dender. In dit onderzoek is gezocht naar een mogelijke locatie voor een intermodale terminal. Conform de bevindingen van de studie over de kleine waterwegen ligt de focus in dit onderzoek op het gebied stroomafwaarts Aalst en werd Ninove in deze zoektocht buiten beschouwing gelaten. Voor toekomstige bedrijvigheid betekent dit dat de Dender weliswaar kan worden gebruikt voor transport maar dat de faciliteiten ook in de toekomst zeer beperkt zullen blijven. Er zal steeds een aanzienlijk deel via wegtransport (of spoor) moeten gebeuren. De Dender wordt in de eerste plaats een weg voor recreatieve vaart.

4.1.8. Oppervlakedelfstoffenplannen

Het beleid inzake het aansnijden van nieuwe ontginningsgebieden behoort tot de bevoegdheid van de Vlaamse overheid, afdeling natuurlijke rijkdommen en energie. Op 10 juli 2008 is het algemeen oppervlakedelfstoffenplan definitief vastgesteld.

Aanvullend is het de bedoeling dat ook bijzondere oppervlakedelfstoffenplannen worden opgesteld. Deze bijzondere oppervlakedelfstoffenplannen dienen om, per samenhangend oppervlakedelfstoffengebied, te komen tot een afbakeningsproces dat een programmatie vaststelt van winning in concreet vastgestelde ontginningsgebieden. Uiteindelijk zullen zij moeten uitmonden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zodat de locatievoorstellen ontginningsgebieden worden met specifieke bindende stedenbouwkundige voorschriften. De Vlaamse regering heeft het bijzonder oppervlakedelfstoffenplan definitief vastgesteld op 23 juli 2010. Dit was na de voorlopige vaststelling van voorliggend ruimtelijk structuurplan.

Voor de bestaande ontginningsgebieden zijn de voorschriften van het gewestplan van kracht. De bestendige deputatie verleent al dan niet een milieuvergunning, de gemeente een stedenbouwkundige vergunning. Na stopzetting van de ontginning moet de bestemming die door de grondkleur op het plan is weergegeven, worden geëerbiedigd. Voorwaarden voor de sanering moeten worden opgelegd opdat deze bestemming kan worden gerealiseerd.

4.2. Gemeentelijke beleidsplannen en studies

4.2.1. Milieubeleidsplan Ninove 2005 - 2010

Het milieubeleidsplan 2005 - 2010 is definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 22 september 2005. In het milieubeleidsplan is een uitgebreid actieplan opgenomen waarin de dienst ruimtelijke ordening al dan niet expliciet als betrokkene wordt genoemd. Acties zijn:

- het invoeren van een premie voor de plaatsing van een individuele afvalwaterbehandelingsinstallatie
- het verder uitbouwen van het gemeentelijk rioleringsstelsel en van de rioleringsdatabank
- het bekendmaken en het toepassen van het bestaand reglement 'overwelden van baangrachten'
- het richten van de aandacht op bijvoorbeeld verharde oppervlakten en op de afvoer van hemel- en afvalwater in het vergunningenbeleid
- het hanteren van aangepaste voorschriften in ruimtelijke uitvoeringsplannen om de verhardingsoppervlakte te beperken
- het bestrijden van erosie, met of zonder actieplan
- het opstellen en het uitvoeren van een bouwverordening op het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving en in het landschap
- het subsidiëren van groendaken
- het opmaken van een plan voor het natuurvriendelijk inrichten en beheren van waterlopen
- het zoeken naar mogelijkheden voor bosuitbreiding
- het aanleggen van stadsrandbossen
- het inrichten van een speelbos
- het heraanleggen van het stadspark
- het beschermen van het stiltegebied Dender - Mark
- het sensibiliseren voor klemtoonverlichting en het beperken van verlichting bij bedrijven
- het ontwikkelen van het station van Ninove als openbaar vervoerknooppunt
- het aanleggen van nieuwe randparkings en het invoeren van bewonerskaarten
- het heraanleggen van het industrieterrein met veilige fiets- en voetgangersvoorzieningen
- het verkeersluw maken van het stadshart
- het opnemen van energievoorwaarden in de stedenbouwkundige vergunningen.

4.2.2. Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

kaart 15: grote herkenbare natuurlijke eenheden en stiltegebied

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) is goedgekeurd door de gemeenteraad op 19 december 1996. Volgens het GNOP bedraagt het aandeel bos in de gemeente 6% van de onbebouwde percelen. Dit is lager dan het gemiddelde voor Vlaanderen.

Op het grondgebied van Ninove komen vier grotere, herkenbare natuurlijke eenheden voor:

- de Dendervallei ten zuidwesten van Ninove met ondermeer de Pollaremeersen, de Molenmeersen, de Kwaadbroeken en de Venebroeken (1)
- de Dendervallei ten noordoosten van Ninove met ondermeer de Dendermeersen, de Grote Meersen, het valleibos van Okegem en de Molenbeekmeersen (2)
- het Neigembos en ruimere omgeving: het bos zelf met de aangrenzende terreinen op de zuidwestelijke helling en de hooggelegen gronden ten noorden ervan (3)
- de vallei van de Beverbeek in Outer en Aspelare en het aangrenzend reliëfrijk gebied ten westen van de dorpskern van Aspelare (omgeving Tortelboom en Waalhove) (4).

4.2.3. Lokaal sociaal beleidsplan 2008 - 2013

Het lokaal sociaal beleidsplan 2008 - 2013 werd goedgekeurd door de gemeenteraad in januari 2008. In de visie wordt gepleit voor afstemming en coördinatie over de beleidsvelden heen. Met de focus op de kansengroepen stelt het lokaal sociaalbeleidsplan strategische doelstellingen voor inzake werken, wonen, leven en weten. Deze doelstellingen worden geoperationaliseerd naar concrete acties met een timing, partners, middelen, verantwoordelijken en een coördinator.

Acties zijn onder andere:

- het oprichten van een werk- en overleggroep 'wonen'
- het instellen van een centraal wooninformatiepunt
- het analyseren van de mogelijkheden inzake het sociaal gebruiken van het patrimonium van lokaal bestuur en kerkfabriek
- het beter bekendmaken en het uitbreiden van renovatiepremies en klusjesdiensten
- het afstemmen van het aanbod aan woningen aan de vraag
- het optimaal benutten en creëren van ontmoetingsmogelijkheden
- het bouwen van infrastructuur voor dienstverlening.

4.2.4. Gemeentelijk sportbeleidsplan 2008 - 2013

Het gemeentelijk sportbeleidsplan 2008 - 2013 is op de gemeenteraad van 29 mei 2008 goedgekeurd. Het beleidsplan omschrijft volgende relevante knelpunten.

- Door de verzadiging van de speelterreinen moeten jeugdvoetbaltrainingen en -wedstrijden worden afgelast.
- Er is een gebrek aan ontspanningsstructuur voor 50 + in de deelgemeenten.
- Er zijn diverse problemen met de bestaande infrastructuren.
 - Te Meerbeke zijn de infrastructuren verouderd.
 - Te Meerbeke en Jong Neigem zijn de kleedkamers te klein of verouderd
 - Te Nederhasselt en Okegem is er een gebrek aan parkeerterreinen
 - Te Voorde is de infrastructuur zonevreemd.
 - Te Appelterre is er een behoefte aan een derde terrein.

Het beleidsplan voorziet onder andere in volgende acties:

- het aanleggen van een multifunctioneel sportterrein gericht op de niet-georganiseerde sporters in het stadspark
- het renoveren van de sporthal
- het indienen van een publiek-privaat samenwerkingsproject voor een eenvoudige sporthal ten behoeve van de secundaire scholen
- het aanpassen van de infrastructuren van de voetbalclubs en de opvolging van de dossiers betreffende de zonevreemdheid.

5. Overzicht van de belangrijkste projecten

Het stadsbestuur heeft de laatste jaren heel wat projecten gerealiseerd. Andere projecten zitten in de pijplijn om op korte termijn te worden gerealiseerd (stand juni 2010).

Recent uitgevoerde projecten zijn:

- de herinrichting van het kruispunt Sint-Theresia en rioleringswerken
- de herlokalisatie van de Colruyt-vestiging en de bouw van een woonzorgcentrum (133 bedden)
- de heraanleg van Graanmarkt te Ninove.
- wegen- en rioleringswerken in Goedlangebeldrede te Aspelare.

Geplande projecten voor 2010 - 2015 zijn:

- de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en vrijliggend fietspad langs Leopoldlaan (gewestweg) te Ninove. (module 13 mobiliteitsconvenant)
- de aanleg van overloopgebieden
 - te Aspelare ter hoogte van Plekkerstraat (Beverbeek)
 - te Aspelare ter hoogte van C. Prielstraat (Kabbeek)
 - te Outer ter hoogte van Godeystraat (Molenbeek)
- de inrichting van een cinema of andere ontspanningsruimte op het terrein achter de Ninia
- de wegen- en rioleringswerken in Rendestede en Stebbingingen te Denderwindeke
- de rioleringswerken in Fonteinstraat en Bruggeweg te Okegem
- de aanleg van een fietsverbinding te Okegem
- de aanleg van een fietspad op Pollarebaan te Ninove en Pollare
- de aanleg van een garageweg in het bpa 'Preulegem' te Ninove
- de heraanleg van een schoolomgeving (zone 30)
 - te Meerbeke (vrije basisschool, Halsesteenweg, Sint-Berlindisstraat, Nieuwstraat)
 - te Nederhasselt (stedelijke basisschool, V.D. Scheurenstraat, Geraardsbergsesteenweg)
 - te Ninove (Sint-Aloysiuscollege, Weggevoerdenstraat)
 - te Ninove (P.T.I. en H.H.Harten, Onderwijslaan)
 - te Aspelare (Plekkerstraat)
 - te Denderwindeke (Kruisveldstraat, Edingsesteenweg)
- de wegen- en rioleringswerken te Pollarestraat en Pollarewijk te Ninove
- de wegen- en rioleringswerken in Luipendaalstraat en Bosstraat te Aspelare
- de wegen- en rioleringswerken in Waalhovestraat te Aspelare
- de sanering van Burgemeester Couckstraat te Okegem
- de wegen- en rioleringswerken in Brusselsesteenweg te Meerbeke
- de wegen- en rioleringswerken in Hogeweg te Ninove
- de wegen- en rioleringswerken in Keukenstraat te Nederhasselt
- de wegen- en rioleringswerken in Kwadestraat-Noord te Meerbeke
- de wegen- en rioleringswerken in J.B. Van Langenhaeckenstraat te Appelsterre-Eichem
- de wegen- en rioleringswerken in Weggevoerdenstraat en Dreefstraat te Ninove
- de wegen- en rioleringswerken en de aanleg van een fietspad in Krepelstraat te Denderwindeke
- de wegen- en rioleringswerken in Beukendreef te Pollare
- de wegen- en rioleringswerken en de afkoppelingswerken in Eichemstraat en Berrebroeckstraat te Appelsterre-Eichem
- de aanleg van een rotonde in N8 (Elisabethlaan) Ninove (omgeving Pollarestraat /Pollaredorp).

IV. Bestaande ruimtelijke structuur

1. Bestaande ruimtelijke structuur van de regio

kaart 16: bestaande ruimtelijke structuur van de regio

De regio rond Ninove staat onder sterke migratiedruk. Dit heeft de laatste jaren meer en meer de **nederzettingsstructuur** van deze regio beïnvloed. Ninove behoort net zoals Dendermonde, Aalst, Ninove en Geraardsbergen tot de Dendersteden. De ligging nabij de grotere steden als Gent en vooral Brussel speelt een steeds meer bepalende rol voor de ontwikkeling van Ninove en deze andere Dendersteden. Behalve de meer geconcentreerde nederzettingen wordt het gebied gekenmerkt door verschillende 'overgeleverde' vormen van **linten en verspreide bebouwing**. Ten noordwesten van Ninove vindt men de - eveneens historische - straatdorpen van Nieuwerkerken, Haaltert, Terjoden parallel met de beekvalleien. Daarnaast ontwikkelt zich de laatste jaren een grote bebouwingsdruk in verschillende van de genoemde gebieden. Vooral op de as Aalst - Ninove, vergroeiën kleinere dorpen morfologisch met de steden (bijvoorbeeld Hofstade en Erembodegem met Aalst, Outer en Meerbeke met Ninove) en wordt de open ruimte ten zuiden van E40 tussen Denderleeuw en Brussel meer en meer versnipperd.

Ook op de **ruimtelijk-economische structuur** hebben de steden in de regio een belangrijke invloed. Brussel, Gent, Aalst, Dendermonde en Ninove beschikken over **grote bedrijventerreinen en kleinhandelsconcentraties** binnen en buiten de centra. Door zijn omvangrijke industriegebieden langs de Dender en zijn meer recent ontwikkelde bedrijventerreinen aan E40 heeft Aalst een belangrijke taak in de regionale tewerkstelling. Daarnaast hebben ook Ternat en Erpe-Mere een groot bedrijventerrein. De landbouwgebieden ten noordoosten, ten oosten van Aalst en in het bijzonder tussen Aalst en Ninove zijn belangrijk in de ruimtelijk-economische structuur.

De **verkeers- en vervoersstructuur** van de regio wordt gekenmerkt door de dominantie van Brussel, de ruimtelijke en functionele verbanden tussen Gent en Brussel en de historische noord-zuid richting volgens de Dender. Ten eerste zijn vanuit de verschillende steden en kernen in de regio nagenoeg alle **belangrijke verkeersassen radiaal naar Brussel** gericht (N9, N47, N8). Ten tweede vindt men een bundel van infrastructuren tussen Gent en Brussel: de oude verbindingssas tussen Gent (Gentsesteenweg) en Brussel (Brusselsesteenweg) doorheen Aalst, E40, de belangrijke rechtstreekse spoorlijn 50a (Brussel Noord - Gent Sint-Pieters) voor personenvervoer maar ook voor het goederenvervoer, de spoorlijn Gent - Wetteren - Aalst - Denderleeuw - Brussel. Ten derde vindt men de verbindingen langs de Dender: de regionale verkeersweg N406 - N41 - N45 (Dendermondsesteenweg - Ninovesteinweg) en de historische verbinding Aalst - Ninove N405 (Aalstersesteinweg). Ten slotte is Denderleeuw een belangrijk spoorwegenknooppunt in de verbinding van het westen van het land met Brussel. Een belangrijk aantal spoorlijnen doorsnijden deze gemeente en zorgen voor een duidelijke scharnierfunctie op een hoger schaalniveau.

De **valleigebieden** van de Schelde en de Dender vormen de belangrijkste elementen van de **natuurlijke structuur** van de regio. Ter hoogte van Aalst en Denderleeuw wordt de natuurlijke structuur van de Dendervallei onderbroken door de stedelijke en industriële nederzettingsstructuur van de stad en gemeente. De doorgang van de vallei door dit gebied heeft eigen kenmerken en vormt een apart element van de natuurlijke structuur. Op een aantal plaatsen wordt de vallei uitgebreid met waardevolle natuurgebieden zoals de Gavers, Kwaadbroeken en Pollaremeersen. Verderop wordt haar rol beperkt tot het verbinden van verschillende meersen (Dendermeersen, Grote Meersen, Molenbeekmeersen, Wellemeersen) die als grote groene ruimten de stedelijke bebouwing afwisselen. Stroomafwaarts vanaf de noordelijke industriegebieden van Aalst herpakt de vallei zich als groene strook en loopt de Dender meanderend. De valleigebie-

den van de Schelde en de Dender worden aangevuld met enkele grote beken die de open ruimte structureren (drie Molenbeken, Bellebeek en Vondelbeek).

Naast de valleigebieden vormt de **bodem- en reliëfovergang** van de leemstreek naar de zandleemstreek een belangrijk element van de natuurlijke structuur. Nog steeds bepaalt deze overgang het onderscheid tussen verschillende soorten ruimten en tussen verschillende vormen van activiteiten.

In de regio bevinden zich enkele grotere **bosgebieden** (Kravaalbos, Kluisbos, bossen ten zuiden van Wetteren, Osbroek, Neigembos enz.).

Van Geraardsbergen tot Denderleeuw doet de Dender dienst als scharnier tussen twee **traditionele landschappen**¹³. De linkeroever behoort tot het 'land van Zottegem'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een golvend landschap waar open ruimten van verschillende omvang voorkomen en sterk versnipperd zijn door bebouwing. De rechteroever wordt landschappelijk getypeerd als het 'Pajottenland'. Kenmerkend is hier het golvend heuvellandschap met door topografie en vegetatie begrensde zichten in de valleien. Asymmetrische, beplante valleien, bossen en begrensde kerndorpen typeren het landschap. Ter hoogte van Liedekerke en Denderleeuw lopen beide landschapstypes over in het 'land van Merchtem' en het 'land van Asse - Meise'. Beide laatste landschapstypes worden omwille van de sterke gelijkenissen vaak in één adem benoemd als het 'land van Aalst'. De Vlaamse Ardennen (omgeving Ronse) en de Zwalmstreek (ten noorden van Brakel) liggen in het westen, buiten het kaartbeeld. Typisch zijn daar de rij beboste getuigenheuvels met ruggen tot 120 meter hoogte. Het gebied kent er meer dan in Ninove een sterk versneden reliëf met heel wat micro-elementen (zoals holle wegen), loofbossen (beuk) en zandgroeven.

¹³ M. Antrop en S. Van Damme, Landschapszorg in Vlaanderen, 1995.

2. Evolutie van de ruimtelijke structuur

kaart 17: historische kaarten

Ninove heeft een rijk verleden. Archeologisch onderzoek wees op bewoning in Ninove vanaf het Neolithicum. Van het archeologisch erfgoed zijn evenwel enkel de vindplaatsen bekend. Zowel het oud centrum van Ninove als de verschillende gehuchten en de rijke bodem laten vermoeden dat ook elders nog resten aanwezig zijn.

Aan de hand van drie historische kaarten wordt een korte schets van de evolutie van de ruimtelijke structuur gegeven. De eerste kaarten in dit overzicht zijn deze van de Oostenrijkse graaf de Ferraris. Zij geven een beeld van het gebied voor de aantasting door grootschalige menselijke ingrepen. Met de volgende kaarten wordt aangetoond hoe de natuurlijke structuur langzaam aan structurend belang heeft ingeboet door de verstedelijking. De structuur wordt voor heel het grondgebied bekeken. Op het einde van elke bespreking wordt even ingezoomd op Ninove-stad¹⁴. In de kaartenbundel zijn illustratief een aantal uittreksels uit deze kaarten opgenomen.

2.1. Ruimtelijke structuur volgens de Ferraris (1770 - 1777)

De natuurlijke structuur is nog erg toonaangevend voor het ruimtegebruik. In de achttiende eeuw werden de mensen immers veel meer dan nu gedwongen rekening te houden met de natuurlijke beperkingen (vochtige gronden, hellingen, bossen enz.).

De **vallei van de Dender en haar zijbeken** vormen de kapstok van de toenmalige natuurlijke structuur van Ninove. Voor deze periode is enkel het rechte trekken van sommige Denderbochten door kanalisatiewerken (1640, 1740 - 1760) een ingrijpende verandering in de natuurlijke omgeving.

Bossen zijn biotische elementen die door het groen volume beeldbepalend zijn. De boscomplexen zijn een overblijfsel van een reusachtig kolenwoud (tot aan de Samber) dat in de middeleeuwen door ontginningen is uiteengevallen. Neigembos, Geitenbos en Steenhoutbos zijn in de Oostenrijkse periode reeds tot hun huidige oppervlakte teruggebracht. Liedekerckebos en Moerbekebos zijn met respectievelijk ruwweg 500 en 300 hectare opvallend groot. Liedekerckebos sluit langs de westzijde via de Heidebeekvallei op Okegem aan. Het is opmerkelijk dat al deze bossen zich situeren op de rechteroever. Op de linkeroever komt enkel hoogstammige beplanting voor langs de beken en in enkele kleinere complexen (bijvoorbeeld in de omgeving van Sint-Lievens-Esse).

Het **landschap** op de **linkeroever** bestaat uit een groot aaneengesloten akkerland. Het merendeel daarvan is bezit van de abdij. De akkers worden enkel op regelmatige afstand onderbroken door de beken en paden. Alle dorpen zijn consequent ingeplant langs de valleien van de zijbeken. Appelterre en Voorde horen thuis bij Ophembeek. Eichem is ontstaan langs Berrebroek. Outer, Nederhasselt en Aspelare volgen Beverbeek. Lebeke leunt aan bij Vogelenzangbeek. Trouw aan de loop van de beek heeft de bebouwing zich er vaak lintvormig ontwikkeld. Ook lokale verbindingswegen lopen meestal parallel aan de beken.

¹⁴ Met 'Ninove-stad' wordt het stedelijk gedeelte van Ninove bedoeld. Het valt samen met de bebouwing binnen de ring plus enkele uitbreidingen. Waar 'de stad Ninove' geschreven staat wordt het heel grondgebied waarvoor het stadsbestuur bevoegd is, bedoeld.

De loop van de **beekvalleien** van de Moensbroekbeek, de Lavondelbeek en de (Grote) Molenbeek heeft in combinatie met het reliëf ook op de **rechteroever** de bebouwing gestuurd. Toch is het ruimtegebruik hier gevarieerder en duidelijk meer versnipperd. Akkers wisselen af met weilanden, beplante percelen, boscomplexen, beekvalleien, verspreide bebouwing en omzoomde wegen.

Enkel ter hoogte van **Ninove-stad** hebben mensen het gewaagd zich te vestigen op de drassige bodem en de Dendervallei te doorkruisen. Ninove-stad was hoofdzakelijk noord-zuid georiënteerd. De zacht hellende as Brusselstraat (rechteroever) - Beverstraat - Preulegem (linkeroever) is toonaangevend. Graanmarkt is het grootste open plein. Het domein van de abdij sluit in het noorden aan op de stad. Met een omheinde oppervlakte van 16 hectare vormt deze religieuze wereld een verdubbeling van de stad. Bovendien is het de poort tot een noordelijk uitgestrekt landgoed.

2.2. Ruimtelijke structuur volgens de kaart Van der Maelen (1860)

De kaart van Van der Maelen toont een aantal nieuwe of versterkte structuren. Het zijn hoofdzakelijk **lijninfrastructuren**. Aalstersesteenweg is intussen gekasseid en rechtgetrokken. De nieuwe weg laat Okegem 'rechts' liggen. Een rechter traject via Denderleeuw is hiervoor gekozen en niet de verbindingsweg die een ommetje maakt via Okegem. Brakelse-, Edingse-, Halse-, Brusselsesteenweg en Denderhoutembaan worden haast kaarsrechte lijnen in het landschap. Zij verbinden Ninove met de respectievelijke steden of gemeenten. Ook Geraardsbergsesteenweg is naar de noden van de moderne tijd aangepast maar vertoont een meer kronkelend patroon.

De **spoorlijn** Ath - Denderleeuw met een aftakking naar Aalst en met de bijhorende stopplaatsen ziet het levenslicht.

De beekvalleien blijven bepalend voor de nederzettingsstructuur. De **bebouwing** is niet opmerkelijk toegenomen.

In **Ninove-stad** is de abdij verdwenen. Het domein wordt nu doorkliefd door de spoorweg. Het accent ligt duidelijk op de linkeroever. De rechteroever is nog steeds enkel langs Brusselstraat bebouwd. Meerbeke is nog steeds duidelijk van de stad afgescheiden. Wel ontstaan in Meerbeke dynamische knooppunten waar Edingse- en Halsesteenweg samenkomen met Brusselsesteenweg.

2.3. Ruimtelijke structuur rond 1936 (militair cartografisch instituut)

De ringlanen verschijnen rond 1936 op de kaart. In de deelgemeenten worden verschillende **wegen** verhard. Voor de gemeenten die niet worden doorsneden of geraakt door de nieuwe steenwegen, zijn de toegangswegen aangepast aan hun nieuwe functie.

In **Ninove-stad** groeit de industrie langs Nederwijk (met Nederwijkstraat en de Dender als ontsluitingswegen). De stadsuitbreiding vindt vooral plaats in noordelijke en zuidelijke richting. Rond 1910 wordt de Beverbeek vanaf Elnonestraat tot aan de Dender overwelfd om er bestaating en woningbouw mogelijk te maken. De Dender zelf is nog duidelijk een moerassige strook van meersen die de stad vrijwel ongestoord doorkruist. Zo is in het Polderkwartier een oude arm van de Dender nog niet overwelfd. Aan de oostzijde van de stad loopt de Dendervallei uit in

een open vlakte die doorloopt tot Okegem en Pamel. De wegenknooppunten in Meerbeke raken gevuld met bebouwing. Het gehucht aan het kruispunt van Edingsesteenweg met Brussel-sesteenweg krijgt een kerk. In de richting van Outer loopt de bebouwing van Ninove-stad uit rond de verharde wegen Brakelsesteenweg en Outerstraat.

3. Deelstructuren in Ninove

3.1. Bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

3.1.1. Bronnen voor de analyse van de natuurlijke structuur

kaart 18: *biologische waarderingskaart*

De bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle activiteiten en niet alleen voor de natuur.

Voor de analyse van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur in Ninove is uitgegaan van een aantal bestaande kaarten en documenten. De biologische waarderingskaart geeft een overzicht van de soorten biotopen die in de gemeente voorkomen: de bossen, natuurlijke graslanden, beekvalleien enzovoort. Op die manier zijn bijvoorbeeld ook verschillende brongebieden herkenbaar als bronbosjes. Aan deze inventaris is een waardering gekoppeld van de biologische waarde van elk van deze gebieden. Samen met het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) vormen deze gegevens de basisinformatie om de bestaande natuurlijke structuur in Ninove te beschrijven. De elementen van het fysisch systeem ondersteunen de ruimtelijk-natuurlijke structuur en zijn bepalend voor het functioneren van talrijke relaties die hierin gelegd worden en de samenhang die op die manier wordt gerealiseerd.

3.1.2. Elementen van de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur

kaart 19: *bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur*

Structuurbepalende elementen van de ruimtelijk-natuurlijke structuur zijn de **rivier- en beekvalleien** en een aantal gebieden gekoppeld aan het waternetwerk: **meersen** en **brongebieden**.

- De Dendervallei met een aantal kenmerkende meersen vormt als riviervallei de belangrijkste drager van de natuurlijke structuur. Tussen Okegem en Ninove vormen de Grote Meersen een waardevolle open natuurlijke ruimte. Het weilandcomplex bij de Wolfputbeek is een kleinschalig weilandgebied met vele knotwilgenrijen dat een natuurverbindingsfunctie vervult tussen de Wolfputbeek en Grote Molenbeek en de Dendervallei. Ook Moensbroekbeek sluit hier op aan. Stroomopwaarts Ninove vormen Pollaremeersen en aansluitend Molenmeersen een gelijkaardig gebied. Verder stroomopwaarts worden de meersen afgewisseld met populierenbossen. Stroomopwaarts Okegem en stroomafwaarts Ninove zijn belangrijke delen van de vallei omwille van hun verbindende waarde op Vlaams niveau als grote eenheid natuur afgebakend. Hetzelfde geldt voor een deel van de vallei van Wolfputbeek ten noorden van Brusselsesteenweg, op grondgebied Roosdaal.
- Helemaal in het noorden van de gemeente (Lebeke) ligt de vallei van de Vogelenzangbeek - Molenbeek. De omgeving is een reliëfrijk gebied dat waardevol is omwille van de vochtige hellingen, taluds, kleine holle wegen, hagen en andere kleine groene elementen.
- Parallel met de grens met Haaltert loopt de vallei van de Oliemeersbeek. Biologisch waardevol zijn de beekbegeleidende bosjes en graslanden. De beek mondt stroomafwaarts uit in de Molenbeek.
- De Beverbeekvallei, waarop ook de Kabbeek aansluit, vormt een duidelijk groen lint van Outer tot Waalhove en Tortelboom. Grote delen van de vallei zijn omwille van de verbindende waarde op Vlaams niveau als grote eenheid natuur afgebakend.
- Stroomopwaarts Appelterre-Eichem zijn in de Oppembeek biologisch waardevolle elementen aanwezig.

- Op de grens met Geraardsbergen vormt de Molenbeek - Pachtbosbeek een structuurbepalende beekvallei.
- In de vallei van de Molenbeek, Liefeningebeeck en Vlaanderenbeek komen talrijke knotwilgen- en populierenrijen voor. De Liefeningemeers is een waardevol graslandgebied dat aan het kasteelpark van Neigem grenst. Via de Steenhoutbeek is er een waardevolle natuurverbinding naar het biologisch zeer waardevolle Steenhoutbos (over de gemeentegrens).
- De vallei van de Lavondelbeek - Peienbeek met hun bovenlopen bestaat uit graslanden met meidoornhagen, populieren- en knotwilgenrijen.
- Op de grens met Gooik is er de Papenmeersbeek.

Van een **bosstructuur** kan in het zuiden van Oost-Vlaanderen nauwelijks worden gesproken. Er komt een gefragmenteerd en verspreid patroon voor van kleine bosjes en bosrelicten met een iets hogere concentratie in de beek- en riviervalleien. Ook in en aan weerszijden van de Dendervallei is een hogere bebossingsdichtheid waarneembaar. Het grootste bos in Ninove, het Neigembos (80 ha), behoort tot een keten van bosgebiedjes die zich van aan de taalgrens, parallel aan de rivier, uitstrekt tot aan de monding in de Schelde. Het is het enige bos van Ninove. Het bestaat voornamelijk uit beuk (80%) en eik (15%). Het is een restant van het 'Kolenwoud' uit de pre-Romeinse periode. Andere overblijfselen van dit uitgestrekte woud zijn het Liedekerkebos, Raspaillebos, Zoniënwood, en Affligembos. In de directe regio rond Ninove hebben ook de loofbossen Berchembos, Geitebos en Steenhoutbos een zeker volume. De Dendervallei en het gebied ten zuidoosten ervan worden gekenmerkt door een middelhoge densiteit van kleine bospercelen. Dit is ook karakteristiek voor het Pajottenland ten zuidoosten van Ninove. Omwille van de waarde op Vlaams niveau is de omgeving van Neigembos als grote eenheid natuur afgebakend.

De **steilranden** van de Dendervallei bij Pollare, Waalhove en het Neigembos zijn structuurbepalend voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur omwille van hun gradiënten met typische vegetatietypes. De Heuvelrug Steenberg - Nijken heeft vooral in het westen visueel-landschappelijke en biologische kwaliteit. De omgeving is er nog niet aangetast door bebouwing en heeft een sterk versneden reliëf met mooie vergezichten. Er komen enkele oude boskernen, holle wegen en bronzones voor.

De gemeente wordt verder gekenmerkt door het voorkomen van enkele **grote open ruimten met waardevolle natuurelementen**. De kouter ten noorden van Outer en Diepe Straten is zeer waardevol omwille van de grote aaneengesloten, onbebouwde ruimte. Hij heeft een historisch-landschappelijke waarde en de holle wegen in de omgeving zijn biologisch waardevol. De kouters ten oosten en ten westen van Denderwindeke worden doorsneden of begrensd door groene beekvalleien. De open ruimte ten zuidoosten van Aspelare wordt doorsneden door Brakel-sesteenweg en kent centraal een ontwikkeling van bedrijvigheid maar bevat nog een aantal waardevolle natuurelementen.

Structuurbepalend voor de ruimtelijk-natuurlijke structuur, evenwel op een fijnmaziger niveau, zijn de **concentraties van kleine natuurelementen**. Dit zijn de vlak-, strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap die, ongeacht hun oorsprong, bijdragen tot de morfologie van de open ruimte, zonder een landschappelijke entiteit op zich te vormen (bijvoorbeeld holle wegen, houtkanten, solitairbomen, veedrinkpoelen, hoogstamboomgaarden, hagen, bomenrijen). Kleine natuurelementen zijn om verschillende redenen van belang.

- Zij brengen biologische en ecologische variatie in de omgeving.
- Zij bepalen mee het ruimtelijk beeld en het visueel aspect van het landschap.
- Zij vertellen iets over het landschap en het gebruik ervan in vroegere tijden.

- Economisch hebben kleine natuurelementen hun vroegere betekenis als leverancier van brand- en gebruikshout grotendeels verloren. Tegenwoordig bestaat hun economisch belang vooral uit de meerwaarde die ze verschaffen als windbeschutting of door het tegengaan van erosie.

Buiten de Dendervallei en de verschillende beekvalleien bepalen zij vooral de natuurlijke waarde van het gebied Waalhove - Tortelboom in het noorden en het gebied ten zuiden van Molenbeek - Lavondelbeek. Dit zijn tevens de gebieden met het meeste reliëf. Volgende concentraties worden onderscheiden.

- Kleine bosjes komen verspreid over geheel de gemeente voor, maar er is een hogere concentratie ten zuiden van de Dender. Meestal gaat het om populierenbosjes, maar ook wilgen- en elzenbosjes komen voor. Bosjes met een struiklaag hebben een grotere natuurwaarde.
- De meeste opgaande bomenrijen in akkers, weiden en beekvalleien zijn populierenrijen. Ten noorden van Neigembos en langs de Papenmeersenbeek komen rijen zomereik voor. In het gebied Tortelboom (Aspelare) zijn essenrijen te vinden. De bomenrijen langs wegen bestaan over het algemeen uit meer waardevolle soorten, maar zijn dikwijls gefragmenteerd (Aalstersesteenweg, Geraardsbergsesteenweg, Elisabethlaan, Windmolenstraat, Hof ter Duyst enz.).
- Knotbomenrijen zijn typerend voor de valleien van de Wolfputbeek, Moensbroekbeek, Vlaanderbeek, Peienbeek, het verzamelgebied van de Winningenbeek, de gebieden Botterdaal, Kwaadbroeken en Tortelboom. Doorgaans gaat het om schietwilgen langs weilanden en beken. Zij vervullen een functie in de ecologische samenhang tussen de valleien.
- Langs verschillende wegen en vooral langs holle wegen komen nog heel wat houtkanten voor. De es is hier een typerende soort maar de grote variatie in bomen en struiken is opmerkelijk.
- Er zijn nog relatief vele hagen te vinden. De meeste bestaan uit meidoorn. Opvallende concentraties zijn er in Vogelenzang, Tortelboom en ten westen van de dorpskern van Voorde.
- In Ninove komen nog enkele mooie holle wegen voor. Zij kunnen door de bijzondere lichtinval, vochtigheidsgraad en opeenvolging van bodems op een kleine oppervlakte een zeer grote diversiteit aan fauna en flora herbergen. Hun tracé geeft informatie over de historische verbinding tussen dorpen. Er zijn verschillende holle wegen te vinden in Pollare, Neigembos en het gebied ten noorden ervan, Appel terre-Eichem, het koutergebied ten noorden van Outer en het gebied Vogelenzang - Terbert. In het koutergebied bij Outer zijn de mooiste onverharde holle wegen te vinden.
- Rondom dorpskernen, gehuchten en boerderijen komen er nog hoogstamboomgaarden voor, eigen aan de leemstreek. Sinds de jaren 1960 is de oppervlakte sterk achteruitgegaan. Er zijn nog concentraties in de gebieden Tortelboom, Vogelenzang - Lebeke, Muylem, Botterdael en ten noorden van de dorpskern van Nederhasselt. De ruime omgeving van het Neigembos is nog rijk aan kleinere hoogstamboomgaarden.

3.2. Bestaande nederzettingsstructuur

3.2.1. Bronnen voor de analyse van de nederzettingstructuur

kaart 20: spreiding van voorzieningen en huishoudens

kaart 21: bebouwing

De nederzettingsstructuur is de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen in het onderzoeksgebied. Nederzettingen zijn ruimten met een hoge antropogene dynamiek en een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies. De verschillende menselijke activiteiten zijn er

sterk verweven in een dicht bebouwd gebied¹⁵. De nederzettingsstructuur heeft zowel betrekking op de plaats, de nabijheid en uitgestrektheid van de bebouwing als op het ruimtelijk functioneren ervan. Hierbij gaat het zowel over de ruimtelijke spreiding van de activiteiten en/of voorzieningen als de uitstraling en/of de reden waarom die activiteiten en voorzieningen op die manier verspreid zijn.

Voor de beschrijving van de bestaande nederzettingstructuur in Ninove is geput uit zowel de bevindingen van de woonbehoeftestudies als uit ouder en nieuwer kaartmateriaal, foto's, en terreinbezoeken. De studie van de woonbehoefte geeft een inzicht in de bestaande woonbebouwing en de potenties voor latere invulling maar ook in de samenhang van de nederzettingstructuur met de ruimere omgeving. Deze vaststellingen zijn door plaatsbezoeken bijgestuurd of bevestigd. Topografische kaarten, luchtfoto, satellietbeelden geven een indicatie van dichtheid en functie. Plaatsbezoeken gaven meer inzicht in het lokaal ruimtelijk functioneren en historische kaarten verklaarden mee het patroon van de nederzettingstructuur. Samen maakten deze verschillende elementen een typologisch onderscheid tussen de verschillende bepalende ruimten voor de nederzettingstructuur mogelijk.

Om de spreiding van de voorzieningen in kaart te brengen is gebruik gemaakt van terreinbezoek, de lokale kennis van de gemeentelijke ambtenaren en de inventaris van de sportinfrastructuur van BLOSO. Het aanbod is per deelgemeente in beeld gebracht op zeven samenvattende kaartjes. Een achtste kaartje brengt de dichtheid van de huishoudens in beeld. De eerste vier kaartjes tonen het palet aan voorzieningen inzake dienstverlening en ontmoetingsruimten in de deelgemeenten. De centrumfunctie van Ninove komt uitgesproken op de voorgrond. Meerbeke en Denderwindeke hebben een rijker palet aan voorzieningen dan de andere kernen. Tekenend hiervoor is de aanwezigheid van een vestiging van de academie in beide kernen. Na de deelgemeente Ninove hebben zij ook het grootste aantal huishoudens. In Meerbeke ligt de concentratie ter hoogte van Halsesteenweg - Brusselsesteenweg. De kern is reeds sterk met de stedelijke ruimte van Ninove verweven en heeft zelfs een cultuurcentrum. De aansluiting bij het stedelijk Ninove blijkt ook uit de huishoudensdichtheden per statistische sector. Als ook de horeca en handelszaken in rekening worden gebracht, treden ook Appelterre-Eichem en Okegem op de voorgrond. De recreatieve infrastructuur is vooral in Ninove geconcentreerd. In Okegem en Pollare is er een belangrijke impact van een tennisclub op het recreatief voorzieningenaanbod. In Okegem komt hier nog het aanbod aan visinfrastructuur als andere sportvelden bij. De bereikbaarheid van beide deelgemeenten wordt versterkt door de aanwezigheid van een treinstation. Samen met Meerbeke, Denderwindeke, Appelterre-Eichem en Okegem behoort Outer tot de deelgemeenten met het hoogste aantal huishoudens na Ninove. Voor de voorzieningen is deze kern echter sterk op het centrum van het nabijgelegen Ninove gericht. De aanwezige handelszaken zijn in mindere mate in de kern gesitueerd en veeleer langs Brakelsesteenweg. Na deze groep volgen Aspelare, Voorde, Nederhasselt en Pollare. Liefingem en Neigem zijn de kleinere kernen en hebben een gelijkaardige omvang als het gehucht Lebeke in het noorden.

Uit de kaart met de bebouwing in de gemeente blijkt het sterk versnipperend karakter van die bebouwing. In de gemeente zijn talrijke linten aanwezig, zowel in het noorden als in het zuiden. Verschillende dorpen zijn met elkaar aan het vergroeien. Verspreid komen talrijke kleinere bebouwingsconcentraties voor.

¹⁵ Studiegroep Omgeving, Ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen, deelonderzoek naar de nederzettingstructuur, blz. 2, 1998.

3.2.2. Elementen van de bestaande nederzettingsstructuur

kaart 22: *bestaande nederzettingsstructuur*

Stedelijke ruimte

De stedelijke ruimte bevat de sterk verstedelijkte buurten van Ninove. Een belangrijke aanwijzing voor het aanduiden van gebieden met stedelijk karakter is de aanwezigheid van bovenlokale (regionale) stedelijke aantrekkingspunten. Ondanks de fragmentatie van activiteiten en voorzieningen in de regio vormt het gebied nog enigszins een morfologische en functionele eenheid. De ring rond Ninove zorgt hierbij voor een herkenbare hedendaagse omsluiting. Zij zorgt als het ware voor het bestaan van een stedelijk referentiegebied van Ninove. Daar rond behoren evenwel ook de gebieden onder sterke verstedelijkingsdruk en de sterk verkavelde uitlopers stilaan tot deze stedelijke ruimte.

Binnen het **stedelijk referentiegebied** zijn de voorzieningen met een sterk stedelijke uitstraling vooral ten noorden van de Dender gesitueerd. De sterke concentratie van handelszaken en de wekelijkse markt dragen er samen met de andere voorzieningen toe bij dat het gebied bovenlokaal als **voorzieningskern** functioneert. De onderwijsinstellingen (middelbaar en hoger onderwijs) hebben een bovenlokale uitstraling. De bioscoop en het cultureel centrum zijn uitgesproken stedelijke referentiepunten. Het vredegerecht en de verschillende stadsdiensten vormen hierbij de administratieve poot.

De **handelsontwikkelingen aan het knooppunt van steenwegen** bepalen de ruimte in de omgeving van het knooppunt Albertlaan - Elisabethlaan - Brakelsesteenweg ('den Dollar). Ze zijn weinig gestructureerd en worden afgewisseld met onbestemde ruimten. Aan deze toegang naar de stad zijn zij mee bepalend voor het beeld van het stedelijk referentiegebied.

Ten zuiden van de Dender zijn het sportcomplex en het zwembad bovenlokale recreatiepolen in een stedelijke parkomgeving. De woonwijk rond Nijverheidslaan en Arbeidsstraat sluit hierbij aan als afzonderlijke woonentiteit binnen de ring. In het zuidoosten zijn ook de bedrijventerreinen ten zuiden van Mallaardstraat en het **structurerend natuurlijk valleigebied** rond Burchtdam binnen de ringstructuur gesloten. Ondanks hun openheid en waardevolle opgaande groenelementen bieden de meersen samen met de voormalige industriële site van Fabelta de aanblik van een verlaten, braakliggend terrein bij de stad. Het beperkt stedelijk gebruik van de meersen versterkt dit imago.

De historische kern en het stedelijk centrum kunnen in dit stedelijk referentiegebied als structuurbepalende entiteiten voor de nederzettingsstructuur van Ninove worden onderscheiden.

- De **historische kern** situeert zich rondom Graanmarkt tussen Aalstersesteenweg, Dender, Centrumlaan en Nederwijk. Deze stadskern wordt gekenmerkt door een dichte, aaneengesloten bebouwing, een hoge kleinhandelsconcentratie en een relatief dicht stratenpatroon.
- Deze kern is verder uitgedeind langsheen de voornaamste invalswegen. Vooral binnen de ring is er sprake van een **stedelijk centrum** door laat negentiende-eeuwse en twintigste-eeuwse uitbreidingen. Ook hier heeft de bebouwing een hoge dichtheid (Preulegem, Nederwijk, wijk rond Nijverheidslaan enz). De omgeving van Centrumlaan bestaat uit grotere inplantingen met onder andere scholen, grootwarenhuizen en het stadhuis.

De omgeving van Brakelsesteenweg met delen van Outer en het gebied ten zuiden van Brusselsesteenweg (Meerbeke) zijn **gebieden onder verstedelijkingsdruk**. De grootschalige detailhandel langs Brakelsesteenweg en Brusselsesteenweg functioneren op bovenlokaal niveau. De omliggende gebieden kennen met hun autobereikbaarheid een hoge immobiliëenactiviteit. Zij dreigen te evolueren naar gebieden met een sterk stedelijk karakter. Door de concentratie aan

bebouwing rond de kruispunten waar Halse- en Edingsesteenweg op de ring uitkomen is Meerbeke morfologisch en ook functioneel met de stad vergroeid. Ook voor delen van Outer is dat het geval. In tegenstelling tot Meerbeke ligt de kern van Outer niet in dit gebied onder sterke verstedelijkingsdruk.

Ondanks de verstedelijkingsdruk kan het voormalig dorpscentrum van Meerbeke nog steeds als lokale voorzieningekern worden aangeduid. Morfologisch dragen de cultuurhistorische erfgoedwaarden bij tot de herkenbaarheid van dit centrum, dat tevens als aankomstplaats voor de ronde van Vlaanderen functioneert. Functioneel heeft dit ook te maken met de sterk verkavelde uitloper naar het zuiden waarvoor het dorpscentrum als **voorzieningekern** voor een aantal lokale diensten (lager onderwijs, cultuurcentrum, verzorgingsinstellingen) fungeert.

De omgeving van Denderhoutembaan is een **sterk verkavelde uitloper** van het centrum naar het noorden. De bebouwing is voornamelijk residentieel van karakter en met een groene omkadering.

Landelijke nederzettingvormen

In de gemeente Ninove zijn ook verschillende meer landelijke nederzettingvormen te onderscheiden.

Het landelijk deel van Ninove wordt gekenmerkt door een aantal verspreid gelegen dorpen. Functioneel kennen enkele dorpen een hoger voorzieningenniveau. Lokaal zijn het **voorzieningekernen**. De bebouwingspatronen zijn traditioneel hetzij op een kruising van wegen (kerndorp), hetzij langs een belangrijke verbindingssas tussen andere dorpen of steden (straatdorp) gevormd. In die zin kent Ninove morfologisch zowel straatdorpen als kerndorpen.

- Appelterre, Okegem, Pollare, Neigem, Outer en Liefeninge hebben een relatief compacte kern en worden getypologeerd als **kerndorpen**.
- **Straatdorpen** hebben een langgerekte lintvormige structuur zonder duidelijke kern. Het betreft Denderwindeke, Nederhasselt, Aspelare, Voorde, Lebeke, en Eichem.

Door de toenemende verkavelingsdruk op de oorspronkelijk compacte dorpsstructuur zijn doorheen de jaren langsheen de verbindingswegen tussen de dorpen allerlei **woonlinten** tot stand gekomen. Verschillende woonlinten zijn parallel aan de Dender gegroeid rond Pollare, Appelterre en Okegem. Ook langs verbindingswegen (Brakelsesteenweg, Aalstersesteenweg, Brusselsesteenweg) en aansluitend bij straatdorpen (Aspelare, Voorde, Denderwindeke, Lebeke) ontstond heel wat lintbebouwing.

Daarnaast komen er heel wat **gehuchtjes** verspreid voor in de gemeente. De grootste gehuchten zijn Bevingen, Bokkendries, Boterdael, Flierendries, Herlinckhove, Krepelstraat, Linkebeek, Muylem, Nijken, Oud Slachthuis, Prindaal, Rendestede, Rietstraat, Roost, Slettem, Steenhout, Terbert, Varenberg, Vogelenzang, Vreckem, Waalhove en Zevenkoten. Daarnaast zijn er nog de gehuchten die vergroeid zijn met de andere bovenstaande kernen, en zijn er kleinere woninggroepen.

Verspreide bebouwing is beeldbepalend voor delen van de open ruimte in Ninove. Vooral ten zuiden van de Dender is deze nederzettingvorm kenmerkend. Ook rond Nederhasselt en Aspelare liggen verscheidene woninggroepjes en verspreide woningen. Het betreft vaak oudere groepjes rond bijvoorbeeld een hoeve.

3.2.3. Verfijningen van de nederzettingsstructuur

Bestaande ruimtelijke structuur van het stedelijk centrum Ninove

kaart 23: bestaande ruimtelijke structuur van het stedelijk centrum van Ninove

De oude handelsweg Brusselstraat - Burchtdam - Burchtstraat - Beverstraat - Geraardsbergsestraat - Preulegem is nog steeds de **handelsas** van de stad. De weg slingert vanuit het noordwesten richting zuiden en bestaat uit een dichte aaneengesloten bebouwing die vooral handelaars en woningen huisvest. Enkele historische monumenten zoals de hospitaalkapel en het oud stadhuis zijn geënt op deze as. Ook verkeerskundig vormt de weg nog steeds een noord-zuid verbinding tussen twee stadsingangen.

De **historische kern** is klein. Het wordt begrensd door de beschreven handelsas, Dreefstraat, de abdij en door Graanmarkt. Binnen deze cirkel is het middeleeuws stratenpatroon nog herkenbaar aan de smalle steegjes met een hoge dichtheid aan bebouwing. Koepoort is langs de Nederwijk een oude en smalle toegang. Graanmarkt, het plein voor het oud stadhuis, het kerkplein en de omgeving van het cultuurcentrum de Plomblom zijn de belangrijkste publieke ruimten.

De historische kern maakt deel uit van het **stedelijk centrum** dat heel het gebied binnen de ring bevat. Het stedelijk centrum omvat naast de historische kern ook het recenter aangelegd deel rondom Ninia, de publieke voorzieningen in het westelijk deel van de stad en aan de rand een aantal meer monofunctionele woonbuurten.

De Dender kan worden beschouwd als een breuklijn op de rand van het historisch centrum, maar tegelijk is de rivier ook het scharnier tussen de twee stadsoevers. Het zwaartepunt van de bebouwing ligt op linkeroever. De huizen zijn er talrijker, van betere kwaliteit en in typologie en ouderdom gevarieerder. Ten zuiden van de fijnmazige historische kern bevindt zich ook een hogere **concentratie van centrumfuncties**, een strook met grootschalige gebouwen zoals scholen, administratieve gebouwen, appartementencomplexen en bedrijven. Centrumlaan vormt de voornaamste as in deze zone, parallel aan de Dender.

De oevers worden, op de ringlanen na, beperkt verbonden door twee bruggen voor autoverkeer en één fiets- en voetgangersbrug. De rechteroever wordt gekenmerkt door een historisch ingeplante industriële site (Fabelta), woonwijken en handel. Het gebied rondom Fabelta is groen en open en wacht op een aangepaste bestemming. In het oosten overheersen de Dendermeersen als lager gelegen overstromingsgebied van de Dender. Het stadspark is groengebied naast de Dender. Verspreid komt **recreatieve infrastructuur** voor (zwembad, sporthal, voetbalvelden, atletiekpiste en een speelpleintje).

Vrij centraal in de stad ligt het **station**. Het is omgeven door een grote ruimte die momenteel braak ligt (het oud goederenstation) dat dienst doet als kaal parkeerplein.

Buiten de ring vormen de steenwegen/invalswegen sterk **verstedelijkte linten** met grootschalige detailhandel zowel op lokaal niveau als op bovenlokaal niveau.

De **oude uitvalswegen** Weggevoerdenstraat, Gentsestraat, Nederwijk, Pamelstraat en Pollaestraat, in het oostelijk kwartier van de stad, zijn tot buiten de ring aan weerszijden bebouwd met kleine arbeiderswoningen die duidelijk aan renovatie toe zijn.

Aansluitend daarop bevinden zich ook de grotere, regionale **bedrijventerreinen**. Zij liggen voornamelijk langs de oostkant van de stad. De oostflank krijgt hierdoor in combinatie met Meerbeke een belangrijk gewicht in de ruimtelijke nederzettingsstructuur van Ninove.

Op de rechteroever is een zekere continuïteit van het groen karakter van de **Dendervallei** herkenbaar. Er is een bepaalde verbinding vanaf Pollaremeersen over het stadspark, Dendermeersen tot de Wolfputbeekvallei.

De ruimten net buiten de ring die behoren tot het lagergelegen valleigebied, zijn vaak onbebouwd omdat die gronden ofwel te drassig zijn ofwel moeilijk ontsluitbaar zijn door een hoogteverschil met de omliggende infrastructuur. De **knoop- of kruispunten** van de ring met de omliggende gewestwegen fungeren als doorgangsruijme. Het zijn vrij grote en kale ruimten die enkel zijn ingericht in functie van de verkeersafwikkeling. De bebouwing vertoont er weinig samenhang.

Ten noorden van de stad bevindt zich de **verkavelde uitloper** 'wijk Hof ter Duyst' met voor het merendeel halfopen bebouwing. De wijk ligt relatief geïsoleerd van het stadscentrum. Denderhoutembaan vormt de enige verbinding. Ook in het zuidelijk deel vormt een sterk residentiële wijk (Meerbeke) de uitloper van het verstedelijkt gebied van Ninove.

Bestaande ruimtelijke structuur van de lokale voorzieningenkernen

kaart 24: bestaande ruimtelijke structuur van de voorzieningenkernen

Bestaande ruimtelijke structuur van Meerbeke

De oude kern van Meerbeke ligt langs Halsesteenweg. Het voormalig kerndorp op de zuidelijke flank van de Dendervallei is nog herkenbaar in de omgeving van de kerk. In deze omgeving liggen ook de huidige lokale voorzieningen geconcentreerd. Delen, waaronder de voormalige brouwerij maar ook de gevels van de statige gebouwen langs Halsesteenweg, zijn beschermd als dorpsgezicht. Zij dragen ertoe bij dat de kern langs deze steenweg als kerngebied nog kan worden herkend.

Brusselsesteenweg ligt aan de rand van de Dendervallei. Langs de verschillende kleinere verbindingswegen tussen Brusselsesteenweg en het dorpscentrum (Stenenmolenstraat - Sint-Pietersstraat, Kwadestraat en Herremansstraat) is de percelering relatief kleinschalig. Halsesteenweg wordt gekenmerkt door grotere omliggende percelen. Grootschalige bedrijfsruimten worden er afgewisseld met alleenstaande historische villa's.

Tussen Halsesteenweg en Stenenmolen is het gebied verder ingevuld met verkavelingen. De historische handelsas langs Brusselsesteenweg loopt vanaf het knooppunt Stenenmolenstraat verder door tot het knooppunt Halsesteenweg. Het gebied ten oosten van Halsesteenweg heeft zijn relatief open en groen karakter weten te bewaren. De Moensbroekbeek die in vroegere tijden zorgde voor een duidelijke noordelijke afbakening van de volledige kern, is in dit gebied nog herkenbaar aanwezig. Langs Halsesteenweg is de beek die mee de ruimtelijke context van de brouwerij van Meerbeke bepaalde, echter volledig uit beeld verdwenen.

Ten zuiden van de kern is langs Halsesteenweg nog sprake van een markante overgang naar de open ruimte. Het knooppunt met Hemelrijk - Nieuwstraat zorgt samen met het kasteeldomein en de meer naar het zuiden gelegen voetbalvelden voor de grens. Langs Hemelrijk is er nog een lintvormige uitloper van het dorp in de richting van het kerkhof. Ten westen van de oude dorpskern wordt het gebied gekenmerkt door een sterke verlinting met residentiële bebouwing.

Hoewel het planmatig karakter minder uitgesproken is dan in de klassieke verkavelingswijken zoals de omgeving van Denderhoutembaan, betreft het ook hier in een gebied met een sterk residentieel karakter. De ontwikkeling is het gevolg van verschillende kleinschalige verkavelingen. Verspreid komen ook een aantal voorzieningen voor. De aanwezige woonuitbreidingsgebieden volgens het gewestplan zijn tot dusver niet aangesneden.

Bestaande ruimtelijke structuur van Appelterre-Eichem

Appelterre ligt langs de noordelijke valleihelling van de Dender. Het dorp wordt van de Dender gescheiden door de Rijt die er tussenin ligt. Het dorp zelf heeft weinig ruimtelijk contact met de Dendervallei. De bebouwing keert zich weg van de oevers. De aanleg van het spoor heeft echter wel de bebouwing van het dorp lineair tussen de Dender en het spoor doen aangroeien. De bebouwing langs Neerstraat en Nonnenborrestraat, met ondermeer een aantal oudere villa's die dateren vanuit de tijd dat het spoor werd aangelegd, zijn daar een voorbeeld van. De komst van het station heeft het dorp een tweede zwaartepunt gegeven. Appelterre strekt zich langs de straten en parallel met de Oppembeek uit tussen beide aantrekkingspolen. De oude dorpskern van Appelterre ligt in een bocht van de Oppembeek. Nabij de kerk zijn meerdere publieke ruimten. Zij doen momenteel vooral dienst als parking. Het lokaal bedrijventerrein van Appelterre situeert zich extern aan de dorpskom langs Brakelsesteenweg.

De continue lintbebouwing langs Eichemstraat heeft de kern van Eichem morfologisch verbonden met Appelterre. Beide oorspronkelijk vrijstaande kernen worden nu in één adem benoemd als de kern Appelterre-Eichem.

Bestaande ruimtelijke structuur van Okegem

Okegem is een kerndorp gelegen aan de Dender. Parallel aan de Dender loopt de spoorlijn richting Denderleeuw. De lijn dwarst het dorp en heeft er een halte (station). Naast het spoor loopt een fietspad naar Ninove.

De westkant van het dorp wordt gestructureerd door drie sterk bebouwde invalswegen: Leopoldstraat, Hazeleerstraat (tot Aalstersesteenweg) en Kattestraat - Okegembaan (tot Ninove). Het zwaartepunt van het dorp ligt oostelijker tussen spoor en Dender. De kern (Dorpsplein) ligt op een plek waar verschillende straten samenkomen (Kattestraat, Dorp, F. Van der Perre kaai) en strekt zich beperkt uit richting station. Het station zelf bevindt zich centraal in de bebouwde structuur van het dorp. Okegem kent twee verkavelde zones (prof. Van Vaerenberghstraat, Idevoordelaan).

Het dorp heeft weinig banden met de rivier: de bebouwing staat hoofdzakelijk met achterkanten gericht naar de vallei. De brug is de enige plek waar er contact is met de rivier. Het is een herkenbaar punt in het dorp (baken) maar ligt net buiten de dorpskern en op de grens met Pamel. Op de rechteroever loopt een fietsroute. Langs de rivier (richting Denderleeuw) is er een bedrijvensite met oude en nieuwe bedrijfsgebouwen. De vallei is aan die zijde van het dorp meer bebost. In de richting van Ninove heeft de vallei een open karakter met zicht op het regionaal bedrijventerrein.

Het dorp wordt in het noorden omringd door open agrarische ruimte (vanaf Hazeleerstraat) met uitzondering van het Okegebos dat zich nestelt in de oksel van Kattestraat / Okegembaan met de spoorlijn. In het bos liggen vijvers die recreatief voor vissport worden gebruikt. Het lokaal voetbalveld ligt langs Hazeleerstraat, een eind buiten het centrum in de open ruimte. Het terrein is als recreatiegebied bestemd.

Bestaande ruimtelijke structuur van Denderwindeke

Denderwindeke bestaat uit een langgerekte kern langs Edingsesteenweg en wordt als een straatdorp beschouwd. De bebouwing inclusief de belangrijkste voorzieningen strekken zich uit langs de steenweg en de verschillende daarop aansluitende oost-west georiënteerde straten. De kern heeft een heringerichte doortocht met een plein ter hoogte van de kerk. Dagdagelijkse voorzieningen zijn in Denderwindeke goed vertegenwoordigd. De meeste handelszaken bevinden zich langs de steenweg. Er is ook een OCMW-rusthuis met serviceflats.

De omgeving bestaat uit relatief open landbouwgebieden. De Lavondelbeek is met haar twee zijtakken bepalend voor de westelijke kant van het dorp. Zij vormt een groen lint waarlangs Krepelstraat en Minnenhofstraat ontstaan zijn. De beekdoortocht is nog beperkt herkenbaar in het dorp.

3.2.4. Inventarisatie van de zonevreemde woningen

kaart 25: ruimtelijke spreiding van de zonevreemde woningen

In Ninove zijn er 481 zonevreemde woningen. Denderwindeke, Outer, Meerbeke en Aspelare zijn de deelgemeenten met het hoogste aantal zonevreemde woningen. Op kaart 25 worden de (concentraties aan) zonevreemde woningen gevisualiseerd ongeacht de vergunningstoestand van de betreffende woningen.

Het valt op dat ten zuiden van de Dender opmerkelijk meer zonevreemde woningen voorkomen dan in het noordelijk deel van de gemeente. Grote concentraties bevinden zich in de gehuchten ten westen en ten zuiden van Pollare, tussen Denderwindeke en Liefeninge en ten westen van Aspelare. Vooral deze concentraties hebben een sterke impact op het open ruimte beeld. Verder zijn er ook nogal wat zonevreemde woningen langs Brakelsesteenweg en Aalstersesteenweg gelegen. Aangezien een groot deel van de zonevreemde woningen dateert van voor de gewestplannen, komen er tal van authentieke hoeves, kasteeltjes enz. voor.

tabel 6: zonevreemde woningen naar deelgemeente

deelgemeente	aantal zonevreemde woningen
Appelterre	15
Aspelare	65
Denderwindeke	138
Liefeninge	14
Meerbeke	59
Nederhasselt	37
Neigem	11
Ninove	13
Okegem	14
Outer	72
Pollare	16
Voorde	27
totaal	481

bron: voorstudie ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen, soresma, 2008, aangevuld op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2010)

Het overgroot deel (95,6%) aan zonevreemde woningen is gesitueerd in de agrarische gebieden. Het merendeel (416 van de 481 woningen) ligt in landschappelijk waardevol gebied. Het aandeel zonevreemde woningen in een ruimtelijk kwetsbare bestemming is beperkt (3,9%).

Van de 481 zonevreemde woningen zijn er 467 of 97,1% die op basis van de bestemming en de specifieke marges van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening kunnen herbouwen op dezelfde plaats, herbouwen op een gewijzigde plaats of uitbreiden. Voor verbouwingen met behoud van het aantal woonegelegenheden is de bestemming op zich geen reden voor de weigering.

tabel 7: zonevreemde woningen naar gewestplanzone

zone gewestplanzone	aantal zonevreemde woningen
gebied voor dagrecreatie	1
ontginningsgebied	2
parkgebied:	5
natuurgebied:	13
agrarisch gebied	44
agrarisch gebied met landschappelijke waarde	416
totaal	481

3.2.5. Inventarisatie van de zonevreemde recreatie

kaart 26: inventarisatie zonevreemde recreatie

Recreatie is het verzamelwoord voor activiteiten die nauw verbonden zijn met de eigen dagelijkse woonomgeving. De situering binnen de nederzettingsstructuur vormt dan ook een belangrijke referentie in het doorgronden van het functioneren ervan. De toegenomen vrije tijd en mobiliteit hebben ervoor gezorgd dat de normale, dagelijkse woon- en leefomgeving sterk is uitgebreid. Mensen nemen niet langer de eigen kern als referentie maar een ruimere regio die zij vanuit hun eigen woonplaats 'consumeren'. Het onderscheid met toerisme vervaagt.

De gemeente bereidt momenteel een ruimtelijk uitvoeringsplan voor om de problematiek inzake de bestaande recreatie te kaderen en een oplossing te bieden. Op kaart 26 is de meest recente inventaris van de zonevreemde voorzieningen weergegeven. De infrastructuur in deze inventaris zijn divers. Met de vergunningstoestand is geen rekening gehouden. Het gaat onder andere over voetbalterreinen, boogschutterstanden, jeugdlokalen, hengelplaatsen en maneges. Uit de inventaris blijkt dat in tal van dorpen zonevreemde activiteiten aanwezig zijn. Toch kunnen een aantal meer algemene vaststellingen worden gedaan.

- De zonevreemde voetbalterreinen komen vooral voor nabij de verschillende kernen en bij een aantal grotere gehuchten. Het blijft een traditionele lokale volkssport en een referentie voor de organisatiestructuur van de vrijetijdsbesteding in de diverse kernen. De problematiek van zonevreemdheid is vaak te herleiden tot:
 - een probleem van uitbreiding en eventueel herlokalisatie op zoek naar bijkomende terreinen nabij de kern buiten de oorspronkelijk voorziene zone (Voorde, Aspelare, Pollare, Meerbeke, Denderwindeke)
 - de afwezigheid van een dergelijk gebied nabij de kern (Lebeke, Neigem).
- De tennisterreinen zijn in de ruimere omgeving van het centrum van Ninove gelokaliseerd: ten noordoosten bevinden zij zich achter de linten langs Okegembaan en Aalstersesteenweg, ten zuidwesten aansluitend bij het bestaand recreatiegebied van Pollare.
- De paardensport komt wijdverbreid in de landelijke zones voor, net zoals dit ook voor de hengelsport nabij de beekvalleien het geval is. De sporten kenmerken de sociologische verstedelijking van het landelijk gebied. Landbouw als productiefunctie wordt verdrongen door de vraag naar ruimte voor recreatieve consumptie. De open ruimte is een referentie voor rust en stilte bij het water.
- De hondensport heeft in Okegem, tussen Ninove en Denderleeuw een plaats gevonden. De locatie ligt iets verder van het dorp Okegem waardoor het aantal omwonenden beperkt is.

- De boogschuttersterreinen vormen een verhaal apart en zijn een lokale populaire sport. Zij lijken te worden verdrongen in de woonomgeving, hoewel zij door hun dynamiek duidelijk verweefbaar zijn.

De analyse van het gewestplan leert dat het aantal gebieden voor dagrecreatie beperkt is, dat zij niet voor elke kern beschikbaar zijn en dat in een aantal kernen ook de oppervlakte niet volstaat. De aard van de activiteiten maakt ook duidelijk dat het soort activiteiten gewijzigd is. Het gewestplan voorzorg vooral in recreatiegebieden voor de traditionele dynamische en gewestelijk sterk georganiseerde sporten zoals voetbal. Bovendien lijkt het er op dat het in 1978 meestal de bedoeling was om bestaande sportvelden een gepaste bestemming te geven. Voor de nieuwe of intussen populair geworden recreatieve activiteiten zoals honden- en paardensport of hengelsport alsook de meer dynamische tennissport is intussen geen ruimte vrijgemaakt. Hetzelfde geldt voor lokale activiteiten zoals boogschieten. Bovendien zijn weliswaar tal van woongebieden aangeduid maar is er geen ruimte gereserveerd voor recreatie, terwijl, samen met de groei van de bevolking, ook het belang van de ruimtelijk georganiseerde vrijetijdsbesteding is toegevoegd.

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening zet in dit verband een eerste stap. In alle bestemmingsgebieden kunnen handelingen worden vergund die gericht zijn op het sociaal-cultureel of recreatief medegebruik. Voorwaarde is wel dat zij door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Bovendien zijn ook specifieke mogelijkheden geboden voor bestaande (vergunde) zonevreemde constructies. Buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden met uitzondering van de parkgebieden kunnen de gebouwen voor de activiteiten onder bepaalde voorwaarden worden verbouwd en herbouwd. Jeugdlokalen kunnen, indien nodig voor de werking, worden uitgebreid.

3.3. Bestaande ruimtelijk-economische structuur

3.3.1. Bronnen voor de analyse van de ruimtelijk-economische structuur

kaart 27: agrarisch bodemgebruik

De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen de gebieden die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.

De analyse van de ruimtelijk-economische structuur is onder andere gebaseerd op volgende bronnen.

- De gewestplanbestemmingen geven een indicatie van de ligging en de omvang van de bedrijvigheid.
- De bestanden en gegevens van de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM) en de Boerenbond geven een inzicht in de situatie en het gebruik van gronden en gebouwen.
- De bestanden met de aard van het agrarisch bodemgebruik op kaart 27 zijn afkomstig van de Vlaamse landmaatschappij. Zij dateren van 2002 maar zijn desondanks een interessant referentiebeeld om inzicht te krijgen in de ruimtelijke spreiding van de agrarische activiteiten binnen de gemeente.
- Verschillende plaatsbezoeken, vooral voor zonevreemde bedrijven en de verspreide terreinen voor bedrijvigheid, hebben deze gegevens bevestigd, aangepast of gecorrigeerd.

- De gegevens over de spreiding van de voorzieningen, de handel en de horeca zoals zij hoger beschreven zijn als één van de bronnen voor de analyse van de nederzettingsstructuur, vormen ook hier basismateriaal.

3.3.2. Elementen van de bestaande ruimtelijk-economische structuur

kaart 28: bestaande ruimtelijk-economische structuur

Verschillende types van economische gebieden met een eigen functionele structuur kunnen in Ninove worden onderscheiden. Het zwaartepunt van economische activiteiten in de gemeente Ninove situeert zich in en rond haar centrum.

Het **handelscentrum** heeft een regionale reikwijdte en bestaat uit de assen Centrumlaan - Mallaardstraat en Brusselsesteenweg - Burchtstraat - Preulegem. Aanvullend en sterk verweven met het lokaal functioneren van de nederzettingsstructuur zijn in de verschillende gewone dorpskernen ook voorzieningen zoals een bakker, een slager en/of lokale horeca aanwezig. In een aantal dorpen hebben zij een iets grotere uitstraling en is er een meer uitgebreid aanbod waardoor de dorpen als **lokale voorzieningenkernen** kunnen worden omschreven.

Ter hoogte van de stedelijke kern Ninove liggen verschillende **industrieparken** met oudere en minder oude industriële vestigingen langs de Dender. De bedrijven zijn, in tegenstelling tot wat hun ligging laat vermoeden, niet watergebonden. De ontsluiting verloopt hoofdzakelijk via de weg. Ten oosten van het centrum van Ninove ligt een vrij groot industriepark met gemengde bedrijven (voornamelijk logistiek met regionale reikwijdte). Het terrein ligt uitgestrekt langs de Dender en deels binnen de ring met een aantal historisch ingeplante industriële vestigingen. Er zijn drie delen te onderscheiden: Pamelstraat-oost ten oosten van de ring, Mallaardstraat binnen de ring en ten noorden van de Dender en Fabriekstraat ten zuiden van de Dender. Fabriekstraat is op dit ogenblik verlaten. Het betreft de voormalige Fabelta-site. Er zijn plannen voor de sanering en herontwikkeling van deze site. Een ander industrieterrein, La Lorraine, bevindt zich ten westen van de ring. Het terrein bevat een kleinere industriële vestiging. Na brand in 2008 wordt de site heropgebouwd.

Van veelal recentere datum zijn de **kleinere bedrijvenparkjes** met kleine en middelgrote ondernemingen. De terreinen langs Ring west en Ring oost hangen ruimtelijk samen. Op deze kmo-zone zijn ten westen van de ring een aantal grootschalige detailhandels gevestigd. Ten oosten betreft het veeleer kleinschalige ambachtelijke activiteiten en kantoren. Ondanks de nabijheid van het spoor is de ontsluiting vooral geënt op de ring. Ten noorden van Appelterre, tussen N460 en Brakelsesteenweg, ligt de kmo-zone van Appelterre met vooral lokale bedrijven. Recent is het bpa 'Outer' goedgekeurd voor de uitbreiding van deze zone in functie van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven.

In de gemeente komen daarnaast ook **verspreide kleine bedrijfsterreinen** voor. Het betreft veelal kleinere terreinen bedoeld voor een enkel bedrijf. Zij zijn vooral gekoppeld aan het wegennet en bevinden zich in of aan de rand van de vele dorpskernen. Op zich zijn zij niet bepalend voor de ruimtelijke samenhang van de bedrijvigheid. Zij zijn dan ook niet in kaart gebracht bij de beschrijving van de bestaande ruimtelijk-economische structuur. Op een aantal van deze bedrijventerreinen staan bedrijfsgebouwen leeg. Op andere plaatsen zijn intussen andere activiteiten gevestigd. In de dorpskernen zelf is er een weinig problematische verweving van wonen en werken. Deze bedrijven komen verspreid voor in de gehele gemeente en zijn dikwijls geënt op een agrarische basisactiviteit (tabak, grondwerken, mechaniek). Binnen de stedelijke kern zelf is de brouwerijsite Slaghuymylder ten noorden van de ring een voorbeeld. Tot slot zijn ook

een aantal zonevreemde bedrijven aangeduid waarvan de activiteiten minder verenigbaar zijn met de omgeving.

Langs de belangrijkste invalswegen buiten het centrum ontwikkelden zich handelslinten met **grootschalige detailhandel**. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen de grotere bovenlokale concentraties en de kleinere lokale concentraties die verspreid voorkomen. Binnen de bovenlokale concentraties Brakelsesteenweg en Brusselsesteenweg verdwijnt stelselmatig de woonfunctie zoals zij was oorspronkelijk was voorzien op het gewestplan. Langs Albertlaan is een dienstverleningsgebied aanwezig waarbinnen enkel handelszaken voorkomen. Het gebied omsluit samen met de ontwikkelingen langs Brakelsesteenweg de weinig gestructureerde ontwikkelingen rond het knooppunt Albertlaan - Brakelsesteenweg - Elisabethlaan. Onbestemde (parkeer)ruimten zijn er gemengd met allerhande kleinhandelsvoorzieningen en horecazaken en dragen bij tot de complexiteit van dit knooppunt van steenwegen.

De agrarische bedrijfsvoering is nog sterk vertegenwoordigd in de gemeente. Het ruimtelijk aandeel van deze sector is aanzienlijk. In de gemeente strekken zich enkele grote **aaneengesloten landbouwgebieden** uit die een groot gedeelte van het grondgebied in beslag nemen. Zij zijn dan ook structuurbepalend voor de ruimtelijk economische structuur:

- gebied 1: de grote kouter tussen Outer, Nederhasselt, Lebeke en Terlinden (Denderhoutem)
- gebied 2: de zone tussen Geraardsbergsesteenweg, de Beverbeekvallei, Outer, Eichem en Voorde (doorsneden door Brakelsesteenweg, Expresweg en Oppembeek)
- gebied 3: de gebieden Beddekens en De Hollanders ten noorden van Krepelstraat, tussen Pollare en Denderwindeke (met kleinschalige elementen in de Moensbroekbeekvallei)
- gebied 4: het gebied tussen Halsesteenweg en Edingsesteenweg ten noorden van de gehuchten Neep en Bosveld (doorsneden door Woningenbeek).

Ook buiten deze aaneengesloten landbouwgebieden is landbouw aanwezig en bepalend voor de ruimtelijke structuur. **Kleine open landbouwgebieden** zijn

- het gebied ten zuidwesten van Aspelare, tussen Brakelsesteenweg en Beverbeek
- het gebied ten oosten van Voorde, tussen Geraardsbergsesteenweg en Brakelsesteenweg en onderdeel van een groter geheel op het grondgebied van Geraardsbergen
- het gebied ten zuidwesten van Appel terre en Voorde, doorsneden door de Expresweg N45
- de valleiflank ten zuiden van Eichemstraat
- de valleiflank ten zuiden van Okegembaan.

