

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maldegem

In opdracht van Gemeentebestuur Maldegem

Richtinggevend gedeelte

Definitief GRS

oktober 2006

Studiebureau Vansteelandt bvba

Stationsstraat 3a
9810 Eke (Nazareth)
tel: 09/243 81 10
fax: 09/243 81 19
e-mail: office@vansteelandt.be
www.vansteelandt.be

Inhoud

INLEIDING.....	2
1 AANZET TOT VISIE EN CONCEPT- ELEMENTEN	3
1.1 UITGANGSHOUDING	3
1.2 VISIE EN BASISDOELSTELLINGEN	5
1.2.1 VISIE	5
1.2.2 BASISDOELSTELLINGEN	5
1.3 CONCEPTEN	9
1.4 AANZET GEWENSTE STRUCTUUR.....	13
2 UITWERKING VAN DE GEWENSTE DEELSTRUCTUREN	14
2.1 GEWENSTE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR	15
2.1.1 UITGANGSPUNTEN	15
2.1.2 ELEMENTEN VAN DE GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR	16
2.1.3 MAATREGELEN EN ACTIES TER UITVOERING VAN DE GEWENSTE OPEN RUIMTE STRUCTUUR	23
2.2 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	25
2.2.1 UITGANGSPUNTEN	25
2.2.2 ELEMENTEN VAN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	26
2.2.3 PROGRAMMA WONEN	33
2.2.4 MAATREGELEN TER UITVOERING VAN DE GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	39
2.3 GEWENSTE STRUCTUUR BEDRIJVGHEID.....	42
2.3.1 UITGANGSPUNTEN	42
2.3.2 ELEMENTEN VAN DE GEWENSTE STRUCTUUR BEDRIJVGHEID	43
2.3.3 MAATREGELEN TER UITVOERING VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR	51
2.4 GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	53
2.4.1 UITGANGSPUNTEN	53
2.4.2 ELEMENTEN VAN DE GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	54
2.4.3 MAATREGELEN TER UITVOERING VAN DE GEWENSTE VERKEERSSTRUCTUUR	65
2.5 GEWENSTE STRUCTUUR SPORT EN RECREATIE	66
2.5.1 UITGANGSPUNTEN	66
2.5.2 ELEMENTEN VAN DE GEWENSTE STRUCTUUR SPORT EN RECREATIE	67
2.5.3 MAATREGELEN TER UITVOERING VAN DE GEWENSTE STRUCTUUR SPORT EN RECREATIE	72
2.6 GEWENSTE LANSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	73
2.6.1 UITGANGSPUNTEN	73
2.6.2 ELEMENTEN VAN DE GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	74
3 GEWENSTE STRUCTUUR PER DEELRUIMTE.....	79
3.1 DEELRUIMTE MALDEGEM.....	79
3.2 DEELRUIMTE ADEGEM	82
3.3 DEELRUIMTE KLEIT	85
3.4 DEELRUIMTE DONK	87
3.5 DEELRUIMTE MIDDELBURG.....	89
3.6 BOSGORDEL	91

INLEIDING

In het informatief gedeelte werd inzicht verworven in de bestaande beleidsvisies op lokaal, provinciaal en gewestelijk niveau. Nadien werd de gemeente zelf onder de loep genomen. Er werd nagegaan welke elementen die de ruimtelijke structuur van de gemeente dragen en welke evoluties de oorzaak waren van bepaalde ontwikkelingen. Onderzoek naar de ruimtebehoeften van de belangrijkste maatschappelijke activiteiten gaf een beter inzicht in de toekomstige ruimtelijke dynamiek.

Het richtinggevend gedeelte steunt op het informatieve deel. Het vormt het toetskader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente en geeft aan waar Maldegem naartoe wil en welke (ruimtelijke) keuzes het zal maken. Zoals bepaald in het planningsdecreet van 18 mei 1999 mag van de opties en keuzes van het richtinggevend gedeelte niet afgeweken worden. Uitzonderingen hierop zijn afwijkingen omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten, of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Indien men toch wil afwijken van het richtinggevend gedeelte dan zal dit uitgebreid gemotiveerd moeten worden.

De selectie van beleidsinitiatieven waartoe de gemeentelijke overheid zich zal verbinden zal uiteindelijk gebeuren in het bindend gedeelte.

1 AANZET TOT VISIE EN CONCEPT-ELEMENTEN

De analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, van kwaliteiten en knelpunten en de prognoses vormen de basis voor de visievorming. De visie wordt geconcretiseerd in ruimtelijke concepten. Deze geven richting aan het verder onderzoek. Ze vormen een 'kapstok' waaraan de gewenste ruimtelijke structuur aan wordt opgehangen.

1.1 UITGANGSHOUDING

De globale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Maldegem vertrekt van een aantal uitgangspunten die het verdere denken over de ruimte sturen. Het is de manier waarop we naar de ruimte kijken en ze interpreteren. Deze wordt ook ten dele bepaald door de beleidskaders op hogere planniveaus.

Bij het toekomstig ruimtelijk beleid in de gemeente zal rekening houden de volgende uitgangshouding:

1. Aandacht voor duurzame ruimtelijke ontwikkeling

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het begrip 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' omschreven als een manier om te komen tot een goede ruimtelijke ordening. Het begrip wordt als volgt gedefinieerd:"

"een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder deze van de toekomstige generatie in het gedrang te brengen¹."

Negatieve effecten die veroorzaakt worden door de huidige generatie kunnen dus niet afgewenteld worden op andere gebieden, op zwakkere bevolkingsgroepen, op de toekomst, op de maatschappij. Enkele aspecten met betrekking tot een duurzame ontwikkeling:

- Een lange termijn – denken;
- Verbanden met de ruimtelijke, maatschappelijke en historische context;
- Zuinig omgaan met ruimte;
- Functievermenging en verweving van activiteiten;
- Aandacht voor de draagkracht van de ruimte;
- Bescherming van natuur en open ruimte;
- Zorg voor de beheerbaarheid van de ruimte;
- Aandacht voor een maatschappelijk en politiek draagvlak.

¹ Agenda 21 van de Verenigde Naties; AROHM, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 315.

2. Een kwalitatieve leefomgeving

De essentie bij de opmaak van een ruimtelijk structuurplan is het streven naar ruimtelijke kwaliteit. Essentieel om te komen tot ruimtelijke kwaliteit is het voeren van een samenhangend en een uitvoeringsgericht beleid. De drie elementen die samen de ruimtelijke kwaliteit bepalen zijn gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ze worden in globo bepaald door drie factoren. Het gaat om functie , vorm en tijd².

- *Functie : net als de indeling van een huis moet ook de ruimtelijke structuur van de gemeente doelmatig zijn. Een hoge gebruikswaarde wordt bereikt als in elkaars omgeving gesitueerde functies elkaar niet hinderen, maar ondersteunen.*
- *Vorm : net als voor een gebouw geldt dat het er goed moet uit zien (representativiteit). Aan de belevingswaarde van onze omgeving worden hoge eisen gesteld.*
- *Tijd : voor een gebouw geldt dat het zo in elkaar moet zitten dat het een lange tijd mee kan én dat het in de loop van de tijd aangepast moet kunnen worden aan veranderende eisen. Als dat ook geldt voor onze bebouwde en niet – bebouwde omgeving is er sprake van een ruimte met toekomstwaarde.*

Het gaat dus om een ruimtelijke inrichting die niet alleen doelmatig, maar ook mooi moet zijn en geschikt om verdere veranderingen op te vangen.

3. Diversiteit en samenhang

Een kwalitatieve leefomgeving betekent het streven naar diversiteit en samenhang. Op het gemeentelijke niveau zijn volgende aspecten daarbij van belang:

- *Diversiteit van de deelruimten : elk van de onderscheiden deelruimten bevat een aantal eigen karakteristieken en kwaliteiten die ervoor zorgen dat de ene deelruimte verschilt van de andere. Deze diversiteit moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Het is immers van belang dat elke deelruimte zijn eigen troeven uitspeelt. Op die manier blijft de directe leefomgeving voor bewoners en gebruikers herkenbaar.*
- *Samenhang tussen de deelruimten : Samenhang kan worden beschouwd als een aanvulling op de diversiteit. Het overdreven benadrukken van diversiteit kan de samenhang tussen de verschillende deelruimten in het gedrang brengen. Daarom wordt gezocht naar elementen die de samenhang en de historisch verbroken relaties tussen de verschillende deelruimten herstellen en bevorderen.*

4. Watertoets

Bijkomende verhardingen en gebouwen zorgen ervoor dat het water niet infiltreert maar versnelt wordt afgevoerd. Dit leidt in laag gelegen gebieden en bij hevige regenval vaak tot overstromingen. Om deze overstromingen zoveel mogelijk te vermijden werd in dit GRS de projecten met een aanzienlijke ruimtelijke impact onderworpen aan de watertoets. Bij ieder ruimtelijk project dat voortvloeit uit dit GRS dient de vigerende wetgeving toegepast te worden en dient bijgevolg een watertoets uitgevoerd te worden.

² Vierde nota over de ruimtelijke ordening. Deel a: beleidsvormen. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer Nederland. 1988

1.2 VISIE EN BASISDOELSTELLINGEN

1.2.1 Visie

Van oudsher heeft de gemeente Maldegem een landelijk karakter. De aanleg van grote lijninfrastructuren, waardoor Maldegem vlot bereikbaar is, tesamen met de verstedelijkingsdruk (door de 'stadsvlucht') zorgden ervoor dat de kernen Maldegem en Adegem een sterke groei kenden. Dit uitte zich in de aanleg van een aantal grootschalige (woon) verkavelingen, een hoog voorzieningenaanbod en in de sterke ontwikkeling van de bedrijvigheid. Naast deze ontwikkelingen zijn echter ook nog grote aaneengesloten open ruimten bewaard gebleven. Het Meetjesland in het noorden en de cuesta Oedelem-Zomergem in het zuiden hebben belangrijke natuurlijke, landschappelijke en agrarische waarden.

In de toekomst wenst men deze veelzijdigheid verder te benadrukken. De toekomstvisie weerspiegelt dit: **Maldegem-Adegem als activiteitenband omringd door een waardevolle open ruimte.**

Maldegem-Adegem als activiteitenband veronderstelt dat activiteiten zoals wonen, werken en voorzieningen (sport, cultureel, verzorging,...) geconcentreerd worden in de huidige bebouwde omgeving van Maldegem-Adegem. Een concentratie binnen deze band wil niet zeggen dat alle activiteiten zullen uitwaaiëren in deze band. Nieuwe woningen en voorzieningen dienen gebundeld te worden in de kernen van Maldegem en Adegem. De twee kernen dienen hun eigen identiteit te benadrukken. Bedrijvigheid wordt gekoppeld aan het bestaande industrieterrein. Het bundelen van deze functies zorgt ervoor dat een kwalitatieve inrichting en ordening noodzakelijk is.

De omringende waardevolle open ruimte dient behouden, versterkt en waar mogelijk uitgebreid te worden. Daarnaast krijgt de open ruimte een veelzijdig karakter door het stimuleren van verweving tussen natuur, landbouw en toerisme. De kernen binnen de open ruimte (Kleit, Donk en Middelburg) dienen elk een beleid te krijgen afgestemd op hun niveau.

1.2.2 Basisdoelstellingen

De visie wordt nu verder uitgewerkt in een aantal essentiële doelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Maldegem:

- Behouden, versterken en visueel aantrekkelijk maken van het cuestagebied en het Meetjesland.
- Ondersteunen van de landbouwactiviteiten.
- Zorg voor een gevarieerd woningaanbod
- Het creëren van een kwalitatieve woon- en leefomgeving , zowel in de kernen Maldegem-Adegem als in de kernen van het open ruimte gebied.

- De economische dynamiek behouden en versterken.
- Sturend en gebiedsgericht beleid inzake grootschalige detailhandel
- Uitwerken van een herkenbare wegenstructuur, aangepast aan de ruimtelijke context

1. behouden, versterken en visueel aantrekkelijk maken van het kustgebied in het zuiden en het Meetjesland in het noorden

Maldegem heeft een zeer duidelijke landschappelijke structuur: een hoger gelegen kustgebied met een aantal uitgestrekte boscomplexen en het laag gelegen, open landschap van het Meetjesland. De dekzandrug tussen beide landschappelijke structuren is veel minder nadrukkelijk aanwezig in het landschap.

Dit landschap vormt het uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van het landelijk gebied. Het doel is om de bestaande open ruimte te vrijwaren voor de functies natuur en landbouw. Er zal een beleid gevoerd worden dat gericht is op de wisselwerking tussen agrarische grondgebruik enerzijds en natuurdoeleinden anderzijds. Bovendien is het aangewezen er over te waken dat het landschap visueel aantrekkelijk blijft. Hierdoor verhoogt de belevingswaarde van het landelijk gebied wat interessante mogelijkheden biedt ten aanzien van het recreatief medegebruik. Oplossingen zullen daarom steeds meer in de richting gaan van het combineren van functies. Dit leidt tot een vernieuwde manier van omgaan met de open ruimte met als doel het bekomen van een veelzijdig landelijk gebied.

2. Ondersteunen van de landbouwactiviteiten

Landbouw is en blijft een zeer belangrijke factor in de ruimtelijke opbouw van de gemeente. Niet enkel als economische activiteit, maar ook als landschapsvormende functie is de landbouw een voorname partner in het streven naar een algemene ruimtelijke kwaliteit. In beide functies dient de landbouw ondersteund te worden. Bovendien kan kleinschalig verblijfstoerisme de landbouw nieuwe perspectieven geven.

Een gebiedsgerichte benadering staat hierbij voorop. In bepaalde aaneengesloten landbouwgebieden moeten landbouwbedrijven voldoende expansiemogelijkheden krijgen, noodzakelijk voor de continuïteit van de bedrijven. In die gebieden dient verdere verstedelijking en versnippering tegengegaan worden. In andere landbouwzones dient meer rekening gehouden te worden met de ecologische, landschappelijke en milieuhygiënische kwaliteiten.

3. Zorg voor een gevarieerd woningaanbod

Alle lagen van de bevolking dienen een geschikte woning te vinden binnen de gemeente. Het toekomstig beleid zal moeten inspelen op de demografische verschuivingen. De gezinsverdunding en de vergrijzing van de bevolking zal ervoor zorgen dat er een stijgende behoefte zal zijn aan kleinere woningen en bejaardenwoningen. De gemeente streeft ernaar om in elke kern een minimum aanbod te creëren aan sociale woningen en/of bejaardenflats. De initiatieven die in het verleden genomen werden dienen verder ondersteund te worden. Ook de jonge gezinnen moeten een betaalbare woongelegheden vinden.

4. Het creëren van een kwalitatieve woon- en leefomgeving , zowel in de kernen van de activiteitenband als in de kernen van het open ruimte gebied.

Het is de bedoeling om de verschillende woonomgevingen een gevarieerde en meer herkenbare identiteit te geven. De woon- en leefomgeving wordt gevormd door de beeldbepalende structuren die bestaan uit zowel culturele (wegennet, bebouwing, historische gebouwen, ...) en natuurlijke elementen (riviervalleien, landschapsstructuren, groenelementen). De elementen met een positieve beeldwaarde dienen behouden en benadrukt te worden. Nieuwe elementen kunnen toegevoegd worden. Mogelijkheden hierbij zijn de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van groenvoorzieningen, herwaarderen van oude buurtwegen, enz. De aanleg van groen wordt hierbij niet beschouwd als opvulling van restructuurruimten, maar eerder als structuurversterkend element.

Als gevolg van de suburbanisatie waaiert de bebouwing uit over de open ruimte. Dit verschijnsel dient tegengegaan te worden. Het woonweefsel is niet op alle plaatsen even dicht en dikwijls komen 'gaten' voor in het woonweefsel. Nieuwe kwalitatieve woon- en renovatieprojecten in deze overgebleven ruimten dragen bij tot kernversterking en inbreiding.

Een aantrekkelijke woongemeente veronderstelt ook dat er voldoende (openbare en commerciële) functies aanwezig zijn. Om de kernen Kleit, Donk en Middelburg leefbaar te houden zijn een beperkt aantal functies nodig. Bovendien werken de functies in het centrum kernversterkend.

5. De economische dynamiek behouden en versterken

Om bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen moet er voldoende ruimte zijn om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Aangezien Maldegem geselecteerd werd als economisch knooppunt worden kansen verleend om de economische dynamiek te behouden en te versterken.

Bestaande bedrijven in Maldegem moeten kunnen uitbreiden zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden worden. Er moet voldoende ruimte zijn om bestaande bedrijven in Maldegem te kunnen herlocaliseren indien ze nu beperkt zijn in hun groei- of vestigingsmogelijkheden (omwille van de draagkracht van het gebied).

Naast ruimte voor bestaande bedrijven moet er ook ruimte voorzien worden voor nieuwe bedrijvigheid. De snelheid waarmee de huidige industriezone 'Maldegem' opgevuld werd, geeft aan dat er dringend nood is aan nieuwe ruimte voor bedrijvigheid.

Belangrijk bij het creëren van nieuwe ruimte voor bedrijvigheid is de inkleding in het omliggende landschap. Een goede buffering is noodzakelijk om de kwaliteit van de open ruimte en het wonen verder te garanderen.

6. Sturend en gebiedsgericht beleid inzake grootschalige detailhandel

In de gemeente zijn tal van grootschalige detailhandelszaken gevestigd voornamelijk langs de N9. Door de goede bereikbaarheid en de verschillende zichtlocaties vormt Maldegem een aantrekkelijke vestigingsplaats voor grootschalige detailhandel. Het is dan ook nodig om een sturend en gebiedsgericht beleid te voeren om de bestaande en bijkomende

grootschalige detailhandel te structureren. Het toekomstig beleid zal voorzien dat binnen afgebakende zones (zones waar de winkelfunctie domineert en waar de woonfunctie bijna volledig verdwenen is) een uitbreiding of een nieuwe vestiging mogelijk moet zijn terwijl een voortschrijding van het winkellint met nieuwe grootschalige detailhandelszaken zeker niet mogelijk is.

7. Uitwerken van een herkenbare wegenstructuur, aangepast aan de ruimtelijke context.

De verkeersdrukte moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd op de grote verkeerswegen die de kernen omsluiten. Het autoverkeer moet, om zijn bestemming te bereiken, zo lang mogelijk van deze verkeerswegen gebruik maken. Daarom werd het bestaande wegennet in een duidelijk hiërarchie geplaatst (cfr. mobiliteitsplan). De wegenhiërarchie is het sturend mechanisme ten aanzien van verkeersgenererende activiteiten. Het mobiliteitsprofiel van de activiteit dient afgestemd te zijn op de verkeersinfrastructuur. Omgekeerd zal de inrichting van een weg afgestemd worden op zijn ruimtelijke omgeving. Dit geldt zowel voor bebouwde gebieden als in de open ruimte.

1.3 CONCEPTEN

De visie en de basisdoelstellingen worden ruimtelijk vertaald in concepten. De concepten geven schematisch een aantal concrete elementen weer om de visie en de basisdoelstellingen te verwezenlijken.

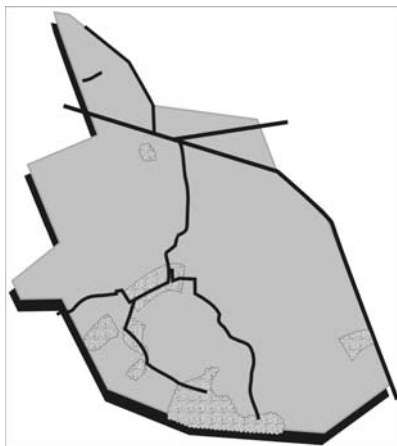
1. Uitbreiding van de bosgordel via drevenstructuur Maldegemvelt



Het Drongengoedbos, de Burkelse bossen, de omgeving van Papinglo en de tussenliggende landbouwzones vormen een uiterst waardevolle ruimte in Maldegem. Deze bossen fungeren als kerngebieden binnen de ecologische structuur op lokaal en bovenlokaal niveau. De zones tussen deze kerngebieden wordt gekenmerkt door een drevenstructuur, akkers en weiden. Het is de bedoeling om dit landschap te versterken en om tot meer aaneengesloten complexen van bossen te komen. Daarom is het nodig een uitbreiding te voorzien van bossen en dreven. Bij de ruimtelijke ontwikkeling van deze boscomplexen en hun omgeving zullen duidelijke

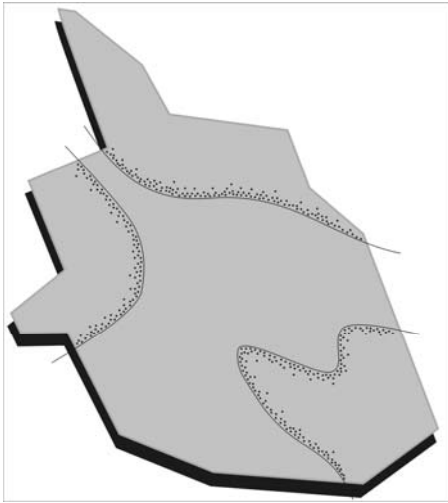
richtlijnen opgesteld moeten worden omtrent de nevenfuncties in deze gebieden. Landbouw, natuur en recreatie moeten op elkaar afgestemd worden zonder dat de ontwikkeling van deze sectoren beperkt wordt.

2. Netwerk van groene aders verbinden de verschillende waardevolle natuurelementen



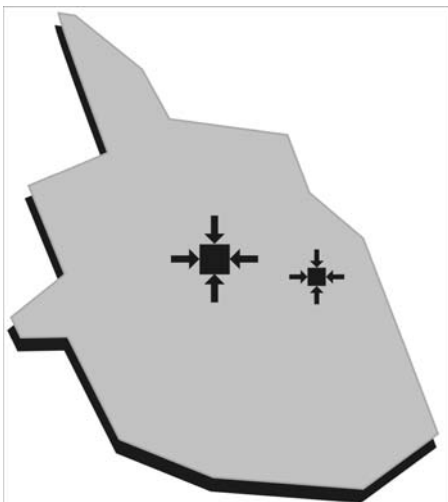
De kanalen en poldervaarten in het noorden van de gemeente en de verschillende beekvalleien in het zuiden van de gemeente vormen de verschillende groene aders van bovenlokaal en lokaal niveau. Doel is deze verbinding verder te versterken en uit te bouwen tot een groen netwerk over de ganse gemeente.

3. De aaneengesloten open ruimte ten noorden, westen en zuidoosten van Maldegem in functie van de landbouw.



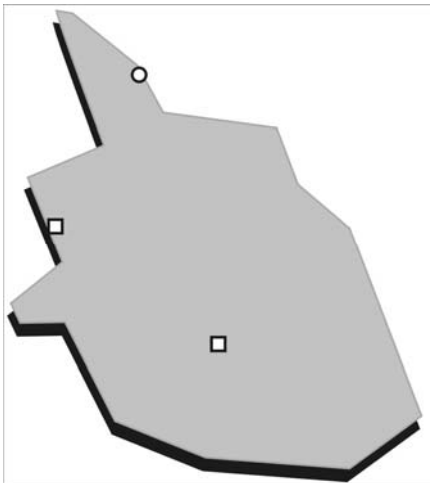
De aaneengesloten open ruimte ten noorden, westen en zuidoosten van Maldegem wordt maximaal als open ruimte gevrijwaard in functie van grondgebonden landbouw. De landbouw moet hier maximale ontwikkelingskansen krijgen. Dit kan door het vermijden van verdere versnippering, maatregelen ter bevordering van de interne landbouwstructuur en duidelijke afspraken in verband met andere functies in deze gebieden. Landbouw blijft evenwel de hoofdfunctie al zal ook aandacht moeten gaan naar de landschapsopbouw van het gebied. Hiervoor moeten ecologische elementen zoals taluds, houtkanten, beken, poelen uitgebouwd of versterkt worden. Enkel passieve recreatie wordt toegelaten als ondergeschikte functie binnen dit gebied.

4. Verdichten van de kernen Maldegem en Adegem



De bewoning is in het verleden uitgewaaid rond Maldegem en Adegem. Daardoor ontstond een gefragmenteerde ruimte. Binnen het woonweefsel ontstonden restruimten. Door gerichte ingrepen binnen deze restruimten kan men in de bouwblokken of woonentiteiten een nieuwe dynamiek en een eigen karakter creëren. Verdichting en inbreiding betekent echter niet dat men alle ruimte binnen het woonweefsel zal volbouwen. Er moet voldoende aandacht gaan naar de aanwezigheid van bruikbare groene ruimte, naar fiets- en voetgangersverbinding met de kern, enz.

5. Leefbare kernen binnen de open ruimte met een eigen karakter

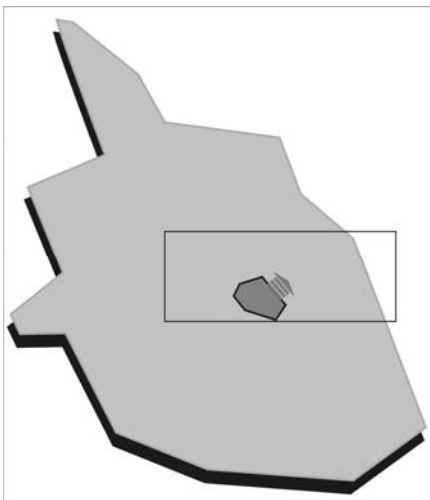


De kernen Kleit, Donk en Middelburg zijn gelegen binnen de open ruimte gordel rond Maldegem-Adegem. Voor deze kernen wordt een gedifferentieerde ontwikkeling voorgesteld.

Kleit krijgt inzake wonen een aanvullende rol. Een grootschalige uitbouw van de kern dient vermeden te worden. Nieuwe kleine ontwikkelingen inzake wonen worden georiënteerd in de driehoek Kleitkalseide, Urselweg en Hogebranddreef.

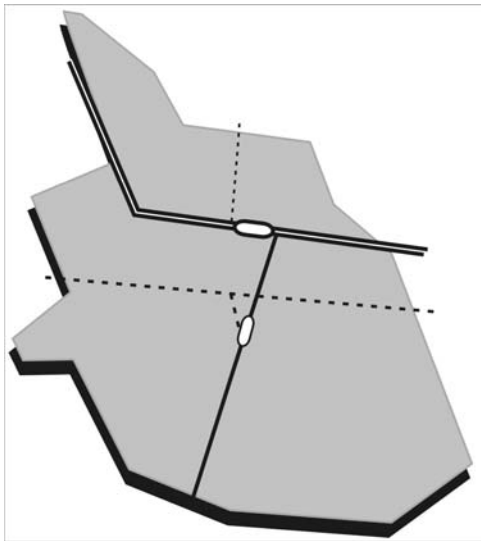
In de kernen Donk en Middelburg zal geen uitbreiding mogelijk zijn. De nadruk ligt hier vooral op het leefbaar houden van de kernen. Hier moeten de historische en landelijke elementen benadrukt worden.

6. Bundeling van bedrijvigheid in de activiteitenband



Om maximaal de open ruimte rond Maldegem-Adegem te vrijwaren dient de bedrijvigheid geconcentreerd te worden binnen de activiteitenband. Een uitbreiding van de huidige industriezone is noodzakelijk op korte termijn. Het is gelegen tussen Maldegem en Adegem (korte afstand wonen-werk) zonder dat de woonkernen er (verkeers-) overlast van hebben. Bovendien kent het een goede ontsluiting richting N44 en N9. Het bijkomende bedrijventerrein dient zo compact mogelijk en aansluitend op het bestaande te worden ingericht.

7. Regionaal wegennet gericht op doorstroming maar landschappelijk geïntegreerd

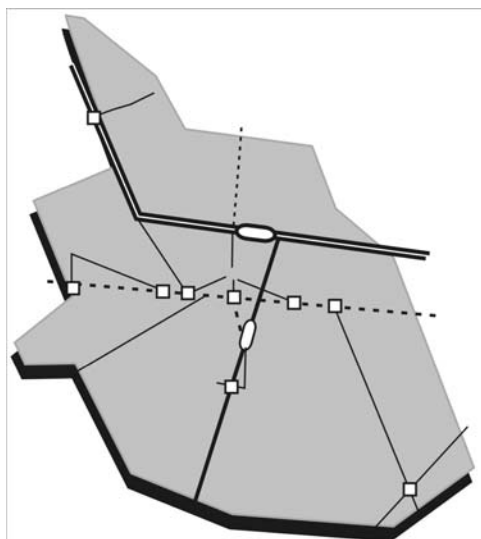


De N49 en de N44 werden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen respectievelijk als hoofdweg en primaire weg geselecteerd. Dit betekent dat het hoofdaandeel van het doorgaand verkeer door de gemeente langs deze wegen moet gekanaliseerd worden (verbinden op Vlaams niveau). Het aantal kruispunten zullen beperkt worden langsheen deze wegen. Dit beheerst het dichtslibben van de aanliggende ruimte en vrijwaart het toekomstig functioneren (verbindingsfunctie).

De N9, de N44a en de N410 zijn secundaire wegen. Naast hun verbindende functie op bovenlokaal niveau verzamelen ze het verkeer en leiden het naar de primaire- en hoofdwegen.

Voor de leefbaarheid van de regio moet daarom grote aandacht gaan naar de landschappelijke integratie en naar het verminderen van het barrière-effect. Voor landbouwers die akkers en weilanden langs weerszijden van de N49 en N44 hebben zal een oplossing gezocht moeten worden. Ruilen van gebieden is hierbij een mogelijkheid.

8. Een lokaal verkeersnet geënt op de regionale wegen



De categorisering van het lokaal verkeersnet gebeurde in het mobiliteitsplan. De wegen dienen aangepast te worden aan de functie die ze kregen. Er wordt gestreefd naar een herkenbare, eenduidige inrichting, verblijfsvriendelijkheid en verkeersleefbaarheid in de kernen en verkeersveiligheid in de open ruimte. Belangrijke aandachtspunten zijn de plaatsen waar het lokaal verkeersnet ontsluit op het regionale wegennet. Deze punten zullen immers in de toekomst meer verkeer te verwerken krijgen (door het afsluiten van een aantal kruispunten op de regionale wegen).

1.4 AANZET GEWENSTE STRUCTUUR

Voorgaande deelconcepten worden samengebracht in een structuurschets van de gewenste ruimtelijke structuur van Maldegem (zie volgende pagina). De structuurschets geeft weer hoe de samenhang kan zijn tussen de verschillende delen en elementen van de gemeente. Deze schets maakt duidelijk hoe in de gemeente Maldegem wordt gestreefd naar een ruimtelijk evenwicht tussen enerzijds natuurlijke en landschappelijke waardevolle entiteiten en anderzijds hardere elementen zoals kernen, lijninfrastructuren en bedrijventerreinen. Deze structuurschets is nadrukkelijk géén eindmodel, maar een groeimodel.

2 UITWERKING VAN DE GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

Deelstructuren beschrijven de samenhang tussen de facetten die de ruimte bepalen, verspreid over het grondgebied van de gemeente: nederzettingen, ruimten met een economisch karakter, ruimten met een recreatief karakter en ruimten waar natuur en/of landbouw primeren. Samenhang wordt gezocht in de volgende deelstructuren:

1. Open ruimte
2. Nederzettingsstructuur
3. Bedrijvigheid
4. Verkeer en vervoer
5. Sport en Recreatie
6. Landschap

2.1 GEWENSTE OPEN-RUIMTE STRUCTUUR

‘Open ruimte’ is een begrip dat verscheidene ladingen dekt. De hoofdcomponenten of basispijlers van de open ruimte zijn natuur en landbouw. Naast deze hoofdcomponenten zijn er echter nog andere elementen die mee het ruimtelijk functioneren van de open ruimte in belangrijke mate bepalen: woonlinten, woonkorrels, verspreid gelegen bedrijfszetels, toeristische infrastructuur,...

In het informatief gedeelte werd reeds aangetoond dat Maldegem over een aantal belangrijke natuurelementen beschikt. Drongengoed, Burkel en de Vossenholmeersen vormen aaneengesloten zones met een hoge natuurwaarde. Daarnaast zijn er nog meerdere kleinere, versnipperde gebieden verspreid over de gemeente, met belangrijke natuurpotenties (bvb. krekens, bosjes, waardevolle weilanden).

De uitgestrekte landbouwgebieden in Maldegem geven de gemeente een landelijk karakter. In deze gebieden domineert de landbouwfunctie. Bijna 53% van de totale teeltoppervlakte wordt gebruikt voor weide en grasland (in Oost-Vlaanderen: 41%). Het teeltareaal weerspiegelt het relatief grote belang van de rundveeteelt in de gemeente. Het belang nam het jongste decennia echter af ten koste van voornamelijk de groenvoedergewassen.

Doel is nu om deze open ruimte in zijn waarde te behouden en gebiedsgewijs te versterken. Het samengaan van natuur en landbouw bestaat erin dat er voor beide componenten voldoende en kwaliteitsvolle (productie)-ruimten voorzien worden. In bepaalde gebieden zal hierbij meer het accent gelegd worden op natuurbehoud en –ontwikkeling, terwijl in andere gebieden de landbouwfunctie domineert. Prioritair is het streven naar een duurzame, aantrekkelijke omgeving.

2.1.1 Uitgangspunten

- Afbakenen, beschermen en versterken van goed gestructureerde gehelen en kwaliteitsvolle gebieden voor natuurontwikkeling. Om de natuurlijke structuur goed te laten functioneren zijn natuurlijke gebieden van enige omvang noodzakelijk. Ze vormen kerngebieden waar de natuurlijke potenties zich ten volle moeten kunnen ontwikkelen.
- Bosuitbreiding in de drevenstructuur van het voormalig veldgebied. Het gebied tussen Burkel en Drongengoed wordt gekenmerkt door een drevenstructuur met afwisselend akkers, weiland en bosjes. Er wordt voor gekozen om dit landschap op enkele plaatsen te herstellen en een uitbreiding te voorzien van bossen en dreven. Er dient hierbij echter wel rekening gehouden worden met de ontwikkelingskansen van de landbouwsector.
- Kanalen en beekvalleien als verbindingen tussen natuurlijk waardevolle gebieden. Het Leopolkanaal, het Schipdonkkanaal en de verschillende beekvalleien hebben een belangrijke verbindende functie voor fauna en flora die in de toekomst versterkt moet worden. Dit betekent enerzijds het streven naar een betere waterkwaliteit en anderzijds het versterken van de relaties tussen waterloop en de omgevende vallei.
- Streven naar goed gestructureerde, kwaliteitsvolle en voldoende grote (productie-) ruimten voor landbouw. De landelijke gebieden rond Maldegem kunnen getypeerd worden als belangrijke homogene grondgebonden landbouwgebieden. Deze eigenschappen moeten worden behouden en maximaal versterkt. De ruimtelijke

samenhang kan worden versterkt door bebouwing maximaal te concentreren in bestaande kernen.

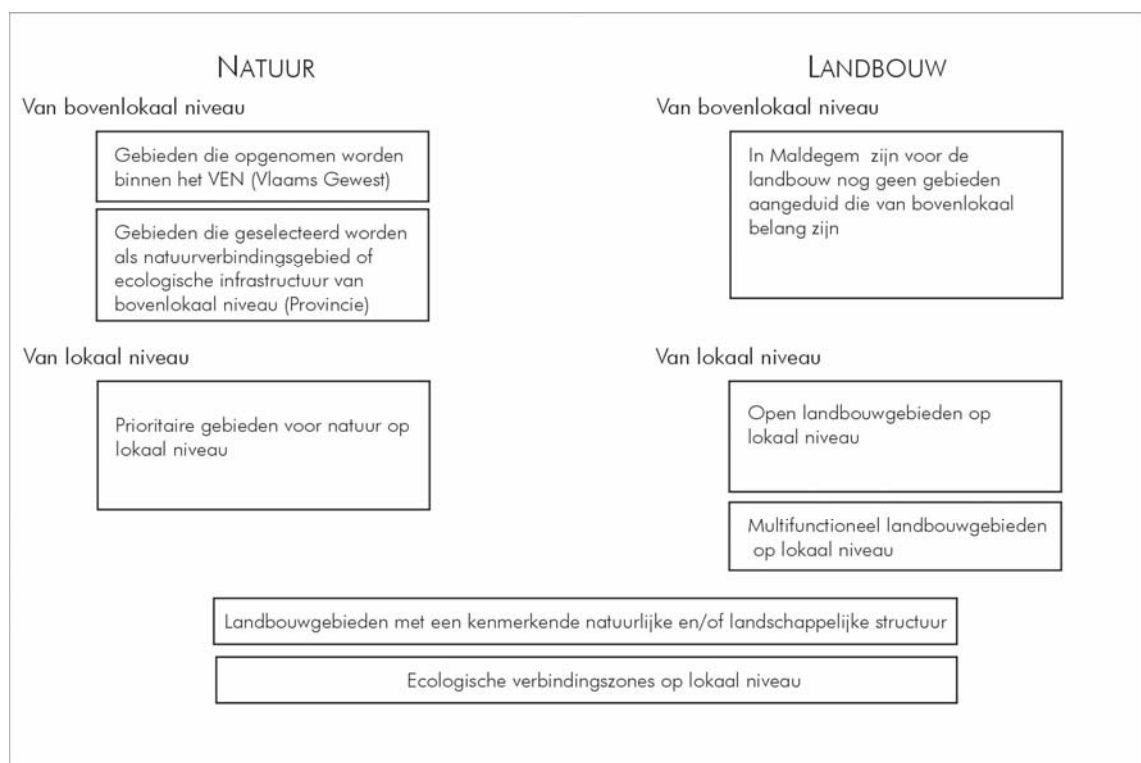
- Creëren van een gebiedsgericht agrarisch beleid. Er dient gebied per gebied afgewogen te worden welke de mogelijkheden zijn inzake verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en het realiseren van functiewijzigingen

2.1.2 Elementen van de gewenste open ruimte structuur

Natuur en landbouw vormen op het niveau van de gemeente de hoofdcomponenten of basispijlers van de open ruimte. We kunnen drie gebieden met een verschillend beleid onderscheiden:

- ofwel zijn de natuurlijke kwaliteiten richtinggevend voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van een gebied (VEN (Vlaams ecologisch netwerk), natuurverbindingsgebied op bovenlokaal niveau, ecologische infrastructuur van bovenlokaal niveau, prioritaire gebieden voor natuur op lokaal niveau)
- ofwel is de ontwikkeling van de agrarische functie richtinggevend voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van een gebied (open landbouwgebied op lokaal niveau en multifunctionele landbouwgebieden op lokaal niveau)
- ofwel wordt er gezocht naar een harmonieuze inpassing of verweving van beide functies (verwevingsgebieden op lokaal niveau, lokale ecologische verbindingzones)

Hoe deze samenhang beleidsmatig wordt benaderd wordt in onderstaand schema weergegeven:



A. Elementen van bovenlokaal niveau

1. **Burkel en Drongengoed binnen afbakening Vlaams Ecologisch Netwerk (Vlaams Gewest)**

Burkel en Drongengoed vallen binnen de afbakening van het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk). Het VEN is de ruggengraat van de natuurlijke structuur en bestaat uit gebieden met hoge natuurkwaliteit. Het VEN zal in de toekomst opgesplitst worden in 'Grote Eenheden Natuur' (GEN's) of Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO's).

Het beleid in deze gebieden is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde. De ruimtelijke ondersteuning houdt minimaal ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige ecotopen. Dit betekent concreet het behoud en de versterking van het niet bebouwd karakter, het kenmerkend abiotisch milieu (reliëf, microreliëf en hydrografisch patroon) en de kenmerkende ruimtelijke relaties tussen waterloop en de omgevende vallei.

De doelstellingen van het VEN zullen gerealiseerd worden via natuurrichtplannen. Voor 2008 moet voor elk gebied van het VEN een natuurrichtplan klaar zijn. Het natuurrichtplan zorgt ervoor dat binnen een VEN-gebied de juiste maatregelen genomen worden op de juiste plaats. Het is gericht op de bescherming en ontwikkeling van gebiedsspecifieke natuurwaarden. Het natuurrichtplan bevat een algemene gebiedsvisie voor het VEN-gebied en maatregelen om dit te bereiken.

Suggesties vanuit de gemeente

Bij afbakening van de 2^o fase wordt gezocht naar een verbinding tussen de bossen van Burkel en Drongengoed. Bij de afbakening van de 2^o fase van het VEN dient rekening gehouden te worden met de jonge landbouwers in Burkel. Er kan pas afbreuk gedaan worden van het landbouwgebruik op vrijwillige basis. De landbouwbedrijfszetel (huiskavel) mag niet ingesloten in natuurgebieden komen te liggen. De verwerving van gronden voor natuurdoeleinden moet op een geleidelijke manier gebeuren en tegen marktconforme voorwaarden. Een eventuele herbestemming naar natuurgebied is mogelijk maar dat mag geen hypotheek leggen op het functioneren van de landbouw (bvb. afstandregels VLAREM-wetgeving) en op de rechten van de zonevreemde woningen (ze dienen dezelfde rechten te behouden als zonevreemde woningen in landbouwgebied).

2. **Bosuitbreiding Burkel (Vlaams Gewest en Provincie)**

De zone tussen Burkel en Drongengoed werd aangeduid als kerngebied voor bosuitbreiding in het Meetjesland. De ecologische wenselijkheid van de bosuitbreiding schuilt vooral in het herstel van de verbinding tussen beide bestaande boskernen. De effectieve bosuitbreiding bestaat uit ongeveer 60 ha. De bosuitbreidingen zullen gerealiseerd worden enerzijds binnen de huidige gewestplansbestemming natuurgebied, anderzijds zullen er ook nieuwe zones bosuitbreidingsgebied aangeduid worden. Bij het bepalen van deze zones werd rekening gehouden dat in deze zone tal van jonge en levenskrachtige landbouwbedrijven gevestigd zijn. Planologisch is er dan ook grondig gezocht naar een voorstel tot bestemmingswijziging dat de landbouweffecten zo beperkt mogelijk houdt.

Suggesties vanuit de gemeente

Bij bosuitbreiding wordt gezocht naar een verbinding tussen de bossen van Burkel en Drongengoed. Bij bosuitbreiding dient rekening gehouden te worden met de jonge landbouwers in Burkel. De

landbouwbedrijfszetel (huiskavel) mag niet ingesloten in natuurgebieden komen te liggen. Er kan pas afbreuk gedaan worden van het landbouwgebruik op vrijwillige basis. De verwerving van gronden voor bebossing moet op een geleidelijke manier gebeuren en tegen marktconforme voorwaarden. Een eventuele herbestemming naar natuur- of bosgebied is mogelijk maar dat mag geen hypotheek leggen op het functioneren van de landbouw (bvb. afstandregels VLAREM-wetgeving) en op de rechten van de zonevreemde woningen (ze dienen dezelfde rechten te behouden als zonevreemde woningen in landbouwgebied). De gemeente dringt er bij de hogere overheid op aan om bij uitbreiding van bos- en/of natuurgebieden een landbouwgevoeligheidsanalyse te laten opmaken. In deze analyse wordt nagegaan wat de kwetsbaarheid, gevoeligheid is van de getroffen landbouwers ten aanzien van de projectrealisatie.

3. Ontginningsgebieden 'Burkel' en 'Buisputten' inzetten voor natuurontwikkeling (Vlaams Gewest)

Ontginning van een specifieke delftstof moet deel uitmaken van een door de overheid ruimtelijk afgewogen en vatgestelde programmatie van delfstoffen winning, met vaststelling van locaties en nabestemmingen per samenhangend delfstoffengebied. In relatie tot het delfstoffendecreet zal het Vlaams Gewest oppervlakedelfstoffenplannen opmaken en nabestemmingen voor de ontginningsgebieden formuleren. Het opmaken van gebiedsgerichte visies gebeurt in overleg met alle betrokken overheidssectoren en wordt gekaderd in het ruimtelijk beleid voor het gebied.

Suggesties vanuit de gemeente:

Dit zijn gebieden waar de ecologische condities van die aard zijn dat een ontwikkeling tot belangrijke natuurwaarden mogelijk is. Het beleid dient gericht te zijn op het herbestemmen en herinrichten van deze gebieden in functie van natuurbouw en -ontwikkeling. Hierdoor kan de natuur nieuwe kansen krijgen. Voor zover verenigbaar met bovenstaande beleidsdoelen zijn bepaalde vormen van zachte recreatie toegelaten.

4. Landbouwgebied Meetjesland, Splenterbeekvallei, Landbouwgebied Knesselare en Cuesta Ursel-Zomergem als natuurverbindingsgebied (Provincie)

In een natuurverbindingsgebied van bovenlokaal niveau komen andere functies (meestal landbouw) als hoofdgebruiker voor. De natuurfunctie wordt bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden als verbinding tussen de verschillende VEN-gebieden. In de natuurverbindingsgebieden is het beleid gericht op het behoud en de versterking van de aanwezige natuurwaarden en de bevordering van de biologische diversiteit met respect voor de hoofdgebruiker.

Suggesties vanuit de gemeente:

In deze gebieden kan gewerkt worden via stepstones van kleinere gebieden met een waardevolle fauna en flora bvb. poelen, bosjes, houtkanten,... Dergelijke stepstones zijn reeds voorzien in de Ruilverkaveling "Maldegem" (jaren '80- '90) en het is wenselijk ze uit te breiden over de andere natuurverbindingsgebieden.

5. Schipdonkkanaal, Leopoldkanaal, Ede, Biestwatergang en Wagemakersbeek als Ecologische Infrastructuur (Provincie)

Ecologische infrastructuur (EIS) van bovenlokaal belang zijn smalle landschapselementen die een belangrijke verbindingfunctie hebben tussen de diverse VEN gebieden maar te beperkt zijn om tot het VEN of natuurverbindingsgebied te behoren. De ecologische

infrastructuur bestaat uit kleine landschapselementen zoals taluds, houtkanten, bomenrijen, bronnen, poelen, rietkragen,... Ook de natuur in de bebouwde omgeving, met name de natuur-, bos- en parkgebieden, beek- en riviervalleien en andere natuurelementen (wegbermen,...) in de kernen van het buitengebied kunnen tot de ecologische structuur behoren.

B. Elementen van lokaal niveau

1. **Prioritaire gebieden voor natuur op lokaal niveau**

Een prioritair gebied voor natuur op lokaal niveau is een gebied dat momenteel reeds een belangrijke natuurlijke waarde heeft en dat een structurerende rol speelt in de natuurlijke structuur van de gemeente. Ze zijn essentieel voor het ecologisch functioneren.

Beleid:

In prioritaire gebieden voor natuur op lokaal niveau zijn de natuurlijke kwaliteiten richtinggevend voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Het beleid is erop gericht om via aangepast natuurbeheer te komen tot een kwalitatieve versterking van de huidige biologische waarde. Dit houdt onder meer ruimtelijke randvoorwaarden in voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige en eventueel nieuwe ecotopen. Een eventuele herbestemming naar natuurgebied mag echter geen gevolgen hebben voor het functioneren van landbouwbedrijven (vb. VLAREM wetgeving).