In het noorden (ten westen van Geraardsbergsesteenweg) en het zuiden van de gemeente (ten zuiden van Krepelstraat en van Neep en Bosveld) wordt de grondgebonden landbouw gekenmerkt door een sterke verweving met natuurlijke en landschappelijke elementen. Ruimtelijk worden zij als **kleinschalige landbouwgebieden** omschreven.

Rondom Ninove zijn de verschillende versnipperde landbouwgebieden niet in kaart gebracht. Het betreft onder andere het gebied in de omgeving van Meerbeke, ten oosten van Halsesteenweg en ten zuiden van Brusselsesteenweg maar ook de gebieden ten noorden van Ninove, tussen de verkaveling Lindendreef en Oliemeersbeek ten westen van Expresweg en tussen Aalsterssesteenweg en Oliemeersbeek ten oosten ervan. Hobbylandbouw concentreert zich vooral rond de kernen en in linten en wordt als minder structuurbepalend ervaren.

Het gewestplan bestemt vier **ontginningsgebieden** in de gemeente. De twee belangrijkste in gebruik zijn de leemontginning van de steenbakkerij nabij Hof ter Duyst ten noorden van de stad en een zeer klein ontginningsgebied bij Tenberg ten oosten van Meerbeke. De twee andere ontginningszones (Wienerberger en Vanderzanden) bevinden zich ten oosten van Dender-

windeke en zijn deels verlaten en deels nog niet aangesneden. Buiten deze bestemmingsgebieden is een ontginning aanwezig te Baandries op de grens tussen agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Er is een beperkte afgraving voor een actieve veldsteenbakkerij (Raes).

3.3.3. Kleinschalige bedrijventerreinen

kaart 29: kleinschalige bedrijventerreinen en zonevreemde bedrijven

Op het gewestplan of in de verschillende bijzondere plannen van aanleg zijn verschillende kleine snippers van bedrijventerreinen bestemd. Zij zijn afzonderlijk niet structuurbepalend voor de ruimtelijk-economische structuur van de gemeente Ninove maar kunnen lokaal wel een structuurbepalende rol vervullen. Op een aantal terreinen hebben zich recent nieuwe bedrijven gevestigd. Op een aantal terreinen is het bedrijf het terrein ontgroeid of zijn aanpalend zonevreemde bedrijven gevestigd. Andere bestemde terreinen zijn niet langer in gebruik voor bedrijvigheid, zijn verwaarloosd, ruim bemeten of bevatten activiteiten met een beperkt toekomstperspectief. Onderstaande tabel geeft per terrein de situatie weer. Informatief worden tevens een aantal ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. Deze beschrijving is niet limitatief en heeft enkel tot doel verbeeldend een aantal alternatieve denkrichtingen aan te reiken vanuit de huidige situatie.

tabel 8: kleinschalige bedrijventerreinen

nr.	beschrijving
1	<p>In dit gebied van 0,6 ha langs Edingsesteenweg en de Kloef is een schrijnwerker (Rigine - Kast Op Maat) met toonzaal aanwezig. Het bedrijf is jong en dynamisch. Getuige hiervan zijn de recente verbouwingen en de uitbreiding. Een deel van het perceel, achter het aanpalend woonperceel langs Edingsesteenweg, is zonevreemd. Rond het bedrijf is geen buffer ingetekend. De kop van het bedrijf is tevens het uiteinde van een lint en bepalend voor het landschapsbeeld ten zuiden. De voorgevel ligt zuidwaarts, langs de Kloef, bovenaan de vallei-flank van de Moensbroekbeek.</p> <p>Bijzondere aandachtspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn de schikking van de activiteiten (toonzaal en schrijnwerkerij), de buffering naar het woonperceel en de afwerking van de gevels.</p>
2.	<p>Het gebied van 1,7 ha omsluit de voormalige stoommouterij en -brouwerij 'De Engel'. Een deel van het terrein staat leeg en is verwaarloosd maar heeft als dorpsgezicht van de voorzieningen kern Meerbeke landschappelijke waarde en is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Sint-Pietersstraat 3 is beschermd als monument. Het betreft de woning van de voormalige stoomchicoreifabriek. Langs Halsesteenweg is een gekende kleinhandel met bouwmaterialen (GAMMA) gevestigd. Ten noorden hiervan is Moensbroekbeek ingebuisd. De toevoer van materialen gebeurt langs de achterzijde. Achterliggend, langs Sint-Pietersstraat, is er een kleinhandel met sanitair (Van Marcke). Een deel is braak en wordt informeel gebruikt als parking. De bestaande bedrijven hebben een beperkte visuele waarde.</p> <p>Omwille van de erfgoedwaarde betreft het een strategische locatie in het centrum van Meerbeke. Structuurbepalend voor de toekomstige ontwikkeling zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de Moensbroekbeek ten noorden van het terrein – de oostelijke afwerking van het terrein naar de straatzijde – de achterliggende toegang – de beschermde woning en de andere gebouwen met erfgoedwaarde – de integratie van de gebouwen met erfgoedwaarde in de publieke ruimte langs Halsesteenweg.

nr.	beschrijving
3.	<p>In het gebied van 0,7 ha te Neep zijn op dit ogenblik een metaalverwerkend en een vleesverwerkend bedrijf gehuisvest. Het gaat om lokale actieve bedrijven die recent verbouwd hebben en binnen de bestemming zijn uitgebreid. Het gebied vormt het uiteinde van een lint langs Valleistraat - Halsesteenweg maar is in tegenstelling tot deze bebouwing niet zichtbaar van op Halsesteenweg. Reden hiervoor is de groene uitloper van het parkgebied van het kasteel van Neigem dat als natuurgebied is bestemd en een uitloper vormt van de vallei van de Molenbeek.</p>
4.	<p>In het gebied van 2,0 ha langs Halsesteenweg, ter hoogte van de noordelijke toegang tot Neigem, is een groot-schalige schoenhandel (De Proost) gevestigd. Het betreft een dynamisch kleinhandelsbedrijf dat recent is vernieuwd. Het terrein is gelegen aan de rand van het natuurgebied rond de Moensbroekbeek en heeft een uitgesproken groene invulling gekregen. Slechts een deel van het terrein is effectief in gebruik voor de bedrijfsactiviteiten. Langs Halsesteenweg is het deel gelegen in de ankerplaats Neigembos onbebouwd gebleven. Ondanks de aandacht die is geschonken aan de inrichting, contrasteert het bedrijfsgebouw met het traditioneel landschappelijk karakter van deze ankerplaats. Het bedrijf is bovendien beeldbepalend aan de ingang van het dorp.</p>
5.	<p>De bestemming van het gebied van 0,5 ha langs Edingssteenweg in het centrum van de voorzieningenkern Denderwindeke is niet langer in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. De vroegere melkerij Sint-Pieter is niet meer aanwezig. In het gebied is sedert het begin van de jaren 1980 een appartementsgebouw gevestigd: residentie De Winnik. Het bestemmingsgebied ligt aan de rand van natuurgebied in het valleigebied van de Lavondelbeek maar is niet overstromingsgevoelig. Achteraan ligt een trage weg die als verbinding tussen Krepelstraat en Minnehofstraat fungeert via het voetbalterrein van Denderwindeke. Langs de steenweg is nog een onbebouwde ruimte aanwezig, op dit ogenblik in gebruik als afgesloten parkeerterrein (breedte 36 m). De leegte veroorzaakt een breuk in het dorpsbeeld aan de toegang tot dit dorp. Nieuwe ontwikkelingen dienen de ruimte rond deze toegang op te waarderen.</p> <p>Herbestemming naar wonen zou de ontwikkeling van een zestal bijkomende woningen mogelijk maken indien wordt geopteerd voor gesloten bebouwing aansluitend bij de zuidelijker gelegen woningenrij. Desgevallend zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de afwerking van de straatwand en aan de harmonie met die woningenrij. Een sterke groene invulling vooraan als parkje langs de steenweg is in dit kader een andere mogelijkheid. In beide gevallen moet worden onderzocht of aansluiting met de achterin gelegen trage weg (via de toegang naar de residentie) mogelijk is.</p>
6.	<p>De bestemming van het gebied van 0,8 ha langs Krepelstraat is niet langer in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Aan de straatzijde is een voormalig handelshuis met schrijnwerkerij gevestigd. De gebouwen hebben een zeer eigen karakter, maar het bedrijf is niet langer actief. De voormalige buitenopslag is in gebruik als weiland en biedt, op het uiteinde van dit woonlint op de valleiflank, een zicht op de vallei van de Lavondelbeek. De bedrijfsbestemming grenst in het zuiden aan het natuurgebied rond de Lavondelbeek.</p> <p>Herbestemming behoort tot de mogelijkheden. Hierbij kan worden gezocht naar een bestemming in analogie met de omgeving (woongebied met landelijk karakter langs Krepelstraat, natuurgebied in het achterliggend deel). Desgevallend zal er ruimte zijn voor één woning. Een andere ruimtelijk waardevolle optie is het behoud van de openheid van het onbebouwd perceel. Dit betekent dat dit perceel maximaal van bebouwing wordt gevrijwaard en de relatie met de achterliggende vallei planmatig wordt vastgelegd.</p>
7.	<p>Het gebied van 0,7 ha langs Edingssteenweg - Windekeveldweg ligt in het centrum van Denderwindeke. Op het terrein is een kleine supermarkt (Spar) gevestigd alsook een aantal woningen met lokale detailhandel. De parkeerplaatsen aan de voorzijde van de supermarkt zorgen voor een visuele verbreding van het plein aan het knooppunt van Edingssteenweg en Neuringen. De toelevering van de supermarkt verloopt achteraan via Windekeveldweg. Het achterliggend magazijn wordt gebruikt voor opslag van karton door een actief bedrijf uit Geeraardsbbergen. De aansluitende delen langs Windekeveldweg staan leeg en zijn verkommerd. Het verval bepaalt samen met de achterkanten van de woningen het beeld van de toegang naar de achterliggende open ruimte. Tegenover de achterkanten langs Windekeveldweg, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, is een bedrijf gevestigd met machinebouw als activiteit. Windekeveldweg gaat meer naar het westen over in een trage weg. Een gedeeltelijke herbestemming behoort tot de mogelijkheden maar is geen prioriteit. Door haar schaal en</p>

nr.	beschrijving
	<p>vergeving met de woonomgeving is behoud van de supermarkt ook in woongebied mogelijk. De ontwikkeling van het achterliggend bedrijf wordt bij voorkeur in samenhang met het aanpalend zonevreemd bedrijf beschouwd. De toegang naar de trage weg van op Edingsesteenweg verdient bijzondere aandacht.</p>
8.	<p>Het gebied van 0,4 ha langs Neuringen wordt op dit ogenblik gebruikt door een actief bedrijf, een aannemer - bouwbedrijf en ligt in één van de woonlinten vanuit Denderwindeke, aansluitend bij de kern. De achterliggende tuin sluit aan bij de diepe tuinen van de woningen langs Kruisveldstraat. Door de verschillende schaal waarop het gewestplan is ingetekend, stemt de bestemming niet volledig overeen met de perceelsstructuur. Er zijn echter geen problemen gekend.</p>
9.	<p>Het gebied van 0,9 ha langs Edingsesteenweg - Hernhof ligt aan het uiteinde van een lint noordwaarts vanuit Denderwindeke en heeft de uitstraling van een eigen entiteit langs de steenweg. Het omliggend gebied heeft recent een sterke ontwikkeling gekend met nieuwbouwwoningen in het woonuitbreidingsgebied ten zuiden en appartementen in het woongebied ten noorden. Het gebied wordt in het noorden en het oosten begrensd door het valleigebied van een zijbeek van Lavondelbeek maar is niet overstromingsgevoelig. In het noorden is het gebied ingebuisd. Een kleine weg vormt de grens en biedt toegang tot de achterliggende weilanden. In het gebied zijn langs Edingsesteenweg een aantal woningen in halfopen bebouwing aanwezig. Achterliggend op het terrein was vroeger een slachthuis gevestigd. Na krotbelastingen op leegstand is in 2007 een vergunning verleend om de loods te slopen. Uit terreinbezoek in 2009 bleek dat de nieuwe loods, vergund in 2008 voor een metaalbewerkingsbedrijf, in aanbouw was. Op het noordelijk achterliggend perceel (ten dele boven de Lavondelbeek) is er opslag van autowrakken en braakliggend terrein. Sanering is wenselijk. Op de percelen ten zuiden zijn magazijnen van een verhuisbedrijf aanwezig. Zij liggen ten dele in het aanpalend woonuitbreidingsgebied.</p> <p>In functie van de toekomstige ruimtelijk-economische ontwikkeling van het gebied is herbestemming geen prioriteit. Zij kan wel een aanzet zijn om lokaal de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving te verbeteren. Structuurbepalend voor deze toekomstige ontwikkeling zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de achterliggende trage weg als waardevolle buffer, als toegang naar het agrarisch gebied en als brandweg - de noordelijke buffer langs de zijbeek van Lavondelbeek en naar de woningen langs Edingsesteenweg - het aantal toegangen naar het achterliggend bedrijfsgebied - het gebruik van de woningen rond de toegangen naar de achterliggende bedrijven als bedrijfswoningen.
10.	<p>Het gebied van 0,9 ha langs Kwaadbroekdam is gelegen in het valleigebied van de Dender maar is niet overstromingsgevoelig. Het gebied ligt aan de rand van de kern Pollare. Op dit ogenblik worden de bedrijfsgebouwen gebruikt door een bedrijf dat actief is op het gebied van machines en werktuigen voor houtbewerking. Het gebruik blijft beperkt tot de gebouwen. Slechts de helft van het terrein wordt gebruikt. De achterliggende percelen behoren tot de ankerplaats Dender en zijn bebost. Momenteel zijn er geen problemen aanwezig. De vraag moet worden gesteld in welke mate toekomstig gebruik van het terrein voor bedrijfsactiviteiten gewenst is en inperking van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden op de achterliggende bestemming aangewezen is. Een ontwikkeling van het gebied lijkt mogelijk op schaal van en in samenhang met het ontwikkelingsperspectief van de kern Pollare. De aanduiding als ankerplaats is eveneens een belangrijk element in deze overweging.</p>
11.	<p>Het gebied van 0,7 ha langs Neerstraat in de voorzieningenkern van Appeltherre wordt gebruikt door een tabaksbedrijf. De ordening van het bedrijf gebeurt via het bpa 'Guido Gezellestraat'. Er is voorzien in een zone voor ambachtelijke bedrijven en zone voor buffergroen.</p>
12.	<p>Het gebied van 0,4 ha langs Neerstraat in de voorzieningenkern van Appeltherre wordt gebruikt door een metaalbewerkingsbedrijf. De ordening van het bedrijf gebeurt via het bpa 'Guido Gezellestraat'. Er is voorzien in een zone voor ambachtelijke bedrijven. Het bedrijf grenst in het bpa aan natuurzone (met bouwverbod) en zone voor waterloop (De Rijt) en natuurgebied van Dendervallei.</p>
13.	<p>Het gebied van 22 ha langs Brakelsesteenweg - Kapittelstraat bestaat uit verschillende delen. Het sluit niet aan bij de nederzettingsstructuur. De bestemming volgens het gewestplan is uitgebreid via bpa 's. De meest recente uitbreiding (ca. 3,5 ha netto) is goedgekeurd op 16 januari 2007. Het onteigeningsplan wordt uitgevoerd.</p>
14.	<p>Het gebied van 1,0 ha langs Geraardsbergseseenweg wordt gebruikt door een detailhandel (verkoop van tweedehandsartikelen) en een schrijnwerkerij. Het bedrijf ligt in een woonlint vanuit Aspelare - Nederhasselt, ter hoogte van het knooppunt met Waalhovestraat. Het gebied is niet overstromingsgevoelig. Slechts de helft van het</p>

nr.	beschrijving
	terrein is effectief in gebruik voor bedrijvigheid. Het achterliggend gedeelte wordt gebruikt als tuin, waterverzamelbekken en weiland, beplant met populieren. De invulling zorgt voor een gedegen buffering naar het westelijk gelegen open landbouwgebied. Een beperking van de bestemming in het achterliggend gedeelte kan worden overwogen maar vormt geen prioriteit . Behoud van de achterliggende buffer vormt een aandachtspunt.
15.	Het gebied van 0,5 ha langs Brakelsesteenweg wordt momenteel gebruikt door een grootschalige detailhandel en is onderdeel van de kleinstedelijke concentratie vanuit de stedelijke kern Ninove. Delen van de bedrijfsgebouwen zijn gelegen in de omliggende bestemmingen woongebied en woonuitbreidingsgebied. In het voorstel van afbakening voor het kleinstedelijk gebied is voorzien in de ontwikkeling van het gebied en zijn omgeving als kleinhandelszone.
16.	<p>Het gebied te Outerstraat - Albertlaan bestaat uit twee delen. Langs Outerstraat is een gebied van 0,6 ha bestemd voor kmo en ambachtelijke bedrijvigheid. Langs Albertlaan is de kleinhandelsconcentratie bestemd als een dienstverleningsgebied van 4,6 ha. De weg tussen beide deelgebieden gaat over in een trage weg die gedeeltelijk langs Molenbeek - Beverbeek is gesitueerd. Outerstraat is in de eerste plaats een woonstraat. De tuinen lopen door tot het dienstverleningsgebied. Er zijn een aantal handelspanden en magazijnen aanwezig. Ten zuiden van het gebied langs Outerstraat grenst een dergelijk pand aan het knooppunt met Albertlaan, Brakelsesteenweg en Elisabethlaan. Ten noorden van dit gebied ligt een (gedeeltelijk zonevremd) magazijn dat als handel in bouwmaterialen (Brico) wordt gebruikt en een hoofdtoegang via het dienstverleningsgebied heeft. Outerstraat vormt een enigszins verwaarloosde achteringang. Het dienstverleningsgebied (Carrefour) ligt in de vallei van de Molenbeek - Beverbeek en is mogelijk overstromingsgevoelig. Ten noorden van het dienstverleningsgebied is een verzamelgebied gecreëerd. Slechts een zeer beperkt deel van het terrein wordt gebruikt als verkoopoppervlakte. Op het parkeerterrein vooraan kan het reliëf van de vallei worden herkend. De oorspronkelijke toegang naar het parkeerterrein op het dak is afgesloten en wordt niet meer gebruikt.</p> <p>Omwille van de strategische locatie en de complexiteit van het gebied is gericht ontwerp onderzoek gevoerd naar de mogelijkheden van het terrein. Uit de analyse blijkt dat de ontwikkeling van beide deelgebieden bij voorkeur samen wordt beschouwd en best wordt gekaderd in de globale ontwikkeling van het gebied rond het knooppunt Elisabethlaan - Brakelsesteenweg - Albertlaan (den Dollar). Structuurbepalend voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ontwikkeling van Outerstraat als woonstraat - de ontwikkeling van het gebied rond het knooppunt als verwevingsgebied tussen detailhandel en wonen - de brede buffering naar de omliggende gebieden - de Molenbeek - Beverbeek als zichtbaar onderdeel van het gebied - de trage wegen naar het noorden en naar Outerstraat.
17.	Het gebied van 0,5 ha langs Okegemaal is in gebruik door een bedrijf met elektrostatisch poederpuiten als activiteit. Het bedrijf (Almepro - Almumco) ligt achter het gemengd woonlint langs Okegemaal. De ontsluiting verloopt tussen de woningen langs dit woonlint vanuit de stedelijke kern. Het bedrijf ligt niet in overstromingsgevoelig gebied noch in een gaaf landschap. Een belangrijk deel van het spuitbedrijf ligt echter in belangrijke mate in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het ambachtelijk productiebedrijf is dan ook als zonevremd bedrijf (nr. 5) gekend. Het ontwikkelingsperspectief moet om die reden in dit verband worden gekaderd. Vooraan langs Okegemaal is een aannemer van dakwerken (Van Ransbeke) gevestigd.
18.	Het gebied van 1,6 ha langs Fonteinstraat bevat zowel oudere en nieuwere gebouwen en is in de Dendervallei gelegen. De bestemming wordt omringd door natuurgebied. Het gebied behelst in het zuidwesten een actief bedrijf dat plastic verpakkingsmateriaal produceert. In het noordoosten worden de oudere gebouwen onder andere als werkplaats, gebruikt voor een lokaal bedrijf in doopartikelen (Jako NV). Het volledig terrein ligt achterin en wordt naar de lokale woonstraat Fonteinstraat ontsloten via twee smalle wegen. De bedrijfsgebouwen zijn niet landschappelijk gebufferd naar Dendervallei en zijn zichtbaar voor recreanten en passanten op Denderstraat. De grootschalige bebouwing van het zuidwestelijke bedrijf veroorzaken landschappelijk een schaalbreuk ten opzichte van de oudere noordoostelijk gelegen bedrijven. Door de verschillende schaal waarop het gewestplan is ingetekend, kan een deel van de gebouwen van het zuidwestelijk bedrijf op perceelsniveau als zonevremd worden gewaardeerd. Fundamenteel zijn er voor het bedrijf evenwel geen problemen. De vraag kan worden

nr.	beschrijving
	gesteld of behoud van de bedrijvigheid op langere termijn wenselijk is en aan het gebied een nabestemming kan worden gegeven, aansluitend bij de omgeving.
19.	<p>Het gebied van 1,2 ha in Hazeleerstraat sluit aan bij een lint vanuit de voorzieningenkern Okegem. Het bestemd gebied dringt diep door in agrarisch gebied met landschappelijke waarde (ten dele in gebruik als weiland). Het gebied omsluit een actief bedrijf. Het betreft een meubelmaker met toonzaal (meubelen Gies) en bevat drie bedrijfswoningen langs Hazeleerstraat. De toegangen naar het terrein zijn tussen de woningen gelegen. Aandachtspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn de buffering naar het omliggend agrarisch gebied en de opwaardering van het publiek domein aan de toegang. De bedrijfstoegang is immers beeldbepalend in een bocht van Hazeleerstraat. Er zijn echter geen specifieke problemen. Een detaillering van de bestemming is mogelijk maar vormt geen prioriteit.</p>
20.	<p>Het gebied van 3 ha langs Leopoldstraat sluit aan bij een lint vanuit de voorzieningenkern Okegem. Het gebied omsluit een actief bedrijf. Het betreft de schrijnwerkerij De Roose nv. De opslagruimte is ten dele buiten het bestemmingsgebied gesitueerd en heeft, ook door de aard van de activiteiten, een extensief karakter. Het gebied ligt op de valleiflank naar Dendervallei op een plaats waar een trage weg aantakt op Leopoldstraat. Ten noorden van het terrein is het vervolg van deze trage weg afgesloten. Vanuit de vallei hebben de noordoostelijke bedrijfsgebouwen een beeldbepalend karakter. De openheid van de opslagruimte is aan deze rol aangepast. Tussen het bedrijf en de woningen langs Hofstad licht achterin een woning. Eind vorige eeuw is de principiële goedkeuring gegeven voor de inplanting van een werkplaats bij deze woning. Zodoende werd een verweving van wonen en bedrijvigheid mogelijk. In de bestaande toestand is deze werkplaats afwezig en bestaat enkel de woning.</p> <p>Omwille van de oppervlakte van het bedrijf is een bijkomend ontwerpend vooronderzoek gevoerd in verband met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van dit lokaal bedrijf. Structuurbepalend hierbij zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de toegankelijkheid van de trage weg in het noorden - de aard van de noordwestelijke gebouwen als blikvanger vanuit het valleigebied - de afwerking naar Leopoldstraat - de eenduidigheid van de toegang tot het bedrijf - de overgang naar de woonomgeving langs Hofstad, met mogelijkheid voor kleinschalige bedrijvigheid.
21.	<p>Het gebied van 3 ha langs Aalstersesteenweg omvat een magazijn met opslag van verlichtingsarmaturen en -palen (voordien grafzerken) en een tennisclub (Madison). Langs Aalstersesteenweg sluit het gebied aan bij een lint. Ten zuiden sluit het gebied aan bij de diepe percelen van de woningen langs Okegembaan. De tennisclub is diep naar achter gelegen en wordt via een nauwe toegang naar Aalstersesteenweg ontsloten. Het eigenlijk bedrijfsterrein is in belangrijke mate ongebruikt en begroeid met opgaand groen. Dit achterliggend gebied is tevens brongebied voor de beek Triepen en Voordermeerbeek. Met betrekking tot de bedrijvigheid is er met andere woorden geen prioriteit. Omwille van de natuurlijke potenties lijkt het, net zoals het gebied 10, echter aangewezen om op termijn een gedeeltelijke herbestemming en/of nabestemming te overwegen.</p>
22.	<p>Het gebied van 1,75 ha wordt momenteel gebruikt door de brouwerij Slaghmuylder. Het bedrijfsterrein is opgenomen in het bpa nr. 6 'Denderhoutembaan' als 'nijverheidszone'. Het gebied ten zuidoosten is op het gewestplan bestemd als woongebied en als parkgebied. Het betreft onder andere een mogelijk overstromingsgevoelig gebied rond de Snoekgracht. De brouwerij is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Waardevolle elementen zijn de bedrijfsgebouwen alsook de omsluitende noordelijke muur langs Langemuren en de toegang tot het bedrijvencomplex. Het westelijk deel (1,1 ha) wordt gebruikt als park en omvat een statige bedrijfswoning. De site is beeldbepalend langs Albertlaan dat mee de ring vormt rond het stedelijk referentiegebied. De site is beeldbepalend voor Ninove, bevat een aantal belangrijke erfgoedwaarden en ligt strategisch langs Albertlaan, op het knooppunt met Denderhoutembaan - Weggevoerdenstraat maar ook met de trage weg Kloosterstraat - Snoekgrachtweg.</p> <p>Structuurbepalend voor toekomstige ontwikkelingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mogelijkheid om de huidige toegang te behouden voor langzaam verkeer - de waardevolle bouwkundige elementen (muur, poort, gebouwen) en het beeldbepalend karakter van het complex langs Albertlaan en langs Langemuren

nr.	beschrijving
	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="485 275 1430 360">– de huidige problematische ontsluiting voor autoverkeer op het knooppunt tussen Albertlaan en Denderhoutembaan en de potentiële bijkomende ontsluiting voor beperkte intensiteiten aan autoverkeer langs Denderhoutembaan <li data-bbox="485 376 794 398">– de nabijheid bij het stadscentrum <li data-bbox="485 414 1414 434">– de potentiële aansluiting van de parkomgeving bij de trage weg vanuit het stadscentrum naar het stadsbos.
23.	Het gebied van 6,5 ha langs Elisabethlaan omsluit een bovenlokaal bedrijf, gespecialiseerd in de productie en distributie van broodproducten (450 werknemers), maar ook een horecabedrijf en een grondwerker. Het bedrijf is in het bpa nr. 5 'Polderkwartier' opgenomen als 'zone voor nijverheidsgebouwen'. Na brand (26/10/2008) is gekozen voor de heropbouw van de site. Het terrein sluit aan bij het stedelijk referentiegebied van Ninove. Het bedrijf ligt langs de Dender en het spoor, maar wordt hierlangs niet ontsloten. De ontsluiting verloopt via Elisabethlaan.
24.	Het gebied van 1 ha te Burchtdam is in bpa nr. 15 'Burchtdam' bestemd als 'ambachtelijke zone'. Het gebied omvat een drukkerij en is in het referentiegebied van Ninove gelegen langs de historische handelsas. In het zuiden sluit het terrein aan bij de natuurlijke Dendermeersen in de stad. De ontsluiting van dit terrein verloopt via het centrumgebied. Slechts een deel van het gebied is daadwerkelijk in gebruik voor actieve bedrijvigheid. In functie van de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de strategische locatie als potentiële toegang naar het meersengebied kan verder onderzoek naar een nabestemming van het terrein worden overwogen.
25.	Het gebied Ring west van 9,3 ha is in het bpa nr. 14 'Nijverheidszone A' bestemd als 'zone voor nijverheid' en sluit langs Expresweg aan bij het stedelijk referentiegebied Ninove. Het gebied wordt gebruikt door zowel productiebedrijven als handelsbedrijven.
26.	Het gebied Ring (west en oost) van 4,5 ha is in het bpa nr. 14 'Nijverheidszone A' bestemd als 'zone voor nijverheid'. In het gebied is een concentratie van grootschalige detailhandel aanwezig.

3.3.4. Inventarisatie van de zonevreemde bedrijven

De inventarisatie van de zonevreemde bedrijven verliep in verschillende stappen. In een eerste stap werd een enquête bezorgd aan 345 Ninoofse bedrijven. In een tweede stap werden 13 bedrijven geselecteerd op basis van de resultaten van deze enquête, de actuele problemen en de problematische ligging ten opzichte van de bestaande ruimtelijke structuur. Bedrijven, gelegen in woongebied, zijn binnen deze selectie niet opgenomen. Enkel bedrijven met een ambachtelijke productieactiviteit werden geselecteerd. Handelsvestigingen werden uitgesloten.

In **2008** werd deze lijst geactualiseerd aan de hand van een nieuwe inventarisatiecampagne. Hieruit blijkt dat **problemen inzake zonevreemdheid op korte termijn** de toekomstige ontwikkeling van **10 bedrijfsvestigingen** hypothekeert ¹⁶. De weerhouden bedrijven worden weergegeven in onderstaande tabel ¹⁷ en op kaart 29. De lijst is niet limitatief.

¹⁶ In de actualisatie worden op bedrijfsvestiging 9 twee bedrijven onderscheiden. Verder wordt, vanuit ruimtelijk oogpunt, enkel gekeken naar de locatie van de activiteit en niet naar de achterliggende organisatiestructuur. Opgesplitste bedrijfsorganisaties binnen eenzelfde vestiging worden niet onderscheiden. Bedrijven met twee verschillende vestigingen worden als afzonderlijk bedrijf beschouwd.

¹⁷ De actualisatie is uitgevoerd door SORESMA nv. Wat volgt is een samenvatting van deze actualisatie.

tabel 9: zonevreemde ambachtelijke productiebedrijven

nr.	naam	activiteit
1.	Denderlux nv	konijnslachterij en uitsnijden
2.	Matthieu Debbaut bvba	dakwerken
3.	Garage - carrosserie Marginet	garage - carrosserie
4.	ABC - drukkerij	drukkerij
5.	Almepro - Alumco nv	elektrostatisch poederspuiten
6.	Willy de Boitseller nv	handel in brandstoffen
7.	Van den Brouck - De Sutter bvba	schroothandel, handel in metalen, depollutie autowrakken
8.	Prindal Hout bvba	houthandel met opslag
9a.	Ninotrac bvba	landbouwmachines, import, herstel, loonwerk
9b.	Giromat bvba	verkoop, onderhoud, herstel kranen, verrijkers, hoogtewerkers
10.	Lemaire transport bvba	transport

Bij vergelijking van de bedrijfsvestigingen met de bestaande planningscontext blijkt dat:

- drie bedrijven (1, 6 en 8) geheel of gedeeltelijk in biologisch waardevol gebied liggen en één bedrijf (7) grenst aan biologisch waardevol gebied
- geen enkel bedrijf in VEN-gebied ligt
- geen enkel bedrijf in habitatrictlijngebied ligt
- geen enkel bedrijf binnen een beschermd dorps- of stadgezicht ligt
- geen enkel bedrijf binnen een beschermd landschap ligt
- twee bedrijven (9, 10) binnen een ankerplaats liggen
- alle bedrijven geheel of gedeeltelijk in een erosiegevoelig gebied liggen
- vier bedrijven (1, 4, 8 en 10) in een zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming liggen en de andere bedrijven in een matig gevoelige zone liggen
- een bedrijf (6) in een risicogebied voor overstromingen ligt, vier bedrijven (1, 4, 8 en 10) in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen en de overige bedrijven niet in een overstromingsgevoelige zone liggen.

Uit vergelijking met de bestaande ruimtelijk-natuurlijke structuur blijkt dat:

- twee bedrijven (1 en 2) achteraan worden begrensd door de vallei van Oppembeek
- een bedrijf (4) langs Moensbroekbeek in het centrum van Meerbeke ligt
- een bedrijf (6) in het valleigebied van de Dender ligt
- een bedrijf (8) in het valleigebied van de Lavondelbeek ligt
- een bedrijf (9a en 9b) in een concentratiegebied van kleine landschapselementen ligt.

De verweving van bedrijvigheid binnen de bestaande nederzettingsstructuur is relatief sterk. Bij vergelijking met de bestaande nederzettingsstructuur blijkt dat:

- een bedrijf in een kern gelegen is (4)
- vier bedrijven in of aansluitend bij een woonlint zijn gelegen (2, 3, 7) of in een van de verkalde uitlopers van Meerbeke (10)
- een bedrijf aansluit bij een kern, maar achterin is gelegen (4) en twee bedrijven achter een woonlint (1, 5) liggen
- twee bedrijven geïsoleerd liggen (8 en 9a en b).

Een bedrijf (dat zich wil opsplitsen) is gelegen in een ontginningsgebied (9). Het betreft een gebied met grondgebonden landbouw. Een ander bedrijf (5) ligt ten dele in één van de versnipperde bedrijventerreinen.

De bedrijven zijn vaak goed ontsloten. Drie bedrijven (8,9 en 10) liggen geïsoleerd. Uit vergelijking met de bestaande verkeers- en vervoersstructuur blijkt dat:

- drie bedrijven (5, 6 en 7) in een gebied met dicht verkeersnet liggen
- een bedrijf (4) is ontsloten langs een ontsluitend traject (Halsesteenweg)
- drie bedrijven (1, 2 en 3) zijn ontsloten langs een unimodaal verbindend traject (Brakelsesteenweg), zij het dit voor bedrijf 1 via een lokale weg gebeurt.

Vanuit landschappelijk oogpunt blijkt dat:

- drie bedrijven (1, 4 en 8) gelegen zijn aan de rand van een smalle, niet verstedelijkte vallei en een bedrijf (6) in de riviervallei van de Dender ligt
- twee bedrijven (3 en 7) in of aan de rand van een open agrarische zone liggen
- drie bedrijven (8, 9 en 10) in een concentratiegebied met kleine landschapselementen liggen.

3.4. Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

3.4.1. Bronnen voor de analyse van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

kaart 30: bestaande infrastructuur voor het verkeer en vervoer

De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur van Ninove is de samenhang tussen alle ruimten in Ninove die min of meer gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructuren.

Het gemeentelijk mobiliteitsplan en de categorisering van wegen, waterwegen en spoorwegen volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen vormen de voornaamste basisgegevens voor de analyse van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur. Op kaart 30 zijn de verschillende elementen samengebracht.

- N45 (Expresweg) - N28 (Ring) - N28 (Koning Boudewijnlaan) is een **primaire weg II**.
- N255 (Edingssesteenweg) en N28 (Halsesteenweg) zijn **secundaire wegen I**.
- Vanaf N28 (Koning Boudewijnlaan) is Brusselsesteenweg - Leopoldlaan - Elisabethlaan - Brakelsesteenweg een **secundaire weg II** tussen Brakel en Ninove. Tussen Ninove en Geraardsbergen heeft N45 (Expresweg) van N8 (Brakelsesteenweg) tot gemeentegrens dezelfde categorie.
- N8 (Brusselsesteenweg) is vanaf N28 (Koning Boudewijnlaan) richting Brussel een **secundaire weg III** richting Brussel.
- Belangrijke **lokale wegen** zijn de overige ringlanen en verschillende steenwegen:
 - N405 (Albertlaan)
 - N460 (Geraardsbergsesteenweg)
 - N405 (Aalsterssesteenweg).
- **Spoorlijn 90** loopt over Ninove tussen Geraardsbergen en Denderleeuw en heeft Okegem, Ninove, Eichem en Appelsterre als **stations**. De provincie wenst Ninove op te waarderen als interstedelijk IC station.
- De **Dender** behoort tot het secundair waterwegennet. Een economische functie op lange termijn wordt niet uitgesloten.
- Dender vormt tevens een barrière. Belangrijke **bruggen** over de Dender voor het autoverkeer zijn de twee bruggen langs de ring, de brug langs Frans Van der Perrekaai in Okegem en net over de grens in het westen de brug langs Jan De Coomanstraat in Zandbergen.
- In de gemeente zijn zowel bovengronds als ondergronds hoogspanningsleidingen aanwezig. Zij behoren tot een bovenlokaal net dat zowel de leidingen als de specifieke hoogspanningsposten bevat.

3.4.2. Elementen van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur

kaart 31: bestaande verkeers- en vervoersstructuur

De verkeers- en vervoersstructuur is opgebouwd uit verschillende soorten verbindingen, knooppunten en gebieden.

Unimodale trajecten worden gevormd door wegen waarvan het gebruik door één vervoerswijze wordt gedomineerd. In Ninove behoren de expresweg N45, enkele regionale wegen en spoorlijn 90 tot deze categorie.

De regionale verbinding N8 (Brusselsesteenweg) richting Brussel en de lokale wegen Denderhoutembaan en Okegembaan worden beschouwd als **multimodale trajecten** omdat de wegen door verschillende vervoerswijzen (auto, fiets, bus) worden gebruikt.

De ring rond Ninove is een **verdeelweg** voor in- en uitgaand verkeer. Aan het noordelijk en oostelijk deel van de ring takken meer radiale invalswegen aan dan op het westelijk en zuidelijk deel van de ring. Een aantal van deze wegen zijn regionale steenwegen (N28 (Halsesteenweg), N255 (Edingsesteenweg), N8 (Brakelsesteenweg), N45 (Geraardbergsesteenweg) en N405 (Aalstersesteenweg)). Andere zijn meer lokale wegen die in feite deel uitmaken van het historisch gegroeid wegenpatroon in het centrum en door de ring worden doorsneden en hierdoor in de meeste gevallen ook nog een aansluiting hebben op de ring. De ring zelf wordt gevormd door de gewestwegen N8 (Brusselsesteenweg - Leopoldlaan - Elisabethlaan), N405 (Brakelsesteenweg - Albertlaan - Aalstersesteenweg) en N28 (Expresweg - Nieuwe weg - Boudewijnlaan).

Het centrum van Ninove binnen de ring is een gebied met een **grote interne bereikbaarheid**, hoewel het toenemend autogebruik ook in het centrum voor congestie kan zorgen. Vooral het parkeren voor mensen die in de stad wonen, wordt een probleem. In het centrum vormt de Dender wel een duidelijke barrière. Vooral voor de uitbouw van een netwerk aan voetgangers en fietsroutes kan dat problemen opleveren.

Ninove wordt bediend door spoorlijn 90 Aalst - Geraardsbergen. De spoorlijn ligt op de linkeroever en loopt evenwijdig met de Dender. Het station van Ninove is een **multimodaal knooppunt** met aansluiting van spoor- en wegvervoer. De laatste jaren is het aanbod aan buslijnen sterk uitgebreid en gekoppeld aan het station. De andere stations (Appelterre, Eichem en Okegem) in Ninove bevinden zich op een lager niveau. Net buiten de gemeentegrens in Zandbergen is er ook nog een stopplaats. Enkel tijdens de piekuren is er een rechtstreekse treinverbinding naar Brussel. Daarbuiten is een overstap nodig in het nabijgelegen station van Denderleeuw.

De belangrijkste en enige bevaarbare **waterweg** is de Dender die van het zuidwesten naar het noordoosten van Ninove loopt en de stad doorkruist. Zij is vanaf de grens met het Waals gewest tot in Aalst bevaarbaar voor binnenscheepvaart tot 300 ton. Stroomafwaarts Aalst is de Dender dieper en worden de maximum toegelaten afmetingen van de schepen groter. De sluis van Pollare kan schepen aan tot 41,85 x 5,20 meter. De laad- en losplaatsen liggen voornamelijk in Aalst, Hofstade (bij Aalst) en Dendermonde. Ninove zelf kent tot nu toe geen overslagplatform.

De steenwegen op Aalst en Geraardsbergen lopen parallel met spoorlijn 90 en de Dender. Zij vormen samen een **zwakke bundel van infrastructuur van bovenlokaal niveau**.

Het historisch centrum (aanbod van diensten, winkels en voorzieningen), de dorpskernen, de verschillende bedrijvzones, het ontginningsgebied (periodiek) en de bovenlokale kleinhandelsconcentraties op de twee belangrijkste invalswegen zijn **verkeersgenererende elementen**.

Delen van de gemeente zijn **verkeersluwe gebieden met een lage interne bereikbaarheid**. In deze gebieden wordt het verkeersnet bepaald door elementen van de natuurlijke structuur. De Dender en kouters vormen bijvoorbeeld een natuurlijke barrière voor grote delen van de gemeente.

Het **elektriciteitsnet** zorgt voor het vervoer en de bevoorrading van elektriciteit.

3.5. Bestaande landschappelijke structuur

3.5.1. Bronnen voor de analyse van de landschappelijke structuur

kaart 32: relictten van de traditionele landschappen en bouwkundig erfgoed

De landschappelijke structuur is de samenhang tussen landschappen, als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn daarbij ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm en de mogelijkheden tot waardering en beleving ervan.

Basisgegevens voor de analyse van de bestaande landschappelijke structuur vindt men onder andere terug in volgende documenten.

- De historische kaarten (kaart 17) en kaart 32 met een uittreksel uit de atlas van de relictten van de traditionele landschappen) geven inzicht in de elementen die iets vertellen over de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Het gaat om valleien, steilranden, bossen, kouters, bakens enz.
- De kartering van het fysisch systeem (zie kaart 5) en ruimtelijke structuur in Vlaanderen ¹⁸ maakt een onderscheid tussen de landschappen van het Schelde - Dender interfluvium en het Dender - Zenne interfluvium. Ninove ligt op de grens van beide.
- De inventaris van het bouwkundig erfgoed lijst voor Ninove 354 locaties met bouwkundig erfgoed.

3.5.2. Elementen van de bestaande landschappelijke structuur

kaart 33: bestaande landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van Ninove kent een duidelijke landschapsovergang van het Land van Zottegem naar het Pajottenland die ter hoogte van de **riviervallei van de Dender** het meest opmerkelijk aanwezig is. De grote meersen stroomafwaarts Ninove en het uitgestrekt open meersengebied met historisch permanente graslanden, (knot)bomenrijen en populieren-aanplanten zijn landschappelijk sterk herkenbare entiteiten (1).

- Het gebied ten noorden van de Dender behoort tot de open, zwak verstedelijkte landschappen van de leem- en zandleemplateaus. Het gebied heeft een eenvoudiger bodemsamenstelling en een vlakker reliëf. De beekvalleien tonen een regelmatig verloop. De beplante en bebouwde valleien worden er enkel afgewisseld door grote open vlakten (landbouwkouters)

¹⁸ Stichting Plattelandsbeleid / Vlaamse Landmaatschappij, Kartering van het fysisch systeem en ruimtelijke structuur in Vlaanderen op schaal 1/50.000, Leuven, 1994

en lintbebouwing. Ten noordwesten van Aspelare bevinden zich wel enkele markante reliëf-overgangen.

- De rechteroever heeft met zijn heuvelachtig reliëf een wat meer gesloten landschap. Een meer gevarieerd en versnipperd ruimtegebruik (op een complexere bodem) geeft het landschap een kleinschaliger karakter. Het reliëf is er een meer golvend en geeft de overgang naar het Pajottenland aan.

Het **stedelijk referentiegebied**, omringd door steenwegen en lanen, is in belangrijke mate in de riviervallei gelegen. De ontwikkelingen ter hoogte van de knooppunten en de zichten langs de ring zijn net als de kerktorens belangrijke referentiepunten of bakens voor de beeldvorming van de stad.

De verschillende **beekvalleien** zijn landschappelijk structuurbepalend voor de gemeente en dragen bij tot de leesbaarheid ervan. De perceelsranden van graas- en hooiweiden zijn in vele gevallen begroeid. Hiermee zorgen zij samen met de beken voor een afbakening van het reliëf. Bovendien blijken zij vaak bepalend te zijn voor de situering van de verschillende dorpskernen en hun lintvormige uitlopers. Ten noorden van Dender is het valleigebied vaak breder. Structuurbepalend zijn hier de beekvalleien van Beverbeek - Molenbeek, Oppembeek, Eichembeekje, Vogelenzangbeek en Voordemeerbeek. Ten zuiden is Molenbeek drager van zijbeken met een smaller valleigebied. Stroomopwaarts betreft het Kasteelbeek - Lavondelbeek - Peyenbeek, Steenhoutbeek - Wolfputbeek en Papenmeersbeek. Moensbroekbeek mondt uit in de buurt van Molenbeek. Hollebeek op de grens met Geraardsbergen stroomt af naar de Mark.

Tussen de beekvalleien zijn een aantal **open agrarische zones** aanwezig. Het zijn gebieden die een beeldbepalende openheid hebben met vergezichten over de omgeving. Het gaat om ruimten met een aaneengesloten, grondgebonden landbouwgebruik en vroegere kouters. Een aantal van deze zones is nog als open kouters herkenbare entiteiten gebleven. De grote kouter ten noorden van Outer met aansluitend het gebied rond de Snoekgracht (2) is hiervan het uitgesproken voorbeeld. Het historisch agrarisch gebruik ten gevolge van de ontginningen door de abdij en de omgeving van Diepe straten heeft nog mooie holle wegen aan de rand van het koutergebied. Het is de grootste aaneengesloten open ruimte in de gemeente. In het overgangsg gebied naar het Pajottenland zijn twee gebieden (3 en 4) gesitueerd die veel van hun landschappelijke eigenheid hebben behouden. Kenmerkend voor het gebied rond Krepelstraat, Beddekens en De Hollanders tussen Pollare en Denderwindeke is het brongebied van Moensbroekbeek met aan weerszijden een koutergebied. Het gebied ten zuiden van Meerbeke tussen Halsesteenweg (exclusief het lint vanuit Neigem langs valleistraat) en Edingsesteenweg (het gehucht Varenberg) en tussen Halsesteenweg en de Molenbeek - Wolfputbeek is een ander voorbeeld van het open en golvend kouterlandschap. Andere, minder gave maar daarom niet minder structuurbepalende open agrarische zones zijn gesitueerd aan weerszijden van Brakel-sesteenweg ten noorden van Eichem en tussen Okegem en expresweg.

De **bossen** en vooral het Neigembos zijn duidelijk herkenbare groenvolumes die het landschapsbeeld in belangrijke mate mee bepalen. De omgeving (5) is door de eeuwen heen als landschap sterk herkenbaar gebleven. Het eeuwenoud historisch bosgebied (restant van het Kolenwoud, oerbos waarvan ook het Zoniënwoud deel uitmaakte) wordt omringd door een kleinschalig agrarisch landschap met een sterke concentratie van kleine landschapselementen. Het gebied wordt geaccentueerd door een steilrand.

De **steilranden** van Pollare (naar Dender) en Neigembos (naar Molenbeek) zijn duidelijk waarneembaar. Het landschap vertoont opvallende reliëfverschillen die de beeldkwaliteit ervan mee bepalen. Pollare heeft zich uitdrukkelijk op een dergelijke steilrand naar de Dendervallei ontwik-

keld. In het noorden is ook de sterke helling naar de Kam (buiten de gemeente) als steilrand gemarkeerd. In de gemeente betreft het de omgeving van Tortelboom - Waalhove.

Zowel in het noorden als in het zuiden van de gemeente is in de meest reliëfrijke gebieden een **concentratie van kleine landschapselementen** aanwezig die onder andere duiden op de reliëfovergangen. In het noordwesten van de gemeente zijn het gebied Tortelboom en de omgeving ten westen van Aspelare (tussen Zuurstraat, Geraardsbergsesteenweg en gemeentegrens) (6) door de eeuwen heen sterk herkenbaar gebleven. Het betreft een historisch kleinschalig landbouwgebied met een grote concentratie van kleine landschapselementen zoals knotbomenrijen, hagen, hoogstamboomgaarden, onverharde wegen, kapelletjes en elementen die behoren tot het historisch agrarisch patrimonium zoals een aantal hoeves.

Zowel ten noorden als ten zuiden van Dender is de samenhang van de verschillende straatdorpen (Lebeke, Aspelare, Nederhasselt, Voorde, Eichem, Denderwindeke) en de kerndorpen (Oouter, Appel terre, Meerbeke, Lieferinge, Neigem) met de valleien kenmerkend. De **kerken** dienen zich aan als bakens van de oudere kernen. Soms is er lokaal een structuurbepalende relatie met een kasteel of hoeve. Bakens zijn opvallende elementen in het landschap die toelaten om zich in de omgeving te oriënteren en het landschap te lezen. Zij bepalen dikwijls de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap en kunnen een natuurlijke oorsprong hebben of door de mens gebouwd zijn. Zij komen voor op verschillende schaalniveaus. Zowel de samenhang met de omgeving als de standplaatsen van de passanten zijn hierbij bepalend. Oriëntatiepunten op lokaal niveau kunnen kapelletjes of solitaire bomen zijn maar ook schoorsteenpijpen, vierkantshoeves, wind- en watermolens.

De samenhang geldt ook voor de verschillende oudere kleine wegen waarlangs vaak uitlopers van deze kernen zijn gevormd en de kleinere gehuchten. Zij zijn vaak op de flanken van de valleien gesitueerd. Het wegennet volgt een patroon waarbij de alluvia min of meer worden gevolgd en de kouters vrij blijven. Voor de **steenwegen** is dit niet altijd van toepassing. Brakelsesteenweg en Aalsterseseenweg liggen parallel met de Dender. Halsesteenweg dwarsst de Moensbroekbeek maar volgt tot op zekere hoogte de loop van de Molenbeek. Geraardsbergsesteenweg en Edingsesteenweg staan evenwel dwars op deze landschappelijke structuur. De lintvormige uitlopers van Denderwindeke en Aspelare langs deze steenweg hebben landschappelijk dan ook een zeer sterk versnipperend karakter. Vanuit eenzelfde oogpunt kan ook de **hoogstammige laan** langs Geraardsbergsesteenweg tussen Aspelare en Voorde als een markante lineaire groenstructuur worden herkend.

4. Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

kaart 34: synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur van (de omgeving van) Ninove komt het beeld naar voor van een verstedelijkt gebied in de Dendervallei. Het verstedelijkt gebied is omringd door grootschalige open ruimten met landbouw als belangrijkste activiteit maar ook met een aantal kleinere kernen en een sterk verbrede bebouwing.

De belangrijkste structuurbepalende elementen in Ninove zijn:

- de stedelijke kern van Ninove, de gebieden met sterke verstedelijking die bij de stad aansluiten, en de uitlopers in noordelijke, oostelijke en westelijke richting en de dorpen
- de historische kern en de voorzieningenkernen
- de woonlinten, de talrijke gehuchten en de verspreide bebouwing
- de valleien van de Dender en van de verschillende beken
- enkele belangrijke groenvolumes zoals het Neigembos, maar ook, in valleigebied, de Grote Meersen en de groengebieden in de vallei van de Beverbeek
- de steilranden
- de handelszones en bedrijventerreinen zoals het industriepark en de kmo-zone aan de oostelijke zijde van het centrum, de concentraties van grootschalige kleinhandel en de bedrijvenparken
- de open landbouwgebieden met kouters en bredere lager gelegen gebieden
- de concentraties van kleine landschapselementen
- de expresweg, ringlanen en steenwegen
- de spoorlijn Geraardsbergen - Brussel.

5. Deelgebieden in Ninove

kaart 35: aanduiding van vier deelgebieden

Het Ninoofse grondgebied is geen autonoom ruimtelijk systeem. Verschillende soorten van ruimten zijn aan te duiden die anders zijn qua interne ruimtelijke structuur, potenties, kwaliteiten en knelpunten. Zij geven de diversiteit van de ruimte weer. Elk deelgebied heeft typische kenmerken, kwaliteiten en knelpunten.

Onderstaande tekst beperkt zich tot een aanduiding en een korte beschrijving van de Ninoofse deelgebieden binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Deelgebieden zijn die gebieden die de bestaande ruimtelijke samenhang of afwezigheid daarvan verduidelijken. Zij stemmen niet vanzelfsprekend overeen met de gewenste samenhang of de deelruimten waarvoor een ruimtelijk samenhangend beleid wordt vooropgesteld.

5.1. Dendervallei

De vallei van de Dender is een structuurbepalend element van bovenlokaal belang. De vallei doorkruist de gehele gemeente van west naar oost. Het gebied heeft een alluviale ondergrond met aan weerszijden zandleem. De natte graslanden worden vooral gebruikt voor grondgebonden landbouw en voor natuurontwikkeling in de meersen en broeken. Aan de rand van het alluvium op de (zand)leemgronden zijn de dorpen Appelterre, Eichem, Pollare en Okegem gevestigd. De lineaire structuur komt ook in het bebouwingspatroon en in de infrastructuurbundel (spoorlijn, Brakelsesteenweg) terug. De Dendervallei is bovendien het scharnier tussen twee traditionele landschappen. Vooral ten zuidwesten van de stad is de vallei herkenbaar als een aaneengesloten groene ruimte.

5.2. Stedelijk Ninove

Stedelijk Ninove overlapt voor een deel de Dendervallei. De Dender ligt aan de basis van de ontwikkeling. Het gebied wordt bepaald door een stedelijk gebied van beperkte omvang waarvan de ruimte binnen de ring het belangrijkste onderdeel is. De bedrijvigheid aan de oostzijde is in de Dendervallei gelegen maar behoort ook tot de stedelijke ruimte. Stedelijk Ninove is geen homogeen geheel maar bestaat uit een afwisseling van open gebieden (Burchtdam, stadspark), oude en nog actieve bedrijvigheid, woonwijken en -straten, een verdicht centrum en pleinen.

De spoorlijn en de Dender zijn twee lineaire barrières die het gebied van zuidwest naar noordoost doorkruisen. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het centrum van Ninove zich grotendeels tussen deze twee structuren in situeert. Elementen van de open ruimte stellen scherpe en af te bakenen grenzen aan het stedelijk gebied (meersen, kouters, beekvalleien).

5.3. Zuidelijk gebied

De rechteroever heeft een gevarieerd ruimtelijk patroon. De uitgesproken hoogteverschillen met ingesneden beekvalleien en het versnipperd ruimtegebruik (met de minder homogene ondergrond als basis) zijn typerend. Pollare, Denderwindeke, Lieferinge en Neigem zijn kernen in de open ruimte. Meerbeke sluit meer aan bij het randstedelijk weefsel.

Ten zuiden van Brusselsesteenweg, tussen Meerbeke en de gemeentegrens met Roosdaal, is de bewoning meer residentieel met voornamelijk open bebouwing op grotere kavels. Neigem-

bos verheft zich in het landschap als een massieve groene vesting. De valleien van Lavondelbeek en Molenbeek zijn duidelijk herkenbaar als groene linten.

Ten oosten en ten westen van Denderwindeke komen nog relatief open en aaneengesloten landbouwgronden voor. Ten zuiden van deze open kouters is een merkelijk hogere densiteit aan kleine natuurelementen waarneembaar.

5.4. Noordelijk gebied

De linkeroever vertoont een eenvoudig ruimtelijk patroon. Het landschap is betrekkelijk vlak met open aaneengesloten ruimten (vooral akkers). De grote kouter ten noorden van Outer is een aaneengesloten open ruimte gebied zoals er geen ander in de gemeente voorkomt. De randstedelijke wijk Hof ter Duyst en het ontginningsgebied met steenbakkerij sluiten er op aan. De expresweg N45 doorsnijdt de open ruimte.

Ten noordwesten van Aspelare verheft het reliëf zich in een uitgesproken steilrand. De valleilopen zijn herkenbare structuurelementen. De bebouwing en de wegen worden er gedeeltelijk door gedragen.

Aspelare, Nederhasselt, Voorde en Outer zijn herkenbare kernen. Lebeke is meer een landelijk gehucht, terwijl Okegem op de grens van linkeroever en de Dendervallei ligt. Verlinting van de kernen is vooral in Aspelare, Voorde en Outer een feit waardoor er versnippering ontstaat. Ook de ontwikkelingen langs Brakelsesteenweg (handel, kmo) tasten de openheid van dit deelgebied aan.

V. Taakstellingen, behoeften en aanbod

1. Wonen

1.1. Behoeft

1.1.1. Situatie in 2007 als vertrekbasis

Taakstelling in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen had oorspronkelijk een beleidsperiode tot 2007 voor ogen. Op dit ogenblik is een procedure lopend om deze periode te verlengen tot 2012.

In 1991 bevond circa 60% van de Vlaamse woonvoorraad zich in gemeenten die (al dan niet gedeeltelijk) in stedelijk gebied worden gesitueerd. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt gestreefd om deze verhouding in Vlaanderen, op fusiegemeentelijke basis te behouden. Bij zijn vertaling naar de verhouding in de provincie Oost-Vlaanderen gaat het ruimtelijk structuurplan uit van een aandeel van 61% in gemeenten behorend tot het stedelijk gebied.

Omwille van de aanduiding van de taakstellingen op fusiegemeentelijk niveau en om de suburbanisatie te vermijden zijn evenwel onder andere volgende kwalitatieve uitgangspunten toegevoegd.

- Het aantal bijkomende woonegelegenheden in het buitengebiedgedeelte moet strikt worden gescheiden van het aantal bijkomende woonegelegenheden in het stedelijk gebiedgedeelte van de gemeente.
- Het aandeel bijkomende woonegelegenheden in het stedelijk gebiedgedeelte moet groter zijn dan het aandeel bijkomende woonegelegenheden in het woningpatrimonium in 1992.

In functie van de gedeeltelijke herziening 2008 - 2009 van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt voor de uitbreiding van de planhorizont tot 2012 gebruik gemaakt van de gegevens van de studiedienst van de Vlaamse regering. Bij de inschatting van de gezinsevolutie worden twee prognoses gehanteerd: een prognose met een snelle en een prognose met een zwakke gezinsverdunding.

Taakstelling in het ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Ook het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen heeft een beleidsperiode tot 2007 voor ogen. De spreiding van het aantal inwoners en het aantal huishoudens in 1991 over het buitengebied enerzijds en het stedelijk gebied anderzijds vormt het uitgangspunt voor de verdeling van de taakstellingen. Als minimale taakstelling voor de periode 1992 - 2007 worden voor de fusiegemeente Ninove **1.576 bijkomende woningen** voorzien. Het ruimtelijk structuurplan stelt verder ook dat de toegekende taakstelling per 100 inwoners in het stedelijk gebieddele 20% hoger moet liggen dan de toegekende taakstelling per 100 inwoners in het buitengebieddele ¹⁹.

¹⁹ Wiskundig uitgedrukt wordt deze omschrijving hier als volgt geïnterpreteerd:
 $(Ts/(Is/100)) = (Tb/(Ib/100)) + ((20/100) \times (Tb/(Ib/100)))$ of $Ts/Is = 1,2 \times Tb/Ib$
 waarbij 'Ts' het deel van de taakstelling in het stedelijk gebied is, 'Tb' het deel van de taakstelling in het buitengebied is, 'Is' de inwoners in het stedelijk gebied is en 'Ib' de inwoners in het buitengebied is.

Onderstaande tabel geeft de verdeling weer van het aantal inwoners en gezinnen in 1991 en 2007. In 1991 en in 2007 is de verhouding tussen het aantal inwoners in de stedelijke ruimte en het aantal inwoners daarbuiten gedaald. Verhoudingsgewijs is het aantal huishoudens evenwel gelijk gebleven. De gezinsverdunding situeerde zich vooral in de kleinstedelijke ruimte.

tabel 10: verdeling van de inwoners in 1991 en 2007

gebied	1991				2007			
	inwoners		huishoudens		inwoners		huishoudens	
	N	%	N	%	N	%	N	%
kleinstedelijke ruimte	14.593	44	5.237	46	15.185	42	6.861	46
buitenruimte	18.720	56	6.156	54	20.470	57	8.085	54
niet gelokaliseerd	90	0	12	0	216	1	105	0
totaal	33.393	100	11.405	100	35.871	100	15.052	100

bronnen: NIS-volkstelling maart 1991, bevolking op 1 januari 2007

Om het aantal woningen te kennen wordt geteld op basis van het aantal gezinnen. Hier wordt een frictieleegestand van 3% aan toegevoegd. In 2007 telde de gemeente 15.052 gezinnen, in maart 1991 waren dit er 11.405. Inclusief frictieleegestand betreft het 11.747 woningen in 1991 en 15.504 woningen in 2007. Dit betekent een totale toename met 3.757 woningen. In het stedelijk deel van Ninove bedraagt deze toename $((6.861-5.237)*1.03) = 1.673$ woningen. Daarbuiten gaat het om 1.987 woningen. **Het totaal aantal bijkomende woningen is meer dan het dubbele van de taakstelling in het ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen. Zowel het aantal bijgekomen woningen in de stedelijke ruimte als het aantal bijgekomen woningen daarbuiten overschrijdt de minimale taakstelling voor de gehele fusiegemeente.** Een reden voor deze spanning is dat in het ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen weinig of geen rekening is gehouden met de ligging van de gemeente binnen de regionale woonmarkt Brussel en met de dynamiek die hiermee gepaard gaat.

In 1991 bedroeg de **verhouding** tussen het aandeel inwoners in de kleinstedelijke ruimte en het aandeel inwoners daarbuiten 0,779. Dit betekent dat de opgelegde verhouding tussen de taakstelling voor de kleinstedelijke ruimte en de taakstelling daarbuiten 0,935 $(= 0,779 * 1,2)$ bedroeg. De gerealiseerde verhouding is 0,842. **De gewenste verhouding tussen de toename in stedelijk gebied en toename in buitengebied is niet gehaald.**

1.1.2. Behoeften en trends van 2007 tot 2017

Behoeften op basis van de gesloten prognose

Het aantal gezinnen in 2017 is geraamd op basis van een gesloten prognose van de bevolkingssamenstelling voor de volledige gemeente in 2006. Op basis van de sterfte- en geboortetafels wordt een daling van het aantal inwoners verwacht. De mate waarin er gezinsverdunding zal optreden is niet duidelijk. De studiedienst van de Vlaamse regering verwacht voor 2017 een gezinsgrootte van 2,249 bij een zwakke en 2,187 bij een sterke verdunding. Afhankelijk hiervan neemt het aantal gezinnen in de gesloten prognose toe met 586 tot 1.006 gezinnen. Dit geeft een behoefte van 604 tot 1.036 woningen. In wat volgt gaan we uit van een zwakke gezinsverdunding, waarbij wij rekening houden met een toename tot 71% van de behoefte indien de gezinnen sterk zouden verdunnen.

tabel 11: gesloten bevolkingsprognose bij zwakke gezinsverdunding Ninove 2007 - 2017

inwoners 2007	gezinnen 2007	inwoners 2017	gezinnen 2017	groei gezinnen	woningbehoefte (inclusief frictie)
35.871	15.052	35.168	15.638	586	604

Trends op basis van de open bevolkingsprognoses

Niet iedereen blijft wonen in de eigen gemeente. Ninove is gesitueerd in een regionale woonmarkt rond Brussel. Binnen deze markt treden ruimtelijk processen van sociale verdringing op. Een beleid, gericht op de concentratie van het wonen in de stedelijke gebieden, dient met de processen van regionalisering inzake het wonen rekening te houden als het een haalbare en sociaal wenselijke ontwikkeling wil nastreven. Bovendien zijn niet alle gemeenten geselecteerd als 'deel uitmakend van het stedelijk gebied'. Een verdere verkaveling van het stedelijk aanbodbeleid inzake wonen acht de gemeente Ninove niet wenselijk. De gewenste aanwas van de bevolking in stedelijk gebied is niet enkel afkomstig uit stedelijk gebiedgemeenten.

De open prognose houdt rekening met de migraties van de bevolking en impliciet ook met de situering van de gemeente in een regionale woonmarkt. Om een beeld van dit gebeuren te hebben worden deze prognoses dan ook meegenomen in een kader waar de toekomstige ruimtelijke behoeften in de gemeente worden geraamd.

De studiedienst van de Vlaamse regering voorspelt 36.637 inwoners in 2017. Het aantal gezinnen hangt af van de mate waarin de gezinnen kleiner worden. Bij een zwakke gezinsverdunding worden 16.291 gezinnen verwacht, bij een snelle gezinsverdunding 16.751. Dit geeft een behoefte van 1.276 tot 1.750 woningen. Ook hier gaan wij uit van een zwakke gezinsverdunding. Wij houden rekening met een bijkomende behoefte van 37% in het geval een sterke gezinsverdunding zou optreden.

tabel 12: open bevolkingsprognoses bij zwakke gezinsverdunding 2007 - 2017

inwoners 2007	gezinnen 2007	inwoners 2017	gezinnen 2017	groei gezinnen	woningbehoefte (inclusief frictie)
35.871	15.052	36.637	16.291	1.239	1.276

De open prognoses houden in dat het aantal gezinnen 2 tot 3 keer sneller toeneemt dan de gesloten behoefte laat uitschijnen. Ten opzichte van de gesloten behoefte (604 woningen) wordt in de huidige migratietrend de vraag vermeerderd met 672 woningen.

1.1.3. Spreiding van de behoeften en prognoses

Gelijkmatige spreiding van de gesloten behoefte en prognose

In het buitengebied mogen geen bijkomende woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden indien dit niet nodig is om de groei van de lokale bevolking op te vangen. Als de groei van het aantal gezinnen eenzelfde spreiding heeft als de huidige gezinnen, resulteert dit voor de gesloten prognose in onderstaande spreiding. In de **buitenruimte** is er in totaal een behoefte van **327** (tot 558) woningen, in de **stedelijke ruimte** is er een behoefte van **277** (tot 478) woningen.

tabel 13 *gelijkmatige spreiding van de gesloten behoefte voor de gemeente in 2017*

	aantal woningen 2007	toename aantal woningen tot 2017	
		bij een zwakke gezinsverdunding	bij een sterke gezinsverdunding
kleinstedelijke ruimte	7.067	277	476
Appel terre-Eichem	1.185	47	80
Aspelare	593	23	40
Denderwindeke	1.406	55	95
Lieferinge	117	5	8
Meerbeke	1.269	50	85
Nederhasselt	511	20	34
Neigem	215	8	14
Okegem	1.084	43	73
Outer	922	36	62
Pollare	519	20	35
Voorde	507	20	34
buitenruimte (totaal)	8.328	327	560
Totaal	15.394	604	1.036

Taakstelling voor het stedelijk gebied

In het voorstel van afbakening van het stedelijk gebied is een behoeferaming opgesteld voor de periode 2007 - 2017. Het gaat over **489 bijkomende woningen**. Voor de periode 2007 - 2011 gaat het om 285 woningen, voor de periode 2012 - 2017 om 204 woningen ²⁰.

De behoeferaming onderstelt dat de ontwikkelingen tussen 1991 en 2004 zich zullen verder zetten in de periode 2007 - 2017. Dit houdt in dat:

- het aandeel jonge mannelijke gezinshoofden in de toekomst identiek blijft als in 2004
- de trend tot versnippering van gezinnen op actieve leeftijd zich verder zet
- ouderen door een betere gezondheid op oudere leeftijd zelfstandig kunnen blijven leven
- er wordt gewerkt met een gesloten bevolkingsprognose omwille van het emigratieoverschot de voorbije jaren.

Taakverdeling stedelijk gebied - buitengebied

Op basis van de verdeling 1 - 1,2 zoals voorzien in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen kan de taakverdeling tussen het stedelijk gebied en het buitengebied verder worden beschouwd. De verdeling impliceert behalve een minimale taakstelling voor de kleinstedelijke ruimte ook een maximale taakstelling voor de rest van de gemeente.

Referentie voor de betreffende verdeling naar 2017 is de spreiding van het aantal inwoners in 2007. De verhouding tussen het aandeel inwoners in de kleinstedelijke ruimte en het aandeel inwoners daarbuiten bedroeg 0,742. De verhouding tussen de taakstelling voor de kleinstedelijke ruimte en de taakstelling daarbuiten moet dan minimaal 0,890 zijn.

²⁰ De behoeferaming is geraamd op basis van de bevolkingssamenstelling in 2003.

Vertrekkend van de gesloten behoefte in het buitengebied bedraagt de minimale taakstelling voor het stedelijk gebied dan 291 woningen bij een zwakke gezinsverdunding en 498 woningen bij een sterke gezinsverdunding.

De minimale taakstelling voor de kleinstedelijke ruimte is reeds geformuleerd en bedraagt 489 woningen. Omgekeerd kan dan de **maximale taakstelling voor de buitenruimte** worden afgeleid. Zij bedraagt **550 woningen** en is dus gelijkaardig aan de raming van de gesloten behoefte bij een sterke gezinsverdunding van 560 woningen.

1.2. Potentieel aanbod aan bijkomende woningen

1.2.1. Overtollige leegstand

Accurate gegevens inzake de overtollige leegstand in functie van de berekening van het woonaanbod ontbreken.

Een eerste bron zijn de gegevens in functie van de heffing op leegstand van gebouwen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de leegstand van 2006 tot 2008. Rekening houdend met de voorwaarden waaraan een woning moet voldoen om op de lijst met overtollige leegstand te staan, betreft het een onderschatting.

tabel 14: leegstaande woningen en gebouwen

	2006	2007	2008
aantal	16	15	23

bron: gemeente Ninove - jaarverslag 2008

Een vergelijking tussen het aantal huisnummers en het aantal gezinnen in de gemeente geeft volgens het lokaal sociaal beleidsplan 2008 - 2013 (p. 61) een verschil van 7%. In de inventaris van huisnummers zitten evenwel ook bedrijfsadressen zonder woning. Daarnaast zijn er ook de woningen waarvan kan worden aangenomen dat het frictieleegstand betreft. Het betreft met andere woorden een overschatting van de reële leegstand. Het percentage kan niet als overtollig leegstaand woonaanbod worden beschouwd.

Op basis van voorgaande en het aanwezig comfortniveau van de woningen (zie verder) wordt de effectieve overtollige leegstand geraamd op **150 woningen** of ongeveer 1% van het totaal woonaanbod. De woningen liggen vooral in het stedelijk gebied.

1.2.2. Theoretische voorraad

Toestand in 2005

kaart 36: situering theoretische voorraad

In totaal zijn in juli 2005 in Ninove **5.954 potentiële bouwkvavels voor eengezinshuizen** aanwezig: 1.925 in de woongebieden, 1.068 in verkavelingen, 633 in bpa en 2.328 in woonuitbreidingsgebied. De verdeling in de gemeente is weergegeven in tabel 15.

Een derde van de mogelijkheden liggen in de stedelijke ruimte. Het gaat in belangrijke mate om potenties in binnengebied in woongebied, woonuitbreidingsgebied en bpa's. Alle potenties in binnengebied of projectgebieden in bpa's liggen in de stedelijke ruimte. Voor de potenties in binnengebied in woongebied gaat het om 70% van het totaal. Het aandeel woonuitbreidingsge-

bieden in de stedelijke ruimte (31%) is lager. De woonuitbreidingsgebieden in Meerbeke en Outer sluiten onmiddellijk aan bij het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De andere potenties (in verkavelingen en langs uitgeruste wegen) zijn veel gelijkmatiger verspreid. Vooral de potenties in verkavelingen zijn bepalend voor de potenties buiten de stedelijke ruimte.

tabel 15: inventarisatie van de onbebouwde percelen op 1 juli 2005

deelkernen	woongebied			bpa		verkaveling	woonuitbreidingsgebied		totaal
	langs niet uitgeruste wegen	langs uitgeruste wegen	binnengebied	langs weg	project		langs uitgeruste wegen	binnengebied	
stedelijke ruimte	52	243	357	52	474	119	25	704	2.026
Appel terre-Eichem	20	94	38	94	0	108	0	24	378
Aspelare	0	121	9	0	0	60	0	77	267
Denderwindeke	0	203	39	0	0	228	0	173	643
Lieferinge	0	16	0	0	0	14	0	0	30
Meerbeke	15	128	29	0	0	127	54	532	885
Nederhasselt	0	80	0	13	0	100	0	0	193
Neigem	9	30	0	0	0	37	0	0	76
Okegem	8	92	0	0	0	83	3	169	355
Outer	9	170	22	0	0	46	8	547	802
Pollare	4	46	15	0	0	56	0	0	121
Voorde	0	76	0	0	0	90	0	12	178
buitenruimte	65	1.056	152	107	0	949	65	1.534	3.928
totaal	117	1.299	509	159	474	1.068	90	2.238	5.954

Toestand in 2007

De toename van het aanbod aan woningen in de periode 2005 - 2007 wordt geschat op basis van een vergelijking tussen het aantal gezinnen in 2005 (14.712) en in 2007 (15.052). Inclusief frictie betekent dit een toename met 351 woningen. Deze realisaties zijn vooral te vinden in de vastliggende voorraad: de mogelijkheden langs de uitgeruste wegen in woongebied en bpa's en in verkavelingen²¹. De resulterende verdeling wordt weergegeven in tabel 16.

tabel 16: verdeling van de realisaties in de periode 2005 - 2007

Aard	theoretische voorraad 2005	aandeel 2005	daling voorraad 2005 - 2007	theoretische voorraad 2007
langs uitgeruste wegen in woongebied	1.299	51%	179	1.120
langs uitgeruste wegen in bpa	159	6%	21	138
in verkaveling	1.068	42%	147	921
Totaal	2.526	100%	351	2.179

²¹ Indien wij de 351 woningen verdelen over de verschillende categorieën in de verschillende onderdelen van de gemeente.

1.2.3. Vastliggende voorraad en huidige realisatietrends

In 2007 liggen in de gemeente **theoretisch 2.179 bouwmogelijkheden juridisch vast**: 921 in verkavelingen, 1.120 langs uitgeruste wegen en 138 langs uitgeruste wegen in bpa. Zij kunnen in principe worden omgezet in effectieve realisaties zonder dat het gemeentebestuur hier veel vat op heeft. Van deze voorraad ligt zowat 16% in de stedelijke ruimte en 84% daarbuiten. Het juridisch vastliggend aanbod heeft met andere woorden vooral impact op de evolutie van de gebieden buiten de stedelijke ruimte.

Zonder tussenkomst van het gemeentebestuur in de stedelijk ruimte zullen toekomstige ontwikkelingen vooral buiten de stedelijke ruimte gebeuren. In functie van het te voeren aanbodbeleid kan hiervoor worden gewerkt met het vastliggend aanbod van 474 mogelijkheden in bpa, gelegen in binnengebied of in een projectgebied. Voor de effectieve ontwikkeling is een belangrijke medewerking van de gemeente aanwezig of vereist. De realisaties in projectgebieden liggen zo goed als vast en zullen op termijn voor een groot deel op de markt komen.

Trendmatige realisatie van de voorraad in verkavelingen

In nieuwe verkavelingen tussen 1 januari 1997 en 1 januari 2007 werden in totaal 459 loten gecreëerd: 46 loten per jaar. Het betreft verkavelingen buiten een bpa. Dit aantal heeft de neiging om licht af te nemen ²². De raming van de realisaties in verkaveling tot 2017 wordt weergegeven in tabel 17. Hiervoor gaan wij ervan uit dat er jaarlijks 40 loten zullen bijkomen in het totaal aanbod aan loten in een verkaveling. Dit bijkomend aanbod van loten in een verkaveling (400 loten) trekken wij af van het aanbod langs uitgeruste wegen. Het resultaat is een totale capaciteit van $4.813 + 400 = 5.213$ loten in 2017.

De meeste verkavelingen worden in een eerste periode goedgekeurd. In 2005 waren 54,6% van de loten die in Ninove zijn ontstaan in goedgekeurde verkavelingen tussen 1995 en 2005, bebouwd. Het aandeel bebouwde loten in een verkaveling blijft voor het geheel van de verkavelingen evenwel nagenoeg constant ²³. In 2007 bedroeg dit percentage voor Ninove 85,7%. Er waren met andere woorden 4.123 woningen gelegen in een verkaveling. In 2017 zal dit aantal stijgen naar 4.468 woningen of 85,7% van 5.213. Dit geeft voor de **periode 2007 - 2017** in totaal ($4.468 - 4.123 =$) **345 realisaties in een verkaveling**.

tabel 17: realisaties in verkavelingen in 2007 - 2017

nieuwe loten tussen 1/1/1997 en 1/1/2007	460	46/jaar
raming nieuwe loten tussen 1/1/2007 en 1/1/2017	400	40/jaar
aantal loten in verkavelingen op 1/1/2007	4.813	
aantal ingevulde loten op 1/1/2007 (3.976+147)	4.123	85,7%
aantal vrije kavels op 1/1/2007	690	14,3%
aantal loten op 1/1/2017	5.213	
aantal vrije kavels op 1/1/2017	745	14,3%
aantal ingevulde loten op 1/1/2017	4.468	85,7%

²² Gedurende de periode 1987 - 1997 was dit nog 119 loten per jaar. De laatste vijf jaar gaat het om gemiddeld 42 loten per jaar.

²³ Er is een invulling in zowel de nieuwe ontwikkelde verkavelingen als in vrijgebleven loten van oudere verkavelingen. Naargelang de verkavelingen ouder zijn, verloopt de verdere invulling trager. Ter illustratie: in de periode 1995 - 2005 zijn in Ninove voor 531 loten verkavelingen goedgekeurd. In 2005 waren er hiervan nog 242 loten vrij, 45,6 %. De realisatiegraad voor de verkavelingen van die periode is met andere woorden 54,6%.

aantal realisaties 2007 - 2017	345	(4.468 - 4.123)
--------------------------------	-----	-----------------

Trendmatige realisatie van de voorraad langs uitgeruste wegen

De inventarisatie van de voorraad langs uitgeruste wegen gaat uit van de bestaande woontypologie en de lengte die men aan de wegzijde nodig heeft voor het betreffend type. Er is rekening gehouden met een perceelsbreedte van 6 meter bij gesloten bebouwing, van 10 meter bij half-open bebouwing en 12 meter bij open bebouwing.

Hoger is reeds verduidelijkt dat van de totale voorraad 400 potentiële loten op de markt zullen komen via een verkaveling. Om dubbeltellingen te vermijden wordt dit deel afgetrokken van de totaliteit aan potenties langs een uitgeruste weg in woongebied. Het resultaat is een voorraad van $(1.120 - 400 =) 720$ potenties. Algemeen wordt ondersteld dat 30% van de percelen langs een openbare weg tijdens de eerstvolgende tien jaar daadwerkelijk op de markt komen. Voor de **periode 2007 - 2017** betekent dit **216 realisaties langs een uitgeruste weg in woongebied**.

In bpa waren er 138 potenties langs een uitgeruste weg. Met eenzelfde realisatiepercentage van 30% in de **periode 2007 - 2017** geeft dit **41 realisaties langs een uitgeruste weg in bpa**.

Trendmatige realisatie van de voorraad in bpa

kaart 37: *situering van de binnengebieden in woongebied, woonuitbreidingsgebied en bpa*

De realisatie van projecten op het terrein hangt af van de projectomschrijving en de aanwezige omstandigheden. Op basis hiervan zullen gebieden sneller of trager tot ontwikkeling zullen komen.

tabel 18: *mogelijkheden in binnengebied in bpa en projecten in bpa*

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	haalbaarheid
bpa 1	bpa 15 'Burchtdam' art. 17 <i>stedelijke ruimte</i>	3,4	84	<ul style="list-style-type: none"> - heeft aantal diepe percelen en grote blokpercelen en is eenvoudig naar vorm - ligt in risicozone voor overstromingen (Oude Dender, Hellegat), op te lossen met een specifieke projectomschrijving - zit in voorstel afbakening stedelijk gebied als te ontwikkelen in functie van een aanbodbeleid in de sociale huisvesting - bevat een project met 50 woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek (16 appartementen, 6 bejaardenwoningen, 28 urban villa's en rijwoningen)
bpa 2	bpa 6 'Denderhoutembaan' art. 17 <i>stedelijke ruimte</i>	7,1	177	<ul style="list-style-type: none"> - heeft een eenvoudige perceelsstructuur met langgerekte landbouwpercelen en is eenvoudig naar vorm - wordt in het westen begrensd door Snoekgracht - heeft een hellend terrein - kan ontsloten worden via Kloostermolenstraat, Kruisvijverstraat en de ontsluitingen Denterhoutembaan en Lange Muren - zit in voorstel afbakening stedelijk gebied als te ontwikkelen in functie van een aanbodbeleid in de sociale huisvesting - bevat een project (ILVA) met 140 woningen (46 gesubsidieerde en 19 niet gesubsidieerde kavels, 15 koopwoningen, 60 sociale appartementen)

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	haalbaarheid
bpa 3	bpa 2 'Doornwijk' art. 13 <i>stedelijke ruimte</i>	0,23	18	<ul style="list-style-type: none"> - vormt een geheel met 12 potenties langs te ontwikkelen ontsluitingsweg in bpa - is geïnventariseerd in het voorstel van afbakening (30 potenties, inclusief potenties langs de weg) - is een verdichtingsproject met te vervangen gebouw - zit in voorstel afbakening stedelijk gebied als te ontwikkelen in functie van een aanbodbeleid in de sociale huisvesting - sluit aan bij Sint-Aloysiusinstituut - ligt in bpa in herziening, met optie nabestemming wonen van school in de planning
bpa 4	Bpa 'Polderkwartier' art. 10.9 (+ art.24) (Centrumlaan) <i>stedelijke ruimte</i>	1	110	<ul style="list-style-type: none"> - ligt centraal langs Centrumlaan - omvat project in uitvoering - is geïnventariseerd in voorstel afbakening als project met 110 appartementen waarvan 20 % sociale wooneenheden - zit in voorstel afbakening stedelijk gebied als te ontwikkelen in functie van een aanbodbeleid in de sociale huisvesting
bpa 5	bpa 'Polderkwartier' art. 17 (Vuurkruisersstraat - De Riemaecker- straat - Kaarde- loodstraat) <i>stedelijke ruimte</i>	0,7	23	<ul style="list-style-type: none"> - voorziet een gemengde ontwikkeling met winkelcomplex - is op referentiedatum nog niet uitgevoerd
bpa 6	bpa 'Koepoort' art. 2 (Koepoort - Neder- wijk) <i>stedelijke ruimte</i>	0,2	40	<ul style="list-style-type: none"> - appartementsbouw - is op referentiedatum nog niet uitgevoerd

Op basis van de projectomschrijvingen worden volgende realisatiegraden aangepast:

- Burchtdam, van 84 naar 50 woningen
- Denderhoutembaan, van 177 naar 140 woningen.

Dit brengt ons voor de **periode 2007 - 2017** tot een realisatie van (474 - 34 - 37=) **403 woningen in projecten en binnengebieden in bpa**. De inschatting betekent dat de binnengebieden en de projecten in bpa volledig zijn uitgevoerd tegen 2017.

1.2.4. Voorraad in binnengebied en woonuitbreidingsgebied

Voor minimaal 626 kavels (117 + 509) zijn een expliciete goedkeuring en een initiatief van de gemeente vereist. Voor de 2.418 kavels (90 + 2.328) in woonuitbreidingsgebied zal ook de provincie een uitspraak moeten formuleren. De binnengebieden in woongebied en woonuitbreidingsgebied zijn samen met de binnengebieden en projecten in bpa weergegeven op kaart 37. Zij worden hieronder besproken.

Realisaties in binnengebieden in woongebied

De verschillende binnengebieden zijn geëvalueerd op hun realiseerbaarheid. Volgende criteria zijn hierbij in acht genomen: de omvang, de vorm en de perceelsstructuur van het binnengebied en zijn omgeving evenals de ontsluitingsmogelijkheden. De woongebieden 1 tot en met 4 liggen binnen het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De evaluatie resulteert in een score van -2 tot +2. Om het aantal potentiële realisaties voor de komende beleidsperiode in te schatten worden enkel de gebieden met een score hoger of gelijk aan de neutrale score 0 beschouwd.

Voor het binnengebied 'Hof ter Duyst' in de stedelijke ruimte is ontwerpend (voor)onderzoek gevoerd naar de bebouwingsmogelijkheden. Het betreft een woongebied van 11 hectare aan de rand van de stedelijke ruimte. Aandachtspunten voor de toekomstige ontwikkeling zijn de randafwerking van het gebied, de doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer, de wijkgebonden recreatieve voorzieningen in functie van bijvoorbeeld jonge gezinnen en de ruimtelijke logica van de wegenstructuur.

tabel 19: binnengebieden in woonzones

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	haalbaarheid	score
Woongebied					
WG01	Hof ter Duyst <i>stedelijke ruimte</i>	11,5	274	<ul style="list-style-type: none"> - heeft 274 potenties op basis van het ontwerpend vooronderzoek - zit in voorstel van afbakening (12 ha, 300 potenties, gefaseerde ontwikkeling via ruimtelijk uitvoeringsplan), hierin zijn tevens het recreatiegebied en het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen - bevat een aantal plassen en een brongebied in het noorden die van belang zijn voor het grondwater en het ecosysteem ten zuiden van het gebied - bevat ruime landbouwgebruikspercelen - bevat biologisch waardevol bosje - is beperkt naar realisatiemogelijkheden door de eigendomsstructuur na de omliggende verkaveling - sluit aan bij noordelijke sterk verkavelde uitloper - wordt doorkruist door een hoogspanningsleiding 	0
WG02	Astridlaan - Pamelstraat - Nieuwe Weg <i>stedelijke ruimte</i>	0,7	16	<ul style="list-style-type: none"> - bevat diepe tuinen achter een gesloten bebouwing - is een smalle strook - heeft beperkte realisatiemogelijkheden in verhouding tot de moeilijkheden inzake ontsluiting en ordening van het gebied - ligt in het stedelijk referentiegebied 	-1
WG03	Preulegem - Albertlaan - Elisabethlaan <i>stedelijke ruimte</i>	1,5	36	<ul style="list-style-type: none"> - ligt in bpa 'Preulegem' (in opmaak) met 40 woningen - bevat project van de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek met 10 sociale appartementen, 15 duplexappartementen en 15 woningen - zit in het voorstel van afbakening als Preulegem in functie van een aanbodbeleid voor sociale huisvesting - sluit aan bij 12 potenties in woongebied langs niet uitgeruste weg en 14 potenties langs Elisabethlaan 	+2

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	haalbaarheid	score
				- ligt in het stedelijk referentiegebied	
WG04	Meesjeslaan - Nachtegaallaan <i>stedelijke ruimte</i>	0,8	19	- bestaat uit diepe tuinen achter gesloten bebouwing - sluit aan bij verkavelingen - is beperkt naar realisatiemogelijkheden door de moeilijkheden inzake de ontsluiting: omliggende potenties noodzakelijk voor ontsluiting liggen in verkaveling - ligt in gebied onder verstedelijkingsdruk Meerbeke	-1
WG05	't Angereelstraat - Gezellestraat- Papestichel- straat <i>Appel terre- Eichem</i>	1,6	24	- wordt uitgesloten in bpa 'Guido Gezellestraat' - heeft een in bpa gevrijwaarde ontsluiting - heeft een eenvoudige perceelsstructuur - wordt gebruikt als tuin - ligt in het kerndorp Appel terre	0
WG06	Bronstraat - Nonnenbor- restraat <i>Appel terre- Eichem</i>	0,7	10	- is smalle strook - sluit aan bij 8 potenties langs niet uitgeruste weg Bronstraat langs het spoor - kan ontsloten worden langs Bronstraat en Windmolenstraat - ligt in kerndorp Appel terre	+1
WG07	Hellestraat - Paardeveldstraat <i>Appel terre- Eichem</i>	0,3	4	- is een klein gebied met verschillende tuinen - heeft een complexe eigendomstructuur - is naar realisatiemogelijkheden beperkt door de noodzaak om een potentie in woongebied langs uitgeruste weg te gebruiken voor de ontsluiting - ligt in kerndorp Appel terre	-1
WG09	Edingsesteen- weg - Rozelaar- straat <i>Denderwindeke</i>	2,6	39	- is een langgerekt binnengebied (100 m breed) met een regelmatig blokpatroon - wordt gebruikt als weiland - is makkelijk ontsluitbaar via Edingsesteenweg, eventueel ook via een te vrijwaren perceel in verkaveling - ligt in straatdorp Denderwindeke	+1
woongebied met landelijk karakter					
WG08	Geraardsberg- sesteenweg - Cyriel Pri- eulstraat <i>Aspelare</i>	0,7	9	- ligt in risicozone voor overstromingen langs Kabbeek - bevat smalle diepe tuinen achter gesloten bebouwing - is naar realisatiemogelijkheden beperkt door de moeilijke ontsluiting: noodzaakt gebruik potenties in woongebied langs Geraardsbergsesteenweg - ligt in straatdorp Aspelare	-2
WG10	Valleistraat - Valleibaan - Halsesteenweg <i>Meerbeke</i>	2,0	29	- heeft een eenvoudige perceelsstructuur - wordt omringd door verkavelingen en open bebouwing - wordt gebruikt als weiland en tuinbouwgrond - ligt in lint ten noorden van Neigem	0
WG11	Berrebreekstraat - Perrestraat <i>Outer</i>	1,5	22	- wordt doorkruist door zijbeken van Eichembeek - sluit aan bij 8 potenties langs niet uitgeruste weg (Ratissestraat) en bij verschillende potenties aan overkant Ratissestraat - heeft een eenvoudige eigendomsstructuur - ligt in het straatdorp Eichem	+1

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	haalbaarheid	score
WG12	Pollare-dorp - Beukendreef <i>Pollare</i>	1,0	15	<ul style="list-style-type: none"> - heeft een steile helling naar de Dendervallei - is in gebruik als weiland - wordt omringd door verkavelingen - moet worden ontsloten via potenties langs uitgeruste weg en/of in verkaveling - heeft een eenvoudige perceelsstructuur - is een smalle strook (70 meter breed) - ligt in kerndorp Pollare. 	0

De ramingen inzake de realisatie van het aanbod zijn weergegeven in tabel 20. Voor de **periode 2007 - 2017** worden met voorliggend beleid **449** realisaties verwacht in binnengebied in woongebied (met of zonder landelijk karakter).

tabel 20: realisaties in binnengebied

aard	theoretische voorraad	potenties met realisatiegraad \geq 0%
woongebied	422	383
woongebied, landelijk karakter	75	66
totaal	497	449

Realisaties in woonuitbreidingsgebied

Ook de realiseerbaarheid in woonuitbreidingsgebied kan worden geanalyseerd. Beleidsmatig is een ontwikkeling in woonuitbreidingsgebied evenwel niet vanzelfsprekend. Voor de provincie zijn ontwikkelingen in buitengebied enkel mogelijk indien een woonbehoeftestudie aantoont dat de ontwikkeling dient om de lokale behoeften op te vangen. Volgens de huidige trends zullen deze gebieden dus niet kunnen worden ontwikkeld. Al deze gebieden krijgen een score = -2. Enkel de gebieden in het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied zijn gewaardeerd.

tabel 21: woonuitbreidingsgebieden

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	Haalbaarheid	score
gebieden gelegen binnen het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied					
WUG01	Outerstraat - Bovenhoekstraat - Brakel- sesteenweg <i>stedelijke ruimte</i>	5,9	88	<ul style="list-style-type: none"> - is gedeeltelijk bebouwd (achterbouw, magazijnen) - heeft in belangrijke mate een complexe perceelstructuur - wordt versneden door verkavelingen - komt ten dele in aanmerking voor kleinhandel (de eerste 100 meter vanaf Brakelsesteenweg) - zit in inventaris voorstel afbakening (3 ha, 75 potenties), - wordt in het voorstel tot afbakening kleinstedelijk gebied als te ontwikkelen groengebied voorgesteld 	-1
WUG04	Herremansstraat - Kwadestraat- zuid - Brussel- sesteenweg <i>stedelijke ruimte</i>	4,4	111	<ul style="list-style-type: none"> - wordt doorsneden door Moensbroekbeek - heeft ten noorden van de beek (0,9 ha, 22 potenties) een complexe structuur met intensief gebruik als tuin - heeft ten zuiden van beek (3,5 ha, 89 potenties) een eenvoudige structuur - hangt samen met de ontwikkelingen langs Brussel- 	+2

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	Haalbaarheid	score
				sesteeuweg - is geïnventariseerd in het voorstel van afbakening 2005 samen met het aanpalend parkgebied (5,3 ha, 132 potenties)	
gebieden gelegen buiten het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied					
WUG02	Kerkhofstraat - Ziekenhuizen- straat - Boven- hoekstr. - Bra- kelsesteenweg <i>Outer</i>	21,8	547	- kan worden ontsloten via Brakelsesteenweg - sluit aan bij bestaande verkavelingen - zit in de inventaris van het voorstel van afbakening (21,7 ha, 542 pot.),	-2
WUG03	Denderhoutem- baan - Expres- weg (N45) <i>stedelijke ruimte</i>	20,2	505	- ligt ten noorden van de begraafplaats, aansluitend bij bestaande stedelijke wijken - heeft potentiële problemen inzake leefbaarheid (geluid, geur) door de ligging langs N45 - heeft een eenvoudige perceelsstructuur - zit in de inventaris van het voorstel van afbakening (20 ha, 500 woningen) - wordt in het voorstel van afbakening aangeduid als bouwvrij stedelijk landbouwgebied met als doel het reserveren voor stedelijke ontwikkeling op lange termijn	-2
WUG05	Herremansstraat - Hofkwartier - Brusselsesteen- weg - Klapstraat - Kappellestraat <i>Meerbeke</i>	13,9	348	- sluit aan bij 39 potenties in woonuitbreidingsgebied langs uitgeruste weg - heeft een langgerekte perceelsstructuur - wordt gebruikt door landbouw (akker en weiland) - hangt beperkt samen met de ontwikkelingen langs Brusselsesteenweg - is geïnventariseerd in het voorstel van afbakening van het stedelijk gebied (15,3 ha, 382 potenties)	-2
WUG06	Gezellestraat - Breeweg - Papestichelstr. <i>Appelterre- Eichen</i>	1,6	24	- heeft een complexe perceelsstructuur - heeft een complexe vorm, mede door de omliggende verkavelingen - is een uitgesloten deel uit bpa 12, 'Guido Gezellestraat' - heeft een in bpa gevrijwaarde ontsluiting	-2
WUG07	Melkstraat - Burg. Berlen- geestraat <i>Aspelare</i>	2,5	37	- heeft een eenvoudige gebruiksstructuur - wordt gebruikt door landbouwactiviteiten - sluit aan bij vroegere ontwikkelingen langs Burgemeester Berlengeestraat - kan worden ontsloten via een bestaande veldweg	-2
WUG08	Melkbos - Luipendaalstraat <i>Aspelare</i>	2,7	40	- heeft een eenvoudige gebruiksstructuur (landbouw) met enkele tuinen - bevat een aantal reliëfovergangen - sluit aan bij vroegere ontwikkelingen langs Burgemeester Berlengeestraat	-2
WUG09	Edingsesteen- weg - Kruisveld- straat - Bokkendries <i>Denderwindeke</i>	11,6	173	- ligt op vochtige gronden ten noorden van de dorpskern - kan worden ontsloten via potenties langs de wegen en via de landweg Bottendries (met kasteeltjes) - heeft een eenvoudige perceels- en gebruiksstructuur (landbouw) en is rijk aan opgaande begroeiing	-2

nr.	situering	opp. (ha)	pot.	Haalbaarheid	score
WUG10	Eggerstraat - Bodemstraat - Roesbekastraat - Brusselsesteen- weg <i>Meerbeke</i>	8,0	120	- sluit aan bij 14 potenties in woonuitbreidingsgebied langs weg - wordt doorkruist door verschillende voetwegen die een mogelijke basis vormen voor ontsluiting - heeft een versnipperde perceelsstructuur - bevat samenhangende landbouwgebruikspercelen - kent een sterke aanwezigheid van kleine landschapselementen - heeft een eenvoudige, vierhoekige vorm	-2
WUG11	Bodenstraat – Donkerstraat - Eggerstraat-zuid <i>Meerbeke</i>	0,72	10	- heeft een zeer complexe vorm, mede door de aanpalende verkaveling - bestaat uit zeer smalle entiteiten - de ontsluiting noodzaakt bijkomend de inname van 2 potenties langs een uitgeruste weg	-2
WUG12	Valleistraat - Halsesteenweg - Valleibaan <i>Meerbeke</i>	3,7	54	- heeft een langgerekte vorm - sluit aan bij 5 potenties in woongebied langs niet uitgeruste weg, 22 potenties langs een weg in woonuitbreidingsgebied en 4 potenties in verkaveling - heeft aan de randen diepe, verkavelde percelen en centraal een eenvoudige perceelsstructuur	-2
WUG13	Leopoldstraat - Hazelaarstraat (Eversem) <i>Okegem</i>	11,3	169	- ligt aan de andere zijde van het spoor ten opzichte van de woonwijk rond prof. Van Vaerenberghstraat en het spoorwegstation - wordt doorsneden door de Neerbeek - is in landbouwgebruik met verschillende kleine landschapselementen - heeft een eenvoudige perceelsstructuur	-2
WUG14	Ophemstraat - Karmelieten- straat - Brakelsesteen- weg <i>Voorde</i>	0,9	12	- is sterk ingeperkt door de omliggende, deels onbebouwde verkavelingen - wordt omringd door woongebied met landelijk karakter met bijkomende potenties - bevat kleinere percelen in resterend woonuitbreidingsgebied	-2

tabel 22: realisaties in woonuitbreidingsgebied

aard	theoretische voorraad	potenties met realisatiegraad \geq 0%
in woonuitbreidingsgebied	2.238	111

Realisaties langs niet uitgeruste wegen en langs wegen in woonuitbreidingsgebied

Voor de potenties langs niet uitgeruste wegen (117) wordt algemeen een realisatiegraad aangenomen van 54,6% zoals in verkavelingen. Zodoende komen wij aan een raming van de **63** realisaties voor de **periode 2007 - 2017**,

In woonuitbreidingsgebied zijn in principe enkel realisaties in de stedelijke ruimte mogelijk. Het gaat om 25 woningen. Als we de realisatiegraad toepassen zijn dit **13** woningen.

1.2.5. Potentieel vrijkomend aanbod aan woningen

Onderstaande tabel vergelijkt de theoretische voorraad in 2007 met de realisaties tegen de huidige trends. Om een inschatting te maken van de mate waarin het huidig aanbod volstaat om tegemoet te treden aan de toekomstige behoeften en taakstellingen, zal rekening worden gehouden met de trendmatige realisaties. Via het lokaal beleid kunnen de voorliggende trends worden gewijzigd. Het betreft bijvoorbeeld de keuze om bepaalde gebieden (niet of bijkomend) te ontwikkelen, maatregelen te nemen om de huidige realisaties (niet) te versnellen of om het ruimtegebruik niet (te) intensiveren. Hierbij zal ook rekening worden gehouden met de mogelijkheid tot activering van de overvloedige leegstand van 150 woningen.

tabel 23: *theoretische voorraad versus potentiële realisaties tegen huidige trends*

Aard	theoretische voorraad 2007	trendmatige realisaties 2007 - 2017
juridisch vastliggende voorraad		
in verkavelingen	690	345
in woongebied langs uitgeruste weg	1.299	216
in BPA langs uitgeruste weg	159	41
totaal	2.148	602
binnengebieden en projectgebieden in bpa		
project- en binnengebieden in BPA	474	403
totaal	474	403
binnengebieden en niet uitgeruste wegen in woongebied volgens het gewestplan		
binnengebied in woongebied	509	449
langs niet uitgeruste wegen in woongebied	117	63
totaal	1.100	512
Woonuitbreidingsgebied		
langs uitgeruste wegen	25	13
niet langs uitgeruste wegen	2.238	111
totaal	2.263	124
totaal	5.511	1.641

1.3. Renovatiebehoefte

Op de inventaris van verwaarloosde woningen worden op 3 januari 2007 te Ninove 11 woningen vermeld voor 2006²⁴. Volgens het gemeentelijk jaarverslag van 2008 is dit aantal in de volgende jaren nagenoeg stabiel gebleven. In 2007 werden 7 verwaarloosde woningen genoteerd, in 2008 waren dit er 15. Een aantal van deze woningen stond ook leeg.

Het betreft een inventarisatie in functie de heffing op de leegstand van woningen. Mede door het verschillend oogpunt gaat het om een onderschatting van de reële renovatiebehoefte in de gemeente. De ouderdom en het comfortniveau geven een betere indicatie.

kaart 38: *aandeel van de woningen zonder klein comfort*

Volgens de woningtelling van 1991 beschikte 20% van de woningen in Ninove (13,8% in Vlaanderen) niet over klein comfort. De woningtelling van 2001 geeft aan dat nog 6,1% van de woningen in Ninove niet beschikt over klein comfort. Er is een belangrijke verbetering ten opzichte van 1991, maar het gaat nog steeds om minstens **812 woningen zonder badkamer of wc**.

²⁴

Bron: www.oost-vlaanderen.be/socialeplanning.

Zowat 339 woningen zonder klein comfort liggen binnen de stedelijke ruimte. Dit is 40% van alle woningen zonder klein comfort. Zoals kaart 38 verduidelijkt is de afwezigheid van comfort evenwel evenzeer een probleem buiten deze stedelijke ruimte, waar in bepaalde statistische sectoren het aantal woningen zonder klein comfort hoger is dan 10 %. Uit steekproeven²⁵ en uit literatuur²⁶ blijkt dat er een samenhang bestaat tussen de ouderdom van de bewoners en het comfortniveau en de ouderdom van deze woningen. Het comfort is vooral laag bij de oudere bevolking.

kaart 39: aandeel van de woningen van voor 1945

Ongeveer 29% van de woningen waarvan het bouwjaar gekend is, dateert van voor 1945. Hoewel een aantal hiervan intussen verbouwd zal zijn, geeft dit **4.014 oudere woningen**. Wanneer de renovatie niet wordt uitgevoerd, dreigt ook een deel van deze woningen op termijn onverbeterbaar te worden en uit de woningmarkt te verdwijnen. Niettegenstaande de globale kwaliteit van het woningpark behoorlijk is, vormt dit pakket te verbeteren woningen voor het woonbeleid in de gemeente een belangrijke problematiek. Ongeveer één derde van de oudere woningen is in de stedelijke ruimte gesitueerd (meer dan 1.360 woningen).

1.4. Huisvesting voor specifieke doelgroepen

1.4.1. Sociale woningen

Situering

Het sociaal woonaanbod van de gemeente zag er eind 2007 uit als volgt²⁷:

- 42 sociale koopwoningen
- 0 sociale kavels
- 754 sociale huurwoningen in handen van een sociale huisvestingsmaatschappij
- 21 sociale huurwoningen verhuurd via een sociaal verhuurkantoor.

In de gemeente Ninove zijn, behalve de huurdersbond en het Vlaams Woningfonds, volgende actoren binnen de huisvestingsector actief:

- de sociale huisvestingsmaatschappij Denderstreek (aanbod sociale koop- en huurwoningen)
- de sociale huisvestingsmaatschappij Ninove-Welzijn (aanbod sociale huurwoningen)
- het sociaal verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen (sociaal verhuurkantoor).

Per deelgemeente zijn bijkomend gegevens bekend inzake de omvang van het aantal sociale huurwoningen in handen van één van de sociale huisvestingsmaatschappijen (tabel 24). Ninove neemt het grootste deel voor zijn rekening. Daarna volgt het voorzieningendorp Appelterre. In Denderwindeke zijn geen sociale huurwoningen aanwezig.

tabel 24: verdeling sociale huurwoningen naar deelgemeente en aantal slaapkamers

deelgemeente	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	totaal	aandeel
Appelterre	0	32	98	0	130	17,1%
Aspelare	8	0	0	15	23	3%
Ninove	96	84	271	41	492	64,8%

²⁵ Vanneste, e.a., 2007: 41, 79-80, 89-90

²⁶ Bron: <http://www.oost-vlaanderen.be/documents/QL/48717Ninove-Woonfiche.xls>. Terwijl in 2001 bij referentiepersonen jonger dan 70 jaar het aandeel woningen zonder badkamer of toilet minder dan 5% bedraagt, stijgt het aandeel woningen zonder badkamer of toilet bij de +70 jarigen tot boven de 10 %.

²⁷ Bron: bijlage bij het grond en pandendecreet op 27 maart 2009. Het betreft de cijfers voor de nulmeting van 31 december 2007.

Okegem	9	7	47	0	63	8,3%
Outer	6	0	14	31	51	6,7%
Totaal	119	123	430	87	759	100%
Aandeel	15,7%	16,2%	56,6%	11,5%	100%	

bron: telefoongesprek 19 maart 2008

De sociale huurwoningen vormen samen zo'n 4% van het totaal woningenbestand. Binnen dit woningenbestand bevinden zich 48 woningen specifiek gericht op senioren: 33 te Ninove, 9 te Okegem en 6 te Outer. Daarnaast zijn 2 woningen (met 3 slaapkamers) te Appelsterre specifiek ingericht voor personen met een handicap.

Behalve de sociale woningen in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij, verhuurt het sociaal verhuurkantoor woningen door die in eigendom zijn van anderen. De voorkeur gaat hierbij naar de verhuur van woningen in Ninove-centrum.

Volgens het lokaal sociaal beleidsplan blijven nog weinig sociale gronden over in Ninove. Bestaande woningen opkopen zou heel moeilijk zijn voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Behoefte

De behoefte aan sociale woningen ²⁸ wordt met het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 vastgelegd in een bindend sociaal objectief. Dit objectief wordt berekend op basis van het aantal huishoudens en het aanbod in 2008 en heeft een beleidsperiode van 12 jaar, tot 2020. Het sociaal objectief inzake sociale huurwoningen is per gemeente verdeeld. Voor de gemeente Ninove is houdt dit sociaal objectief 253 bijkomende sociale huurwoningen in. Dit zijn 21 woningen per jaar of **210 bijkomende sociale huurwoningen** tussen 2007 en 2017.

Het sociaal objectief inzake sociale koopwoningen en sociale kavels situeert zich op provinciaal niveau. Voor de provincie Oost-Vlaanderen bedragen deze objectieven respectievelijk 4.727 sociale koopwoningen en 225 sociale kavels. Het aandeel huishoudens van de gemeente Ninove in de provincie is ongeveer 2,55%. Een verdeling die hiermee rekening houdt, vertaalt dit in een objectief van 120 sociale koopwoningen en 6 sociale kavels in de gemeente. Dit zijn 10 sociale koopwoningen per jaar en 1 sociale kavel per twee jaar of **100 sociale koopwoningen en 5 sociale kavels** tussen 2007 en 2017.

Relatie met de globale woningbouwprogrammatie

Het sociaal objectief is onderdeel van de globale behoefte. Het gaat niet om een surplus noch om een vermindering van de behoefte. Zolang het objectief niet gerealiseerd is heeft het bestaan ervan heeft wel repercussies voor de toekomstige ontwikkeling van de binnengebieden en grotere projecten.

1.4.2. Woningen voor alleenstaanden

Uit de omgevingsanalyse van het lokaal sociaal beleidsplan 2008 - 2013 blijkt dat **één vierde van de Ninoofse bevolking alleenstaand** is en dat dit aandeel stijgt. Dit heeft gevolgen voor

²⁸ Er moet worden opgemerkt dat het sociale woningen en geen bescheiden woningen betreft. Zij moeten voldoen aan bepaalde voorwaarden en reglementeringen.

zowel het inkomen per gezin als voor de benodigde oppervlakte van deze gezinnen. De alleenstaanden zijn zowel ouderen als jongeren.

Financieel moet een alleenstaande rondkomen met één inkomen. Het budget van deze gezinnen dat aan een woning kan worden besteed, is dus lager en de positie op de huisvestingsmarkt zwakker.

Uit de verdeling van het aantal sociale woningen blijkt dat er ruimte is om meer in te zetten op woningen met één slaapkamer. Hierbij moet wel de kanttekening worden gemaakt dat niet alle alleenstaanden vanzelfsprekend voldoende ruimte hebben met bijvoorbeeld een studio of een woning met één slaapkamer. Voor alleenstaande ouders moet rekening worden gehouden met inwonende kinderen en/of het tijdelijk verblijf van kinderen. Hetzelfde geldt voor ouderen waar ruimte moet worden voorzien voor bijvoorbeeld het tijdelijk verblijf van de kleinkinderen. Verschillend is wel dat de behoefte aan een grotere tuinoppervlakte bij de woning daalt.

De behoefte aan woningen voor alleenstaanden is onderdeel van de globale behoefte. Antwoorden op deze behoefte hebben vooral te maken met de typologie van de woningen (een meer uitgesproken keuze voor kleinere, gestapelde woningen). De oppervlakte van de woonpercelen kan worden beperkt. Behalve het sociaal woonaanbod kan ook het bescheiden woonaanbod een antwoord bieden aan de behoefte.

1.4.3. Woningen voor senioren

Situering

Ninove kent in 2007 geen hoge grijze druk ²⁹ en het aantal ouderen is iets lager dan gemiddeld in de provincie. Toekomstgericht zal **de vergrijzing sneller zijn dan in de rest van de provincie**. In 2025 wordt er een grijze druk van bijna 66,5% voorspeld (provincie: 63,5%). Dit zal bovendien gepaard gaan met een toenemend aandeel 80-plussers in deze oudere bevolking. Er wordt aangenomen dat de 80-plusser meer zorg nodig heeft.

In samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen en de VUB heeft Ninove in 2005 - 2006 deelgenomen aan een behoefteonderzoek bij 633 thuiswonende senioren. Opmerkelijk negatieve uitschieter blijkt de onaangepastheid van de woningen te zijn. Meer dan de helft (55%) is ontevreden over de aangepastheid van de woningen en nog eens 38,4% klaagt over lichte tot matige onaangepastheid. Gesignaleerde problemen hebben vooral te maken met trappen, afstand tot voorzieningen (kruidenierszaak, rustbanken, postkantoor), te grote woningen, de inbraakgevoeligheid van de woning, de afstand tot de kinderen.

De gevolgen van de vergrijzing op de behoeften inzake huisvesting zijn meervoudig.

- Er is een versterkte trend waarin een bijkomende stap in de **wooncarrière** wordt gezet op basis van een behoefte naar een (kleinere) aangepaste woning (zoals een serviceflat).
- Er is een toename van de problemen inzake de **kwaliteit van de huisvesting**. Ouderen zetten minder vlug de stap naar een investering om de woonkwaliteit van de eigen woning te verbeteren. Het woningenbestand veroudert. Dit wordt bovendien versterkt door het fenomeen 'house rich, income poor'. Hiermee wordt bedoeld dat vele senioren wel een eigen woning hebben maar niet voldoende inkomen bezitten om de nodige onderhouds- en aanpassingswerken uit te voeren.

²⁹ Grijze druk is de verhouding tussen het aantal 60+ers en het aantal 20-59 jarigen

- Er is een toename van de **zorgbehoefte** en een toenemend belang van de situering van de woningen nabij de zorgvoorzieningen. De toegenomen zorgbehoefte concretiseert zich in een vraag naar bijkomende plaatsen in rusthuizen maar ook in de noodzaak om de zorgconcepten te herdenken zodat de zorg langer aan huis kan worden geleverd.

De spreiding van de woonzorgcentra en serviceflats over de verschillende kernen is weergegeven op kaart 20a. Er zijn een woonzorgcentrum en serviceflats aanwezig in de voorzieningenkernen Ninove, Meerbeke en Denderwindeke. In de voorzieningenkernen Okegem en Appelterre-Eichem zijn geen infrastructuren van die aard aanwezig. Er is wel (net zoals dit ook in Ninove het geval is) een dagverzorgingscentrum in Appelterre-Eichem. In de gewone kern Aspelare is er een woonzorgcentrum en zijn er serviceflats, in Voorde is er enkel een woonzorgcentrum, in Nederhasselt en Pollare zijn serviceflats aanwezig. Pollare beschikt tevens over een dagverzorgingscentrum.

Anno 2007 werd volop gebouwd aan een nieuw OCMW-woonzorgcentrum langs Centrumlaan. Dit centrum is ondertussen gerealiseerd. Senioren kunnen nu terecht in een gloednieuw rusthuis. Het nieuw woonzorgcentrum overbrugt het verschil tussen de programmatiecijfers en de huidige capaciteit niet, maar komt wel tegemoet aan de steeds grotere comforteisen.

Behoeft

Gesloten prognoses

Op basis van de gesloten prognose zal het aantal 80-plussers in de periode 2007 - 2017 toenemen met 27,4% of 436 personen, van 1.593 naar 2.029. Het aantal 65 - 79 jarigen zal toenemen met 15,1% of 1.009 personen, van 6.688 naar 7.697. Indien wordt verondersteld dat al deze ouderen verhuizen, zal de behoefte aan bejaardenhuisvesting sterker zijn dan de totale behoefte aan woningen. Waar zij verhuizen, kunnen de woningen evenwel door jonge gezinnen worden ingenomen. Waar dit niet het geval is, is er een kans op verslechtering van de woonkwaliteit.

Programmacijfers

Eén van de evaluatiecriteria voor het verkrijgen van een voorafgaande vergunning als woonzorgcentrum of serviceflatgebouw in functie van de erkenning en subsidiëring is voldoende ruimte in de programmatie. Op deze programmatie van de Vlaamse gemeenschap inzake bejaardenvoorzieningen ³⁰ staan in 2007 voor Ninove 455 woningen in een woonzorgcentrum en 184 woningen onder de vorm van een serviceflat geprogrammeerd. Het aantal erkende woningen bedraagt respectievelijk 299 en 56 ³¹. Momenteel staan 50 gezinnen op de wachtlijst voor de woonzorgcentra van het OCMW te Denderwindeke en Ninove.

tabel 25: *programmacijfers serviceflats en woonzorgcentra in gemeente Ninove*

naam	programma cijfers	Toestand			tekort (-) / overschot (+)
		erkende woningen	gepland	totaal	
toestand op 01/01/2007					
serviceflats	184	56	47	103	-71
woonzorgcentra	455	299	139	438	-17
toestand op 01/01/2010					

³⁰ Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, departement welzijn, volksgezondheid en cultuur, administratie gezin en maatschappelijk welzijn, 1 april 998; rusthuisbedden en serviceflats.

³¹ Op 1 juli 2009 is het aantal erkende woningen in een woonzorgcentrum gedaald naar 286 en bedroeg het aantal geplande woningen 196. Dit geeft een totaal van 482 woningen.

serviceflats	196	56	47	103	-93
woonzorgcentra	476	286	201	497	+11

De programmacijfers worden maandelijks bijgesteld op basis van het aantal bejaarden dat in de toekomst wordt verwacht. Er wordt gewerkt met een verwachting voor vijf jaar ³².

In functie van een raming van de ruimtebehoefte in voorliggend structuurplan is uitgegaan van de gesloten prognose tot 2017. Ten opzichte van de programmacijfers op 1 januari 2010 is er zodoende een afname met 1 serviceflat en een toename met 30 woningen in een woonzorgcentrum. Rekening houdend met de bevolking in 2017 zouden de programmacijfers er als volgt uit zien ³³:

- 195 serviceflats
- 506 woningen in een woonzorgcentrum.

Op 1 januari 2010 zijn op privaat initiatief reeds een aantal van deze woningen vergund of gepland. Het betreft 47 vergunde serviceflats en 201 geplande plaatsen in een woonzorgcentrum.

Een woonzorgcentrum moet tevens aan tal van kwalitatieve criteria voldoen. Zo moet minstens per 40 inwoners een afdeling worden opgestart en mag maximaal 20% uit een tweepersoonskamer bestaan.

Relatie met de globale woningbouwprogrammatie

Uitgangspunt voor de behoefteraming zijn de cijfers van het aanbod in 2007. De geplande woningen in woonzorgcentra en de geplande serviceflats zijn nog niet aanwezig in het bestaand aanbod. Bijgekomen of verdwenen plaatsen in een woonzorgcentrum evenmin. Hoewel zij reeds een plaats hebben gekregen betekent dit dat ook zij tot de globale behoefte moeten worden gerekend. Rekening houdend met het gedaald aanbod tussen 2007 en 2010 betekent dit dat deze specifieke behoefte kan geraamd zoals in onderstaande tabel 26.

De totale behoefte van maar liefst **372 bijkomende woningen voor senioren** ³⁴ is onderdeel van de totale toekomstige behoefte. De behoeften ten gevolge van de vergrijzing veroorzaken in de eerste plaats interne verschuivingen binnen de totaliteit van het toekomstig woonpatrimonium.

- De creatie van bijkomende, nieuwe woningen, gericht op ouderen, laat toe de woonmobiliteit van deze groep te verhogen, waardoor oudere woningen sneller worden gerenoveerd.
- Samen met de aanmoediging van deze renovatie wordt zo binnen het bestaand patrimonium plaats gemaakt voor jonge gezinnen.

tabel 26: behoefte aan woningen voor senioren

type	aanbod in 2007	behoefte in 2017	tekort 2007 - 2017	gerealiseerd 2007 - 2010	gepland in 2010
serviceflats	56	195	139	0	47
woonzorgcentra	286	506	220	-13	201

³² De programmacijfers op 1 januari 2010 houden met andere woorden rekening met de geraamde bevolking in op 1 januari 2015.

³³ Voor de berekening op basis van het aantal woningen in een woonzorgcentrum werden de criteria in het besluit van 24 juli 2009 betreffende de woonzorgcentra gehanteerd. Voor de berekening van de serviceflats is het besluit van 17 maart 1998 gehanteerd.

³⁴ Dit is inclusief de 13 verdwenen woningen tussen 2007 en 2010.

totaal	342	701	359	-13	248
--------	-----	-----	-----	-----	-----

Om een antwoord te bieden op de vergrijzing moet kort op de bal worden gespeeld. De creatie van een bijkomend aanbod voor deze doelgroep heeft ook effecten op langere termijn: grotere woningen komen vrij voor jonge gezinnen, kleinere en aangepaste woningen worden gecreëerd voor ouderen. Splitsingsvormen (zoals zorgwoningen maar ook de bouw van bijvoorbeeld appartementen of de inname van voormalige hoeves door meerdere gezinnen) vormen overigens ook een deel van dit intensiveringsverhaal.

1.4.4. Woningen voor personen met een handicap

In Ninove wonen 523 personen met een handicap. Dit is 1,47% van de bevolking.

Op dit ogenblik worden twee woningen verhuurd te Appelterre die specifiek voor personen met een fysieke beperking zijn ingericht. Daarnaast zullen ook private eigenaars hun woning hiervoor hebben aangepast. Aantallen hiervan zijn onbekend. Naast de aangepaste woningen is er onder andere het zorgaanbod van vzw De Dorpel (begeleid wonen en beschermd wonen) en vzw Schoonderhage (Tehuis niet werkenden, dagcentrum en beschermd wonen), organisaties die op het grondgebied Ninove zijn gevestigd.

Er is behoefte aan zowel aangepaste woningen voor personen met een handicap als huisvesting van verscheidene organisaties en diensten (onder andere voor opvangmogelijkheden). Om tegemoet te komen aan de vraag naar bijkomende opvangmogelijkheden wordt in het lokaal sociaal beleidsplan gewezen op een aantal grotere leegstaande gebouwen in Ninove zoals de gebouwen in Dreefstraat en het voormalig OCMW-rusthuis. Om tegemoet te komen aan de behoefte van het aantal aangepaste woningen moeten, naast de specifieke zorginstellingen met een residentieel zorgaanbod, aangepaste of aanpasbare woningen worden voorzien. Deskundigen uit de sector geven hiervoor een tweevoudige strategie aan. Daar de aard van de handicaps en de specifieke behoeften moeilijk te voorspellen zijn, worden best zo veel mogelijk nieuwe woningen in de volkshuisvesting (maar ook daarbuiten) potentieel omnivalent en rolstoeltoegankelijk (met o.m. voldoende brede deuren) gemaakt. Daarnaast is het wenselijk in Ninove minstens één cluster van **12 'Focus-woningen'** met een bijhorend ADL-centrum (Activiteiten Dagelijks Leven) uit te bouwen. Volgens de Focus-regeling moeten deze woningen worden vermengd in een ruimer project waarin ook woningen voor validen zijn voorzien. Deze cluster is onderdeel van de globale woonbehoefte.

1.4.5. Meervoudig achtergestelde huishoudens

Een specifieke doelgroep zijn de meervoudig achtergestelde huishoudens die vaak in verhoudingsgewijze tot de kwaliteit in te dure private huurwoningen leven. Door hun communicatiestijl, gebrekkig inzicht in juridische regelingen en soms sterke schommelingen in hun levenssituatie staan velen onder hen in een zeer zwakke positie tegenover de verhuurder.

Gerichte ondersteuning vanuit sociale diensten in samenwerking met huurderorganisaties kan dit probleem ten dele verhelpen. Het beperkt aanbod van woningen voor deze doelgroep vanuit het OCMW levert een tweede bijdrage. Daarnaast is het evenwel aangewezen dat ook deze groep in het veel ruimer aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappijen blijvend terecht kan. Qua inkomen en toewijzingsregels is dit in het huidige sociaal huurbesluit geen probleem. Aanvullend is een permanente woonbegeleiding (individueel en in groep, vormend, preventief en bemiddelend bij problemen en conflicten met burens en vereniging) van deze huurders

door een gespecialiseerde dienst zeer zinvol. Ook het toewijzen van een gepast woningaanbod van (kleine) huizen langs de straat in plaats van appartementen kan daarbij behulpzaam zijn.

1.4.6. Doortrekkers

De provincie heeft de taak om, aansluitend bij het kleinstedelijk gebied Ninove, een geschikte locatie te zoeken voor doortrekkers met ongeveer 15 standplaatsen de grootte wordt ingeschat op maximaal 5.000 m².

Criteria bij de locatiekeuze zijn:

- een goede bereikbaarheid vanaf het regionaal wegennet
- een goede ruimtelijke aansluiting bij het stedelijk weefsel en zo weinig mogelijk versnippering van de open ruimte
- een goede (functionele) band met het stedelijk weefsel
- de mogelijkheid tot een goede ruimtelijke inpassing op niveau van de site.

Op basis van deze criteria is gekozen om de nodige ruimte te voorzien in het gebied Burchtdam in de omgeving van Denderstraat.

De creatie van dit aanbod heeft geen directe impact op de globale woningbouwprogrammatie.

1.5. Vergelijkingen tussen de realisatie van het aanbod en toekomstige behoeften en trends

1.5.1. Vergelijking van de realisaties met de gesloten prognose

kaart 40: spreiding aanbod en behoefte aan woningen

In onderstaande tabel wordt de gesloten behoefte van 604 woningen bij een zwakke gezinsverdunding gelijkmatig over de volledige gemeente verspreid. Bij de verdeling van het aanbod is geen beleid van verdichting of invulling van leegstand in rekening gebracht.

Het vastliggend **juridisch aanbod volstaat** om aan de behoefte van 327 woningen in het gebied **buiten de kleinstedelijke ruimte** te voldoen. Er is een overschot van 183 woningen. Het is evenwel aangewezen de bestaande reserves niet zomaar een nieuwe bestemming te geven en de evoluties **nauwlettend op te volgen**.

Uit de tabel blijkt vooral het **tekort in de kleinstedelijke ruimte**. In het gebied dat als kleinstedelijk gebied zal worden afgebakend, zal het juridisch vastliggend aanbod dat vrijkomt op basis van de huidige trends niet volstaan om de behoefte bij een zwakke gezinsverdunding (277 woningen) op te vangen. Er is een tekort van 185 woningen. Bij een snelle gezinsverdunding wordt de behoefte (476 woningen) verder aangescherpt en het tekort dus nog groter (384 woningen).

Ook de opvang van de open prognoses zal de tekorten verder aanscherpen.

tabel 27: *vergelijking aanbod en gelijkmatige spreiding behoeften bijkomende woningen bij zwakke gezinsverdunding*

	realisaties juridisch vastliggend	behoefte gesloten prognose	tekort (-) / overschot	binnengebieden en projecten in bpa's	binnengebieden en niet uitgeruste wegen in woongebied	potenties in woonuit- breidingsgebied	overschot
kleinstedelijke ruimte	92	277	-185	403	338	124	680
Appelterre-Eichem	75	47	28	0	45	0	73
Aspelare	40	23	17	0	0	0	17
Denderwindeke	107	55	52	0	39	0	91
Lieferinge	7	5	2	0	0	0	2
Meerbeke	62	50	12	0	37	0	49
Nederhasselt	49	20	29	0	0	0	29
Neigem	17	8	9	0	5	0	14
Okegem	42	43	-1	0	4	0	3
Outer	43	36	7	0	27	0	34
Pollare	26	20	6	0	17	0	23
Voorde	42	20	22	0	0	0	22
buitenruimte	510	327	+183	0	174	0	357
totaal	602	604	-2	403	512	124	1.037

1.5.2. Spreiding van de aanvullende behoeften en taakstellingen

Invulling van de provinciale taakstelling in de kleinstedelijke ruimte

Bovenstaande vergelijking gaat uit van een gesloten prognose bij een zwakke gezinsverdunding in zowel het kleinstedelijk gebied als daarbuiten. Door de provincie is een minimale **taakstelling van 489 woningen** omschreven.

Indien deze taakstelling wordt toegepast is er buiten de realisaties in het juridisch vastliggend aanbod een **tekort van 397 woningen** in het kleinstedelijk gebied. Dit tekort **kan net worden ondervangen** in de binnengebieden en projecten **in de bpa's (403 woningen)**. Voor een voldoende differentiatie en voorzichtigheidshalve worden **bij voorkeur ook andere reserves aangesneden** zoals de binnengebieden in woongebied volgens het gewestplan (bijvoorbeeld Hof ter Duyst). Inperking van de overtollige leegstand zal hier ook toe bijdragen. Aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden in het kleinstedelijk gebied is in principe niet nodig.

Kerngerichte selectieve bundeling als potentieel bijkomend antwoord op sterke gezinsverdunding

De open prognoses tonen aan dat er een grote druk zal ontstaan op de woonmarkt. Deze druk zal nog toenemen indien het aanbod wordt beperkt tot dat deel dat nodig is om de gesloten behoefte bij een zwakke gezinsverdunding op te vangen. Indien de maximale taakstelling voor het buitengebied wordt afgeleid van de taakverdeling 1 - 1,2 en de gedefinieerde taakstelling voor het kleinstedelijk gebied, blijkt dat deze maximale taakstelling (550 woningen) gelijkaardig is aan de gesloten prognose bij een snelle gezinsverdunding (560 woningen) (zie hoger).

Ten opzichte van de gesloten behoefte bij een zwakke gezinsverdunding betekent dit dat de gemeente de mogelijkheid heeft om bijkomend (550 - 327 =) **223 woningen** te voorzien in het buitengebied. Hiervan worden er vermoedelijk reeds 183 ingevuld in het juridisch vrijkomend aanbod. Er is dan nog een mogelijke behoefte van **40 woningen**.

Een manier om aan deze behoefte invulling te geven is om gericht het aanbod in een aantal specifieke kernen aan te snijden. Dit kan door de ontwikkeling van bijkomende binnengebieden in **specifieke kernen** maar ook door bijvoorbeeld de overtollige leegstand in deze kernen aan te pakken of door selectief te gaan verdichten in het bestaand woonweefsel. Voortbouwend op de stedelijke hiërarchie, vervat in de bovenlokale structuurplannen, kunnen hiertoe een aantal structuurbepalende elementen uit de bestaande nederzettingsstructuur worden geselecteerd. Hierbij kunnen verschillende criteria naar voor worden gebracht.

- De ligging buiten het stedelijk referentiegebied en in geen lint of gehucht is een mogelijk uitsluitingscriterium, gebaseerd op de synthese van de bestaande nederzettingsstructuur. Geselecteerd worden delen van de gebieden onder verstedelijkingsdruk, de sterk verkavelde uitloper te Meerbeke, de straatdorpen en de kerndorpen.
- De aanwezigheid van een resterend (eenvoudig realiseerbaar) aanbod biedt de mogelijkheid om zeer gericht op dergelijke behoeften in te spelen. Voor wat betreft de potenties in binnengebied in woongebied is dit het geval in het straatdorp Denderwindeke, het straatdorp Eichem en het kerndorp Appelterre.
- De ontsluiting via het openbaar vervoer (trein) is een selectiecriterium, gericht op een duurzame mobiliteit. Okegem, en Appelterre en Eichem voldoen aan dit criterium.
- De huidige omvang van de kernen, uitgedrukt in aantal woningen, is een selectiecriterium gericht op de lokale behoefte. Denderwindeke, Appelterre-Eichem, Okegem en Meerbeke voldoen aan dit criterium.
- De selectie van de woonkernen in het ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen zorgt ervoor dat de subsidiariteit van het planningsstelsel wordt gevrijwaard. Appelterre, Denderwindeke, Okegem, Pollare, Voorde, Aspelare en Outer zijn als woonkern geselecteerd.
- De aanwezigheid van een centrumfunctie voor de omgeving biedt de mogelijkheid om deze functie te ondersteunen. Dit helpt om het aanbod aan voorzieningen duurzaam gespreid uit te bouwen en de verweving van wonen en werken in de kernen van het buitengebied te realiseren. De voorzieningenkernen Denderwindeke Appelterre en Okegem komen hiervoor in aanmerking. De voorzieningenkern Meerbeke sluit aan bij het kleinstedelijk gebied.

Kleinstedelijke ruimte als potentieel opvanggebied voor de open prognose

In navolging van het bovenlokaal beleid zal aan het surplus ten gevolge van het **open karakter van de woonmarkt in de eerste plaats in de kleinstedelijke ruimte** een antwoord moeten worden geboden. In de kleinstedelijke ruimte is reeds een minimale taakstelling van 489 voorzien. In de buitenruimte bedraagt de maximale taakstelling 550 woningen. Samen is dit 1.039 woningen. De trends volgens de open prognoses geven voor de gemeente nog een groeimarge tot maximaal 1.750 woningen of bijkomend 711 woningen.

Een dergelijk antwoord kan verschillende betekenissen hebben. Er worden huishoudens aange trokken uit het buitengebied in andere gemeenten, de stad treedt in concurrentie met steden van een gelijkaard provinciaal niveau (zoals Geraardsbergen) of er worden huishoudens aange trokken uit stedelijke gebieden van regionaal niveau (zoals Brussel of Aalst). Vooral omwille van dit laatste verschijnsel zijn de bovenlokale beleidsniveaus huiverachtig om bijkomende mogelijkheden te bieden in de realisatie van het aanbod. Bovendien is de huidige trend vooral dat deze inwijking vooral in het buitengebieddeel van de gemeente plaatsvindt. Als de gemeente wil

dat deze groei naar het kleinstedelijk gebied wordt gericht, zal zij zich vooral moeten richten op een **opwaardering van het woonpatrimonium** in de stad en het stedelijk referentiegebied in het algemeen. De open prognoses worden dan ook niet verder behandeld.

1.5.3. Vergelijking van de specifieke behoeften met de globale behoefte

Bij een vergelijking tussen de specifieke kwantitatieve behoeften met de behoeften op basis van de **gesloten prognose** blijkt dat de gemeente nog nauwelijks ruimte heeft om een ruimtelijk gericht aanbodbeleid te voeren voor gezinnen die bijvoorbeeld een bescheiden woning wensen. Van de 604 woningen kunnen er reeds (359 + 13 =) 372 worden gereserveerd via de programmacijfers voor senioren. Hiervan zijn er 248 woningen effectief gepland en is er speelruimte voor de locatiekeuze van 124 woningen. Daarnaast moeten nog eens 12 woningen worden voorzien voor personen met een handicap. Het is maar de vraag of deze woningen zomaar in het bestaand weefsel een plek kunnen krijgen. Er resten dan nog 231 te realiseren andere woningen. Het sociaal objectief van 315 woningen moet hierin worden nagestreefd.

De **taakstelling in het kleinstedelijk gebied** van **489** woningen biedt met andere woorden een beperkte bijkomende beleidsruimte om ook een voldoende sociaal woonaanbod te genereren. Het is aangewezen deze marge ook in te vullen. De ontwikkeling van Hof ter Duyst kan hier een gedeeltelijk antwoord geven via de normeringen zoals geformuleerd in het kader van het Vlaams grond- en pandenbeleid.

De **kerngerichte selectieve bundeling** lijkt zowel in Denderwindeke als in Appelterre mogelijk. Het zijn twee voorzieningenkernen. Er kan worden gedacht aan de ontwikkeling van een woonzorgcentrum en eventueel serviceflats in een binnengebied van één van beide kernen. Appelterre lijkt in aanmerking te komen omwille van de bereikbaarheid met de trein naar Ninove en de afwezigheid van dergelijke voorzieningen dicht bij de eigen woonomgeving. In Denderwindeke zijn dergelijke voorzieningen reeds aanwezig.

tabel 28: *vergelijking van de specifieke kwantitatieve behoeften met de globale behoefte*

Aard	aantal
globale gesloten behoeften en taakstellingen per scenario	604 - 1.039
gesloten prognose - zwakke verdunning	604 woningen waarvan 277 in de stedelijke ruimte en 327 daarbuiten
taakstelling kleinstedelijke ruimte	816 woningen waarvan 489 in de stedelijke ruimte en 327 daarbuiten
kerngerichte selectieve bundeling	1.039 woningen waarvan 489 in de stedelijke ruimte en 550 daarbuiten
sociale woningen	315
sociale huurwoningen	210 sociale huurwoningen
sociale koopwoningen	100 sociale koopwoningen
sociale kavels	5 sociale kavels
woningen voor senioren	372
woningen in woonzorgcentra	220 + 13 woningen waarvan 201 reeds zijn gepland
woningen in serviceflat	139 woningen waarvan 47 reeds zijn gepland
specifieke woningen met een handicap	12
Focuswoningen	12 focuswoningen, bij voorkeur in een cluster met bijhorend ADL-centrum
woningen voor migrerende bevolkingsgroepen	15
Doortrekkersterrein	15 standplaatsen

1.5.4. Bijkomende mogelijkheden voor de creatie van woningen

Invulling van de overtollige leegstand

Het wegwerken van de overtollige leegstand op korte termijn (150 woningen) zal de druk aanzienlijk doen verminderen. Het is aangewezen dat de gemeente op dit vlak effectief ingrijpt via een grond- en pandenbeleid. Behalve het bestraffend beleid op basis van heffingen zal zowel een ondersteunend beleid van renovaties door particulieren als een actief grond- en pandenbeleid moeten worden gevoerd. Hierbij verdient zowel de huidige leegstand als de leegstand die mogelijk zal ontstaan door de creatie van een aanbod voor ouderen, de nodige aandacht. De keerzijde van een versnelde creatie en de verhoging van de woonmobiliteit van de senioren is immers dat er een bijkomende leegstand ontstaat op korte termijn. Om te vermijden dat deze leegstand een structureel karakter krijgt zal een stimulerend beleid nodig zijn om de woningen ook daadwerkelijk, vanaf het verlaten van de woning, opnieuw op de markt te krijgen.

Bijkomende woningen bij een versnelde realisatie

De huidige realisatiesnelheden zijn laag en sterk afhankelijk van de conjunctuur. Nochtans lijkt het noodzakelijk kort op de bal te spelen voor wat betreft de behoeften en de gezinsaan groei. Met de huidige lage realisatiesnelheden verhoogt de kans dat eerder aangesneden gebieden niet verder ingevuld geraken ten gevolge van de afname van de bevolkingsgroei. Een weloverwogen **fasering en projectvoorbereiding** bij het aansnijden van binnengebieden in het stedelijk gebied is dan ook wenselijk.

In het buitengebied is de behoefte aan een snellere realisatie lager. Met uitzondering van een aantal specifieke plekken voor bijvoorbeeld de integratie van woonzorgcentra of kleinere sociale woonprojecten is het aansnijden van bijkomend binnengebied niet nodig om aan de behoefte te voldoen. Stimuli om de realisaties langs uitgeruste wegen te versnellen of verkavelingen ervan aan te moedigen zijn zelfs **niet wenselijk**. Het gevaar is dat een bijkomend aanzuigeffect wordt gegenereerd. Voor de invulling van de gesloten behoeften is het alvast niet nodig.

Bijkomende woningen bij de verdichting van het aanbod

In de voorliggende omschrijving van het aanbod is, met uitzondering van de opgesomde gebieden en projecten, steeds rekening gehouden met een gelijkvloerse bebouwing en met lage dichtheden (15 woningen / hectare) in de binnengebieden van het buitengebied. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met gebouwen met twee of meer woonlagen. In 2001 waren 14% van de huishoudens in een appartement gevestigd. Ongeveer 3% van de gebouwen bevatte meer dan één woning. Een gelijkaardig aanbod aan appartementen langs uitgeruste wegen in woongebied verhoogt het theoretisch aanbod met 11%. Er komen dan 123 potenties bij.

Dergelijke **verdichtingen** gebeuren evenwel **bij voorkeur selectief om het landelijk karakter** van de kernen en de linten in de buitenruimte **te vrijwaren**. In de verschillende linten is bijvoorbeeld veeleer een beperking van de verdichtingsmogelijkheden wenselijk.

Mogelijke tegemoetkomingen aan de renovatiebehoefte

Dat de interesse voor renovatie groeit, wordt duidelijk in de vergunningen die de laatste jaren zijn afgeleverd. In 2001 zijn hiervoor 7 vergunningen geleverd, in 2002 en 2003 telkens 33, in 2004 waren dit er 43 en in 2005 is dit opgelopen tot 72. Zowel de subsidiëring als de stijgende

vraag naar woningen in plaats van kavels kunnen mee de oorzaak zijn voor deze toenemende vraag naar vergunningen voor renovatie. Het belang van deze renovatie is hoger benadrukt.

De renovaties sedert 1991 zijn vooral in de stedelijke ruimte gesitueerd en verklaren mee waarom de spreiding van de woningen met een lager comfortniveau anders is dan de spreiding van de oudere woningen.

Het comfort van de woningen zal ten dele verbeteren door jonge gezinnen die de plaats zullen innemen van de ouderen. Toch zal, rekening houdend met de vergrijzing, het onderhoud van de woningen een aandachtspunt blijven. Vanuit die optiek kan het stimuleren van de woonmobiliteit bij ouderen de problematiek helpen oplossen en bovendien als positief neveneffect hebben dat woningen vrijkomen voor jonge gezinnen. Maatregelen in dit kader hebben onder andere te maken met de creatie van een voldoende en een gericht aanbod voor ouderen, begeleiding van deze ouderen en bekendmaking.

Daarnaast zullen, ondanks de premies, zowel de fysische als de financiële mogelijkheden van de bewoners een rol spelen in het feit of een woning al dan niet wordt gerenoveerd. Om renovatie te verzekeren zullen dus ook blijvend aanvullende instrumenten moeten worden ingezet naast de bestaande premies. Hierbij zal de kwaliteit van zowel woningen in eigendom als verhuurde woningen moeten worden gegarandeerd. Een verbreding van de rechthebbenden voor renovatiepremie naar huurders is één van de te volgen pistes. Daarnaast kunnen evenwel ook andere (nieuwe) instrumenten worden ingezet zoals:

- kwaliteitslabels voor verhuurde woningen en hieraan gekoppelde richtprijzen (in functie van betaalbare huur en verhuur)
- verzilverd wonen (de woning wordt aangekocht en onderhouden terwijl de (oude) bewoner kan blijven wonen)
- instellen van voorkoop.

Om dergelijke instrumenten ruimtelijk gericht in te zetten kan de gemeente ervoor opteren bijzondere gebieden af te bakenen in kader van de wooncode.

Normering aandelen sociale en bescheiden woningen bij woonprojecten

Het decreet grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 formuleert een aantal minima en maxima voor de realisatie van het aanbod aan sociale woningen en bescheiden woningen. Onderstaande tabel vat deze normen kort samen. Zij zullen moeten worden toegepast. Via het woonoverleg zijn wel verdere verfijningen mogelijk.

tabel 29: normering aandelen sociale en bescheiden woningen bij woonprojecten

aard projecten en plannen	normen naargelang de eigendomsstructuur	
	sociaal woonaanbod	bescheiden woonaanbod
verkavelingen: >10 loten of > 0,5 ha groepswooningbouw: ≥ 10 woningen appartementen: ≥ 50 woningen	eigendom Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen	
	20% tot 40%	40% - sociaal woonaanbod %
	eigendom overige natuurlijke of rechtspersonen	
	10% tot 20 %	20% - sociaal woonaanbod%
ruimtelijke uitvoeringsplannen met een herbestemming naar wonen en met een globale oppervlakte ≥ 0,5 ha	eigendom Vlaamse besturen en semipublieke rechtspersonen	
	40% tot 50%	40% - sociaal woonaanbod % en ≥ 10%
	eigendom overige natuurlijke of rechtspersonen	
	20% tot 25%	40% - sociaal woonaanbod % en ≥ 10%

1.6. Conclusies inzake wonen

Op basis van de huidige bevolking zal er bij een zwakke gezinsverdunding tegen 2017 een behoefte bestaan van 604 bijkomende woningen.

Voor de **kleinstedelijke ruimte** kunnen volgende conclusies worden getrokken.

- De minimale taakstelling voor het kleinstedelijk gebied bedraagt 489 woningen.
- Het juridisch vrijkomend aanbod tegen de huidige trends bedraagt 92 woningen.
- Er moeten bijkomende ontwikkelingen worden gegenereerd voor minstens 397 woningen.
- Er zijn bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor 865 woningen waarvan 403 in projectgebied volgens BPA.

Voor de **buitenruimte** kunnen volgende conclusies worden getrokken.

- De behoefte van de lokale bevolking bij een zwakke gezinsverdunding is 327 woningen.
- Het juridisch vrijkomend aanbod tegen de huidige trends bedraagt 510 woningen.
- Er komen desgevallend 183 woningen meer vrij dan deze minimale behoefte noodzaakt.
- De maximale taakstelling is kleiner dan de maximale behoefte van de lokale bevolking bij een sterke gezinsverdunding en bedraagt 550 woningen.
- Ten opzichte van het juridisch vrijkomend aanbod is er desgevallend een tekort van 40 woningen.
- Er zijn bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden in woongebied voor 174 woningen.

Wat betreft de **specificering** van dit aanbod zijn vooral volgende elementen van belang.

- Er moet rekening worden gehouden met de druk op de woningmarkt.
- Er zijn 315 bijkomende sociale woningen nodig.
- Wat betreft de specifieke doelgroepen zijn er 372 woningen nodig voor senioren, 12 focuswoningen voor mensen met een beperking en 15 woonplaatsen voor migrerende gezinnen.
- Er zijn bijkomende inspanningen nodig om de leegstand af te bouwen.
- Er zijn bijkomende inspanningen nodig inzake renovatie van woningen.

2. Bedrijvigheid

2.1. Behoeften

2.1.1. Taakstelling volgens het ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen

Voor Ninove berekent de provincie Oost-Vlaanderen in haar ruimtelijk structuurplan een taakstelling van **30 ha** te realiseren **bedrijventerreinen** voor de periode 1994 - 2007. De behoefte betreft bijkomend 'paars' op het gewestplan. Voor de periode na 2007 is vooralsnog geen taakstelling vastgelegd. De verhouding tussen regionale en lokale bedrijventerreinen is niet gegeven. De provincie benadrukt dat deze verhouding indicatief moet worden getoetst aan de effectieve ruimtebalans. De afbakeningsprocessen voor de kleinstedelijke gebieden (zoals Ninove), de gemeentelijke structuurplannen en de eventuele afbakening van regionale bedrijventerreinen in economische knooppunten toetsen de taakstelling aan een visie op de gewenste ruimtelijke structuur.

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied (augustus 2008) is deze taakstelling verdeeld naar een deel voor lokale bedrijvigheid en een deel voor regionale bedrijvigheid. Om de behoefte aan regionale bedrijventerreinen tot 2007 in te schatten gaat het uit van de bestaande verhouding tussen lokale bedrijvigheid (percelen kleiner dan 0,5 ha) en regionale bedrijvigheid (grotere percelen) in de stedelijke ruimte. Op basis hiervan wordt voor de periode **1994 tot 2007** een maximale behoefte afgeleid van **27 hectare voor regionale bedrijvigheid en 3 hectare voor lokale bedrijvigheid**. Het te realiseren aanbod kan worden ingezet voor de verdere ondersteuning van een gemengde lokale en regionale bedrijvigheid. De ruimtelijke toewijzing van het te realiseren aanbod (op welke plaats welk bedrijventerrein) moet een gedifferentieerd beleid mogelijk maken

Sedert 1 januari 1994 is, aansluitend bij het bedrijventerrein Brakelsesteenweg - Kapittelstraat, een gebied van 3,5 hectare, bestemd voor bedrijvigheid. Het is bedoeld voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Hiermee is de taakstelling voor lokale bedrijvigheid ingevuld. Er zijn geen nieuwe regionale bedrijventerreinen afgebakend.

Voor de periode na 2007 is geen taakstelling vastgelegd.

2.1.2. Lokale behoeften tot 2017

Om de lokale behoeften tot 2017 te bepalen is gekeken naar de behoefte van de zonevreemde bedrijven om te blijven bestaan en eventueel uit te breiden. De behoefte geeft inzicht in de behoefte op zeer korte termijn (het betreft bedrijven met een dringende problematiek) en heeft geen directe planologische vertaling (bedrijven opgericht voor 1994 tellen niet mee voor de ruimtebalans). Toch is de raming relevant omwille van de ruimte die op kortere termijn voor deze bedrijven moet worden vrijgemaakt.

Op basis van een screening van de stedenbouwkundige knelpunten zijn op dit ogenblik 11 bedrijven gekend als zonevreemde bedrijven met mogelijk onverenigbare activiteiten. De niet-productiegerichte ambachtelijke bedrijven en de bedrijven, gelegen in woongebied, zijn in deze lijst niet opgenomen. Aan de hand van de toekomstige vraag van deze bedrijven kan een behoefte aan bijkomend bedrijventerreinen worden geraamd. Van de delen van bestaande ambachtelijke of industriële bedrijven die stedenbouwkundig vergund zijn voor 1994, worden de

oppervlakten volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen niet gerekend als onderdeel van de ruimtebalans.

tabel 30: toestand van de bedrijventerreinen op 1 januari 2008

gewenste oppervlakte per bedrijf (ha)	aantal bedrijven	totale oppervlakte
0,1	2	0,20
0,25	1	0,25
0,35	1	0,35
0,5	6	3,00
0,6	1	0,60
	11	4,40

In totaal komt dit neer op een potentiële behoefte van 4,4 hectare aan bedrijventerreinen. De behoefte ontstaat als de betreffende bedrijven een andere locatie nodig hebben voor hun toekomstige ontwikkeling. Bij mogelijkheden voor een oplossing ter plaatse wordt deze behoefte verder ingeperkt.

2.2. Aanbod

2.2.1. Aanbod volgens de provinciale ontwikkelingsmaatschappij

Volgens de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM) ziet de toestand van de bedrijventerreinen in de gemeente er op 1 januari 2008 uit zoals weergegeven in onderstaande tabel. In verhouding tot de rest van Oost-Vlaanderen is volgens deze cijfers een aanzienlijk deel ingenomen of gereserveerd door de bedrijven. Van de resterende oppervlakte kan nog 2,3 ha ontwikkeld worden en is slechts 1 ha tijdelijk niet realiseerbaar. Samen is volgens deze inventaris slechts 3,3 ha beschikbaar.

tabel 31: toestand van de bedrijventerreinen op 1/1/2008

	Ninove		Oost-Vlaanderen	
	hectare	%	hectare	%
totale oppervlakte	186,1	100	15.478	100
ingenomen oppervlakte				
- bezet	167,6	90	11.409	74
- in reserve bij bedrijf	7,0	4	837,3	5
- totaal ingenomen	174,6	94	12.246,3	79
niet ingenomen oppervlakte				
- bouwrijp	1,1	1	294,8	2
- nog uit te rusten	1,2	1	2.021,9	13
- totaal niet ingenomen	2,3	1	2.316,7	15
niet realiseerbare oppervlakte				
- tijdelijk niet realiseerbaar	1,0	1	424,7	3
- definitief	8,2	4	490,2	3
- totaal niet realiseerbaar	9,2	5	914,9	6

bron: POMOV, sociaal-economische situatieschets van Oost-Vlaanderen, 2008

De gegevens bieden geen inzicht in de diversiteit van de bedrijvigheid op de terreinen. Evenmin wordt een onderscheid gemaakt in de vorm van de terreinen. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt gestreefd naar een verdeling van de taakstelling tussen de verschillende overheden. Een on-

derscheid tussen de verschillende categorieën van bedrijventerreinen wordt in deze inventaris niet gemaakt.