Volgende gebieden worden opgenomen als prioritaire gebieden voor natuur op lokaal niveau:

- | | |
|------------------|---------------------|
| 1. Meulekreek | 4. Kapellebos |
| 2. Paddepoelebos | 5. Bos 'Hogenbrand' |
| 3. Bos 'Eibey' | 6. Bos 'Buisputten' |

2. **Open landbouwgebieden op lokaal niveau**

Beleid:

De hoofdactiviteit in deze gebieden is de land- en tuinbouw. Ze hebben een lage bebouwingsgraad. Landbouwkundig vertonen deze gebieden een goede structuur: grote kavels, beperkte versnippering, goede bereikbaarheid, enz. Naast de landbouwkundige waarde hebben deze gebieden een belangrijke rol te vervullen in het vrijwaren van de open ruimte. Het beleid is gericht op het ruimtelijk ondersteunen van het agrarisch grondgebruik in functie van de beroepslandbouw. De ruimte moet er zo efficiënt mogelijk worden benut en ingericht in functie van de land- en tuinbouw. Er wordt wel een uitzondering gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om natuurverbindingen te realiseren in functie van de natuurlijke structuur (in hoofdzaak kleine landschapselementen). De gronden in deze uitgestrekte open landbouwgebieden zijn geschikt voor grondgebonden landbouw.

Concrete opties voor landbouwbedrijven:

- Bestaande landbouwbedrijven mogen uitbreiden aansluitend bij de bestaande bedrijfssite en rekening houdend met de landbouwstructuur. Bij de aflevering van een (milieu-)

vergunning zal de gemeente erop toezien dat een verplichting tot erfbeplanting wordt onderzocht en opgenomen.

- Nieuwe geïsoleerde inplantingen zijn niet toegelaten. Nieuwe landbouwbedrijfszetels kunnen zich vestigen op een reeds bestaande site.
- In het kader van schaalvergroting van de landbouw kunnen bestaande hoeven waar de landbouwactiviteiten worden stopgezet, hun landbouwgronden verkopen en de bedrijfswoning kan dan een zuivere woonfunctie krijgen. Stopgezette landbouwbedrijven kunnen ook in functie van plattelandstoerisme ingericht worden.
- Op het bedrijf kan er naast de landbouwfunctie een beperkte toeleverende en verwerkende functie mogelijk zijn op voorwaarde dat de relatie met de landbouwactiviteit op het bedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de toeleverende of verwerkende activiteit (bvb. beperkte thuisverkoop, verwerking van eigen producten, eigen mestverwerking, een recreatieve functie bvb. hoevetoerisme of plattelandstoerisme).
- In deze gebieden zijn nieuwe bedrijven met teelten onder glas uitgesloten. Bestaande serrebedrijven en tuincentrum kunnen blijven bestaan en eventueel uitbreiden. Aan die uitbreiding kunnen eventueel voorwaarden gekoppeld worden zoals het vrijwaren van zichtrelaties.

3. Multifunctioneel landbouwgebied

Beleid:

Ook in deze gebieden is land- en tuinbouw de hoofdactiviteit. Het gaat om landelijke gebieden met verspreide bebouwing. Naast boerderijen komen hier verblijfswoningen alsook éénmans- en kleine KMO-bedrijven voor. De bebouwing is gegroepeerd in linten of is alleenstaand. De openruimtegebieden zijn versnipperd door bebouwing en weginfrastructuren waardoor ze een beperktere oppervlakte hebben. In de toekomst moeten deze gebieden functionele landbouwgebieden blijven. Het evenwicht tussen de agrarische bedrijfsgebouwen enerzijds en het agrarisch grondgebruik anderzijds dient zorgvuldig instandgehouden te worden.

Concrete opties voor landbouwbedrijven:

- Bestaande landbouwbedrijven mogen uitbreiden aansluitend bij de bestaande bedrijfsite en rekening houdend met de landbouwstructuur.
- Nieuwe inplantingen zijn toegelaten voorzover het een volwaardig agrarisch landbouwbedrijf betreft.
- Wanneer de landbouwactiviteiten op de hoeve worden stopgezet kan de hoeve een zuivere woonfunctie krijgen. Stopgezette landbouwbedrijven kunnen ook in functie van plattelandstoerisme ingericht worden.
- Bestaande landbouwbedrijfszetels kunnen volledig omschakelen naar lokale toeleverende en verwerkende activiteiten. Voorwaarde is dat ze qua schaal aansluiten bij de omgeving en dat ze een ruimtelijk-functionele relatie hebben met de landbouw (bvb. lokale loonwerkers, kleinschalige mestverwerking, lokaal conditioneringsbedrijf voor verse producten).
- Binnen deze gebieden worden omschakelingen naar serreteelt alsook nieuwe serrebedrijven toegelaten.

4. Landbouwgebied met een kenmerkende natuurlijke en/of landschappelijke structuur

Beleid:

Een landbouwgebied met een kenmerkende natuurlijke en/of landschappelijke structuur is een aaneengesloten gebied dat op gemeentelijk vlak belangrijk genoeg geacht wordt om er naast het agrarisch grondgebruik ook de natuurlijke en landschappelijke waarden te ondersteunen. Andere functies dan deze kunnen aanwezig zijn maar zijn hieraan ondergeschikt.

Dit betekent dat landbouw de hoofdbestemming blijft maar er dient rekening gehouden te worden met een aantal randvoorwaarden die gesteld worden vanuit de natuurlijke en landschappelijke waarden van dit gebied. Dit houdt ondermeer begeleidende en stimulerende maatregelen in om natuur- en landschapswaarden minimaal te behouden en waar mogelijk uit te breiden. Het innemen van landbouwgrond voor natuurontwikkeling gebeurt op vrijwillige basis en dient gekoppeld te zijn aan een degelijke vergoeding. Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de landschappelijke integratie van de (bedrijfs-) gebouwen. Er kunnen geen nieuwe landbouwzetels worden opgericht; ook het bouwen van serres kan niet.

Volgende gebieden worden geselecteerd als landbouwgebied met een kenmerkende natuurlijke en/of landschappelijke structuur:

1. Burkel
2. Vossenholmeersen
3. Berlaar
4. Omgeving Brezende
5. Verlette Kreek

5. Ecologische verbindingengebieden op lokaal niveau

Dit zijn gebieden die op gemeentelijk niveau belangrijk genoeg geacht worden om een verbinding te vormen tussen twee of meerder natuurlijke gebieden in de gemeente. Doel is om tussen twee groengebieden migratie van soorten te verkrijgen via een netwerk van strook-, lijn- of puntvormige groenelementen.

Beleid:

In de ecologische verbindingengebieden van lokaal niveau is het beleid gericht op het ruimtelijk ondersteunen van de natuurfunctie. Dit betekent dat voor deze lijnvormige elementen (beken, oude spoorwegbedding) er gestreefd wordt naar de verdere ontwikkeling (naast herstel en behoud) van de oevers of de bermen. Voorbeelden van maatregelen zijn: de ontwikkeling van kleine landschapselementen; behoud en herstel van de natuurlijke structuurkenmerken van waterlopen : meandering maximaal toelaten, behouden en indien mogelijk herstellen; vermijden van barrières, behoud van natuurlijke oevers, het niet aanbrengen van een oeververharding of zo weinig mogelijk overwelven

Volgende elementen wordt geselecteerd als ecologische verbinding op lokaal niveau:

1. de Wittemoerwatergang
2. de spoorwegbedding Donk-Maldegem + Zandhoogte
3. Papenkreek
4. Verloren Kreek
5. Tussen Paddepoelebos en Schipdonkkanaal (o.a. via Donkse Beek of Paddepoelewatergang)

6. Ecologische waardevolle (kasteel-) parkgebieden op lokaal niveau

De kasteelparken in de gemeente dragen een bijzondere ecologische waarde. Ze bieden met de aanwezigheid van hoge oude bomen, boomgaarden, vijvers en stallingen veel kansen voor de ontwikkelingen van dier- en plantensoorten. Naast hun ecologische waarde, dragen deze kasteelparken ook een historische en landschapsvormende waarde. In tegenstelling tot de prioritare gebieden voor natuur op lokaal niveau dragen deze gebieden ook een duidelijk residentiële functie.

Beleid:

Het beleid in de ecologische waardevolle parkgebieden is gericht op behoudsmanagement. In de domeinbossen staat ecologisch beheer voorop. Voor de gebouwen worden duidelijke architectonische richtlijnen geformuleerd inzake verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden. Volgende parkgebieden worden geselecteerd als ecologische waardevolle (kasteel-) parkgebieden op lokaal niveau:

1. Reesinghe
2. Prinseveld

2.1.3 Maatregelen en acties ter uitvoering van de gewenste open ruimte structuur

In dit hoofdstuk worden maatregelen opgesomd om de doelstellingen van de gewenste open ruimte structuur te realiseren. De gemeente zal in het bindend gedeelte de maatregelen selecteren die het wenst uit te voeren binnen de planperiode.

▪ **Opmaak RUP "Bosgebieden"**

Het RUP heeft tot doel om de bossen gelegen in de prioritaire gebieden voor natuur 'Eibey' en 'Hogenbrand' te herbestemmen naar natuurgebied. Deze bosgebieden van een relatief grote omvang (meer dan 4 ha) worden op de Biologische Waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. Op die manier verkrijgt men zekerheid omtrent het behoud van deze bossen. Bovendien kan via een bosbeheersplan beheerswerken uitgevoerd worden.

▪ **Opmaak RUP 'Vossenholmeersen'**

De Vossenholmeersen vormt een waardevol weilandcomplex. Via een inrichtingsplan met beheersmaatregelen (behoud micro-reliëf, behoud bestaande kavelstructuur, gebieden met een hoge ecologische waarde integraal bewaren,...) moeten deze kwaliteiten behouden en versterkt worden. Het opstellen van deze inrichtingsplannen kan gebeuren in samenwerking met de VLM en AMINAL.

▪ **Opmaak RUP 'Kreken'**

De 'Verloren Kreek', de 'Meulekreek', de 'Papenkreek' en de 'Verlaten Kreek' zijn reeds sterk dichtgegroeid. Via een RUP kunnen de resterende delen behouden worden en kan er via natuurbouw een herstel komen van de kreken en geulen (bomenrijen, struwelen, rietkragen, paaiplaatsen,...).

▪ **Uitvoeren GNOP-acties**

Met de opmaak van het Gemeentelijk NatuurOntwikkelingsPlan (GNOP) heeft de gemeente zich geëngageerd tot het voeren van een gemeentelijk natuurbeleid. Naast de algemene doelstellingen die gericht zijn op het verhogen van de ecologische basiskwaliteit is in het kader van het gemeentelijk structuurplan vooral het gebiedsgericht natuurbeleid van belang. Een groot aantal gebiedsgerichte acties worden reeds opgenomen in de hierboven vermelde acties of in acties die de Provincie of het Vlaams Gewest dienen uit te voeren. Een aantal acties kan de gemeente zelf uitvoeren waarvan de volgende het best kaderen binnen de gewenste open ruimte structuur:

- Omgeving Oude Spoorweg
- Omgeving Kreken (Papenkreek en Meulekreek)
- Omgeving Paddepoelebos
- Omgeving Donk
- Omgeving Kappel-Buisputten
- Omgeving Berlaar
- Omgeving Burkel-West (Maldegemveldt)
- Omgeving Burkel-Oost – Papinglo – Kraailo (Kleitse Bossen en Hei)

Bij uitvoering van deze acties is het van belang om rekening te houden met de economische uitbating van de bestaande land- en tuinbouwbedrijven.

- **Behoud subsidies kleine landschapselementen**

Het behoud en de ontwikkeling van de ecologische infrastructuur dient gewaarborgd te blijven via subsidies voor kleine landschapselementen. Bovenop de genoemde mogelijkheden kan de gemeente een gebiedsgericht (vb voor verwevingsgebieden en ecologische verbindingsgebieden) subsidiereglement uitwerken.

2.2 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Sinds 1970 is de bevolking en het aantal gezinnen in de gemeente sterk toegenomen. De groei deed zich het sterkst voor in de jaren 70 maar eveneens in jaren 90 en is vooral het gevolg van een positief migratiesaldo en minder van een natuurlijk overschot. Op het huidig ogenblik is er nog steeds een lichte groei van de bevolking. Maldegem blijft als vestigingsplaats nog altijd een aantrekkingskracht uitstralen. Deze verstedelijkingstendens veroorzaakt op de lokale woningmarkt een grote druk. Jonge potentiële bewoners uit de gemeente zelf krijgen het steeds moeilijker om in de gemeente te kunnen blijven wonen.

Uit de prognoses blijkt dat de bevolking van Maldegem naar verwachting tegen 2007 lichtjes zal afnemen. Het aandeel ouderen in de bevolking wordt steeds groter. Door de gezinsverdunding zal het aantal gezinnen stijgen in de gemeente.

De taak van de gemeentelijke overheid zal er dan ook in bestaan een goed antwoord te kunnen bieden op deze trends. Men zal de woningmarkt op een zodanige manier moeten bijsturen dat alle gezinsvormen aan bod kunnen komen, zonder dat daarbij een ruimtelijk hypotheek wordt gelegd op de realisatie van de toekomstige behoeften (duurzaamheid).

2.2.1 Uitgangspunten

- Een kernversterkend woonbeleid door het streven naar een optimaal ruimtegebruik binnen de kerngebieden. Bij het formuleren van de concepten wordt duidelijk gesteld dat de tendens tot verspreid wonen moet tegengegaan worden. Nieuwe woningen worden zoveel mogelijk opgevangen in of aansluitend op de kernen.
- Gedifferentieerde behandeling van de niet – kerngebonden bebouwing, zowel in functie van de waarde van het omringend natuur- en landbouwlandschap als ten behoeve van de rechtszekerheid. De open ruimte rond Maldegem bezit heel wat kwaliteiten. Complementair met de kernversterking wordt een beleid gevoerd van bescherming van de hoofdfuncties van de open ruimte, nl. natuur, bos en landbouw. De ruimtelijke structuur van het wonen in de open ruimte wordt behouden maar wordt niet substantieel uitgebreid.
- Een kwaliteitsondersteunend woonbeleid moet leiden tot kwalitatieve woon- en leefomgevingen. Openbare ruimte en groenvoorzieningen zijn elementen die de gemeente kan gebruiken om de kwaliteit van de woonomgevingen in positieve zin te laten beïnvloeden.
- Een dynamisch woonbeleid afgestemd op de verschillende bewonersgroepen en gezinsvormen. Men moet als gemeentelijke overheid op een dynamische manier kunnen inspelen op de zich wijzigende trends en behoeften op de woningmarkt. Doel is een specifiek woonbeleid waarin iedere doelgroep op de woningmarkt aan bod kan komen.

2.2.2 Elementen van de gewenste nederzettingsstructuur

In het informatief gedeelte werd een analyse gemaakt van het bestaand nederzettingspatroon. Er werd een onderscheid gemaakt tussen de verstedelijkte hoofkern Maldegem, de deeltkernen Adegem, Kleit, Donk en Middelburg, de gehuchten, kleine woongroeperingen, linten als uitloper van de kern en linten los van de kern.

De selectie van hoofddorpen en woonkernen evenals de taakstelling inzake de verdeling van de toekomstige woonbehoeften over de gemeente komt toe aan de provinciale overheid. Maldegem en Adegem werden geselecteerd als hoofddorp. Kleit en Donk als woonkern.

A). Visie op woonentiteiten die erkend zijn op het gewestplan

1. Hoofddorpen Maldegem en Adegem

Wat? In het ontwerp provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen worden Maldegem en Adegem geselecteerd als hoofddorp. Een hoofddorp is een woon- en leefkern die over een goede uitrustingsgraad beschikt. Het wordt beschouwd als de groeipool van de nederzettingsstructuur in het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.

Beleid Het gros van de gemeentelijke woonbehoeften wordt in het hoofddorp opgevangen. Inbreiding en kernversterking staan hierbij voorop. Er wordt daarbij ook gestreefd om bestaande woningen op te waarderen. Daarnaast richt het beleid zich naar het realiseren van een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad (naar prijsklasse, grotte en type), op een voldoende woningdichtheid en op het attratief maken van de woonomgeving (groenelementen, erfinrichting, enz.)

Specifiek voor Maldegem:

In Maldegem is kernversterking en inbreiding nog op verschillende plaatsen mogelijk. Dit kan door het hergebruiken en opwaarderen van verlaten en/of weinig benutte terreinen en gebouwen. Iedere vrijgekomen ruimte moet onderzocht worden naar haar potenties voor het inbrengen van nieuwe functies. De ruimte is immers schaars. Door dergelijke invullingen in het bestaand woonweefsel is het mogelijk een nieuwe dynamiek te laten ontstaan in de kern Maldegem als tegenpool van de concentratie van voorzieningen en woningen langs de N9.

Specifiek voor Adegem:

De bebouwing in Adegem is in het verleden voornamelijk uitgebreid ten noorden van de N9. De N9 vormt momenteel een hindernis tussen de woonwijken ten noorden van de N9 en de dorpskern van Adegem. Via een herinrichting van de N9 volgens het doortochtenconcept wordt de barrière tot een minimum beperkt. Ook in Adegem dient in de toekomst een centrumversterkend beleid gevoerd te worden. Lokale en openbare voorzieningen dienen zoveel mogelijk geconcentreerd te worden rond het historische centrum van Adegem.

2. De woonkernen Kleit en Donk

Wat? In tegenstelling tot de hoofddorpen zijn de woonkernen beperkter qua omvang en uitrustingsgraad. Toch hebben de woonkernen nog een zeker draagvlak om voorzieningen in stand te houden.

Beleid Het beleid is erop gericht dit draagvlak te onderhouden en aldus de leefbaarheid van de dorpen te garanderen. De woonkernen staan in voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern. Een interne versterking, een opwaardering van het woonweefsel en het stimuleren van een meer gedifferentieerd woningvoorraad staan centraal. Het beleid zal er dan ook steeds over waken dat de schaal van de woonkern gerespecteerd wordt.

3. Historische kern Middelburg³

Wat? In de 15^e eeuw werd het stadje Middelburg als versterkte nederzetting opgericht. Tto op heden zijn er nog een groot aantal historische elementen aanwezig waaronder het kwadratisch stratenpatroon, de historische kasteelsite van Bladelin en de Sint Petrus en Pauluskerk.

Beleid De nadruk ligt op het accentueren van de historische kwaliteiten van de nederzetting. Het historische karakter van Middelburg dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden (bv. opgraving historische kasteelsite van Bladelin).

Het beleid dient eveneens gericht te zijn op het instandhouden van de beperkte voorzieningen die aanwezig zijn. Op die manier dient men te vermijden dat de dorpskern meer en meer monofunctioneel wonen wordt. Een nieuwe dynamiek kan gecreëerd worden in de gemeente door kleinschalig toerisme te stimuleren (o.a. rond de opgravingen). De percelen die verloren gaan door het behouden van de historische kasteelsite van Bladelin dienen gecompenseerd te worden (zie woonprogrammatie).

³ De gemeente heeft bij opmaak van het provinciaal ruimtelijk structuurplan gereageerd bij de niet-erkenning van Middelburg als woonkern. Voor de selectie van Middelburg tot woonkern kunnen volgende elementen ter verdediging worden ingeroepen:

- De statistische sector ‘centrum’ en ‘verspreide bewoning’ telt samen 610 woningen. Daarmee wordt de norm van 500 om als woonkern geselecteerd te worden, overstegen.
- Voor Middelburg bestaat er een goedgekeurd BPA nr.1 ‘Middelburg Centrum’ – MB 10/09/1985
- Het betreft een historische kern (15^{de} eeuw) die belangrijker was dan de kern van Maldegem
- Binnen de provincie geldt blijkbaar het gelijkheidsbeginsel niet (norm van 250 in het zuidelijk open ruimtegebied en de Leieruimte en 500 in het dun bevolkte Meetjesland)
- Het betreft een gemeente van voor de fusie

In het definitief goedgekeurde PRS werd Middelburg uiteindelijk niet opgenomen als woonkern.

4. Landelijke woonentiteiten

Wat? Dit zijn landelijke kernen die zich zowel in toponymie als ruimtelijk manifesteren als een afzonderlijke entiteit. Ze zijn evenwel nooit uitgegroeid of meegeëvolueerd tot een volwaardige woonkern. Kerngebonden functies zijn slechts in beperkte mate aanwezig of ontbreken.

Welke? – Kruijpuit-Vierweegse⁴
 – Heulendonk
 – Vossenhol

Beleid De nadruk ligt op het accentueren van de landelijke kwaliteiten van deze woongroeperingen en op het vernieuwen en herwaarderen van het bestaande woningenbestand. Het ruimtelijk beleid is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door een minimum aan primaire voorzieningen aan te moedigen. Deze blijken zich moeilijk zelfstandig te ontwikkelen. Het behoud van de schooltjes (bvb. In Middelburg, Kruijpuit en Vossenhol) kan als katalysator functioneren voor eventuele nieuwe ontwikkelingen. Bijkomende woningen zijn eventueel mogelijk in de vorm van inbreiding binnen het bestaande juridische aanbod. Lokale bedrijven, handel en horeca zijn toegelaten met respect voor de landelijkheid en historiek van de woonentiteit.

5. Woonlinten als uitloper van de kern (erkend op het gewestplan)

Wat? Het betreft middelgrote tot grote (min.10 woningen) lintvormige die nog een ruimtelijk-functionele band hebben met het kerngebied. In de vrij dense en geordende bebouwing dagen hier en daar ambachtelijke activiteiten of activiteiten van commerciële aard op.

Welke?

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Brugse steenweg (Maldegem) | - Kleitkalseide (Kleit) |
| - Heirweg (Maldegem) | - Urselweg (Kleit) |
| - Koning Albertlaan (Maldegem) | - Heirweg (Donk) |
| - Aardenburgkalseide (Maldegem) | - Lange Weg (Middelburg) |
| - Molenstraat (Adegem) | - Fortuinstraat (aansluitend op Eede) |
| - Thyskensstraat (Kleit) | - Aardenburgkalseide (aansluitend op Eede) |

Beleid Het ruimtelijk beleid is gericht op het kwalitatief versterken van het woonlint. Nieuwbouw op onbebouwde percelen wordt enkel toegelaten voor zover het gaat om een interne versterking van het woonlint (binnen woongebied (met landelijk karakter) of in goedgekeurde niet vervallen verkavelingen). Het schaalniveau van de woningen dient aangepast te zijn aan de schaal van de woningen in de omgeving. De nadruk ligt op het verweven van de woonfunctie met lokale ambachtelijke of

⁴ De gemeente heeft bij opmaak van het provinciaal ruimtelijk structuurplan gereageerd bij de niet-erkenning van Kruijpuit-Veldekens als woonkern. Aangezien deze kern aan de normen voldoet (meer dan 500 inwoners en meer dan 6 winkels) zou deze kern als woonkern kunnen geselecteerd worden.

commerciële activiteiten. Het is niet de bedoeling nieuwe grootschalige handelszaken of ambachtelijke bedrijven toe te laten. Het aspect verweefbaarheid heeft hier zowel betrekking op de aard van de activiteiten als op de schaal van de productie- en verkoopruimten. Ook nieuwbouwwoningen dienen rekening te houden met de schaal van de omgeving.

6. Woongroeperingen en woonlinten (erkend op het gewestplan)

Wat? Deze woonentiteiten liggen hebben geen ruimtelijk-functionele band meer met de kern. De woongroeperingen liggen dikwijls op een kruispunt van wegen en tellen 5 tot 25 woningen. De woonlinten tellen meer dan 10 woningen langs 1 of beide kanten van de weg.

Welke?