2.2.2. Leegstaande bedrijfsruimten

In functie van de opvolging van het decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten zijn in 2006 in Ninove 16 leegstaande panden of terreinen geïnventariseerd. Onderstaande tabel vat de gegevens van verwaarlozing en leegstand samen zoals ze zijn opgenomen in het jaarverslag.

tabel 32: leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen

	2006	2007	2008
aantal	16	15	14

bron: gemeente Ninove - jaarverslag 2008

De inventaris voor 2009 omvat 13 bedrijfspanden waarvan er 8 enkel als leegstaand, 3 als leegstaand en verwaarloosd en 2 enkel als verwaarloosd zijn gecategoriseerd.

2.2.3. Aanbod op terreinen voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo

In totaal is 71,2 hectare gebied voor ambachtelijke bedrijvigheid en kmo verspreid over 25 gebieden. Grotere terreinen zijn Brakelsesteenweg - Kapittelstraat (22 ha), Ring (9,3 ha) en Elisabethlaan (6,5 ha). Op het laatste terrein is één van de grotere bedrijven van Ninove gevestigd. Op de twee eerste terreinen zijn verschillende lokale bedrijven (telkens meer dan 5) gevestigd. De resterende 22 terreinen hebben een gemiddelde oppervlakte van 1 hectare. De meeste terreinen zijn kleiner. De terreinen zijn hoger beschreven als uitwerking van de bestaande ruimtelijk-economische structuur.

Onderstaande opsomming vat dit aanbod samen. Het dienstverleningsgebied met de concentratie van grootschalige detailhandel langs Albertlaan (4,6 ha) is niet in de tabel opgenomen. Het betreft enkel de gebieden die voor ambachtelijke activiteiten en kmo zijn bestemd. Uit de inventarisatie blijkt dat van de 66,6 ha:

- 56,7 ha wordt gebruikt door productie(gerelateerde) activiteiten (38 ha), geïsoleerde opslag-activiteiten (1,1 ha) en handelsactiviteiten (17,6 ha)
- 3,5 ha in ontwikkeling is voor bedrijven (het bpa te Outer)
- 1,7 ha in gebruik is door andere activiteiten met bebouwing (twee woningen, een tennisclub en een waardevol leegstaand woonpand)
- 4,7 ha onbebouwd is en wordt aangewend als landbouwperceel (0,5 ha), braak (2,6 ha), park (1,1 ha) of door natuurfuncties (0,5 ha).

Dit betekent dus dat 85% van de terreinen in gebruik is en nog eens 5% weldra op de markt komt. Daarnaast wordt 10% niet gebruikt voor bedrijvigheid. In de nabije toekomst zullen de bebouwde terreinen (1,7 ha) evenwel nog moeilijk voor bedrijvigheid kunnen dienen. Op de onbebouwde terreinen (4,7 ha) is het niet altijd wenselijk dat nieuwe bedrijven zich zouden vestigen. Uit een eerste analyse blijkt alvast dat de open ruimte op het landbouwperceel en in natuur bij voorkeur bewaard blijft,

tabel 33: aanbod op bestaande kleine bedrijventerreinen

toestand	terreinen	oppervlakte per terrein (ha)	totale opp. (ha)
in gebruik voor ambachtelijke activiteiten (56,7 ha)			
productie(gerelateerde) activiteiten	1, 2, 3, 7, 9, 10 , 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24	0,6 + 0,5 + 0,7 + 0,4 + 0,9 + 0,4 + 0,7 + 0,4 + 18,5 + 0,5 + 0,5 + 1,6 + 1,2 + 3 + 0,6 + 6,5 + 1	38,0
geïsoleerde opslagactiviteiten,	7, 21	0,4 + 0,7	1,1
(gedeeltelijke) handelsactiviteiten	2, 4, 7, 14, 15, 25, 26	0,5 + 2,0 + 0,3 + 0,5 + 0,5 + 9,3 + 4,5	17,6
in ontwikkeling (3,5 ha)			
gebied waarvoor bpa is opgemaakt	13	3,5	3,5
in gebruik door andere bebouwde activiteiten (1,7 ha)			
gebruik voor wonen	5, 6	0,4 + 0,3	0,7
in gebruik voor recreatieve activiteiten	21	0,7	0,7
leegstaande (waardevolle) woonpan- den	2	0,3	0,3
leegstand, braak en activiteiten zonder bebouwing (4,7 ha)			
in gebruik als landbouwperceel of tuin	6	0,5	0,5
in gebruik als braakliggend terrein	2, 5, 16, 21	0,3 + 0,1 + 0,6 + 1,6	2,6
in gebruik voor natuurfuncties/park	10, 22	0,5 + 1,1	1,6
Totaal			66,6

2.2.4. Aanbod binnen industriegebied

Inventarisatie

In het voorstel van afbakening (november 2005 en augustus 2008) is het theoretisch aanbod aan bedrijventerreinen geïnventariseerd binnen het kleinstedelijk gebied. Het resultaat van deze inventarisatie wordt samengevat weergegeven in tabel 34. Behalve twee van de vier percelen binnen de interne reserve is het volledig geïnventariseerd aanbod gelegen binnen het gebied dat volgens het gewestplan bestemd is als industriegebied.

tabel 34: theoretisch aanbod aan bedrijventerreinen

aard	netto-oppervlakte (ha)
aanbod aan onbebouwde percelen op bedrijventerreinen (twee percelen op het gemengd bedrijventerrein Dendervallei)	1,8
bestemde en nog te ontwikkelen bedrijventerreinen (tussen Dender, Fabelta en N45)	4,2
leegstaande bedrijfsgebouwen (Fabelta)	9,2
totaal exclusief interne reserve	15,2
interne reserve (vier percelen in eigendom)	4,1
totaal inclusief interne reserve	19,3

Inzetbaarheid van het aanbod

Om de inzetbaarheid van het aanbod voor regionale bedrijvenfuncties te bepalen gaat het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied (augustus 2008) uit van de bestemming en de mogelijke oppervlakte van de gebieden. De oppervlakte, gelegen in gebied voor ambachtelijke

bedrijven en kmo, wordt niet in rekening gebracht. Gebieden waar enkel bedrijfspercelen van minder dan 5.000 m² mogelijk zijn volgens de verordenende ruimtelijk plannen, komen evenmin in beeld.

Het aanbod aan onbebouwde percelen in bedrijventerreinen (1,8 ha) bestaat uit twee percelen op het gemengd bedrijventerrein Dendervallei. Beide percelen zijn verkocht. Het voorstel van afbakening gaat er van uit dat zij weliswaar verder kunnen worden ingezet voor een te voeren aanbodbeleid maar dat deze inzetbaarheid zeer beperkt is.

De interne reserve (4,1 ha) bestaat uit terreinen die noch bebouwd noch in gebruik zijn, maar die in reserve worden gehouden door bedrijven met het oog op toekomstige uitbreidingen. Het betreft vier percelen met een oppervlakte kleiner dan 1,5 ha in eigendom van een bedrijf. Ook deze percelen kunnen volgens het voorstel van afbakening verder worden ingezet, zij het enkel in functie van de uitbreiding van bestaande bedrijven.

Het te ontwikkelen bedrijventerrein van 4,2 ha betreft het gebied gelegen tussen Dender, Fabelta en N45. Het is niet ontsloten en in het bpa 'Burchtdam' bestemd als bedrijventerrein met een buffer langs N45. De site moet volgens het voorstel van afbakening (augustus 2008) in samenhang worden bekeken met de leegstaande bedrijvensite Fabelta (9,2 ha). Een sanering van de bedrijvensite Fabelta is noodzakelijk en haar rol binnen de gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied moet worden uitgeklaard.

Het inzetbaar aanbod op korte termijn is met andere woorden zowel op kwantitatief als op kwalitatief vlak zeer beperkt. Het gaat om 5,9 ha en bestaat uit:

- twee onbebouwde reeds verkochte percelen op het terrein Dendervallei (1,8 ha)
- vier reservepercelen kleiner dan 1,5 ha bedoeld voor uitbreiding van bestaande bedrijven (4,1 ha).

De invulling van de Fabelta-site en haar omgeving (4,2 ha + 9,2ha) kan op een middellange termijn (na 2012) worden gesitueerd. Sanering en een degelijke ontsluiting zijn de belangrijkste vereisten. Ook de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid behoort hier tot de mogelijkheden.

2.3. Vergelijking tussen aanbod en behoefte

2.3.1. Aanbod van en behoefte aan lokale bedrijvigheid

De behoefte, geformuleerd vanuit de zonevreemde bedrijven, is in de loop van het planningsproces stelselmatig opgelost. De ontwikkeling van het kmo-gebied 'Outer' is een voorbeeld van hoe de planning zich gedurende het structuurplanningsproces op verschillende sporen bevindt. Ook op korte termijn kunnen immers acties worden ondernomen.

In hectare uitgedrukt bestaat eind 2008 een overschot aan bedrijventerreinen voor ambachtelijke bedrijven. Het industrieel verleden van de gemeente (met nog steeds een duidelijke aanwezigheid van secundaire activiteiten) is tanend. De leegstand op de kleinschalige bedrijventerreinen is groter dan de behoefte die wordt geraamd aan de hand van de bevolkingsprognose en het totaal aanbod aan bedrijventerreinen.

Een herprofilering van de centrumrol van de gemeente voor de verdere toekomst dringt zich op. Voor delen van de bestaande bedrijventerreinen kan een nieuwe en andere invulling zinvol zijn. Deze invulling kan betrekking hebben op een andere bedrijvigheid (kantoren, handel) maar ook bijvoorbeeld op wonen.

De prioriteit op korte termijn dient te liggen op de herstructurering van het aanbod veeleer dan op de ontwikkeling van een bijkomend aanbod. Dit betekent een volgehouden inspanning waarbij bepaalde gebieden selectief en projectgericht gesaneerd en opnieuw op de markt worden gebracht en waarbij andere gebieden een nieuwe bestemming krijgen. Met het herbestemmen van gebieden kan tegelijk een reserve worden opgebouwd in functie van de ontwikkeling op langere termijn van een geconcentreerd aanbod in of aansluitend bij de stedelijke kern Ninove.

2.3.2. Aanbod van en behoefte aan regionale bedrijvigheid

De taakstelling inzake regionale bedrijventerreinen (27 ha) betreft bijkomende bestemmingen voor regionale bedrijvigheid. De inventarisatie van het huidig inzetbaar aanbod heeft betrekking op reeds gerealiseerde bestemmingen. De inzetbaarheid van dit aanbod is zeer beperkt. Een snelle uitbreiding van het inzetbaar aanbod is gewenst opdat Ninove zijn economische rol als kleinstedelijk gebied kan opnemen.

De ontwikkeling van het gebied Fabelta staat ter discussie. Beperkingen hebben te maken met de noodzaak om het gebied te saneren, de ligging in de onmiddellijke omgeving van de stedelijke woonbuurt, de ontsluiting naar het bovenlokaal wegennet en de impact op de waterhuishouding in de Dendervallei. Het potentieel voordeel van de multimodale bereikbaarheid van de site situeert zich op de lange termijn: op dit ogenblik is het gebruik van de Dender als waterweg economisch niet interessant omwille van de beperkte capaciteit. Een verdere uitdieping van de Dender voor vrachtvervoer over het water is op dit ogenblik niet aan de orde. Indien het gebied na de sanering wordt herbested voor wonen en aanverwante stedelijke functies, moeten volgens de logica van het voorstel van afbakening elders bijkomende gebieden worden bestemd voor regionale bedrijvigheid. Het gebied behoort immers tot het bestaand aanbod aan regionale bedrijventerreinen. In welke mate de site een rol kan spelen voor lokale bedrijvigheid is minder duidelijk. Er wordt gemikt op bedrijven met een perceelsoppervlakte van 0,5 tot 2 ha.

Zoekzones voor regionale bedrijventerreinen

kaart 41: zoekzones regionaal bedrijventerrein

Het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied (augustus 2008) heeft zes zoekzones tegenover elkaar afgewogen. Zij worden weergegeven op kaart 41. Volgende criteria zijn bij de afweging gehanteerd:

- de mogelijkheid tot een volwaardige en rechtstreekse ontsluiting naar het primair wegennet (N45)
- de mogelijkheid om de impact op de open ruimte en op het functioneren van open ruimte functies (landbouw, natuur, water) tot een minimum te herleiden
- de mogelijkheid om de ontwikkeling op een goede manier in de omgeving in te passen en een minimaal raakvlak met de woonomgeving te realiseren
- de mogelijkheid om op basis van de specifieke terreinkenmerken (vorm, omvang) tot een eenvoudige en compacte realisatie te komen en de onteigening van gebouwen tot een minimum te herleiden.

De mogelijkheden voor een multimodale ontsluiting via spoor of waterweg zijn niet langer in rekening gebracht. Volgens het voorstel van afbakening is de haalbaarheid ervan te beperkt. Er wordt voor de gebieden D en E gewezen op een wanverhouding tussen de investering voor een spoorontsluiting en de te ontwikkelen oppervlakte aan bedrijventerreinen. Voor gebied F wordt gewezen op de beperkte bevaarbaarheid van de Dender.

Het resultaat van deze afweging is weergegeven in onderstaande tabel. Hieruit komt het gebied Ter Groeninge (B) best naar voor als te ontwikkelen gebied voor regionale bedrijvigheid. Het gebied C is niet verder onderzocht omwille van de zeer beperkte omvang (4 hectare), de ligging langs een lokale weg en de nabijheid van woningen.

tabel 35: *afweging zoekzones voor regionale bedrijvigheid*

	gebied A	gebied B	gebied D	gebied E	gebied F
ontsluiting	-	+	-	-	0
impact open ruimte	0	0	-	-	--
inpasbaarheid	0	+	0	-	+
ruimtelijke kenmerken	-	+	-	+	+

Gebied B 'Ter Groeninge' (23 ha) wordt als meest geschikte locatie gewaardeerd. Voor het wegverkeer kan het gebied aantakken op N45 door middel van een nieuwe volwaardige aansluiting die kan worden verantwoord op basis van de omvang van het gebied. Mogelijkheden voor een multimodale ontsluiting zijn afwezig. De impact op de open ruimte wordt als niet significant beschouwd. Op landbouwkundig vlak wordt het gebied weliswaar hoog gewaardeerd maar dit moet worden genuanceerd. Ongeveer een derde van het gebied is beplant met een populierenaanplant. Een invulling heeft volgens het voorstel van afbakening geen invloed op de leefbaarheid van landbouwbedrijven. Binnen het gebied situeren zich evenmin biologisch waardevolle gebieden. Het terrein ligt niet binnen een risicozone voor overstromingen. Wat betreft de inpasbaarheid in de omgeving scoort het gebied positief. Het gebied ligt ingesloten tussen N45 (Expresweg) en N405 (Aalstersesteenweg) en laat een goede inpasning toe in de open ruimte. Het raakvlak met woonomgevingen is beperkt. Het woonlint langs Aalstersesteenweg is reeds gebufferd door een kleinhandelsfunctie. Het restaurant Hof ter Groeninge kan een band met de open ruimte behouden door het in te passen in de buffering van het terrein. Door zijn relatief vlak karakter kan het gebied eenvoudig worden ontwikkeld. Er moeten geen gebouwen worden onteigend en de landbouwloods langs Aalstersesteenweg kan in het bedrijventerrein worden geïntegreerd. In het noorden van de zoekzone is een hoogspanningsleiding aanwezig.

2.4. Aanbod van en behoeften aan kleinhandel

Het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen omschrijft de zones voor kleinhandel als specifiek regionaal bedrijventerrein ³⁵. De bijkomende oppervlakte voor kleinhandelszones vormt als dusdanig een onderdeel van de bovenvermelde taakstelling inzake regionale bedrijvigheid van 27 ha.

Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen geeft voor kleinhandel geen specifieke taakstelling aan het kleinstedelijk gebied. Het streeft wel naar een versterking van de bestaande structuur. In het informatief gedeelte zijn beide concentraties beschreven als kleinhandelslinten in samenhang met het kleinstedelijk gebied. De bestaande kleinhandelstructuur wordt bepaald door het stedelijk kernwinkelgebied en de kleinhandelslinten langs N8 - N405 (Brakelsesteenweg - Albertlaan), N8 (Brusselsesteenweg) en N28 (Ring West en Ring Oost).

In het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied (augustus 2008) duidt de provincie beide kleinhandelslinten aan als te behouden of te versterken kleinhandelsconcentraties. Op basis van de bestaande mogelijkheden wordt de ontwikkeling van een bijkomende oppervlakte

³⁵ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, deel twee gewenste ruimtelijke structuur, paragraaf 3.2.3 "Differentiatie van bedrijventerreinen".

langs Brakelsesteenweg naar voor geschoven. Deze oppervlakte moet met andere woorden van de eerder vermelde taakstelling van 27 ha voor regionale bedrijvigheid worden afgetrokken.

2.5. Conclusies inzake bedrijvigheid

Voor wat betreft de **lokale bedrijvigheid** kunnen volgende conclusies worden getrokken.

- De zonevreemde productiebedrijven hebben een globale behoefte van 3 tot 4,5 ha. Afhankelijk van de mogelijke oplossingen ter plaatse zal hiervoor nieuwe bedrijfsruimte gezocht moeten worden.
- Te Outer is 3,5 ha in ontwikkeling.
- Op tal van kleinschalige bedrijventerreinen is herstructurering aan de orde. Op deze terreinen wordt 6,4 ha door een ander gebruik gekenmerkt. Hiervan ligt 2,6 ha braak en wordt de overige 3,8 ha door een ander gebruik gekenmerkt.

Voor wat betreft de **regionale bedrijvigheid** kunnen volgende conclusies worden getrokken.

- Volgens de provincie is er een behoefte van 27 ha aan regionale bedrijventerreinen.
- Er is een globaal aanbod van 19,3 ha aanwezig binnen de bestaande bedrijventerreinen. Hiervan behoort evenwel 4,1 ha tot de interne reserve van de individuele bedrijven. Het overig aanbod bestaat onder andere uit de leegstaande bedrijven van Fabelta (9,2 ha). Dit terrein moet worden gesaneerd voor het kan worden ingezet.
- De provincie wenst een nieuw regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

Voor wat betreft de **kleinhandel** kunnen volgende conclusies worden getrokken.

- De provincie wenst de bestaande kleinhandelsstructuur, bestaande uit het kernwinkelgebied en de kleinhandelslinten, te versterken.
- De provincie wenst een bijkomende oppervlakte voor kleinhandel te ontwikkelen langs Brakelsesteenweg. Deze oppervlakte is onderdeel van de 27 ha aan regionale bedrijventerreinen.

3. Bos, natuur en groenvoorziening

3.1. Behoeftte aan openbare groene ruimte

Voor de berekening van de behoefte aan openbare groene ruimte wordt een beroep gedaan op de normen die worden gehanteerd door de Vereniging voor Openbaar Groen. Onderstaande tabel geeft een overzicht.

tabel 36: groennormen

verstedelijkingsklasse	omschrijving	groennorm in m ² /inwoner
klasse 1	agglomeratie	30
klasse 2	uitgebreide agglomeratie	25
klasse 3	randgebied	20
klasse 4	intermediaire zone	15
klasse 5	landelijke zone	10

Naarmate de verstedelijking daalt, vermindert ook de behoefte aan openbaar groen. Grotere private tuinen en de openheid van een landelijke omgeving geven meer ruimte.

Voor de berekening van de behoefte wordt uitgegaan van de tweedeling tussen de kleinstedelijke ruimte en de buitenruimte. Reden is de beperkte schaal van Ninove als kleinstedelijk gebied en de beleidskeuze voor een geconcentreerde bundeling. De kleinstedelijke ruimte wordt hierbij als agglomeratie opgevat, de buitenruimte als landelijke zone. De verdeling van het aantal inwoners in 2017 gebeurt op basis van de verdeling van het aantal inwoners in 2007. De open bevolkingsprognose tot 2017 wordt als referentie gebruikt.

tabel 37: behoefte aan openbare groenvoorzieningen

	verdeling inwoners 2007		verdeling inwoners 2017	groennorm	behoefte
	aantal	%			
kleinstedelijke ruimte	15.185	42	15.387	30	46
buitenruimte	20.470	57	20.883	10	21
onbepaald	216	1	366	-	-
totaal	35.871	100	36.637	-	57

Voor de kleinstedelijke ruimte kan op die manier een behoefte worden geraamd van 46 ha aan groen. Het stadspark is ongeveer 8 ha groot. De groene ruimte in Burchtdam is slechts zeer beperkt publiek toegankelijk en werd niet in rekening gebracht. De behoefte aan groen voor het stedelijk gebied bedraagt met andere woorden ongeveer 38 ha.

De overige deelgemeenten samen tellen ongeveer 23.140 inwoners. Gerekend aan 10 m² per inwoner geeft dat een bijkomende behoefte van 21 ha.

De gemeente Ninove heeft een totale groenbehoefte van 57 ha. Als een gesloten bevolkingsprognose zou worden toegepast is dit 3 ha minder.

3.2. Bestaande voorstellen voor de ontwikkeling van een aanbod

3.2.1. Ontwikkeling van een stadsbos en de versterking van Neigembos

De studie inzake de ontwikkeling van een stadsbos en de versterking van Neigembos (2006) vertrekt van richtoppervlaktes inzake effectieve bosuitbreiding en gewestplanwijziging. In onderstaande tabel worden de gewenste en de voorgestelde oppervlaktewijzigingen onderling vergeleken. Er wordt telkens een grotere oppervlakte herbestemd dan voorzien. De verschillen tussen de gewenste en de effectieve bosuitbreiding in het voorstel zijn evenwel beperkt.

tabel 38: richtoppervlakte en voorgestelde uitbreiding stadsbos en versterking Neigembos

	effectieve bebossing (ha)	bestemmingswijziging (ha)
Stadsbos		
uitbreiding aanbod noordelijke zone	45,4	48,9
uitbreiding aanbod westelijke zone	6,7	0
uitbreiding aanbod zuidelijke zone	16,6	16,6
totale uitbreiding aanbod	68,7	65,5
totale behoefte (richtoppervlakte)	70	55
versterking Neigembos		
totaal aanbod	28,2	23,1
totale behoefte (richtoppervlakte)	25	10

3.2.2. Zoekzones voor stedelijk groen in het voorstel van afbakening (2008)

In het **voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied** (augustus 2008) wordt voor de ontwikkeling van stedelijk groen op korte termijn gestreefd naar de kwalitatieve versterking van het gebied Burchtdam. Op middellange termijn wordt de ontwikkeling van een randstedelijk groengebied op de steenbakkerijsite in het noorden van het stedelijk gebied nagestreefd. Het groengebied kan worden ontwikkeld in samenhang met de stedelijke woonomgeving Hof ter Duyst.

Voor de ontwikkeling van een speelbos wordt een bestaand bos in de Dendervallei voorgesteld ten westen van het sportstadion. In het voorstel van afbakening stelt de provincie zich als trekker op om het gebied als groengebied op stedelijk niveau te herbestemmen. Burchtdam wordt aangeduid als randstedelijk groengebied.

De ontwikkeling van een groengebied te Outer (omgeving woonuitbreidingsgebied Outerstraat - Bovenhoekstraat) wordt in het voorstel van afbakening aangeduid maar is niet als specifieke actie opgenomen.

In verhouding tot de voorgestelde zoekzones voor een stadsbos in de **studie bosuitbreiding Ninove** (zie III.4.1.5) betekenen de keuzes in het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied (zie III.4.1.1) dat:

- de ontwikkeling van het westelijk gelegen speelbos ten zuiden van de Dender en niet ten noorden ervan wordt gesitueerd
- de optie voor de ontwikkeling van een noordelijk gelegen stadsbos wordt gevolgd
- een toekomstige bebossing van Burchtdam in functie van een speelbos niet wordt uitgesloten en dit in tegenstelling tot de studie inzake bebossing waar wordt geopteerd om een open meersenlandschap te ontwikkelen met kleinschalige landschapselementen
- de optie voor de ontwikkeling van een zuidelijk gelegen stadsbos op langere termijn niet wordt uitgesloten, maar tot dusver buiten de afbakening van het stedelijk gebied blijft.

4. Sportinfrastructuur

4.1. Aanbod

Onderstaande tabel geeft een beeld van de spreiding van de sportinfrastructuur op basis van de inventaris van de databank Spakki van Bloso (toestand januari 2010). Bij de categorisering is gebruik gemaakt van de categorisering volgens deze databank. Omwille van de ruime interpretatie van de open lucht sportvelden is een onderscheid gemaakt tussen de grasvelden (voetbalvelden, polyvalente sportvelden en trapvelden), tennisvelden en andere velden. Deze andere sportvelden zijn onder andere visvijvers, een finse piste, een mountainbike parcours, petanquevelden en kaatspleinen. Een belangrijk deel van de infrastructuur is in scholen gesitueerd. De betreffende aantallen zijn telkens tussen haakjes gemarkeerd. In Okegem is de impact van de tennisclubs sterk bepalend voor het aanbod. Dit vertaalt zich ook in de aanwezigheid van een tennishal, in de tabel ondergebracht onder de sporthallen en van 2 sportlokalen die door een tennisclub worden uitgebaat.

tabel 39: spreiding van de sportinfrastructuren

	openlucht sportvelden			sport - en tennis- hallen	sport- lokalen	overdekt zwem- bad	atletiek- piste	manege
	gras- velden	tennis- velden	andere velden					
kleinstedelijk Ninove	10 (5)	0	9	2 (1)	11 (7)	1	1	0
Appelterre-Eichem	4	0	0	0	0	0	0	0
Aspelare	1	0	0	0	1 (1)	0	0	0
Denderwindeke	4	0	1	0	1 (1)	0	0	0
Meerbeke	3	0	1	0	1 (1)	0	0	1
Nederhasselt	2	0	0	0	0	0	0	1
Neigem	2	0	1	0	1 (1)	0	0	0
Okegem	1	10	5	1*	3 (1)	0	0	1
Outer	1	0	0	0	1	0	0	0
Pollare	1	2	0	1*	0	0	0	0
Voorde	4	0	0	0	1 (1)	0	0	0
totaal	23	12	17	4	20	1	1	3

(x): aantal van het totaal binnen een onderwijsinstelling

*: tennishallen

bron: www.bloso.be

4.2. Behoeften

De studie "behoeften aan sportinfrastructuur in Vlaanderen, een ruimtelijke analyse" (ISEG, februari 2008) onderzoekt de behoeften inzake 3 types van sportinfrastructuur: grasvelden, zwembaden en sporthallen en vergelijkt dit met het aanwezig aanbod. De studie is uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse overheid in de schoot van het Steunpunt voor beleidsrelevant onderzoek cultuur, jeugd en sport. Bij de bepaling van het aanbod gaat de studie uit van het de databank van Bloso zoals dit is samengevat in bovenstaande tabel. Uit de studie kan voor Ninove de kwantitatieve vergelijking worden afgeleid tussen aanbod en behoeften zoals opgenomen in onderstaande tabel 40.

In de studie zijn de normen toegepast voor het aantal inwoners in 2006. Hier is het aantal inwoners in 2017 op basis van de open prognose als referentie gehanteerd. De kleinstedelijke uitstraling van de gemeente vormt een belangrijk uitgangspunt: ook omliggende gemeenten zullen van het zwembad of van de overdekte zalen gebruik maken.

tabel 40: *vergelijking aanbod en behoeften inzake sportinfrastructuur*

	inwoners 2017	norm	Norm behoefte 2017	huidig aanbod	Tekort
grasvelden	35.871	5,1m ² /inw	18,6 ha	11,1 ha	7,5 ha
zwembaden	35.871	1,39m ² /100 inw	507 m ²	180 m ²	327 m ²
	kleinstedelijk	600 m ² -bad	600 m ² - bad		600 m ² - bad
overdekte zalen	35.871	16,5 m ² /100 inw	5.919 m ²	1.932 m ²	3.987 m ²
	kleinstedelijk		7.191 m ²		5.259 m ²

bron: ISEG, KUL, februari 2008

Voor **grasvelden** is rekening gehouden met alle velden in de gemeente. De gegevens zijn afkomstig van de sportinfrastructuurdatabase 'Spakki' van het Bloso. Waar de oppervlakte onbekend is, werd een gemiddelde oppervlakte toegekend van circa 4.600 m². Uit de vergelijking met de norm blijkt dat er in de gemeente een tekort is van 7,5 ha. Zoals ook blijkt uit het gemeentelijk sportbeleidsplan, worden bepaalde voetbalvelden nu te intensief gebruikt. Dit is nefast voor de kwaliteit van het gras en het veld maar heeft ook tot gevolg dat jeugdvoetbaltrainingen en -wedstrijden moeten worden afgelast.

Het ruimteprobleem kan deels worden opgevangen door te investeren in kunstgras waardoor een gevoelige ruimtebesparing optreedt. Omwille van de duurzaamheid van kunstgras kan het maximaal gebruik van 20 uur per week naar 35 à 38 uur per week worden opgetrokken. Er is dus een belangrijke ruimtebesparing.

Voor **zwembaden** wordt uitgegaan van het belang van het kleinstedelijk karakter van de gemeente. Het bereik is dan groter dan de eigen gemeente en omvat ook Roosdaal. Als kleinste-delijke ruimte is een bad van 600 m² de norm.

Voor de **overdekte zalen** is enkel rekening gehouden met de zalen buiten de scholen. Ook de norm is hieraan aangepast. Voor Ninove zelf is de berekende behoefte 3.987 m². Als ook de volledige behoeften van de ruimere omgeving in rekening wordt gebracht, wordt deze behoefte opgetrokken. Niet alle overdekte zalen moeten worden geconcentreerd. Een hiërarchische spreiding is mogelijk. Indien wij de middelgrote sporthallen nemen van 1.056 m², dan is er plaats voor zo'n sporthal vanaf circa 6.400 inwoners. Een kleinere sporthal (704 m²) kan reeds vanaf 4.267 inwoners rendabel zijn en een grote sporthal in gemeenten vanaf 9.309 inwoners. Deze sporthallen kunnen ook tennishallen zijn.

De behoeften blijken tevens uit het sportbeleidsplan van de gemeente. Door het tekort aan capaciteit kunnen de scholen niet terecht in de sporthal. Anderzijds geldt evenwel ook de vaststelling dat de scholen de eigen infrastructuur 's avonds niet ter beschikking stellen.

VI. Knelpunten, kwaliteiten en potenties

1. Kwaliteiten

1.1. Ruimtelijk-natuurlijke structuur

- De Dendervallei is behoorlijk gaaf en vormt een gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden van bovenlokaal niveau.
- Een aantal beekvalleien is nog zichtbaar structurerend voor het gebied. De grootste zijn de Vogelenzangbeek (grens Haaltert), de Beverbeek, de Lavondelbeek, de Wolfputbeek - (Grote) Molenbeek.
- Ninove telt ecologisch zeer waardevolle gebieden. De markantste zijn Neigembos en de Dendervallei met de meersen.
- De Dendervallei in Ninove is een onderdeel van een grensoverschrijdende ecologische structuur op een groter schaalniveau.
- Doordat het Neigembos zich uitstrekt over een heuvelkam, heuvelrug en beekdal en dus een uitgesproken reliëf heeft, komt er een gradiënt in bostypes voor. Het gebied is uitgestrekt en heeft een belangrijke biologische waarde.
- De waterkwaliteit van de Dender gaat er de laatste jaren op vooruit.

1.2. Nederzettingsstructuur

- De dorpskernen zijn nog relatief autonome entiteiten.
- Er is een ruime variatie in woningen.
- Er bestaat een basisvoorzieningenniveau in elke dorpskern.
- Ninove heeft een herkenbare en waardevolle historische kern.
- Er zijn nog restanten van cultuurhistorische sites aanwezig zoals Herlinckhove (met de Sint-Amanduskapel in Elnonestraat) en het gehucht Bokkendries als oudste kern in Denderwindeke.
- Neigem en Lieferinge zijn pittoreske, landelijke dorpen met een waardevol bouwkundig patrimonium.

1.3. Ruimtelijk-economische structuur

- Ninove is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Het heeft als economisch knooppunt een taak bij het aantrekken en behouden van economische activiteiten.
- Het industriepark is een belangrijke concentratie van bedrijven. Het terrein is goed gelokaliseerd. Het ligt deels in en aan de rand van het stedelijk gebied en is goed ontsloten via de ring.
- Vele zelfstandigen hebben hetzelfde woon- en werkadres wat getuigt dat vooral lokale ondernemers de handel en diensten doen draaien.
- De afstand tot de afnemers is positief geëvalueerd door de ondernemers. Zij werken voor de lokale of nabije afzetmarkt en zijn op die manier ook aan Ninove gebonden.
- De bevolkingsgroei resulteert in een hoger commercieel draagvlak.
- Ninove heeft bij de ondernemers een positief imago als stad om te wonen, werken en winkelen.
- De ondernemingen in Ninove zijn dynamisch. Verschillende bedrijven hebben nog groeiplannen en zijn ook voorzichtig optimistisch naar winstverwachtingen.
- In de deelgemeenten is er een gezonde vermenging van wonen en werken.

- Er bevindt zich nog een aantal grote en leefbare bedrijven in de gemeente. De landbouw in Ninove heeft een toekomst. De vruchtbare leemgronden zijn uitstekende landbouwgrond, vooral op de kouters.
- Door de afwezigheid van intensieve veehouderijen is de mestproblematiek in Ninove beperkt.
- Ninove heeft een breed en volwaardig aanbod van voorzieningen.

1.4. Verkeers- en vervoersstructuur

- Ninove ligt op 20 km van Brussel. Er is een directe autoverbinding via N8 en E40. Sinds mei 1998 is er een rechtstreekse treinverbinding in de spitsuren.
- In de spits is er een rechtstreekse treinverbinding Ninove - Brussel zonder overstap te Denderleeuw. Er zijn zestien piekurtreinen tussen Brussel en Geraardsbergen (met een halte in Ninove).
- Ninove ligt aan de spoorlijn 50/90. Deze lijn maakt deel uit van het hoofdspoorwegennet voor goederenvervoer.
- N45 (Expresweg) zorgt voor een vlotte verbinding met E40. N28 (Koning Boudewijnlaan als onderdeel van de ring) vormt het enige stuk van de ring waar op dit ogenblik geen congestie optreedt tijdens de spits.
- De deekernen van Ninove zijn met de wagen vlot bereikbaar vanuit de stad zelf.

1.5. Landschappelijke structuur

- De gemeente heeft een grote landschappelijke diversiteit met open landschappen, doorkruist met trage wegen en gesloten beekvalleien, plateaugronden en golvend reliëf, stad en kleine woonkernen.
- De Dendervallei is behoorlijk gaaf en een gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden van bovenlokaal niveau.
- Een aantal beekvalleien is nog zichtbaar structurerend voor het gebied. De belangrijkste zijn de Vogelenzangbeek (grens Haaltert), de Beverbeek, de Moensbroekbeek, de Lavondelbeek, de Wolfputbeek - (Grote) Molenbeek.
- Het reliëf heeft een structuurbepalende rol. De glooiende linkeroever onderscheidt zich van de meer hellende rechteroever waar heuvelruggen afwisselen met beekvalleien. Het typeert de plaatselijke dorpen zoals Pollare.
- Ninove kent nog een aantal structuurbepalende open ruimten:
 - de open kouter 'Diepe Straten' ten noorden van Outer
 - de open kouter tussen Meerbeke en Denderwindeke
 - Wolfput als grensoverschrijdend open gebied dat doorloopt in Roosdaal.
- Het Neigembos heeft een grote historische waarde als overblijfsel van het Kolenwoud. Vermoedelijk zijn enkele wegen zeer oud, waarvan een gedeelte holle wegen.
- Een aantal gebieden wordt landschappelijk als zeer mooi gewaardeerd: Tortelboom, Neigembos, Diepe Straten, het landschap, aansluitend bij het Pajottenland.
- De meeste agrarische bedrijven, vooral op rechteroever, zijn gemengde rundvee- of akkerbouwbedrijven. Deze typische menging zorgt voor een gevarieerd landschap.

2. Knelpunten en bedreigingen

2.1. Ruimtelijk-natuurlijke structuur

- Een belangrijk deel van Ninove is erosiegevoelig.
- Vele nog vervuilde beken monden in de Dender uit.
- Neigembos en Dendervallei worden te intensief gebruikt. Er dreigt overbetreding in het Neigembos en de Dendervallei waardoor de natuurlijke rust en ontwikkeling in het gedrang komen.
- In de Dendervallei worden oude, natte hooilanden met een eigen fauna en flora vervangen door minderwaardige (maïs)culturen.
- Kleine natuurlijke elementen zoals meidoornhagen en knotwilgen worden her en der verwijderd bij het verbreden van straten en door het grootschalig worden van de landbouw.
- De Dendervallei is in de stad volledig dichtgebouwd, evenals de linkeroever ten noorden van de stad, waardoor een flessenhals ontstaat in de natuurlijke structuur.
- Er is een gebrek aan een bufferzone aan de top ('schouder') van de holle wegen. Akkerland wordt veelal tot te dicht bij de holle wegen bewerkt.
- De daling van de grondwatertafel in de Dendervallei door drooglegging of ophoping van laaggelegen, vochtige gebieden is één van de belangrijkste bedreigingen voor de natuurlijke structuur.
- De Dendervallei tussen Ninove en Okegem is voor een groot deel dichtgebouwd door een grootschalig bedrijventerrein.
- De recreatiedruk in de Dendervallei (parkeren, sporten, vissen, kajakken in de omgeving van de voetgangersbrug te Pollare) neemt toe.
- Holle wegen worden verhard, wat uitwisseling van organismen tussen beide weghelften bemoeilijkt.
- De Okegemse meersen hebben een grote natuurwaarde maar geen groene gewestplanbestemming. Daardoor vallen zij vermoedelijk buiten de afbakening van het VEN.

2.2. Nederzettingsstructuur

- Verschillende dorpskernen (Neigem, Meerbeke, Denderwindeke, Aspelare, Voorde) worden doorsneden door gewestwegen. De leefbaarheid in de bebouwde zones langs de hoofdwegenstructuur komt erdoor in het gedrang.
- De intimiteit en geborgenheid van de kernen zijn teloor gegaan door de vormgeving van de infrastructuur: rechte wegen waarbij vaak ieder gevoel voor schaalverhouding zoek is.
- De Dender snijdt Ninove-stad in twee helften. Deze fysische barrière maakt dat de twee stadsdelen zich apart ontwikkelen. Het zwaartepunt van voorzieningen en handel ligt op de linkeroever.
- De Dender wordt onvoldoende benut in de stad.
- De ring boet in als fysische grens van de stad.
- Ninove heeft onvoldoende herkenbare stadstoegangen.
- Het aantal uniforme appartementsblokken neemt toe. Er is nood aan kwaliteitsbewaking.
- Er is een gebrek aan groene ruimten voor rust, spel ontmoeting en parking.
- Het stadspark wordt door zijn excentrische ligging (aan de overkant van Dender) weinig benut.
- De trend van decentralisatie en schaalvergroting vormt een bedreiging voor de bereikbaarheid van voorzieningen en dienstverlening. Vooral sociaal zwakkere en minder mobiele groepen als bejaarden zijn hiervan de dupe.
- Er is geen (coherent) woonbeleid door de te sterke kloof tussen de verschillende gemeentelijke diensten (zie hiervoor ook het lokaal sociaal beleidsplan 2008).

- De aard van het huidig aanbod en de trendmatige realisaties gaan in tegen het stedelijk aanbodbeleid inzake wonen.
- Door de schaalvergroting of herlokalisatie van een aantal diensten of bedrijven ontstaan nieuwe lege plekken in de stad. Elementen zoals de aard van de invulling, de complexiteit van de perceelsstructuur of bestemming laten niet altijd een nieuwe invulling toe via privé-initiatief. Deze plekken kunnen op langere termijn opnieuw een kankerplek in de stad worden of door de afwezigheid van een functie bedreigend zijn voor het behoud van de aanwezige erfgoedwaarde.
- Er is een gebrek aan een degelijke archiefruimte voor kwaliteitsvolle bewaring van alle waardevol roerend erfgoed en waardevolle historische documenten.
- In Ninove wordt het ontbreken van een ruime tentoonstellingszaal ervaren als een groot tekort.

2.3. Ruimtelijk-economische structuur

- De bedrijventerreinen hebben nood aan een facelift en aan visuele buffers.
- Geen enkel bedrijventerrein maakt gebruik van het spoor om goederen te vervoeren.
- Grootwinkelbedrijven zijn gevestigd in het industriepark en vooral in de kmo-zone langs de expresweg / ring oost / ring west / Boudewijnlaan.
- Het handelscentrum in de binnenstad moet concurreren met de baanwinkels op de ring en op Brakelse-, Brusselse- en op het begin van Aalstersesteenweg.
- In de deelgemeenten gaat de handelsfunctie achteruit.
- De binnenvaart langs de Dender is niet meer economisch rendabel.
- Er is een slechte afstemming van vraag en aanbod van arbeidskrachten. De werklozen in Ninove voldoen blijkbaar niet aan het profiel waar de ondernemingen naar op zoek zijn.
- De bedrijven (bijvoorbeeld op het industriepark, de ambachtelijke zone in Appelterre en op de ring) zijn slecht bereikbaar met het openbaar vervoer. De bussen bedienen het station niet frequent.
- Ninove heeft nog een aantal grote bedrijven in de industriële sectoren in regressie.
- Vanwege de beperkte specialisatie is de binding tussen de economische sectoren zwak.
- De bedrijvenzones in Ninove zijn eenzijdig georiënteerd op wegverkeer.
- De bestaande reserves aan bedrijventerreinen moeten worden geherstructureerd of verder ontwikkeld.
- Meerdere bestaande bedrijven zijn geremd in hun groei doordat zij ruimtelijk niet optimaal gelokaliseerd zijn.
- Het regionaalstedelijk gebied Aalst is vlakbij en vangt heel wat economische initiatieven op. Ninove komt pas op de tweede plaats.
- Geraardsbergen en Zottegem hebben overschotten aan bedrijventerrein. In Ninove worden een aantal bedrijventerreinen niet of voor andere doeleinden gebruikt.
- Er is weinig dynamiek en visie in verband met het kleinhandelsapparaat. Er is geen rem op de kleinhandelslinten.
- De ring en vooral de knooppunten hebben steeds vaker te leiden van congestie.
- De landbouwgrond is vooral in de zuidelijke deelgemeenten versnipperd.
- Vele landbouwbedrijven zijn kleinschalig.
- Door de opvolgingsproblematiek in heel de regio is het voortbestaan van heel wat bedrijven onzeker.
- De landbouwgronden worden bedreigd door verstedelijking.

2.4. Verkeers- en vervoersstructuur

- Doordat alle steenwegen op de ring uitkomen (radiale ontsluiting), veroorzaakt de concentratie van verkeer capaciteitsproblemen, voornamelijk tijdens de spitsuren. Er kan worden gesteld dat de Ninoofse ring, met uitzondering van het oostelijk deel, tijdens piekuren verzadigd is. De reservecapaciteit op de oostelijke ring is er tevens oorzaak van dat het oost-west gericht verkeer zich verdeelt over zowel de zuidelijke als over de noordelijke ring.
- Op een aantal plaatsen is de verkeerssituatie problematisch:
 - de kruispunten Brakelsesteenweg - ring en Brusselsesteenweg - ring
 - Weggevoerdenstraat - Dreefstraat, Oude Kaaistraat en Onderwijslaan in de buurt van de scholen
 - binnenstad (Beverstraat) waar personenwagens de stroken voor laden en lossen bezetten
 - de omgeving 'Nieuw Ziekenhuis' - abdij-site.
- Het centrum zelf is te goed doorgankelijk. De infrastructuur en circulatie zijn dermate dat de gemotoriseerde weggebruiker niets in de weg wordt gelegd om het centrum te doorkruisen.
- Vrachtwagens maken nog te veel gebruik van de centrumstraten om de industriezone Pamelastraat-West te bereiken.
- De meeste treinen zijn stoptreinen. Voor een verbinding naar Brussel of Gent zijn vaak één of zelfs twee overstappen nodig, via bijvoorbeeld Denderleeuw
- De Dender vormt op vele plaatsen een barrière. Vooral voor zwakke weggebruikers worden door de weinige verbindingen tussen rechter- en linkeroever bepaalde plaatsen slecht bereikbaar. Bovendien loopt de spoorlijn min of meer evenwijdig aan de Dender en vormt zij zo een tweede ruimtelijke barrière.
- Voor de fietsers zitten hier en daar nog ontbrekende stukken in het netwerk tussen de kernen en het stadscentrum, waardoor deze een grote omrijfactor krijgen.
- Op N8 (Brusselsesteenweg) zijn vanaf de kruising met N28 (Halsesteenweg) in de richting van Brussel in het geheel geen veilige fietsvoorzieningen aanwezig.
- De ongestructureerde ontwikkeling van kleinhandel en kmo's langs N8 (Brakelsesteenweg en Brusselsesteenweg) is uit oogpunt van verkeersveiligheid ongunstig.
- Het kruispunt 'den Dollar' (N8 (Brakelsesteenweg) - N405 (Albertlaan) - Preulegem) is eveneens een onveilig kruispunt voor fietsers.

2.5. Landschappelijke structuur

- Lintbebouwing langs de verbindingswegen tussen de deelgemeenten brengt het open karakter van de streek in het gedrang.
- Het landschap wordt uniform en de Dendermeersen slibben dicht door de uitbreiding van de populierenteelt.
- Kleine natuurelementen zoals bomenrijen, hagen en holle wegen verdwijnen. Vooral in het zuiden van de gemeente worden daardoor de kenmerken van het Pajottenland aangetast.
- Er is een gebrek aan bescherming, onderhoud en beheer van hoogstamboomgaarden en knotbomenrijen.
- Bodemontginningen tasten het landschap aan.
- Met het verlies van landschappelijke eigenheid verdwijnt ook het cultuurpatrimonium.
- Grote bouwvolumes zijn dikwijls visueel storend en weinig gebufferd. Voorbeelden zijn de industrieterreinen en kmo-zones van Ninove en Appelterre en de sporthal te Pollare.
- Her en der in het landschap komen kleinere beeldverstorende elementen voor. Dikwijls gaat het om illegale of zonevreemde toestanden (recreatievoorzieningen, weekendverblijven, visvijvers, afgedankte vrachtwagens als stallen in de Dendervallei).

- Het op het gewestplan aangeduid tracé voor de doortrekking van N45 door Diepe straten en de bestemmingszones voor ontginning zijn potentiële bedreigingen voor de natuurlijke en landschappelijke waarden. Op beleidsniveau is noch in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen noch in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen op die plaats een weg gepland.
- Het gewestplan voorziet onvoldoende bescherming voor waardevolle gebieden (koutercomplexen, beekvalleien enz.). In tegenstelling tot het grootste deel van de agrarische bestemmingen in de gemeente is een belangrijk deel van de kouter ten noorden van Outer niet als landschappelijk waardevol erkend.
- Er is weinig gekend van het archeologisch erfgoed. Hierdoor gaat informatie uit het verleden verloren bij het inrichten van de ruimte.

3. Potenties

3.1. Ruimtelijk-natuurlijke structuur

- Zowel ten noorden als ten zuiden van het stedelijk gebied zijn er mogelijkheden voor de aanplanting van stadsrandbossen.
- Neigembos kan nog worden uitgebreid in de richting van Berchembos en kan worden verbonden met Geitebos via beplanting van de beekvalleien.
- Door hun waardevolle tot zeer waardevolle structuurkenmerken hebben de Beverbeek en de Kabbeek grote potenties voor natuurontwikkeling. Voorwaarde is wel dat inspanningen worden geleverd om de waterkwaliteit te verbeteren. Ook de Lavondelbeek met zijbeken en de Vogelenzangbeek zijn ecologisch waardevol.

3.2. Nederzettingsstructuur

- De as Centrumlaan - Graanmarkt kruist met de oude handelsas Burchtstraat - Beverstraat en kan het stadscentrum een nieuw perspectief geven.
- Door de braakliggende terreinen op Centrumlaan met commerciële activiteiten in te vullen kan deze laan ook een belangrijke handelsas worden. Vanwege de goede bereikbaarheid vanaf de ring (Elisabethlaan) is het een geschikte locatie voor enkele grootwinkelbedrijven.
- De stad heeft open pleinen op strategische plaatsen (zoals stationsplein, Graanmarkt, abdij-site, Paul de Montplein) die mits herinrichting verrassende publieke ruimten kunnen worden.
- De historische groei van de stad laat toe om verschillende entiteiten die aan een bepaalde periode zijn gebonden, ook ruimtelijk te onderscheiden. Voorbeelden zijn de oude stadskern, de abdij-site met de uitbreiding naar Kerkplein en de Kloosterstraat, de negentiende eeuwse Stationstraat en stationsomgeving, de twintigste eeuwse site van het College met de Van Reethvleugel, Vinkenstraat en Aalstersesteenweg en de groep directiewoningen in de Dendermeersen.
- De Dender heeft de potentie om de basis te vormen voor een vernieuwde stedelijke ontwikkeling.
- In de dorpen en in het stedelijk gebied bestaan nog mogelijkheden tot verdichting.
- In Ninove-stad kunnen sommige publieke en private leegstaande gebouwen of ruimten worden (her)gebruikt als woningen. Verschillende projecten zijn al opgestart.

3.3. Ruimtelijk-economische structuur

- Het industriepark kan intensiever worden gebruikt. De kavels zijn (te) groot en er is leegstand. Bovendien wordt relatief veel ruimte in beslag genomen als stapelplaats en minder door productieve en arbeidsintensieve bedrijven.
- Er zijn mogelijkheden voor multimodaal goederentransport waarbij vervoer via spoor en weg kunnen worden gecombineerd (bijvoorbeeld ter hoogte van het industriepark). De Dender kan op kortere termijn worden gebruikt in functie van proceswater. Op langere termijn is gebruik van de Dender in functie van transport niet uit te sluiten.
- Ninove kan een rol spelen in de opvang van kantoorfuncties die decentraliseren uit Brussel (backoffices).
- Een goed winkelstraatmanagement in de historische kern kan actief nieuwe investeerders aantrekken.
- Ninove heeft nog potenties inzake de uitbreiding van de zakelijke dienstverlening en de distributie.
- De Dender kan bijdragen tot een uitbouw van het toeristisch-recreatief verkeer.

- Verschillende kleinere terreinen voor ambachtelijke bedrijvigheid staan leeg of kennen een beperkt ontwikkelingsperspectief. Bij sanering en herstructurering komt ruimte vrij voor de ontwikkeling van een kwantitatieve reserve die kan worden ingezet voor de herprofilering van de gemeente.
- Landbouwers kunnen extra inkomsten genereren uit hoevertoerisme, verkoop op de boerderij enz.
- De landbouw heeft in de gemeente belangrijke potenties om via landschapsbeheer de maatschappelijke positie van de landbouw te versterken en de technische expertise inzake landschaps- en natuurbeheer economisch te verzilveren.

3.4. Verkeers- en vervoersstructuur

- De ring heeft mogelijkheden voor de invoering van een eenrichtingssysteem, zoals voorgesteld in het mobiliteitsplan. Het verkeer wordt dan rondgestuurd zodat er tijdens de spitsuren in principe slechts één van de twee knelpunten wordt belast. Hierdoor komt meer ruimte vrij voor zwakke weggebruikers en openbaar vervoer, kan de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk worden verbeterd, gaat de oversteekbaarheid voor voetgangers erop vooruit en kan de congestie beperkt blijven tot één piek per dag, per sectie (noord of zuid).
- Braakliggende gronden aan de rand van het historisch stadsgedeelte kunnen worden gebruikt om de parkeerproblematiek op te lossen (abdijsite, oud goederenstation, Mallaardstraat ter hoogte van houthandel).
- Het netwerk van voetwegen en fietspaden kan met de realisatie van enkele 'missing links', goed onderhoud en duidelijke afspraken rond openbare erfdienstbaarheid een interessante aanvulling zijn op het toeristisch-recreatief aanbod.
- Herwaardering van de Dender in het stadscentrum (aanlegkaaien, horeca) kan de rivier weer aantrekkelijk maken voor pleziervaart. Hierdoor komt er meer leven in het centrum.
- De rivier heeft beperkte potenties voor binnenvaart (tot 300 ton). In de huidige omstandigheden zijn de potenties van de Dender als transportader voor het bedrijventerrein beperkt. Er zijn wel mogelijkheden inzake recreatieve en toeristische vaart aanwezig.
- Indien er meer bussen worden ingelegd en er meer en snellere treinverbindingen komen, kan het station van Ninove tot multimodaal knooppunt uitgroeien.

3.5. Landschappelijke structuur

- Landschappelijke en natuurlijke structuren kunnen een fysieke grens vormen voor de bebouwing.
- Het gevarieerd landschap biedt met zijn vele trage wegen en holle wegen tal van mogelijkheden voor plattelandstoerisme en recreatief medegebruik.
- Door zijn ligging aan de rand van het Pajottenland als traditioneel landschap kan Ninove zich profileren als poort naar het Pajottenland.
- De aanwezigheid van Meerbeke als aankomstplaats van de Ronde Van Vlaanderen kan als referentie dienen voor de promotie van Ninove als toegang naar de Vlaamse Ardennen.

Richtinggevend gedeelte

I. Visie en rol

1. Gewenste rol en positie van Ninove

1.1. Dynamisch Ninove buiten de rand van de Vlaamse ruit

Ninove behoort in de gewenste ruimtelijke structuur op Vlaams niveau tot een gebied ten zuiden van de Vlaamse ruit. Het is daar een kleinstedelijk gebied binnen een geheel van sterke open ruimte structuren: rivier- en beekvalleien, structuurbepalende landbouwgebieden en reliëfopeningen.

De ligging in de Dendervallei bepaalt op welke manier Ninove tot die gewenste ruimtelijke structuur wenst bij te dragen. De opvang van functies en activiteiten gebeurt in het kleinstedelijk gebied. De landschappelijke diversiteit in de ruimere omgeving van Ninove blijft bepalend voor het buitengebied.

Ninove draagt als kleinstedelijk gebied met een bovenlokale rol bij tot het beheer en het behoud van de open ruimte tussen Gent, Aalst en Brussel. Geleiders en lokkers van activiteiten waren en zijn de Dender, het spoor, Brusselse-, Aalsterse- en Brakelsesteenweg. De expresweg is een snelle verbinding met Aalst, Brussel en Gent, echter zonder activiteiten aan te zuigen. De ruimtelijke dynamiek wijst op een uitwaaiing in oostelijke en noordoostelijke richting, om aan te sluiten bij de Vlaamse ruit in de omgeving van Aalst en Denderleeuw ten noorden van de Dender. Ten zuiden van de Dender sluit de dynamiek aan bij de Vlaamse periferie rond Brussel. De gemeente Ninove wil deze dynamiek kanaliseren zonder in concurrentie te treden met de grotere steden in de omgeving.

1.2. Ninove, kleinstedelijk gebied in een divers buitengebied met waardevolle open ruimte

Ninove positioneert zich als kleinstedelijk gebied in een zeer divers buitengebied. Kleinschaligheid en stedelijke vernieuwing zijn de uitgangspunten bij ingrepen in het stedelijk gebied, verscheidenheid bij nieuwe ingrepen in het buitengebied. De Dender is het bindend element tussen de stad en de open ruimte.

De bovenlokale rol van Ninove speelt zich af in het landschappelijk geheel van het Land van Zottegem en het Pajottenland, binnen de maas van snelwegen A8 (Halle - Doornik) en E40 (Oostende - Brussel). Aan de randen van deze maas liggen belangrijke stedelijke gebieden: het Brussels hoofdstedelijk gewest, Gent en Aalst. Deze steden hebben een belangrijke opvangfunctie van stedelijke activiteiten.

Ninove heeft een opvangfunctie voor een beperkter ommeland. De stad kan, samen met andere kleinstedelijke gebieden, de opvang verzorgen van functies (wonen, werken, hoogdynamische recreatie) als alternatief voor verdere verspreiding in het buitengebied ten zuidwesten van E40. Ninove profileert zich als aantrekkelijke woonstad en regionale verzorgingsstad met accenten op onderwijs, gezondheidszorg, kleinhandel en recreatie. Ninove als kleinstedelijk gebied bestempelen betekent dat stedelijke activiteiten worden gebundeld in een afgebakende zone, zodat in het buitengebied het behoud van waardevolle open ruimten voor landelijke activiteiten kan worden gevrijwaard.

Ninove is in zijn open ruimte herkenbaar als het overgangsgebied tussen het Pajottenland en het land Van Zottegem en vanuit de Vlaamse ruit als toegangspoort naar Zwalmstreek en Vlaamse Ardennen. Het landschappelijk onderscheid tussen de linker- en rechteroever van de Dender wordt gevrijwaard. De traditionele grondgebonden landbouw blijft een belangrijke func-

tie vervullen als beheerder van de open ruimte en staat garant voor de landschappelijke variatie die de gemeente typeert. De bedrijven volgen de algemene tendens naar een meer duurzame bedrijfsvoering in de landbouwsector en zullen ook een rol vervullen in het plattelandstoerisme.

Kwaliteitsbewaking van het stedelijk gebied en van de open ruimte behoort tot de taakstelling van de gemeente.

1.3. Ninove in de Dendervallei

De invulling van de rol voor het ommeland gaat uit van de eigen troeven. Het historisch karakter, de ligging in de vallei, de verdichtingsmogelijkheden voor wonen en werken, de reconversie van verlaten nijverheidscomplexen, de ontsluiting en het omringend landschap zijn kwaliteiten waarmee Ninove zijn rol kan vormgeven.

De ligging in de vallei van de Dender biedt een decor voor zowel het stedelijk als het landelijk wonen. De vallei stelt tegelijk ook grenzen aan de dynamiek. De open ruimte funkties primieren buiten het stedelijk gebied.

Ninove speelt in de vallei van de Dender een belangrijke rol inzake het behoud en de versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden. De vallei verbindt belangrijke natuurlijke gebieden en is een open ruimte van bovenlokaal niveau. De Dender fungeert ook als een waterberging en als een vrijwaring van het stedelijk gebied tegen overstromingen. De Dendervallei vormt de ruggengraat van de natuurlijke structuur in de gemeente. Van hieruit vertakt zich een coherent netwerk van fijnmazige groenstructuren, dat verder wordt opgewaardeerd door de ontsnippering en versterking van beekvalleien en natuurgebieden. De rivier- en beekvalleien (Lavonnelbeek, Beverbeek - Molenbeek, Vogelenzangbeek) zijn de dragers van de ruimtelijke structuur.

In de Dendervallei zijn Appelterre en Okegem de twee belangrijkste kernen in het buitengebied. Omdat prioritair de ruimtelijke mogelijkheden in het kleinstedelijk gebied volledig worden benut, spelen de dorpen en gehuchten echter een beperkte rol in de opvang van de behoefte aan bijkomende woningen of bedrijventerreinen. Wel kan hier eventueel een gedeelte van de behoefte aan sociale huisvesting worden ingevuld.

1.4. Ninove als economisch knooppunt onderdeel van de Dendersteden

In de gewenste ruimtelijke structuur is Ninove een economisch knooppunt met een bovenlokale rol. Het kleinstedelijk gebied is onderdeel van de Dendersteden (Dendermonde, Aalst, Ninove en Geraardsbergen). Het heeft een belangrijke opvangfunctie voor de ontwikkelingen tussen Brussel en Gent.

Ninove kan uiteraard niet streven naar een concurrentiele positie ten opzichte van Brussel. Het schaalniveau van de gemeente, de ligging in belangrijke open ruimte structuren en het industriële karakter zijn hiervoor de belangrijkste argumenten.

Door ruimte te bieden voor handel en bedrijvigheid wenst de gemeente bij te dragen tot het afremmen van de uitwaaiing van wonen en bedrijvigheid in het buitengebied. In functie van de positionering als economisch knooppunt en de mogelijkheden die de infrastructuur bieden, wil

Ninove vooral ruimte bieden aan vernieuwende ontwikkelingen in de traditionele sectoren en diensten van kleinstedelijk (regionaal) niveau.

Lokale bodemrijksdommen kunnen verder worden geëxploiteerd op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

De productie van duurzame energie (met windturbines maar ook met zonnepanelen enz.) is gericht op de lokale behoefte en wordt landschappelijk ingepast. Hierbij wordt ruimte gelaten voor diverse vormen van energieproductie.

1.5. Ninove als cultuurhistorische site en toeristisch-recreatieve schakel

Ninove bouwt zijn positie als schakel in de toeristisch-recreatieve structuur uit. De stad kan door aansluiting op regionale fiets- en wandelpaden profiteren van de aantrekkingskracht van de Vlaamse Ardennen en zich profileren als poort van deze toeristische regio. De verbinding van toeristisch-recreatieve knooppunten (zowel binnen als buiten het stedelijk gebied) maakt van Ninove een interessante stopplaats.

De open ruimte van Ninove vormt een bereikbaar en aantrekkelijk kader voor buitenrecreatie en plattelandstoerisme. Het pittoresk landschap ten zuiden van de Dender fungeert met zijn kleine dorpskernen, beekdalen, holle en trage wegen, bermen en kleinschalige landbouwgebieden als kwaliteitsvolle tegenhanger van het cultuurhistorisch waardevol kleinstedelijk gebied.

Historische gebouwen en sites getuigen van het rijk historisch verleden van de stad. Voorbeelden van het onroerend erfgoed zijn Koepoort, Abdijkerk en de opgravingen rond de Abdijkerk. De gemeente wenst deze erfgoedwaarden ook in de toekomst te vrijwaren. Op die manier kunnen deze ook op het vlak van toerisme worden ingezet.

2. Gewenste ruimtelijke structuur

kaart 42: *synthese gewenste ruimtelijke structuur*

De spil van de gewenste ruimtelijk structuur draait rond het stedelijk gebied van Ninove en is geënt op de landschappelijk en ecologisch waardevolle Dender. Nieuwe harde ontwikkelingen en activiteiten in Ninove worden zoveel mogelijk gekoppeld aan het stedelijk gebied.

Vernieuwings-, ontwikkelings- en renovatieprojecten binnen een compact **kleinstedelijk gebied** maken van Ninove een uitnodigende woonstad. De stad vervult met haar centrumgebied rondom de Dender en haar goed uitgebouwd handelshart en kleinhandelslinten op stedelijk niveau een regionale verzorgingsfunctie. Twee Denderpoorten accentueren de overgang tussen het stedelijk gebied en de open ruimte in de Dendervallei en werken oriëntatieverhogend op de ring door herkenbare, architecturale bruggen. De westelijke Denderpoort fungeert als groene schakel tussen stadspark en Dendervallei en knooppunt voor recreatief verkeer (nabijheid atletiekpiste, speelbos). De oostelijke Denderpoort vormt een aangename toegang naar de oostelijk gelegen Dendermeersen ten zuiden van de Dender. Na heraanleg vormen de Denderkaaien over de volledige lengte een nieuwe ruggengraat doorheen de stad, afgewerkt met kwaliteitsvolle architectuur en een aantrekkelijk openbaar domein.

Ook in de **randstedelijke woonomgevingen** (Meerbeke en omgeving van Denderhoutembaan - Lindendreef) gaat aandacht naar openbaar domein, ontsluitingen voor langzaam verkeer en aansluiting op de omliggende open, groene ruimte.

Aan de oostelijke stadsrand vormt **N28** (Expresweg - Koning Boudewijnlaan) de basis voor een systeem van bedrijvigheid met bestaande en nieuwe bedrijvzones met een groene invulling langs Dender. Overslag van goederen naar spoor wordt mogelijk gemaakt. Op termijn wordt overslag naar de Dender niet uitgesloten. Meer naar het noorden, tussen Expresweg en Aalstersesteenweg, wordt een nieuw regionaal bedrijventerrein ontwikkeld.

De **ontginningszone** ten noorden van Ninove kan uitbreiden. De nabestemming maakt deel uit van het stadsbosgebied. De kleine ontginning in Meerbeke blijft zelfvoorzienend en de gebieden bij Denderwindeke worden bevroren.

Alle **kernen in het buitengebied** krijgen nieuwe impulsen. Zij worden ontwikkeld als samenhangende dorpen. Afwerking van de dorpsrand, poorten, doortochten, vernieuwing van het openbaar domein en renovatieprojecten zorgen voor een aangename en herkenbare woonomgeving. Voor een aantal dorpen wordt ingezet op het authentiek karakter. Plaatselijke bedrijfjes kunnen er blijven voortbestaan en elke kern heeft een lokaal recreatiegebied. Appelterre, Okegem en Denderwindeke beschikken daarnaast over een goed uitgerust, lokaal voorzieningenniveau.

Linten en gehuchten in de open ruimte hebben vooral een verblijfsfunctie en kunnen enkel binnen de juridische voorraad groeien. In de open linten is verdere invulling niet gewenst zodat het zicht op de achterliggende open ruimte maximaal gevrijwaard blijft. In gesloten linten primeert de woonfunctie.

Het **landelijk woongebied** ten oosten van Meerbeke is een parkachtig kader voor residentieel wonen. Het is niet de bedoeling bijkomend woongebied te creëren, wel om het gebied te ontwikkelen met een lage woondichtheid in een groen parkachtig kader.

Langs Brusselsesteenweg en Brakelsesteenweg is binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied ruimte voor **handelslinten** met mogelijkheid tot verdere uitbouw van grotere bouwvolumes, hobbytuincentra en serrecomplexen.

De gewestwegen vormen de **hoofdverbinding** tussen het stedelijk gebied en zijn ommeland. N28 (Expresweg) is voor autoverkeer de belangrijkste verbinding naar Brussel en Aalst terwijl N8 (Brusselsesteenweg) een belangrijker rol krijgt toebedeeld als openbaar vervoerverbinding naar de hoofdstad.

Een opwaardering van de **stationsomgeving** als knooppunt van openbaar vervoer maakt het reizen per trein vanuit Ninove aantrekkelijker. Zowel in het stedelijk gebied als daarbuiten wordt een netwerk van aangename en veilige voetgangers- en fietsverbindingen tot stand gebracht.

In het buitengebied is landbouw de belangrijkste ruimtegebruiker. De **open kouters** ten noorden van Outer en in de omgeving van Denderwindeke blijven voorbehouden als prioritair en aaneengesloten landbouwgebied voor grondgebonden landbouw. Visuele openheid is hier kenmerkend. Inplanting van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen is niet gewenst. Hetzelfde geldt voor de kleinere open landbouwgebieden. In deze gebieden wordt de rol van de beroepslandbouw bevestigd.

In het noordwesten van de gemeente (de ruime omgeving van Tortelboom waar landbouw, groen en natuur met elkaar verweven zijn) en in het zuiden van de gemeente (vanaf de vallei van de Lavondelbeek, in de omgeving van Peyenbeek, Rijstraat, Boterdaal, Bosveld, Kerkveld, Steenhout en Vreckom) is er een sterke aanwezigheid van kleine landschapselementen. De landbouw is gesitueerd in een **kleinschalig landschap**. De rol van de beroepslandbouw wordt ook hier bevestigd. Aanvullend krijgt zij een expliciete landschapsbouwende rol.

Het **overig landbouwgebied** is versnipperd en biedt ruimte voor zowel beroepslandbouw als hobbylandbouw.

De **Dendervallei** is een groene as van bovenlokaal niveau. Het behoud van het traditioneel meersenslandschap met open grasland en broekbosjes is bepalend voor het uitzicht van de vallei. De Denderoute wordt verder uitgebouwd als fietsverbinding.

Een netwerk van **beekvalleien** met herkenbare beekdoortochten in de dorpskernen vormt de basis voor het functioneren van de natuurlijke structuur. De beekvalleien zijn duidelijk waarneembaar in het landschap als groene linten en concentraties van kleine landschapselementen.

Boskernen zijn de belangrijkste groenvolumes in het landschap. Er komen natuurlijke heuveltopbossen - waarvan het Neigembos het belangrijkste is - en nieuwe stadsrandbossen voor. Deze laatste zijn vanuit de woonomgeving vlot bereikbare groengebieden met recreatiefunctie. Bestaande bossen mogen worden verbonden.

Gave hellingen en steilranden, gevrijwaard van bebouwing of aantasting, zijn de structurerende landschapscomponenten.

De openheid tussen aaneengesloten open ruimten blijft bewaard door **open ruimte verbindingen**.

II. Gewenste deelruimten

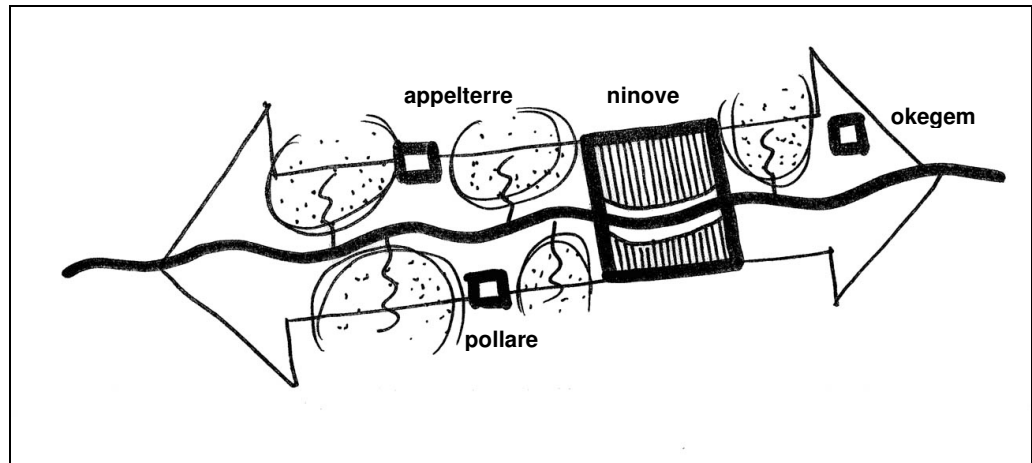
Een deelruimte is een gewenst ruimtelijk systeem waarvoor een gemeenschappelijk beleid wordt geformuleerd als een venster op de gewenste ruimtelijke structuur. Deelruimten zijn samenhangend, dynamisch en complex en hebben geen vast omliggende grenzen. Als gebiedsgerichte synthese van de gewenste ruimtelijke structuur geven zij inzicht in de samenhang tussen gebiedsgerichte en geïntegreerde uitwerkingen rond nader te bepalen thema's en de accenten die de gemeente toekomstgericht in haar beleid wil leggen. De deelruimten vallen hierdoor niet vanzelfsprekend met de deelgebieden in de bestaande ruimtelijke structuur.

In de gemeente worden volgende deelruimten onderscheiden:

- Dender als levensader doorheen Ninove
- noordelijke agrarische ruimte
- zuidelijke agrarische ruimte.

1. Dender als levensader doorheen Ninove

1.1. Ruimtelijk concept



Het ruimtelijk concept voor de Dender als levensader doorheen Ninove bevat volgende elementen:

- het behouden van de riviervallei als natuurlijk en landschappelijk element van bovenlokaal niveau en als vitale ader voor de toekomstige ontwikkeling van Ninove als geheel
- het ontwikkelen van samenhangende natuurlijke gebieden, gekoppeld aan het waternetwerk
- het opwaarderen van de overstromingsvlakten en meersen als uitgangspunt voor landschapsopbouw en ecologisch ruimtegebruik
- het opwaarderen van de Dender als recreatieve as geconcentreerd in een smalle strook (Denderpad)
- het opwaarderen van de Dender als ruggengraat voor de versterking en stedelijke vernieuwing van het centrum van het kleinstedelijk gebied.

Het kleinstedelijk gebied Ninove wordt opgewaarderd als een specifieke subruimte binnen de Dendervallei. Het wordt niet langer als afzonderlijke deelruimte maar wel integraal als structuurbepalend element van de Dendervallei beschouwd. Ninove is een denderende stad.

1.2. Gewenste ruimtelijke structuur voor de Dender als levensader doorheen Ninove

1.2.1. Dendervallei als blauwgroene dooradering doorheen Ninove

De Dendervallei in Ninove is een onderdeel van een grensoverschrijdend geheel. In de gemeente Ninove kan een oostelijk en een westelijk deel worden onderscheiden, maar ook een stedelijk centraal deel doorheen het stadscentrum.

- In het deel ten westen van het stadscentrum zijn de Pollaremeersen, Molenmeersen, Kwaadbroeken en Verrebroeken gelegen.
- Ten oosten bevinden zich de Dendermeersen (Wolfput), Grote Meersen, Molenbeekmeersen en het valleibos van Okegem (Fenixberg).
- Doorheen de stad vormt de Dender de basis voor een aaneenschakeling van groenelementen in een meer parkachtig kader.

Omwille van de **waterbergingscapaciteit** en de hiermee samenhangende ecologische waarden krijgt het intact houden van de valleigebieden en meersen als aaneengesloten en natuurlijk overstromingsgebied van de Dender prioritaire aandacht. Daarbij wordt vooral getracht de meersen te vrijwaren van verdere aantasting. In het kleinstedelijk gebied wordt bij de ontwikkeling van de gebieden rekening gehouden met de noodzaak voor infiltratie, vertraagde afvoer en waterbuffering. Maatregelen voor (her)gebruik van hemelwater worden gepromoot. Bij parkaanleg worden oude meersen of wateroppervlakten maximaal behouden. Indien nodig worden maatregelen genomen bij de aanleg van verharde oppervlakten of bedrijventerreinen in functie van een voldoende tijdelijke berging.

Omwille van de **natuurverbindende rol** worden bestaande barrières voor eventuele migratie afgebouwd. Zo vormt bijvoorbeeld de vismigratie een specifiek aandachtspunt bij de herinrichting van de Pollaresluis. Niet alleen de inrichting van de waterloop zelf maar ook de oevers en aanpalende meersen moeten de natuurverbindende waarde verder versterken. Zo behouden bijvoorbeeld ook de Dendermeersen ten zuiden van Okegem naast een waterbergend vermogen ook een zekere ecologische waarde. De storende achterbouwen van woningen en bedrijfsgebouwen in de dorpsranden worden sterk gebufferd. Doorheen het kleinstedelijk gebied wordt aandacht besteed aan de natuurverbindende waarde bij de inrichting van (al dan niet verharde) oeverstructuren, kaaien, aanlegplaatsen en bij de ontwikkeling van groene rustpunten in samenhang met de waterloop. Bij de sanering van oevers en hiermee verbonden bodems wordt het natuurontwikkelingsperspectief van de Dender steeds mee in acht genomen. Tegelijk wordt ook verdere vervuiling van het watersysteem maximaal voorkomen.

1.2.2. Dendervallei als recreatieve ader doorheen Ninove

De Dender heeft sterke potenties voor een toekomstige ontwikkeling als **toeristische en recreatieve ader**. Als waterloop biedt zij mogelijkheden voor zowel recreatieve en toeristische vaart als voor diverse vormen van oeverrecreatie. Het open karakter van het meersengebied en de aanwezige rust zijn bepalend voor de belevingswaarde van de Dendervallei. In deze open delen bepalen vooral de graslanden maar ook de diverse kleinschalige zichten op een kerktoeren of een geïsoleerd cultuurhistorisch element het landschappelijk aspect. In het stedelijk weefsel kunnen aandacht voor vernieuwende architectuur, stedelijke ontwikkelingen in samenhang met de eigen geschiedenis en de aanwezigheid van een sterk voorzieningenapparaat de belevingswaarde versterken en helpen Ninove op de kaart te zetten.

Enkel zachte recreatie die de draagkracht van het gebied niet overschrijdt (wandelen, fietsen, paardrijden, kanovaren, trage vaart met een jacht), is in de Dendervallei toegelaten. Door het toelaten van recreatief medegebruik wordt het maatschappelijk draagvlak voor natuur- en landschapsbeheer verhoogd. Harde en luidruchtige recreatievormen (motorsport, jetski en andere vormen van snelle vaart) zijn verboden.

Een goed uitgebouwd tweerichtingsfietspad op de rechteroever van de Dender zorgt voor functionele en recreatieve verbindingsmogelijkheden voor langzaam verkeer. In de stad zorgen twee (nieuwe) voetgangers- en fietsbruggen (een recent gebouwde tussen Onderwijslaan en Polambakkamlaan en een nieuwe tussen Mallaardstraat en Fabriekstraat) voor een goede en veilige oversteekbaarheid. Daarbuiten blijft de brug van Pollare de voornaamste oversteekplaats voor langzaam verkeer. Overleg met de buurgemeenten Liedekerke en Geraardsbergen is nodig voor de verdere doortrekking van het Denderpad over de gemeentegrenzen.

De potentiële rol van de Dender als recreatieve waterweg wordt gewaarborgd. Toekomstige mogelijkheden voor beperkt transport (schepen kleiner dan 500 ton) worden niet uitgesloten.

Hiermee wordt rekening gehouden zowel bij de inrichting van sluizen en bruggen als mogelijke obstakels als bij het onderhoud van de Dender als waterweg. Een voldoende spreiding van aanlegmogelijkheden (met aanmeerpalen) blijft behouden en in het centrum worden zo mogelijk bijkomende infrastructuur voorzien om een comfortabele tijdelijke aanleg mogelijk te maken.

Om de rust en de hierbij horende toeristische en recreatieve potenties van het valleigebied maximaal te vrijwaren is inplanting van specifieke recreatiezones in de vallei niet gewenst buiten een zeer beperkt aantal specifieke knooppunten. Wel mogelijk zijn rust- en uitkijkpunten die iets verder van het pad zijn gelegen. Zij zorgen voor variatie langs het Denderpad. Op daarvoor geschikte plaatsen aan de rand van de meersen kunnen bijvoorbeeld vogelkijkhutten worden ingeplant.

Waar Pollare aan de Dender grenst en in de omgeving van de westelijke Denderpoort is meer intensieve recreatie te verantwoorden. Samen met de westelijke Denderpoort (stadspark, atletiekpiste, speelbos) is ook Pollare een toeristisch-recreatief knooppunt op het Denderpad. Behalve de recent gerestaureerde brug dragen ook andere voorzieningen in de omgeving van Pollare bij tot de ontwikkeling van een uitvalsbasis voor landschapsverkenning. Mogelijke infrastructuur zijn onder andere parkeergelegenheid, fietsenstalling, horeca, educatieve panelen, picknick tafels, bewegwijzerde routes en trekkershutten.

De oostelijke Denderpoort geeft voor fiets- en wandelrecreanten toegang naar de meersen ten zuiden van de Dender. De bestaande bedrijfsgebouwen worden architecturaal opgewaardeerd zodat hiervoor een optimaal en aangenaam decor ontstaat. Het openbaar domein wordt in dit kader heraangelegd en de wegontsluiting van de bedrijvigheid langs Dender wordt afgebouwd. De onderdoorgang onder N28 (Koning Boudewijnlaan) vormt de materialisering van de poort: ten westen bevindt men zich in de stad, ten oosten zijn er de open Dendermeersen.

De bebouwing langs de valleiranden wordt landschappelijk ingepast voor zover zij visueel storend is. Daarom worden populierenplantages bij voorkeur aan de valleiflanken en dorpsranden aangeplant. Het zicht op kerktorens en gave dorpsranden wordt zoveel mogelijk open gehouden. Extensieve landbouw (hooilanden, graasweiden) vormt daarom ook een essentiële functie in de vallei. Het omzetten van graslanden naar akkers of populierenplantages wordt niet toegestaan.

1.2.3. Dender als basis voor stedelijke vernieuwing

kaart 43: gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied in Dendervallei

Het beeld van de gewenste ruimtelijke structuur van deze deelruimte weerspiegelt zich in een geconcentreerd kleinstedelijk gebied dat van west naar oost wordt doorkruist door de Dender. De inbedding van de stad in de vallei van de Dender heeft van oudsher de eigenheid en de dynamiek van de stad gekenmerkt. Oude industriële gebouwen die vroeger voor de nodige economische welvaart zorgden, vormen nu de aanzet van enkele herkenbare stadsvernieuwingsprojecten. Op die manier blijft de Dender ook nu nog een herkenbare en structurerende as in het stedelijk functioneren van Ninove. Andere plekken in de stad worden met die Dender verbonden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dragen ertoe bij dat de Dender deze vernieuwende rol ten volle kan opnemen.

- Langs de Dender worden nieuwe stedelijke projecten uitgewerkt met respect voor het bouwkundig erfgoed in een samenhangend kader waarin de verbinding met het water centraal staat en ruimte wordt gevrijwaard voor open, groene, rustige plekken in een stedelijke omgeving.

- De publieke ruimte rond de historische noord-zuidas van de abdijkerk naar Burchtstraat wordt opgewaardeerd en aangevuld met een dynamische stedelijke as van voorzieningen parallel aan de Dender. Beide aders (Dender en dynamische stedelijke as Centrumlaan - Graanmarkt) hebben een duidelijk verschillende dynamiek maar vullen elkaar ook aan. De wisselwerking wordt gemaximaliseerd door zeer gericht verbindingen te voorzien.
- In het noorden worden nieuwe randstedelijke woonontwikkelingen voorzien in samenhang en gelijktijdig met de ontwikkeling van een stadsrandbos. De woonontwikkelingen worden dusdanig gefaseerd dat de stedelijke projecten niet worden gehypothekeerd. Zij vormen tevens, samen met het stadsrandbos, een bestemming en vertrekplaats. Een groene dooradering doorheen het centrum zorgt niet alleen voor een versterking van het aanbod aan groene publieke ruimte in de stad maar tevens voor een verbinding naar de Dendervallei.
- Nieuwe en vernieuwende ontwikkelingen voor bedrijvigheid worden dusdanig gesitueerd dat de potenties van de Dender als blauwgroene recreatieve levensader maar ook als potentiële transportas maximaal in rekening worden gebracht. N28 (Expresweg - Koning Boudewijlaan) vormt hierin, samen met de Dender, de basis voor de ontwikkeling van een randstedelijk bedrijvigheidscomplex. De ontsluiting van de bedrijvigheid wordt dusdanig georganiseerd dat de woon- en leefkwaliteit in het kleinstedelijk gebied maximaal wordt gevrijwaard en N28 haar rol van ontsluiting voor het kleinstedelijk gebied naar het hoofdwegennet kan opnemen.
- De Dender wordt in haar rol als blauwgroene dooradering bijgestaan door een aantal beken. Ook in het kleinstedelijk gebied is dit het geval. Snoekgracht vormt de drager van een groenbuffer voor de nieuwe stedelijke woonomgeving in het noorden en krijgt in de verstedelijkte omgeving een vervolg in de groene dooradering. Beverbeek - Molenbeek verknoopt mee met de wegenstructuur aan de stedelijke poort rond den Dollar en zorgt voor een westelijke groene afbakening van de stad. Moensbroekbeek draagt bij tot de groene dooradering van de randstedelijke woonomgeving te Meerbeke.

Structuurbepalende elementen voor de gewenste ruimtelijke structuur van het kleinstedelijk gebied als subruimte binnen de Dendervallei zijn:

- de Dender als blauwe ader door de stad
- de water(front)architectuur met zicht op de Dender, aangepast aan de waterrijke omgeving en met ruimte voor de natte natuurverbindingfuncties
- het stedelijk kerngebied en het randstedelijk kerngebied Meerbeke
- de stedelijke poorten en de stationsomgeving als toegangspoorten tot de stad
- de bestaande stedelijke en randstedelijke woonomgevingen en de nieuw te ontwikkelen stedelijke woonzones
- de stedelijke assen en de stedelijke straatwanden
- de bestaande bedrijfsomgevingen en de nieuwe regionale/gemengde bedrijfzone met een verzamelde ontsluiting naar het bovenlokaal wegennet
- de geordende grootschalige detailhandel en de publieke voorzieningen
- het intensief recreatief park, de stadsrandparken en groenbuffers (met stadsrandbos, speelbos en recreatief groen) en de groene dooradering door de stad alsook de waardevolle open ruimten rond Dendervallei en Molenbeek - Snoekgracht en Moensbroekbeek.
- de spoorweg, de expresweg, steenwegen en ringlanen.

1.3. Uitwerkingen

1.3.1. Dender als slagader voor vernieuwende stedelijke projecten

De stad wil haar identiteit versterken door de band met de Dender ruimtelijk prominenter vorm te geven. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de publieke ruimte en de verbindende rol van de Dender voor natuur, scheepvaart, langzaam verkeer en recreatie. De aanleg van een

Denderpromenade, van Denderpoorten langs de ring en van een Denderpark, ingebed in het valleigebied, moet zorgen voor de opwaardering van de rivier in de stad. Op een aantal plaatsen wordt de ontwikkeling van activiteiten gestimuleerd die op de Dender zijn afgestemd. Voorbeelden zijn horeca of een park met uitzicht op de rivier, een aanlegkaai voor pleziervaart, een ingerichte (verlichte) wandelweg langs het water en waterfrontarchitectuur. Op andere plaatsen is sprake van sanering en reconversie.

De gemeente zal van bij aanvang waken over de manier waarop de verschillende projecten binnen de beschreven ontwikkelingen worden gekaderd. Op die manier kan zij op langere termijn de samenhangende visie ook van onderuit voeden en bijkomende stakeholders aantrekken in de herwaardering van het kleinstedelijk gebied. De provincie Oost-Vlaanderen is in dit kader een bevoorrechte partner. De samenwerking kan uitmonden in de ontwikkeling van een organisatiestructuur (een stedelijk management) waarbinnen de verschillende projecten toekomstgericht worden beheerd en van waaruit bijkomende middelen worden gezocht en gegenereerd om de stedelijke vernieuwing te ondersteunen.

Dender als basis voor een groene gordel doorheen de stad

De aanleg en ontwikkeling van een stadsrandbos in het noorden van de stad, conform de aanduiding in de afbakening, zorgt niet alleen voor een versterking van het aanbod aan groene publieke ruimte in de stad. Het is ook de aanleiding voor een groene dooradering doorheen het centrum tussen de Dendervallei en het noordelijk stadsrandbos.

Terwijl in het noorden daadwerkelijk sprake is van bebossing, betreft de **groenontwikkeling** rondom **Burchtdam** veeleer een verdere opwaardering van de bestaande groenstructuur. De ontwikkeling is gericht op het tot stand komen van een kleinschalig landschap met een uitgesproken recreatieve invulling en ruimte voor natuur en voor landschapsbeleving. Het traag weggennetwerk in het gebied wordt opgewaardeerd. Langs de Dender wordt het bestaand pad verfraaid met groen en de verbinding voor fietsers en voetgangers richting oostelijke Denderpoort wordt opgewaardeerd. De relictten van oude Dendermeanders worden opgenomen als waterpartijen, eventueel met vismogelijkheden. Weiden kunnen als **speelweide** fungeren en/of zijn in gebruik voor hobbylandbouw. Er wordt een beperkte ruimte voorzien voor volkstuintjes en er is ruimte voor zogeheten 'struinnatuur' of recreatief gebruikt 'braakliggend terrein' en voor tijdelijke waterberging. Het voetbalstadion en de bijhorende oefenvelden zijn landschappelijk geïntegreerd in dit park. Een nieuwe toegang wordt voorzien bij de heraanleg van het kruispunt Boudewijnlaan (ring) en Brusselsesteenweg. Aansluitend is er voldoende parkeergelegenheid. Boudewijnlaan wordt voldoende ingebufferd.

De bestaande recreatieve activiteiten op de rechteroever worden zoveel mogelijk met elkaar in verbinding gebracht en als één geheel ontwikkeld in een **parkachtige omgeving**. Het zwembad en het stadspark worden behouden en zo nodig opgewaardeerd in functie van het gebruik voor niet-georganiseerde sporters. Atletiekpiste, speelbos en sluis vormen samen de westelijke Denderpoort, de recreatieve toegang tot de stad. De atletiekpiste ten westen van Elisabethlaan wordt binnen ditzelfde park geheel geïntegreerd. De sluis langs de Dender wordt binnen hetzelfde kader opgenomen als infrastructurele poort op het water.

Er wordt gewaakt over de kwaliteit van de onderdoorgangen onder Koning Boudewijnlaan en Elisabethlaan. Ook voor de autobestuurder op Koning Boudewijnlaan en op Elisabethlaan wordt de Dender als waterloop geaccentueerd.

De onderdoorgang onder Koning Boudewijnlaan markeert het onderscheid tussen een gesloten stedelijke omgeving en de open ruimte ten zuiden van Dender. Ten oosten wordt de omgeving langs Dender opgewaardeerd tot een aangename recreatieve route naar het meersengebied rond Walputstraat. Ook voor de autobestuurder op Koning Boudewijnlaan wordt deze scheiding gemarkeerd.

Het bestaand **speelbos** behoudt binnen dit geheel voorlopig haar functie. De natte valleigrond biedt evenwel niet de optimale speelkwaliteit. De toegankelijkheid wordt op dit ogenblik verzekerd door een padenstructuur. De speelmogelijkheden van deze structuur zijn evenwel beperkt. Herinrichting van het bos om de speelfunctie te verbeteren wordt omwille van het waterrijk karakter en de natuurlijke potenties als niet wenselijk geacht. Op langere termijn is de ontwikkeling van een alternatief speelbos ten noorden van de Dender wel mogelijk. Essentiële voorwaarde hierin is dat bij de heraanleg van de sluis de oversteekbaarheid wordt geoptimaliseerd en de veiligheid ervan voor overstekende kinderen kan worden gewaarborgd. Voor het speelbos zal een specifiek beheerplan worden uitgewerkt om zijn rol ten volle te kunnen waarmaken. Het is niet de bedoeling om in dit speelbos speeltuigen te plaatsen. Het is wel de bedoeling om via een weloverwogen beheer (keuze van beplanting inzake boomsoorten en ondergroei, beperkt verwijderen van dood hout enzovoort) de mogelijkheden voor allerlei bosspelen te verhogen.

Versterkte relatie van het centrum met de Dender en Denderkaaien

Het streven naar en mogelijk maken van waterfrontarchitectuur voor nieuwe en te vernieuwen gebouwen richt het centrum naar de Dender. Op die manier wordt getracht de barrière die de Dender vroeger betekende in de ontwikkeling van het centrum, om te buigen naar een ruggengraat voor een nieuwe (woon)dynamiek.

Bij de ontwikkeling van de voormalige OCMW-site voor nieuwe functies (cfr. de beschrijving van de gewenste nederzettingsstructuur) wordt een intieme groene verbinding ontwikkeld van Graanmarkt naar Dender. Langs deze as worden groene binnenruimten voorzien. Uitgangspunten zijn onder andere de als landschap beschermde tuin Doremont te Graanmarkt 11, de mogelijkheid om een groene binnenruimte te creëren ter hoogte van de voormalige OCMW-gebouwen en een rustige plek te voorzien aan de Dender. De voormalige OCMW-gebouwen en de Kaaischool moeten op hun erfgoedwaarde worden geëvalueerd. Een dergelijke ontwikkeling kan fungeren als voorbeeld voor andere inbreidingsprojecten waar de realisatie van een fijnmazige dooradering mogelijk is.

Het gebied tussen Dender, Koning Boudewijnlaan, Brusselsesteenweg, Brusselstraat en Burchtdam wordt uitgebouwd tot een gemengde groene ruimte op stedelijk niveau waar ruimte is voor wonen, werken, natuur en recreatie. In de zone wordt ook ruimte voorzien voor mobiele/tijdelijke bewoners (ongeveer 15 standplaatsen). Een dergelijk doortreksterrein wordt op een kwalitatieve manier ingebed in de omgeving met oog voor buffering en ingroening en een aangepaste doch kwalitatieve woonomgeving. De mogelijkheden tot ontwikkeling van het gebied worden bij voorkeur van bij aanvang, dus ook bij de ontwikkeling van de Fabeltasite door de provincie, als één geheel onderzocht. Hierbij wordt specifiek aandacht besteed aan de waterproblematiek in het volledig gebied. Voor zover dit nog niet is gebeurd, zal de gemeente bij de provincie aandringen om alsnog een geïntegreerd onderzoek te laten plaatsvinden.

Ook Paul De Montplein kan in dit verhaal een rol spelen door de herinrichting als scharnierpunt. Het ligt op de kruising tussen de Dender en de hoofdweg van rechteroever. Het heeft alle potenties (gebouw De Cooman, de brug, het jaagpad, de Dender met de twee kaaien, parkeer-ruimte) om inwoners en bezoekers naar de rechteroever te halen. Fiets- en voetgangersbrug-

gen ter hoogte van het park en ter hoogte van Burchtdam (Fabriekstraat) verbinden de stedelijke zones tussen linker- en rechteroever.

Reconversie van industriële sites en bedrijfsgebouwen

In de stad kan **reconversie** van oude industriële sites bijdragen tot functieverweving. Bedrijfsgebouwen die in onbruik zijn geraakt, worden gerenoveerd met respect voor het industrieel erfgoed en kunnen dusdanig nieuw leven worden ingeblazen. Er komen gemengde functies zoals kantoren, lokale bedrijvigheid en waar wenselijk ook wonen en/of handel. Het noordelijk deel van Burchtdam, aansluitend op de Denderkaaien, kan bijvoorbeeld als stedelijk vernieuwingsproject ruimte bieden voor nieuwe vormen van bedrijvigheid met aandacht voor waterfrontarchitectuur bij de kleine bedrijven (kantoren, parking met groen enzovoort).

De grote bedrijven langs De Bodtkaai kunnen blijven bestaan zolang er geen grondige vergunningsplichtige reorganisatie- of uitbreidingsplannen zijn. Nieuwe vormen van bedrijvigheid zijn enkel mogelijk mits er een gepaste oplossing komt voor de ontsluiting van het gebied. Bij deze reconversie wordt de nodige aandacht besteed aan de architecturale vormgeving en uitstraling van het gebied. Het waterfront krijgt de nodige aandacht als decor voor recreanten langs de Dender. Ter hoogte van de onderdoorgang van de Dender onder Koning Boudewijnlaan draagt de vormgeving bij tot de markering van de aanwezigheid van de Dender voor de autobestuurder.

Omwille van de industriële erfgoedwaarde en de aard van de gebouwen kan het in bepaalde gevallen aangewezen zijn om woonfuncties of aan wonen gerelateerde functies (recreatie, diensten of handel) in de voormalige gebouwen mogelijk te maken. Dit geldt in het bijzonder voor oudere, soms waardevolle en al dan niet beschermde fabriekspanden in het stedelijk gebied. Voorbeelden zijn de voormalige textiel fabriek Cohen (Aalstersesteenweg - Vinkenstraat), de voormalige stoommouterij en -brouwerij 'De Engel' (Sint-Pietersstraat Meerbeke) en mogelijk op langere termijn de huidige brouwerij Slagmuylder (Albertlaan - Denderhoutembaan).

1.3.2. Nieuwe stedelijke as ter versterking van het winkelcentrum

Het centrum van Ninove kent een regionale uitstraling. Het winkelcentrum lag van oudsher geconcentreerd in de historische kern. De nodige stadsvernieuwingsprojecten zoals het nieuw shoppingcentrum (Ninia) versterken en breiden dit handelshart uit. De ruimtelijke koppeling tussen het oud en het nieuw winkelcentrum door de aanleg van een aantrekkelijke **nieuwe stedelijke as** moet zorgen voor een versterking en uitbreiding van het regionaal gericht handelsapparaat. Het geheel wordt autoluw ingericht. In dit gebied vallen het historisch en commercieel centrum van de stad samen. Om de centrumfunctie te blijven waarmaken, verdient het gebied een voortdurende aandacht.

De oorspronkelijke centrale as van Ninove liep van noord (abdijkerk) naar zuid (burcht later tramhalte). Door de aanleg van **Centrumlaan** is een nieuwe richting gegeven aan de stad, evenwijdig met de Dender en de spoorlijn. Het administratief centrum is er reeds enige tijd gevestigd en de komst van het shoppingcentrum Ninia heeft de as commercieel versterkt. De gronden langs Centrumlaan worden ruimtelijk als een betere locatie voor grotere winkels beschouwd dan een verdere uitdeining langs ring en invalswegen. Door de herwaardering van Graanmarkt en de Nederwijk kan de as krachtiger vorm worden gegeven. Waar deze nieuwe as de ring kruist, ontstaan poorten die de herkenbaarheid van het centrum verhogen. Graanmarkt krijgt in dit centrum een centrale rol toebedeeld. Door de verfraaiing kan de zone ook commer-

cieel (winkels, horeca) opflakkeren. Parkeren wordt zoveel mogelijk naar de rand van de stadskern verwezen. De heraanleg van de publieke ruimte in de historische invalsstraten draagt bij tot het bestrijden van verval en het stimuleren van renovatie.

Bij de herwaardering van het centrum moet ook aandacht worden besteed aan de relatie met de **stationsomgeving**. Het nastreven van een heldere en aangename verbinding tussen het centrum en het station is belangrijk om de troef van een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer optimaal uit te spelen. Een aangenaam openbaar domein is een stimulans voor private ontwikkelaars om in te zetten op braakliggende en verwaarloosde terreinen in deze buurt, bijvoorbeeld voor het creëren van nieuwe vormen van mobiel werken. Kwalitatieve woonprojecten trekken mensen aan om weer in de stad te wonen wat op zijn beurt de dynamiek verhoogt. Daarbij moet voldoende aandacht worden besteed aan de problematiek van het parkeren voor bewoners. Ook pendelaars die met de wagen naar het station komen om de trein te nemen, moeten het station vlot kunnen bereiken en over een parkeerplek beschikken. Daarnaast moeten maatregelen worden uitgewerkt die het functioneel fietsgebruik stimuleren door het voorzien van voldoende fietsbergingen en aangename en veilige fietsroutes, gebaseerd op een integraal netwerk doorheen Ninove.

De voorziene **rasteronsluiting voor langzaam verkeer** sluit de ontwikkelingen met onder andere twee fiets- en voetgangersbruggen over de Dender (Oeverstekse en tussen Oudekaai en Koning Boudewijnlaan) aan bij de groene dooradering:

- de stadsontwikkeling aan het station, Dender, Burchtdam, Centrumlaan en abdijkerk
- de randparkings langs de invalswegen vanuit de ring
- Albertlaan (Aalstersesteenweg) en Centrumlaan als boulevards.

1.3.3. Noordelijk stadsrandbos als overgang naar de open ruimte

Ten noorden van het stedelijk centrum langs Hof ter Duyst en aansluitend bij de steenbakkerij (leemontginning) wordt een stadsrandbos ontwikkeld als groene ruimte op stedelijk niveau. Het bos strekt zich uit in de omgeving van Herlinckhove langs Snoekgracht tussen Langemuren en Plasveldlaan en sluit zo aan bij het voormalig ontginningsgebied in de omgeving van Ruysbroekbaan. De belangrijkste toegangen zijn gesitueerd aan de wijk 'Hof ter Duyst' (Lindendreef, Langemuren, Kloostermolenstraat en Plasveldlaan). De site kan een volwaardig stadsbos huisvesten en wordt in combinatie met de leemontginning (nabestemming) uitgebouwd tot een aanzienlijke oppervlakte recreatief groen in de directe nabijheid van de stad. Het gaat om ruim 60 ha, de ontginningszone niet inbegrepen. Door de ontwikkeling van een stadsrandbos op deze plek wordt vorm gegeven aan de overgang van het stedelijk gebied naar de open ruimte.

De term 'stadsrandbos' wordt ruim geïnterpreteerd. Het gaat om een landschappelijk streefbeeld waarin naast bosontwikkeling ook natuur, recreatie en landbouw aan bod kunnen komen. Het voornaamste ontwikkelingsperspectief is gericht op het meer toegankelijk maken van deze zone zodanig dat omwonenden en recreanten uit de buurt optimaal van de omgeving kunnen genieten. De ontwikkeling van passieve recreatie in een groene omgeving staat dus centraal. Er wordt dus niet per definitie dichte bebossing of enkel een natuurfunctie vooropgesteld. Fiets- en wandelpaden doorkruisen het gebied en zorgen voor een vlotte relatie met het stedelijk gebied en de omliggende woonomgevingen. Bestaande trage wegen kunnen als basis dienen. Bijkomende speelbosruimte kan deel uitmaken van dit groen gebied.

De aanleg van een stadsrandbos op deze plaats in Ninove moet gebeuren in samenhang en gelijktijdig met een voorstel van fasering voor de aansnijding van het woongebied 'Hof ter Duyst'. Deze woonzone is opgenomen in het kleinstedelijk gebied en zal bijdragen tot het ver-

wezenlijken van de taakstelling wonen voor de stad Ninove. Volgende randvoorwaarden zijn belangrijk bij de inrichting van het gebied:

- nieuwe woningen met de voorkanten gericht naar het groen gebied
- menging van hoge dichtheid met een typologie aangepast aan de bestaande typologie
- relatie met functie/nabestemming ontginningsgebied
- aandacht voor doorsteken voor langzaam verkeer op de functioneel juiste plaats
- veilige doorsteek ter hoogte van Aaltersesteenweg
- aantakking op groene dooradering van het centrum.

De uitbouw van een stadsbos ten noorden van de stad zorgt voor een tegenpool met de groene invullingen langs de Dender (Burchtdam, het bestaand stadspark, het speelbos en de ingroening van de Dendervallei). Beide componenten geven aanleiding tot het ontwikkelen van een groen netwerk voor langzaam verkeer dwars door de stad die beide groengebieden verbindt. De nieuwe Denderbruggen voor voetgangers en fietsers versterken dit traject. Een nieuw aan te leggen tunnel van Expresweg (N28) onder Aaltersesteenweg zorgt voor veilige oversteekmogelijkheden. Ook naar het zuiden toe kan de link naar de groene omgeving van het Neigembos worden gemaakt. Veilige oversteekpunten (eventueel met een tunnel) spelen daarbij een belangrijke rol.

1.3.4. Nieuwe en vernieuwende ontwikkelingen voor bedrijvigheid langs de Dender en N28 (Expresweg - Koning Boudewijnlaan)

Het deel van het **bestaand regionaal bedrijventerrein** dat aan de Dender grenst, wordt zodanig heringericht dat de Dender een ecologische oeverafwerking krijgt. De concrete uitwerking gebeurt door de provincie in overleg met de gemeente. De gemeente stelt voor een zone van minimaal tien meter voor te behouden voor oeverbeplanting, opgaand groen en geluidsbufferende maatregelen en het gebied vrij te houden van bebouwing en verhardingen. Hierdoor ontstaat een betere visuele buffering van de bedrijfsgebouwen naar het zuiden. Omwille van de beperkte relevantie van de Dender ter hoogte van Ninove als transportas, wordt het bedrijventerrein beter niet verder uitgebreid in Dendervallei.

Het ontwikkelingsperspectief van het voormalig fabriek **Fabelta** is weinig evident. Het is van oudsher een vervuild industriegebied in de stad dat in eerst instantie moet worden gesaneerd. De gebrekkige ontsluiting maakt dat mobiliteitsgenererende of transportgerichte bedrijvigheid niet gewenst is. Lokale bedrijven en kleinschalige dienstverlening behoren wel tot de mogelijkheden. De mogelijke herinrichting van het gebied vraagt om een sanering maar vooral ook om een sterk verbeterde ontsluiting, weg van het centrum en aangetakt op Brusselsesteenweg of op de ring. Een sterke groene buffer naar de ring toe bevestigt de band met de Dendervallei.

In het overlegproces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove is ruime aandacht besteed aan de afweging van een aantal zoekzones voor de inplanting van **een nieuw regionaal bedrijventerrein**. Uiteindelijk is geopteerd voor een gebied tussen Expresweg en Aaltersesteenweg. Een uitbreiding van het bestaand industriepark naar het oosten in het gebied 'Grote Meersen' is niet weerhouden omwille van de beperkte meerwaarde op het vlak van multimodaliteit en de belangrijke negatieve effecten op de open ruimte en natuurontwikkeling in dit meersengebied. De gemeente Ninove stelt voor om ook de gemeente Roosdaal in dit overleg te betrekken.

1.4. Acties en maatregelen

Mogelijke gebiedsgerichte acties die gericht zijn op de samenhang binnen deze deelruimte, zijn:

- het opmaken van een renovatieprogramma voor het kleinstedelijk gebied
- het stimuleren en het mogelijk maken van reconversieprojecten met het oog op functieverweving in het stedelijk gebied
- het ontwikkelen van een groene as langs de Dender doorheen het centrum
- het opvolgen van de samenhang tussen de verschillende projecten in de omgeving van de Dender in het stedelijk gebied
- het opmaken van een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen om de reconversie in het kleinstedelijk gebied mogelijk te maken
- het laten opmaken van inrichtingschetsen (bijvoorbeeld voor de OCMW-site, Burchtdam en omgeving) om een kwalitatieve ontwikkeling van de reconversieplekken te garanderen
- het ijveren voor medezeggenschap inzake het ontwikkelen van een stadsrandbos en een speelbos in afstemming met de selecties en afweging uit het afbakeningsproces voor het kleinstedelijke gebied
- het plegen van overleg met de provincie betreffende de opstelling van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein
- het voeren van overleg met de provincie over het ontwikkelingsperspectief van de geselecteerde kleinhandelsconcentraties met prioriteit voor Brakelsesteenweg
- het verkeersluw of verkeersvrij maken van het bestaand winkelhart van de stad
- het ijveren bij de wegbeheerder voor de herinrichting van N405 (Aalstersesteenweg) als stedelijke boulevard (laanbeplanting met middenberm) tussen brouwerij Slaghmuylder en Den Os
- het herinrichten van de as Centrumlaan
- het verdichten van de zone rond het station als stedelijk brandpunt en toegangspoort tot de stad met wonen en stedelijke activiteiten
- het inrichten van de publieke ruimte in de omgeving van de vier stedelijke poorten zodat het ruimtelijk functioneren wordt ondersteund
- het ruimtelijk herkenbaar maken van de Denderpoorten.

Suggesties aan de provincie Oost-Vlaanderen zijn:

- het opmaken van een inrichtingschets waarin wordt verduidelijkt hoe de verschillende programma's in het gebied tussen Dender, Koning Boudewijnlaan, Brusselsesteenweg, Brusselstraat en Burchtdam op elkaar kunnen worden afgestemd zonder de ruimtelijke draagkracht te overschrijden en met specifieke aandacht voor de waterproblematiek
- het uitwerken van een actieplan gekoppeld aan de afbakening van het kleinstedelijk gebied
- het opzetten van een specifieke organisatiestructuur (een stedelijk management) op provinciaal niveau waarbinnen medezeggenschap wordt verleend aan de gemeente in functie van de afstemming en het beheer van de projectontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied en met name de ontwikkelingen die worden beschreven in het kader van de Dender als slagader voor vernieuwende stedelijke projecten.
- het behouden van de locatie van het stadsbos zoals voorzien in het voorstel van afbakening en het ontwikkelen van een stadsrandbos in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied
- het voorzien van mogelijkheden tot gebruik van het bestaand speelbos als vorm van medegebruik van natuurgebied als hoofdfunctie op kortere termijn en het voorzien van een speelbos ten noorden van Dender op langere termijn indien de veilige toegankelijkheid via Pollaresluis kan worden verzekerd
- het herbestemmen van de OCMW-site in functie van woningbouw en aanverwante met een inrichtingschets als voorwaarde voor ontwikkeling

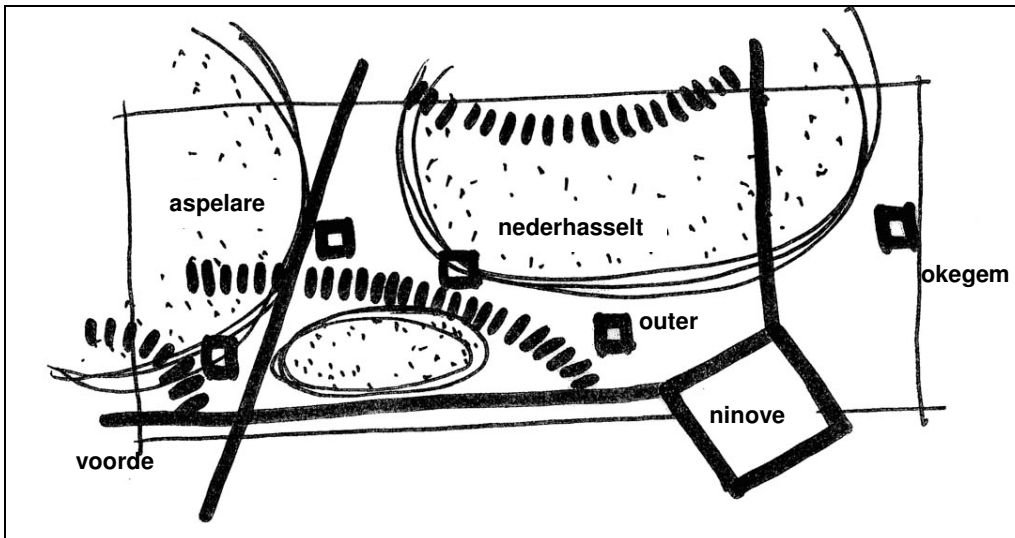
- het opnemen van de te ontwikkelen gebieden op korte termijn alsook de realisatie van het gebied 'ter Duist' in het kleinstedelijk actieprogramma
- het ontwikkelen van het nieuw regionaal bedrijventerrein
- het voorzien van mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid bij de sanering van de Fabelta-site en het voorzien van een kwalitatieve ontwikkeling rekening houdend met de problematiek van ontsluiting, waterberging en de gewenste recreatieve en landschappelijke ontwikkelingen langs de Dender
- het ontwikkelen van windturbines in de omgeving van het nieuw regionaal bedrijventerrein
- het uitwerken van een globaal ontwikkelingsperspectief voor de kleinhandelsconcentraties langs Brakelsesteenweg en Brusselsesteenweg binnen het kleinstedelijk gebied
- het inpassen van de stedelijke poortfuncties ter hoogte van de knooppunten met secundaire wegen en aan de westelijke brug over Dender ter hoogte van N8 (Elisabethlaan).

Suggesties aan de Vlaamse overheid zijn:

- het behouden van de grote eenheden natuur in de Dendervallei
- het ondersteunen van de ontwikkeling van het stadsbos als nabestemming van de aanwezige ontginningen en als drager van het ecologisch netwerk, aansluitend bij de vallei van de Beverbeek
- het bijstellen van de conclusies in de studie inzake bosuitbreiding aan de resultaten van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied met uitzondering van het speelbos
- het voorzien van veilige oversteekmogelijkheden voor kinderen ter hoogte van de Pollaresluis in functie van de ontwikkeling van het noordelijk speelbos
- het aanleggen van N28 (Ring en Koning Boudewijnlaan) als onderdeel van de stedelijke verdeelweg
- het inpassen van de stedelijke poortfuncties ter hoogte van de knooppunten met de primaire wegen (N28 - Ring en Koning Boudewijnlaan) en aan de oostelijke brug over Dender ter hoogte van N28 (Koning Boudewijnlaan).
- het aandringen bij de Lijn om mee te werken aan de ontwikkeling van N8 als hoogwaardige openbaar vervoersas
- het aandringen bij de federale overheid en de NMBS om de frequentie van de treinen en de directe verbindingen op te drijven en om de stationsomgeving kwalitatief uit te bouwen.

2. Noordelijke open agrarische ruimte

2.1. Ruimtelijk concept



Het ruimtelijk concept voor de deelruimte 'noordelijke open agrarische ruimte' bevat volgende elementen:

- het behouden van grote samenhangende landbouwgebieden voor grondgebonden landbouw
- het versterken van beekvalleien als drager van ecologische infrastructuur
- het integreren van verbindingen voor langzaam verkeer
- het behouden van een beperktere toegankelijkheid voor autoverkeer
- het handhaven (niet uitbreiden) van het aantal bebouwingsconcentraties.

2.2. Gewenste ruimtelijke structuur voor de noordelijke open agrarische ruimte

Ruimte voor **grondgebonden landbouw** blijft bepalend voor het buitengebied ten noorden van de Dender. Andere activiteiten zoals wonen, lokale bedrijvigheid, lokale recreatie en natuurontwikkeling horen er eveneens thuis. Grootschalige niet landbouwgebonden of stedelijke activiteiten krijgen er geen plaats.

De **identiteit** van de verschillende **kernen** wordt versterkt door dorpsrandafwerking, verfraaiing van het openbaar domein, renovatieprojecten, beheer van hoogstamboomgaarden, open binnengebieden en behoud van dorpspatrimonium (kapelletjes, kerkwegels enz.). Verdere verlinting of uitzwermen van bebouwing aan de dorpsranden moet worden vermeden.

Open ruimte verbindingen zijn in het noordelijk gebied essentieel voor het behoud van de openheid. Zij accentueren de ruimtelijke scheiding tussen de kernen en de binding tussen de open ruimte gebieden.

Het ruimtelijk beleid in het noordelijk gebied wordt verder gediversifieerd door specifieke accenten te leggen in drie subruimten.

In de **grote kouter** staat het behoud van de open ruimte ten behoeve van de landbouw voorop. Het ruimtelijk beleid richt zich in eerste instantie op de bescherming van deze openheid maar

schent ook aandacht aan de kleine landschapselementen en in het bijzonder de holle wegen in de rand van het koutergebied. De kouter blijft een open gebied van bovenlokale schaal en vormt een landschappelijke poort naar het zuidelijk gelegen Pajottenland. Het gebied 'Baandries' tussen Lebekestraat en Nederhasseltstraat is een belangrijke open ruimte verbinding naar de Beverbeekvallei. De bescherming van holle wegen in het noorden van het koutergebied is even belangrijk als het behoud van het open landschapsbeeld op de kouter zelf. Er is ruimte voor uitbreiding van de ontginningszone maar de nabestemming wordt bij voorkeur geïntegreerd bij de ontwikkeling van het noordelijk stadsrandbos.

In de omgeving van **Tortelboom - Waalhove**³⁶, aangeduid als kleinschalig landbouwgebied met steilranden, is landschapszorg de voornaamste prioriteit. In deze mooie uithoek van de gemeente komt nog een kleinschalig landbouwlandschap met een grote concentratie van kleine landschapselementen voor. Nieuwe verhardingen en gebouwen, herverkavelingen, bodem- en vegetatiewijzigingen en andere ingrepen die de beeldwaarde van het gebied aantasten, zijn niet gewenst.

Het **kleinschalig versnipperd landbouwgebied** wordt van verdere versnippering door lintbebouwing gevrijwaard. Kleine landschapselementen kunnen de landschappelijke waarde versterken. Het gebied 'Beverbeek - Molenbeek' is een prioritaire zone voor natuurontwikkeling. Belangrijkst aandachtspunt is hier de continuïteit van de beekloop en de aangrenzende natuurwaarden. Dit geldt ook voor de ruimte waar deze beek het stedelijk gebied binnendringt en verder stroomafwaarts dit afbakent. Daarnaast wordt het gebied ook door **structurerende beekvalleien** dooraderd. Deze dragen bij tot de leesbaarheid van het landschap en zorgen voor groene natuurlijke verbindingen. Om deze functies te behouden worden zij van bebouwing gevrijwaard en waar nodig in de publieke ruimte visueel benadrukt.

Ten noorden van het stedelijk gebied wordt een **stadsbosontwikkeling** voorzien, toegankelijk vanuit de stad en vanuit de verschillende woonwijken. Het ontginningsgebied krijgt een nabestemming die ervoor zorgt dat het gebied op langere termijn ook in deze stadsbosontwikkeling zal worden gekaderd.

2.3. Uitwerkingen

2.3.1. Ontginningszone: nieuw landschap in wording

De Vlaamse overheid (afdeling natuurlijke rijkdommen en energie) zal initiatief nemen om de uitbreidingszone voor verdere leemontginning af te bakenen. De gemeente dringt er bij de Vlaamse overheid echter op aan om bij uitbreiding van de ontginningszone en tijdens de ontginningsperiode milderende maatregelen te voorzien inzake landschap, milieu en mobiliteit. Het gemeentebestuur zet volgende punten op de agenda voor verder overleg.

- De feitelijkheid van de leemwinning wordt voor de lopende milieuvergunning erkend mits deze op een landschappelijk en milieutechnisch verantwoorde wijze plaatsvindt. Verder wordt de landbouwgrond maximaal gevrijwaard en krijgen de uitgegraven putten een natuurlijke en zachte recreatieve ontwikkeling. Een opvulling als stort voor afval of voor baggerspecie acht de gemeente niet wenselijk. De gemeente zal zich tegen initiatieven in deze richting ten stelligste verzetten. Zij dringt er bij de Vlaamse overheid op aan om in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voornoemde gewenste nabestemming van het reeds vergund deel door te voeren.

³⁶ Het betreft grosso modo de onbebouwde omgeving tussen Geraardsbergsesteenweg, Brakelsesteenweg en de gemeentegrens.

- Ter bescherming van het landbouwareaal worden de nog niet aangesneden ontginningszones intact gehouden tot een duidelijke behoefte tot exploitatie kan worden aangetoond. De ontginning zal gefaseerd gebeuren en er zullen preventieve maatregelen worden genomen om de omgevingshinder zoveel mogelijk te voorkomen.
- Na stopzetting van de activiteiten zal de zone worden geïntegreerd bij het te ontwikkelen noordelijk stadsrandbos. Het geheel wordt geconcipieerd als een 'nieuw landschap' in de stadsrand. Voor de aanvang van de ontginningswerken zal een nabestemmingsplan worden opgemaakt. Opties zijn herstel van de oorspronkelijke toestand of landschappelijke inpasping van de site door herinrichting. Een borgstelling voor realisatie wordt aanbevolen.
- De ontginning zal heel wat vrachtverkeer genereren zodat men moet nadenken over ontsluitingsmogelijkheden die zo weinig mogelijk omgevingshinder met zich meebrengen. Vóór de hervatting van de ontginningen zal verder onderzoek bepalen welke ontsluitingsmogelijkheid het meest geschikt is. Doorgaand vrachtverkeer door de wijk 'Hof ter Duyst' (Lindendreef en omgeving) is niet gewenst. Het (gedeeltelijk) gebruik van bestaande wegen geniet de voorkeur.

2.3.2. Beverbeekvallei: groen lint tot aan de stad

De vallei van de Beverbeek - Molenbeek is minstens van gemeentelijk belang en blijft één van de belangrijkste linten in de noordelijke agrarische ruimte. Een fietspad volgt de beekvallei met rustplaatsen in de kernen en langs markante gebouwen (hoeve Tortelboom, watermolen van Aspelare, kerken, kapellen).

De beekdoortochten in Aspelare, Nederhasselt en Outer zijn geïntegreerd in het openbaar domein zodat de beekstructuur in de dorpskernen weer herkenbaar is. Overwelvingen, kanalisering en oeververhardingen blijven tot een minimum beperkt.

Door hun waardevolle tot zeer waardevolle structuurkenmerken hebben de Beverbeek en de Kabbeek grote potenties voor natuurontwikkeling. Voorwaarde is wel dat inspanningen worden geleverd om de waterkwaliteit te verbeteren. Er wordt, indien nodig in overleg met de hogere overheden, gewerkt aan het herstel van natuurlijke oevers, aan de aanpak van lozingen van huishoudelijk afvalwater en aan de integratie van de beekdoortocht in de bebouwde omgeving door het beperken of opnieuw openwerken van overwelvingen en verhardingen.

2.4. Acties en maatregelen

Mogelijke gebiedsgerichte acties voor de interne samenhang binnen deze deelruimte zijn:

- het inrichten van een fietspad langs de Beverbeekvallei vanuit de stad
- het ondersteunen van lokale eigenaars in de Beverbeekvallei om de natuurlijke en landschappelijke verbindingfunctie van de Beverbeek mogelijk maken en te versterken
- het voeren van overleg met de Vlaamse overheid inzake de toekomst van de leemontginning
- het voeren van overleg met de Vlaamse overheid inzake de uitwerking van de toekomstige acties in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur
- het herinrichten van het openbaar domein in de dorpskernen op basis van een beeldkwaliteitsplan
- het voeren van overleg met overheden en adviesraden in functie van de ontwikkeling van een fijnmazig netwerk van trage wegen en een bijhorend actieprogramma
- het aanleggen en/of het optimaliseren van primaire en secundaire fietsroutes

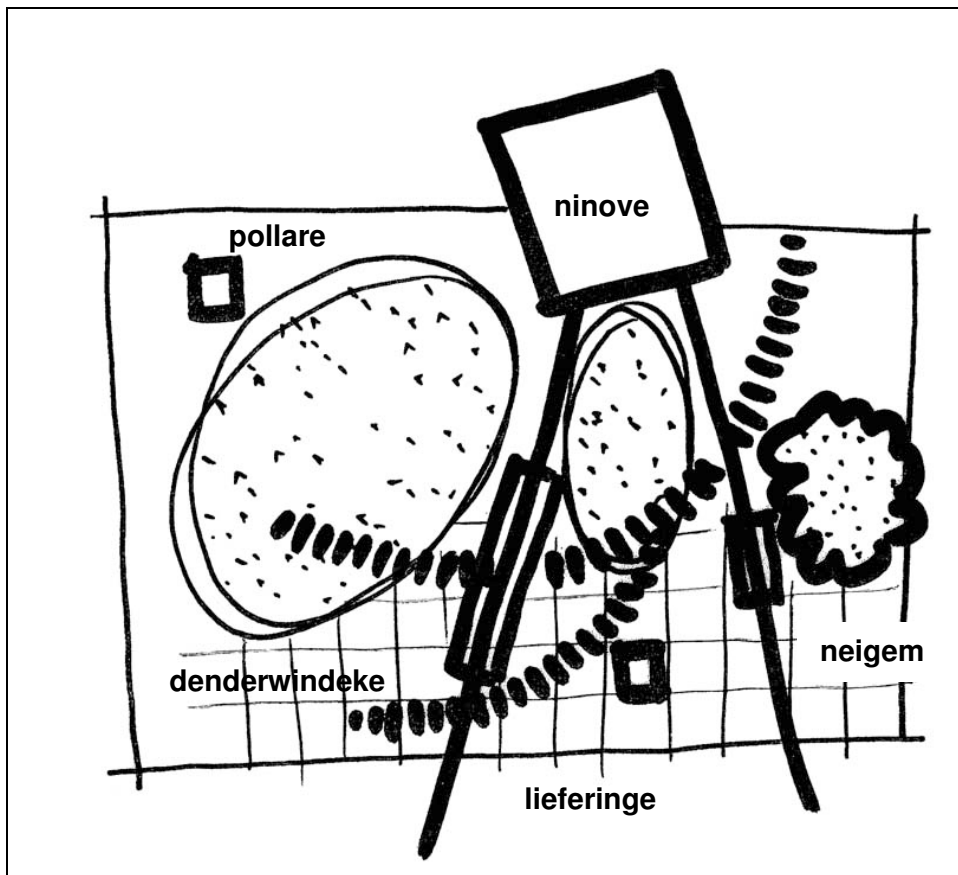
- het afbakenen van de gave landschappen en van de open ruimte verbindingen in een of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
- het beschermen van kleine landschapselementen en het afsluiten van beheersovereenkomsten met landbouwers, particulieren en natuurverenigingen met het oog op kwaliteitsbewaking bij onderhoud en beheer.

Suggesties aan de Vlaamse overheid zijn:

- het voorzien van een voorkeurecht voor de gemeente in de ruimtelijke uitvoeringsplannen
- het behoud van de grote eenheden natuur in Beverbeekvallei
- het voorzien van een aangepaste nabestemming in het ontginningsgebied.
- het bijstellen van de conclusies in de studie inzake bosuitbreiding aan de resultaten van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied
- het prioritair vrijwaren van ruimte voor grondgebonden beroepslandbouw in de aaneengesloten landbouwgebieden en de kleine open landbouwgebieden
- parallel aan de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, het opmaken van een gecoördineerd beheerplan als specifiek instrument voor de verwevingsgebieden met prioriteit voor landbouwgebieden in de kleine landschappen
- het aanplanten van bomenrijen bij de herinrichting van gewestwegen
- parallel aan de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in de open ruimte, het opmaken van een gecoördineerd beheerplan als specifiek instrument voor de verwevingsgebieden met prioriteit voor de aandachtszones voor kleine landschapselementen.

3. Zuidelijke agrarische ruimte

3.1. Ruimtelijk concept



In het ruimtelijk concept voor de zuidelijk gelegen open ruimte zijn volgende elementen opgenomen:

- beekvalleien als structuurbepalende elementen in een kleinschalig landschap
- herwaardering van de authentiek dorpskernen
- land- en bosbouw als belangrijkste ruimtegebruiker
- verspreide residentiële bebouwing in een parkachtig landschap
- troeven voor plattelandstoerisme en passieve vormen van recreatie.

3.2. Gewenste ruimtelijke structuur voor de zuidelijke open ruimte

Het zuidelijk deel vormt de eigenlijke en landschappelijk herkenbare overgangszone tussen de Dendervallei en het meer zuidelijk gelegen Pajottenland. De opvolging van grotere en kleinere bosjes op de heuvelrug, de beekvallei van de Lavondelbeek en het agrarisch bodemgebruik zijn de structuurbepalende elementen. Landbouw is de hoofdfunctie in de open ruimte, maar het gebied vormt tevens een belangrijke verbindingstrook tussen Berchembos / Neigem-bos en het Geitebos. De talrijke nog aanwezige kleine natuurelementen zullen worden gevrijwaard van verdere aantasting. Waar nodig wordt het netwerk van kleine landschapselementen opnieuw versterkt.

Behalve de grote openheid tussen de Dender en de steenwegen, doorweven met kleine landschapselementen, wordt deze deelruimte ook gekenmerkt door de groene linten van de Lavondelbeek en de Molenbeek alsook door het massief Neigembos.

Tussen Meerbeke en Brusselsesteenweg wordt de verkavelde uitloper uitgebouwd als **landelijk woongebied**. Smalle straten met veel groenvoorziening in openbaar en privaat domein moeten het parkachtig karakter onderstrepen. De kavels zijn er groot met overwegend open bebouwing en een lage bebouwingsdichtheid. In de binnengebieden zijn hobbylandbouw, sierteelten, maneges en serres mogelijk. Strategisch gelegen percelen worden open gehouden (bijvoorbeeld voor natuurverbinding, speelvelden of inrichting van groene publieke ruimten). De doortochten van de Moensbroekbeek en de Wolfputbeek / Molenbeek zijn er structurerend en worden gevrijwaard.

Denderwindeke blijft een sterke rol toebedeeld als voorzieningencentrum. De centrale ligging in het zuidelijk gebied en het bestaand aanbod vormen de belangrijkste aanleiding daartoe.

Landbouw is als professionele activiteit een hoofdfunctie op de **open kouters** en in de **kleinschalige landbouwgebieden**. In de verwevingsgebieden op de flank van de Dendervallei en ten zuiden van Pollare komt landbouw en natuur wel nevenschikt aan elkaar voor. De kleinschalige landbouwgebieden zijn prioritaire gebieden voor landschapszorg. Dit geldt ook voor de pittoreske omgeving van het Neigembos waar de boskernen worden uitgebreid en onderling verboden en waar de steilrand landschappelijk geaccentueerd wordt. In functie van de landschapszorg worden specifieke gave landschappen afgebakend. De boskern in de omgeving van Meerbeke vormt een mogelijke invulling op de langere termijn. De open ruimte wordt in elk geval van verdere bebouwing gevrijwaard.

De deelruimte wordt doorsneden door Edingse- en Halsesteenweg. Een verdere verlinting van deze steenwegen wordt tegengegaan. Kenmerkende zichten op de achterliggende open ruimte worden geaccentueerd en versterkt.

Het gebied wordt dooraderd door een aantal **structurerende beekvalleien**. Deze dragen bij tot de leesbaarheid van het landschap en zorgen voor groene natuurlijke verbindingen in het gebied. Om deze functies te behouden worden zij van van bebouwing gevrijwaard en waar nodig visueel benadrukt in de publieke ruimte.

De hoeves en de verspreide woningen worden als karakteristieke elementen van deze deelruimte erkend. De bebouwing in het zuidelijk gebied bestaat grotendeels uit verspreide bebouwing, weg- en beeklinten. In de kleine **kernen** Pollare, Neigem en Lieferinge en in de **gehuchten** wordt - net als in het noordelijk gebied - een beleid gevoerd dat gericht is op het behouden en het versterken van de lokale identiteit. De inventarisatie en de eventuele bescherming van beeldbepalende gebouwen kunnen hierbij een sterke invloed uitoefenen.

Globaal genomen ligt ten zuiden van de Dender het accent meer op **recreatief medegebruik** van de open ruimte voor wandel- en fietstoerisme dan in het noorden van de gemeente. De zorg voor het landschap versterkt de aanwezige potenties. Het stiltegebied in het westen wordt gevrijwaard van een te hoge toeristische dynamiek. Toeristische ontwikkelingen zoals platelandstoeristisch verblijf vinden bij voorkeur in de kernen en bij de kleinere gehuchten een plaats. Neigem, Lieferinge, Pollare en Denderwindeke dienen als specifieke uitvalsbasis. De infrastructuur om deze rol waar te maken (parkeergelegenheid, picknick voorzieningen, aanduiding van wandelpaden, fietsenstallingen een toeristisch kantoor, verblijfsmogelijkheden enz.), wordt er zo nodig versterkt.

3.3. Uitwerkingen

3.3.1. Neigembos en omgeving

Het Neigembos en zijn omgeving worden beschouwd als een landschap met cultuurhistorische waarde. Voor nieuwe ingrepen en ontwikkelingen is grote omzichtigheid geboden om het authentiek landschapsbeeld niet te verstoren. De steile heuvelwand en de holle wegen zijn de structurerende elementen van het Neigembos. Behoud en heraanplanting van hoogstamboomgaarden worden gestimuleerd als typerend element van deze omgeving.

Belangrijk is het uitbouwen van een efficiënte ecologische verbinding tussen Neigembos en Berchembos. Deze strook vervult een bepalende rol als potentiële verbinding in het bovenlokaal netwerk van bosgebieden en mag niet worden aangetast door de uitbouw van het landelijk woongebied.

Kleine landschapselementen en de vallei van de Molenbeek, met in het verlengde de Wolfputbeek, worden maximaal beschermd.

3.3.2. Ontginningsgebieden als onderdeel van een ecologische verbinding

De ontginningszones bij Denderwindeke worden vooralsnog niet geëxploiteerd. De gemeente wenst dat, indien er geen aantoonbare behoefte bestaat om tot ontginning over te gaan, de ontginningszones via een gewestelijk of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden omgezet naar een groene bestemming of naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De reeds uitgegraven delen worden geïntegreerd in het ecologisch verbindingsgebied tussen de boskernen.

3.4. Acties en maatregelen

Mogelijke gebiedsgerichte acties voor de interne samenhang binnen deze deelruimte zijn:

- het ondersteunen van lokale eigenaars in het gebied van Neigembos en omgeving om de natuurlijke en landschappelijke ontwikkeling van Neigembos en Berchembos mogelijk te maken
- het voeren van overleg met de Vlaamse overheid inzake de toekomst van de leemontginningen
- het voeren van overleg met de Vlaamse overheid inzake de uitwerking van de toekomstige acties in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur
- het herinrichten van het openbaar domein in de dorpskernen op basis van een beeldkwaliteitsplan
- het behouden en het financieel ondersteunen van de aanleg en het beheer van de kleine landschapselementen
- het weren van geluidsintensieve activiteiten in het stiltegebied
- het afbakenen van de gave landschappen en van de open ruimte verbindingen in een of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
- het stimuleren van het gebruik van landschappelijk aangepaste materialen
- het uitbouwen van voorzieningen voor plattelandstoerisme en landschapsverkenning in Pol-lare, Denderwindeke en Neigem
- het voeren van overleg met overheden en adviesraden in functie van de ontwikkeling van een fijnmazig netwerk van trage wegen en een bijhorend actieprogramma

- het beschermen van kleine landschapselementen en het afsluiten van beheersovereenkomsten met landbouwers, particulieren en natuurverenigingen met het oog op kwaliteitsbewaking bij onderhoud en beheer
- het voeren van overleg met bevoegde overheden, exploitanten, omwonenden en eventuele andere betrokkenen vóór en gedurende de periode van de ontginningsactiviteiten en bij de realisatie van de nabestemming
- het formuleren van voorstellen over de nabestemming van de ontginningszones en de landschappelijke inkleding van de putten in het kader van het milieubeleidsplan.

Suggesties aan de Vlaamse overheid zijn:

- het voorzien van een voorkooprecht voor de gemeente in de ruimtelijke uitvoeringsplannen
- het niet mogelijk maken van een ontginning van de zones nabij Denderwindeke zolang de behoefte niet wordt aangetoond
- het integreren van de bestaande ontginningen nabij Denderwindeke in het ecologisch verbindingsgebied tussen de boskernen
- het niet uitbreiden van de aanwezige ontginning te Meerbeke
- het bijstellen van de conclusies in de studie inzake bosuitbreiding aan de resultaten van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied
- het herbevestigen van landbouwgebied met vele kleine landschapselementen
- het voorzien in het landelijk woongebied van mogelijkheden en landschappelijke regels in functie van de verweving van beroepslandbouw en hobbylandbouw en in functie van de landschappelijke afwerking bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betreffend gebied
- het prioritair vrijwaren van ruimte voor grondgebonden beroepslandbouw in de aaneengesloten landbouwgebieden en de kleine open landbouwgebieden
- parallel aan de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, het opmaken van een gecoördineerd beheerplan als specifiek instrument voor de verwevingsgebieden met prioriteit voor landbouwgebieden in de kleine landschappen
- het aanplanten van bomenrijen bij de herinrichting van gewestwegen
- parallel aan de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in de open ruimte, het opmaken van een gecoördineerd beheerplan als specifiek instrument voor de verwevingsgebieden met prioriteit voor de aandachtszones voor kleine landschapselementen.

III. Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuren

De deelruimten staan niet los van elkaar. Tussen en doorheen de deelruimten bestaan verbanden. Deelstructuren beschrijven die samenhang. De wisselwerking tussen deelruimten en deelstructuren is van groot belang. Enerzijds is de uitwerking van de deelruimten een verfijning ten opzichte van de deelstructuren. Anderzijds vormen deze een aanvulling. Het structuurplan geeft voor deze deelstructuren een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief.

- De samenhang in het geheel van rivier- en beekvalleien is bepalend in het ruimtelijk concept voor de **ruimtelijk-natuurlijke structuur**. In het bebouwd gebied zorgen natuurlijke elementen en doorsnijdende waterlopen voor een ruimtelijke en natuurlijke continuïteit. In het buitengebied verbinden zij waardevolle natuurlijke gebieden en zijn zij aanknopingspunten voor de uitbouw van een ecologische infrastructuur en voor routes van langzaam verkeer. De grondgebonden landbouw is medebeheerder van de valleien.
- Het gewenst beeld van de **nederzettingsstructuur** wordt bepaald door de tweedeling naar stedelijk gebied en buitengebied. De versterking van het stedelijk gebied heeft een kwalitatief (verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke woonomgevingen en van het woonpatrimonium) en een kwantitatief spoor (inbreiden, ontwikkelen van nieuwe aansluitende gebieden). In het buitengebied spelen de kernen een beperkte rol in de opvang van deze behoeften. Binnen het geheel van kernen en gehuchten wordt een hiërarchie of rolverdeling aangebracht. De zuidelijke kernen worden best in hun authenticiteit bewaard. Denderwindeke kan een lichte aangroei verdragen. De noordelijke landbouwkernen vereisen dikwijls een verfraaiing van het openbaar domein en een veilige doortocht. De woonkernen van de voorzieningencentra Okegem en Appelterre kunnen een lichte expansie verdragen. Het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied impliceert ook een onderscheid tussen stedelijke recreatievoorzieningen, lokale recreatievoorzieningen en plattelandstoerisme.
- In het ruimtelijk concept voor de gewenste **ruimtelijk-economische structuur** zijn het stedelijk gebied enerzijds en het landbouwgebied anderzijds de dragers. In de stadskern wordt de vermenging van wonen, werken, winkels en voorzieningen versterkt. Grootschalige detailhandelszaken worden geconcentreerd langs een beperkt aantal invalswegen. Er worden oplossingen gezocht voor de behoeften van regionale en lokale bedrijvigheid. Structuurbepalende landbouw vindt plaats zowel ten noorden als ten zuiden van de Dender.
- De gewenste **ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur** wordt bepaald door de assen van openbaar vervoer, de verbinding met E40, een hiërarchie van lokale wegen en routes voor langzaam verkeer alsook duidelijk afgebakende verblijfsgebieden (stedelijk gebied en kernen).
- Binnen de gewenste **landschappelijke structuur** staat de samenhang tussen de valleien en de nederzettingen centraal. Het behoud van de herkenbaarheid van natuurlijke bakens draagt bij tot die ruimtelijke samenhang. Groene vingers dringen door tot in het stedelijk gebied, scheiden de dorpjes van elkaar en markeren de aanwezigheid van parken of valleien. Holle wegen en steilranden worden gerespecteerd. Houtkanten en bomenrijen brengen het landbouwgebied in schaal. Als economische ruimtegebruiker vervult de grondgebonden beroepslandbouw dan ook een rol in het landschapsbeheer.

1. Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

1.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

kaart 44: gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur

De Dender met haar oevers en meersen is een grensoverschrijdende verbinding met bovenlokaal ecologisch belang. Grote delen van de Dendervallei zijn in het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) opgenomen als grote eenheid natuur (GEN). Voor Grote Meersen, stroomafwaarts Ninove, is dit niet het geval, al heeft het gebied een belangrijke natuurverbindende waarde langs de Dender. Okegemmeersen is hierin een specifieke aandachtszone. Hetzelfde geldt voor de vallei van Beverbeek met in het verlengde de Molenbeek (bij Outer). Op het grondgebied van Ninove zijn de valleien van de Beverbeek en de Dender vanwege hun uitzonderlijke natuurwaarde van bovenlokaal belang en hun aaneengesloten karakter bij uitstek de **dragere** van het **bovenlokaal ecologisch netwerk**.

Het samenhangend geheel van de Moensbroekbeekvallei, Lavondelbeekvallei, Molenbeekvallei (bij Neigem en Meerbeke) en het Neigembos vullen dit bovenlokaal netwerk aan. Ook in deze valleien zijn op bovenlokaal niveau **natuuraandachtszones** geselecteerd. Andere natuuraandachtszones van bovenlokaal belang behoren tot:

- de vallei van Vogelenzangbeek en de Oliemeersbeek op de grens met Haaltert
- Kongoberg en Zavelberg (in de omgeving van Steenhoutbos) grotendeels op Vlaams-Brabants grondgebied en voor een zeer klein deel in Ninove (Denderwindeke).

De **structurerende beekvalleien** zijn de dragere van de natuurlijke structuur op gemeentelijk niveau, aangevuld door verwevings- en verbindingsgebieden. De bescherming van beekbiotopen heeft betrekking op alle gronden die in relatie staan met de beek. Aanleg van verharde oppervlakten in de beekvalleien wordt voorkomen om de waterbergende functie van de valleien te kunnen behouden. De relaties tussen de beekbegeleidende vegetaties en de hoger gelegen infiltratiegebieden moeten behouden blijven. Volgende beekvalleien worden in de gemeente als structurerend geselecteerd:

- Vogelenzangbeekvallei
- Oliemeersbeekvallei
- Oppembeekvallei
- Moensbroekbeekvallei
- Lavondelbeekvallei
- Liefeningbeekvallei
- Molenbeekvallei.

De bescherming van de Beverbeek en de opwaardering van de verbindende functie van de structurende beekvalleien is prioritair maar er gaat tegelijk ook aandacht naar alle andere beekvalleien. Zij worden maximaal van bebouwing gevrijwaard.

Behalve de beekvalleien zelf worden ook **brongebieden** beschermd tegen nadelige externe invloeden. Prioritaire zones zijn de brongebieden ten zuiden van Dender. Het betreft de brongebieden van de Moensbroekbeek, Lavondelbeek, Liefeningbeek, de bronnen in de omgeving van Neigembos - Heidenbos, Geitenbos en Steenhoutbos en het brongebied van Winningenbeek, in de grote open ruimte tussen Meerbeke en Denderhoutem. Ten noorden van de Dender komen onder andere het brongebied van Snoekgracht (in het stadsbos), Galgenvijverbeek (ten noorden van Outer) en de omgeving van Schoorveldbaan ten noorden van Ninove in aanmerking.

De **aaneengesloten boscomplexen** maken deel uit van een grensoverschrijdende bosstructuur die de toppen van de heuvelrug Steenberg - Nijken volgt. Deze zuidwest - noordoost georiënteerde heuvelrij staat in verbinding met het Geitebos, Raspaillebos en Moerbekebos. De bestaande bossen dienen als aanknopingspunt en uitvalsbasis voor verdere bosuitbreiding. Prioritair zijn de omgeving van Neigembos en het gebied tussen het Neigembos en Berchembos (Roosdaal) waar een uitbreiding van de bossen wordt voorzien. De twee bossen worden op Ninoofs grondgebied gekoppeld tot een aaneengesloten geheel ter versterking van de boscomplexen. In de driehoek Neigembos - Steenhoutbos - Geitebos wordt niet zozeer aaneengesloten bosontwikkeling nagestreefd maar wel het creëren van een ecologisch netwerk door het ontsnipperen van kleine landschapselementen en het tot stand brengen van verwevingsgebieden. Voor de uitbreiding van het Neigembos zijn er in Ninove mogelijkheden in noordelijke richting (tussen Neigembosstraat en Nellekensberg), in noordoostelijke richting (naar het bosgebied in Roosdaal) en in zuidelijke richting (tussen Prindaal en Bevingen). Aan de bosranden kunnen zich spontane vegetaties ontwikkelen zodat meer geleidelijke overgangen tussen het bos en het omringend open gebied ontstaan. Behalve in het Neigembos bestaat het bosbestand voornamelijk uit populieren. Via geleidelijke bosvorming zal een meer gevarieerde vegetatie worden ontwikkeld.

Om de recreatiedruk op andere waardevolle bosgebieden te verlichten (voornamelijk het Neigembos), overlegt de gemeente met het provinciebestuur over de ontwikkeling van goed bereikbare **stadsrandbossen**. Twee locaties kwamen oorspronkelijk in aanmerking. De meer noordelijk gelegen locatie (richting Diepestraten) is weerhouden omwille van een grotere behoefte in de noordelijke rand. De ontwikkeling ervan kan een belangrijke meerwaarde betekenen voor de dynamiek van het stedelijk gebied. In aansluiting bij het ontginningsgebied (steenbakkerij) ter hoogte van Hof ter Duyst kan dit gebied als randstedelijk groengebied worden uitgebouwd. Via de vallei van de Snoekgracht sluit het gebied aan op het centrum van Ninove en creëert de verbinding een meerwaarde voor de (deels nog te ontwikkelen) stedelijke woonomgeving Hof ter Duyst. De aanleg van een stadsrandbos ten zuidoosten van Meerbeke (omgeving Krommekeer - Stenenmolen) is minder prioritair en wordt omwille van de onduidelijkheid inzake de mogelijkheden nog niet in kaart gebracht. Het speelbos ten zuiden van de Dender krijgt een overwegende natuurfunctie maar kan op kortere termijn ook voor allerlei bosspeelens worden gebruikt.

Op kortere termijn wordt geopteerd voor de ontwikkeling van Burchtdam als stedelijk groengebied. Dit past in de keuze om de Dender doorheen het stedelijk gebied te ontwikkelen als **gordeel met groene recreatieve ruimten**. De natuurverbindende waarde wordt maximaal gevrijwaard binnen een ontspannend kader. Behalve het bestaand stadspark betreft het onder andere het behouden en het onderhouden van het huidig speelbos ten zuiden van de Dender op kortere termijn, het ontwikkelen van een veilig toegankelijk en beter bespeelbaar speelbos ten noorden van de Dender op langere termijn en de groene ontwikkeling rondom Burchtdam (de voormalige Fabelta-site).

Kleine natuurelementen worden over heel het grondgebied beschermd en beheerd in samenwerking met particulieren, landbouwers en natuurverenigingen. Specifieke aandachtsgebieden zijn de **concentratiezones van kleine natuurelementen in een agrarische omgeving** (in het zuiden en in het noordwesten van de gemeente Ninove). Versterking en bescherming van de ecologische infrastructuur in het landbouwgebied gebeuren zonder de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in het gedrang te brengen. Verlaten landbouwpercelen worden - net zoals verlaten ontginningszones - waar mogelijk geïntegreerd in het ecologisch netwerk. Holle wegen (omgeving van Diepe Straten, Aspelare, Voorde) en steilranden (Waalhove, Neigembos, Pollare) zijn omwille van hun microklimaat belangrijk voor de ontwikkeling van specifieke flora en

worden daarom gevrijwaard van aantasting. De landbouwers worden aangesproken als beheerders van de open ruimte en ondersteund bij de maatregelen die zij nemen bij de bescherming van de ecologische structuur.

Waardevolle **steilranden** en **reliëfvergangen** (Pollare - Flierendries, Waalhove - Terbert, Bevingen - Prindaal) dragen door hun microklimaat bij tot de natuurlijke rijkdom in de gemeente. Zij worden gevrijwaard van aantasting door bebouwing, vegetatie- of reliëfwijziging. De grote open ruimte wordt als dusdanig gevrijwaard en bevat lokaal ook in de toekomst een aantal naturelementen verweven met het landbouwgebruik.

1.2. Uitwerkingen

1.2.1. Verwevings- en verbindinggebieden op gemeentelijk niveau

In verwevings- en verbindinggebieden voor natuur gaat extra aandacht naar maatregelen ten behoeve van de natuurfunctie. Landbouwers worden extra gestimuleerd en gesensibiliseerd om bij te dragen tot landschaps- en natuurbeheer (bijvoorbeeld door subsidies). Mogelijke acties die in deze gebieden door de landbouw kunnen worden ondernomen, zijn de aanleg en het onderhoud van kleine naturelementen zoals knotwilgenrijen, hagen, veedrinkpoelen, houtkanten.

Onderstaande gebieden worden geselecteerd als **verwevinggebieden op gemeentelijk niveau**:

- het gebied Waalhove in Aspelare tussen Keienberg, Plekkerstraat / Zuurstraat en de gemeentegrens met Herzele (stroomgebied Kabeeek, Molenbeek - Beverbeek) (A)
- het gebied tussen Krepelstraat, Dasseltstraat - Peyenbeek en de gemeentegrens met Geraardsbergen in Denderwindeke (bovenloop van de Lavondelbeek en Molenbeek) (B).

Natuur en landbouw komen in deze gebieden gelijkwaardig voor.

Onderstaande gebieden worden geselecteerd als **verbindinggebieden op gemeentelijk niveau**:

- de verbinding (1) van Beverbeekvallei naar Grote Kouter met de zone tussen Nederhasseltstraat en Lebekestraat
- de omgeving van Tortelboom (2) tussen Geraardsbergsesteenweg, Brakelsesteenweg, de gemeentegrens met Herzele en Plekkerstraat / Zuurstraat alsook de omgeving van Waalhove tussen Geraardsbergsesteenweg en de gemeentegrens
- de verbinding (3) Neigembos - Dendervallei oost die samenvalt met de Molenbeekvallei
- het gebied Neigembos - Steenhoutbos - Geitebos (4) dat grotendeels op het grondgebied van Ninove ligt (zuidelijk deel) maar ook in Gooik, Galmaarden en Nieuwenhove.

In de natuurverbindinggebieden worden zo nodig maatregelen genomen om versnippering te voorkomen en de verbindingswaarde van de ecologische infrastructuur te versterken.

1.3. Acties en maatregelen

Volgende acties en maatregelen zijn mogelijk:

- het afbakenen van verwevings- en verbindinggebieden op gemeentelijk niveau
- het afsluiten van akkoorden over bescherming en beheer van kleine natuurlijke elementen
- het afsluiten van beheersovereenkomsten voor de bescherming van beekvalleien
- het integreren van het grondbeleid in de natuurontwikkelingsprogramma's
- het ontwikkelen van een groene as langs de Dender doorheen het centrum

- het ijveren voor medezeggenschap inzake het uitbreiden van het Neigembos en het realiseren van een verbinding met Berchembos via grondbeleid en bebossing van niet door landbouw gebruikte percelen
- het ijveren voor medezeggenschap inzake het ontwikkelen van een stadsrandbos en een speelbos in afstemming met de selecties en de afweging uit het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied.