- Veldekens (Adegem)
- Strobrugge (Maldegem)
- Rapenbrugstraat/Kwezelweg (Maldegem)
- Rapenbrugstraat/Broekhuizestraat (Maldegem)
- Pollepelstraat (Maldegem)
- Appelboom (Adegem)
- Lindestraat (Kleit)
- Waterpolder (Middelburg)

Beleid Het beleid is vooral gericht op de ruimtelijke afwerking van het woonlint of woongroepering. Nieuwbouw op onbebouwde percelen is enkel mogelijk binnen de reeds bestaande woongebied met landelijk karakter of binnen goedgekeurde niet vervallen verkavelingen. De woningen dienen rekening te houden met het karakter en de schaal van de woongroepering of -lint. Het schaalniveau van de woningen dient m.a.w. aangepast te zijn aan het schaalniveau van de woningen in de omgeving. Andere activiteiten zoals lokale bedrijvigheid en handel zijn toegelaten, zolang ze de ruimtelijke dynamiek van de woongroepering of woonlint niet overschrijden. Hierbij dient men rekening te houden met het feit dat de woonentiteiten zich in het agrarisch gebied bevinden. De draagkracht voor andere functies dan de woonfunctie is bijgevolg beperkter dan in een kern.

B). Strategie voor aanpak zonevreemde woningen

Het ruimtelijk structuurplan voor Maldegem formuleert een algemeen beleid ten aanzien van zonevreemde woningen. Dit beleid situeert zich niet op perceelsniveau, maar geeft een algemene aanpak. De concrete aanpak zal zich situeren op niveau van de ruimtelijk uitvoeringsplannen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen zonevreemde woningen die gegroepeerd liggen en zonevreemde woningen die geïsoleerd voorkomen.

1. Te herbestemmen woongroeperingen en woonlinten

Het betreft groeperingen van zonevreemde woningen die beleidsmatig ondersteund worden door ze te herbestemmen als woongebied met landelijk karakter of woonkorrel.

(A) ZONEVREEMDE WOONGROEPERINGEN OF WOONLINTEN DIE AANSLUITEN OP DE KERN

Criteria – Het gaat om woongroeperingen die deel uitmaken of nauw aansluiten op de kern van Maldegem, Adegem, Donk en Kleit

- Ook qua bebouingsdichtheid sluiten deze woongroeperingen zeer nauw aan bij een kerngebied. Er komen met andere woorden weinig ‘gaten’ voor in de woongroerpring voor. Er is visueel nauwelijks een verschil tussen het erkende en niet-erkende deel.

Welke? – Woongroepering Kleine Warmestraat/ Bloemestraat (Maldegem)

- Woongroepering Kronekalseide (Donk)

Beleid

Bestaande gebouwen	Uitbreiden, herbouwen en verbouwen van bestaande gebouwen mogelijk Schaalbreuk dient vermeden te worden.
--------------------	---

(B) ZONEVREEMDE WOONGROEPERINGS EN WOONLINTEN IN LANDBOUWGEBIED

In het buitengebied treffen we op het grondgebied van Maldegem een groot aantal landelijke woonconcentraties aan. Deze landelijke woonconcentraties worden bestendigd en krijgen een gebiedspecifiek beleid.

Criteria – Bereikbaarheid

- Grootte van de korrel (minimum 5 woningen)
- Ruimtelijke draagkracht in het kader van de gewenste ruimtelijke structuur. Afhankelijk van de draagkracht wordt een verschillend beleid gevoerd.

Omwille van de ruimtelijke draagkracht die verschilt van gebied tot gebied worden er twee types onderscheiden met elk een eigen beleid. We onderscheiden woonkorrels gelegen in gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde en woonkorrels gelegen buiten gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde. De gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde bestaan uit:

Welke?

Woonkorrels gelegen buiten gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde	
1. Gravinne	21. Lindestraat/Pot en Zuidhoutestraat
2. Dijkstraat	22. Raverschoot
3. Aardenburgkalseide	23. Staalijzer
4. Moerhuize	24. Lindestraat/Kampeldreef
5. Rokalseidestraat	25. Nieuwhofdreef (3 woongroeperingen)
6. Eibey	26. Baaikensedestraat
7. Vake	27. Urselweg/Baikensedestraat
8. Passiedreef	28. Lievevrouwedreef
9. Paddepoelweg/Noorthemstraat	29. Helle
10. Noorthem	30. Urselweg
11. Butswerve (2 woongroeperingen)	31. Onderdijke
12. Broekelken	32. Vulderstraat
13. Kleine Moerwegel	33. Papinglo
14. Radestraat	34. Urselweg/Onderdijke
15. Kronekalseide	35. Kerselare
16. Veldhoekstraat	36. Vierweegse
17. Veldstraat	37. Kraailokerkweg

18. Schautenstraat 19. Francis De Meeuslaan 20. Blekkersgat	38. Murkel (3 woongroeperingen) 39. Blakkeveld 40. Zwepe
Woonkorrels gelegen in gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde	
41. Torredreef 42. Harinkweg 43. N44-Harinkweg	

Beleid

	Woonkorrels gelegen buiten gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde	Woonkorrels gelegen in gebieden met een belangrijke landschappelijke waarde
Bestaande gebouwen	De woonfunctie blijft ondergeschikt aan de agrarische bestemming. De woonkorrel mag de ontwikkeling van de omringende landbouwland niet hypothekeken. Aandacht moet gaan naar de <u>opwaardering van het bestaand woonpatrimonium</u> . Dit houdt in dat woningen structureel verbouwd en herbouwd kunnen worden en dat bestaande woningen kunnen uitbreiden rekening houdend met de bebouwingstypologie.	De woonfunctie blijft ondergeschikt aan de open ruimte bestemming. De woonkorrel mag de ontwikkeling van de omringende open ruimte niet hypothekeken. Aandacht moet gaan naar de <u>opwaardering van het bestaand woonpatrimonium</u> en de <u>landschappelijke integratie</u> van de woonkorrels. Dit houdt in dat woningen structureel verbouwd en herbouwd kunnen worden. De bestaande woningen kunnen uitbreiden. Er worden evenwel een aantal beperkingen opgelegd. De concrete ontwikkelingsmogelijkheden van de woningen zullen uitgewerkt worden via specifieke voorschriften i.f.v.: <ul style="list-style-type: none"> • Schaal van de gebouwen • Beeldbepaling en bebouwingstypologie • Ruimtelijke context Dit principe verhindert de soms misplaatste schaalvergrotingen.

2. Geïsoleerde zonevreemde woningen

We maken een onderscheid tussen woningen die aansluiten op een woongebied (met landelijk karakter), woningen gelegen in landschappelijk waardevolle gebieden en de overige zonevreemde woningen.

(A) ZONEVREEMDE WONINGEN DIE AANSLUITEN OP EEN KERN (MALDEGEM, ADEGEM, KLEIT, DONK EN MIDDELBURG)

Criteria:– Het betreft zonevremde woningen die nauw aansluiten op een erkend woongebied. Het gaat zowel om woningen in twee bouwlijn als om niet-erkende delen van lintvormige woongroeperingen

- het integreren van deze zonevremde woningen vormt op zich geen bedreiging voor het achterliggend open ruimte gebied.

Welke? Een verder onderzoek op perceelsniveau is noodzakelijk. Dit kan gebeuren tijdens de opmaak van een RUP voor zonevremde woningen.

Beleid

Bestaande gebouwen	Doel is om deze zonevremde woningen te laten aansluiten op het aangrenzend woongebied (met landelijk karakter). Dit dient echter zeer omzichtig te gebeuren. Een verder onderzoek op perceelsniveau is noodzakelijk. Men bevindt zich immers op de overgang van de bebouwde omgeving naar de open ruimte. Om de ruimtelijke dynamiek in deze overgangsgebieden niet verder te verhogen kunnen geen bouwpercelen voor nieuwe woningen gecreëerd worden. Uitbreiden, herbouwen en verbouwen van bestaande gebouwen mogelijk. Schaalbreuk dient vermeden.
--------------------	--

(B) ZONEVREEMDE WONINGEN IN LANDBOUWGEBIED

Criteria:De zonevremde woningen die niet tot één van bovenvermelde categorie behoren

Beleid Specificiëren als woonstip in landbouwgebied

Bestaande gebouwen	In deze landbouwgebieden kunnen zonevremde woningen verbouwen en herbouwen en uitbreiden. Omdat in deze gebieden het behoud van de landbouw en het streven naar een maximale openheid van het landschap voorop staat, mag echter geen vrijeleide gegeven worden aan misplaatste schaalvergrotingen.
--------------------	---

(C) ZONEVREEMDE WONINGEN IN GEBIEDEN MET EEN BELANGRIJKE LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

Criteria – De woning maakt geen deel uit van een woongroepering

- De woning is gelegen in gebied met een belangrijke landschappelijke waarde

Beleid Specificiëren als woonstip in een gebied met een belangrijke landschappelijke waarde⁵. Deze categorie wordt opgedeeld in twee subcategorieën.

Bestaande gebouwen gelegen in GEN of GENO of prioritair gebied voor natuur op lokaal niveau	Deze woningen kunnen niet uitbreiden. Ze kunnen wel instandhoudings- en verbouwingswerken uitvoeren.
---	--

⁵ Begrenzing van gebied met een belangrijke landschappelijke waarde: zie kaart gewenste nederzettingsstructuur.

Bestaande gebouwen gelegen in verwevingsgebied op lokaal niveau	De zonevremde woningen gelegen in een verwevingsgebied (omgeving Drongengoed, Burkel en in de Vossenholmeersen) beschikken over de mogelijkheid tot verbouwen en herbouwen. In de zones die gebruikt worden voor de landbouw is een beperkte uitbreiding van de woning mogelijk voorzover het verenigbaar is met de landschappelijke context. De concrete ontwikkelingsmogelijkheden worden uitgewerkt i.f.v. de schaal van de gebouwen, beeldbepaling en ruimtelijke context.
---	--

Woningen die in de toekomst eventueel binnen de natuurlijke structuur zullen vallen (bvb. bosuitbreiding Drongengoed-Burkel) moeten de mogelijkheden die ze op dat ogenblik hebben (woonstip in landbouwgebied of in verwevingsgebied) kunnen behouden.

2.2.3 Programma wonen

Dit hoofdstuk geeft weer op welke manier de gemeente op de toekomstige woonbehoeften zal inspelen. In eerste instantie worden de algemene woonbehoeften besproken. In twee instantie komt het sociaal woonbeleid aan bod.

A. Algemene woonbehoeften

Uit de raming van de woonbehoefte in het informatief gedeelte kwam naar voren dat een behoefte bestaat aan 160 wooneenheden in de periode 2003 en 2007 voor de eigen bewoners van de gemeente (gesloten bevolkingsprognose). Via een gericht woonbeleid dienen deze behoeften opgevangen.

1. Het aansnijden van reële bouw mogelijkheden

De behoefte wordt voor een groot deel opgevangen op deze gronden die kunnen aangewend worden zonder de aanleg van bijkomende weginfrastructuur. Het betreft de "reële bouw mogelijkheden" die –mits een gepast stimuleringsbeleid haast onmiddellijk kunnen worden ingezet voor de opvang van de woonbehoeften. We kunnen een onderscheid maken tussen reële bouw mogelijkheden:

- door het verminderen van de leegstand
- door het aansnijden van uitgeruste gronden en juridisch vastliggende kavels

(A) HET VERMINDEREN VAN DE OVERTOLLIGE LEEGSTAND

Door het verminderen van de leegstand door renovatie en/of het opnieuw bewoonbaar maken van langdurige leegstaande en/of verwaarloosde woningen, kunnen eveneens bijkomende wooneenheden gecreëerd worden zonder bijkomend ruimtebeslag.

(B) HET AANSNIJDEN VAN UITGERUSTE GRONDEN EN JURIDISCH VASTLIGGENDE KAVELS

In Maldegem zijn er nog 688 kavel in goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingen beshikbaar, naast 242 percelen langs uitgeruste weg. Niet al deze theoretische beschikbare kavels zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Er wordt

aangenomen dat ongeveer 30% van de uitgeruste gronden gerealiseerd zal worden. Van de percelen die deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling zullen er ongeveer 80% bebouwd worden. Vermits de planperiode slechts nog 4 jaar bedraagt dient 4/10 van deze percentages genomen te worden.

Tabel 7: Inschatting van de reële bouwmogelijkheden op uitgeruste gronden tot 2007

	Maldegem	Middelburg	Adegem	TOTAAL
IN GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN 80%				
<i>Subtotaal</i>	148	9	64	221
LANGS UITGERUSTE WEG 30%				
<i>Subtotaal</i>	19	1	8	28
Algemeen Totaal	167	10	72	249

(C) BPA 'HOF TER EDE'

Er wordt gestart met de opmaak van het BPA 'Hof ter Ede'. In dit BPA zal eveneens een aanbod gecreëerd worden aan nieuwe wooneenheden (echter na 2007). Momenteel zit dit project in een beginfase waardoor het nog niet duidelijk is hoeveel woningen zullen gecreëerd worden.

(D) CONCLUSIE

Door het aansnijden van de reële bouwmogelijkheden kunnen er in de periode 2003-2007 249 wooneenheden opgevangen worden. In dezelfde periode is er een behoefte aan 160 nieuwe wooneenheden. Dit betekent dus dat de behoefte volledig kan opgevangen worden via de kavels op de uitgeruste gronden en in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.

2. Het creëren van nieuwe bouwmogelijkheden op weloverwogen plaatsen

Zowel in de gemeente Maldegem als in Adegem zijn er nog heel wat zones gelegen in woongebied maar die momenteel niet kunnen bebouwd worden omdat er geen wegenis in ligt of omdat de eigendomsstructuur te versnipperd is, of omdat er gespeculeerd wordt. Nochtans vormen dit gebieden die het aanbod aan bouwgrond binnen de gemeente kunnen verhogen. Een invulling en reorganisatie van deze eerder onbenutte binnengebied is mogelijk vermits ze meestal nabij de kern gelegen zijn en vermits daardoor geen open ruimte dient aangesneden te worden.

Er wordt een onderzoek naar dergelijke binnengebieden opgestart waarin volgende stappen gezet worden:

1. Alle binnengebieden in woongebied worden onderzocht waarbij wordt nagegaan of ze nog effectief te bebouwen. De realiseerbaarheid van deze binnengebieden wordt onderzocht op verschillende parameters: fysische structuur, watertoets, ontsluiting, eigendomsstructuur,... Op basis daarvan zullen een aantal binnengebieden geselecteerd worden of wordt een prioriteitenlijst van binnengebieden opgesteld die verder onderzocht zullen worden. Via de opmaak

van een structuurschets wordt voor alle percelen binnen de geselecteerde binnengebieden een visie uitgetekend.

2. Een volgende stap bestaat erin om deze structuurschets voor te leggen en te bespreken met de eigenaars met de percelen. Een samenwerking tussen de eigenaars van de verschillende percelen in het binnengebied kan leiden tot de realisatie van een gezamenlijk woonproject. Op die manier geeft de gemeente met het voorleggen van een structuurschets daar een aanzet toe en neemt het een voortrekkersrol op zich.
3. Zijn de eigenaars niet geïnteresseerd om het te verkavelen en op de markt te brengen, dan kan er een termijn (bvb. 3 of 5 jaar) opgelegd worden waarbinnen een verkavelingsaanvraag ingediend dient te worden. Het binnengebied kan dan eventueel een andere functie krijgen rekening houdend met de ruimtelijke visie op de verschillende kerngebieden.
4. Het aantal ha woongebied die geschrapt worden, kunnen dan gebruikt worden om nieuwe woningen op te richten door het bij creëren van bouwpercelen. Deze worden bij voorkeur opgevangen in volgende kernen:
 - Woonuitbreidingsgebied 'Kleitkalseide-Urselweg': Het afwerken van het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied (ten noorden van de Hogenbranddreef), dat reeds grotendeel bebouwd is, komt hiervoor in aanmerking. We kunnen hier spreken van een verdichting en inbreiding in het huidige woonweefsel vermits deze zone omsloten is langs alle zijden door bebouwing. Het gebied sluit zeer nauw aan op de kern.
Het aansnijden van het resterende deel kan gefaseerd gebeuren:
 - In een eerste fase tot 2007 kunnen ongeveer 25 woningen gerealiseerd worden
 - In een tweede fase (na 2007) dienen dan nog eens ongeveer 20 woningen gebouwd te worden.
 Het is de bedoeling om tot een goede mix van woningen te komen voor verschillende doelgroepen. Daarom dient minimum de helft van de wooneenheden sociale woningen of bejaardenwoningen te zijn.
 - Woonuitbreidingsgebied 'Waleweg/Canadezenlaan': Het betreft een afwerking van een reeds grotendeels ingenomen woonuitbreidingsgebied. Er blijft echter nog een reststrook over van 50 meter diepte langs de Waleweg en Broekelken. Op deze strook kunnen ongeveer 35 woningen gebouwd worden. De erfontsluiting kan geregeld worden langs de Waleweg en Broekelken. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat de voorgevels naar de open ruimte gericht worden wat op zich een meer kwaliteitsvolle afwerking betekent naar de open ruimte toe.

Deze methode stimuleert de eigenaars om op eigen en gemeentelijk initiatief en in samenwerking met andere eigenaars bouwgrond op de markt te brengen. De gemeente zet bovendien de verschillende eigenaars aan om meer bouwpercelen op de markt te krijgen. Op die manier verkrijgt men dat binnen de planperiode in iedere kern toch een aantal extra bouwpercelen op de markt zullen gebracht worden.

3. Te reserveren woonuitbreidingsgebieden.

Volgende woonuitbreidingsgebieden kunnen pas na 2007 ingezet worden voor het opvangen van de behoefte:

In Maldegem:

- Woonuitbreidingsgebied Koning Albertlaan
- Woonuitbreidingsgebied Burchtstraat
- Woonuitbreidingsgebied Gentse Steenweg – Kleine Katsweg
- Woonuitbreidingsgebied Aalterbaan – Oude Molenweg
- Woonuitbreidingsgebied Koningin Astridlaan – Speyestraat
- Woonuitbreidingsgebied Bremstraat

In Adegem:

- Woonuitbreidingsgebied Moerwege
- Woonuitbreidingsgebied Adegemdorp

In Kleit:

- Woonuitbreidingsgebied Aalterbaan-Kleitkalseide
- Zuidelijk deel woonuitbreidingsgebied Kleit (ten Z van Hogebranddreef)

4. Gedeeltelijk of volledig te herbestemmen woonuitbreidingsgebieden

In Middelburg:

- Woonuitbreidingsgebied Middelburg: Van de oorspronkelijke 4,3 ha zijn reeds 3,5 ha bebouwd. De resterende 0,8 ha wordt ingenomen door de historische kasteelsite van Bladelin. De mogelijkheden voor verder opgravingen of om het project te valoriseren/toeristisch te ontsluiten worden verder onderzocht door de gemeente i.s.m. de Vakgroep Archeologie en Oude Geschiedenis van Europa van de Universiteit Gent. De bestemming van dit gebied is afhankelijk van het resultaat van deze studie. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk om dit project te valoriseren/toeristisch te ontsluiten. Dit kan een meerwaarde bieden aan de historische kern van Middelburg.

B. Sanering, vervanging en vernieuwbouw

In de woonbehoeftestudie⁶ werd vastgesteld dat de totale vernieuwbouwbehoefte groot is. Dit betekent dat er bijzonder veel aandacht zal moeten uitgaan naar de aanpak van de oude en slechte woningen gezien op langere termijn sanering, vervanging en vernieuwbouw sleutelbegrippen zullen worden in de toekomstige ruimtelijke planning omdat ruimte in ruimte alsmat schaarser zal worden. Door sanering, vervanging en vernieuwbouw komen er sneller en meer woningen op de markt waardoor ze meer betaalbaarder worden.

⁶ Woonbehoeftestudie Maldegem, 1999, Buro 4

C. Sociale woonbeleid: variatie in woningaanbod

Niet alleen is een voldoende aanbod belangrijk, ook de aard van het aanbod speelt een rol. Men moet ook als gemeentelijke overheid op een dynamische manier kunnen inspelen op de zich wijzigende trends en behoeften op de woningmarkt. Doel is een specifiek woonbeleid te voeren waarin iedere specifieke doelgroep op de woningmarkt aan bod kan komen.

Grootschalige woonprojecten die louter afgestemd zijn op één bepaalde doelgroep (bvb. jonge gezinnen met kinderen) moeten vermeden worden. Bij het ontwikkelen van nieuwe woonprojecten moeten verschillende doelgroepen aan bod kunnen komen. Het gaat dan zowel om sociale als om niet – sociale woningen. Dit doelgroepenbeleid moet gezien worden als onderdeel van de globale woonprogrammatie en kan dus niet beschouwd worden als een surplus op bovenvermelde woonbehoeften.

De gemeente wenst te streven naar het Meetjeslands gemiddelde inzake sociale woningen. Hiervoor zullen vooral inspanningen op vlak van sociale huurwoningen nodig zijn. De Meetjeslandse gemeenten beschikken momenteel over gemiddeld 6% sociale woningen, waarvan 4% sociale huur- en 2% sociale koopwoningen. Dit wil zeggen dat Maldegem over 347 sociale huurwoningen en 174 sociale koopwoningen zou moeten beschikken wil men het gemiddeld van het Meetjesland halen. Concreet betekent dit dat er nu 227 sociale huurwoningen en 64 sociale koopwoningen te weinig zijn. Hoe kan er op deze sociale woonbehoefte ingespeeld worden?

Het opvangen van de sociale woonbehoefte zit inbegrepen in de algemene taakstelling. Dit betekent concreet voor Maldegem dat sociale woningen moeten opgevangen worden binnen de bestaande juridische voorraad en dat er geen woonuitbreidingsgebieden in deze planperiode kunnen aangesneden worden voor het opvangen van de sociale woonbehoefte.

- Er zijn reeds twee projecten van Bouwmaatschappij Volkshaard die men binnenkort wenst te realiseren:
 - In de Koningin Fabiolalaan: 3 nieuwe sociale woningen en 14 sociale appartementen
 - In de Brielstraat: De voormalige fietsfabriek die al jaren leegstaat, wordt afgebroken en moet plaatsmaken voor 9 woongelegenheden. Op de gelijkvloerse verdieping komen geen woningen, maar wordt plaats vrijgehouden voor handelszaken.
 - In de Vakekerkweg: 14 sociale appartementen
- In de toekomst zullen nog eens ongeveer 12 sociale koopwoningen gerealiseerd worden door de maatschappij Kleine landeigendommen Het Volk in de verkaveling Canadezenlaan/Waleweg in Adegem.
- Op de Hoek van de Oudstrijderslaan met de Bogaerdestraat zal de Meetjeslandse Bouwmaatschappij ongeveer 8 sociale appartementen realiseren.
- Bij het afwerken van het woonuitbreidingsgebied 'Kleitkalseide-Urselweg' zullen minimum 23 sociale woningen en bejaardenwoningen voorzien worden.

- Andere sociale huur- en koopwoningen zullen verder in het bestaand woonweefsel gerealiseerd worden, hetzij via het opkopen van bestaande gebouwen, hetzij door het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde percelen. De gemeente werkt actief mee met de verschillende sociale bouwmaatschappijen in de zoektocht naar geschikte locaties.
- De gemeente zal een verordening opstellen waarin het voor elke ontwikkeling van een nieuwe woonzone groter dan 1ha gestreefd zal worden naar het realiseren van een minimum aanbod aan sociale woningen. Bij het ontwikkelen van een woonzone groter dan 1 ha zal minstens 25% van de nieuwe woonegelegenheden een sociaal karakter moeten hebben.
- Naast de nood aan sociale woningen is er een nood aan bejaardenwoningen. Door de vergrijzing van de bevolking zal deze doelgroep in de toekomst nog aan belang toenemen en zal er een tekort zijn aan kleine woningen voor bejaarden. De gemeente zal hierop inspelen door:
 - in de toekomst 14 bijkomende bejaardenwoningen te realiseren ter hoogte van het OCMW in Maldegem.
 - bij het vrijkomen van het rusthuis in Adegem te onderzoeken of het mogelijk is om bejaardenwoningen op deze site te voorzien
 - bij het afwerken van het woonuitbreidingsgebied 'Kleitkalseide-Urselweg' in Kleit een aantal bejaardenwoningen te voorzien

De gemeente wenst via dergelijke projecten in de toekomst in alle woonkernen bejaarden woningen realiseren.

D. Mogelijkheden voor woonwagendbewoners

Woonwagens komen verspreid over het grondgebied van de gemeente Maldegem voor. Vanuit deze bewonersgroep is er de behoefte om de bestaansonzekerheid aan te pakken.

De gemeente zal onderzoeken of de mogelijkheid bestaat om woonwagens op hun huidige plek te bestemmen. Daarom zal een aftoetsing gebeuren aan de ruimtelijke visie inzake nederzettingsstructuur die de gemeente heeft opgesteld. Een aantal woonwagens zullen misschien kunnen bestendig worden; een aantal andere niet. Voor de woonwagens waar geen oplossing kan geboden worden, moeten mogelijkheden gecreëerd worden om zich te verplaatsen naar een residentieel woonwagenterrein. Dit residentieel woonwagenterrein wordt ingericht voor een 10-tal standplaatsen. Via een RUP zal een geschikte locatie gezocht worden voor het woonwagenterrein.

E. Gemeenschapsvoorzieningen

Vanuit een ruimtebehoefte van politie- en een aantal andere gemeentelijke diensten, werd gezocht naar een geschikte locatie om deze diensten te herlocaliseren en te bundelen. In dat opzicht werd in 2006 een eigendom aangekocht door de gemeente op het huidige industrieterrein en gelegen langs de Industrielaan.

Deze locatie biedt volgende voordelen:

- Centrale locatie binnen het grondgebied van de gemeente.
- Door de snelle aansluiting op de N9 en de N44 is er een goede bereikbaarheid van alle delen van de gemeente.
- De voldoende aanwezige ruimte zorgt voor een bundeling van gemeentelijke diensten (later eventueel ook de brandweer).

De gemeente dringt er bij de hogere overheid op aan om deze locatie binnen het PRUP van het specifiek economisch knooppunt Maldegem te herbestemmen naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Door de gronden te herbestemmen zal beter kunnen ingespeeld worden op de noden van de gemeentelijke diensten.

2.2.4 Maatregelen ter uitvoering van de gewenste nederzettingsstructuur

In dit hoofdstuk worden maatregelen opgesomd om de doelstellingen van de gewenste nederzettingsstructuur te realiseren. De gemeente zal in het bindend gedeelte de maatregelen selecteren die het zeker wenst uit te voeren binnen de planperiode.

▪ **Aanpakken leegstand**

Om de leegstand aan te pakken is een inventaris nodig van de langdurige leegstaande gebouwen. Het is noodzakelijk een duidelijk beeld te hebben over de evolutie van de leegstand in Maldegem. Het systematisch bijhouden van de leegstand per ruimtelijke eenheid maakt het mogelijk tijdig in te grijpen wanneer een overaanbod aan leegstaande woningen zich voordoet.

Het gemeentebestuur kan dit probleem aanpakken door volgende acties te voeren:

- Actief meewerken aan de Vlaamse belasting op leegstaande, verwaarloosde en onbewoonbaar verklaarde woningen en gebouwen alsook aan de heffing van de gemeentelijke opcentiemen hierop
- Oprichten van een woonregie (huisvestingsdienst, samenwerking tussen bouwmaatschappij, O.C.M.W. en gemeentebestuur)

Als er in de toekomst een aantal sites vrijkomen door de verhuis van slecht gelokaliseerde bedrijven in de woonkernen, dient er een afweging via detailonderzoek te gebeuren waarbij nagegaan kan worden of deze sites mits het opleggen van bepaalde randvoorwaarden hun economische functie kunnen behouden of dat deze sites geschikter zijn voor de woonfunctie.

▪ **Kwaliteitsverbetering woningenbestand**

Het moet een permanente zorg zijn van de gemeente om renovatie van woningen met mindere woonkwaliteiten te steunen en te stimuleren. Het is dan ook belangrijk eerst de grote concentraties aan mindere kwaliteitsvolle woningen op te sporen en deze op korte termijn te herwaarderen. Op die manier kan men ook leegstand verminderen en kunnen eveneens bijkomende wooneenheden gecreëerd worden zonder bijkomend ruimtebeslag.

De taakstelling voor de overheid (gemeente, O.C.M.W., sociale huisvestingmaatschappij) is in dit opzicht duidelijk:

- Stimuleren van privé-initiatief onder meer door promotionele doordachte gemeentelijke campagnes, informatieverbreiding inzake mogelijkheden van premieverlening en financiering.
- Voorbeeld stellen door het voeren van een gericht beleid tot aankoop van oudere woningen van lagere kwaliteit met als doel deze te renoveren of her in te richten of her op te delen.
- Overleg plegen en zoeken naar creatieve samenwerkingsverbanden tussen enerzijds de openbare besturen onderling en tussen anderzijds private opdrachtgevers en openbare besturen.

▪ **Bijhouden inventaris van de onbebouwde percelen**

Om de ingebruikname van onbebouwde gronden verder te stimuleren, dient de belasting hierop behouden te blijven. Om deze belastingsinstrumenten correct te kunnen hanteren, moet men over de noodzakelijke informatie beschikken. Men voorziet dan ook een jaarlijks actualisatie van de inventaris van onbebouwde percelen. Met de invoering van een Geografisch Informatie Systeem (GIS) zou het bijhouden vlot en nauwkeurig kunnen gebeuren.

▪ **Stimuleren ingebruikname onbebouwde percelen**

Er wordt een onderzoek gestart naar het effectief aanbod aan bouwpercelen in binnengebieden in woongebied en naar een stimulans om ze op de markt te brengen. Wanneer blijkt dat bouwpercelen niet meer kunnen gerealiseerd worden of dat de eigenaars ze niet wil op de markt brengen dan moet dit gecompenseerd kunnen worden. Dit onderzoek gebeurt conform de principes vermeld onder het hoofdstuk "programma wonen".

▪ **Uitbreiden van sociale huisvesting**

De gemeente zal een woonoverleg tussen de gemeente, O.C.M.W. en sociale bouwmaatschappijen opzetten om de geplande sociale woningbouw (zie programma wonen) te stimuleren en te coördineren.

▪ **Opmaak RUP Middelburg**

In dit RUP wordt de kern Middelburg opgenomen en wordt voor volgende zaken een beleid opgesteld:

- Bewaren van het typische stratenpatroon en dorpsbeeld. Dit houdt in dat de bestaande typologie en karakter van de woningen behouden dient te worden.
- Opname van de historische kasteelsite en de eventuele toeristische onstluiting ervan
- Er wordt nagegaan hoe de historische omwalling in het landschap kan geaccentueerd worden
- De Meulekreek wordt mee opgenomen. Het behoud en versterken van natuurwaarden levert zowel voor de kreek als voor de kern een meerwaarde op.

- **Opmaak RUP woonwagenterrein**

Via het uitvoeren van een locatieonderzoek en het opmaken van een RUP moet zorgen voor een geschikte locatie en een geschikte inrichting voor een woonwagenterrein.

- **Opmaak RUP's zonevreemde woningen**

Na goedkeuring van het structuurplan zal er een onderzoek en inventarisatie gebeuren van alle zonevreemde woningen en zal onderzocht worden wat de bouwmogelijkheden zijn voor de verschillende categorieën. Aan de hand van dit onderzoek en op basis van bestaande problemen (bvb. anomalieën gewestplan → bvb. woonlint langs Kronekalseide in groengebied) kan geopteerd worden om een aantal gebiedsgerichte RUP's uit te werken of één RUP zonevreemde woningen uit te werken.

2.3 GEWENSTE STRUCTUUR BEDRIJVGHEID

Door de gunstige ligging t.o.v. het wegennet is gebleken dat Maldegem een aantrekkelijke vestigingsplaats is voor bedrijvigheid. De vlotte mobiliteit in de gemeente zorgt ervoor dat veel bedrijven zich kwamen vestigen in Maldegem.

In de gemeente is een gezonde mix aanwezig van kleine en grotere bedrijven. In totaal zijn er ongeveer een 400-tal bedrijven gevestigd in de gemeente. De werkgelegenheid in de gemeente wordt echter vooral gedragen door een aantal regionale bedrijven. De 22 bedrijven die meer dan 20 werknemers tellen, staan in voor 54% van de totale werkgelegenheid. De kleinere bedrijven (minder dan 5 werknemers) die instaan voor 13% van de werkgelegenheid vormen echter het grootste aantal bedrijven namelijk 304. De 64 middelgrote bedrijven staan in voor 33% van de werkgelegenheid.

De tewerkstelling in de primaire en tertiaire sector ligt beduidend hoger dan het Vlaams gemiddelde. Bovendien vormt de tertiaire sector ook qua absoluut aantal werknemers de grootste groep die instaat voor de werkgelegenheid.

Als specifiek economisch knooppunt (cfr. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) en direct aansluitend op de N49 en de N44 heeft Maldegem een aantal extra mogelijkheden om het bedrijvigheidsniveau in de gemeente te waarborgen en uit te breiden. Ruimtelijk betekent dit evenwel grondinname. De uitdaging is nu om dit op geïntegreerde manier te realiseren waarbij ook rekening dient gehouden te worden met de doelstellingen vanuit andere sectoren.

Naast de sterke economische dynamiek is er binnen de gemeente ook een groei van het aantal grootschalige handelszaken.

2.3.1 Uitgangspunten

- Aanbieden van uitbreidingsmogelijkheden voor regionale en lokale bedrijvigheid. Vermits regionale bedrijven de grootste werkgelegenheid creëren, is het noodzakelijk voldoende uitbreidingsmogelijkheden aan te bieden voor bestaande en nieuwe regionale bedrijvigheid. Bovendien dient ook voldoende aandacht besteed te worden aan het in stand houden van de lokale dynamiek.
- Een gericht locatiebeleid voor startende bedrijvigheid moet ervoor zorgen dat het juiste bedrijf op de juiste plaats terecht komt. Bij de vestiging van regionale, lokale, moeilijk verweefbare of goed verweefbare bedrijvigheid dient nagegaan te worden waar deze bedrijven het best kunnen functioneren. Vooral lokale en verweefbare activiteiten kunnen verweven worden in de kernen. Voor regionale bedrijven en moeilijk verweefbare bedrijven moet men dan ook een alternatieve vestigingsplaats kunnen aanbieden.
- Streven naar een mix van wonen en werken in de kernen. De kernen moeten evolueren naar volwaardige woon- en werkgelegenheidskernen. Dit betekent het streven naar een zo groot mogelijke maar aanvaardbare vermenging van lokale bedrijvigheid in de kernen.

- Streven naar een optimale en kwaliteitsvolle inrichting van bedrijfsruimten. Nieuwe bedrijfsruimten dienen een zorgvuldig ruimtegebruik na te streven. Bovendien dient de nieuwe bedrijvigheid zodanig ingevuld te worden dat de hinder zo beperkt mogelijk blijft. Een goede randafwerking van het bedrijventerrein is hierbij ook van belang.
- Sturend en gebiedsgericht beleid inzake kleinhandel van regionaal niveau. Het beleid dient ervoor te zorgen dat binnen afgebakende zones een uitbreiding of nieuwe vestiging mogelijk is (= morfologische versterking) terwijl een uitbreiding met nieuwe grootschalige handelszaken buiten het winkellint niet mogelijk is.

2.3.2 Elementen van de gewenste structuur bedrijvigheid

Binnen de gewenste structuur bedrijvigheid kunnen volgende elementen onderscheiden worden:

A. Elementen van bovenlokaal niveau

1. Maldegem als economisch knooppunt

In het RSV werd Maldegem geselecteerd als economisch knooppunt. Deze knooppunten spelen een belangrijke rol voor een evenwichtige spreiding van de tewerkstelling in de provincie en de ondersteuning van de economische leefbaarheid van de streek.

De provincie heeft de taak om een visie omtrent het economisch knooppunt Maldegem te formuleren. Maldegem behoort tot het Westelijk Openruimtegebied van de provincie. Dit gebied maakt deel uit van een groter grensoverschrijdend openruimtegebied dat zich situeert tussen twee maritiem-economische regio's, met elkaar verbonden via de N49. Maldegem vormen tesamen met Aalter en Eeklo de economische knooppunten binnen het Westelijk Openruimtegebied. Zij staan in voor de economische ontwikkeling op bovenlokaal niveau en de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid op het niveau van de deelruimte.

De provincie legt een taakstelling op van 22ha voor Maldegem. Deze taakstelling bevat zowel lokale als regionale bedrijventerreinen. De afbakening en de inrichting van het regionaal bedrijventerrein is een bevoegdheid van de provincie.

Suggesties vanuit de gemeente

- De taakstelling voor bedrijvigheid die door de provincie aan Maldegem wordt opgedragen is bedoeld om zowel lokale als regionale bedrijvigheid op te vangen. De effectieve taakstelling bedraagt 18,4 ha⁷. Door het verschuiven van bestaande lokale bedrijventerreinen zullen een aantal bestaande terreinen voor lokale bedrijvigheid kunnen geoptimaliseerd worden.

⁷ De effectieve taakstelling betreft een actualisatie van 1994 tot 2004 van de taakstelling opgegeven in het PRS (22ha). Deze actualisatie gebeurde bij de opmaak van het PRUP regionaal bedrijventerrein Maldegem.

- Na locatieonderzoek werd duidelijk dat zowel het nieuw regionale bedrijventerrein als het nieuw lokaal bedrijventerrein het best aansluit in noordelijke richting op het bestaande regionale bedrijventerrein. Dit omwille van volgende redenen:
 - De verstedelijking van de as Maldegem-Adegem-Eeklo zorgde hier voor een zulkdanige verdichting zodat het resterende agrarisch gebied als structureel aangetast kan beschouwd worden.
 - De draagkracht van de plek laat een verdere ontwikkeling van bedrijvigheid toe. Er wordt geopteerd om het woongebied langsheen de N9 (waarin vele bedrijven gevestigd zijn) in zuidelijke richting te laten overgaan van KMO-zone naar industriegebied.
 - De voorziene plek is daarenboven qua ontsluiting (primaire weg N44 tussen N49 en E40 en de secundaire weg N9 tussen Gent en Brugge) optimaal, mits een veilige aansluiting naar de N9
 - De voorgesteld locatie moet niet wachten op voorafgaande realisatie van een gewestweg, afvalwatercollector,... . De nodige infrastructuur is reeds ter plaatse aanwezig, er moet enkel aangesloten worden.
 - Bovendien wordt inbreidingsgericht gewerkt, het open ruimtegebied ten zuiden van het bestaande industrieterrein 'Maldegem' wordt gevrijwaard.
 - De vooropgestelde locatie is makkelijk bereikbaar zowel met het openbaar vervoer als met de fiets zowel vanuit Maldegem als vanuit Adegem.
 - Er staan geen woningen in het vooropgesteld plangebied. Een optimale buffering zal voorzien worden t.o.v. de kern van Adegem en t.a.v. de woningen langs de Ringbaan.
- Bij opmaak van een PRUP dringt de gemeente erop aan om het restgebied (ca. 2ha) dat ingekleurd staat als landbouwgebied langsheen de Krommewege te herbestemmen naar industriegebied. Deze zone heeft geen enkele waarde meer voor de landbouw. Bovendien zijn er een aantal aangrenzende bedrijven die nood hebben aan uitbreiding.
- Bij opmaak van het PRUP dringt de gemeente erop aan een gedegen studie te maken over de mobiliteitseffecten van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Hierbij dienen de verkeersbehoeften onderzocht te worden, de manier waarop een vlotte toegang tot de N44 via de Krommewege kan gecreëerd worden en of het eventueel mogelijk is om een nieuwe ontsluiting naar de N44/N49 te voorzien is.
- Bij opmaak van het PRUP voor de regionale bedrijvigheid dient een oplossing gezocht te worden voor de regionale bedrijven die activiteiten of uitbreidingsproblemen hebben in de bufferstrook.
- Ook de buffer aan de overkant van de N44 heeft geen enkel nut meer. Een herbestemming is bijgevolg aangewezen.
- Momenteel wordt er ook binnen de grensoverschrijdende samenwerking (GOS) tussen Sluis, Damme, Knokke en Maldegem initiatief genomen en gezocht naar mogelijkheden om bijkomende ruimte voor bedrijven te voorzien.
- De gemeente wenst het lint langs de N9 op een optimale manier te integreren in het nieuwe bedrijventerrein. Dit kan o.a. volgende maatregelen zijn: rekening houden met de bestaande bewoning (eventueel bufferen); bestaande bedrijven uitbreidingskansen geven,..

2. Kleinhandel van regionaal belang langsheen de N9

De kleinhandel langsheen de N9 werd in het PRS Oost-Vlaanderen opgenomen als kleinhandelsontwikkeling van regionaal niveau in het buitengebied. De provincie wenst voor alle bestaande kleinhandel van regionaal belang, gesitueerd buiten de stedelijke gebieden, een restrictief beleid te voeren. Verdere uitbreiding van de verlinting is immers niet wenselijk.

Deze kleinhandel kan hoogstens blijven bestaan op het huidig niveau, ruimtelijke en functionele schaalvergroting zijn niet wenselijk. De herstructurering wordt vastgelegd in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Kleinhandelszaken en bedrijven t.h.v. het PRUP regionale bedrijvigheid

De grens van het PRUP regionaal bedrijventerrein dat door de provincie opgemaakt wordt, reikt tot aan de N9. Gezien de problematiek van de vele bedrijven en kleinhandelszaken op dit traject (tussen de Sint-Barbarastraat en de bewoning van Adegem) wordt voorgesteld om dit handelslint mee op te nemen en te herbestemmen als lokaal bedrijventerrein. In het lokale bedrijventerrein zal voorzien worden dat de reeds aanwezige kleinhandel kan blijven bestaan. Indien de woon- of kleinhandelsfunctie definitief wordt stopgezet (maw geleidelijke uitdoving van klein en woonfunctie in dit lint) zal de bestemming 'lokale bedrijvigheid' gerealiseerd worden.

Suggesties vanuit de gemeente

De gemeente ziet de strook langs de N9 tussen de kruising met de Koning Albertlaan en het kruispunt met de Hillestraat als een gemengd woon-werk lint. Dit woon-werk lint maakt deel uit van een grotere activiteitenband die gelegen is tussen het centrum van Maldegem en het centrum van Eeklo.

De gemeente wenst dat de bestaande bedrijven/handelszaken bestendig worden en dat de bestaande mogelijkheden behouden blijven:

- Het uitbreiden van de activiteiten in het woon-werk lint. Om economisch rendabel te blijven hebben bepaalde activiteiten voldoende ruimte nodig.
- Nieuwe inplantingen van regionale kleinhandelszaken worden enkel toegelaten langs de N9 tussen het rondpunt met de Stationsstraat en het kruispunt met de Gentse Steenweg langs de zuidelijke kant van de weg. Op die manier bundelt men de activiteiten en verhindert men een verdere verspreiding van de activiteiten over gans de N9.

Er dient aandacht besteed te worden om de bestaande activiteiten ruimtelijk-visueel in te passen in het omringend weefsel. Dit kan door een gepaste groenaanleg en door het opleggen van voorschriften inzake bouwhoogte, bouwvolume, gebruik van materialen, enz. Om gevaarlijke verkeerssituaties te vermijden, moeten de ontsluitingsmogelijkheden van de bestaande handelszaken verbeteren. Dit hangt echter nauw samen met de globale herinrichting van de weg zelf. Het streefbeeld voor de N9 zal hieromtrent bepalend zijn.

3. Ontginningsgebieden 'Buisputten' en 'Groot Burkelkalseide'

Ontginning van een specifieke delfstof moet deel uitmaken van een door de overheid ruimtelijk afgewogen en vastgestelde programmatie van delfstoffenwinning, met vaststelling van locaties en nabestemmingen per samenhangend delfstoffengebied. In relatie tot het delfstoffendecreet zal het Vlaams Gewest oppervlakedelfstoffenplannen opmaken en nabestemmingen voor de ontginningsgebieden formuleren. Het opmaken van gebiedsgerichte visies gebeurt in overleg met alle betrokken overheidssectoren en wordt gekaderd in het ruimtelijk beleid voor het gebied.

Suggesties vanuit de gemeente

De ontginningsgebieden in Maldegem zijn gebieden waar de ecologische condities van die aard zijn dat een ontwikkeling tot belangrijke natuurwaarden mogelijk is. Het beleid dient gericht te zijn op het herbestemmen en herinrichten van deze gebieden in functie van natuurbouw en -ontwikkeling.

Hierdoor kan de natuur nieuwe kansen krijgen. Voor zover verenigbaar met bovenstaande beleidsdoelen zijn bepaalde vormen van zachte recreatie toegelaten. Voor het ontginningsgebied 'Groot Burkelkalseide' is het wenselijk om een gebied te reserveren van de ontginning van klei alvorens de eindbestemming bebossing te realiseren.

B. Elementen van lokaal niveau

1. Optimaliseren bestaande bedrijventerreinen

De bestaande bedrijventerreinen 'Koekoeklaan', 'Slachthuis', 'Sobemai', 'Bogaerdestraat', 'Kleit', 'Kleit-centrum', 'Aalterbaan (Saf)', 'Aalterbaan (Decota)', 'Koning Albertlaan', 'Kappellestraat' en 'Groot Burkelkalseide' worden verder geoptimaliseerd. Dit betekent dat er dient gestreefd te worden naar:

- een zuinig en optimaal ruimtegebruik, onder meer door het bouwen in meerdere lagen indien mogelijk, voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen vb. inzake parkeren.
- een verdere opvulling en verdichting van de bedrijventerreinen
- het realiseren van de buffers en groenschermen zodat het terrein landschappelijk kan geïntegreerd worden
- een optimale ontsluiting zodat de hinder zoveel mogelijk beperkt wordt

Het optimaliseren van bedrijventerreinen kan ook inhouden dat bepaalde delen van bestaande bedrijventerreinen waarvan het niet wenselijk is of niet mogelijk is, niet verder ontwikkeld worden. Dit kan het geval zijn omdat ze slecht ontsloten zijn of omdat de bestemming achterhaald is of omdat ze in de feiten niet meer realiseerbaar zijn. Wanneer er een aantoonbare behoefte is aan ruimte voor bedrijvigheid op een andere locatie, kunnen bestaande lokale bedrijventerreinen verschoven worden. Door het herlocaliseren of compenseren van delen van bedrijventerreinen optimaliseert men de voorraad aan bedrijventerreinen zodat ze inzetbaar zijn om de ruimtebehoefte aan bedrijfspcelen op te vangen. Volgende terreinen komen in aanmerking voor een herschikking:

- vrijliggende percelen in het industriegebied "Burkelkalseide"
Vermits het industrieterrein gelegen is in een landschappelijk waardevol gebied is het niet wenselijk om de vrijliggende percelen in te zetten om de bijkomende bedrijvigheid op te vangen. Er dient evenwel nog ruimte behouden te blijven voor uitbreiding van het bestaande bedrijf en voor de aanleg van een buffer.
- vrijliggende percelen in het ambachtelijk gebied "Slachthuis"⁸
Vermits de ambachtelijke zone gelegen is achter het woonlint langsheen de N9 en de Hillestraat en het versnipperd is door bestaande verkavelingen, is het onmogelijk een veilige en voldoende brede ontsluiting te voorzien.
- vrijliggende percelen in het ambachtelijk gebied "Kappellestraat"
Vermits de ambachtelijke zone gelegen is nabij een woonwijk en bovendien moeilijk te ontsluiten is, is het niet wenselijk om deze zone in te zetten om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

⁸ Ook de percelen in de ambachtelijke zone maar ingenomen door goedgekeurde verkavelingen kunnen mee herbestemd worden in functie van de bewoning. Dit vormt een oppervlakte van ongeveer 1 ha.