Suggesties aan de provincie Oost-Vlaanderen zijn:

- het behouden van de locaties van stadsbos zoals voorzien in het voorstel van afbakening
- het voorzien van mogelijkheden tot gebruik van het bestaand speelbos als vorm van medegebruik van natuurgebied als hoofdfunctie op kortere termijn en het voorzien van een speelbos ten noorden van Dender op langere termijn indien de veilige toegankelijkheid via Pollaresluis kan worden verzekerd.

Suggesties aan de Vlaamse overheid zijn:

- het opmaken van een gecoördineerd beheerplan voor de natuurverwevingsgebieden (parallel aan de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen als specifiek instrument)
- het herbestemmen van het landbouwgebied Grote Meersen naar natuurgebied in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur
- het voorzien van een voorkooprecht voor de gemeente in de ruimtelijke uitvoeringsplannen
- het behouden van de grote eenheden natuur in de Beverbeekvallei en Dendervallei
- het ondersteunen van de ontwikkeling van het stadsbos als nabestemming van de aanwezige ontginningen en als drager van het ecologisch netwerk aansluitend bij de vallei van de Beverbeek
- het voorzien van veilige oversteekmogelijkheden voor kinderen ter hoogte van de Pollaresluis in functie van de ontwikkeling van het noordelijk speelbos
- het voorzien van een aangepaste nabestemming in de ontginningsgebieden
- het bijstellen van de conclusies in de studie inzake bosuitbreiding aan de resultaten van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied met uitzondering van het speelbos.

2. Gewenste nederzettingsstructuur

2.1. Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur

kaart 45: gewenste nederzettingsstructuur

In de gewenste nederzettingsstructuur wordt een onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

2.1.1. Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied is opgebouwd uit **diverse 'gemengd stedelijke omgevingen'**. Deze moeten evolueren tot complementaire gebieden waarin het streven naar een hoge woonkwaliteit wordt gekoppeld aan de verweving met diverse stedelijke functies. Een stedelijke dynamiek is immers belangrijk voor de leefbaarheid en kwaliteit van een stedelijke omgeving. Elementen van het stedelijk gebied zijn:

- het **stedelijk kerngebied** (historische kern, Ninia en delen van Centrumlaan) met centraal het **sterk handelshart**
- de stedelijke woonomgevingen in het **stedelijk referentiegebied**
- de **randstedelijke woonomgevingen** zowel ten zuiden van Brusselsesteenweg in Meerbeke als ten noorden langs Denderhoutembaan - Hof ter Duyst
- de **randstedelijke kern** Meerbeke, lokaal voorzienend voor de omliggende woonwijken.

Het **centrumgebied** wordt verder uitgebouwd en versterkt rondom de Dender die geen barrière meer is. De randstedelijke woonomgevingen bevatten de woonwijken met een meer perifeer karakter. Een afwerking van de bebouwing binnen het woongebied met aangepaste dichtheden en stedenbouwkundige voorwaarden die aangepast zijn aan de bestaande bebouwing (bijvoorbeeld tuinwijkenmerken), zijn gewenst. Op de grens zijn recreatieve ontwikkelingen mogelijk voor zover zij bijdragen tot de afwerking van het stedelijk gebied naar de open ruimte. De ontwikkelingen te Meerbeke maar ook het stadsrandbos aan het Hof ter Duyst zijn hiervan een voorbeeld.

De hoge woonkwaliteit wordt bevorderd door het intern vernieuwen van elk van de woonomgevingen en het versterken van structurerende groene elementen die het stedelijk gebied herwaarderen (bijvoorbeeld de ontwikkeling van parken en stadsrandbossen). Voor het **stedelijk referentiegebied** geldt een beleid van doorlopende kwaliteitsverhoging (vernieuwen van het patrimonium, lokaal verlagen van de dichtheid, zorgen voor groen in de stad en bij de aanleg van de openbare ruimte enz.). Onderdelen van gemengd stedelijke woonomgevingen worden gedefinieerd als te renoveren historische kern en verdichtingsgebieden. Elk van deze wijken levert een eigen bijdrage tot het stedelijk gebied.

2.1.2. Buitengebied

Het buitengebied wordt gekenmerkt door een hele reeks kernen en landelijke nederzettingpatronen. De gewenste nederzettingstructuur streeft naar de herkenbaarheid en versterking van de eigenheid van deze verschillende dorpen. Om die reden wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende types van dorpskernen die elk een eigen ontwikkelingsperspectief krijgen. De gewenste ruimtelijk nederzettingstructuur kent volgende elementen.

- Appelterre, Okegem en Denderwindeke worden beschouwd als **te versterken voorzieningencentra**. De naamgeving verwijst naar de centrale functie die zij lokaal zullen spelen in het aanbod aan voorzieningen. De naamgeving verwijst niet naar de morfologie. De aanwe-

zigheid van een treinstation, de reeds bestaande concentratie aan voorzieningen en de centrale situering in de gemeente laten een verdere versterking van deze dorpskernen toe. Nieuwe ontwikkelingen op schaal van het centrum kunnen worden opgenomen. De samenhang tussen de verschillende parallelle straten wordt verstrekt (Appelterre en Okegem). De kern van Denderwindeke vervult een centrumfunctie ten opzichte van het omliggend zuidelijk agrarisch gebied. Een concreter ontwikkelingsperspectief wordt in een apart deel verder uitgewerkt.

- Met de term '**kernen in het buitengebied**' worden alle volgende kernen bedoeld. De selectie doelt op het onderscheid met de linten en gehuchten als beleidscategorie.
 - De **woonkernen** in het buitengebied worden overgenomen uit het ruimtelijk structuurplan van de provincie. Zij krijgen een specifieke plaats in het verdichtingsbeleid dat op projectniveau wordt voorgesteld (zie verder). Volgende woonkernen in het buitengebied worden onderscheiden:
 - * Appelterre, Okegem, Denderwindeke (woonkern van een voorzieningencentrum)
 - * Aspelare, Voorde en Pollare (andere woonkernen).
 - De **landelijke kernen** die niet als woonkern zijn geselecteerd, zijn Nederhasselt, Lebeke, Eichem, Neigem en Lieferinge. De kernontwikkeling staat hier centraal. Voor deze landelijke kernen worden geen minimale dichtheden omschreven. Morfologisch en in het kader van het verdichtingsbeleid wordt Eichem dus als landelijke kern en niet als woonkern omschreven. Ruimtelijk-functioneel wordt Eichem wel bij Appelterre gesitueerd: bij de kernen samen worden als voorzieningencentrum gewaardeerd.
- Elke kern streeft naar samenhang en versterken van het dorpsgevoel, zowel een kerndorp als een straatdorp.
 - Er wordt gestreefd naar **samenhangende hedendaagse kernen** in het noordelijk deel van de gemeente. Bijzondere aandacht in het voorkomen van verdere verlinting gaat naar de kernen Aspelare, Appelterre, Okegem, Nederhasselt, Outer, Voorde en Eichem en het grensoverschrijdend Lebeke in het noorden. Ontwikkelingen die zorgen voor bijkomende druk (zowel ruimtelijk als functioneel) op deze kernen, zijn niet gewenst. Ingrepen die de samenhang en identiteit van de kern versterken, kunnen wel. Zo wordt bijvoorbeeld bijzondere aandacht besteed aan de aanleg en het onderhoud van het publiek domein en de opwaardering van historische elementen om de herkenbaarheid van de kern te versterken.
 - In het zuidelijk deel van de gemeente worden de kernen Neigem, Lieferinge, Denderwindeke en Pollare beschouwd als **authentieke kernen**. De bestaande bebouwingsstructuur getuigt van een authentieke en oorspronkelijke dorpsstructuur. Omwille van het waardevol karakter en de bijdrage tot het collectief geheugen wordt dit karakter zoveel mogelijk behouden. Bijkomende ontwikkelingen zijn niet gewenst of worden ondergeschikt aan het historisch patroon. Ook hier wordt de samenhang evenwel versterkt en worden hedendaagse voorzieningen waar nodig ingepast.
- De verkavelde uitloper ten zuiden van Brusselsesteenweg wordt beschouwd als een **landelijk woongebied**. Het ingroenen door het aanplanten van groen en hagen op het openbaar domein en het opleggen van een zeer lage bebouwingsdichtheid moeten daartoe bijdragen. Hobbylandbouw en aanverwante recreatievormen die intensief gebruik maken van de open ruimte, kunnen er een plaats krijgen in functie van het behoud van de openheid.
- De historisch gegroeide structuur van wonen en werken langs de **gemengde woonlinten** wordt geaccepteerd mits de hinder en bezwaren worden weggewerkt. Het 'landelijk karakter' is en blijft het kader voor wonen, waarin bij wijze van uitzondering lichte vormen van bedrijvigheid worden gedoogd. De kavelbreedte en inplanting van de gebouwen zijn bepalend voor het landelijk karakter. Een passende afwerking van deze linten door een kwalitatieve overgang naar de open ruimte is vereist.

- In de **kleine gehuchten** is geen verdere verdichting gewenst. Vernieuwende activiteiten en nieuwe invullingen van oude hoeses zijn mogelijk in zoverre zij een opwaardering van het buitengebied ondersteunen en geen bedreiging vormen voor de inkrimping van het omliggend landbouwareaal. Verdichting van het wonen is niet gewenst. Nieuwe infrastructuur voor landbouwactiviteiten of ondersteuning ervan (bijvoorbeeld via seizoensarbeid maar ook hoevetoerisme) worden bij voorkeur bij de gehuchten ingeplant.

2.2. Uitwerkingen

2.2.1. Differentiatie van de kernen in het buitengebied

Appelterre, Okegem en Denderwindeke zijn de belangrijkste voorzieningencentra in het buitengebied. Lokale kleinhandel blijft zoveel mogelijk in de kern geconcentreerd. Het behoud van scholen en van kinderopvang alsook een minimaal aanbod aan loketfuncties (post, OCMW enz.) zijn in deze kernen gewenst. Omdat deze kernen over een goede uitrustingsgraad beschikken, krijgen zij meer mogelijkheden op vlak van verdichting en inbreiding. De stad wil hier de bouwdichtheid voor projecten optrekken tot 25 woningen/ha.

In de andere kernen is de aansnijding van nieuwe gebieden voor bebouwing niet gewenst. Linten en kernen in het buitengebied kunnen door verdere invulling van het woongebied worden afgewerkt en op schaal versterkt. Verspreid residentieel wonen wordt niet gestimuleerd.

Elke kern streeft naar een herkenbare structuur en een eigen identiteit. Een gemeenschappelijke buitenruimte in de onmiddellijke nabijheid van de woonomgeving kan daartoe bijdragen. Lokale recreatiegebieden hoeven niet per definitie in concessie te worden gegeven aan één vereniging. Het is de bedoeling dat zij door polyvalent gebruik ten dienste staan van de gehele dorpsgemeenschap (sportveld voor scholen, jeugd, feesttent enz.). Het inplanten van voorzieningen tussen verschillende kernen kan leiden tot verdere verlinting of naar elkaar toegroeien van de kernen, wat niet gewenst is. Faciliteiten maken van deze kernen een uitvalsbasis voor landschapsverkenning. Het gaat om parkeergelegenheid, picknick voorzieningen, aanduiding van wandelpaden, fietsenstallingen enz.

Gewenste ruimtelijke structuur van Okegem

kaart 46: gewenste ruimtelijke structuur van Okegem

Het centrumgebied situeert zich rond kerk en station met de omringende straten. De doortocht doorheen de kern voldoet aan de eisen van veiligheid, bruikbaarheid en schoonheid. De brug over de Dender is er een herkenbare plek en markeert de oostelijke toegang tot de kern. Het is de plek waar de kern de Dender ontmoet en mag in die zin ook ruimtelijk gestalte krijgen, bijvoorbeeld als rustpunt langs de Dender waar fietsers en wandelaars kunnen verpozen met zicht op de vallei.

De straten tussen het compact centrumgebied en Hazeleerstraat behouden een open en half-open veeleer residentiële bebouwing. Voetbalveld en manege worden landschappelijk geïntegreerd langs Hazeleerstraat. Daarbij komt ook de stationsomgeving in beeld. De inrichting en de ontsluiting van dit gebied voor zowel fietsers als auto's gebeuren met aandacht voor de leefbaarheid van de kern. Langs het spoor loopt een fietsverbinding naar de stad. Deze verbinding mag aandacht krijgen in de kern.

De relatie van de kern met de omliggende open ruimte en de Dendervallei wordt versterkt door een betere afwerking van de randen.

- Nieuwe bouwprojecten in die rand richten zich naar de open ruimte toe in plaats van zich af te wenden met achterkanten en koterijen.
- De toegang tot de omliggende open ruimte en het valleigebied wordt verhoogd door wandel- en fietsverbindingen met het dorp

De bosjes en de Grote Meersen ten zuiden van Okegem blijven behouden als open ruimte (afstandsbuffer) tussen het bedrijventerrein en het dorp. De visvijvers in het Okegebos blijft behouden maar kan niet verder uitbreiden omwille van de ecologische kwaliteit van het gebied.

Gewenste ruimtelijke structuur van Denderwindeke

kaart 47: gewenste ruimtelijke structuur van Denderwindeke

Denderwindeke heeft een langgerekte dorpsstructuur met heel wat voorzieningen. Het centrumgebied strekt zich uit langs Edingsesteenweg tussen Kruisveldstraat, Kerkveld en Linkebeek. De ingerichte doortocht zorgt voor een opwaardering en creëert een dorpskernegevoel. Ten noorden van Minnehofstraat (nabij de residentie De Winnik) wordt de straatwand afgewerkt en wordt een relatie gelegd naar het achterliggend recreatiegebied en de vallei van Lavondelbeek. De woonkern is meer naar het zuiden opgesplitst: tussen Minnehofstraat en Dasselt. Dit rustpunt in de bebouwde structuur blijft behouden als ruimtelijk accent. Het binnengebied ten oosten wordt gereserveerd in functie van de lokale woon(zorg)behoeften. Desgevallend wordt bijzondere aandacht besteed aan een groene omgeving, de ontsluiting en de vrijwaring van de open ruimte langs Edingsesteenweg. Verdere verlinting langs Edingsesteenweg wordt tegengegaan.

De doortocht van de Lavondelbeek doorheen de kern wordt beter herkenbaar gemaakt. Wegen met landelijke bebouwing worden als landschappelijke linten beschouwd: dit wil zeggen dat eigen karakteristieken (typische beplanting, resten van erfgoed, open zichten) van het kouterlandschap en de beekvalleien gevrijwaard blijven van verdere aantasting en waar mogelijk in ere worden hersteld.

De molen en de kerk zijn bakens in het landschap en versterken de herkenbaarheid van Denderwindeke in de regio. Een sterkere verankering in de regio ontstaat door in te spelen op initiatieven inzake toerisme en recreatie (wandelen, fietsen, hoevertoerisme enz.) die dergelijke herkenbare bakens in het landschap met elkaar verbinden. Ten westen blijven de ontwikkelingen beperkt om het stiltegebied van een te hoge dynamiek te vrijwaren.

Gewenste ruimtelijke structuur van Appelterre - Eichem

kaart 48: gewenste ruimtelijke structuur van Appelterre - Eichem

Het centrumgebied van Appelterre strekt zich uit tussen de kerk en het station langs drie parallelle straten. In de westelijke rand bevindt zich een vrij grote verkaveling met vooral sociale woningen. De overige straten worden als linten rond de kern beschouwd. Voetbalvelden liggen aan de rand.

De doortocht van de Oppembeek loopt parallel aan de as kerk - station en is grotendeels in achtertuinen gelegen. De openheid van de beekvallei blijft evenwel gevrijwaard en wordt waar

mogelijk geïntegreerd als groene publieke ruimte in de kern. Dit gebeurt bijvoorbeeld door de inrichting van een groen rustpunt met bank en/of een wandeldoorsteek tot de beek.

De omgeving van het station in Appelterre en van de halte in Eichem krijgt de volgende jaren specifiek aandacht. Projecten op schaal van de kern die de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving versterken en herwaarderen, zijn gewenst. De binnengebieden worden gereserveerd in functie van de lokale woon(zorg)behoeften.

Lokale bedrijven hebben een plaats in de spie van N460 en Brakelsesteenweg die met ventwegen wordt uitgerust om een uitweg te bieden aan noordelijk gelegen ateliers. Een strook ten westen van Kapittelstraat komt in aanmerking voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven. Door de geïsoleerde ligging wordt aan alle zijden een groenbuffer voorzien. Ten oosten van het lokaal bedrijventerrein blijft de open ruimte verbinding aan weerszijden van Brakelsesteenweg gevrijwaard van bebouwing.

Verspreid in de omringende open ruimte komen nog typische gebouwen uit de streek voor zoals de Wildermolen en enkele hoeven. Zij zijn beeldbepalend in de regio en worden als bakens in het landschap geherwaardeerd.

2.2.2. Verdichting, renovatie en reconversie

Verdichting

Om het potentieel aanbod te vergroten en het wonen te concentreren wordt gestreefd naar hogere dichtheden in het stedelijk gebied en in de kernen van het buitengebied. Deze hogere dichtheden worden gerealiseerd bij nieuwbouw en reconversieprojecten waar een bijkomend aanbod wordt gerealiseerd maar bijvoorbeeld ook bij het herbouwen of opsplitsen van bestaande woningen. De ontwikkeling van woningen buiten de kernen in het buitengebied en in het kleinstedelijk gebied kan evenwel niet worden uitgesloten. Verweven in het bebouwd weefsel, zijn nog tal van potenties aanwezig in de diverse woonzones. Dit blijkt uit de potentiële realisaties in het juridisch vastliggend aanbod. Een differentiatie van de toekomstige dichtheden is gewenst, ook buiten deze kernen. De realisatie van een kwalitatieve woonomgeving wordt evenwel altijd meegenomen in de afweging.

Voor zover zij worden ontwikkeld, zullen de binnengebieden in woongebied, woonuitbreidingsgebied en bpa's op kaart 49 binnen dit kader van verdichting worden ingepast. Voor de ontwikkeling van de gebieden op kaart 49 zal de gemeente geen initiatief nemen tenzij anders vermeld in het kader van de woningbouwprogrammatie (zie verder). De gebieden in woongebied die niet in kaart zijn gebracht, worden beschouwd als onderdeel van het juridisch vastliggend aanbod. Waar nodig zal de gemeente binnen dit juridisch vastliggend aanbod initiatieven nemen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen en de gewenste verdichting mogelijk te maken.

Algemeen wordt in het **kleinstedelijk gebied** gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare zoals dit ook voorzien is in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Het stadsbestuur brengt hier differentiatie in door hogere en lagere dichtheden te voorzien die elkaar compenseren. Hiertoe worden de ruimtelijk samenhangende gehelen op wijkniveau gedefinieerd. De variatie in dichtheden hangt samen met de ontwikkelingen die binnen het betreffend ruimtelijk samenhangend geheel worden voorzien. In sommige wijken (bijvoorbeeld Burchtdam) worden globaal lagere dichtheden (5 tot 10 woningen per hectare) voorzien omdat belangrijke delen voor groen worden gevrijwaard. In de randstedelijke woonwijken, waaronder Hof ter Duyst, wordt een dichtheid van 25 woningen per hectare woongebied volgens het gewestplan

nagestreefd. Zo nodig kunnen deze dichtheden worden aangepast in functie van zowel de creatie van een voldoende gevarieerde, aantrekkelijke en betaalbare typologie aan woningen binnen het kleinstedelijk gebied als in functie van de inpassing in het fysisch systeem en de overgang naar de open ruimte in de omgeving. Om deze integratie mogelijk te maken kan worden geopteerd om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen waarin in een herschikking van de bestemmingen wordt voorzien. Tussen N405 (Albertlaan - Aalstersesteenweg), N28 (Ring - Koning Boudewijnlaan), de Dender en N8 (Elisabethlaan) (bijvoorbeeld te Preulegem, tussen de stationsomgeving en Aalstersesteenweg en ter hoogte van Oude Kaai) gelden hogere dichtheden (40 à 50 woningen per hectare). Deze hogere dichtheden kunnen worden gerealiseerd door het bouwen van meergezinsgebouwen (appartementen en studio's) waarmee tegemoet wordt gekomen aan de stijging van het aantal alleenstaanden.

De verschillende **woonkernen van het buitengebied** worden telkens als samenhangend geheel beschouwd. Algemeen wordt binnen de woonkernen gestreefd naar minimale dichtheden van 15 woningen per hectare zoals voorzien in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. De keuze voor de verdere uitbouw van de **voorzieningencentra** Okegem, Denderwindeke en Appel-terre-Eichem betekent ook dat een verdere verdichting in het woongebied van deze kernen wordt mogelijk gemaakt. Op projectniveau worden in de kernen van deze voorzieningencentra hogere dichtheden nagestreefd (25 woningen per hectare) dan in de andere woonkernen. Het is ook in deze kernen van het buitengebied dat mogelijkheden voor de ontwikkeling van binnen-gebieden in overweging worden genomen. Volgens het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen zijn de **andere woonkernen** in het buitengebied de samenhangende hedendaagse kernen Aspelare en Voorde en de authentieke kern Pollare. Vertaald per project, worden hier minimale dichtheden van 20 woningen per hectare nagestreefd om zo voldoende open ruimte in het openbaar domein te kunnen bewaren. Het onderscheid tussen de woonkernen van de voorzieningencentra Okegem, Denderwindeke en Appel-terre-Eichem enerzijds en de andere kernen in het buitengebied anderzijds vertaalt zich ook in het aantal mogelijke bouwlagen als vorm van verticale verdichting. Algemeen blijven deze mogelijkheden beperkt tot het woongebied. In de verschillende kernen zal bij deze verticale verdichting steeds worden gewaakt over de stedenbouwkundige kwaliteit en de inpassing in de directe omgeving. Aandachtspunten zijn onder andere inkijk, schaduwwerking, bouwschaal van de omgeving, aanwezigheid van specifieke erfgoedwaarden en een correcte verhouding tussen bebouwing en groene open ruimte.

In de **kernen die niet als woonkern zijn geselecteerd** worden geen minimale dichtheden omschreven. Het betreft Nederhasselt, Lebeke en Eichem als kernen van de samenhangende hedendaagse kernen en Neigem en Lieferinge als authentieke kernen. Dichtheden van 20 woningen per hectare worden niet uitgesloten indien dit een bijdrage levert tot de authenticiteit en de samenhang van de kern en aan de hoger gestelde voorwaarden in de beschrijving van de nederzettingsstructuur is voldaan.

Om het landelijk karakter van de **linten en gehuchten** te behouden zijn ook lagere dichtheden en soms grotere perceelsbreedtes gewenst. Bij kleinere verkavelingen langs een uitgeruste weg wordt in de eerste plaats gewaakt over de kwaliteit van de woonomgeving. Daarnaast kunnen een aantal richtcijfers in de afweging worden meegenomen die betrekking hebben op de minimale perceelsoppervlakte, de aard van de bebouwing (open, halfopen of gesloten), het grondgebonden karakter en de perceelsbreedte.

De differentiatie met bovenstaande richtcijfers kan worden gedetailleerd in functie van de realisatie van de gewenste nederzettingsstructuur. De opmaak van een stedenbouwkundige verordening is een mogelijke actie om de mogelijkheden op kortere termijn juridisch vast te leggen. Op langere termijn is de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de verschillende ker-

nen mogelijk. Behalve bovenstaande beschrijving van de na te streven gradatie vormt het inschrijven van een duidelijk onderscheid tussen halfopen en open bebouwing in de verkavelingen of in de voorschriften bij ruimtelijke uitvoeringsplannen een aandachtspunt. Aanvullend kunnen in het stedenbouwkundig kader (verordening of ruimtelijk uitvoeringsplan) ook het onderscheid tussen het centrumgebied en de omliggende bebouwing voor differentiatie zorgen en zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de authentieke kernen meer strikte beperkingen mogelijk.

Renovatie

Naast het ontwikkelen van nieuwe woongebieden wil de stad ook veel aandacht besteden aan het renoveren van het verouderd woningpatrimonium met respect voor het onroerend erfgoed. Hiertoe zal zij zowel een algemeen kwaliteitsbeleid voeren voor haar volledig grondgebied als een gericht renovatiebeleid in welbepaalde gebieden. Minstens 812 woningen moeten in de komende beleidsperiode worden gerenoveerd. Daarnaast moet ook de kwaliteit van de andere woningen blijvend worden bewaakt.

De gemeente zal ernaar streven het heffingsstelsel van de Vlaamse overheid inzake leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen verder aan te vullen en te verfijnen. Voor zover zij hiertoe de mogelijkheid krijgt, zal de gemeente dit stelsel inpassen in het te voeren huisvestingsbeleid en grond- en pandenbeleid. Aanvullend bij deze verfijning van het heffingsstelsel zal de gemeente nagaan in welke mate de gemeente het sociaal beheersrecht ingeschreven in de Vlaamse wooncode actief kan opnemen.

Om de woonkwaliteit op langere termijn te verzekeren zal de gemeente zoeken naar systemen die zich specifiek richten op het onderhoud, de renovatie en eventueel de herinrichting van oude woningen waarbij al dan niet wordt overgegaan tot de (volledige) verwerving van de woning en de gronden van inwonende ouderen.

Tot slot zal de gemeente nagaan waar lokaal stimuli nodig zijn om de woonkwaliteit te verbeteren, zal zij een premiestelsel uitbouwen (bijvoorbeeld voor installatie van een badkamer of een toilet) en zal zij eventueel een contactpunt met dienstverlening uitbouwen ten behoeve van renovatie-initiatieven voor zwakkere bewonersgroepen. Bij de renovatie zal de gemeente zich specifiek richten op sommige delen van haar grondgebied. Zo nodig wordt ook de woonomgeving hierin betrokken. Vooral in het centrum van Ninove (bijvoorbeeld Sint-Jorisstraat, Ninovecentrum) maar ook in Appelterre is het aangewezen een aantal renovatieprojecten uit te werken. Hiertoe zal de gemeente overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 6 oktober 1998 voorstellen aan de minister om bijzondere gebieden aan te duiden. Dit moet toelaten het voorkeurecht uit te oefenen met als finaliteit sociale huisvesting. De gebieden in onderstaande tabel komen in aanmerking voor selectie omwille van de renovatiebehoefte. Zij zijn geselecteerd op basis van hun ligging in het stedelijk gebied, het hoog aandeel woningen zonder klein comfort, het bouwjaar van de woningen en de aanwezigheid van minder dan 20% sociale huurwoningen.

tabel 41: potentiële bijzondere gebieden in functie van renovatie

nr.	naam	opp.	woningen		geen comfort		< 1945		sociale huur	
			Ha	aantal	N/ha	N	%	N	%	N
stedelijk gebied										
A001	Ninove-centrum	16,5	390	23,6	17	4,8	102	26,2	24	6,2
A01	Nederwijk	35,9	739	20,6	58	8,4	220	29,8	26	3,5

A022	Abdij	12,7	311	24,5	24	8,5	92	29,6	0	0,0
A30	Burchtdam	55,2	588	10,7	30	5,6	159	27,0	42	7,1
A412	Albertlaan	26,9	461	17,1	39	9,0	142	30,8	0	0,0
kernen in het buitengebied										
H00	Appelterre-centrum	58,9	394	6,7	40	10,5	138	35,0	40	10,2
H22	Neerstraat	27,3	127	4,7	22	12,0	40	31,5	22	17,3

N = aantal

Reconversie

In de stadskern van de gemeente zijn verschillende plekken aanwezig die op korte of langere termijn een nieuwe invulling zullen moeten krijgen om verwaarlozing te voorkomen. Op andere plekken is vernieuwing aangewezen om de band met de Dender te versterken. Bij deze invullingen is een gedegen kwaliteitsbewaking aangewezen. De gemeente zal de nodige instrumenten (waaronder ruimtelijke uitvoeringsplannen, aanduiding als bijzonder gebied en uitoefening van voorkooprecht) inzetten om een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken.

OCMW-site (Burchtstraat - Marktstraat - Graanmarkt - overzijde Oude Kaaistraat)

Bij de ontwikkeling van de OCMW site moet strategisch worden nagedacht over mogelijke invullingen over de eigendomsstructuur heen. Inbreiding in het gebied is mogelijk. In totaal betreft het een gebied van circa 4 ha. De helft van het gebied, ongeveer 2 ha, is bestemd als zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. De ruimte wordt ingenomen door een school en de OCMW-site. Potenties voor ontwikkeling hebben te maken met de ligging van het gebied tussen de markt en de Dender en de sterke aanwezigheid van eigendommen en gebouwen van het OCMW (leegstaand rustoord). Knelpunten hebben te maken met de versnipperde perceelsstructuur met diepe, lange percelen ten zuiden van Graanmarkt.

Bij de nieuwe invullingen kan, lokaal en aanvullend bij de woonontwikkelingen, worden gedacht aan een aantal private of openbare diensten (bijvoorbeeld de fysieke aanbouw van een sociaal huis of een klein dienstencentrum). Verweven met de klassieke private woonontwikkelingen behoren ook andere woonvormen in de sfeer van de sociale huisvesting en woontypologieën, gericht op specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld senioren), tot de mogelijkheden. Onder voorwaarde van het behoud van een sociale mix kan gericht worden gedacht aan waterfrontarchitectuur waarin, steeds binnen het klassiek aanbod van de private huisvesting, ook zogeheten betaalbare (niet 'sociale') huisvesting voor jonge gezinnen en alleenstaanden is verweven.

Er wordt een minimaal aanbod aan groen voorzien via parkontwikkeling onder de vorm van groene binnenpleintjes in relatie met de beschermde site te Graanmarkt, als binnengebied op de voormalige OCMW-site en aan de waterkant. De situering ervan langs een verbinding voor langzaam verkeer tussen Oude Graanmarkt en de Dender kan het gebied in de ruimere omgeving inbedden, de kwaliteit van de stedelijke woonomgeving versterken en de natuurverbindingfunctie van de Dender verzekeren. Verfijning van de gewestplanbestemmingen (gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en woongebied) is noodzakelijk.

Om de betreffende ontwikkelingen mogelijk te maken lijkt op dit ogenblik een herbestemming van het gebied naar wonen aangewezen. De huidige moeilijkheden en onzekerheden op het terrein laten niet toe het aantal potentiële realisaties voor 2012 richtinggevend vast te leggen. Hooguit kan, op basis van de oppervlakte van school en OCMW, een ruwe raming worden gemaakt. Bij een dichtheid van 50 woningen per hectare en een oppervlakte van 2 hectare geeft dit 100 woningen. De gemeente neemt zich voor om binnen de huidige beleidsperiode de nodige stappen te ondernemen om de realisatie van een kwalitatief strategisch project voor het ge-

bied mogelijk te maken. Zij zal voor de ontwikkeling van dit strategisch project zoeken naar mogelijkheden tot samenwerking met de Vlaamse en provinciale overheid.

Waterfrontarchitectuur aan de Dender

Om de Dender nog sterker in de stad tot uitdrukking te brengen wenst de gemeente de mogelijkheden voor het ontwikkelen van een waterfrontarchitectuur op de linkeroever en de rechteroever van de Dender in de toekomst sterker te benutten. De ontwikkeling van de OCMW-site en de ontwikkeling van de voormalige Fabeltasite kunnen hiervoor een eerste aanzet zijn.

Burchtdam

Ook op de rechteroever van de Dender wordt in een vernieuwing van het gebouwenpatrimonium en in reconversie voorzien. Het bpa 'Burchtdam' wordt herzien. De verbindingen naar de Dendermeersen via Paul De Montplein en via Paternostergang worden opgewaardeerd. Zij zorgen voor een duidelijke verbinding naar de zuidelijke Dendermeersen. Het gebied rond Paul De Montplein wordt de stedelijke toegang naar dit meersengebied dat tevens als stedelijk groengebied zal functioneren. Door gebruik te maken van groenelementen en water krijgen deze meersen ter hoogte van het Paul de Montplein een duidelijk gezicht. Ten westen wordt een herontwikkeling voorzien van de voormalige Fabeltasite en wordt een stedelijke projectontwikkeling gepland in het gebied tussen Fabriekstraat en Paul De Montplein. Voor het gemeentelijk magazijn en de brandweer wordt een meer geschikte en beter ontsloten locatie gezocht. Aan de randen van deze toegang en ook meer zuidwaarts, aan de achterzijde van Brusselsestraat in het binnengebied Burchtdam, wordt een woonproject voorzien waarbij de relatie met het water centraal staat. De onduidelijkheid van het project laat vooralsnog niet toe het aantal potenties te ramen. Omwille van de complexe eigendomsstructuur en de sterke verschuivingen in het huidig gebruik die de realisatie van een dergelijk project noodzakelijk maakt, wordt evenmin verwacht dat dit project voor 2017 zal zijn gerealiseerd.

Andere reconversieplekken

De voormalige sterk industrieel gerichte bedrijvigheid in de gemeente is zich stelselmatig aan het heroriënteren. Er kan worden verwacht dat oude, al dan niet waardevolle bedrijfspanden op kortere en langere termijn leeg zullen staan. Andere bedrijfspanden staan al een tijdje leeg.

Omwille van de industriële erfgoedwaarde en de aard van de gebouwen kan het in bepaalde gevallen aangewezen zijn om woonfuncties of aan wonen gerelateerde functies (recreatie, diensten of handel) in de voormalige gebouwen mogelijk te maken. Dit geldt in het bijzonder voor oudere, soms waardevolle en al dan niet beschermde fabriekspanden in het stedelijk gebied. Voorbeelden zijn de voormalige textiel fabriek Cohen (Aalstersesteenweg - Vinkenstraat), de voormalige stoommouterij en -brouwerij 'De Engel' (Sint-Pietersstraat Meerbeke) en mogelijk op langere termijn de huidige brouwerij Slaghmuylder (Albertlaan - Denderhoutembaan). Het aantal woningen dat op die manier kan worden gerealiseerd voor 2017, is vermoedelijk relatief beperkt. Zij hebben wel een belangrijke waarde voor de uitstraling van de stad. Het mogelijk maken van deze functies zal niet steeds vanzelfsprekend zijn. De stad kan evenwel actief optreden als facilitator door actief op zoek te gaan naar private ontwikkelaars, projectvoorstellen voor deze panden te lanceren, ontwerpwedstrijden te organiseren of zelfs hergebruik financieel te ondersteunen. Een degelijke sectoroverschrijdende opvolging van de toestand van deze panden en de ontwikkeling van een stedelijke administratie die deze taak op zich kan nemen, zijn evenwel eerste stappen in een dergelijk doorgedreven reconversiebeleid. De gemeente zal op kortere termijn de nodige middelen inzetten om de stedelijke dienst ruimtelijke ordening verder uit te bouwen.

2.2.3. Huisvesting voor specifieke doelgroepen

Verweving van de zorg en hiërarchische opbouw van de voorzieningen

Er wordt gestreefd naar een verweving van de verschillende doelgroepen op verschillende schalen. De voorzieningen worden hierbij afgestemd op de omvang van de kern en er wordt een bepaalde hiërarchie ingebouwd.

- Op de microschaal van de individuele woongebouwen wordt gezocht naar specifieke typologieën voor zorgwonen in zowel nieuwbouw als bestaande woningen.
- Op mesoschaal (wijken en buurten alsook de kleinere kernen) wordt gezocht naar vormen van woonzorg waarin verschillende doelgroepen samen aanwezig zijn en voorzieningen worden ingeplant voor zowel jonge gezinnen (kinderopvang) als voor senioren (dagverblijven). Bij grotere verkavelingen wordt hiertoe de nodige ruimte vrijgemaakt.
- Op macroschaal worden voor de gemeente als geheel op specifieke plekken concentraties van woningen voorzien voor welbepaalde groepen die een hogere zorgbehoefte hebben. Voorbeelden zijn serviceflats en rusthuizen. Appelterre-Eichem en Denderwindeke kunnen hierbij een tussenpositie innemen tussen Ninove-centrum en de andere kernen van het buitengebied.

Sociale woningbouw

Het gemeentelijk bindend sociaal objectief voor de periode 2009 - 2020, 253 sociale huurwoningen, betekent dat de gemeente in de volgende beleidsperiode (tot 2017) 210 bijkomende sociale huurwoningen moet realiseren op haar grondgebied. Gelijkaardige aantallen worden nagestreefd inzake de sociale koopwoningen en betaalbare woningen. De realisatie aan sociale huurwoningen wordt maximaal voor de helft gerealiseerd via het onderverhuren door sociale verhuurkantoren. De woningen geven mee invulling aan de globale voorgenomen taakstelling.

De sociale huurwoningen worden verspreid gerealiseerd, verweven in het woonweefsel in de verschillende kernen a rato van de vooropgestelde taakstelling. Dit gebeurt door:

- bij grootschalige nieuwbouwprojecten waarbij binnen een samenhangend geheel meer dan 50 woningen worden gebouwd, minimaal 20% sociale woningen te realiseren
- het patrimonium van het lokaal bestuur en de kerkfabriek in analogie met het sociaal beleidsplan 2008 - 2013 maximaal aan te boren (cfr. actieprogramma artikel 4.1.7. decreet grond en pandenbeleid)
- een koppeling te maken met de noodzaak tot renovatie en de mogelijkheden inzake het voorkeurecht in bijzondere gebieden
- het sociaal verhuurkantoor te ondersteunen bij de realisatie van zijn aanbod.

Daarnaast wordt via het grond- en pandenbeleid en andere formules werk gemaakt van een uitbreiding van de nodige reserves voor de realisatie van sociale woningen op langere termijn (bijvoorbeeld via de formule van verzilverd wonen).

Woningen voor senioren

Op basis van de gesloten bevolkingsprognose in 2017 kan tot 2017 de behoefte aan woningen voor senioren worden geraamd op 139 erkende serviceflats en 233 woningen in een woonzorgcentrum. In de verdere toekomst zal deze behoefte verder toenemen.

De gemeente neemt zich voor om de realisatie van een bijkomend aanbod aan woningen voor senioren mogelijk te maken zodat minimaal de behoeften die kunnen worden afgeleid van de

programmacijfers van de Vlaamse overheid kunnen worden ingevuld. De gemeente zal hierbij ook rekening houden met de toekomstige behoeften die in deze programmacijfers zitten vervat en met de vernieuwende initiatieven die inzake de zorg voor ouderen worden genomen.

Parallel met het beleid gericht op de woonbehoefte met senioren wordt een renovatie- en grondbeleid uitgestippeld waarbij de nodige aandacht wordt besteed aan de wisselwerking tussen beide beleidsthema's. De gemeente zal dit slechts ten dele zelf invullen en realiseren op het terrein. Daarnaast zal zij de ontwikkelingen op privé-initiatief faciliteren.

Beleidsoverschrijdende samenwerkingsverbanden

De dienst ruimtelijke ordening wordt betrokken in het vooropgesteld actieprogramma in het lokaal sociaal beleidsplan voor de realisatie van de strategische doelstellingen inzake wonen. Concreet zal zij één van de partners vormen binnen de op te richten werk- en overleggroep 'wonen' en het in te stellen wooninformatiepunt.

2.2.4. Woningbouwprogrammatie

kaart 49: woningbouwprogrammatie

Spreiding en inhoudelijke prioritering

Vanuit de idee van gedeconcentreerde bundeling van het wonen opteert de gemeente ervoor om een ruimtelijk gedifferentieerd aanbodbeleid te voeren.

De minimale behoefte die ontstaat vanuit de lokale bevolking bij een zwakke gezinsverdunning, **wordt** als vertrekbasis **gelijkmatig over de volledige gemeente verspreid**. Het betreft **604 woningen waarvan 327 woningen in het buitengebied en 277 woningen in het kleinstedelijk gebied** worden gesitueerd. Het aanbod langs uitgeruste wegen en in verkavelingen en de lokale verdichting in de kernen volstaan om aan de behoeften te voldoen. Er is ruimte om, door beperkingen inzake woonverdichting langs linten en in gehuchten, de theoretisch geraamde bouw mogelijkheden in te perken en het landelijk karakter te bewaren. Zeer gerichte kleine woonprojecten in het bestaand bebouwd weefsel van het buitengebied die bijdragen tot een kwaliteitsverbetering van de kernen en een herwaardering of behoud van het landelijk erfgoed (bijvoorbeeld in oude vierkantshoeves), kunnen zorgen voor een compensatie hiervan.

Het **kleinstedelijk gebied** krijgt van de provincie een **minimale taakstelling** van **489 woningen** toebedeeld. Deze dient om zowel de behoefte van de eigen bevolking als de bijkomende behoeften door inwijking op te vangen. Het betreft een minimale taakstelling: de creatie van meer woningen dan voorzien volgens deze taakstelling is mogelijk. De verschillende reconversieprojecten en renovatieprojecten kunnen hiertoe bijdragen.

Voor het **buitengebied** wordt een maximale taakstelling afgeleid van **550 woningen**. Het betreft een maximale taakstelling: de creatie van een aanbod dat voorziet in meer woningen, is niet gewenst. De taakstelling is afgeleid van de taakverdeling kleinstedelijk gebied - buitengebied zoals ingeschreven in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen en is lager dan een gelijkmatige spreiding van de behoeften bij een sterke gezinsverdunning.

Het betreft een surplus van 223 woningen boven de hoger beschreven 327 woningen. De gemeente kiest ervoor om deze woningen vooral in de kernen van de voorzieningencentra Appel-terre-Eichem, Okegem en Denderwindeke te bundelen, mogelijk te maken en zo nodig te on-

dersteunen. Voorbeeld van een mogelijk specifiek woonproject in het bestaand weefsel, betreft de opwaardering van de buurt van de treinhalttes Eichem en Appelterre. Daarnaast behoudt de gemeente evenwel ook de mogelijkheid om een binnengebied aan te snijden in functie van het doelgroepenbeleid en de ontwikkeling van een voldoende aanbod aan sociale woningen. Ook hiervoor krijgen de mogelijkheden in de voorzieningencentra de voorkeur.

tabel 42: *verdeling van de taakstelling*

	situering taakstelling			gemeentelijk vooropgestelde taakstelling
	zwakke gesloten behoefte	minimaal surplus	maximaal surplus	
kleinstedelijk gebied	277	212	-	minimaal 489
buitengebied	327	0	223	maximaal 550
totaal	604	212	223	1.039

De prioriteit voor de komende beleidsperiode gaat naar de realisatie van een voldoende aanbod voor senioren, de renovatie van woningen, de opwaardering van het stedelijk weefsel en de realisatie van voldoende sociale (huur)woningen. Voor zover nieuwe woningen worden gerealiseerd in de sociale huisvesting, wordt geopteerd om deze zo veel mogelijk te verweven in het bestaand weefsel in de woningbouwgebieden van de kleinstedelijke ruimte en in de kernen van de voorzieningencentra Appelterre-Eichem, Denderwindeke en Okegem. Hierbij wordt zo optimaal mogelijk gebruik gemaakt van de subsidiëringmogelijkheden door de Vlaamse overheid.

Invulling van de overtollige leegstand

De effectieve leegstand wordt geraamd op 150 woningen. Opwaardering van de woonkwaliteit moet helpen hieraan een oplossing te bieden. Het doel is deze overtollige leegstand weg te werken voor 2017 en als bijkomende woningen beschikbaar te stellen voor de woonmarkt.

Realisatie van woningen langs uitgeruste wegen en in verkavelingen

Op basis van de eerdere trends wordt voor de periode 2007 - 2017 een realisatie ingeschat van:

- 345 woningen in een verkaveling
- 41 woningen langs een uitgeruste weg in bpa's
- 216 woningen langs een uitgeruste weg in woongebied.

Recentere gegevens doen vermoeden dat de realisatie veeleer zal terugvallen dan te stijgen in de richting van de realisaties, vooropgesteld door de provincie. Bijkomende middelen om particulieren te ondersteunen bij de verwerving van gronden en de realisatie van woningen langs een uitgeruste weg worden evenwel niet uitgetrokken.

Te ontwikkelen gebieden op korte en middellange termijn

De specifieke projecten in bpa's binnen het kleinstedelijk gebied kunnen op korte termijn (voor 2012) worden ontwikkeld.

Voor het gebied 'Preulegem' is op de gemeenteraad van 25 oktober 2007 een bpa definitief aanvaard in functie van de uitvoering. Vooral voor het gebied 'Burchtdam' betekent dit dat op

zeer korte termijn acties moeten worden ondernomen om de realisatie waar te maken. Bij volledige realisatie kan op die wijze een bijkomend aanbod van 540 woningen worden gerealiseerd.

tabel 43: *te ontwikkelen gebieden op korte en middellange termijn*

nr.	situering	opp. (ha)	w/ha	pot.	real.	aard invulling
bpa1	Burchtdam <i>kleinstedelijk gebied</i>	3,4 -	15	50	50	- gedeeltelijke invulling met ruimte voor water - gemengde typologie - project SHM Denderstreek met 50 woningen (16 appartementen, 6 bejaardenwoningen, 28 urban villa's en rijwoningen)
bpa2	Denderhoutembaan <i>kleinstedelijk gebied</i>	7,1	20	177	177	- gemengde typologie - project ILVA van 140 woningen (46 gesubsidieerde kavels, 19 niet gesubsidieerde kavels, 15 koopwoningen, 60 sociale appartementen)
bpa3	Doornwijk <i>kleinstedelijk gebied</i>	0,8 + 2,3	50	40 114	40 0	- gemengde typologie, vooral kleinere woningen - prioriteit herziening bpa - zie reconversieprojecten - deel Tavernestraat - Vinkenstraat - bedrijf - school en voetbalterrein zullen pas op lange termijn kunnen worden gerealiseerd
bpa4	Polderkwartier (Centrumlaan) <i>kleinstedelijk gebied</i>	1	110	110	110	- vooral appartementsbouw - ontwikkelen in functie van het aanbodbeleid voor sociale huisvesting (minimaal 20%) - project in ontwikkeling
bpa5	Polderkwartier (Vuurkruisersstraat - De Riemaeckerstraat - Kaardeloodstraat) <i>kleinstedelijk gebied</i>	0,8	29	23	23	- vooral appartementsbouw - gemengde ontwikkeling met winkelcomplex
bpa6	Koepoort - Nederwijk <i>kleinstedelijk gebied</i>	0,2	50	40	40	- appartementsbouw
WG03	Preulegem - Albertlaan - Elisabethlaan <i>kleinstedelijk gebied</i>	2,5	40	100	100	- mix sociale en betaalbare woningen - 40 sociale woningen (SHM Denderstreek: 10 sociale appartementen, 15 duplexappartementen, 15 woningen) - groene ruimte in binnengebied (opwaardering woonkwaliteit)
Totaal		18.1		654	540	

Ontwikkeling van woongebieden binnen het kleinstedelijk gebied

In de andere binnengebieden in woongebied wordt voorzichtiger omgegaan met de ontwikkeling van een stedelijk aanbod. Door de omvang van een aantal ervan bestaat het gevaar dat de noodzakelijke stadsvernieuwing in het gedrang wordt gebracht. Bovendien is een gedegen ontwikkeling van deze gebieden niet altijd vanzelfsprekend door de aard van de eigendomsstructuur. Bij de ontwikkeling moet desondanks steeds aandacht worden besteed aan de ruimtelijke

kwaliteiten en de harmonieuze verhouding tussen de verschillende typologieën in het gebied en de omgeving.

De ontwikkeling van Hof ter Duyst (WG01) moet de nieuwe, kwalitatieve, stedelijke dynamiek inzake wonen onderstrepen. Zij mag evenwel geen hypotheek leggen op de renovatie van het centrum zelf. Zowel de financiële armslag om deze projecten te realiseren als de aantrekkingskracht voor potentiële bewoners moet behouden blijven. Dit betekent dat de eigen woontypologie en de eigen identiteit van de verschillende projecten moeten worden bewaakt en dat zeer gericht prioriteiten moeten worden gelegd in de begroting. De voorkeur gaat in dit verband vooral naar de vernieuwing van het stedelijk referentiegebied.

Gebieden waarvoor op korte en middellange termijn onderzoek moet worden verricht naar de mogelijkheden voor een kwalitatieve en geïntegreerde ontwikkeling

tabel 44a: ontwikkeling van woongebieden in het kleinstedelijk gebied - actief onderzoek

nr.	situering	opp. (ha)	w/ha	pot.	real.	aard invulling
WG01	Hof ter Duyst <i>stedelijke ruimte</i>	(11,5)	(24)	(274)	274	<ul style="list-style-type: none"> - mix sociale en betaalbare woningen (minstens 20% van elk) - zowel jonge gezinnen (2/3) als ouderen (1/3) - typologie: woningen met tuin, urban villa's - aandacht voor afwerking naar open ruimte, doorwaadbaarheid en aanwezigheid van groen en recreatievoorzieningen op wijkniveau - aandacht voor fysieke relaties met de omliggende open ruimte en zo nodig aanpassing van de bebouwingsgraad en de bouwtypologie in het gebied, eventueel door herschikkingen van de bebouwing - aandacht voor de ontsluiting van traag verkeer en de draagkracht van het gebied voor wat betreft de ontsluiting voor het autoverkeer (ontsluiting niet alleen beperkt tot Lindendreef) - aandacht voor de ontwikkeling van de ruimere omgeving in een geïntegreerde gebiedsvisie - aandacht voor gelijktijdigheid in ontwikkeling met stadsrandbos - aandacht voor fasering in uitvoering van het te ontwikkelen gebied - aandacht voor voldoende veiligheidsmaatregelen omwille van de aanwezige hoogspanningsleidingen
Totaal		(11,5)	(24)	(274)	274	

Het gebied heeft, door haar specifieke locatie, een aantal kwaliteiten die een aantrekkingskracht kunnen uitoefenen op gezinnen die er anders zouden voor opteren om verspreid in het buitengebied te wonen. Op die manier worden zij naar de stad gelokt waar allerhande voorzieningen en vormen van duurzaam collectief vervoer zeer nabij zijn. Vanuit dit macroperspectief is de keuze voor de ontwikkeling van het gebied ook een weloverwogen keuze voor een beleidsalternatief waarin de waardering van een aantal milieueffecten zit vervat.

Een belangrijke voorwaarde om dit duurzaam beleidsalternatief waar te maken is evenwel dat niet voor een maximale kwantitatieve ontwikkeling van het gebied wordt geopteerd, maar dat op een weloverwogen wijze de kwaliteiten worden uitgespeeld van zowel het te ontwikkelen gebied als haar directe omgeving. Dit betekent dat het aangewezen is dat het te voeren onderzoek in functie van de uiteindelijke realisatie van het vooropgestelde beleid zich niet beperkt tot het gebied dat is afgebakend om de toekomstige potenties inzake wonen te ramen, maar dat een ruimere gebiedsomschrijving als uitgangspunt wordt genomen om na te gaan welke ontwikkelingen mogelijk en wenselijk zijn. In het westen zorgt het valleigebied van Snoekgracht voor een aantal randvoorwaarden, in het oosten moet erover worden gewaakt dat de woonkwaliteit van de bestaande woningen niet in het gedrang wordt gebracht. Rekening houdend met de waarde van het gebied voor het stedelijk gebiedbeleid, kan hierbij ook de afweging worden gemaakt om in het kader van de ontwikkeling een aantal herbestemmingen door te voeren.

Dergelijk totaalproject kan met andere woorden pas zorgen voor een hoogstaande afwerking van het stedelijk gebied op voorwaarde dat het technisch onderzoek naar de milieueffecten gepaard gaat met een doorgedreven ontwerpend onderzoek. Het gaat dan om twee verschillende onderzoeksmethodes die elkaar voldoende ruimte moeten geven maar die ook op elkaar moeten worden afgestemd in het zoeken naar mogelijkheden en het verduidelijken van mogelijke consequenties van de betreffende onderzoeksresultaten. Vanuit voorliggende analyse (zie bijlage) kunnen hierbij alvast volgende aandachtspunten worden geformuleerd om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken.

- De typologie van de woningen moet harmonieus zijn met de omgeving en moet een voldoende aantrekkingskracht hebben op de doelgroep. Mogelijkheden zijn woningen met tuin en, urban villa's.
- Er moet voldoende aandacht gaan naar de afwerking naar open ruimte, doorwaadbaarheid en aanwezigheid van groen en recreatievoorzieningen op wijkniveau.
- De bebouwingsgraad, de schikking van de gebouwen en de typologie van de bebouwing moet zo nodig worden aangepast om de fysische relaties met de omgeving (grondwaterstroming, infiltratie van het water, bestaande hellingen) intact te houden.
- De nabijheid van het centrum van de stad vormt een belangrijke potentie die ook kan worden gevaloriseerd door het ontwerpen van een kwalitatieve ontsluiting voor traag verkeer. Voor wat betreft het autoverkeer is het, in functie van de draagkracht van de omgeving aangewezen dat het gebied niet alleen naar Lindendreef wordt ontsloten.

Het betreft een ruim gebied waarbij verschillende randvoorwaarden zijn betrokken. Een degelijke en uitgekende fasering om de kwalitatieve ontwikkeling ervan te waarborgen is gewenst.

Gebieden waarvoor de gemeente zich vooral als kwaliteitsbewaker zal opstellen

tabel 44b: ontwikkeling van woongebieden in het kleinstedelijk gebied - kwaliteitsbewaking

nr.	Situering	opp. (ha)	w/ha	pot.	real.	aard invulling
WG02	Astridlaan - Panelstraat - Nieuwe Weg <i>stedelijke ruimte</i>	0,7	50	35	(35)	- moeilijke realisatie: diepe tuinen - hoge dichtheden in functie van haalbaarheid - planmatige voorbereiding in samenhang met ontwikkeling en ontsluiting industriepark
WG04	Meesjeslaan-Nachtegaallaan <i>stedelijke ruimte</i>	0,8	20	16	(16)	- realisatiemogelijkheid via private verkaveling open houden - private woningen
totaal		1,5	34	51	(51)	

De noodzaak tot realisatie van de andere gebieden wordt afgewogen in 2012 op basis van een evaluatie van de stand van zaken. De effectieve realisatie van het woongebied gebeurt pas indien blijkt dat de behoefte reëel is en de stadsvernieuwing niet leidt tot het gewenst bijkomend aanbod aan woningen. De andere gebieden zijn moeilijk te realiseren, kleiner en minder bepalend voor de toekomstige stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling wordt voorlopig overgelaten aan het privé-initiatief. De gemeente zal optreden als kwaliteitsbewaker.

Ontwikkelingen in woongebied in het buitengebied

In de te versterken voorzieningencentra Denderwindeke, Appel terre-Eichem en Okegem wordt de mogelijkheid tot realisatie van de in het informatief gedeelte geïnventariseerde binnengebieden in woongebied open gehouden. Het betreft een potentiële realisatie van in totaal **122** woningen. De gemeente zal voor 2017 zelf geen initiatief nemen tenzij dit nodig zou blijken om de ruimtelijke kwaliteit van de invulling te waarborgen of indien blijkt dat invulling voor specifieke doelgroepen noodzakelijk blijkt. Met 'initiatief' wordt hier de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkeling van het gebied bedoeld.

tabel 45: ontwikkelbare woongebieden op middellange termijn in buitengebied

nr.	situering	opp. (ha)	w/ha	pot.	real.	aard invulling
WG05	't Angereelstraat - Gezellestraat- Papestichelstraat <i>Appel terre-Eichem</i>	1,6	25	40	40	- realisatie sociale mix (intergenerationeel en voor verschillende inkomensklassen) - aandacht voor uitbouw lokale diensten - eventueel woonzorgcentrum
WG06	Bronstraat - Nonnenborrestraat <i>Appel terre-Eichem</i>	0,7	25	17	17	- behoud van voldoende openheid in de kern
WG09	Edingsesteenweg - Rozelaarstraat <i>Denderwindeke</i>	2,6	25	65	65	- realisatie sociale mix (intergenerationeel en voor verschillende inkomensklassen) - aandacht voor uitbouw lokale diensten - eventueel woonzorgcentrum - behoud voldoende openheid - aandacht voor de kwaliteit van de ontsluiting - aandacht voor de inpassing in de woonkern en de relatie met de groenelementen ten zuiden van Minnehofstraat in het bijzonder
totaal		4,9	25	122	122	

Ontwikkelingen op lange termijn in het stedelijk gebied

Op lange termijn zijn in het stedelijk gebied bijkomende ontwikkelingen mogelijk door reconversie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden zowel op korte als op middellange termijn inspanningen geleverd om eventuele barrières weg te werken en een duidelijke visie voor de gebieden in kaart te brengen. Specifieke aandacht gaat hierbij naar de verdere uitbouw van het verband tussen Ninove en Dender. De ontwikkeling van de OCMW-site als strategisch project kan hierbij als een startbasis dienen. Dit project kan waarschijnlijk reeds op middellange termijn worden gerealiseerd. Daarna zijn er de mogelijkheden voor de omgeving Burchtdam. Concrete aantallen van woningen kunnen moeilijk worden geraamd.

Te reserveren gebieden

De andere binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden worden gereserveerd voor de lange termijn. De gemeente wenst deze gebieden te reserveren in functie van toekomstige behoeften. Er worden geen initiatieven genomen tenzij uit actualisatie van de behoeften de noodzaak voor ontwikkeling blijkt. Een herbestemming in functie van een andere behoefte is mogelijk.

Het woonuitbreidingsgebied in de stedelijke ruimte te Herremansstraat (WUG04) wordt gereserveerd. Prioriteit wordt gegeven aan een kwalitatieve ontwikkeling van de andere gebieden in het stedelijk gebied. De samenhang met het achterliggend groengebied vormt een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst van het gebied.

tabel 46: *te reserveren gebieden*

nr.	situering	opp. (ha)	bestemming
WG07	Hellestraat - Paardeveldstraat <i>Appelterre-Eichem</i>	0,3	woongebied
WG08	Geraardsbergsesteenweg - Cyriel Prietulstraat <i>Aspelare</i>	0,7	woongebied landelijk karakter
WG10	Valleistraat - Valleibaai - Halsesteenweg <i>Meerbeke</i>	2,0	woongebied landelijk karakter
WG11	Berrebroekstraat - Perrestraat <i>Outer</i>	1,5	woongebied landelijk karakter
WG12	Pollare-dorp - Beukendreef <i>Pollare</i>	1,0	woongebied landelijk karakter
WUG02	Kerkhofstraat - Ziekenhuizenstraat - Bovenhoekstraat - Brakel- sesteenweg <i>Outer</i>	21,8	woon- uitbreidingsgebied
WUG 04	Herremansstraat - Kwadestraat-zuid - Brusselsesteenweg <i>stedelijke ruimte</i>	4,4	woon- uitbreidingsgebied
WUG05	Herremansstraat - Hofkwartier - Brusselsesteenweg - Klapstraat - Kappellestraat <i>Meerbeke</i>	13,9	woon- uitbreidingsgebied
WUG06	Gezellestraat - Breeweg - Papestichelstraat <i>Appelterre-Eichem</i>	1,6	woon- uitbreidingsgebied
WUG07	Melkstraat - Burg. Berlengeestraat <i>Aspelare</i>	2,5	woon- uitbreidingsgebied
WUG08	Melkbos - Luipendaalstraat <i>Aspelare</i>	2,7	woon- uitbreidingsgebied
WUG09	Edingssesteenweg - Kruisveldstraat - Bottendries <i>Denderwindeke</i>	11,6	woon- uitbreidingsgebied
WUG10	Eggerstraat - Bodemstraat - Roesbekastraat - Brusselsesteenweg <i>Meerbeke</i>	8,0	woon- uitbreidingsgebied
WUG11	Bodenstraat - Donkerstraat - Eggerstraat-zuid <i>Meerbeke</i>	0,72	woon- uitbreidingsgebied
WUG12	Valleistraat - Halsesteenweg - Valleibaai <i>Meerbeke</i>	3,7	woon- uitbreidingsgebied
WUG13	Leopoldstraat - Hazelaarstraat (Eversem) <i>Okegem</i>	11,3	woon- uitbreidingsgebied
WUG14	Ophemstraat - Karmelietenstraat - Brakelsesteenweg <i>Voorde</i>	0,9	woon- uitbreidingsgebied

Te herbestemmen gebieden

Omwille van de nabijheid van Expresweg, de potentiële geluidshinder van deze weg en de versterkende landschappelijke rol voor de ontwikkeling van de omgeving van het knooppunt met Albertlaan als toegangspoort wordt het woonuitbreidingsgebied tussen Denderhoutembaan en Expresweg herbestemd naar een open ruimte functie. Deze herbestemming zal bij voorkeur gebeuren in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

In het kader van het afbakeningsproces is het woonuitbreidingsgebied Outerstraat - Bovenhoekstraat - Brakelsesteenweg als groengebied aangeduid.

tabel 47: *te herbestemmen gebieden*

WUG01	Outerstraat - Bovenhoekstraat - Brakelsesteenweg <i>stedelijke ruimte</i>	5,9	woonuitbreidingsgebied
WUG03	Denderhoutembaan - Expresweg (N45) <i>stedelijke ruimte</i>	20,2	woonuitbreidingsgebied

Synthese van woningbouwprogrammatie

Onderstaande tabel geeft een synthese van de geraamde realisaties bij de uitvoering van de woningbouwprogrammatie. Algemeen onderscheidt de woningbouwprogrammatie volgende categorieën in het potentieel onbebouwd aanbod:

- de realisatie van woningen langs uitgeruste wegen en in verkavelingen
- de te ontwikkelen gebieden op korte termijn
- de ontwikkeling van woongebieden binnen het kleinstedelijk gebied
- de mogelijkheden in binnengebied in woongebied zoals zij in het informatief gedeelte zijn geïnventariseerd
- de mogelijkheden in woonuitbreidingsgebied.

De overtollige leegstand vormt als bebouwd aanbod in deze een afzonderlijke beleidscategorie.

Binnen de realisaties langs uitgeruste wegen en in verkavelingen zijn alle mogelijkheden vervat die niet zijn gelegen in één andere categorieën van bovenstaande opsomming. In onderstaande tabel worden zij als 'realisaties in het juridisch vastliggend aanbod' gekwantificeerd. De ontwikkelingsmogelijkheden worden in de eerste plaats bepaald door het algemeen verdichtingsbeleid dat in 2.2.2. is omschreven. Het betreft, samen met de leegstand, het aanbod dat in het bestaand woonweefsel is verweven. Op kortere termijn wordt voor dit aanbod de opmaak van een stedenbouwkundige verordening voorgesteld. Op langere termijn is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de verschillende kernen mogelijk. De verordening ent zich op de hiërarchie in de nederzettingsstructuur. De effecten inzake woonverdichting of vermindering zijn niet kwantificeerbaar. Om die reden is uitgegaan van het potentieel aantal realisaties zoals deze in het informatief gedeelte zijn beschreven.

De te ontwikkelen gebieden op korte termijn betreffen de projecten die sinds 2007 reeds zijn opgestart of zelfs uitgevoerd. Er wordt verondersteld dat zij in 2012 zullen zijn gerealiseerd. In onderstaande tabel worden zij als realisaties op korte termijn gekwantificeerd.

De ontwikkeling van woongebieden binnen het kleinstedelijk gebied en de ontwikkelingen in woongebied in het buitengebied zijn in onderstaande tabel gekwantificeerd onder de noemer realisaties in binnengebied in woongebied. In het kleinstedelijk gebied betreft het in de eerste plaats het gebied 'Hof ter Duyst'. De gemeente zal hierin participeren en zo nodig een onteige-

ningsplan opstellen. Voor de realisatie van de andere gebieden zal de gemeenten een afwachtende houding aannemen in functie van het slagen van de ontwikkelingen voor stadsvernieuwing. De potentiële realisaties van deze gebieden zijn in de tabel tussen haakjes beschreven. In het buitengebied betreft het drie gebieden in een voorzieningenkern. Hiervan wordt gesteld dat zij in de eerste plaats worden gereserveerd voor sociale woningbouwprojecten en projecten in de woonzorg. Voor andere projecten wenst de gemeente geen initiatief te nemen.

De te reserveren gebieden en de te herbestemmen gebieden zijn in onderstaande tabel niet opgenomen. Voor de te reserveren gebieden kan op dit ogenblik geen behoefte worden aangetoond. De gemeente zal voor deze gebieden geen initiatieven nemen tenzij de noodzaak voor ontwikkeling blijkt uit een actualisatie van de woonbehoeften. Het nemen van een initiatief kan zijn het opnemen van een weg in het openbaar domein. Op langere termijn moet een ontwikkeling van deze gebieden evenwel mogelijk blijven en de toegangen naar het gebied moeten worden gevrijwaard. De herbestemming van de te herbestemmen gebieden zal gebeuren op initiatief van de provincie in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Indien dit als nog niet zou gebeuren wenst de gemeente ook hier geen initiatief te nemen voor ontwikkeling.

tabel 48: *synthese woningbouwprogrammatie*

	taakstelling 2017	realisaties juridisch vastliggend	realisatie korte termijn	realisatie in binnengebied woongebied	overschot (exclusief de open prognose)
kleinstedelijk gebied	489	92	540	274 (+51)	417 (+51)
Appelsterre-Eichem	47	75	0	57	85
Denderwindeke	55	107	0	65	117
Okegem	43	42	0	0	-1
voorzieningencentra	145 (+223)	224	0	122	201 (-22)
Aspelare	23	40	0	0	17
Lieferringe	5	7	0	0	2
Meerbeke	50	62	0	0	12
Nederhasselt	20	49	0	0	29
Neigem	8	17	0	0	9
Outer	36	43	0	0	7
Pollare	20	26	0	0	6
Voorde	20	42	0	0	22
andere kernen	182	286	0	0	104
<i>leegstand</i>		<i>150</i>			<i>150</i>

Uit de tabel blijkt dat in het **kleinstedelijk gebied** de gesloten taakstelling ruimschoots wordt gehaald zonder de ontwikkeling van de gebieden in woongebied. De realisatie van bijkomende reconversieprojecten buiten bpa (bijvoorbeeld de OCMW-site en de andere kleinere plekken) kan benaderend 125 bijkomende woningen opleveren tegen het einde van de beleidsperiode, 2017. Deze woningen zijn niet in onderstaande tabel opgenomen. Voor de realisatie van een voldoende gediversifieerd aanbod, in functie van de versterkte aantrekking van jonge gezinnen naar het kleinstedelijk gebied en in functie van de aantrekking voor gezinnen van buiten de gemeente, is het evenwel noodzakelijk ook het gebied 'Hof ter Duyst' te ontwikkelen. De ontwikkeling van de andere gebieden (51 woningen) is op kortere termijn niet noodzakelijk. Ninove zal hiervoor zelf geen bijkomende initiatieven nemen.

In het **buitengebied** volstaan de realisaties in het juridisch vrijliggend aanbod om tegemoet te komen aan de behoefte op basis van een gesloten prognose bij een zwakke gezinsverduunning. Deze behoefte van 327 woningen kan dus worden ingevuld. Indien blijkt dat bijkomende invullingen gewenst zijn (bijvoorbeeld om een gericht doelgroepenbeleid te ontwikkelen), kunnen bijkomend nog 223 woningen worden gerealiseerd vooraleer de maximale taakstelling van 550 woningen wordt bereikt. Deze ontwikkelingen worden bij voorkeur in de kernen van de voorzieningencentra gesitueerd. In deze kernen is de capaciteit tot 2017 evenwel beperkt tot 122 mogelijkheden. Maatregelen van woonverdichting zijn er dus, ook met een blik naar de langere termijn, op hun plaats. Daarnaast zijn maatregelen van opwaardering van het bestaand woonaanbod gewenst. De leegstand is niet enkel in het kleinstedelijk gebied maar ook in de verschillende kernen van het buitengebied gesitueerd.

Om deze hiërarchische doorvertaling van een geconcentreerde bundeling naar de voorzieningencentra te kunnen waarmaken moeten in de andere kernen van het buitengebied maatregelen worden genomen om de verdichting in de linten te beperken. Daar is immers een overschot aanwezig. Ook kwalitatief kan een dergelijk beleid worden verantwoord. Op die manier kan het landelijk karakter van de gemeente immers worden gevrijwaard.

2.2.5. Afwegingskader voor zonevreemde woningen

Situering

In het algemeen bieden de decretale bepalingen in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening alsook de afwijkingsmogelijkheden en basisrechten die hierin worden verleend, een globaal kader bij afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften. De gemeente heeft dan ook niet de intentie om voor het volledig grondgebied een ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen. Het ruimtelijk structuurplan biedt hiervoor in zijn algemeenheid het referentiekader. Met volgend beoordelingskader zijn de krachtlijnen ervan in functie van de problematiek van de zonevreemdheid van wonen samengevat. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal zich enkel richten op grotendeels vergunde of vergund geachte gebouwen.

De gemeente heeft in de eerste plaats de bedoeling de mogelijkheden gebiedsgericht te verfijnen in functie van de ruimtelijke draagkracht en de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit op haar grondgebied. Zo is het bijvoorbeeld helemaal niet de bedoeling om leegstand en verkrotting van cultuurhistorisch waardevol erfgoed in de hand te werken door een onaangepast ontwikkelingsperspectief voorop te stellen.

Met het oog op een eenduidige categorisering zijn in wat volgt een aantal richtinggevende principes opgesteld en is een gebiedstypering uitgewerkt. De gewenste ruimtelijke structuur en de ruimtelijke principes die voor de verschillende deelruimten gelden, vormen hierbij de basis.

Ontwikkelingscategorieën

In elk van de ontwikkelingscategorieën zijn volgende zaken mogelijk:

- onderhouds- en instandhoudingswerken, ook voor wat de stabiliteit van de woning betreft
- interne verbouwingen met behoud van het aantal woongelegenheden.

Volgende ontwikkelingscategorieën worden onderscheiden.

- **categorie 0**
 - Herbouwen is uitgesloten tenzij bij heikracht. Er worden maximale volumes en eventuele typologische karakteristieken vastgelegd.

- Uitbreiden wordt niet toegelaten.
- **categorie 1**
 - Herbouwen op dezelfde plaats is uitgesloten tenzij bij heikracht. Er worden maximale volumes en eventuele typologische karakteristieken vastgelegd.
 - Herbouwen op een andere plaats is mogelijk als dit een verbetering van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mogelijk maakt (bijvoorbeeld door verder van de beek te bouwen of op een beter inpasbare plek te bouwen). Er worden maximale volumes vastgelegd.
 - Uitbreiden wordt niet toegelaten.
- **categorie 2**
 - Herbouwen is mogelijk bij heikracht of als dit een verbetering van de ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit van de omgeving mogelijk maakt (bijvoorbeeld door verder van de beek te bouwen of op een beter inpasbare plek te bouwen). Er worden maximale volumes vastgelegd.
 - Uitbreiden is mogelijk tot een bepaald volume mits behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
 - Bijkomende woningen binnen het bepaald volume zijn uitgesloten.
- **categorie 3**
 - Herbouwen op dezelfde plaats is mogelijk. Er worden maximale volumes vastgelegd.
 - Herbouwen op een andere plaats is mogelijk als dit geen daling van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving veroorzaakt. Er worden maximale volumes vastgelegd.
 - Uitbreiden is mogelijk tot een bepaald volume mits behoud van de ruimtelijke kwaliteit.
 - Bijkomende woningen binnen het bepaald volume zijn uitgesloten tenzij dit het behoud van de erfgoedwaarde van het gebouw (bijvoorbeeld een vierkantshoeve) helpt garanderen. Het aantal bijkomende woningen wordt beperkt in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Om de erfgoedwaarde te bepalen zal advies worden ingewonnen bij de adviesinstanties inzake het erfgoedbeleid. De inventaris van het bouwkundig erfgoed en het beschermingsstatuut vormen een aanwijzing voor de aanwezigheid van erfgoedwaarden.
 - Bijkomende tijdelijke verblijfsmogelijkheden in het kader van plattelandstoerisme zijn binnen het bepaald volume mogelijk tot een nader te bepalen aantal. Dit aantal kan groter zijn als dit helpt om het behoud van erfgoedwaarden van de gebouwen te garanderen. Het aantal wordt beperkt in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
- **categorie 4**
 - Een complementaire bestemming in functie van het wonen kan worden overwogen. Zij wordt gebiedsgericht uitgewerkt. Bijkomende woningen binnen het bepaald volume worden hierin uitgesloten tenzij dit het behoud van de erfgoedwaarde van het gebouw (bijvoorbeeld een vierkantshoeve) helpt garanderen. Om de erfgoedwaarde te bepalen zal advies worden ingewonnen bij de adviesinstanties inzake het erfgoedbeleid. De inventaris van het bouwkundig erfgoed en het beschermingsstatuut vormen een aanwijzing voor de aanwezigheid van erfgoedwaarden. Het aantal bijkomende woningen wordt beperkt in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
 - Een complementaire functie die ruimer is dan decretaal beschreven, kan worden overwogen. Wonen en verblijven blijven echter de hoofdfunctie. Complementaire functies zoals kantoren of diensten zijn mogelijk zolang de oppervlakte van de woonfunctie groter blijft dan deze functie. Complementaire verblijfsmogelijkheden zoals logies zijn mogelijk tot een nader te bepalen aantal. De mogelijkheden worden steeds afgewogen ten opzichte van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Algemeen beoordelingskader

De verschillende ontwikkelingscategorieën kunnen worden gerelateerd aan de structuurbepalende elementen van de verschillende deelruimten en deelstructuren. De gewenste ruimtelijke structuur krijgt als beleidskader op die manier een specifieke doorvertaling voor het toekomstig beleid inzake de zonevremde woningen. Door het karakter van de problematiek komen vooral de noordelijke open agrarische ruimte en de zuidelijke agrarische ruimte als deelruimte op de voorgrond. Binnen het stedelijk gebied als deelruimte is de problematiek niet relevant.

In het beoordelingskader is tevens de mogelijkheid ingebouwd om kleinere woninggroepen te omschrijven naar aanleiding van een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze woninggroepen bestaan uit minimaal 5 woningen die al dan niet zonevremd zijn, onderling op een minimale afstand van 50 meter van elkaar gelegen zijn en een ruimtelijk samenhangend geheel vormen. Voor woningen in een woonlint of een woningrij geldt bijvoorbeeld dat een tweede bouwlijn niet gewenst is. De 50 meter geldt ook voor de aansluiting bij de omschreven elementen van de gewenste nederzettingsstructuur.

De situerende elementen binnen de gewenste ruimtelijke structuur verwijzen in de eerste plaats naar de gewenste nederzettingsstructuur als één van de deelsstructuren van de gewenste ruimtelijke structuur. Waar de zonevremde woningen bij één van deze elementen aansluiting vinden, zullen de mogelijkheden ruimer zijn dan elders. Daarnaast moet evenwel ook met de andere deelstructuren rekening worden gehouden. In onderstaand afwegingskader wordt, zonder hiervoor uitputtend alle structuurbepalende elementen aan te halen, ook naar deze deelstructuren verwezen. Waar dit het geval is, wordt de betreffende deelstructuur benoemd.

Merk op dat de kaartbeelden met de betreffende ruimtelijke deelstructuren geen afbakening weergeven van bepaalde gebieden maar op een schematische wijze de ruimtelijke samenhang van de beleidsuitspraken die in het ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, situeren. Het is ook op die manier dat het onderstaand beoordelingskader moet worden gelezen: als een schematische weergave van de afweging die dient te gebeuren bij het implementeren van voorliggend ruimtelijk structuurplan.

tabel 49: algemeen beoordelingskader zonevremde woningen

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
- aansluitend bij randstedelijke woonomgeving - aansluitend bij de kernen in het buitengebied	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 4
- bij kernen in het buitengebied en langs beek met structurerende beekvallei (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur)	behoud structurerende waarde beekvallei behoud open ruimte in het woonweefsel niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 3
- in landelijk woongebied	behoud openheid in het bebouwd weefsel niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 3

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
- aansluitend bij gemengde woonlinten - aansluitend bij kleine gehuchten en in kleine- re woninggroepen	niet in tweede bouwlijn, binnen perimeter behoud authenticiteit gehuchten behoud openheid in het bebouwd weefsel niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 3
- aaneengesloten landbouwgebied of open landbouwgebied (cfr. de ruimtelijk-economische structuur)	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen behoud openheid	categorie 2
- aandachtszone voor kleine landschapsele- menten (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur)	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 2
- aan de rand van structurerende beekvalleien (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in open ruimte verbinding (cfr. de landschap- pelijke structuur) indien woninggroep kan worden omschreven - aan de rand van open ruimte verbindingen (cfr. de landschappelijke structuur)	rand van biologisch waardevol gebied met groene bestemming rand van risicogebied voor overstromingen	categorie 1
- omgeving boskernen (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur)	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 1
- in drager ecologisch netwerk (Dender- of Beverbeekvallei) (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in structurerende beekvallei (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur)	in biologisch waardevol gebied met groene bestemming in risicogebied voor overstromingen	categorie 0

2.2.6. Afwegingskader voor recreatieve ontwikkelingen

Situering

Voor toeristisch verblijf in de buitenruimte wordt verwezen naar het algemeen beoordelingskader dat voor de zonevremde woningen is opgesteld. Voor de toeristische verblijfsinfrastructuur in de kernen kunnen aanvullend enerzijds de nederzettingsstructuur met haar impliciete hiërarchie tussen stedelijk gebied, voorzieningencentra en gewone kernen en anderzijds de landschappelijke structuur met haar aanduiding van uitvalsbasisen voor landschappelijke verkenning dienst doen. Omwille van deze gelijkenissen en de beperkte problematiek wordt dit kader niet verder gedetailleerd. Het komt er op aan deze filosofie verder aan te houden,

Inzake recreatie stelt zich wel een probleem. Uit het informatief gedeelte blijkt dat het huidig gewestplan niet langer voldoet om aan de noden te voldoen. Sedert de opmaak ervan is er een belangrijke dynamiek ontstaan naar vormen van recreatiebeoefening en ook naar behoefte en spreiding van recreatieve infrastructuur. Een element is evenwel constant gebleven: het verbonden zijn met de opbouw en het functioneren van de nederzettingsstructuur. De situering ten opzichte van de gewenste nederzettingsstructuur vormt dan ook een belangrijke referentie. Er is evenwel ook een ander element bijgekomen: het belang van de open ruimte en natuur in de meest brede zin van het woord voor de recreatieve beleving. Een aantal activiteiten zoals maneges hebben zich ook op dit gegeven geënt.

Rekening houdend met de beschreven behoeften in het informatief deel is het aangewezen dat een meer gedetailleerd ontwikkelingsplan wordt uitgewerkt in samenwerking met de gemeentelijke sportdiensten. In wat volgt worden de ruimtelijke principes beschreven en wordt op basis van de gewenste ruimtelijke structuur een algemeen en samenvattend beoordelingskader meegegeven. Een gebiedsgerichte detaillering blijft evenwel gewenst om de inpassing naar bijvoorbeeld de open ruimte te garanderen.

Nieuwe overdekte infrastructuur moet telkens worden verweven binnen de kernen en het stedelijk weefsel. Wat betreft de overdekte infrastructuur worden grote sporthallen als van bovenlokaal niveau beschouwd. Nieuwe infrastructuur van die schaal dienen zich in het stedelijk weefsel van wonen en werken te vestigen op goed bereikbare plaatsen. Nieuwe middelgrote sporthallen kunnen enkel in de voorzieningencentra worden gesitueerd. In de kleinere centra zijn wel sportlokalen mogelijk. Bestaande overdekte infrastructuur kunnen blijven bestaan maar de uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt en kunnen niet leiden tot een schaalvergroting tenzij zij voldoen aan bovenstaande criteria voor de nieuwe infrastructuur.

Wat betreft de ontwikkeling van bijkomende ruimte voor sportvelden in open lucht gaat de prioriteit naar een oplossing voor de bestaande zonevreemde infrastructuur, de vernieuwing en uitbreiding van de bestaande terreinen bij de randstedelijke kern Meerbeke en bij de kern Appelsterre van het voorzieningencentrum Appelsterre-Eichem. De inplanting van sportvelden zal steeds worden bemoeilijkt door de ruimtevraag die hiermee samengaat en zal vaker dan de overdekte infrastructuur aan de rand van de betreffende kernen moeten worden gesitueerd. Ook hier moet een verband tussen de schaal van de bestaande en nieuwe ontwikkelingen en het functioneren van de kern worden aangetoond.

Bij de beoordeling zal het ruimtelijk uitvoeringsplan enkel de grotendeels vergunde of vergund geachte infrastructuur als bestaande infrastructuur beschouwen.

Ontwikkelingscategorieën

Voor de bestaande zonevreemde recreatie worden volgende categorieën onderscheiden.

- **categorie 0**
De recreatieve infrastructuur moet verdwijnen en er worden acties ondernomen om een nieuwe locatie te zoeken.
- **categorie 1**
De recreatieve infrastructuur moet uitdoven en er wordt een nabestemming voorzien. Er worden acties ondernomen om een nieuwe locatie te zoeken.
- **categorie 2**
De recreatieve infrastructuur mag op die plaats niet uitbreiden.
- **categorie 3**
De bestaande recreatieve infrastructuur kan op die plaats blijven en beperkt uitbreiden. Nieuwe recreatieve infrastructuur zijn niet gewenst.
- **categorie 4**
De recreatieve infrastructuur krijgt op die plaats ruime mogelijkheden tot uitbreiding op maat van het functioneren van de betreffende kern.

Bij de zoektocht naar nieuwe locaties voor recreatieve infrastructuur moet minstens categorie 4 van toepassing zijn. In herbevestigd agrarisch gebied zijn dergelijke ontwikkelingen enkel mogelijk als zij aansluiten bij het kleinstedelijk gebied en zijn randstedelijke woonomgevingen of als zij gesitueerd zijn bij de kern van een voorzieningencentrum. Elders is het ontwikkelen van een nieuwe locatie enkel mogelijk als dit leidt tot de afbouw van andere infrastructuur bij de betref-

fende kern. Waar een structurele uitbreiding van de recreatieve infrastructuur wordt voorzien, zoals bepaald in categorie 4, en deze uitbreiding in herbevestigd agrarisch gebied ligt, moet worden onderzocht of een alternatieve ontwikkeling en/of een planologische ruil mogelijk en ruimtelijk wenselijk is.

Infrastructuur voor motorsporten in open lucht zijn in de gemeente niet gewenst.

Algemeen beoordelingskader

Bij de beoordeling van de wenselijkheid voor een recreatieve infrastructuur op een bepaalde plek worden minstens volgende dimensies met betrekking tot het functioneren van de betreffende infrastructuur in rekening gebracht:

- de situering en de functie binnen de nederzettingsstructuur
- de binding en de verweefbaarheid met het functioneren van de open ruimte.

Wat betreft de binding met de nederzettingsstructuur vormt de idee dat elke kern moet kunnen beschikken over een eigen openlucht infrastructuur voor sport en recreatie het uitgangspunt. Zij moet evenwel op maat van de kern worden uitgebouwd en rekening houden met de draagkracht van die specifieke omgeving. Infrastructuren die gericht zijn op meerdere kleinere kernen, krijgen bij voorkeur ruimte in of aansluitend bij de voorzieningencentra. Ook de uitbreidingsmogelijkheden in categorie 4 zijn met dit uitgangspunt omschreven. Harde, grootschalige recreatieve infrastructuur met een bovenlokale uitstraling worden gebundeld in het centrum van Ninove of aansluitend bij het verstedelijkt gebied.

Wat betreft de binding met de open ruimte en de natuur in de brede betekenis vormt de idee van verweefbaarheid en binding met de omliggende functies in de open ruimte het uitgangspunt. Het gebruik van dieren voor recreatieve doeleinden is nauw verbonden met het gebruik ervan voor voedselproductie in het kader van de landbouw. Vandaar dat recreatieve activiteiten zoals maneges en hondendressuur een plaats kunnen krijgen in de landbouwruimte. Een belangrijk verschil is evenwel telkens de dynamiek die deze gebruiken met zich brengen. Het gebruik van een ruimte voor recreatieve doeleinden betekent meteen ook dat de bezoekersintensiteit van die ruimte zal toenemen. Het komt er dan ook op aan de betreffende infrastructuur op goed bereikbare plaatsen te lokaliseren, bij voorkeur bij bestaande bebouwing en op afstand van de voor natuur en stilte kwetsbare gebieden. Een gelijkaardige redenering geldt overigens ook voor visinfrastructuur of natuureducatieve centra.

Omwille van de gewenste samenhang met de nederzettingsstructuur wordt in de eerste plaats verwezen naar de structuurbepalende elementen binnen de gewenste nederzettingsstructuur. Daarnaast wordt evenwel ook rekening gehouden met de aanwezigheid van andere deelstructuren. Waar dit bij uitstek het geval is, wordt ook naar de structuurbepalende elementen van die deelstructuren verwezen. Desgevallend wordt de betreffende deelstructuur benoemd. Ook hier wordt de mogelijkheid open gelaten om kleinere woninggroepen te omschrijven.

Merk op dat de kaartbeelden met de betreffende ruimtelijke deelstructuren geen afbakening weergeven van bepaalde gebieden maar op een schematische wijze de ruimtelijke samenhang van de beleidsuitspraken die in het ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, situeren. Het is ook op die manier dat het onderstaand beoordelingskader moet worden gelezen: als een schematische weergave van de afweging die dient te gebeuren bij het implementeren van voorliggend ruimtelijk structuurplan.

tabel 50: algemeen beoordelingskader recreatieve ontwikkelingen

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend bij het stedelijk gebied - aansluitend bij randstedelijke woonomgeving - aansluitend bij de kernen in het buitengebied 	<p>verband met het functioneren van de kern niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 4</p>
<ul style="list-style-type: none"> - in landelijk woongebied 	<p>verband met het functioneren van het landelijk woongebied behoud openheid in het bebouwd weefsel niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 4 (het betreft infrastructuur met een in hoofdzaak open karakter)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend bij de gemengde woonlinten - aansluitend bij kleine gehuchten en in kleine woninggroepen 	<p>verband met het functioneren van de nederzittingsstructuur behoud authenticiteit gehuchten behoud openheid in het bebouwd weefsel niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen niet in stiltegebied</p>	<p>categorie 3 (bij bestaande infrastructuur)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten ruimten voor grondgebonden landbouw 	<p>niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen behoud openheid</p>	<p>categorie 2</p>
<ul style="list-style-type: none"> - aandachtszone voor kleine landschapselementen (cfr. de landschappelijke structuur), aansluitend bij een lint of gehucht, in stiltegebied - aandachtszone voor kleine landschapselementen (cfr. de landschappelijke structuur), niet aansluitend bij een lint of gehucht 	<p>niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 2 (opwaardering mogelijk bij verbondenheid open ruimte, beperkte schaal en lage dynamiek)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - aan de rand van structurerende beekvalleien (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - aan de rand van de dragers van het bovenlokaal ecologisch netwerk (Dendervallei of Beverbeekvallei) (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in open ruimte verbinding (cfr. de landschappelijke structuur) indien woninggroep kan worden omschreven - aan de rand van open ruimte verbindingen (cfr. de landschappelijke structuur) 	<p>rand van biologisch waardevol gebied met groene bestemming rand van risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 1 (opwaardering mogelijk bij verbondenheid open ruimte en/of samenhang kern en lage dynamiek)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - aaneengesloten landbouwgebied (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) - omgeving boskernen (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) 	<p>niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 1</p>
<ul style="list-style-type: none"> - in drager ecologisch netwerk (Dender- of Beverbeekvallei) (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in structurerende beekvallei (cfr. de ruimte- 	<p>in biologisch waardevol gebied met groene bestemming in risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 0</p>

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
lijk-natuurlijke structuur)		

2.3. Acties en maatregelen

Volgende acties en maatregelen zijn mogelijk:

- het uitbouwen van de stedelijke en/of intergemeentelijke organisatiestructuur om een gedegen woonbeleid uit te stippelen
- het opmaken van een gemeentelijke verordening waarin ruimtelijk gedifferentieerde voorwaarden betreffende perceelsbreedtes, het grondgebonden karakter van de woningen en het aantal bouwlagen zijn opgenomen
- het opmaken van een gemeentelijke verordening waarin voorwaarden in functie van de realisatie van een minimale woonkwaliteit en minimale ecologische kwaliteit (bijvoorbeeld in functie van de scheiding van het hemelwater) worden ingeschreven
- het inventariseren van waardevol historisch erfgoed uitbreiden naar alle aspecten van erfgoedbescherming met als werkinstrument een inventaris met indeling in categorieën van belangrijkheid met daaraan verbonden rechten en plichten voor zowel eigenaar als stadsbestuur
- het opmaken van een stedenbouwkundige verordening waarin voorwaarden worden vermeld in functie van de bescherming van het historisch karakter van waardevolle architecturale eenheden
- het sectoroverschrijdend meewerken aan een geïntegreerd beleidsplan en een jaarprogramma inzake wonen en zorg
- het voorbereiden van de afbakening van bijzondere gebieden in kader van de Vlaamse wooncode
- het opmaken van een renovatieprogramma voor het kleinstedelijk gebied met prioriteit voor de omgeving van de Denderkaaien en de stationsomgeving
- het opmaken van een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen om de reconversie in het kleinstedelijk gebied mogelijk te maken
- het laten opmaken van inrichtingschetsen (bijvoorbeeld voor de OCMW-site, Burchtdam en omgeving) om een kwalitatieve ontwikkeling van de reconversieplekken te garanderen
- het opnemen van de te ontwikkelen gebieden op korte termijn (met name de gebieden in bpa en het gebied Preulegem) alsook de realisatie van het gebied 'Hof ter Duyst' in het programma voor het kleinstedelijk gebied
- het zo nodig opmaken van een of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en het inschakelen van specifieke beleidsinstrumenten om de realisatie van deze gebieden mogelijk te maken
- het opvolgen van de behoeften inzake sociale woningbouw en woonzorg en het zo nodig opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan om kwalitatieve projectontwikkelingen in woongebied in het buitengebied mogelijk te maken
- het opmaken van een of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de zonevreemde woningen
- het sectoroverschrijdend meewerken aan een ruimtelijk georiënteerd beleidsplan inzake de sportinfrastructuur in de gemeente, verder bouwend op de gesignaliseerde behoeften en mogelijkheden en met gebruik van het voorgesteld ruimtelijk afwegingskader voor de recreatieve voorzieningen
- het opmaken van een of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de invulling van de ontwikkelingsperspectieven van de recreatieve voorzieningen in functie van de prioritaire behoeften zoals omschreven in het sportbeleidsplan

- het afwerken van de randen van de randstedelijke woonomgevingen 'Meerbeke' en 'Hof ter Duyst' naar de open ruimte
- het opzetten van een beheerssysteem in functie van de opvolging van het aanbod aan vrijliggende percelen.

Suggesties aan de provincie Oost-Vlaanderen betreffen:

- het herbestemmen van de OCMW-site in functie van woningbouw en aanverwante met de opmaak van een inrichtingschets als voorwaarde voor ontwikkeling
- het koppelen van een actieprogramma aan de afbakening van het stedelijk gebied
- het opzetten van een specifieke organisatiestructuur (een stedelijk management) op provinciaal niveau waarbinnen medezeggenschap wordt verleend aan de gemeente in functie van de afstemming en het beheer van de projectontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied en met name de activering van de gewenste projectontwikkelingen en de uitvoering van het bovenstaand actieplan en inrichtingschets
- het opnemen van de te ontwikkelen gebieden op korte termijn alsook de realisatie van het gebied 'Hof ter Duist' in het kleinstedelijk actieprogramma.

Suggesties aan de Vlaamse overheid betreffen:

- het afbakenen van bijzondere gebieden in kader van de Vlaamse wooncode na aanvraag van de gemeente
- het voorzien van mogelijkheden en landschappelijke regels in functie van de verweving van beroepslandbouw en hobbylandbouw en in functie van de landschappelijke afwerking in het landelijk woongebied bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betreffend gebied.

3. Gewenste ruimtelijk-economische structuur

3.1. Elementen van de gewenste ruimtelijk-economische structuur

kaart 50: gewenste ruimtelijke-economische structuur

De gewenste structuur bestaat uit verschillende elementen.

Ninove kent niet veel activiteiten in de dienstverlenende sector. Nochtans heeft de stad als locatie voor kantoren en diensten heel wat troeven. De **stationsomgeving** is hiervoor de uitgelezen plaats. De leegstaande burgerwoningen en het terrein van het oud goederenstation bieden mogelijkheden. De economische activiteiten kaderen in de aanpak van heel het gebied. De kantooractiviteiten zijn vooral van lokaal niveau. Daarnaast is de stationsomgeving een uitgelezen locatie voor een aantal activiteiten die in de nieuwe diensteneconomie kunnen worden gekaderd (bijvoorbeeld occasionele kinderopvang, een boodschappendienst, een poetsdienst, fietsverhuur). Kantoren en diensten kunnen in beperktere mate ook langs Centrumlaan en in het stadsontwikkelingsgebied Burchtdam een plaats vinden.

De **bestaande bedrijvzones** zijn veelal rond de stedelijke ringweg gesitueerd. Het huidig industriepark functioneert in de gewenste structuur als regionaal bedrijventerrein. Langs Dender wordt het beter in zijn omgeving ingepast. Bij de afbakening is een zone langs de expresweg weerhouden voor de aanleg van een **nieuw regionaal bedrijventerrein**. Ninove wil tevens nastreven om ruimte voor bedrijvigheid van lokaal niveau te verweven in de zone voor regionale bedrijvigheid (bijvoorbeeld door een minimum percentage aan kmo). De bedrijvzones langs Mallaardstraat, Desiré de Bodtkaai en Elisabethlaan blijven in stand gehouden in afwachting van een betere locatie en gemengde ontwikkelingskansen ter plaatse. Het enig lokaal bedrijventerrein buiten het stedelijk gebied is de kmo-zone van Appelterre en is recent ontwikkeld.

Het historisch stadsgedeelte valt samen met het **handelshart** van Ninove. Het kent een grote functieverweving van wonen, winkelen, werken en recreëren binnen het stedelijk gebied met zijn gemengde stedelijke functies. Dit centrum blijft de commerciële pool. Een goed winkelstraatmanagement moet de leegstand maximaal verhinderen en concrete problemen (bijvoorbeeld rond laad- en loskaaien) aanpakken. De verschillende kernen hebben een minimaal aanbod aan voorzieningen.

De kernen Appelterre, Okegem en Denderwindeke worden evenwel ook vanuit ruimtelijk-economisch oogpunt beschouwd als **te versterken voorzieningencentra**. Aanwezige lokale bedrijvigheid krijgt optimale mogelijkheden om zich verder te ontplooiën verweven met of aansluitend bij de kern. Ook de voorzieningen in de **randstedelijke kern** Meerbeke blijft minstens bewaard. Bij de andere **kernen** in het buitengebied blijft verweving van wonen en werken mogelijk. In de kernen zelf wordt ervoor gezorgd dat de eigenheid van de kern, de kwaliteit van de publieke ruimte en de algemene woonkwaliteit hierdoor niet in het gedrang wordt gebracht.

De Ninoofse woongebieden in het **stedelijk kerngebied** hebben een sterke verweving met economische functies. Deze gemengde stedelijke functies dragen bij tot de levendigheid van het weefsel. De economische activiteiten mogen uiteraard ook hier niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie.

Albertlaan wordt als **stedelijke boulevard** geselecteerd. De kenmerken ervan komen overeen met die van een secundaire weg type III. Langzaam verkeer en openbaar vervoer worden er positief gediscrimineerd ten opzichte van autoverkeer. De stedelijke boulevard krijgt een hoge verblijfswaarde door de heraanleg van het openbaar domein.

Solitaire lokale bedrijven blijven verspreid voorkomen in de gemeente. Aan deze locaties kan geen vestiging van nieuwe bedrijven worden gekoppeld.

Naast de grootschalige detailhandel op de kmo-zone zijn aan de heringerichte Brusselsesteenweg en Brakelsesteenweg kleinhandelsconcentraties in samenhang met het stedelijk gebied geselecteerd. De **grootschalige detailhandel** wordt er gebundeld. Kleinhandel langs andere invalswegen kan zich niet verder ontwikkelen.

In het gewestplan zijn een aantal zones voor **grondstofontginning** voorzien. De uitbreidingsmogelijkheden voor de ontginningsgebieden moeten verder worden onderzocht in navolging van het definitief vastgesteld bijzonder oppervlakedelfstoffenplan. Nieuwe ontginningen zijn enkel gewenst als zij geen bedreiging vormen voor de gewenste ruimtelijke structuur en als rekening wordt gehouden met de potentiële aanwezigheid van ondergrondse erfgoedelementen.

Grondgebonden beroepslandbouw blijft prominent aanwezig. Het vrijwaren van de **aaneengesloten landbouwgebieden** moet de beroepslandbouw toelaten in aaneengesloten gehelen te functioneren. Zowel in deze gebieden als in de kleinere **open landbouwgebieden** worden niet-bebouwbaar ruimten aangeduid waardoor het karakteristiek kouterlandschap van Ninove bewaard blijft.

De landbouw zal naast haar traditionele rol in het productieproces ook andere functies opnemen waarvoor de sector ook zal worden vergoed. Deze verbrede landbouw krijgt bij voorkeur een plaats in de **landbouwgebieden in de kleinschalige landschappen** en bij de gehuchten en verschillende kernen in het buitengebied. De functieverbreding van de landbouw situeert zich in de sfeer van plattelandstoerisme, landschapsbeheer en natuurbeheer. Het betreft ook de verwerking en verkoop van hoeveproducten, zorg op de boerderij en/of landbouweducatie. De landbouw neemt een taak op als kaderscheppende producent voor het plattelandstoerisme. Zij draagt bij tot een gevarieerd landschap en het behoud van het landschappelijk patrimonium en biedt aan de consument landelijke producten. Het landschapsbeheer gebeurt bij de inrichting van de eigen gronden maar kan ook gebeuren door inschakeling van de know-how van landbouwbedrijven of lokale partnerschappen inzake materieel natuur- en landschapsbeheer. Hoevetoerisme is mogelijk als economische ondersteuning van de landbouwproductie op de bestaande landbouwbedrijven.

Voor de gemeente zijn bedrijventerreinen de prioritaire plaatsen voor de inplanting van **windturbines** als onderdeel van een industrieel landschap. Ook bestaande lijninfrastructuren met intense mobiliteit (expresweg, N28) zijn mogelijke plekken. Een mogelijke locatie is de omgeving van het nieuw regionaal bedrijventerrein. De inpasbaarheid in het (bebouwd en onbebouwd) landschap naar schaal, interferentie met cultuurhistorische kenmerken, en landschappelijk beeld is hierbij een randvoorwaarde. Hetzelfde geldt voor de verweefbaarheid met het wonen en met de ruimtelijk-natuurlijke structuur. De koppeling naar het hoogspanningsnet kan worden overwogen maar moet op de haalbaarheid worden afgetoetst.

Behalve windturbines bestaan ook **andere mogelijkheden voor de productie van duurzame energie**. Ook deze productie houdt zowel rekening met de productiewaarde van de betreffende locaties en de locatie van de behoeften als met de gewenste ruimtelijke structuur en meer specifiek de lokale ruimtelijke omstandigheden. De ruimtelijke effecten van de energieproductie bepalen mee de duurzaamheid ervan voor het milieu. Productie van energie via zonnepanelen krijgt geen ruimtelijk structuurbepalend karakter in de toekomst. De wijze van energieproductie wordt ingepast in de bebouwde omgeving. Ook de inpassing van productie van energie via wa-

termolens, water gecombineerd met zonne-energie (stoom) of het gebruik van mest als energiebron houdt rekening met landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden.

3.2. Verdere uitwerking

3.2.1. Bundeling van de grootschalige detailhandel

De bestaande grootschalige detailhandelsconcentraties worden opgenomen in het stedelijk gebied van Ninove. Deze gebieden zijn gelegen nabij het handelshart zodat een onderlinge complementariteit ontstaat. Concurrentie met de bestaande centrumfuncties worden zoveel mogelijk vermeden. De provincie bepaalt in belangrijke mate het algemeen ontwikkelingsperspectief voor deze gebieden. De gedeelten van de concentraties nabij het centrum aan Brakelsesteenweg (Elisabethlaan - Albertlaan) en Brusselsesteenweg worden als samenhangend met het stedelijk gebied beschouwd en kunnen verder ontwikkelen. Het westelijk gedeelte van de concentratie aan Brakelsesteenweg ligt verder van het centrum maar is geschikt mits een betere bundeling en ordening samen met een vlotte doorstroming langs deze secundaire weg.

Voor de uitbouw van kleinhandelslinten langs Brakelse- en Brusselsesteenweg komen veeleer achterliggende gronden in aanmerking dan nieuwe lintontwikkeling verder langs deze steenwegen. In Outer worden de gebieden tussen Outerstraat, Kerkhofstraat, Ziekenhuizenstraat en Brakelsesteenweg bedoeld (enkel delen aansluitend bij Brakelsesteenweg). In Meerbeke gaat het om het gebied tussen Brusselsesteenweg en Klapstraat met Grote Molenbeek als grens.

Publiekstrekken, overdekte sport- en recreatievoorzieningen kunnen in deze handelslinten een plaats vinden. Voorbeelden zijn een tennishal, bowling, dansschool, karting. Hun ruimtebeslag is te omvangrijk om binnen de ring te worden ingevuld maar anderzijds is de aantrekkingskracht te groot om ze in de kernen van het buitengebied in te passen. Het toelaten van overdekte recreatievoorzieningen in de handelslinten kan anticiperen op de mogelijke vraag voor nieuwe recreatieve infrastructuur. Op die manier kan een mix ontstaan met naast wonen ook kleinhandel en specifieke recreatie met een mogelijke complementaire gebruikruimte (bijvoorbeeld parkeerplaatsen) in een stedelijke omgeving.

Per invalsweg worden de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingsperspectieven weergegeven voor de te ordenen strip voor grootschalige kleinhandel als aanzet voor de selectie en mogelijke herbestemming in kader van de afbakening door de provincie.

Brakelsesteenweg

Brakelsesteenweg is in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen geselecteerd als secundaire weg type II en beschreven als kleinhandelszone samenhangend met het stedelijk gebied. Het gaat om de concentratie van grootschalige kleinhandel van Albertlaan tot Ziekenhuizenstraat. In het voorstel van afbakening wordt de bestemming en ontwikkeling voorzien van een kleinhandelsconcentratie langs Brakelsesteenweg van ongeveer 4ha. De gemeente vraagt aan de provincie deze ontwikkeling te kaderen en minstens op langere termijn een visie uit te werken voor het volledig gebied van Albertlaan tot Ziekenhuizenstraat binnen het kleinstedelijk gebied.

De gemeente formuleert volgende suggesties ten behoeve van deze verdere uitwerking.

- De concentratie heeft harde grenzen. Begin en einde mogen zichtbaar en geaccentueerd zijn. Het kruispunt met Ziekenhuizenstraat kan dienst doen als eindpunt.

- Het 'eiland' dat ingesloten is door Brakelsesteenweg, Elisabethlaan en Albertlaan, wordt geherstructureerd en ontwikkeld als poort aan de rand van de stad. Voor de ontwikkeling wordt een strategisch planningsproces opgestart. De organisatie van een ontwerpwedstrijd vormt hierbij één van de instrumenten. Onteigening en/of de opstart van een gerichte samenwerking vormen mogelijk in te zetten instrumenten. De uiteindelijke invulling moet minstens aan volgende voorwaarden voldoen.
 - Het eiland wordt ontwikkeld als één samenhangend geheel met een eigen identiteit.
 - Het eiland wordt een kwalitatief baken aan de rand van de stad.
 - De poortfunctie staat in relatie met Brakelsesteenweg en wordt van op die steenweg ook als eindpunt/toegangspunt aan de rand van de stad ervaren.
 - De relatie via Preulegem naar het centrum van de stad wordt ondersteund.
 - De invulling is complementair aan en niet concurrerend met de handelsvoorzieningen in het stadscentrum. Zij ondersteunt de toekomstige ontwikkeling van de stad.
 - De invulling onderstreept het stedelijk karakter van Ninove maar houdt rekening met het kleinstedelijk niveau binnen de provinciale en Vlaamse context.
 - De invulling reflecteert het eigenzinnig karakter van de stad.
- Aansluitend kan het dienstverleningsgebied ten noorden van Albertlaan worden opgewaardeerd en lokaal uitgebreid. De integratie van de Molenbeek - Beverbeek is een uitdaging voor zowel dit dienstverleningsgebied als de inrichting van deze stedelijke poort.
- Ten westen van Elisabethlaan wordt zoveel mogelijk gestreefd naar activiteiten die minder verweefbaar zijn in het stadscentrum en ondersteunend zijn voor Ninove als bruisend centrum in een landelijke maar sterk residentiële omgeving. Hierbij betreft het specifieke handelswaren die per stuk een grotere stockageruimte behoeven (bijvoorbeeld auto's, ruw hout, bouwmaterialen, land- en tuinbouwmachines) en handelsactiviteiten die gekoppeld zijn aan een bepaalde ambachtelijke be- en verwerking (bijvoorbeeld carrosseriebedrijven, schrijnwerkers, steenbewerking zoals grafmonumenten). Ook de kleinhandelszone zoals zij wordt voorzien in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied, krijgt bij voorkeur een invulling met dergelijke bedrijven. Voor detailhandel van producten voor dagelijks gebruik en een kleine oppervlakte wordt bij voorkeur ruimte gezocht in het stedelijk handelshart en nabij de hoger beschreven stedelijke poort.
- Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar groepsbouw. Dit vertaalt zich in een gemeenschappelijk gebruik van de infrastructuur. Een gedeelde ontsluitingsweg, parking of loskaden (plus bevoorradingsroute) zijn voorbeelden.
- Er wordt gestreefd naar duidelijke en ruimtelijk samenhangende ontwikkelingsperspectieven waarbij grenzen worden gesteld aan de verdere verdrukking van het wonen als activiteit.
 - Grotere aaneengesloten woninggroepen (meer dan vijf woningen naast elkaar) krijgen een uitdrukkelijk perspectief waarbij de toekomstige woonkwaliteit wordt gegarandeerd door milderende maatregelen op de bedrijventerreinen zelf. Voorbeelden zijn een aangepaste buffering en/of ordening van de bedrijfsactiviteiten.
 - Voor kleinere woninggroepen die tussen bestaande bedrijvenconcentraties zijn gelegen en waarvoor de toekomstige woonkwaliteit niet kan worden gegarandeerd, worden compenserende maatregelen ontwikkeld.
- De ontwikkelingen worden beperkt om een vlotte mobiliteit mogelijk te maken. Telkens worden de mobiliteitseffecten op de globale doorstroming in rekening gebracht bij de afweging of een ontwikkeling al dan niet wenselijk is.

Brusselsesteenweg

Brusselsesteenweg is in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen geselecteerd als secundaire weg type I en beschreven als een kleinhandelszone die samenhangt met het stedelijk gebied. Er wordt voorgesteld de kleinhandelsconcentratie te begrenzen ter hoogte

van het kruispunt met Herremansstraat. Ruimtelijk gezien eindigt deze concentratie hier. Nieuwe ontwikkelingen kunnen bijgevolg enkel tussen Leopoldlaan en Herremansstraat. De detailhandel in het overig deel van Brusselsesteenweg kan blijven bestaan maar zeker niet uitbreiden.

Volgende aandachtspunten worden in acht genomen bij de verdere ontwikkeling.

- Er moet een duidelijk eindpunt komen (ter hoogte van het kruispunt met Herremansstraat).
- Het parkeren moet volledig worden herbekeken omdat het totaal ongestructureerd is: iedere plek buiten de rijbaan wordt gebruikt als parkeerplaats.
- Er moeten stedenbouwkundige voorschriften komen om de visuele hinder te beperken (voornamelijk veroorzaakt door reclamepanelen van bedrijven).
- Het gebied krijgt een uitdrukkelijk perspectief gericht op wonen en kleinschalige detailhandel. De mogelijke verkoopsoppervlakte voor nieuwe detailhandel wordt beperkt via een maximale oppervlakte.
- De uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande detailhandel worden beperkt.
- De ontwikkelingen worden beperkt om een vlotte mobiliteit mogelijk te maken. Telkens worden de mobiliteitseffecten op de globale doorstroming in rekening gebracht bij de afweging of een ontwikkeling al dan niet wenselijk is.

3.2.2. Programmatie en differentiatie van bedrijventerreinen

Aansnijden van nieuwe terreinen gebeurt gefaseerd en op basis van een globale visie voor het betreffend gebied en zijn omgeving. Nieuwe terreinen worden gekoppeld aan bestaande bedrijventerreinen. Dit is een belangrijk principe voor de keuze van gebieden waarmee een invulling kan worden gegeven aan de taakstelling vanuit het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen. Voor regionale bedrijven wordt 27 ha vooropgesteld. Hiervan zal 4 ha worden voorbehouden voor de ontwikkeling van de bovenstaande concentratie van kleinhandel langs Brakelsesteenweg.

Lokale bedrijven krijgen mogelijkheden in het stedelijk gebied (bedrijventerrein of handelslinten), in de kmo-zone Appelsterre of in een gemengd woongebied, voor zover dit geen hinder vormt voor de woonomgeving.

Ninove streeft naar een gemeenschappelijk gebruik van ruimten (parkeren, ontsluiting enzovoort), naar het bouwen met verdiepingen en naar een hoogwaardige inrichting van het openbaar domein.

Selectie van een regionaal bedrijventerrein

De gemeente sluit zich aan bij de keuze in het voorstel van afbakening om het gebied 'Ter Groeninge' (23 ha) te ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein en dit gebied aan te takken op N45 (Expresweg) via een nieuwe volwaardige aansluiting. Voorwaarde is dat deze afwikkelingskwaliteit van deze aansluiting op de Expresweg op lange termijn kan worden gegarandeerd. Een plan-MER waarin de ontwikkeling van minstens het regionaal bedrijventerrein 'Ter Groeninge' en van de omgeving van de voormalige Fabelta-site als één gezamenlijk alternatief is onderzocht op haar mobiliteitsaspecten, zal hierover uitsluitsel moeten geven.

Voor de ontwikkeling van de voormalige Fabelta-site streeft de gemeente naar een gepaste ontsluiting en de creatie van mogelijkheden voor kleinere, lokale bedrijven. Ontwikkeling is voor de gemeente enkel mogelijk op voorwaarde dat:

- de nieuwe ontsluitingsweg naar het kruispunt N8 (Brusselsesteenweg) - N28 (Koning Boudewijnlaan) gerealiseerd is
- een gedegen ontsluiting, waterhuishouding en sanering van het terrein kan worden verzekerd
- de ontwikkeling in samenhang met de groene ruimte 'Bruchtdam' gebeurt en dat de activiteiten de ontwikkelingsmogelijkheden van de voorgestelde stedelijke groene rustige ruimte langs Bruchtdam niet aantasten
- een ontsluiting voor langzaam verkeer naar de oostelijke Denderpoort mogelijk blijft
- de ontwikkeling door bijvoorbeeld de impact op de waterhuishouding of op de potentiële belevingskwaliteiten van de meersen en de Dender geen hypotheek legt op de andere gewenste ontwikkelingen in het gebied 'Bruchtdam'. De meersen moeten behalve een rol als waterbergend gebied ook een rol als recreatief gebied in een groen kader kunnen opnemen.

Ontwikkeling lokaal bedrijventerrein

In de loop van het structuurplanningsproces is voorgesteld om het bedrijventerrein ter hoogte van Brakelsesteenweg - Kapittelstraat uit te breiden in functie van de herlokalisatie van zonevreemde bedrijvigheid. Intussen is het gebied uitgebreid aan de hand van een bpa en is de ont-eigeningsprocedure lopend. Op die manier is een bijkomende oppervlakte van 3,5 ha netto gecreëerd voor lokale bedrijvigheid.

Op kortere termijn is er geen behoefte om een bijkomende oppervlakte voor lokale bedrijvigheid te voorzien. Het is wel aangewezen de op korte termijn achterhaalde (kleinschalige) bedrijventer-reinen bij voorkeur gelijktijdig en in samenhang met het zoeken van een oplossing voor de bestaande zonevreemde bedrijven, te herbestemmen.

In functie van de ontwikkelingen op middellange termijn zal de gemeente ervoor ijveren om de inplanting van kleinere bedrijven op de regionale bedrijventer-reinen niet volledig uit te sluiten. Kleinere percelen kunnen door de grotere flexibiliteit helpen om kwaliteitsvol een zuiniger ruimtegebruik bij de uiteindelijke perceelsindeling mogelijk te maken. Op de Fabelta-site (9,2 ha) suggereert de gemeente om een lokale inbedding niet volledig uit te sluiten en in de eerste plaats een kwalitatieve ontwikkeling met een perspectief voor de langere termijn na te streven. Door haar ligging kan de site worden gebruikt als katalysator voor een herprofilering van het stedelijk gebied als bruisend centrum in een overwegend residentiële omgeving. Mogelijkheden kunnen worden gezocht in zowel de producerende nijverheid (bijvoorbeeld specifieke luxeartikelen, voeding) als de dienstverlening. Kleinschalige activiteiten kunnen door hun specialisatie een ondersteunende factor zijn voor de herprofilering. Voorwaarde blijft evenwel ook hier dat dit de verkeersdruk niet verder doet toenemen (door een te hoge arbeidsintensiteit) en de aard van de activiteiten niet resulteert in een hogere milieudruk op de woonkwaliteit van het stedelijk gebied.

3.2.3. Afwegingskader voor de bestaande kleinschalige bedrijventer-reinen

Situering

Bij de beschrijving van het ontwikkelingsperspectief van de kleinschalige bedrijventer-reinen wordt rekening gehouden niet alleen met het bestaan van de huidige bestemming en de aard van de aanwezige activiteiten maar ook met de situering van het gebied en de aanwezige waarden.

In tegenstelling tot de zonevreemde bedrijvigheid kan het zijn dat op dit ogenblik geen bedrijfsactiviteiten aanwezig zijn of dat de huidige activiteiten, beter dan de potentiële bedrijvigheid, zijn aangepast aan de omgeving. Een herbestemming is dan aangewezen. Indien evenwel bedrijvigheid aanwezig is, moet ook rekening worden gehouden met het feit dat reeds een bepaald gebied voor bedrijvigheid is afgebakend. Een nabestemming maar ook een beperkte aanpassing in functie van een verbeterde inpassing kan aangewezen zijn ongeacht de impact van de activiteiten op de omgeving. Dit kan gepaard gaan met een inkrimping van de huidige bestemming waar op dit geen activiteiten aanwezig zijn. Herlokalisering van de bedrijfsactiviteiten in de betreffende bestemming is algemeen niet gewenst. Het behoud van de ruimtelijke draagkracht is steeds de referentie. De optimale verweving van wonen en werken is (ook in het buitengebied) steeds het na te streven doel.

Ontwikkelingscategorieën

In functie van de toekomstige ontwikkeling worden de ontwikkelingsperspectieven als volgt gecategoriseerd:

- **categorie 0**
herbestemmen van het terrein gerelateerd aan de omgeving en rekening houdend met het bestaande gebruik
- **categorie 1**
toekennen van een nabestemming gerelateerd aan de omgeving en rekening houdend met het mogelijk hergebruik ingepast in de omgeving
- **categorie 2**
verfijnen van de bestemming in functie van inpassing van bedrijvigheid, eventueel met een beperkte uitbreiding maar met een beperking van de aard van de toegelaten activiteiten
- **categorie 2a**
behouden van de huidige mogelijkheden voor bedrijvigheid, geen wijziging van de planingscontext op korte termijn
- **categorie 3**
uitbreiden van de bestemming in functie van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige activiteiten en/of de opname van (aangrenzende) bestaande zonevreemde activiteiten, steeds met een beperking van de aard van de mogelijke activiteiten
- **categorie 4**
uitbreiden van de bestemming in functie van behoud van de huidige activiteiten en de ontwikkeling van nieuwe activiteiten in de toekomst.

Algemeen beoordelingskader

Wat de ruimtelijke situering betreft worden onderstaande principes gehanteerd.

- Het ontwikkelingsperspectief wordt beperkt in functie van de toekomstige inpassing, aansluitend bij de woonlinten of binnen structuurbepalende elementen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.
- Het ontwikkelingsperspectief wordt aangepast naar mogelijkheden voor wonen en/of detailhandel in functie van het toekomstig behoud van landschappelijke en erfgoedwaarden in het stedelijk en randstedelijke woonomgeving.
- Er wordt geopteerd voor behoud van de mogelijkheden voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, aansluitend bij of binnen de kernen in het buitengebied.
- Eventuele uitbreiding van de mogelijkheden voor bestaande lokale bedrijvigheid aansluitend bij de te versterken voorzieningencentra (Appelterre, Okegem, Denderwindeke) kan worden

overwogen voor zover randvoorwaarden op het vlak van open ruimte en natuurontwikkeling niet in het gedrang worden gebracht.

- Creatie van aanvullende mogelijkheden voor grootschalige detailhandel bij de ambachtelijke bedrijvigheid langs Brakelsesteenweg past binnen een ontwikkelingsperspectief voor de ruimere omgeving en vrijwaart zowel de toekomstige kwaliteiten inzake het wonen en de ontsluiting.

Omwille van de gewenste samenhang met de nederzettingsstructuur en de ruimtelijk-economische structuur wordt in de eerste plaats verwezen naar deze twee deelstructuren verwezen. Daarnaast wordt evenwel ook rekening gehouden met de aanwezigheid van andere deelstructuren. Ter situering wordt naar de verschillende deelstructuren verwezen. Desgevallend wordt de betreffende deelstructuur benoemd.

Merk op dat de kaartbeelden met de betreffende ruimtelijke deelstructuren geen afbakening weergeven van bepaalde gebieden maar op een schematische wijze de ruimtelijke samenhang van de beleidsuitspraken die in het ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, situeren. Het is ook op die manier dat het onderstaand beoordelingskader moet worden gelezen: als een schematische weergave van de afweging die dient te gebeuren bij het implementeren van voorliggend ruimtelijk structuurplan.

tabel 51: algemeen beoordelingskader kleinschalige bedrijventerreinen

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
- binnen/aansluitend bij nieuwe regionale bedrijventerreinen (cfr. de ruimtelijk-economische structuur)	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 4
- aansluitend bij randstedelijke woonomgeving (cfr. de nederzettingsstructuur) - binnen bundeling grootschalige detailhandel (cfr. de ruimtelijk-economische structuur)	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 4
- aansluitend bij de te versterken voorzieningencentra (Appelsterre, Okegem, Denderwindeke) (cfr. de nederzettingsstructuur) - langs stedelijke boulevard (cfr. ruimtelijk-economische structuur)	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 3
- in de kernen van het buitengebied - in de randstedelijke kern - in stedelijk kerngebied (cfr. de nederzettingsstructuur)	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 2 bij activiteit zonder problemen kan cat.2a
- aansluitend bij de samenhangende kernen in de open ruimte en de authentieke kernen andere dan deze van voorzieningencentra (cfr. de nederzettingsstructuur)	behoud openheid in het bebouwd weefsel behoud authenticiteit gehuchten niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	categorie 2 bij activiteit zonder problemen kan cat.2a
- aansluitend bij gemengde woonlinten - in landelijk woongebied (cfr. de nederzettingsstructuur)	behoud openheid in het bebouwd weefsel behoud authenticiteit gehuchten	categorie 2 bij activiteit zonder problemen kan cat.2a

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen	bij afwezigheid van activiteit: categorie 0
<ul style="list-style-type: none"> - in aaneengesloten landbouwgebied (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) - in aandachtszone voor kleine landschapselementen (cfr. de landschappelijke structuur) - aan de rand van structurerende beekvalleien (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - aan de rand van aaneengesloten bos (cfr. de natuurlijke structuur) - in (de rand van een) open ruimte verbinding (cfr. de landschappelijke structuur) 	niet in biologisch waardevol gebied met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen niet in stiltegebied behoud authenticiteit gehuchten	categorie 1 bij activiteit zonder problemen kan cat.2a bij afwezigheid van activiteit: categorie 0
<ul style="list-style-type: none"> - in drager ecologisch netwerk (Dender- of Beverbeekvallei) (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in structurerende beekvallei (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in aaneengesloten bos (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) 	in biologisch waardevol gebied met groene bestemming in risicogebied voor overstromingen niet in stedelijk gebied	categorie 1 bij afwezigheid van activiteit: categorie 0

3.2.4. Afwegingskader voor zonevreemde bedrijven

Situering

Zonevreemde bedrijven worden individueel beoordeeld op hun inpasbaarheid in de omgeving. De beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur vormt hierin een belangrijk beleidskader. De synthese van de gewenste ruimtelijke structuur geeft een toekomstperspectief voor die omgeving en de afweging moet worden gemaakt of en in welke mate de zonevreemde bedrijvigheid deze gewenste toestand hypothekeert. Tegenover dit ruimtelijk beleidskader worden richtinggevend vijf ontwikkelingscategorieën geplaatst.

Het resulterend algemeen beoordelingskader laat toe een eerste globale uitspraak te doen over de ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van de ambachtelijke productiebedrijven met een bepaalde problematiek. Per bedrijf kan dit ontwikkelingsperspectief op een gemotiveerde wijze verder verfijnd, gedetailleerd en zo nodig worden aangepast. Bijkomende criteria zijn onder meer de vergunningtoestand, de aard van de activiteiten en de hinder voor de omgeving, de ontsluiting, de uitbreidingsbehoefte enz. Bij de beoordeling van zonevreemde bedrijven zal het minimaal ruimtebeslag een belangrijk criterium zijn. Bij een gunstige evaluatie kunnen deze in principe in hun omgeving worden ingepast.

Bij de beoordeling en opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal de gemeente ook de vergunningstoestand in rekening brengen. Zij zal enkel de grotendeels vergunde infrastructuren en de vergund geachte infrastructuren in beschouwing nemen als vertrekbasis voor het ontwikkelingsperspectief.

Ontwikkelingscategorieën

Voor de zonevreemde bedrijven worden volgende ontwikkelingscategorieën onderscheiden.

- **categorie 0**
Het bedrijf moet herlokaliseren, zelfs indien het bedrijf geen uitbreiding wenst.
- **categorie 1**
Het bedrijf kan zijn activiteiten verder uitoefenen binnen de bestaande installaties. Het mag niet uitbreiden en er wordt een nabestemming voorzien. Bij stopzetting worden geen nieuwe zonevreemde activiteiten toegelaten.
- **categorie 2**
Het bedrijf krijgt de mogelijkheid om de bestaande activiteiten verder te ontplooiën en beperkt uit te breiden. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de draagkracht van het gebied. De toegelaten activiteit is beperkt. Eventuele nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn, ook naar dynamiek en aard van de activiteit.
- **categorie 3**
Het bedrijf heeft beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Een echte schaalvergroting is niet toegelaten. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de draagkracht van het gebied. Er zijn geen beperkingen voor de aard van de activiteiten in zoverre de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.
- **categorie 4**
Het bedrijf kan ontwikkelen mits het randvoorwaarden voor uitbreiding in acht neemt. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de draagkracht van het gebied en de inpasbaarheid in de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Eventuele nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn, ook naar aard en dynamiek van de activiteit.
- **categorie 5**
Het bedrijf kan zich verder ontwikkelen mits randvoorwaarden voor uitbreiding in acht nemen. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de draagkracht van het gebied en de inpasbaarheid in de omgeving. Er zijn geen beperkingen voor de aard van de activiteiten in zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden.

De mogelijkheden betreffen die delen van de bedrijven die voor het zonevreemd karakter van het bedrijf zorgen en in een open ruimte bestemming zijn gelegen. Zij zijn bijvoorbeeld niet van toepassing op die delen die in het woongebied met landelijk karakter worden verweven.

Algemeen beoordelingskader

Volgend beoordelingskader is gericht op de afweging van zonevreemde ambachtelijke en industriële activiteiten alsook van kleinschalige handelsactiviteiten en/of aanverwante activiteiten. De kaart met de gewenste ruimtelijke structuur is als referentie gebruikt.

- De activiteiten worden maximaal geconcentreerd.
- Er is een gradatie in mogelijke dynamiek van de activiteiten:
 - in en aansluitend bij het stedelijk gebied de meeste mogelijkheden
 - aansluitend bij de voorzieningencentra: uitbreidingsmogelijkheden
 - aansluitend bij andere nederzettingen: mogelijkheden in functie van het voortbestaan.
- De woonkwaliteit moet worden gewaarborgd.
- Het verkeersgenererend karakter mag geen bijkomende druk leggen, noch op de omgeving noch op de infrastructuur. Afstemming moet worden nagestreefd.
- Waardevolle en kwetsbare gebieden alsook af te bakenen gave landschappen worden maximaal gevrijwaard, hetgeen kan resulteren in lokale randvoorwaarden om een inpassing mogelijk te maken.
- Herbevestigde agrarische gebieden worden maximaal gevrijwaard. Dat kan resulteren in lokale randvoorwaarden die de uitbreidingsmogelijkheden beperken of die ervoor zorgen dat het functioneren van het agrarisch gebied wordt ondersteund en opgewaardeerd.

Omwille van de gewenste samenhang met de nederzettingsstructuur en de ruimtelijk-economische structuur wordt in de eerste plaats verwezen naar deze twee deelstructuren verwezen. Daarnaast wordt evenwel ook rekening gehouden met de aanwezigheid van andere deelstructuren. Ter situering wordt naar de verschillende deelstructuren verwezen. Desgevallend wordt de betreffende deelstructuur benoemd.

Merk op dat de kaartbeelden met de betreffende ruimtelijke deelstructuren geen afbakening weergeven van bepaalde gebieden maar op een schematische wijze de ruimtelijke samenhang van de beleidsuitspraken die in het ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, situeren. Het is ook op die manier dat het onderstaand beoordelingskader moet worden gelezen: als een schematische weergave van de afweging die dient te gebeuren bij het implementeren van voorliggend ruimtelijk structuurplan.

tabel 52: algemeen beoordelingskader zonevreemde bedrijven

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
<ul style="list-style-type: none"> - binnen/aansluitend bij nieuwe regionale bedrijventerreinen (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) - aansluitend bij bestaande bedrijvenzone in stedelijk gebied (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) 	<ul style="list-style-type: none"> niet in biologisch waardevol met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen bijkomende afweging van alternatieven en mogelijkheden tot planologische ruil in herbevestigd agrarisch gebied 	categorie 5 (tot 4)
<ul style="list-style-type: none"> - in stedelijk kerngebied (cfr. de nederzettingsstructuur) - binnen of aansluitend bij randstedelijke woonomgeving (cfr. de nederzettingsstructuur) - binnen geordende strip voor grootschalige detailhandel (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) - langs stedelijke boulevard (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) 	<ul style="list-style-type: none"> niet in biologisch waardevol met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen bijkomende afweging van alternatieven en mogelijkheden tot planologische ruil in herbevestigd agrarisch gebied 	categorie 4 (tot 5)
<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend bij de te versterken voorzieningencentra (Appelsterre, Okegem, Denderwindeke) (cfr. de nederzettingenstructuur) 	<ul style="list-style-type: none"> niet in biologisch waardevol met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen 	categorie 3 (tot 4)
<ul style="list-style-type: none"> - aansluitend bij de overige samenhangende kernen in de open ruimte en de authentieke kernen andere dan deze van voorzieningencentra (cfr. de nederzettingenstructuur) - aansluitend bij gemengde woonlinten (cfr. de nederzettingenstructuur) - in landelijk woongebied (cfr. de nederzettingenstructuur) 	<ul style="list-style-type: none"> behoud openheid in het bebouwd weefsel behoud authenticiteit gehuchten niet in biologisch waardevol met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen 	categorie 3
<ul style="list-style-type: none"> - in aaneengesloten landbouwgebied (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) in woninggroepen - in aandachtszone voor kleine landschapselementen (cfr. de landschappelijke structuur) in woninggroepen 	<ul style="list-style-type: none"> niet in biologisch waardevol met groene bestemming niet in risicogebied voor overstromingen niet in stiltegebied behoud authenticiteit gehuchten 	categorie 2 (tot 3)

situering binnen gewenste ruimtelijke structuur	specifieke randvoorwaarden	ontwikkelingscategorie
<ul style="list-style-type: none"> - in aaneengesloten landbouwgebied (cfr. de ruimtelijk-economische structuur) - in aandachtszone voor kleine landschaps-elementen (cfr. de landschappelijke structuur) - aan de rand van structurerende beekvalleien (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - aan de rand van aaneengesloten bos (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in (de rand van een) open ruimte verbinding (cfr. de landschappelijke structuur) - aan de rand van een drager van het bovenlokaal ecologisch netwerk (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - aan de rand van een structurerende beekvallei μ (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) 	<p>niet in biologisch waardevol met groene bestemming</p> <p>niet in risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 1 (tot 2)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - in een drager van het bovenlokaal ecologisch netwerk (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in een structurerende beekvallei (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) - in aaneengesloten bos (cfr. de ruimtelijk-natuurlijke structuur) 	<p>in biologisch waardevol met groene bestemming</p> <p>in risicogebied voor overstromingen</p>	<p>categorie 0</p>

3.2.5. Gemeentelijk standpunt inzake de toekomstige ontginningen op haar grondgebied

De Vlaamse overheid zal mogelijkheden afbakenen voor de toekomstige ontginning van oppervlaktedelfstoffen. De gemeente vraagt om in dit afbakeningsproces te worden betrokken. Met de ontginning zullen binnen de gemeente immers specifieke bodemrijdommen worden verwijderd, zullen ecosysteemdiensten verdwijnen en zal lokaal en periodiek zwaar verkeer worden aangetrokken. Bovendien legt deze ontwikkeling potentieel een hypotheek op de gewenste ruimtelijke structuur. Op dit vlak zal de gemeente volgend standpunt innemen betreffende de verschillende gebieden die in het bijzonder oppervlaktedelfstoffenplan zijn beschreven.

- Ten noorden van de stad wil de gemeente dat het gebied 'Hof ter Duyst' op termijn wordt geïntegreerd in de recreatieve structuur. De ontginning mag de werking van het brongebied in de omgeving en de ecologische verbindingswaarde van de Snoekgracht niet bedreigen.
- De nieuwe ontginningszone ter hoogte van Baandries moet in oppervlakte beperkt blijven. Een schaalvergroting van de feitelijk bestaande en vergunde ontginning is niet gewenst. De ontwikkeling moet kunnen worden ingepast in de open ruimte verbinding tussen Nederhas-selt en Outer en moet in dit kader een natuurverbindingfunctie kunnen opnemen.
- De ontginningszone bij Meerbeke moet zelfvoorzienend blijven in functie van de plaatselijke steenbakkerij. Ook hier is een schaalvergroting niet gewenst. Na ontginning moet de in-pas-sing in het gebied met landelijk wonen mogelijk blijven en de ruimte als kwalitatieve open ruimte worden ontwikkeld. Landbouw in een kleinschalig landschap is hier mogelijk.
- Bij de verdere exploitatie van de ontginningszones ten oosten van Denderwindeke maakt de gemeente sterk voorbehoud. Het gebied waar een ruime bijkomende ontginningszone is voorzien, is enkel via zeer lokale wegen ontsloten. Bovendien wil de gemeente in deze om-geving een brongebied en dus ook de voeding van dit brongebied beschermen en de gaaf-

heid van het landschap vrijwaren. Daarnaast wil zij, ondanks de accentverschillen, de landbouw in zowel het aaneengesloten landbouwgebied als in de kleinschalige landschappen ontwikkelingsmogelijkheden bieden. Daarom benadrukt zij haar vraag om het gebied pas aan te snijden als er een aantoonbare behoefte bestaat. De reeds uitgegraven delen wil zij integreren in het ecologisch verbindingsgebied tussen de boskernen door de ontwikkeling van landbouw in een kleinschalig landschap met kleine natuurelementen.

3.3. Acties en maatregelen

Volgende acties en maatregelen zijn mogelijk:

- het plegen van overleg met de provincie betreffende de opstelling van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein
- het opmaken van een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de zonevreemde bedrijven
- het opmaken van een of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen waarin de toekomstige ontwikkeling van de kleinschalige bedrijventerreinen wordt vastgelegd in samenhang met de opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de zonevreemde bedrijven
- het voeren van overleg met de provincie over het ontwikkelingsperspectief van de geselecteerde kleinhandelsconcentraties met prioriteit voor Brakelsesteenweg
- het stimuleren en mogelijk maken van reconversieprojecten met het oog op functieverweving in het stedelijk gebied
- het opvolgen van de toestand en noodzaak van herbestemming of reconversie van de kleinschalige bedrijventerreinen
- indien nodig het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen om de herbestemming of reconversie mogelijk te maken
- het voeren van overleg met de Vlaamse overheid inzake de afbakening van de agrarische structuur
- het voeren van overleg met de Vlaamse overheid inzake de toekomstige leemontginningen
- het voeren van overleg met de Vlaamse overheid over de uitbreiding en de ontsluiting van het noordelijk ontginningsgebied.

Suggesties aan de provincie Oost-Vlaanderen betreffen:

- het ontwikkelen van het nieuw regionaal bedrijventerrein
- het voorzien van mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid bij de sanering van de Fabelta-site en van een kwalitatieve ontwikkeling rekening houdend met de problematiek van ontsluiting, waterberging en de gewenste recreatieve en landschappelijke ontwikkelingen langs de Dender
- het ontwikkelen van windturbines in de omgeving van het nieuw regionaal bedrijventerrein
- het uitwerken van een globaal ontwikkelingsperspectief voor de kleinhandelsconcentraties langs Brakelsesteenweg en Brusselsesteenweg binnen het kleinstedelijk gebied en zo nodig het bijstellen van de algemene visie zodat ook de inplanting van publiekstreckende, overdekte sport- en recreatievoorzieningen binnen een mix van wonen en kleinhandel mogelijk is.

Suggesties aan de Vlaamse overheid betreffen:

- het voorzien van een groene nabestemming voor het noordelijk ontginningsgebied in functie van de ontwikkeling van het stadsrandbos
- het niet mogelijk maken van een ontginning van de zones nabij Denderwindeke zolang de behoefte niet wordt aangetoond
- het integreren van de bestaande ontginningen nabij Denderwindeke in het ecologisch verbindingsgebied tussen de boskernen

- het niet uitbreiden van de aanwezige ontginning te Meerbeke
- het prioritair vrijwaren van ruimte voor grondgebonden beroepslandbouw in de aaneengesloten landbouwgebieden en de kleine open landbouwgebieden
- het herbevestigen van de rol van de beroepslandbouw in de aaneengesloten landbouwgebieden, de open landbouwgebieden en de landbouwgebieden in het kleinschalig landschap in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur
- parallel aan de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, het opmaken van een gecoördineerd beheerplan als specifiek instrument voor de verwevingsgebieden met prioriteit voor landbouwgebieden in de kleine landschappen
- het nauw betrekken van de gemeente in het afbakeningsproces voor de ontginningsgebieden.

4. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

4.1. Elementen van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur

kaart 51: *gewenste verkeers- en vervoersstructuur*

De gewenste structuur in Ninove bestaat uit verschillende elementen.

- A10 / E40 ten noorden van Ninove en A8 ten zuiden ervan zijn hoofdwegen. Ninove is via N28 (Koning Boudewijnlaan - Ring) en, in het verlengde daarvan N45 (Expresweg) als **primaire weg II**, aangesloten op het hoofdwegennet. Het deel van N28 dat deel uitmaakt van de ring (Koning Boudewijnlaan - Ring), zal behalve zijn rol als primaire weg, zoals beschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, ook een rol als stedelijke verdeelweg moeten opnemen en op een gelijkaardige manier als deze verdeelweg worden ingericht. Dit deel van N28 dat in de ring vervat zit, krijgt een andere benadering dan de overige delen van de ring in functie van het perspectief op Vlaams niveau.
- Volgende assen worden geselecteerd als **secundaire wegen type I**:
 - N255 (Edingsesteenweg) van ring tot gemeentegrens
 - N28 (Halsesteenweg) van ring tot gemeentegrens.
- Volgende assen worden geselecteerd als **secundaire wegen type II**:
 - N8 (Brusselsesteenweg, Leopoldlaan, Elisabethlaan, Brakelsesteenweg vanaf N28) waarbij de lanen tevens als stedelijke verdeelweg functioneren
 - N45 (Expresweg) van N8 (Brakelsesteenweg) tot de gemeentegrens (en vanaf daar overgaand in N460).
- **Secundaire wegen type III** zijn belangrijke fiets- en openbaar vervoersassen. Voor Ninove is enkel een deel van N8 (Brusselsesteenweg, Ninove - provinciegrens) als secundaire type III geselecteerd. Deze weg wordt met bovenlokale buslijnen uitgebouwd tot as van openbaar vervoer. Het is de bedoeling dat het autoverkeer richting Brussel vooral gebruik zal maken van A10/E40 en minder van N8 (Brusselsesteenweg).
- **Lokale verbindingswegen** zorgen voor een maasverkleining van de primaire en secundaire wegen. De hoofdfunctie is het verbinden en/of verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau. Als aanvullende functie kan het toegang geven worden beschouwd. In Ninove worden de volgende wegen als dusdanig geselecteerd:
 - N460 (Geraardsbergsesteenweg) (omwille van de parallelle ligging ten opzichte van N42 tussen Geraardsbergen en N8 enerzijds en ten opzichte van N28 - N45 tussen N8 en Aalst anderzijds)
 - N405 (Aalstersesteenweg) vanaf de kruising met N28 (Den Doorn), richting Denderleeuw
 - C. Prielstraat (Aspelare)
 - Krepelstraat (Denderwindeke).
- **Lokale ontsluitingswegen**, ook wel lokale verzamelwegen, geven ontsluiting naar de gemeentelijke en bovengemeentelijke verbindingswegen. Hun functie is verzamelen op woonkern- of wijkniveau met als aanvullende functie het toegang geven. Voor Ninove zijn de volgende wegen als lokale ontsluitingswegen geselecteerd:
 - N405 (Albertlaan - Aalstersesteenweg) tussen kruispunt 'Den Dollar' (N8 x N405) en 'Den Doorn' (N45 x N405), tevens stedelijke verdeelweg
 - Ophemstraat
 - route Kraningenstraat - Breeweg - Paardeveldstraat - Eichenstraat - Cauterdreef - Berbroekstraat - Aardeweg
 - route Van der Scheurenstraat - Nederhasseltstraat - Smid Lambrechtstraat - Outerstraat
 - route Melkbos - Muylemstraat - Zevenkotenstraat - Kloosterstraat
 - Denderhoutembaan
 - route Neuringen - Echel - Pollarebaan

- route Brielstraat - Hemelrijk
- route Okegembaan - Kattestraat - Dorp - Van der Perrekaai.
- De ring wordt beschouwd als **stedelijke verdeelweg**.
- Op de ring worden verder vier **stedelijke poorten** voor het autoverkeer voorzien waar de wisseling van het verkeer tussen centrum en ring ruimtelijk vorm wordt gegeven. Verkeersdeelnemers worden op deze punten gewaar dat zij het stedelijk verblijfsgebied betreden. Een éénduidige vormgeving van het openbaar domein (verlichting, groen en materialen) maakt deze poorten ruimtelijk herkenbaar.
- **Nieuwe weginfrastructuur** is opgenomen naar aanleiding van de geselecteerde zone voor het nieuw in te richten bedrijventerrein. Om de leefbaarheid van het stedelijk gebied te garanderen wordt doorgaand verkeer door het centrum en/of woonomgevingen vermeden door zo snel mogelijk aan te takken op primaire wegen. De uiteindelijke uitwerking van deze nieuwe knooppunten gebeurt door de provincie naar aanleiding van de aanleg van de bedrijvzones.
- Een verbetering van het **openbaar vervoer** is bezig door een versterking van de frequentie van de treinen en een directe verbinding naar Brussel alsook door de uitbouw van N8 als een openbaar vervoeras met hoog frequent openbaar vervoer. Andere acties zoals de herwaardering van de stationsomgeving, de optimalisatie van voor- en natransportfaciliteiten (fietsenparkings) enz. blijven belangrijke aandachtspunten.
- In het mobiliteitsplan wordt gepleit voor de verdere uitbouw van een **multimodaal vervoer-knooppunt: het station**. Door de uitbouw van een centraal multimodaal knooppunt verbetert de functionaliteit van het openbaar vervoernetwerk. Het overstappen wordt hierdoor immers eenvoudiger en duidelijker voor de gebruikers. De ruimtelijke band tussen het historisch centrum en het station wordt versterkt. Zo krijgt het voetgangers- en fietsverkeer een belangrijkere rol toebedeeld in het voor- en natransport. Het station als speerpunt van het openbaar vervoer houdt volgende elementen in.
 - Alle bussen stoppen op het stationsplein van Ninove bij voorkeur als terminus.
 - Het uurrooster van bussen en treinen is op elkaar afgestemd.
 - Voldoende en veilige fietsstelplaatsen zijn voorhanden.
 - Er is voldoende parkeerruimte (bijvoorbeeld op terreinen van oud goederenstation).
 - De stationsomgeving wordt een aangename plaats met een verzorgd openbaar domein.
 - Door inbreiding moet de site maximaal worden gebruikt. Activiteiten die personenvervoer genereren (wonen, kantoren, handel), zijn er op hun plaats.
- Het **netwerk van trage wegen** wordt op een coherente manier verder ontwikkeld en uitgebouwd voor langzaam verkeer om zowel de landschappelijke beleving op te waarderen als functionele verbindingen mogelijk te maken. De bestaande trage wegen dienen hierbij als basis.
- Het **hoogspanningsnet** blijft behouden. De ontwikkeling van gebieden met een sterke energieafname of energieproductie worden bij voorkeur in samenhang met dit net ontwikkeld om te voorkomen dat hiervoor nieuwe leidingbanen moeten worden ontwikkeld.

4.2. Verdere uitwerking

4.2.1. Aangepast parkeerbeleid in het centrum

Het verhogen van de aantrekkelijkheid van het stadscentrum zowel voor winkelen, werken als wonen vergt een aangepast parkeerbeleid. Er moet daarbij een onderscheid worden gemaakt tussen bezoekers van de stad (inkomend verkeer) die hun auto willen achterlaten om in het centrum te winkelen of te verpozen en de bewoners van de stad die hun wagen graag vlakbij hun woning achterlaten.

- De bezoekers moeten worden afgeleid naar zogenaamde randparkings die hen langs een aangenaam netwerk van voetverbindingen in contact brengen met het winkelhart.
- Voor de inwoners moet een parkeerbeleid zorgen dat nieuwbouwprojecten voorzien in minstens één parkeergelegenheid per woning. Op die manier tracht men zoveel mogelijk auto's van de straat weg te houden.

Een lussensysteem, gekoppeld aan parkeervoorzieningen, kan als basis dienen voor een dergelijk parkeerbeleid. Het zorgt voor de verdeling van het verkeer richting centrum. Op deze manier wordt vermeden dat het centrum als doorgaande route zal worden gebruikt. Inwoners weten vrij snel welke lus zij nodig hebben om hun woning te bereiken. Bezoekers worden op die manier ontraden te ver het centrum in te rijden. De lussen kunnen als volgt worden opgebouwd:

- route Centrumlaan - Burchtstraat - Denderkaai - Vaartweg - Brusselstraat met éénrichtingsverkeer in Burchtlaan tussen Centrumlaan en Onderwijsstraat, in Onderwijslaan en Vuurkruisenlaan, in Burchtdam en in Vaartweg
- route Brusselstraat - Burchtdam - P. De Montplein - D. De Bodtkaai - Oude Kaai - Clement Behnplein - Mallaardstraat en Nederwijkstraat-west³⁷
- route Preulegem - Geraardbergsestraat - Vuurkruisenstraat - Centrumlaan;
- route Weggevoerdenstraat - Dreefstraat - Burgemeester Behnplein - Mallaardstraat - Nederwijkstraat-west.

De volgende parkings komen in aanmerking om het inkomend verkeer in Ninove op te vangen:

- voor het noordelijk en oostelijk invalsverkeer: de parking Weggevoerdenstraat (nog aan te leggen, binnengebied N405 (Aalstersessesteenweg) - Papenwegje - Vinkenstraat) en de bestaande parking aan het station (F. Tavernestraat)
- voor het zuidelijk invalsverkeer: de parking Brusselstraat (zwembad), de parking op P. De Montplein en de parking op Moeremansplein
- voor het westelijk invalsverkeer: parking Centrumlaan (gepland binnen de uitbouw van het winkelcomplex in het bpa 'Polderkwartier')
- het oostelijk invalsverkeer op de parking langs Mallaardstraat.

Het is evident dat vanaf de afstandsparkings logische en aantrekkelijke voetgangersroutes naar het centrum moeten vertrekken.

4.2.2. Uitbouw van een alternatief netwerk voor de zwakke weggebruiker

Goed uitgebouwd fietsnetwerk

Het mobiliteitsplan voor Ninove³⁸ beschrijft het gewenst fietsroutenetwerk dat uit een **primair** en een **secundair netwerk** bestaat.

- Het primair netwerk wordt gevormd door de intergemeentelijke verbindingen en de relaties tussen de kernen onderling. De intergemeentelijke verbindingen lopen meestal langs de belangrijkste wegen en worden grensoverschrijdend uitgebouwd. De kortere verbindingen tussen de kernen worden gevormd door lokale verbindings- en ontsluitingswegen.
- Aansluitend op het primair net wordt een secundair fietsnetwerk uitgebouwd. Het zorgt binnen de grotere woonentiteiten voor veilige verbindingen tussen de primaire fietsassen en voorziet alternatieve routes. Een aantal wegen zal enkel toegankelijk worden gemaakt voor fietsverkeer en openbaar vervoer, zodat goede interne verbindingen worden gerealiseerd.

³⁷ Indien de brug over de Dender wordt opgehaald (ten gevolge van een hoge waterstand), zal de route lopen langs een nog te realiseren verbinding tussen De Botkaai en het kruispunt N8 x N28 ('Tramstatie').

³⁸ ENTRAF, in opdracht van stadsbestuur Ninove, mobiliteitsplan Ninove fase 3, beleidsplan, april 2002.

Verder doorkruist een aantal belangrijke fietsassen het centrum van Ninove. Zij verbinden primaire fietsroutes en vervolledigen secundaire fietsroutes.

Bij de te nemen maatregelen inzake de ring wordt de nodige aandacht besteed aan de oversteekbaarheid van de rijweg. Daarbij wordt vooral gelet op de oversteekvoorzieningen ter hoogte van de kruispunten met de belangrijkste invalswegen. Het betreft

- N8 (Brusselsesteenweg) / N28 (Koning Boudewijnlaan - Halsesteenweg)
- N8 (Leopoldlaan - Brusselsesteenweg) / N255 (Edingsesteenweg)
- N8 (Elisabethlaan - Brakelsesteenweg) / N405 (Albertlaan)
- N405 (Albertlaan) / Gentsestraat
- N405 (Albertlaan - Aalstersesteenweg) / Denderhoutembaan
- N405 (Aalstersesteenweg) / N28 (Expresweg - Ring)
- de kruising ter hoogte van de Dender.

Naast de ring zijn er nog een aantal andere prioriteiten inzake fietsverkeer:

- de aanleg van vrijliggende fietspaden langs alle huidige gewestwegen die naar het centrum leiden
- de opwaardering van het jaagpad langs de Dender als hoofd fietsroute en de verbetering van zijn continuïteit
- de aanleg van twee fiets- en voetgangersbruggen over de Dender tussen enerzijds Onderwijslaan en Denderkaai (Populierendreef) en anderzijds Mallaardstraat en De Bodtkaai, als bijkomende directe verbinding naar Ninove centrum.

Comfortabele, veilige en efficiënte voetgangersvoorzieningen

Het voetgangersnetwerk is van belang voor verplaatsingen binnen een straal van één kilometer (verplaatsingen binnen de kernen, voor- en natransport voor het openbaar vervoer, woon-schoolverplaatsingen en woonwinkelverplaatsingen). Binnen de verblijfsgebieden wordt in het bijzonder aandacht besteed aan aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort van het openbaar domein ten behoeve van de voetganger. De verblijfsgebieden worden verder opgedeeld in centrumgebieden, woonkernen, woonwijken en tewerkstellingszones. In het mobiliteitsplan worden de zones aangegeven die tot deze verschillende soorten verblijfsgebieden behoren. Zij worden gemarkeerd door poorteffecten. De oversteekplaatsen aan de verschillende scholen en eventueel in het winkelgebied krijgen extra aandacht en worden ruimtelijk geaccentueerd.