– vrijliggende percelen in het ambachtelijk gebied “Aalterbaan (Decota)”

Vermits de ambachtelijke zone diep doordringt in de achterliggende open ruimte en vermits de achterliggende percelen moeilijk te ontsluiten zijn⁹, is het niet wenselijk om deze zone in te zetten om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

Bij de herbestemming van percelen die niet meer in aanmerking komen voor bedrijvigheid dient evenwel rekening gehouden te worden met de eventuele uitbreidingsbehoefte van bedrijven die er reeds gevestigd zijn en moet voldoende ruimte behouden blijven voor de aanleg van een buffer. De ruimte die niet meer als bedrijventerrein weerhouden wordt, dient bestemd te worden naar de huidige toestand.

2. Verweven van lokale bedrijvigheid binnen z'n omgeving.

Ook bestaande bedrijven (zowel zone-eigen als zonevreemd) die niet gelegen zijn op een bedrijventerrein, maken een belangrijk onderdeel uit van de economische structuur van de gemeente. Men moet op een ruimtelijk verantwoorde manier omgaan met deze bedrijven.

De ontwikkelingsperspectieven (bestemming en eventuele uitbreiding) voor bedrijven in de woonomgevingen of in de open ruimte zijn afhankelijk van de VERWEEFBAARHEID van de activiteit. Om te beoordelen of een activiteit verweefbaar is, kan gebruik gemaakt worden van volgend toetsingskader:

In een eerste stap worden de kenmerken van de bedrijvigheid beschouwd in het licht van haar ruimtelijke impact. Deze impact is niet altijd eenduidig te bepalen. Ze kan immers zeer divers zijn, zowel in haar uitingsvorm als in haar oorsprong. Hinder en potentiële ruimtelijke veranderingen zijn immers niet steeds strikt te bepalen. Zowel de productieactiviteiten als de bedrijfsgebouwen kunnen aan de oorsprong van een bepaalde impact liggen.

In een tweede stap wordt vertrokken van de omgeving zelf en wordt de economische activiteit geëvalueerd op basis van het type omgeving waarin het gelegen is. Voor het bepalen van het draagvermogen wordt een beroep gedaan op de overige gewenste deelstructuren.

⁹ Voor het vrijliggend perceel aansluitend op de Aalterbaan werd reeds een bouwvergunning aangevraagd waardoor de achterliggende percelen niet meer ontsloten kunnen worden.

STAP 1 : BEOORDELEN VAN DE RUIMTELIJKE IMPACT VAN DE BEDRIJVIGHEID	
type bedrijfsactiviteiten	Gaat het om een zuiver ambachtelijk bedrijf (bvb. schrijnwerkerij), een ambachtelijk–commercieel bedrijf (bvb. verkoop van eigen goederen) of een ambachtelijk–agrarisch bedrijf (bvb. toeleverende, verwerkende of dienstverlenende agrarische bedrijvigheid)?
Ruimtelijke bedrijfskenmerken	<ul style="list-style-type: none"> → Grootteorde en bebouwingsgraad van de bedrijfssite → Benutting van de bedrijfsoppervlakte : open opslagruimten dienen gecamoufleerd te worden. → Groenaanleg rond de bedrijfssite → Beeldkwaliteit en schaal van de bedrijfsgebouwen → Historische verwevenheid
Milieuaspecten	Hierbij wordt de vraag gesteld wat de hinderlijkheid is van de activiteit en voor wie of wat deze activiteit hinderlijk is.
Verkeersaspecten	<ul style="list-style-type: none"> → Aard van de ontsluitingsinfrastructuur : verhardingsbreedte van de weg, → draagkracht van de wegconstructie (verhard, niet-verhard,...) → Verkeersgenererend karakter van de activiteit : goederentransport, personenvervoer,....
STAP 2 : BEPALEN VAN HET DRAAGVERMOGEN VAN DE OMGEVING : LIGGING TEN OPZICHTE VAN ...	
Gewenste nederzettingsstructuur	Ligging t.o.v. de gewenste nederzettingsstructuur namelijk aansluitend op kern, woonkorrel, geïsoleerd,...
Gewenste open ruimte structuur	Ligging in of aansluitend op een waardevol én kwetsbaar open ruimte gebied is niet wenselijk : <ul style="list-style-type: none"> – GEN of GENO, natuurverbingsgebieden, ecologische infrastructuur – prioritaire gebieden voor natuur, ecologische verbingsgebieden – Open en multifunctionele landbouwgebieden
Gewenste verkeersstructuur	<ul style="list-style-type: none"> → Is de verkeersinfrastructuur en -omgeving afgestemd op het mobiliteitsprofiel van het bedrijf? Aard van de <u>ontsluitingsinfrastructuur</u>: verhardingsbreedte van de weg, draagkracht van de wegconstructie (verhard, niet-verhard,...), → <u>verkeersgenererend</u> karakter van de activiteit

Vele bedrijven in Maldegem zijn gelegen in een woonomgeving (de hoofddorpen, de woonkernen, de historische kern, landelijke woonentiteiten, de woonlinten, de woonkorrels). Uitgangspunt voor deze bedrijven is om de kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid of commerciële activiteiten met de woonfunctie te verweven.

De overige bedrijven zijn gelegen in de open ruimte. Deze bedrijven kunnen ruimtelijk zelden worden verantwoord tenzij deze aansluiten bij een woonomgeving, bestaande woonlinten of industrie- of ambachtelijke zones of indien de draagkracht van de omgeving voldoende is. Bij de bestemming en ontwikkeling wordt tevens rekening gehouden met de landschappelijke waarde en de graad van versnippering.

3. Verweven van voorzieningen, diensten en kleinhandel in de kernen

Voorzieningen, diensten en kleinhandel dienen verweven te worden in de kernen. In de verschillende kernen dienen elk op hun niveau een aantal gemeentelijke basisvoorzieningen aanwezig te zijn. Deze bundeling van voorzieningen moet, samen met het opwaarderen van het openbaar domein een katalysator vormen voor het aantrekken van kleinhandel in de kernen.

Het kernwinkelgebied van Maldegem is gesitueerd rond de Markt met de aanpalende straten (Noordstraat/Westeindestraat/Stationsstraat/Nieuwstraat/Brielstraat/Schouwburgplaats/Nege ndertigste Linielaan/Boudewijn Lippensstraat/Kannunik Andrieslaan). Deze zone dient in de toekomst de meeste voorzieningen en handelszaken van de gemeente te concentreren. Het kernwinkelgebied dient een invloedssfeer te hebben die reikt over gans de gemeente en zelfs tot de omliggende gemeenten. De voorzieningen worden er verweven met de woonfunctie, die in verhouding tot de rest van de kern een hogere woondichtheid heeft.

Naast het kernwinkelgebied Maldegem dienen de andere kernen van Maldegem (Kleit, Adegem, Donk en Middelburg) verder te worden ondersteund als lokale centra afgestemd op de lokale behoeften en liefst in combinatie met een aantal lokale gemeenschapsvoorzieningen.

4. Ruimte voor nieuwe lokale bedrijvigheid

Op basis van de behoefteberekening werd duidelijk dat er ongeveer een nood is aan 8 ha nieuwe ruimte voor lokale bedrijvigheid binnen de planperiode. Het betreft dus ruimte voor lokale bedrijvigheid¹⁰ die moeilijk verweefbaar is binnen de woonomgevingen. Het is dus wenselijk een nieuw lokaal bedrijventerrein aan te leggen. Het RSV geeft aan dat het lokale bedrijventerrein dient aan te sluiten bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen die aansluiten op primaire of secundaire wegen.

Het concentreren van moeilijk verweefbare bedrijven op een lokaal bedrijventerrein heeft volgende voordelen:

- Clustering van lokale bedrijven is zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk interessant, omdat men gebruik kan maken van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen (parking, buffering, enz.)
- Overlast in de woonomgevingen wordt tot een minimum beperkt doordat moeilijk verweefbare activiteiten zich kunnen vestigen op het lokaal bedrijventerrein.
- Door (sterke mobiliteitsgenererende) lokale bedrijvigheid te concentreren, vermijdt men een verregaande verspreiding van functies, met een diffuus mobiliteitspatroon tot gevolg.

Na locatieonderzoek werd vastgesteld dat het lokale bedrijventerrein het best aansluit op het bestaande industrieterrein 'Maldegem' en de uitbreiding ervan omwille van volgende redenen:

- Dit terrein is optimaal ontsloten naar de gemeente zelf via de N9 en de Krommewegestraat. Bovendien is er via de Krommewege een perfecte aansluiting op de N44 en de N49. Het openbaar vervoer wordt geoptimaliseerd in het kader van de

¹⁰ Het onderscheid tussen lokale en regionale bedrijven wordt als volgt gedefinieerd (RSV, 1997):

- Lokaal verzorgende bedrijven zijn beperkt qua omvang, hebben een functionele relatie met de kern en dragen een beperkte (=lokale) reikwijdte.
- Regionale bedrijven zijn be- en verwerkende bedrijven die een verzorgend karakter hebben en die de schaal van hun omgeving overschrijden.

aanleg van een nieuw regionaal bedrijventerrein. Dit kan gebeuren door een wijziging van de lijn 87 Maldegem-Aalter-Deinze (via industrieterrein) en via de lijn 58 Brugge-Gent (sneldienst via N9).

- Het zal een geleidelijke overgang vormen tussen het regionaal bedrijventerrein en het woon-werk lint langsheen de N9.
- Het is gelegen tussen de beide hoofddorpen van de gemeente waardoor het woon-werkverkeer zo klein mogelijk gehouden zal worden.
- De impact op het landschap blijft minimaal doordat het de invulling betreft van een reeds versnipperd gebied. Het gebied heeft een geringe landbouwkundige waarde en is volledig omsloten door het industriepark 'Maldegem', de bewoning langs de N9 en de kern van Adegem.
- Het lokaal bedrijventerrein kan doorlopen tot aan de N9. Deze strook langs de N9 heeft immers zijn functie als woongebied grotendeels verloren. In deze strook kunnen op termijn bestaande woningen en handelszaken vervangen worden door lokale bedrijven.
- De bewoners zullen weinig hinder ondervinden omdat het geïntegreerd wordt in het nieuwe regionale bedrijventerrein.

De concrete uitvoering van dit plan zal gebeuren via het provinciaal RUP regionaal bedrijventerrein omdat op die manier de bedrijvigheid op deze site in z'n totaliteit kan bekeken worden en dat het op korte termijn kan gerealiseerd worden.

Bij het inrichten van deze bedrijventerreinen dient rekening gehouden te worden met:

- een zuinig en optimaal ruimtegebruik. Dit kan onder meer door het bouwen in meerdere lagen indien mogelijk en het voorzien van gemeenschappelijke voorzieningen vb. inzake parkeren.
- het voorzien van kleine bedrijfskavels afgestemd op de noden van de lokale bedrijvigheid
- een optimale ontsluiting zodat de hinder zoveel mogelijk beperkt wordt.

De aanleg van een nieuw lokaal bedrijventerrein t.h.v. het bestaande industrieterrein werd gekozen boven 2 andere geschikte locaties. Deze twee locaties worden echter niet direct ingezet om lokale bedrijvigheid op te vangen. Deze 2 locaties of eventueel een andere nog te onderzoeken locatie kunnen pas na de planperiode en wanneer er een behoefte aangetoond kan worden, aangesneden worden.

Locatievoorstel 1 aansluitend op bedrijventerrein 'Aalterbaan-Decota'

- Bestemming gewestplan: Agrarisch gebied
- Sluit aan op het hoofddorp 'Maldegem'. Door het feit dat er amper bewoning is nabij de site, zal de impact op de nederzettingsstructuur beperkt blijven.
- Goede ontsluiting mogelijk via de N44a (secundaire weg type II). Er is een vlotte aansluiting op het hoger wegennet (N44 en N49).
- Vermits de percelen in gebruik genomen zijn door een plantenwekerij zijn de natuurlijke en landschappelijke waarden gering.
- Beschikbare ruimte: de 5ha kunnen er volledig voorzien worden.
- Er is een ruime buffering is noodzakelijk t.o.v. het achterliggend agrarisch gebied.
- Er is reeds een concentratie van bedrijvigheid aanwezig op deze locatie (bestaand lokaal bedrijventerrein 'Aalterbaan-Decota' en goedgekeurd sectoraal BPA zonevremde bedrijvigheid (garage).

Locatievoorstel 2 aansluitend op bedrijventerrein 'Oude Spoorweg':

- Bestemming gewestplan: Parkgebied
- Ligt binnen de bebouwde 'band' tussen Adegem en Eeklo. Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein begrensd door de woonwijk. De eventuele aanleg van dit bedrijventerrein zou een impact hebben op deze residentiële buurt.
- Goede ontsluiting mogelijk via de N9 (secundaire weg type III). Er kan eveneens gezorgd worden voor een ontsluiting van het achtergelegen ambachtelijke bedrijventerrein.
- Natuurlijke en landschappelijke waarde gering.
- Beschikbare ruimte: 4ha.
- Door de ligging rechtover het Canadees kerkhof zal een impact hebben op het karakter van het kerkhof.
- Er is een ruime buffering noodzakelijk t.o.v. de woonwijk en het kerkhof. Op die manier wordt de effectieve ruimte voor bedrijvigheid sterk beperkt en is een optimale benutting van de ruimte niet mogelijk.

5. Zonevreemde horecazaken

In de gemeente zijn een tiental zonevreemde horecazaken gevestigd. Het hoeretoerisme werd hierbij niet meegerekend (zie gewenste open ruimte structuur). De horecazaken zijn van belang voor de toeristische dynamiek binnen de gemeente. Ze zijn dan ook voornamelijk gesitueerd nabij toeristische trekpleisters zoals het Drongengoedbos, het Schipdonkkanaal en het Poldergebied in het noorden van de gemeente. De horecazaken ondersteunen deze toeristische activiteiten en moeten bijgevolg ook kunnen blijven bestaan. Door hun ligging in de open ruimte dient echter bij verdere ontwikkeling of uitbreiding gelet te worden op de meestal beperkte draagkracht van de omgeving. Bij bestemming of uitbreiding van deze horecazaken, wordt hetzelfde toetskader als zonevreemde bedrijven gebruikt. Een aantal zonevreemde horecazaken, die gelegen zijn in een woonkorrel, kunnen mee opgenomen worden bij de bestemming van de woonkorrel.

2.3.3 Maatregelen ter uitvoering van de gewenste ruimtelijke economische structuur

- **Differentiëren en programmeren van bedrijventerreinen**

De gemeente stelt naar hoger planniveaus een differentiatie voor van de bestaande bedrijventerreinen op haar grondgebied. Dergelijke differentiatie is van belang voor de bestaande regionale bedrijventerreinen en zal bijgevolg worden besproken met de provincie Oost-Vlaanderen. In dit kader dienen ook duidelijke randvoorwaarden te worden geformuleerd met betrekking tot toelaatbare of gewenste activiteiten in deze verschillende gebieden. De differentiatie ziet er als volgt uit:

- "Industriezone Maldegem" als gemengd lokaal/regionaal bedrijventerrein
- de overige bedrijventerreinen als lokaal bedrijventerrein

- **Mogelijkheden aanbieden voor bedrijven gelegen buiten de bedrijventerreinen**

De bedrijven die gelegen zijn buiten de bedrijventerreinen kunnen gebiedsspecifiek benaderd worden. Bij opmaak van een gebiedsgericht RUP dient naar een oplossing

gezocht te worden voor de bedrijven gesitueerd binnen dit RUP. Er wordt nagegaan of ze in de huidige omgeving verweefbaar zijn en of het bedrijf binnen de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente past.

- **Opmaak sectoraal RUP voor zonevreemde bedrijven**

In 2001 werd er reeds een sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven goedgekeurd. 13 bedrijven kregen hierin een oplossing. Er bestaat echter nog een ruime vraag vanuit verschillende bedrijven om ook voor hen een oplossing uit te werken. We verwijzen hierbij naar een aantal planologische attesten die ingediend werden door de bedrijven. Om een gecoördineerde aanpak van het probleem mogelijk te maken is het noodzakelijk een nieuw sectoraal RUP voor zonevreemde bedrijven op te starten.

- **Ruimte voor nieuwe lokale bedrijvigheid**

Een nieuw lokaal bedrijventerrein, wordt mee opgenomen bij opmaak van een provinciaal RUP. In dit provinciaal RUP zal het bedrijventerrein afgebakend worden tot aan de N9. Het kleinhandelslint wordt opgenomen als een zone voor lokale bedrijvigheid te realiseren na uitdoving van de aanwezige kleinhandel en woonfunctie,.

- **Afbakenen kernwinkelgebied Maldegem-centrum**

Het centrum van Maldegem wordt als kerngebied voor kleinhandel en diensten erkend. Dit betekent echter niet dat andere functies worden uitgesloten om zich hier te vestigen. Integendeel, er dient gestreefd te worden naar een versterking van de verwevenheid van functies en activiteiten, waarbij ook gedacht wordt aan wonen en cultuur.

In een stedenbouwkundig ontwerp wordt het kernwinkelgebied afgebakend en worden maatregelen voorzien ter bevordering van het centrum als winkelgebied (aanduiden van een zone 30, inrichting van het opbaar domein.

2.4 GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

De verkeers- en vervoersstructuur in de gemeente wordt gedomineerd door een aantal bovenlokale wegen. De N49, de N44 en de N9 staan in voor verbindingen binnen het Meetjesland of zelfs binnen de provincie of het Vlaams Gewest.

De gewenste verkeersstructuur op gemeentelijk niveau wordt grotendeels bepaald door de wijze waarop het lokale wegennet aangesloten wordt op de bovenlokale hoofdverkeerswegen. Naast de externe en interne bereikbaarheid van de verschillende kernen en gehuchten vraagt vooral het zwaar verkeer van en naar enkele grote bedrijven om bijzondere aandacht.

De aandacht dient eveneens gefocused te worden op de zwakke weggebruiker (fietser en wandelaar). De uitbouw van een fietsnetwerk moet voor veilige en aangename fietsverbindingen zorgen die zowel functioneel als recreatief moeten gebruikt kunnen worden.

Een groot deel van de gemeentelijke beleidslijnen inzake verkeer en vervoer werden uitgewerkt in het mobiliteitsplan. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet de planologische ondersteuning bieden voor het gemeentelijk mobiliteitsbeleid.

2.4.1 Uitgangspunten

- Verbeteren van de verkeersveiligheid. Dit impliceert een aanpak van zwarte punten, de duurzame inrichting van het wegennet en aandacht voor voetgangers en fietsers. Bijzondere aandacht dient ook te gaan naar de schoolomgevingen.
- Verbeteren van de verkeersleefbaarheid. Het openbaar domein in het centrum en in de woonwijken kan op termijn zo ingericht worden dat de aantrekkelijkheid versterkt wordt en dat ruimte geschapen wordt om er te wonen, te winkelen, school te lopen, te fietsen of te wandelen. Door een 'leesbare' verkeersomgeving moeten bezoekers of automobilisten meteen duidelijk merken wanneer ze een verblijfsgebied naderen en wanneer ze tot het 'hart' van een centrumgebied doordringen.
- Optimale afstemming tussen functie en inrichting van de weg. De inrichting van een weg dient afgestemd te worden op zijn ruimtelijke omgeving en zijn functie. Omgekeerd zal ook het mobiliteitsprofiel van een nieuwe activiteit afgestemd moeten zijn op de verkeersinfrastructuur.
- Optimale bediening grondgebied door het openbaar vervoer. Het doel is het openbaar vervoer beter af te stemmen op een aantal zone die onvoldoende bediend worden (bvb. industrieterrein)
- Uitbouw van een geïntegreerd fietsers- en voetgangersnetwerk. Het gebruik van de fiets en verplaatsingen te voet dienen bevorderd te worden door aan fietsers en voetgangers veilige en comfortabele routes aan te bieden. Bijzondere aandacht zal hierbij gegeven worden aan de opbouw van het fietsroutenetwerk en veilige fietsroutes in het centrum.

2.4.2 Elementen van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur

1. Wegennet

A. N49-A11: hoofdweg

De selectie en inrichting van hoofdwegen gebeurt door het Vlaams Gewest (in het RSV). De belangrijkste functie van de hoofdwegen is de verbinding op internationaal niveau. Als aanvullende taak hebben ze een verbindingsfunctie op Vlaams niveau.

De doelstellingen zoals geformuleerd in het streefbeeld bij de ombouw van de N49 zijn als volgt geformuleerd:

- De N49 moet een verbindingsfunctie te vervullen voor de havens van Zeebrugge, Gent en het achterland
- De N49 dient ter ontsluiting van de Oostkust voor het recreatief verkeer uit het achterland
- De N49 dient ook het kleinstedelijk gebied Eeklo en het specifiek economisch knooppunt Maldegem te ontsluiten
- Het onderliggend wegennet voor auto-, fietsverkeer en openbaar vervoer wordt geoptimaliseerd
- Een barrièrewerking van de omgebouwde N49 – A11 moet vermeden worden
- Er wordt aandacht gevraagd voor de landschappelijk inpassing.

De omvorming van de N49 – A11 zal volgende concrete gevolgen hebben:

- Er worden nog twee aansluitingen voorzien met de N49 namelijk met de N44 en de N410 (Aardenburgkalseide)
- De overige kruispunten worden afgesloten. Er worden op een aantal wegen wel oversteekmogelijkheden (brug/tunnel) voorzien nl. t.h.v. Waterpolder, Schipdonkkanaal, Passiedreef/Vakebuurtstraat, Vakebuurtstraat, Celieplas.

Suggesties vanuit de gemeente

De N49 heeft momenteel een belangrijke impact op de verkeersafwikkeling in de gemeente. De omvorming naar hoofdweg zal dan ook grote gevolgen hebben voor de verkeerssituatie in de gemeente.

In het streefbeeld is opgenomen dat het kruispunt met de Koning Albertlaan afgesloten wordt. Het verkeer komende van Brugge dat in de richting de N49 wil rijden dient dat te doen via de N9, de N44a en de N44. De gemeente vreest dat er wegens deze omweg veel verkeer doorheen de kern van Maldegem zal rijden om de N49 te bereiken. Daarom stelt het voor om een langsweg aan te leggen tussen het kruispunt van de N49 met de Koning Albertlaan en het kruispunt van de N49 en de Noordstraat. Een deel van dit tracé is reeds aangelegd en dient enkel verbreed te worden. Momenteel is deze optie niet opgenomen in het streefbeeld.

Naast dit verkeerskundig aspect zal er eveneens een barrièrewerking ontstaan door de beperktere oversteekbaarheid van de hoofdweg:

- De kern Middelburg zal geen aansluiting meer hebben met de N49 – A11. Deze kern mag niet geïsoleerd raken binnen de gemeente. De leefbaarheid dient behouden te blijven.

- Voor landbouwers met landbouwland gelegen de overkant van de N49 – A11 moet een oplossing gevonden worden zodat hun landbouwland niet onbereikbaar wordt.

De gemeente wil daarom benadrukken om de barrièrewerking zoveel mogelijk te beperken. De gemeente wenst een daarom een correcte uitvoering van het streefbeeld. Het streefbeeld wil de barrièrewerking beperken door:

- De aanleg van ventwegen (vooral voor het tracé ten westen van de kern Maldegem)
- De aanleg van bruggen/tunnels voor lokaal en landbouwverkeer

De gemeente dringt er eveneens op aan om de geluidsoverlast die er momenteel is en die in de toekomst bij de omvorming tot snelweg zal toenemen, te beperken via maatregelen (bvb. geluidschermen, fluisterasfalt,...).