Binnen de verblijfsgebieden wordt de inrichting van het openbaar domein beter afgestemd op gebruik door voetgangers (bijvoorbeeld zone 30). Het winkelcentrum van Ninove wordt beter ingericht in functie van voetgangersverkeer. Verder worden er aangename wandelroutes gecreëerd:

- tussen het winkelcentrum en het station, via Biezen - Stationstraat
- as Graanmarkt - Centrumlaan
- route P. De Montplein - Burchtstraat - Beverstraat - Biezen - Stationstraat - Kloosterstraat - Abdijstraat.

4.3. Acties en maatregelen

Volgende acties en maatregelen zijn mogelijk:

- het verkeersluw of verkeersvrij maken van het bestaand winkelhart van de stad
- het ijveren voor de herinrichting van N405 (Aalstersesteenweg) als stedelijke boulevard tussen brouwerij Slaghmuylder en Den Os

- het herinrichten van de as Centrumlaan
- het verdichten van de zone rond het station als stedelijk brandpunt en toegangspoort tot de stad met wonen en stedelijke activiteiten
- het herinrichten van het openbaar domein in de kernen op basis van een beeldkwaliteitsplan
- het aanleggen en/of het optimaliseren van primaire en secundaire fietsroutes
- het creëren van poorteffecten en het uitbouwen van zones 30 in de daartoe geselecteerde gebieden
- het inrichten van de publieke ruimte in de omgeving van de vier stedelijke poorten zodat het ruimtelijk functioneren wordt ondersteund.

Een aantal acties kan enkel worden uitgevoerd door samenwerking met andere partners (Vlaamse overheid, de Lijn, NMBS enz.). Het stadsbestuur zal hiervoor de nodige initiatieven nemen.

Suggesties aan de provincie Oost-Vlaanderen betreffen:

- het effectief realiseren van N8 (Brusselsesteenweg) als secundaire weg type III
- het inpassen van de stedelijke poortfuncties ter hoogte van de knooppunten met secundaire wegen en aan de westelijke brug over Dender ter hoogte van N8 (Elisabethlaan)

Suggesties aan de Vlaamse overheid betreffen:

- het aanleggen van N28 (Ring en Koning Boudewijnlaan) als onderdeel van de stedelijke verdeelweg
- het herinrichten door de betrokken administratie van N405 als stedelijke boulevard
- het inpassen van de stedelijke poortfuncties ter hoogte van de knooppunten met de primaire wegen (N28 - Ring en koning Boudewijnlaan) en aan de oostelijke brug over Dender ter hoogte van N28 (Koning Boudewijnlaan).
- het aandringen bij de Lijn om mee te werken aan de ontwikkeling van N8 als hoogwaardige openbaar vervoersas
- het aandringen bij de federale overheid en de NMBS om de frequentie van de treinen en de directe verbindingen op te drijven en om de stationsomgeving kwalitatief uit te bouwen.

5. Gewenste landschappelijke structuur

5.1.1. Elementen van de gewenste landschappelijke structuur

kaart 52: gewenste landschappelijke structuur

In de gewenste landschappelijke structuur zijn de belangrijkste structuurbepalende elementen uit de natuurlijke structuur nog herkenbaar aanwezig. Dit kan verder worden versterkt en opge-
waardeerd op specifieke plekken.

De **Dendervallei en de structuurbepalende vallei van Beverbeek** zijn van bovenlokaal belang en structuurbepalend voor het Ninoofs landschap. De aanplanting van bijkomende bossen (bosbouw) in de vallei is enkel wenselijk ter inkleding van dorpsranden of visueel hinderlijke constructies. Het innemen van onbeboste percelen voor de aanleg van populierenplantages is niet gewenst. De loop van de Dender wordt in de stad geaccentueerd door de aanleg van een oeverbegeleidende groene as. Op de Denderkaaien is, mits heraanleg, nog ruimte voor bomenrijen en structurerend groen.

In de **smalle valleien ingesneden in het land** gaat bijzondere aandacht naar het behoud van de openheid. Bijkomende overwelvingen en kanalisaties worden niet toegelaten. Hetzelfde geldt voor het dichtbouwen van de beken. Waar mogelijk wordt de beek opnieuw zichtbaar gemaakt in het landschap. Dit gebeurt bij voorkeur door de overwelving opnieuw open te gooien maar kan ook door specifieke verwijzingen in de aanleg van het openbaar domein. Daarnaast is de bescherming van de structuurbepalende elementen in de vallei noodzakelijk: meandering, oevervegetaties en valleibosjes, vochtige ruigten en graslanden, bron- en kwelzones. Open ruimte bestemmingen in valleigebieden zullen niet worden omgezet naar harde bestemmingen en inplanting van sport- of recreatievoorzieningen wordt vermeden.

Om de structuur van de **boscomplexen** te versterken worden op Ninoofs grondgebied concrete projecten opgezet voor de verbinding Neigembos - Berchembos en Neigembos - Geitebos via de Lavondelbeek. Bestaande relicten zoals holle wegen kunnen eveneens als uitvalsbasis dienen voor bosuitbreiding.

Stadsrandbossen hebben een landschappelijk structurerende functie als groene overgangen tussen het stedelijk gebied en de omringende open ruimte.

Open agrarische zones zijn bepalend voor de visuele openheid van het landschap. Deze openheid wordt zoveel mogelijk behouden op de kouters. Enkel op de locatie voor het noordelijk stadsrandbos wordt bebossing toegelaten.

Schaalvergroting in de landbouw mag niet ten koste gaan van het landschapsbeeld. Het onderhoud en het beheer van kleine landschapselementen zijn voorbeelden van functieverbreiding van de landbouwsector naar landschapsbeheerders. Daarom zijn het **aandachtszones voor kleine landschapselementen**. In de omgeving van Tortelboom en Neigembos blijven zij mee het landschapsbeeld bepalen. Rond holle wegen, beekvalleien, poelen en andere waardevolle elementen gelden bufferzones voor bemesting. Landbouwers worden gestimuleerd om kleine landschapselementen in het algemeen en hoogstamboomgaarden in het bijzonder te handhaven en onderhouden als kenmerkend element van het agrarisch en landschapshistorisch patrimonium. Er wordt ook over gewaakt dat het deel van het stiltegebied Dender en Mark op Ninoofs grondgebied vrij blijft van storende elementen die niet in overeenstemming zijn met de rust van de omgeving.

De **gave landschappen** op gemeentelijk niveau zijn gebieden waar de samenhang slechts in een beperkte mate gewijzigd is door grootschalige ingrepen. Volgende gebieden worden als gaaf landschap op gemeentelijk niveau beschouwd (de nummering komt overeen met kaart 52):

- het gebied Tortelboom en de omgeving ten westen van Aspelare (tussen Zuurstraat, Geraardsbergsesteenweg en gemeentegrens) (1)
- de grote kouter ten noorden van Outer (2)
- de omgeving van het Neigembos (3)
- de Dendervallei en de Grote Meersen (4)
- de gebieden Krepelstraat, Beddekens en De Hollanders tussen Pollare en Denderwindeke en het gebied tussen Krepelstraat en Rijstraat ten westen van Denderwindeke (5)
- het gebied tussen Halsesteenweg, Edingsesteenweg en de zuidelijke gemeentegrens (6).

Op een aantal plaatsen is behoud en versterking van de **indringende open ruimte in stedelijk gebied** gewenst. De beeldbepalende openheid van grootschalige open ruimten dringt er door tot aan de stadsrand. De contactzones tussen groene vingers en de stedelijke rand worden door middel van kwaliteitsvolle architectuur en groenvoorziening beter afgewerkt (Denderhoutembaan, Hof ter Duyst, Lange Murenstraat, omgeving Meerbeke, regionaal bedrijventerrein enz.). Zichtassen vanuit de open ruimte naar de stad worden open gehouden. Beken als Beverbeek, Moensbroekbeek en Molenbeek zijn door specifieke groenelementen of zelfs door hun openheid zichtbaar aanwezig.

Open ruimte verbindingen zorgen voor een visuele relatie tussen aaneengesloten open ruimten en hebben een scheidende functie tussen bebouwde gebieden. De belangrijkste open ruimte verbindingen op gemeentelijk niveau zijn:

- tussen de grote kouter en de vallei van de Beverbeek (over Lebekestraat-Nederhasseltstraat) (1)
- tussen de open ruimten ten noorden en ten zuiden van Brakelsesteenweg (2)
- tussen de open ruimten ten oosten en ten westen van Edingsesteenweg (ten noorden van Denderwindeke) (3)
- tussen de grote kouter en het open gebied ten noorden van de Aalstersesteenweg (4).

De opeenvolging van **reliëfovergangen** (plateau- en hellinggronden, beekvalleien en alluviale vlakten) is op vele plaatsen nog zichtbaar en draagt bij tot de belevingswaarde van het landschap. Om deze contrasten zichtbaar te houden worden de aanwezige landschapskenmerken behouden en eventueel opnieuw versterkt. De uitzichten van de hoger gelegen gebieden naar de Dendervlakte moeten gevrijwaard blijven (bijvoorbeeld langs Pollarebaan - Nekkersput). Een ander voorbeeld is de grote kouter die overgaat in het beekdallandschap van de Oliemeersbeek.

Na stopzetting van de activiteiten wordt de noordelijke **ontginningszone** geïntegreerd bij het te ontwikkelen stadsbos en wordt het geheel geconcipieerd als een 'nieuw landschap' in de stadsrand. De ontginningszone bij Meerbeke is en blijft zelfvoorzienend in functie van de plaatselijke steenbakkerij. De ontginningszones bij Denderwindeke worden vooralsnog niet geëxploiteerd. De reeds uitgegraven delen worden geïntegreerd in het ecologisch gebied tussen de boskernen.

De historische **lanen** die kenmerkend waren voor de verbindingswegen vanaf Ninove, worden waar mogelijk heraanplant. De bomenrijen langs Geraardsbergsesteenweg geven een goed beeld van de historische situatie en worden beschermd tegen negatieve invloeden (o.a. bescherming tegen verzilting door strooizouten en tegen verdroging van de ondergrond). Dat geldt eveneens voor de overige nog bestaande relicten. Het heraanplanten van bomenrijen langs steenwegen en hoofdverbindingen accentueert de hiërarchie in het wegennet en maakt Ninove

ook herkenbaar. Deze groene assen worden onder meer via de Denderkaaien tot in de binnenstad doorgetrokken. Bestaande relicten kunnen als aanknopingspunt dienen. Laanbeplanting wordt waar mogelijk langs beide zijden van de weg aangeplant. Plaatsen in de stad zelf waar nieuwe structurerende bomenrijen kunnen worden aangeplant zijn Ring, Centrumlaan en de Denderkaaien.

Verbindingen voor langzaam verkeer langs de Dender en de uitbouw van **Denderpoorten** moeten vlotte relaties tussen de stad en het omliggend gebied mogelijk maken. De Denderbruggen worden poorten die fungeren als scharnierpunten tussen stad en open ruimte. Zij laten de open ruimte in het stedelijk gebied doordringen en moeten het oversteken van de Dender herkenbaar maken door een maximaal uitzicht op de rivier. Het stadspark en Burchtdam zijn stedelijke recreatiezones met een landschappelijke inkleding. Vanuit het stadscentrum vormen zij bij uitstrek de uitvalsbasis voor verkenning van het landschap. Het stadspark, met aan de andere kant van de ringbrug de atletiekpiste, wordt geïntegreerd in de westelijke 'Denderpoort'. Hierbij sluiten ook een gepland speelbos en de omgeving van de sluis van Pollare aan. De nieuwe invullingen ter hoogte van de voormalige Fabeltasite laten toe dat via Burchtdam ook een oostelijke verbinding naar de open ruimte mogelijk wordt. De gemeente suggereert aan de provincie om bij de verdere uitwerking aandacht te besteden aan deze oostelijke verbinding. Een zuidwaartse ontsluiting van de bedrijvigheid kan in dit kader de nodige ruimte bieden om de verbinding langs dender voor fietsers en wandelaars op te waarderen.

Langs Expresweg ter hoogte van het nieuw aan te leggen regionaal bedrijventerrein wordt ruimte voorzien voor de aanleg van windturbines. Deze duurzame energieproductieactiviteit zal een **nieuw baken** vormen in het landschap. Een kwalitatieve inplanting kan ervoor zorgen dat een bakenfunctie wordt gecreëerd zodat de herkenbaarheid van Ninove in de regio wordt verhoogd.

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke opwaardering van het **stedelijk referentielandschap**. Dit dient de nodige uitstraling te hebben om niet enkel tijdelijke bezoekers en gebruikers van de stedelijke omgeving maar ook potentiële bewoners aan te trekken.

De **landschappelijke overgang**, gevormd door de Dendervallei, wordt vooral versterkt door gebiedsgericht en met aandacht voor de bijzondere eigenheid van het traditioneel landschap in te grijpen bij de vormgeving van het ruimtelijk beleid en de inrichting van de open ruimte. De gave landschappen dienen hierbij als referentie.

Aspelare, Pollare Neigem, Lieferinge en, aanvullend bij het centrum van Ninove, ook de kern van Meerbeke worden geselecteerd als specifieke **uitvalsbasis voor landschappelijke verkenning**. Inzake wonen is het ontwikkelingsperspectief beperkt. Door de authenticiteit van de kernen en de specifieke ligging hebben zij wel de potentie om bezoekers van het omliggend gebied op te vangen. Hiervoor wordt de nodige infrastructuur in de kernen voorzien. In de kernen worden de verschillende wandel en fietsennetwerken verknoopt. De beschrijvingen nemen, aanvullend bij Ninove, deze dorpen als vertrekbasis.

De verschillende **dorpskernen** worden herkenbaar gemaakt bij de aanleg van het publiek domein.

Te beschermen karakteristieke landschaps- en dorps-elementen

De gemeente besteedt de nodige aandacht aan het behoud van haar landschappelijke eigenheid en leesbaarheid en wenst de elementen die hiervoor bepalend zijn te beschermen.

- De grote **kouter** ten noorden van Outer is belangrijk omwille van de uitgestrekte, aaneengesloten openheid van het gebied en de aanwezige holle wegen. Hetzelfde geldt voor de kouters ten noordoosten van Pollare en in de omgeving van Denderwindeke. De afwisseling tussen weide en akkerland is gunstig voor typische weide- en akkerfauna.
- Kleinschalige **hellingslandschappen** (Pollare - Flierendries, Waalhove -Terbert, Bevingen - Prindaal), beekvalleien (o.a. Wolfspuutbeek) en hagenlandschappen (omgeving Vogelenzangbeek) worden gevrijwaard van bijkomende bebouwingen.
- **Holle wegen** blijven onverhard. Zij worden voorzien van bufferstroken aan de bovenzijde om infiltratie van mest en pesticiden te verminderen. Natuurgericht beheer van de berm is een uitgangspunt.
- Onderhoud en - zo nodig - renovatie van **oude hoeven, molens en kapellen** vormt een belangrijk aandachtspunt.
- Waardevolle **solitaire bomen** blijven gevrijwaard van aantasting door landbouwmachines of vee. Bodemverdichting wordt voorkomen.
- De (her)aanleg en het onderhoud van **hoogstamboomgaarden** en omringende **hagen**, de (her)aanleg van **poelen**, de aanplanting en het onderhoud van **heggen en houtkanten** dragen bij tot de landschappelijke belevingswaarde en worden gestimuleerd.
- Aandacht voor het bekend en onbekend **archeologisch patrimonium** is belangrijk omdat het informatie biedt die de leesbaarheid van het landschap kan verhogen.

De bescherming kan op verschillende manieren worden vastgelegd. Landschaps- en dorpsselementen kunnen worden opgenomen wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de omgeving wordt opgemaakt. In gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen bepalingen worden opgenomen met betrekking tot het patrimonium. Ook verzamelen van informatie over het archeologisch erfgoed kan als vorm van bescherming worden gewaardeerd. Het vermijdt dat heel wat informatie over het verleden van Ninove verloren gaat door ruimtelijke ingrepen. De gemeente kan ook bijzondere dorps- en landschapselementen voordragen aan Monumenten en Landschappen om te worden beschermd als monument, landschap of dorpsgezicht.

5.2. Acties en maatregelen

Volgende acties en maatregelen zijn mogelijk:

- het inventariseren van het waardevol historisch erfgoed in de gemeente met oog op het beschermen van karakteristieke landschaps- en dorpsselementen alsook het waardevol bouwkundig erfgoed en op het verzamelen van informatie
- het opmaken van een stedenbouwkundige verordening, gericht op het vrijwaren van de geïnventariseerde erfgoedwaarden van gebouwen en hun omgeving
- het afbakenen van de gave landschappen en van de open ruimte verbindingen in een of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen
- het uitbouwen van voorzieningen voor plattelandstoerisme en landschapsverkenning in alle deelgemeenten
- het beschermen van kleine landschapselementen en het afsluiten van beheersovereenkomsten met landbouwers, particulieren en natuurverenigingen, kwaliteitsbewaking op onderhoud en beheer
- het samenwerken met de landschapsopbouwers en het leveren van inspanningen voor de herwaardering en weer openstellen van trage wegen in functie van de bescherming van het landschappelijk erfgoed
- het ruimtelijk herkenbaar maken van de Denderpoorten
- het voeren van overleg met bevoegde overheden, exploitanten, omwonenden en eventuele andere betrokkenen vóór en gedurende de periode van de ontginningsactiviteiten en bij de realisatie van de nabestemming

- het formuleren van voorstellen over de nabestemming van de ontginningszones en de landschappelijke inkleding van de putten in het kader van het milieubeleidsplan
- het aanplanten van nieuwe solitaire bomen bij belangrijke bakens in het landschap.

Suggesties aan de provincie betreffen:

- het ontwikkelen van windturbines in de omgeving van het nieuw regionaal bedrijventerrein
- het ontwikkelen van een stadsrandbos in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Suggesties aan de Vlaamse overheid betreffen:

- het aanplanten van bomenrijen bij de herinrichting van gewestwegen
- het onderzoeken en het toepassen van mogelijkheden om, rekening houdend met de verkeersveiligheid, negatieve invloeden op de bestaande en nieuwe bomenrijen te voorkomen (bijvoorbeeld voorkomen van verzilting door stroozouten door beperking van het gebruik of door gebruik van andere methodes, tegengaan van verdroging door het voorzien van voldoende infiltratiemogelijkheden)
- het niet mogelijk maken van een ontginning van de zones nabij Denderwindeke zolang de behoefte niet wordt aangetoond
- parallel aan de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in de open ruimte, het opmaken van een gecoördineerd beheerplan als specifiek instrument voor de verwevingsgebieden met prioriteit voor de aandachtszones voor kleine landschapselementen.

Bindend gedeelte

1. Omgaan met het structuurplan als kader

Het richtinggevend gedeelte van elk structuurplan is volgens de Vlaamse Codex een kader voor beslissingen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Het bindend gedeelte bevat de onderdelen die bindend zijn voor de gemeente en voor de instellingen die eronder ressorteren. In de volgende vier bepalingen verfijnt de gemeente Ninove de decretale bepaling inzake het richtinggevend gedeelte en geeft zij aan hoe zij met dit kader wil omgaan.

1. **Opmaak van een jaarprogramma, een jaarverslag en koppeling aan de begroting**

Een selectie van acties en maatregelen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan wordt jaarlijks vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen in het jaarprogramma waardoor, na goedkeuring door de gemeenteraad, een jaarlijkse terugkoppeling bestaat tussen de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan en de begroting. In een summier jaarverslag wordt de uitvoering van de bindende bepalingen geëvalueerd. De gemeente behoudt evenwel de mogelijkheid om, indien nodig, ook richtinggevende bepalingen in dit programma op te nemen.

2. **Vrijmaken middelen voor het grond- en pandenbeleid**

De gemeente maakt jaarlijks voldoende financiële middelen vrij voor het voeren van een gericht grond- en pandenbeleid met het oog op het gericht aankopen van strategische gronden of gebouwen. Bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen zachte vormen van verwerving zoals voorkooprecht te worden onderzocht.

3. **Uitbouw van de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw**

De gemeente bouwt de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw verder uit voor de uitvoering van haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de haar opgelegde plannings-taken. Waar dit een meerwaarde kan bieden voor het ruimtelijk beleid, worden samenwerkingsverbanden aangegaan met omliggende gemeenten of met de provincie.

4. **Voorstel tot duidelijke taakomschrijving voor stedelijk management**

Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om in navolging van het voorstel van afbakening op korte termijn een stedelijk manager aan te stellen met als taak het trekken en beheren van de verschillende stedelijke ontwikkelingsprojecten. Het zal ijveren voor medezeggenschap in de organisatiestructuur van dit stedelijk management. De gemeentelijke adviesraden en de gemeentediensten zullen steeds bij strategische beslissingen worden betrokken. Binnen dit kader zal de gemeente er minstens voor ijveren dat ook de ontwikkeling van stedelijke (woon)projecten en het beheer van de projecten in het kader van de ontwikkeling van de Dender als slagader voor vernieuwende stedelijke projecten onderdeel vormen van het takenpakket van de stedelijk manager.

2. Programmatorische elementen

2.1. Met betrekking tot bos en natuur

5. **Integratie van het grondbeleid in de natuurontwikkelingsprogramma's**

De stedelijke dienst leefmilieu stelt jaarlijks een natuurbeleidsprogramma op waarin ook aspecten van grondbeleid worden voorzien in functie van de verwerving van gronden voor de ontwikkeling van de stadsrandbossen en de uitbreiding van Neigembos. Het gemeentebestuur zal ijveren bij de Vlaamse overheid voor medezeggenschap inzake de uitbreiding van Neigembos.

2.2. Met betrekking tot wonen

6. **Opmaak van een ruimtelijk geïntegreerd beleidsplan en jaarprogramma wonen en zorg**

Samen met minimaal de diensten sociale zaken, huisvesting, patrimonium en ruimtelijke ordening maakt het OCMW een driejaarlijks beleidsplan op inzake wonen en zorgverlening. Hierin worden de principes van verweving en spreiding van de voorzieningen verder uitgewerkt, wordt het woonaanbod opgevolgd, het beleid geëvalueerd en een visie voor de volgende jaren ontwikkeld. De strategische doelstellingen in dit beleidsplan worden jaarlijks geconcretiseerd aan de hand van een jaarprogramma dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

7. **Renovatieprogramma voor het kleinstedelijk gebied**

De gemeente stelt een renovatieprogramma op waarin, behalve zeer gerichte acties en subsidiëring, ook de nodige middelen worden voorzien voor verwerving van gronden en voor de oprichting van minstens één stedelijk wooncentrum dat instaat voor de begeleiding van de aankoop en de renovatie van woningen in welbepaalde buurten. Hierbij zal de gemeente binnen het kader geschapen door de Vlaamse wooncode, bijzondere gebieden aanduiden en als voorstel voorleggen aan de Vlaamse overheid.

8. **Voorstel tot herformulering van de taakstelling**

Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied een stedelijk woningbouwprogramma op te stellen voor de periode 2007 - 2017 en hier een provinciaal actieprogramma aan te koppelen.

9. **Voorstel tot opname van binnengebieden in het programma voor het kleinstedelijk gebied**

Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om alle binnengebieden, gesitueerd in de stedelijke ruimte, op te nemen in de taakstelling voor de volgende beleidsperiode. Er wordt voorgesteld de ontwikkelingen dusdanig te faseren dat de gebieden binnen een bijzonder plan van aanleg, het gebied 'Preulegem' en het gebied 'Hof ter Duyst' prioritair worden gerealiseerd.

10. Voorstel tot reservatie van woonuitbreidingsgebieden in het kleinstedelijk gebied

Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om de ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden in het kleinstedelijk gebied pas mogelijk te maken nadat aan volgende voorwaarden is voldaan:

- een gemeentelijke actualisatie van het woningbouwprogramma waarin de ontwikkeling van het betreffend gebied wordt voorzien
- een gedegen aftoetsing en omschrijving van de randvoorwaarden op basis van een inrichtingsstudie waarin rekening is gehouden met de specifieke kwetsbaarheid van het betreffend gebied en zijn omgeving.

11. Programmatie van binnengebieden in het buitengebied

Het gemeentebestuur zal geen initiatief nemen om de geïnventariseerde binnengebieden in woongebied in het buitengebied te ontwikkelen voor 2017 tenzij dit noodzakelijk blijkt voor invulling van de lokale woonbehoeften. Het zal er steeds op toezien dat de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden gerespecteerd. Hierbij zal het gericht die instrumenten (waaronder ruimtelijk uitvoeringsplannen) aangrijpen die het ter beschikking heeft om een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk te maken.

12. Reservatie van woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied

Het gemeentebestuur reserveert de woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied minstens tot eind 2017. Vooraleer de realisatie van woningen in deze woonuitbreidingsgebieden wordt mogelijk gemaakt, zal het gemeentebestuur de inventarisatie van het aanbod en de behoeften actualiseren en op basis hiervan een nieuw woningbouwprogramma opstellen. Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om het woonuitbreidingsgebied langs Expresweg te herbestemmen. Het gebied grenst aan het kleinstedelijk gebied maar is door de provincie als grensstellende open ruimte buiten dit kleinstedelijk gebied gehouden.

2.3. Met betrekking tot bedrijvigheid**13. Programmatie van ruimte voor lokale bedrijvigheid**

Het gemeentebestuur zal in functie van de lokale bedrijvigheid op korte termijn de nodige maatregelen nemen om tot de effectieve ontwikkeling van het terrein te Appelterre-Eichem over te gaan. Parallel zal zij een oplossing aanreiken voor bestaande zonevreemde bedrijven en waken over een kwalitatieve ontwikkeling van de kleinschalige bedrijventerreinen. Zo nodig zal zij de nodige en beschikbare instrumenten (waaronder ruimtelijke uitvoeringsplannen) aangrijpen om deze taak op een kwalitatieve wijze uit te voeren.

14. Voorstel inzake de ontwikkeling van ruimte voor lokale bedrijven op middellange termijn

Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om de terreinen op en aansluitend bij de voormalige Fabelta-site op middellange termijn (vanaf 2012) te ontwikkelen. Het gemeentebestuur stelt wel als voorwaarde dat de nieuwe ontsluitingsweg naar het kruispunt N8 (Brusselsesteenweg) - N28 (Koning Boude-

wijnlaan - Halsessteenweg) gerealiseerd is, een gedegen ontsluiting, waterhuishouding en sanering van het terrein kan worden verzekerd, de ontwikkeling in samenhang met de groene ruimte Bruchtdam gebeurt waarbij de activiteiten de ontwikkelingsmogelijkheden van de voorgestelde stedelijke groene rustige ruimte langs Burchtdam niet aantasten en een groene kwalitatieve opwaardering van de ontsluiting voor langzaam verkeer naar de oostelijke denderpoort mogelijk blijft. Bij deze ontwikkeling vraagt de gemeente mogelijkheden te vrijwaren voor de ontwikkeling van lokale bedrijven.

15. Voorstel inzake de ontwikkeling van de kleinhandelsconcentraties van provinciaal niveau

Het gemeentebestuur stelt voor aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om in het kleinstedelijk gebied Brakelsesteenweg en Brusselsesteenweg als kleinhandelsconcentraties te selecteren ten behoeve van de handelszaken die omwille van de aard van de aangeboden goederen moeilijk een plaats in het stedelijk gebied kunnen krijgen. De gemeente zal zich actief opstellen in het overleg inzake de ontwikkeling van deze gebieden en elementen aanbrengen inzake de begrenzing, de wijze van bebouwing, de ontsluiting en parkeervoorzieningen en de publicitaire voorzieningen. De gemeente vraagt aan de provincie Oost-Vlaanderen om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor de kleinhandelsconcentraties langs Brakelsesteenweg.

3. Acties

3.1. Strategische projecten

Strategische projecten zijn projecten met een ruime impact en uitstraling. De te betrekken actoren zijn bekend. Strategische projecten zijn - na opmaak van de nodige voorbereidende plannen - rijp voor uitvoering. De gemeente definieert volgende strategische projecten. Zo nodig zal de gemeente, waar zij zelf het initiatief neemt, voor de kwaliteitsvolle uitvoering gebruik maken van de instrumenten (waaronder een ruimtelijk uitvoeringsplan) die zij tot haar beschikking heeft.

16. **Ontwikkeling van een stadsrandbos ten noorden van het stadscentrum**

De gemeente dringt er bij de provincie Oost-Vlaanderen op aan om, in samenwerking met de Vlaamse landmaatschappij, in de ontwikkeling van een stadsrandbos ten noorden van het stedelijk centrum, langs Hof ter Duyst en aansluitend bij de steenbakkerij te voorzien. Om de ontwikkeling en realisatie mogelijk te maken zal de gemeente zo nodig tot een daartoe specifiek op te richten samenwerkingsverband toetreden. Het stadsrandbos heeft een recreatieve functie voor het kleinstedelijk gebied en zal daarom gelijktijdig en parallel met de stedelijke ontwikkelingen moeten gebeuren. De gemeente vraagt aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen om, eventueel via de stedelijk manager, als trekker op te treden voor de ontwikkeling van het gebied.

17. **Inrichtingschets voor de ontwikkeling van de OCMW-site**

De gemeente maakt op korte termijn een kwalitatieve ontwikkeling van de OCMW-site mogelijk. Zij zal de inrichting kaderen binnen ruimtere omgeving en meer specifiek de te voorziene ontwikkelingen in de omgeving van de Dender. Voor de ontwikkeling zal een inrichtingschets worden opgesteld. Minstens volgende programmatorische elementen komen aan bod in de inrichtingschets: de doorwaadbaarheid vanuit Graanmarkt naar de Dender met de inpassing van een aantal groene, rustige plekken en de realisatie van de gewenste sociale mix. De voormalige OCMW-gebouwen en de Kaaischool moeten op hun erfgoedwaarde worden geëvalueerd. Aan de inrichtingschets worden een fasering en een taakverdeling gekoppeld.

18. **Inrichtingschets voor het gebied Burchtdam - Meerbekeweg - Fabelta**

Omwille van de ruimtelijke samenhang dringt de stad er bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op aan om het volledig gebied tussen Dender, Koning Boudewijnlaan, Brusselsesteenweg, Brusselstraat en Burchtdam als één geheel te ontwikkelen en voor het gebied één inrichtingschets op te stellen. De inrichtingschets dient om de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de verschillende beleidsniveaus op elkaar af te stemmen en een globale benadering van de waterproblematiek te waarborgen. De gemeente vraagt om de inrichting te kaderen binnen het geheel van de te voorziene ontwikkelingen in de omgeving van de Dender. Het gemeentebestuur zal ervoor ijveren dat minstens volgende programmatorische elementen tot uitdrukking komen in de inrichtingschets: de sanering van de oude industriële site, de ontsluiting van de (nieuwe) bedrijvigheid via de meest passende weg, de ontwikkeling van een doortrekkersterrein, de ingroening van de Dender, de ontwikkeling van een open recreatieve ruimte met speelweiden, de berging van water en de ontwikkeling van ingepaste woningen in het westen. Het gemeentebestuur vraagt aan de inrichtingschets een fasering en een taakverdeling te koppelen.

19. Actieplan voor trage wegen

De gemeente zal een actieplan opstellen voor het onderhoud en de ontwikkeling van het netwerk van trage wegen in haar gemeente. Met dit doel zal een inventaris worden opgemaakt van de gemeentelijke trage wegen en zal de bestaande toestand en de ruimtelijke context waarin zij zijn gesitueerd, in kaart worden gebracht. Op basis hiervan zullen de potenties voor zachte en watergebonden recreatie en toerisme alsook voor de ontwikkeling van functionele verbindingen voor langzaam verkeer worden geëvalueerd.

3.2. Herinrichting van publieke ruimten

20. Verkeersluw of verkeersvrij winkelhart voor de stad

De gemeente richt het bestaand winkelhart van de stad en de aansluitingen daarnaartoe zodanig in dat deze als verkeersluwe of verkeersvrije zones functioneren.

21. Stedelijke poorten langs de ring

De gemeente richt langs de ring vier stedelijke poorten in waar de uitwisseling van het verkeer tussen centrum en ring wordt geregeld zodat dit functioneren ruimtelijk wordt ondersteund door het openbaar domein (verlichting, groen en materialen).

22. Stationsomgeving als brandpunt en toegangspoort in de stad

De gemeente richt de stationsomgeving in met respect voor het onroerend erfgoed en de architecturale waarde van de gebouwen. Bovenstationstraat krijgt hierin een prominente rol. De inrichting van de stationsomgeving gebeurt dusdanig dat deze kan functioneren als een kwaliteitsvol en aantrekkelijk brandpunt voor zowel de stedelingen als de bezoekers van de stad en een rol kan spelen als ruimte voor ontwikkelingen in de nieuwe diensteneconomie. Vanuit het openbaar domein worden aantrekkelijke verbindingen naar de andere delen van de stad gecreëerd.

3.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

De gemeente kiest jaarlijks uit deze lijst de op te starten ruimtelijke uitvoeringsplannen, als ondersteuning van te realiseren projecten. Zij voorziet daarvoor de nodige middelen. Indien blijkt dat voor een kwalitatieve realisatie van de strategische projecten, de reconversieprojecten of andere ontwikkelingen, beschreven in het richtinggevend gedeelte, een of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen noodzakelijk blijkt, zal de gemeente zo nodig ook andere dan de hieronder opgelijste ruimtelijke uitvoeringsplannen opstellen.

23. Ruimtelijk uitvoeringsplan voor Preulegem

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel het binnengebied Preulegem - Albertlaan - Elisabethlaan te ontwikkelen op middellange termijn (tussen 2012 en 2017). In het ruimtelijk uitvoeringsplan dienen de nodige randvoorwaarden aanwezig te zijn om in het gebied een hoge woondichtheid te realiseren, de gewenste mix met sociale woningen waar te maken, een kleine groene ruimte te creëren, de afwerking naar het kruispunt 'den Dollar' te optimaliseren en een kwalitatieve verbinding, aansluitend op de centrale handelsas, doorheen het stadscentrum te ontwikkelen.

24. Ruimtelijk uitvoeringsplan voor de ontwikkeling van het woongebied 'Hof ter Duyst'

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel de ontwikkeling van het binnengebied mogelijk te maken vanaf 2012. In dit plan moeten de nodige randvoorwaarden aanwezig zijn om binnen het gebied een kwalitatieve woonomgeving met een stedelijke dichtheid te realiseren en de afwerking naar de open ruimte en de samenhang met het te ontwikkelen stadsbos te verzekeren, zoals omschreven in de bijlage "Milieugevoeligheidsonderzoek van het gebied Hof ter Duyst", toegevoegd aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op bladzijden 271 - 274. Met een kwalitatieve woonomgeving wordt hier zowel de inrichting van de publieke ruimte bedoeld als de realisatie van de gewenste mix met minstens 20% sociale woningen, de mix van woontypologieën voor verschillende doelgroepen en de aanwezigheid van een minimum aan zorg- en groenvoorzieningen voor verschillende doelgroepen. Het ruimtelijk uitvoeringsplan schenkt aandacht aan:

- de fysische relaties met de omliggende open ruimte en zo nodig aanpassing van de bebouwingsgraad en de bouwtypologie in het gebied, eventueel door herschikkingen van de bebouwing
- de ontsluiting van traag verkeer en de draagkracht van het gebied voor wat betreft de ontsluiting voor het autoverkeer
- de ontwikkeling van de ruimere omgeving in een geïntegreerde gebiedsvisie
- de fasering in uitvoering van het te ontwikkelen gebied.

Om de verwezenlijking van een kwalitatief project in het gebied te garanderen stelt de gemeente zo nodig een onteigeningsplan vast.

25. Ruimtelijke uitvoeringsplannen inzake de zonevreemde bedrijvigheid

In de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden bedrijven opgenomen die niet zijn opgenomen in een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan en waarvan het nodig onderzoek heeft uitgemaakt dat een herbestemming gewenst is. Waar noodzakelijk en gewenst zal, na een grondige en evenwichtige afweging van mogelijke alternatieven en de mogelijkheden voor planologische ruil, herbevestigd agrarisch gebied worden herbestemd.

26. Ruimtelijk uitvoeringsplannen inzake de kleinschalige bedrijventerreinen

In de ruimtelijk uitvoeringsplannen worden kleinschalige bedrijventerreinen waarvan de invulling is achterhaald, herbestemd. Waar nodig worden bijkomende voorwaarden opgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van het betreffend gebied.

27. Ruimtelijk uitvoeringsplannen inzake de zonevreemde recreatie

De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgesteld met het oog op het bieden van rechtszekerheid aan de betrokken sportclubs. Waar noodzakelijk en gewenst zal, na een grondige en evenwichtige afweging van mogelijke alternatieven en de mogelijkheden voor planologische ruil, herbevestigd agrarisch gebied worden herbestemd.

28. Ruimtelijke uitvoeringsplannen inzake de zonevreemde woningen

De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgesteld met het oog op het bieden van rechtszekerheid aan de betrokken bewoners. Waar noodzakelijk en gewenst zal, na een grondige en evenwichtige afweging van mogelijke alternatieven en de mogelijkheden voor planologische ruil, herbevestigd agrarisch gebied worden herbestemd.

3.4. Verordeningen

29. **Samenhangend geheel van stedenbouwkundige verordeningen**

Bij de opmaak van de stedenbouwkundige verordeningen zal de gemeente erover waken dat alle gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen steeds als één geheel geïntegreerd kunnen worden gelezen.

30. **Stedenbouwkundige verordening gericht op het behoud van het landelijk karakter van de kernen buiten het stedelijk gebied**

De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om een stedenbouwkundige verordening op te stellen in functie van het behoud van het landelijk en authentiek karakter van de kernen in het buitengebied. Het is de bedoeling projecten met een stedelijk karakter in het buitengebied te voorkomen en de mogelijkheden te beperken op basis van het aantal bouwlagen, de verkoopsoppervlakte per winkelpand en/of het aantal woningen. De stedelijke verordening gaat uit van de verschillende ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied, de kernen van de drie voorzieningencentra en de overige kernen.

31. **Stedenbouwkundige verordening gericht op de waardering van het bouwkundig erfgoed**

De gemeente ontwikkelt een stedenbouwkundige verordening gericht op de waardering van het bouwkundig erfgoed in het vergunningenbeleid. De gemeente maakt hiervoor, in samenwerking met de erfgoedraad, een inventaris op waarbij het onroerend erfgoed wordt gecatalogeerd naar waarde en naar mogelijke randvoorwaarden voor toekomstige vergunningsplichtige ingrepen. Deze randvoorwaarden zullen in relatie staan tot de erfgoedwaarde van de betreffende gebouwen.

3.5. Subsidies en beheersovereenkomsten

32. **Subsidie ter ondersteuning van landschapsbeheer en kleine landschapselementen in de open ruimte**

De gemeente onderzoekt of de ontwikkeling van stimulerende maatregelen om de landbouwers en andere open ruimte beheerders aan te zetten tot extensivering en landschapsbeheer, noodzakelijk en wenselijk is. Aandacht gaat hierbij onder andere naar het behoud, het onderhoud en de ontwikkeling van trage wegen, lijnelementen, solitaire bomen, houtkanten, poelen en meersen.

4. Overleg en onderhandeling

33. **Overleg met de provincie Oost-Vlaanderen inzake de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein**

De gemeente zal zich actief opstellen in het overleg voor de ontwikkeling en uitbreiding van het nieuw regionaal bedrijventerrein. Zij zal ijveren voor een gedegen ontsluiting en een kwalitatieve ruimtelijke inpassing van dit gebied.

34. **Overleg met de Vlaamse overheid inzake de toekomstige leemontginningen op het gemeentelijk grondgebied**

De gemeente dringt er bij de Vlaamse overheid op aan om bij de uitbreiding van ontginningszones en voor de exploitatie de behoeften duidelijk aan te tonen, om bij ontginning de nodige milderende maatregelen te voorzien inzake landschap, milieu en mobiliteit en om de nodige waarborgen in te bouwen zodat de gewenste nabestemmingen kunnen worden gerealiseerd na de ontginning. Voor het gebied ten noorden van de stad stelt de gemeente een natuurlijke en passief-recreatieve ontwikkeling voor, aansluitend bij het te ontwikkelen stadsrandbos. Voor het gebied in de omgeving van Neigembos stelt zij voor om de reeds uitgegraven delen te integreren in het ecologisch gebiedsgebied tussen de boskernen.

35. **Overleg met de Vlaamse overheid inzake de op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen in het kader van de afbakening van de agrarische en de natuurlijke structuur**

De gemeente dringt bij de Vlaamse overheid aan om de rol van de beroepslandbouw in de aaneengesloten landbouwgebieden, de open landbouwgebieden en de landbouwgebieden in het kleinschalig landschap te herbevestigen in het kader van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die worden opgesteld in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur.

De gemeente dringt er bij de Vlaamse overheid op aan om het landbouwgebied 'Grote Meersen' naar natuurgebied te bestemmen in het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur.

36. **Overleg met de Vlaamse overheid inzake de realisatie van de uitbreiding van Neigembos**

De gemeente dringt bij de Vlaamse overheid aan om medezeggenschap te hebben bij de effectieve realisatie van de uitbreiding van Neigembos en van een verbinding van Berchembos via grondbeleid en bebossing van braakliggende percelen.

Bijlagen

Begrippenlijst

activiteitsgraad	De activiteitsgraad is de verhouding tussen de (werkende en werkzoekende bevolking) enerzijds en de inwonende bevolking op beroepsactieve leeftijd (tussen 20 en 64 jaar).
alluvium	Het alluvium is het materiaal dat als sediment door de waterloop is afgezet. Het alluviaal gebied van een beek of rivier is het gebied dat kan worden overstroomd door die beek of rivier.
ankerplaats	Ankerplaatsen zijn de meest landschappelijke waardevolle gebieden voor Vlaanderen. Ze vormen een geheel van verschillende, maar samen voorkomende erfgoedelementen. Ze zijn binnen de relictzones uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit, nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving, of zijn uniek. Ankerplaatsen kunnen een ruimtelijk structuurbepalend karakter hebben.
antropogeen beleidsperiode	van menselijke oorsprong Met beleidsperiode, ook planperiode, wordt verwezen naar de planperiode waarop het voorliggend ruimtelijk structuurplan van toepassing is, met name de periode 2007 - 2017.
beroepslandbouw	Beroepslandbouw is de beroepsmatige landbouwbedrijfsvoering: het voortbrengen (kweken) van planten en/ of dieren in hoofd- of nevenberoep.
bescheiden woonaanbod	Het bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit: <ul style="list-style-type: none"> – kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m² – woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³. – overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³.
bindend gedeelte	Het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevat de onderdelen die bindend zijn voor de gemeente en voor de instellingen die eronder ressorteren. Van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
binnengebied	Gebied in een woonbestemming (en indien nader bepaald een bestemming in woonuitbreidingsgebied) waarvoor de aanleg van bijkomende wegen noodzakelijk is om een ontwikkeling van de bestemming mogelijk te maken. In functie van de woningbouwprogrammatie zijn enkel die binnengebieden geïnventariseerd die: <ul style="list-style-type: none"> – meer dan 50 meter van de weg zijn gelegen – een bebouwbare oppervlakte hebben van 0,3 hectare – waarvoor tijdens de referentiesituatie van het kadaster (1 juli 2005) geen verkavelingsvergunning was toegekend – geen beslissing over de wegen was genomen. Het gedeelte van de percelen binnen de 50 van de weg zijn – voor zover het gedeelte langs de weg onbebouwd is, onderdeel

	<p>van de potenties langs uitgeruste wegen of niet uitgeruste wegen.</p>
bijzondere gebieden in de Vlaamse wooncode stedelijke boulevard	<p>Bijzondere gebieden volgens de Vlaamse wooncode zijn woningbouwgebieden waar het recht van voorkoop geldt. Met stedelijke boulevard wordt wat betreft Albertlaan bedoeld dat de verblijfsfunctie langs en oversteekbaarheid van deze weg wordt opgewaarderd door de aanleg van het openbaar domein met een laanbeplanting en een middenberm.</p>
buitengebied	<p>Het buitengebied is een beleidscategorie geïntroduceerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Het buitengebied wordt in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen omschreven als het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt en waar een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er deel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. Het betreft met andere die deelruimte op Vlaams beleidsniveau die niet behoort tot een stedelijk gebied.</p>
colluvium	<p>Het colluvium is het bodemmateriaal dat door erosie van een helling is afgespoeld en zich aan de voet van die helling heeft opgestapeld. Op overstromingskaarten worden deze gebieden ook aangeduid als gebied dat kan worden overstroomd door afstromend modder.</p>
deelgebieden	<p>Deelgebieden zijn die gebieden die de bestaande ruimtelijke samenhang of afwezigheid daarvan verduidelijken. Zij zijn afgeleid van de bestaande ruimtelijke structuur.</p>
deelruimten	<p>Een deelruimte is een gewenst ruimtelijk systeem waarvoor een gemeenschappelijk beleid wordt geformuleerd als een venster op de gewenste ruimtelijke structuur. Deelruimten zijn samenhangend, dynamisch en complex en hebben geen vast omliggende grenzen. Voor deelruimten wordt een samenhangend ruimtelijk beleid uitgestippeld. Zij kunnen inzicht verschaffen in de samenhang tussen gebiedsgerichte en geïntegreerde uitwerkingen rond nader te bepalen thema's binnen een samenwerkingsverband tussen alle betrokken actoren.</p>
erosiegevoelig gebied	<p>Een erosiegevoelig gebied is een gebied dat gevoelig is voor erosieverschijnselen in het algemeen. Meer dan bijvoorbeeld vlakke gebieden zijn deze gebieden gevoelig voor menselijke ingrepen zoals het braak en onbegroeid laten van percelen maar ook verhardingen in de omgeving met rechtstreekse waterafvloei naar de betrokken percelen. Door dergelijke ingrepen zal de kans op erosie immers toenemen.</p>
extensivering frictieleegstand	<p>Extensivering betreft het minder intensief gebruiken van ruimte. Dit is leegstand die ervoor zorgt dat verhuisbewegingen mogelijk blijven, Deze leegstand is als dusdanig effectief op de markt aanwezig. Er wordt geraamd dat 3% frictieleegstand nodig is.</p>
fysisch systeem	<p>Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, geologie, reliëf, bodem, oppervlakte- en grondwater en lucht'. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste componenten.</p>
gesloten prognose	<p>Een gesloten prognose of gesloten bevolkingsprognose voor een bepaald gebied voor een toekomstig tijdstip geeft de ver-</p>

	wachte populatie van dat gebied voor dit toekomstig tijdstip uitgaande van de bevolkingssamenstelling in het referentiejaar en vertrekkend van de veronderstelling dat er geen migratiebewegingen van of naar dit gebied zullen plaatsvinden.
	De gesloten bevolkingsprognose wordt bijvoorbeeld gehanteerd om in te schatten hoeveel woningen er nodig zullen zijn om aan de behoeften van de lokale bevolking te voldoen.
grondgebonden agrarisch bedrijf	Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.
grondloos agrarisch bedrijf	Een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven.
grondgebonden landbouw	Grondgebonden landbouw heeft betrekking op de landbouwproductie die geheel of gedeeltelijk afhankelijk is van de eigen uitbating van landbouwgronden. (Zie ook grondgebonden agrarisch bedrijf).
herbestemming	Een herbestemming houdt een wijziging van de bestemming of functie in. Indien hiernaar wordt verwezen, kan het gaan om een het wijzigen van de bestemming zoals opgenomen in een bpa, gewestplan of ruimtelijk uitvoeringsplan door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In het andere geval wordt de voorkeur gegeven aan de term 'functiewijziging'.
hobbylandbouw	Hobbylandbouw heeft betrekking op de landbouwactiviteiten die geen deel uitmaken van het productieproces van een actief landbouwbedrijf. Zij staat tegenover de term beroepslandbouw.
hoevetoerisme	Hoevetoerisme beperkt zich, als onderdeel van de veralgemende term van plattelandstoerisme, tot de toeristische activiteiten op actieve landbouwbedrijven. Dit betekent met name dat hoevetoerisme voor wat betreft het aanbieden van logies, enkel betrekking heeft op logies die geïntegreerd op een actief landbouwbedrijf worden aangeboden.
inbreiding	Inbreiding is de invulling van open gebieden, bijvoorbeeld binnengebieden of onbebouwde ruimten intern in een bouwblok. Het vormt een element van verdichting in een kern en staat tegenover het begrip 'uitbreiding' waarmee verwezen wordt naar het aansnijden van een gebied buiten bijvoorbeeld een kern.
infiltratiegevoelig gebied	Een infiltratiegevoelig gebied is een gebied dat gevoelig is voor wijzigingen aan de bodemstructuur zoals verhardingen of samendrukking. Dergelijke veranderingen zorgen ervoor dat de infiltratiecapaciteit afneemt en de watervoerende grondwaterlagen niet aangevuld kunnen worden.
interfluvium	Een interfluvium is een gebied tussen twee waterlopen.
interkwartiele coëfficiënt	De interkwartiele coëfficiënt is een maat van spreiding, uitge-

	<p>drukt als $(Q3-Q1)/\text{mediaan}$ waarbij $Q1$ = het centrale getal tussen het laagste getal en de mediaan, $Q3$ = het centrale getal tussen het hoogste getal en de mediaan en de mediaan het middelste getal vormt in de reeks. Hoe kleiner de interkwartiele coëfficiënt, hoe dichter de getallen rond de mediaan liggen; hoe groter het verschil, hoe groter de spreiding.</p>
kleinschalig landbouwgebied	<p>De kleinschalige landbouwgebieden zijn een ruimtelijk begrip. De kleinschaligheid heeft betrekking op de schaal van het landschap en niet op de aard van de aanwezige of gewenste landbouwbedrijfsactiviteiten. Het betekent een sterke aanwezigheid van een kleinschalige perceelsstructuur en een sterke aanwezigheid van kleine landschapselementen in een gebied dat overwegend in gebruik is voor agrarische doeleinden, vandaar ook de term landbouwgebied.</p>
landschappelijke structuur	<p>De landschappelijke structuur is de samenhang tussen landschappen, als een bepaald soort van ruimten. Landschappen zijn daarbij ruimten die specifiek vanuit een morfologische invalshoek worden beschouwd. De nadruk ligt op de verschijningsvorm en de mogelijkheden tot waardering en beleving ervan.</p>
mediaan nabestemming	<p>De mediaan is het middelste getal in een oplopende reeks. Een nabestemming houdt in dat planmatig in een ruimtelijk uitvoeringsplan een procedure wordt ingebouwd die voorziet dat de huidige bestemming wijzigt op een bepaald tijdstip. Dit tijdstip kan als datum worden vastgelegd of gekoppeld worden aan een functiewijziging of beëindiging van een bepaald gebruik.</p>
nederzetting	<p>Nederzettingen zijn ruimten met een hoge antropogene dynamiek en een hoge dichtheid aan dynamische menselijke functies. De verschillende menselijke activiteiten zijn er sterk verweven in een dicht bebouwd gebied. Het begrip nederzetting heeft geen beleidsmatige betekenis.</p>
nederzettingsstructuur	<p>De nederzettingsstructuur de ruimtelijke samenhang van de nederzettingen. De nederzettingsstructuur heeft dus betrekking op de plaats (en de begrenzing), op de nabijheid (en spreiding en afstand), op de uitgestrektheid (omvang, oppervlakte) en op het functioneren (aanwezigheid van activiteiten en voorzieningen en het bereik ervan) van nederzettingen en de activiteiten daarin. Ook de vorm, de functie en het weefsel van nederzettingen zijn hiervoor bepalend.</p>
nieuwe diensteneconomie	<p>De nieuwe diensteneconomie omvat organisaties actief in de thuiszorg, boodschappendiensten, klussen en buurtrenovaties, of groenonderhoud, maar ook initiatieven in de duurzame mobiliteit, milieu of toerisme. Wat echter deze diensten verbindt en wat dus de nieuwe diensteneconomie definieert, is dat ze zich afspelen in de fysische of relationele nabijheid van mensen of (lokale) gemeenschappen van mensen en dat ze beantwoorden aan individuele of collectieve behoeften.</p> <p>Het 'nieuwe' verwijst enerzijds naar de nieuwe behoeften die door maatschappelijke veranderingen (zoals kleinere gezinnen, lossere gezinsverbanden, vergrijzing, toename tweeverdieners, groeiend bewustzijn op het vlak van milieu, sociale cohesie, de</p>

	leefkwaliteit in steden, ...) ontstaan of sterk gegroeid zijn. Anderzijds slaat 'nieuwe' op het uitbouwen van een volwaardige en duurzame sector voor de invulling van deze behoeften.
ontwerpend vooronderzoek	Ontwerpend vooronderzoek houdt in dat onderzoek wordt gepleegd naar de meest bepalende ruimtelijke randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van een bepaald gebied. Dit kan gebeuren aan de hand van structuurschetsen voor een gebied. Bij voorkeur gebeurt dit tegen de achtergrond van een bepaald programma, bijvoorbeeld het behoud van bedrijvigheid of de opwaardering van de openheid van een gebied. Het resultaat is de aanduiding van een aantal structuurbepalende elementen voor (de toekomstige ontwikkeling) van een locatie.
open prognose	Een open prognose of open bevolkingsprognose voor een bepaald gebied voor een toekomstig tijdstip geeft de verwachte populatie van dat gebied voor dit toekomstig tijdstip uitgaande van de bevolkingssamenstelling in het referentiejaar en vertrekkend van de veronderstelling dat er wel migratiebewegingen van of naar dit gebied zullen plaatsvinden.
overtollige leegstand	Dit is leegstand die niet op de markt komt en die mogelijk leidt tot verval van de gebouwen leidt.
plattelandstoerisme	plattelandstoerisme verwijst naar alle vormen van toerisme die op het platteland plaatsvinden. Volgens OESO-definitie is plattelandstoerisme: <ul style="list-style-type: none"> - gelokaliseerd in niet-verstedelijkte gebieden met een agrarisch karakter - gebaseerd op de bijzondere karakteristieken van het platteland (kleinschalige ondernemingen, openruimte, contact met de natuur en het erfgoed, traditionele samenlevingen en gewoonten); - traaggroeiend en verbonden met lokale families; - duurzaam. Plattelandstoerisme kan verwijzen naar verschillende vormen van zowel dagtoerisme (kleinschalige attractiepunten, streekproducten, wandelen en fietsen op het platteland) als verblijfstoerisme ((kleinschalige) plattelandshotels, huurvakantiewoningen, gastenkamers, hoevecampings, ...).
recreatie	Tot recreatie behoren alle vormen van geestelijk en lichamelijk bezig zijn in de vrije tijd om te voldoen aan het verlangen naar ontspanning. Deze activiteiten vinden veelal plaats binnen de eigen dagelijkse woonomgeving plaats te vinden.
richtinggevend gedeelte	Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. Onverminderd voormelde uitzonderingsgronden wordt te

	<p>vens van het richtinggevend gedeelte van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan afgeweken indien zulks genoodzaakt wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.</p>
ruimtelijk-economische structuur	<p>De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen de gebieden die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.</p>
reconversie	<p>Reconversie houdt in dat een bepaalde plek opgewaardeerd wordt en een nieuwe functie krijgt. Een voorbeeld van reconversie is een oud fabrieksterrein waar woningen worden ondergebracht met aandacht voor de waardevolle elementen en potenties die op de betreffende plek aanwezig zijn .</p>
relictzone (van het traditioneel landschap)	<p>Relictzones zijn gebieden waar waardevolle landschapselementen voorkomen in relatief gave, herkenbare onderlinge samenhang. Het zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.</p>
renovatie	<p>Renovatie houdt in dat een bepaalde plek opgewaardeerd en zo nodig vernieuwd wordt en de oorspronkelijke functie behouden blijft.</p>
ruimtelijk-natuurlijke structuur	<p>De ruimtelijk-natuurlijke structuur is de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. Deze ruimten zijn bepalend voor alle activiteiten en niet alleen voor de natuur.</p>
ruimtelijk-economische structuur	<p>De ruimtelijk-economische structuur is de samenhang tussen de gebieden die hoofdzakelijk worden gekarakteriseerd door economische activiteiten. Specifiek wordt gezocht naar de locatie, omvang en aard van de belangrijke economische concentraties en naar hun interne en hun onderlinge relaties.</p>
ruimtelijk structuurplan	<p>Onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.</p>
ruimtelijke structuurplanning	<p>Structuurplanning is een dynamisch en permanent proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte. Het ruimtelijk structuurplan is een product van dit proces op een bepaald ogenblik en voor een bepaalde beleidsperiode. Het proces bepaalt mede de inhoud van het structuurplan. Het is enerzijds een proces van inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en anderzijds een proces van communicatie, overleg, besluitvorming en onderhandeling tussen de betrokkenen.</p>
ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur	<p>De ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur van Ninove is de samenhang tussen alle ruimten in Ninove die min of meer gekoppeld zijn aan één of meerdere infrastructuren</p>

sociaal woonaanbod	<p>Het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan volgende voorwaarden.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zij zijn onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode. – Zij zijn bestemd als hoofdverblijfplaats of voor de oprichting van een woning die hiervoor zal dienen.
stedelijk referentiegebied	<p>Het stedelijk referentiegebied is het gebied van de stad Ninove binnen de ring. Het is het gebied dat beeldbepalend is voor Ninove als stad.</p>
stiltegebieden	<p>Stiltegebieden zijn gebieden waar een ‘natuurlijk’ akoestisch klimaat heerst, d.w.z. waar verstorende, omgevingsvreemde geluiden afwezig zijn. Natuurlijke geluiden, zoals het ruisen van bomen of geluiden van dieren, horen er wel thuis. Zulke gebieden zijn in Vlaanderen schaars en zullen beschermd worden.</p>
structuurbepalend (element)	<p>Ruimtelijk structuurbepalende elementen zijn de elementen in een ruimte die op een bepaald schaalniveau het meest essentieel zijn voor de interne samenhang binnen die ruimte. Structuurbepalende elementen zijn een hulpmiddel om te verwijzen naar de achterliggende ruimtelijke relaties. Zij hebben op zich geen betekenis en krijgen slechts zin door het ontstaan van ruimtelijke structuur. Om deze reden wordt de term ‘structuurbepalend’ verkozen boven ‘structurerend’.</p>
structuurkwaliteit van een waterloop	<p>De structuurkwaliteit van een waterloop heeft betrekking op de geomorfologische of structuurkenmerken van de waterloop (meandering, oeverkwaliteit, afwisseling tussen diepe en ondiepe plaatsen enz.). De structuurkwaliteit wordt algemeen hoger gewaardeerd naarmate de waterloop natuurlijker verloop kent.</p>
toerisme	<p>Toerisme is het geheel van activiteiten van personen die reizen naar en verblijven op plaatsen buiten hun normale omgeving, om redenen van vrijetijdsbesteding, zaken en andere doeleinden die niet zijn verbonden met het uitoefenen van activiteiten die worden beloond vanuit de plaats die wordt bezocht.</p>
traditioneel landschap	<p>Typering van een aaneengesloten gebied op basis van het (res-terend) geheel van elementen en historische en ruimtelijke relaties die het landschap bepalen in het begin van de 21^{ste} eeuw.</p>
verdichten	<p>Verdichten houdt in dat het bestaande ruimtegebruik geïntensiveerd wordt. Er worden meer functies of bijvoorbeeld meer woningen op eenzelfde oppervlakte voorzien.</p>
verbrede landbouw	<p>Verbrede landbouw is landbouw die naast haar traditionele rol in het productieproces ook andere functies opneemt. De functieverbreding van de landbouw situeert zich vaak in de sfeer van plattelandstoerisme, landschapsbeheer en natuurbeheer. Het betreft evenwel ook de verwerking en verkoop van hoeveproducten, zorg op de boerderij en/of landbouweducatie.</p>
waterkwaliteit van een waterloop	<p>De waterkwaliteit van een waterloop geeft aan in welke mate het water van een waterloop verontreinigd is. Hiertoe worden verschillende parameters gebruikt zoals het zuurstofgehalte van het water, de aanwezigheid van biologisch leven in het water en de</p>

	chemische samenstelling van het water.
werkgelegenheidsgraad	De werkgelegenheidsgraad is de verhouding tussen de werken- de bevolking en de inwonende bevolking op beroepsactieve leef- tijd (tussen 20 en 64 jaar).
werkloosheidscoëfficiënt	De werkloosheidscoëfficiënt is de verhouding tussen de niet werkende werkzoekenden en de bevolking op beroepsactieve leeftijd (tussen 20 en 64 jaar).
woningbouwgebieden	Woningbouwgebieden zijn gebieden volgens de Vlaamse woon- code waarbinnen de bouw van nieuwe woningen wordt gestimu- leerd door de Vlaamse overheid via subsidies en tegemoetko- mingen. Deze gebieden mogen niet worden verward met de bestemmingen volgens de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij hebben beleidsmatig een andere finaliteit en zijn afgebakend op basis van de statistische sectoren.
woonvernieuwingsgebieden	Woonvernieuwingsgebieden zijn woningbouwgebieden volgens de Vlaamse wooncode waarbinnen grote inspanningen noodza- kelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren. Deze gebieden mogen niet worden verward met de bestemmingen volgens de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Zij hebben beleidsmatig een andere finaliteit en zijn afgebakend op basis van de statistische sectoren.
woonzorgzone	Een woonzorgzone is een gebied waarbinnen een sterke aan- wezigheid van zorgvoorzieningen (voor bijvoorbeeld ouderen) aanwezig zijn in een normale woonomgeving.
woonzorgcentrum	Een woonzorgcentrum is een voorziening die bestaat uit een of meer gebouwen die functioneel een geheel vormen en waar, onder welke benaming ook, aan gebruikers van 65 jaar of ouder, die er permanent verblijven, in een thuisvervangend milieu huis- vesting en ouderenzorg wordt aangeboden.
zonevreemd	Het zonevreemd karakter van een constructie houdt in dat de constructie niet thuishoort in de zone zoals zij wordt omschreven in een gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Met zonevreemdheid wordt met andere woorden niet verwezen naar de vergunningstoestand van de betreffende con- structie.

Milieugevoeligheidsonderzoek van het gebied Hof Ter Duyst

Situering van het gebied

kaart B1: situering gebied hof ter duyst

Hof ter Duyst ligt aan de rand van het stedelijk gebied en staat als dusdanig zowel nauw in relatie met de kwaliteiten van de open ruimte als met de stedelijke kwaliteiten zoals nabijheid van voorzieningen en mogelijkheden voor bijvoorbeeld het gebruik van openbaar vervoer. De afstand tot het station bedraagt minder dan 2 kilometer.

De afbakening van de verschillende binnengebieden, waaronder het gebied Hof ter Duyst, is gebeurd in functie van een raming van het aantal potentiële woningen in de gemeente (zie informatief gedeelte V.1.1.2. Theoretische voorraad). Binnengebieden in woongebied zijn hierin impliciet gedefinieerd als gebieden met een woonbestemming waar geen verkavelingen aanwezig zijn, die niet onderworpen zijn aan een BPA en die niet toegankelijk zijn gemaakt door de aanleg van wegeninfrastructuur. Voor de afbakening is de situatie in 2005 als referentie gehanteerd.

De oorspronkelijke afbakening van het gebied wordt binnen die optiek beschreven op kaart B1. Ten noorden van het gebied ligt Lindendreef. Deze verzamelweg voor de noordelijk gelegen woonwijk ontsluit het gebied naar Denderhoutembaan. De kaart geeft ook de huidige woningbouwtypologie weer: het betreft in belangrijke mate open en halfopen bebouwing ten noorden van Lindendreef en open bebouwing ten zuiden. Het betreft een klassieke randstedelijke, residentiële verkaveling uit de vorige eeuw met percelen van rond de 750 m² groot. Het merendeel van de woningen in deze omgeving dateert uit de jaren 1965 - 1990.

Het gebied in woongebied in het BPA Denderhoutem ten zuiden is sedert 2005 in belangrijke mate ontwikkeld.

Het gebied zoals het is afgebakend voor de inventarisatie heeft een oppervlakte van 11,5 hectare. In navolging van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 moet voor stadsprojecten met een aaneengesloten oppervlakte van meer dan 10 hectare waarin is voorzien in afbraak, bouw of verbouwing van woningen enzovoort een milieueffectenrapport opgesteld worden. In dit rapport kan een mobiliteitseffectenrapport geïntegreerd worden. Wat volgt is hierin een voorafname en heeft tot doel reeds bij voorbaat de milieugevoeligheden te signaleren.

kaart B2: gewestplan

Het gebied wordt omgeven door de bestemmingen landschappelijk waardevol agrarisch gebied in het zuidwesten en gebied voor dagrecreatie in het zuiden. Aansluitend bij het gebied voor dagrecreatie is tevens een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen aanwezig. Een parkgebied ligt aan de rand ter hoogte van Snoekgracht. Dit parkgebied heeft een gelijkaardige bestemming in het BPA Denderhoutembaan. Het vermelde landschappelijk waardevol agrarisch gebied ten westen is beleidsmatig niet als agrarisch gebied herbevestigd.

Aanwezigheid van biologische waarden

kaart B3: biologische waarderingskaart

Habitatrichtlijngebieden, vogelrichtlijngebieden of RAMSAR-gebieden zijn hier niet aanwezig. Het gebied behoort niet tot het Vlaams ecologisch netwerk en in de directe omgeving zijn dergelijke gebieden afwezig. Natuurreservaten zijn er evenmin. Toch heeft het gebied een bepaalde biologische waarde.

Het gebied dat ten behoeve van de inventarisatie is afgebakend als binnengebied is op de biologische waarderingskaart (2004) gekarteerd als grasland met verspreide biologische waarden omwille van bomenrijen. De vallei van Snoekgracht is tevens biologisch waardevol. Het betreft een aanplant. In oorsprong gaat het om een populierenaanplant op vochtige grond met ruderaal ondergroei. Ten zuiden zijn twee percelen als biologisch zeer waardevol gekarteerd. Het betreft een in oorsprong aluviaal essen-olmenbos, een eutroof moerasbos en -struweel.

De ecosysteemkwetsbaarheidskaarten geven aan dat vooral het biologisch zeer waardevol gebied kwetsbaar is voor verzuring en eutrofiëring. Het als parkgebied bestemde valleigebied van Snoekgracht is hier weinig kwetsbaar voor, maar is dat wel voor ecotoopverlies. De gevoeligheid voor verdroging is in dit valleigebied sterk bepalend.

Aanwezigheid landschappelijke waarden

kaart B4: landschapsatlas en beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten

Het gebied behoort volgens de atlas van de relictten van de traditionele landschappen tot de relictzone 'zibeken van Dender en gebied Nederhasselt-Steenhuize-Wijnhuize'. Het valleigebied van Snoekgracht is reeds op oudere kaarten sterk herkenbaar door haar plassen en valleivorm. De atlas karteert geen ankerplaatsen of punt- en lijnrelictten in het gebied.

Ten noorden is Diepestraten als landschap beschermd. In de directe omgeving van het gebied zijn beschermde monumenten aanwezig.

Reliëf

kaart B5: hellingen

Op de kaarten met de hellingen is het het valleigebied van Snoekgracht met haar omliggende taluds goed af te lezen.

De omgeving van Lindendreef is hoger gelegen. Het oostelijk deel van het gebied zoals afgebakend bij de inventarisatie van de potenties kent een matige helling. Ten zuiden van dit afgebakende gebied ligt ook een deel van het recreatiegebied (zie kaart B2) iets hoger. Ook dit deel is vooral als akker in gebruik.

Het westelijk gebied ligt lager. Het hoger vermeld biologisch zeer waardevol gebied (zie kaart B3) wordt begrensd door een aantal zeer steile hellingen. Ten zuiden ervan (in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, zie kaart B2) ligt ook een iets hoger gebied met een hellingsgraad van 0 tot 0,5%.

Snoekgracht is een kleine beek van derde categorie. Het valleigebied is in het noorden wel herkenbaar, een beek is er niet gekarteerd in de Vlaamse hydrologische atlas.

Rekening houdend met het reliëf is het gebied ook gevoelig voor erosie. Deze gevoeligheid geldt voor het volledige gebied. Op dit ogenblik zorgt de sterke begroeiing van de verschillende taluds dat de erosie beperkt blijft. Ontbossing zou hier leiden tot een snellere afvoer van bodemdeeltjes.

Water

Kaart B6: overstromingsgevoeligheid

In en rond het gebied zijn geen gebieden gemarkeerd die als effectief overstromingsgevoelig worden beschouwd. Het gebied ligt niet in een winterbed en er zijn geen recent overstromde gebieden of risicogebieden volgens de modellering van bevoorbare en onbevoerbare waterlopen.

De vallei wordt van Snoekgracht wordt enkel in het zuiden als mogelijk overstromingsgebied aangeduid. Het betreft het natuurlijk overstromingsgebied van de gelijknamige gracht.

Kaart B7: grondwaterstromingsgevoeligheid

De kaart met de grondwaterstromingsgevoeligheid is opgemaakt om na te gaan in welke gebieden meer of minder aandacht moet gaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Dit zijn laterale bewegingen van het grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel. De aandacht gaat dan vooral naar de ondiepe grondwaterstroming.

Uit de kaart blijkt dat het valleigebied van Snoekgracht is zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. Het betreft een alluviaal gebied. Verstoring van de grondwaterstroming kan er een belangrijk effect hebben op de omgeving. In de omgeving komen natuurwaarden voor die afhankelijk zijn van de stand of de toestroming van grondwater. Hoger is reeds gesteld dat het als parkgebied bestemde deel van de vallei van Snoekgracht zeer gevoelig is voor verdroging. Wijzigingen in de grondwaterstroming kunnen deze verdroging veroorzaken.

Rondom de valei van Snoekgracht is het gebied matig grondwaterstromingsgevoelig. Indien in dit gebied ondergrondse constructies worden gebouwd van meer dan 5 meter diep of met een lengte van meer dan 100 meter moet advies worden gevraagd. Dergelijke constructies komen zelden voor.

Het gebied en haar omgeving is niet infiltratiegevoelig. Een kaartbeeld is bijgevolg weinig relevant.

Bodemgebruik

De hogere delen met een zwakke helling zijn in gebruik als akker. De lagere delen van het gebied hebben een aanplant met populieren. De lager gelegen gebieden zijn in belangrijke mate aangeplant met populieren. In het noorden (binnen het afgebakende gebied) zijn een aantal vijvers aanwezig.

Conclusie

Het gebied heeft, door haar specifieke locatie, een aantal kwaliteiten die een aantrekkingskracht kunnen uitoefenen op gezinnen die er anders zouden voor opteren om verspreid in het buitengebied te wonen. Op die manier worden zij naar de stad gelokt waar allerhande voorzieningen en vormen van duurzaam collectief vervoer zeer nabij zijn. Vanuit dit macroperspectief is de keuze voor de ontwikkeling van het gebied ook een weloverwogen keuze voor een beleidsalternatief waarin de waardering van een aantal milieueffecten zit vervat.

Een belangrijke voorwaarde om dit duurzaam beleidsalternatief waar te maken is evenwel dat niet voor een maximale kwantitatieve ontwikkeling van het gebied wordt geopteerd, maar dat op een weloverwogen wijze de kwaliteiten worden uitgespeeld van zowel het te ontwikkelen gebied als haar directe omgeving. Dit betekent dat het aangewezen is dat het te voeren onderzoek in functie van de uiteindelijke realisatie van het vooropgestelde beleid zich niet beperkt tot het gebied dat is afgebakend om de toekomstige potenties inzake wonen te ramen, maar dat een ruimere gebiedsomschrijving als uitgangspunt wordt genomen om na te gaan welke ontwikkelingen mogelijk en wenselijk zijn. In het westen zorgt het valleigebied van Snoekgracht voor een aantal randvoorwaarden, in het oosten moet erover worden gewaakt dat de woonkwaliteit van de bestaande woningen niet in het gedrang wordt gebracht. Rekening houdend met de waarde van het gebied voor het stedelijk gebiedbeleid, kan hierbij ook de afweging worden gemaakt om in het kader van de ontwikkeling een aantal herbestemmingen door te voeren.

Dergelijk totaalproject kan met andere woorden pas zorgen voor een hoogstaande afwerking van het stedelijk gebied op voorwaarde dat het technisch onderzoek naar de milieueffecten gepaard gaat met een doorgedreven ontwerpend onderzoek. Het gaat dan om twee verschillende onderzoeksmethodes die elkaar voldoende ruimte moeten geven maar die ook op elkaar moeten worden afgestemd in het zoeken naar mogelijkheden en het verduidelijken van mogelijke consequenties van de betreffende onderzoeksresultaten. Vanuit voorliggende analyse kunnen hierbij alvast volgende aandachtspunten worden geformuleerd om de vooropgestelde doelstellingen te bereiken.

- De typologie van de woningen moet harmonieus zijn met de omgeving en moet een voldoende aantrekkingskracht hebben op de doelgroep. Mogelijkheden zijn woningen met tuin en, urban villa's.
- Er moet voldoende aandacht gaan naar de afwerking naar open ruimte, doorwaadbaarheid en aanwezigheid van groen en recreatievoorzieningen op wijkniveau.
- De bebouwingsgraad, de schikking van de gebouwen en de typologie van de bebouwing moet zo nodig worden aangepast om de fysische relaties met de omgeving (grondwaterstroming, infiltratie van het water, bestaande hellingen) intact te houden.
- De nabijheid van het centrum van de stad vormt een belangrijke potentie die ook kan worden gevaloriseerd door het ontwerpen van een kwalitatieve ontsluiting voor traag verkeer. Voor wat betreft het autoverkeer is het, in functie van de draagkracht van de omgeving aangewezen dat het gebied niet alleen naar Lindendreef wordt ontsloten.
- Het betreft een ruim gebied waarbij verschillende randvoorwaarden zijn betrokken. Een degelijke en uitgekende fasering om de kwalitatieve ontwikkeling ervan te waarborgen is gewenst.