B. N44: primaire weg I

Er wordt gestart met de opmaak van een streefbeeld voor de N44 (initiatief AWW). Hierin zullen concrete inrichtingsprincipes uitgewerkt worden. Volgende standpunten werden reeds in eerdere documenten al ingenomen:

Visie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De selectie en inrichting van primaire wegen gebeurt door het Vlaams Gewest. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de N44 aangeduid als primaire weg categorie I. Deze primaire wegen verzorgen een verbindingfunctie op Vlaams niveau. Deze wegen zijn noodzakelijk om het net van hoofdwegen te complementeren, maar dragen zelf geen internationaal verbindende functie. De N44 vormt de verbindende schakel tussen de E40 en de N49 – A11.

Om deze functie te kunnen uitoefenen zullen er bepaalde ingrepen nodig zijn langs deze weg. Daarvoor dient een streefbeeld opgemaakt te worden door de Vlaamse Overheid. In het RSV zijn reeds een aantal algemene principes geformuleerd voor de inrichting. Het aantal kruispunten langs deze wegen moet afgebouwd worden. Alle kruispunten langs een primaire weg I moeten geregelde kruispunten zijn. Tevens moeten ook alle particuliere toegangen verdwijnen. Deze principes mogen niet opgevat worden als bindende norm maar moeten steeds geëvalueerd worden vanuit de bestaande historisch gegroeide structuur van de omgeving waarin deze weg gelegen is. Bij de omvorming van de N44 tot primaire weg I moet steeds rekening gehouden worden met de bestaande bebouwing en met de verkeersleefbaarheid op de omliggende wegen.

Bespreking bindend gedeelte RSV in het Vlaams Parlement¹¹

De toenmalige minister van Ruimtelijke Ordening stelt dat voor de interpretatie van de inrichtingsprincipes voor primaire wegen I ten aanzien van de N44 maximaal moet worden vertrokken van de bestaande inrichting van de N44 en bij eventuele aanpassingen moet de bestaande omgeving als belangrijk uitgangspunt worden genomen.

¹¹ Voorstel van decreet houdende de bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23/9/1997 houdende definitieve vaststelling van het RSV; Zitting 1997-1998 (13 november 1997); stuk 792 nr.3

Mobiliteitsplan Maldegem

In het mobiliteitsplan werd door de betrokken actoren (o.a. gemeente, Afdeling Wegen en Verkeer en provincie) een visie en maatregelen voorgesteld voor de inrichting van de N44. Volgende opties werden voorgesteld:

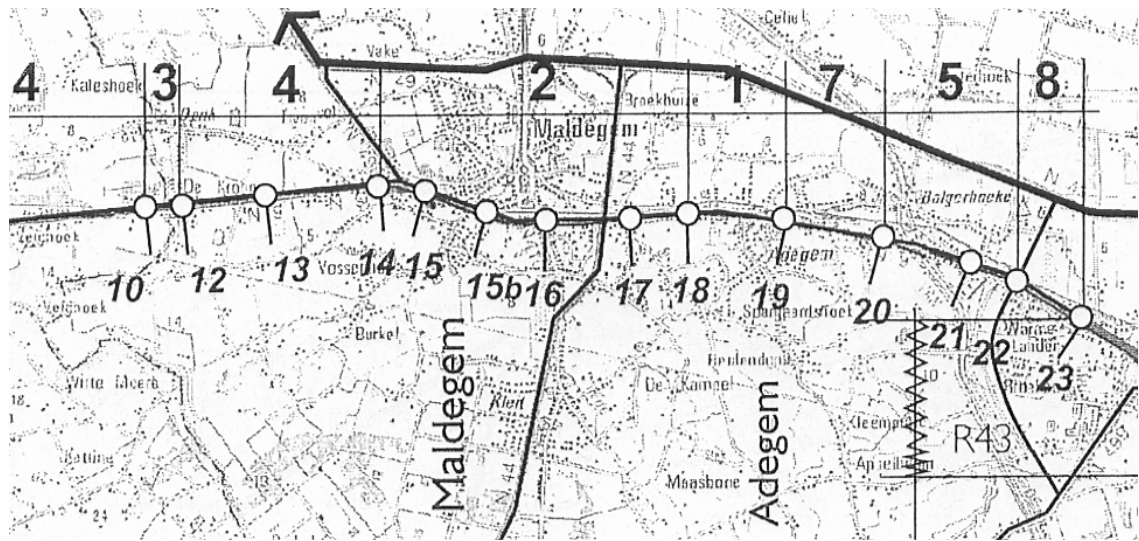
- De barrièrewerking dient zo beperkt mogelijk gehouden te worden.
- Kruispunt N44-Burchtstraat afsluiten voor verkeer en vervangen door een tunnel voor plaatselijk verkeer. Hulpdiensten (gesitueerd in de Bloemestraat) moeten wel nog de N44 op en af kunnen rijden.
- Kruispunt N44 - Krommewege en kruispunt N44 – Kleitkalseide - Aalterbaan worden omgevormd tot één complex. Het kruispunt N44 – Kleitkalseide – Aalterbaan zal afgesloten worden. Er blijft wel een verbinding via een tunnel tussen de kern Kleit en Maldegem. Op het kruispunt N44- Krommewege zullen alle bewegingen mogelijk blijven. Tussen Krommewege en Aalterbaan wordt een laterale weg aangelegd om het verkeer af te leiden van de N44 naar het centrum van Maldegem. Het stuk Krommewege tussen Aalterbaan(N44a) en N44 wordt afgesloten.
- Het kruispunt N44 – Halledreef blijft zijn functie behouden bij de omvorming van de N44 tot primaire weg. Alle kruispuntbewegingen blijven mogelijk.
- Op de kruispunten N44 – Harinkweg en kruispunt N44 – Groot Burkelkalseide zullen enkel de rechtsafslaande bewegingen mogelijk blijven.
- Alle andere kruispunten worden afgesloten

C. N9: secundaire weg

De selectie van de secundaire wegen gebeurt door de provinciale overheid. Volgende selectie werd gemaakt.

- N9 vanaf grens Damme tot kruispunt Stationsstraat-Aalterbaan: secundaire weg type I
Deze weg heeft als functie om de oostelijke delen van het regionaalstedelijk gebied Brugge met het economisch knooppunt Maldegem te verbinden in het provinciegrensoverschrijdend openruimtegebied. De nadruk komt te liggen op doorstroming van het verkeer.
- N9 vanaf kruispunt Stationsstraat-Aalterbaan tot grens met Eeklo: secundaire weg type III
De autoverkeersfunctie van de weg (verbinden/verzamelen) is neven- of ondergeschikt aan de openbaar vervoersfunctie en de langzaam-verkeersfunctie. De N9 verliest op dit deel immers haar bovenlokale verkeersfunctie (autoverkeer) aan de parallelle hoofdweg N49 – A11. Het wegverkeer wordt neven- of ondergeschikt aan het openbaar vervoer en het fiets- en voetgangersverkeer. Door de ondergeschiktheid van het autoverkeer, biedt de secundaire weg type III de mogelijkheid om te fungeren als een as voor het openbaar vervoer. Busvoorzieningen worden hiertoe voorzien op de weg, waarbij die voorrang krijgen op het autoverkeer. Ter hoogte van bottlenecks garanderen doorstromingsmaatregelen de vlotte doorgang van het openbaar vervoer.

De specifieke inrichting van deze wegen wordt bepaald door een streefbeeldstudie die in opmaak is door de Vlaamse overheid. In maart 2005 werd een ontwerp streefbeeld voorgelegd. Volgend voorstel werd uitgewerkt voor Maldegem:



Volgende wegprofielen komen voor op het grondgebied van Maldegem:

Wegprofiel 1 (wonen-gesloten): De inrichting van de weg houdt rekening met alle verkeersdeelnemers. In deze gebieden is de N9 een weg die door het centrum loopt. De nadruk ligt op de verblijfsfuncties, zonder de doorstromingsfunctie te verwaarlozen. De ontsluiting van de verschillende bestemmingen gebeurt via ventwegen. De centrale hoofdbaan garandeert de doorstroming van de N9. Langs beide ventwegen worden parkeerstroken voorzien langs de kant van de bebouwing. De laanbeplanting is dicht en verhindert dat de weg een open ruimte is binnen een gesloten centrumlandschap.

Wegprofiel 2 (wonen-open): Dit profiel is naar wegingdeling gelijk aan het eerste profiel. Om de weg zich beter te laten inpassen in het landschap wordt een open profiel toegepast. De beplanting van de verschillende bermen is minder dicht.

Wegprofiel 3 (buitengebied-gesloten): Door een dichte groenstructuur van een vierdubbele bomenrij langsheen de N9 te realiseren wordt de landschappelijke corridor gesloten. Het profiel is zo smal mogelijk gehouden om de landschappelijke inpasbaarheid te verhogen. Dit typeprofiel blijft de doorstroming garanderen, de ventwegen combineren traag verkeer en fietsverkeer. Omdat er zich geen directe voetgangersbestemmingen langs de N9 bevinden, zijn in dit profiel geen voetpaden voorzien.

Wegprofiel 4 (buitengebied-open): Tussen de verschillende dorpen is het landschap vaak wijs en open. Het typeprofiel is te vergelijken met het profiel voor buitengebied-gesloten. Er is een hoofdrijbaan met langs weerszijden een landbouw- en fietsweg. Eén enkele bomenrij langs beide kanten van de weg geeft continuïteit aan het wegbeeld en laat een duidelijke doorkijk toe naar het achterliggende landschap.

Wegprofiel 5 (Bedrijvencentralezone-open): Bedrijvencentralezone domineren de functie van de weg, de openheid van het achterliggende landschap bepaalt het karakter. Een centrale hoofdrijbaan met langs beide kanten een ventweg van 3 m. breed wordt voorzien. Fietsverkeer kan op fietspaden langs de ventwegen. Deze inrichting heeft de voorkeur, omwille van het scheiden van vrachtverkeer met fietsers.

Wegprofiel 7(buitengebied↔wonen-gesloten): Er wordt een asymmetrisch profiel toegepast. Langs de kant van het landschap ligt een fiets-/ventweg en worden de boomsoort en verlichtingsarmaturen aangepast aan het landschap. Langs de kant van de woningen ligt een ventweg met parkeer-/groenstrook. Fietsers kunnen in tegenrichting van de ventweg gebruik maken.

Volgende knooppunten werden geselecteerd op het grondgebied van Maldegem:

Nr.	Naam	Actie	Nr.	Naam	Actie
12	Pastoor De Swaeflaan	lichtengeregeld kruispunt met keerpunt	17	Sint-Barbarastraat	lichtengeregeld kruispunt met keerpunt
13	Pispot	keerpunt	18	Gentse Steenweg	aanleg rotonde
14	Kleine Bogaerdestraat / Heirweg	rotonde	19	Hillestraat / Oude Staatsbaan	rotonde
15	Koning Albertlaan / Brugse Steenweg	rotonde met bypass plaatselijk verkeer	20	Toegang tot KMO-zone	lichtengeregeld kruispunt
16	Aalterbaan / Stationsstraat	rotonde			

Door de gemeente werd bij opmaak van het streefbeeld volgende suggesties verdedigd:

- Er wordt voorgesteld om de 3 rijstroken tussen Maldegem en Donk te vervangen door 2 rijstroken. De middelste rijstrook is bestemd voor het linksafslaande verkeer. Daarnaast kan deze strook op bepaalde plaatsen ook alternerend gebruikt worden als inhaalstrook. Op plaatsen waar het inhalen echter verboden is, moeten vaste middenbermgedeelten ingeplant worden.
- De gemeente kan niet akkoord gaan met het principe "rechts in, rechts uit" omdat dit voor de bewoners en voor de handelszaken onnodige omrijbewegingen teweegbrengt. Ter hoogte van de Brielwegel en Boslaan wordt wel voorgesteld om, omwille van de veiligheid, enkel "rechts in, rechts uit" toe te laten.
- Indien het concept "Rechts in, rechts uit" weerhouden wordt stelt de gemeente voor om een 2x1 met ventwegen te voorzien.
- De gemeente stelt voor om het kruispunt met de Kronekalseide te behouden. In geval het principe "rechts in, rechts uit" weerhouden blijft kan het Elisabethziekenhuis te Damme-Sijsele ontsloten worden via een ventweg aan de noordzijde van de N9.
- Ter hoogte van het kruispunt K. Astridlaan - Brugse Steenweg - K. Albertlaan wordt een rondpunt voorzien. De gemeente stelt voor om alle verkeer langs de N9 naar dit rondpunt te geleiden en het zuidelijk gedeelte van de N9 enkel te gebruiken voor bestemmingsverkeer. Op die manier kunne twee gevaarlijke kruispunten vermeden worden.
- Suggestie voor de aanleg van een op- en afrit ter hoogte van de N44 wordt als niet mogelijk noch wenselijk gezien.
- De ontsluiting van het bedrijventerrein naar de N9 zal gebeuren via een nieuwe ontsluiting t.h.v. het kruispunt met de Gentse Steenweg. Het vrachtverkeer t.h.v. de Sint-Barbarastraat wordt ontmoedigd.
- Tussen Gentse Steenweg en de Hillestraat opteert de gemeente voor een "doortocht" inrichting. Omdat een goede oversteekbaarheid hier van groot belang is, dient zoveel mogelijk vaste middenbermgedeelten (groene middenstrook) voorzien te worden. De middelste strook kan voor de zwakke weggebruikers dienst doen als tijdelijke wachtplaats. Zo kunnen ze de weg in etappes dwarsen.
- Aanleg van een rotonde ter hoogte van de Hillestraat omdat deze weg een lokale weg type I is.
- Aanleg dubbelrichtingsfietspad tussen Hillestraat en Adegemdorp. OP deze manier kunnen de schoolkinderen die ten noorden van de N9 wonen steeds op een kruispunt met verkeerslichten de N9 dwarsen.
- Nieuwe rechtstreekse ontsluiting van de KMO-zone "Koekoeklaan" op de N9

- In functie van het te voorziene netwerk voor fietsers binnen de gemeente zijn veilige en comfortabele fietspaden noodzakelijk. Deze tracés werd immers opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en het lokaal fietsroutenetwerk. Bij kruispunten van het fietsroutenetwerk met de N9 zijn veilige oversteekplaatsen van levensbelang (zie kaart gewenste structuur fietsverkeer). Volgende kruispunten dienen ingericht te worden met grote aandacht voor de fietsers:
 - Heirweg
 - Pastoor De Swaeflaan
 - Oude Gentweg
 - Gentse Steenweg
 - Adegemdorp-Canadezenlaan

D. N44a (Aalterbaan) en N410 (Aardenburgkalseide): secundaire weg type II

De verzamelfunctie op bovenlokaal niveau primeert tegenover de verbindingsfunctie. De N410 verzamelt verkeer uit Zeeland naar de hoofdweg N49 – A11. De nevenfunctie is het verbinden van het specifiek economisch knooppunt Maldegem met ‘centrale kernen’ in westelijk Zeeland. De N44a verzamelt verkeer (N9, economisch knooppunt Maldegem) naar het hogere wegennet. De verzamelende taak van deze wegen vereist meer knooppunten dan bij een secundaire weg type I. Deze weg zal uitgaan van een beperkter dwarsprofiel en van een lagere richtsnelheid (bv. 50/70 km/u). Een hogere mate van erfontsluiting is mogelijk. Het type II zal hogere eisen stellen naar leefbaarheid, veiligheid en de relatie tussen het publieke en private domein.

Suggesties vanuit de gemeente

- De wegvakindeling moet uitgaan van een 2x1-profiel.
- Bij de herinrichting van het wegtracé van de N44a moet een oplossing gezocht worden voor het conflict tussen enerzijds het verwerken van meer verkeer (door het afsluiten van het kruispunt van de Koning Albertlaan en de N49) en anderzijds voor het bestemmingsverkeer naar de verschillende winkelzaken langsheen deze weg.
- In functie van het te voorziene netwerk voor fietsers binnen de gemeente zijn veilige en comfortabele fietspaden noodzakelijk. Deze tracés werd immers opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk en het lokaal fietsroutenetwerk. Bij kruispunten van het fietsroutenetwerk met de N44a en de N410 zijn veilige oversteekplaatsen van levensbelang (zie kaart gewenste structuur fietsverkeer). Volgende kruispunten dienen ingericht te worden met grote aandacht voor de fietsers
 - Speyestaat-Krommewege

E. Lokale wegen

De selectie van de lokale wegen is overgenomen uit het goedgekeurde mobiliteitsplan van de gemeente Maldegem.

Lokale wegen zijn wegen waar het “toegang geven” de belangrijkste functie is. Deze wegen verzorgen eveneens een verbindende functie op lokaal niveau. Op de lokale wegen gaan de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid boven de afwikkelingssnelheid.

Er zijn drie types lokale wegen:

- Lokale weg type I: lokale verbindingsweg

De hoofdfunctie van een lokale weg I is het 'verbinden' op lokaal en interlokaal niveau. Het 'ontsluiten' en 'toegang geven' vormen de aanvullende functies van dit wegtype.

Volgende wegen werden opgenomen als lokale weg I:

- Verbinding Francis De Meeuslaan – Schautenstraat – Bogaardestraat
- Verbinding Hillestraat – Kruisken – Heulendonk – Kleemputte – Appelboom – Vierweegse – Kruipuit
- De N499 (Zwepe-Veldekens)

- Lokale weg type II:

De hoofdfunctie van een lokale weg II is het 'verzamelen' op lokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De ontsluitingsfunctie primeert. Het 'toegang geven' neemt ook een belangrijke plaats in. Alnaargelang het te ontsluiten gebied (stedelijk gebied, wijken,...) worden nog twee subcategoriën toegekend:

Lokale weg type IIa : gemeentelijke ontsluitingsweg

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Brugsesteenweg – Westeindestraat • Mevr. Courtmanslaan – Gentsesesteenweg • Stationstraat • Aardenburgkalseide – Noordstraat • Bogaardestraat | <ul style="list-style-type: none"> • Kleitkalseide • Halledreef • Heirweg • Pastoor De Swaeflaan • Waterpolder |
|---|---|

Lokale weg type IIb: wijk- of centrumontsluitingsweg

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Buurstraat • Vakebuurtstraat – Reesinghelaan • Vakekerkweg • Marktstraat • Stationsstraat • 39° Linielaan – Schouwburgplaats • B. Lippensstraat | <ul style="list-style-type: none"> • Kanunnik Andrieslaan • Nieuwstraat • Stationsplein • Weggevoerdenlaan • Brielstraat • Adegem Dorp • Oude Staatsbaan |
|---|---|

- Lokale weg type III:

De hoofdfunctie is 'verblijven' en 'toegang verlenen tot de aanpalende percelen' (erffunctie). De verblijfsfunctie primeert op deze weg. De weg kent enkel bestemmingsverkeer, het overige verkeer wordt geweerd. Dit zijn bv. woonstraten en landelijke wegen. Alle overige wegen worden geselecteerd als lokale weg III.

2. Waterwegen

Het Leopoldkanaal en het Schipdonkkanaal worden in het PRS Oost-Vlaanderen aangeduid als secundaire waterwegen. Ze zijn van minder belang voor het transport van goederen dan

het hoofdwaterwegennet. De uitbouw van de waterwegen op het vlak van bevaarbaarheid en toegestaan gabariet zijn daarom eerder te verwachten op het vlak van het hoofdwaterwegennet. Voor waterwegen van het secundair net die nog voor economische activiteiten gebruikt worden (hoe beperkt ook), wordt deze economische functie gevrijwaard en waar het kan, in harmonie met de andere functies, nog uitgebreid.

Voor de secundaire waterwegen wordt een belangrijke aanvullende rol gezien ten aanzien van recreatie en toerisme. Uiteraard geldt dit in de eerste plaats voor het vaartoerisme.

Op dit moment zijn er slechts beperkte activiteiten langsheen het Schipdonkkanaal die van het kanaal gebruik maken. De gemeente dringt aan op een snelle uitspraak omtrent de reservatiestrook van het Schipdonkkanaal. Nu heerst er onduidelijkheid waardoor de omwonenden in onzekerheid leven.

3. Inrichtingsprincipes bebouwde kommen

Verblijfsgebieden

Binnen de dorpskernen worden gebieden aangeduid waar de verblijfsfunctie -en dus de verkeersleefbaarheid- primeert op de verkeersfunctie van de wegen. De verplaatsing in de verblijfsgebieden worden uitgevoerd binnen een gebied waar zich, naast woningen, dagelijkse voorzieningen als scholen en winkels bevinden. Om deze verplaatsingen zo veilig mogelijk te maken, is het belangrijk dat deze voorzieningen zich in een aaneengesloten gebied bevinden. In de verblijfsgebieden moeten maatregelen genomen worden die het overbodige verkeer weren, en de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid verhogen. Er moet een integrale oplossing geboden worden door een combinatie van zone 30 – maatregelen en circulatiemaatregelen. Een belangrijke eis in de zone 30 – regeling is dat de gewenste snelheid redelijkerwijs uit de omstandigheden (snelheidsremmende maatregelen) moet voortvloeien. Volgende gebieden worden aangeduid als zone 30 gebieden:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Gebied tussen Katsweg, Bogaerdestraat, Stationsplein en Bloemestraat • Gebied tussen de Buurtstraat, Vakebuurtstraat, Reesinghelaan, Westeindestraat en Noordstraat • Gebied tussen de Westeindestraat en Bogaerdestraat • De verschillende woonwijken | <ul style="list-style-type: none"> • Adegem-dorp en Schoolstraat (Adegem) • Kleitkalseide tussen Urselweg en Hogebranddreef (Kleit) • Woonwijk tussen Halledreef en Lievevrouwdreef (Kleit) • Kern Middelburg • Kern Donk |
|---|--|

Poorten

Om de overgang tussen de verschillende snelheidsregimes maar ook de leesbaarheid van de kernen (bebouwde kom) extra te benadrukken, kan gewerkt worden met poorten. Door o.a te werken via middengeleiders, verkeersplateaus en vernauwingen kan men de autobestuurder er attent op maken dat hij zijn snelheid dient aan te passen.

In het centrum van Maldegem wordt op volgende plaatsen een poort-effect gecreëerd:

- Aardenburgkalseide
 - Brugsesteenweg
 - Bogaardestraat
- Stationsstraat
 - Gentseseenweg

In het Adegem dient op volgende plaatsen een poort-effect gecreëerd te worden:

- Spanjaardshoek
- Oude Staatsbaan

In de kern Kleit dient op volgende plaatsen een poort-effect gecreëerd te worden:

- Kleitkalseide zowel ten N als ten Z van de kern

In de kern Middelburg worden op volgende plaatsen een poort-effect gecreëerd:

- Schorreweg
- Waterpolder
- Hoornstraat
- Rentestraat

In de kern Donk worden op volgende plaatsen een poort-effect gecreëerd:

- Pastoor De Swaeflaan
- Brezendedreef
- Heirweg
- Donkstraat

Schoolomgevingen

De meeste scholen in de verschillende kernen van Maldegem zitten bij invoering van de zone 30 binnen dat gebied zodat er geen speciale maatregelen meer nodig zijn. Het is wel aan te raden om goede oversteekplaatsen te realiseren en deze ook goed aan te geven.

De school in het Vossenhol en langs de Aardenburgkalseide komt in aanmerking om een specifieke inrichting als schoolomgeving te krijgen. In Kruijpuit is dit reeds gebeurd.

4. Ontsluiting 'Industriezone Maldegem'

De 'Industriezone Maldegem' wordt momenteel ontsloten langsheen de Krommewege naar de N44 en langsheen de Sint-Barbarastraat naar de N9. In de toekomst dient de toegang via Krommewege de hoofdtoegang te worden omdat het verkeer van en naar de regionale bedrijven direct op de N44 (primaire weg die zowel op regionaal als op Vlaams niveau functioneert) terechtkomt. Bij de omvorming van de N44 tot primaire weg I dient er dan ook voldoende aandacht te gaan naar de afwikkeling van het kruispunt N44 – Krommewege.

De ontsluiting richting de N9 wordt als volgt voorzien:

- Er wordt een nieuw secundaire ontsluiting van het bedrijventerrein t.h.v. kruispunt van de N9 met de Gentseseenweg voorzien.
- De Sint-Barbarastraat zou omgevormd worden tot woonstraat. Dit wil zeggen dat vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein ontmoedigd wordt.

De gemeente dringt er op aan om een bedrijfsvervoersplan op te maken voor de industriezone 'Maldegem'. Dit bedrijfsvervoersplan gaat na wat de verschillende vervoersstromen zijn op het industrieterrein (Van waar komen de werknemers? Met welk vervoersmiddel komt men? In welke richting worden de vrachtwagens gestuurd?). Bovendien kan men de effecten van de uitbreiding van het bedrijventerrein op het wegverkeer inschatten.

5. Fietsroutenetwerk

Samen met het Vlaamse Gewest heeft de provincie Oost-Vlaanderen een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk ontwikkeld. Met dit netwerk wil het provinciebestuur de mensen aanmoedigen om voor hun korte verplaatsingen naar school, naar het werk of naar de winkel de fiets te gebruiken. Dit fietsnetwerk verbindt de grotere woonkernen met de attractiepolen (zoals bedrijven, scholen, stations,...).

Het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk is opgebouwd uit drie soorten fietsroutes:

- **functionele routes** : verzorgen de verbinding tussen de woonkernen en de attractiepolen
- **hoofdroutes**: realiseren een snelle verbinding tussen twee kernen en bestaan uit jaagpaden en oude spoorwegbeddingen (langere afstand)
- **alternatieve routes**: vormen een alternatief traject op de hoofdroutes.

Volgende wegen werden opgenomen binnen het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk:

functionele routes:

M. Courtmanslaan-Gentsesteenweg-Staatsbaan-Prins Boudewijnlaan
 St-Annapark-Oude Aardenburgse Weg-Rokalseidestraat-Aardenburgkalseide
 Schorreweg-Middelburgse Kerkstraat-Groene Markt-Hoornstraat
 Heirweg
 Aalterbaan-Kleitkalseide-Kleitkalseide-Halledreef-Torredreef
 Oude Gentweg-Vliegplein-Blekkersgat-Gentweg-Vlamingstraat
 Veldekens-Zwepe

hoofdroutes:

Schipdonkkanaal
 Oude spoorweg Donk-Maldegem

alternatieve routes:

Kronekalseide-Brugsesteenweg-Westeindestraat Markstraat-Stationsstraat

Naast het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (Vlaams Gewest) selecteerde de provincie ook een eigen provinciaal fietsnetwerk. Volgende wegen werden hierin opgenomen:

Vanuit Maldegem naar...

Kleit : Stationsstraat, Kleitkalseide
 Adegem : M. Courtmanslaan, Oude Gentweg, Vliegplein
 Middelburg : Oude Aardenburgseweg, Rokalseidestraat, brug over Schipdonk- en Leopoldkanaal, Dijkstraat, Schorreweg
 Beernem : Boogaardestraat, Schautenstraat, Francis De Meeuslaan
 Damme : langs de oude spoorlijn
 Sint-Laureins : via oude spoorlijn, Moerwege, Schipdonkkanaal of via Leopoldkanaal
 Nederland : idem als richting Middelburg maar via Fortuinstraat

Vanuit Kleit naar ...

Ursel : Urselweg, Pot- en Zuidhoutstraat, Maasbone, Kraailokerkweg, Blakkeveld, Zwepe
 Knesselare : Halledreef, Torredreef

Vanuit Adegem naar ...

- Ursel : Adegemdorp, Spanjaardshoek, Kruisken, Heulendonk-Kleemputte-Appelboom-Kerselare-Vierweegse-Zwepe.
- Oostwinkel : idem als vorige maar aan kruispunt Vierweegse met Kruiplit richting Kruiplit nemen.
- Eeklo : Adegemdorp, Spanjaardshoek, Kruisken, Staalijzer, Kraaienakker, Raverschoot

Als verdere aanvulling wordt in het GRS een lokaal fietsroutenetwerk aan dit provinciale fietsroutenet opgehangen. Ze vormen verbindingen naar secundaire aantrekkingspolen. Deze lokale fietsroutes worden door de gemeente uitgewerkt. Het zijn volgende wegen:

- Noordstraat
- Rapenbrugstraat-Korte Rapenburgstraat-Molenberg
- Vakebuurtstraat-Noortemstraat
- Butswervestraat-Buurstraat
- Vakebuurtstraat-Reesinghelaan
- Vakekerkweg
- Pastoor De Swaeflaan
- Kallestraat-Ringbaan-Krommewege-Speyestraat
- Holleweg-Nieuwhofdreef-Torredreef
- Lindestraat

6. Station Maldegem als knooppunt in het openbaar vervoer

Het station van Maldegem fungeert als middelpunt van het openbaar busvervoerssysteem zoals uitgewerkt in het mobiliteitsplan Maldegem. Het Stationsplein inrichten als knooppunt binnen het openbaar vervoer betekent dat er overstapmogelijkheden moeten zijn naar andere buslijnen, aansluitingen op fietsroutes en functies aansluitend bij de centrumas via Stationsplein en Nieuwstraat. Bij de herinrichting wordt er dan ook rekening gehouden met het voorzien van halte-accomodaties (bushalte, fietsenstallingen en een infokiosk). De inrichting van het Stationsplein als plein zal het openbaar vervoersknooppunt versterken.

De oude stationssite van Maldegem wordt momenteel gebruikt door het Stoomcentrum. Een verder opfrissing van deze site en de heraanleg van het Stationsplein moet zorgen voor een heropwaardering van de buurt. Ook de oude spoorwegterreinen tussen het station en de Brielwegel dienen opgevaardeerd te worden. Dit kan door het voorzien van groen en eventueel door deze terreinen een meer openbaar karakter te geven (vb doorsteek voor voetgangers voorzien).

7. Openbaar vervoersnetwerk

Het openbaar vervoer in Maldegem valt uiteen in 7 buslijnen, 3 buslijnen hebben hun eind- of beginpunt in Maldegem. Zij zorgen voor de ontsluiting van Maldegem en staan in voor de verbindingen tussen Maldegem en zijn deelen. In het kader van het decreet van basismobiliteit werd reeds heel wat gerealiseerd (o.a. belbus). Het openbaar vervoersnetwerk dient echter op volgende punten nog verbeterd te worden:

- Een betere functionering van de sneldienst Brugge – Gent.
- Bediening van het 'industrieterrein Maldegem'.

2.4.3 Maatregelen ter uitvoering van de gewenste verkeersstructuur

In dit hoofdstuk worden maatregelen opgesomd om de doelstellingen van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur te realiseren. De gemeente zal in het bindend gedeelte de maatregelen selecteren die het wenst uit te voeren binnen de planperiode.

- **Overleg met hogere overheden met betrekking tot de lijninfrastructuren van bovenlokaal niveau**

De gemeente wordt doorkruist door een aantal lijninfrastructuren van bovenlokaal belang. De inrichting is een bevoegdheid van de hogere overheden (Vlaams Gewest en de Provincie Oost-Vlaanderen). Het is voor de gemeente van belang suggesties te leveren voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van deze beleidselementen.

- **Inrichting lokale wegen**

De gemeente werkt inrichtingsplannen uit voor de uitbouw van de lokale wegen (verbindingswegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen). Hierbij baseert ze zich op de inrichtingsprincipes zoals aangegeven in het mobiliteitsplan.

- **Inrichting verblijfsgebieden**

Bij inrichting van de verblijfsgebieden dient er rekening gehouden te worden met een optimale verkeersveiligheid en –leefbaarheid. De gemeente maakt hiertoe een inrichtingsplan op. Hierin moet de erffunctie primeren. Per verblijfsgebied moet men nagaan hoe men ruimte kan scheppen voor voetgangers, fietsers, aankledingsmeubilair en groenvoorzieningen. Bij inrichting van de verblijfsgebieden moet ook rekening gehouden worden met een uniforme inrichting van de poorten.

- **Optimaliseren fietsnetwerk**

De gemeente werkt actief mee met de aanleg en de inrichting van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk.

Bij de herinrichting van een lokale weg dient rekening gehouden te worden of deze weg opgenomen is in het fietsnetwerk. In hoeverre er afzonderlijk fietsvoorzieningen (fietspaden) noodzakelijk zijn, werd uitgewerkt in het mobiliteitsplan. De gemeente zal de noodzakelijk voorzieningen (o.a. bewegwijzering) aanbrengen aan het fietsroutenetwerk en de ontbrekende tracés vervolledigen.

- **Optimaliseren openbaar vervoer**

Rekening houdend met het decreet basismobiliteit worden volgende maatregelen voorgesteld:

- Bediening Industrierrein
- Betere functionering sneldienst Gent-Brugge.

2.5 GEWENSTE STRUCTUUR SPORT EN RECREATIE

Binnen het ruimtelijk functioneren van de gemeente kunnen twee soorten recreatievormen onderscheiden worden. Enerzijds zijn er de meer 'actieve' vormen van recreatie met bijhorende infrastructuur zoals binnen (sporthal) – en buitensporten (voetbal). Anderzijds zijn er recreatievormen zoals fietsen en wandelen die op een meer passieve manier gebruik maken van de ruimte.

Nieuwe actieve recreatievormen moeten afgestemd zijn op vraag en de behoefte van de inwoners. Ze moeten daarbij zoveel mogelijk aansluiten op de kerngebieden voor wonen.

De meer passieve vormen van recreatie (wandelen, fietsen) zijn inherent verbonden aan de elementen van de open ruimte structuur. Zij zijn daarbij steeds ondergeschikt aan de hoofdfuncties natuur, landbouw en bos. Voor deze recreatievormen staat netwerkvorming voorop. De woonkernen, de bezienswaardigheden en de verschillende voorzieningen worden met elkaar verbonden.

2.5.1 Uitgangspunten

- Degelijk uitgebouwde sportinfrastructuur op niveau van elke kern. Iedere kern dient over een minimum-aanbod aan sportvoorzieningen te beschikken. De grootste kern Maldegem kan verder worden uitgebouwd als een recreatiepool met een variatie aan sporten.
- Streven naar netwerkvorming. Netwerkvorming voor recreatief medegebruik is mogelijk door het inschakelen van voetwegen, jaagpaden of oude spoorwegbeddingen. Op die manier kan men een netwerk creëren tussen de verschillende attractiepolen en kernen van de gemeente.

2.5.2 Elementen van de gewenste structuur sport en recreatie

A. Elementen van bovenlokaal niveau

1. De kern Maldegem als gebied van primair toeristisch recreatief belang (provincie)

De provincie selecteert gebieden van primair toeristisch-recreatief belang waar verder ondersteuning wenselijk is. Ze bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling en/of bundeling van bijkomende toeristisch-recreatieve structuur. De uitbreiding van bestaande en de inplanting van bijkomende hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur¹² in de gebieden van primair toeristisch-recreatief belang worden vastgelegd in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

2. Maldegem gelegen in het toeristisch recreatief-aandachtsgebied Vlaams Kreeken- en Poldergebied (provincie)

In toeristisch-recreatief aandachtsgebied zijn elementen gesitueerd die voor een beperkte toeristisch-recreatieve aantrekkingszorg zorgen. Wegens het (kwetsbare) landschappelijk of natuurlijk waardevol karakter van deze gebieden wordt de ruimtelijke draagkracht beperkt ingeschat t.a.v. de ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve structuur.

In het beleid moet vooral aandacht geschonken worden aan de (voorzichtige) uitwerking van het recreatief medegebruik t.o.v. de beperkte ruimtelijke draagkracht en aan de ondersteuning en versterking van de toeristisch-recreatieve infrastructuur op het niveau van de stedelijke gebieden en nederzettingkernen.

3. Schipdonkkanaal en Leopoldkanaal geselecteerd als toeristisch-recreatief hoofdrouten netwerk (provincie)

Toeristisch-recreatieve hoofdroutes vormen de drager van toeristisch-recreatieve (langeafstands) bewegingen. Deze hoofdroutes vormen de kapstok om er de kleinere lokale netwerken en routes en tevens toeristisch-recreatieve elementen aan op te hangen.

Bij uitbouw van het geheel van toeristisch-recreatieve hoofdroutes moet rekening worden gehouden met alle mogelijke toeristisch-recreatieve (langeafstands) bewegingen (fietsen, voettocht, trektochten te paard, skaten, kanoën, pleziervaren,...). Om veiligheid en comfort te garanderen aan deze 'non-stop' bewegingen, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een volledige afscheiding ten opzichte van het autoverkeer.

4. Drongengoed als natuur- en landschapsknooppunt (provincie)

Natuur- en landschapsknooppunten zijn belangrijke wandelgebieden of natuur-educatieve centra. Zij zijn geselecteerd om het recreatief en educatief belang aan te tonen ten opzichte

¹² Onder hoog-dynamische toeristisch-recreatieve structuur wordt die infrastructuur verstaan die, omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving sterke veranderingen en dynamiek teweeg brengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en daardoor in belangrijke mate het bestaande ruimtegebruik wijzigt.

van de overige open ruimte functies. In deze natuur- en landschapsknooppunten kan, indien de natuurlijke en ruimtelijk draagkracht niet overschreden wordt kleinschalige ondersteunende accommodatie voorzien worden (kleinschalige horeca, educatief gebouwtje, parking, speeltuin, enz.). Deze accommodatie kan een belangrijke structurerende werking hebben als toegang tot het domein.

B. Elementen van lokaal niveau

1. **Maldegem-Adegem als recreatiepolen**

In de kernen Maldegem en Adegem is er een ruim en divers aanbod aan sportmogelijkheden. Het beleid is dan ook afgestemd op een verdere gezamenlijke versterking ervan en het uitstippelen van een beleid met wederzijdse complementering. Nieuwe behoeften voor binnen- en buitensporten zullen gesitueerd worden binnen Maldegem-Adegem.

Specifiek voor het sportpark "M. Dewaele" en de behoefte aan een nieuwe sporthal:

Het sportpark "M. Dewaele" vervult momenteel een belangrijke rol als recreatiepool. Er is reeds een divers aanbod aan sportterreinen: 4 voetbalterreinen, 4 tennisterreinen, 1 polyvalent terrein, 1 skate- skeelerterrein, 1 voetbalweide & 1 atletiekpiste met binnenin een voetbalterrein. Het heeft bovendien de potentie om verder uitgebouwd te worden omwille van volgende redenen:

- Het ligt binnen de bestemming zone voor dagrecreatie op het gewestplan
- Er is nog 2,5ha binnen deze bestemming nog niet ingenomen door het sportpark.
- Het sluit aan op de hoofdkern Maldegem
- Het ligt centraal t.o.v. van de andere woonkernen
- Het is goed gelegen t.o.v. de verschillende woongebieden
- Ligt niet geïsoleerd in de open ruimte

Momenteel bestaat er een vraag naar bijkomende ruimte voor binnensportactiviteiten. De huidige sporthallen zijn overbezet en zijn bovendien te klein (wat betreft speloppervlakte) voor clubs die hun activiteiten willen uitbreiden. Rekening houdend met bovenstaande visie is er de mogelijkheid om een nieuwe sporthal te bouwen in het sportpark "M. Dewaele". Er kan ook overwogen worden om een sporthotel te bouwen die gebruikt kan worden door sportclubs en jongeren tijdens sportstages.

Deze uitbreidingen kunnen gerealiseerd worden binnen de huidige bestemming voor dagrecreatie op het gewestplan.

Andere sportterreinen binnen Maldegem en Adegem:

Naast het sportpark 'M. Dewaele' zijn nog verschillende andere infrastructures voor actieve recreatie gesitueerd in of aan de rand van Maldegem en Adegem. Het gaat om Sporthal Van Cauteren, het St-Anna Zwembad, Tennisclub 't Lobbeke', Hondenclub 'De vrije liefhebber', 'Squadra Corse Tipo', voetbalclub 'VK Adegem', voetbalclub 'FC Publica', voetbalterrein 'de Geuzen', sporthal 'Atletico' en het André Trenson stadion.

Naast het behoud van deze infrastructures, zijn er een aantal sportterreinen die een uitdovend karakter krijgen doordat ze niet bestendig werden via het sectoraal bpa zonevreemde sportterreinen. Het betreft het voetbalterrein 'FC De Akkers', het voetbalterrein 'Sobemai' en het terrein van 'Hond en Meester'. 'FC De Akkers' ligt geïsoleerd in een landbouwgebied waardoor de bestending moeilijk te verdedigen is. De club is ondertussen gefusioneerd met de "SV Decota" in Middelburg en de terreinen van 'FC De Akkers' zijn terug opgenomen in het landbouwgebied. De terreinen van 'Sobemai' en 'Hond en Meester' zijn gelegen in ambachtelijk zone of industriezone. Door de nood aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid en door optimalisering van het ruimtegebruik binnen de bedrijventerreinen is het niet wenselijk ze op deze plaats te bestendigen.

Specifiek voor tennisclub 't Lobbeke:

Door de groei van de club dringt een uitbreiding zich op (motivering zie informatief gedeelte). Een uitbreiding van de bestaande terreinen moet mogelijk zijn vermits het terrein aansluit op de kern Maldegem. Het terrein bevindt zich in een gebied dat de overgang vormt tussen de kern en de open ruimte. Dergelijke sport- en recreatieactiviteiten moeten zich kunnen blijven ontwikkelen in deze omgeving. Bij uitbreiding zullen volgende principes gehanteerd worden:

- Het blijft een lokale sportinfrastructuur die de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.
- De uitbreiding moet aansluiten op de bebouwing van de kern van Maldegem. Op die manier worden geen grote open ruimte gehelen aangesneden te worden
- Er dient een voldoende buffering tot stand gebracht te worden.
- Er dient rekening gehouden te worden met de mobiliteit en verhoogde parkeerbezetting die een uitbreiding met zich mee brengt.

2. Complementaire sport- en ontspanningsmogelijkheden in de kernen in de open ruimte

Naast het bundelen van de eerder grootschalige recreatieve voorzieningen (bvb. sporthal) in de recreatiepolen Maldegem-Adegem dienen een minimum aan sportactiviteiten aanwezig te zijn in de kernen gelegen in de open ruimte. Hierbij dient gestreefd te worden naar meervoudig ruimtegebruik van de terreinen. Dit minimum is nu reeds in iedere kern aanwezig.

Specifiek voor Kleit en Donk: De sportterreinen in Donk en Kleit werden bestendig via het sectoraal BPA voor zonevreemde sportterreinen.

Specifiek voor Middelburg: Ook het bestaande voetbalterrein van voetbalclub "SV Decota" in Middelburg werd bestendig maar daarnaast heeft de voetbalploeg nog nood aan een bijkomend voetbalterrein door de fusie met de ploeg "FC De akkers". Dit voetbalterrein is ruimtelijk best inpasbaar ten westen van het bestaande voetbalterrein omwille van volgende redenen:

- De uitbreiding moet ter plekke voorzien worden want een herlocalisatie aan de rand van Middelburg is niet wenselijk omwille van het historische karakter van de kern. De

compactheid van de kern zorgt ervoor dat altijd aaneengesloten landbouwland zal moeten aangesneden worden bij herlocalisatie. Bovendien zijn duidelijke relicten aanwezig rond de kern van de historische omwalling van Middelburg. Herlocalisatie naar de rand van de kern zou leiden tot het uitwissen van deze historische relicten.

- Een uitbreiding ten westen van het bestaande sportterrein is aangewezen omwille van de percelering en eigendomsstructuur. Deze percelen zijn in gebruik door jonge landbouwers. Een uitbreiding ten zuiden zou immers 7 percelen doorsnijden en bijgevolg versnipperen terwijl een westelijke uitbreiding slechts 3 percelen doorsnijdt
- Het voetbalterrein van “FC De akkers” wordt niet bestendig. Dit wordt gecompenseerd ter hoogte van het terrein in Middelburg
- De percelen ten westen zijn vanuit landbouwkundig oogpunt minder waardevol namelijk ze zijn slecht bereikbaar en ze hebben een matig kwaliteit.

3. Netwerkvorming ter stimulering van de toeristisch-recreatieve activiteiten en ter stimulering van het recreatief medegebruik van de waardevolle open ruimte gebieden

De recreatieve structuur in de gemeenten wordt gedragen door enerzijds:

- Een aantal toeristische trekpleisters zoals het Canada-Museum met zijn tuinen, het Canadees kerkhof, het Stoomcentrum en het Landbouwmuseum
- Het recreatief medegebruik van het Drongengoedbos, Burkel, Sint-Annapark, het Meetjesland en het krekengebied.

Om aan deze recreatieve structuur een meerwaarde te geven, is het noodzakelijk om ze op te nemen binnen een recreatief netwerk. Op die manier worden de verschillende trekpleisters verbonden en ontstaat een win-win situatie voor deze musea: ze kunnen voordeel halen uit elkaars aanwezigheid in de gemeente.

Dit recreatief netwerk dient opgehangen te worden aan een aantal knooppunten. Ze fungeren als vertrekplaats voor wandel-, fiets- en eventueel autoroutes langsheen de waardevolle open ruimte gebieden en langsheen de verschillende trekpleisters (vb. musea). Volgende knooppunten in het netwerk worden geselecteerd

- aan de kern Maldegem: de aanwezigheid van een toeristische dienst (met o.a. fietsverhuur), van een aantal bezienswaardigheden en van voldoende parkeergelegenheid zorgt ervoor dat Maldegem kan functioneren als vertrekplaats voor de verkenning van de omgeving. Bovendien kan dit tijdens de weekends en vakanties voor meer leven in de kern zorgen.
- aan het natuur en landschapsknooppunt Drongengoed: Ook het Drongengoed kan een rol als vertrekplaats fungeren mits de uitbouw als natuur- en landschapsknooppunt door de Provincie.
- aan het Schipdonk-en Leopolkanaal: ter hoogte van Strobrugge kan eveneens een knooppunt voorzien worden omdat het gelegen is langs de kanalen die als primair recreatief hoofdrouthenetwerk zijn aangeduid, omdat er van daaruit een mooie en snelle verbinding mogelijk is voor fietsers richting Maldegem en omdat men van daaruit zowel het polder- en krekenslandschap rond Middelburg als het Meetjesland richting Sint-Laureins kan verkennen. Deze knooppuntfunctie vraagt de nodige functionele uitbouw

zoals (info-borden, zitruimte, picknick ruimte, bewegwijzering en eventueel een klein aantal parkeerplaatsen).

- Het dorpsplein van Donk dient in de toekomst ook van de nodige accommodatie voorzien te worden om als vertrek of aankomst te fungeren voor recreatieve tochten doorheen Maldegem en omstreken.
- eventueel Middelburg afhankelijk van de toeristische ontsluiting van de archeologische site.
- Het waardevolle karakter van de open ruimte ten zuiden van Adegem trekt vele wandelaars en fietsers aan. Veel recreanten brengen ook een bezoek aan het Canada-Museum met zijn tuinen in Heulendonk. Daarom wordt het mee opgenomen als een toeristisch recreatief knooppunt binnen de gemeente. Het trekt immers jaarlijks 50.000 mensen naar Adegem (zie ook maatregelen).

4. Ruimte voor culturele- en jeugdactiviteiten

Binnen de gemeente is er een duidelijke nood aan ruimte voor culturele en sociale activiteiten (culturele infrastructuur, kunstonderwijs, jeugdactiviteiten...).

Door de bouw van een nieuw rusthuis en het verlaten van de huidige bebouwing ontstaan er potenties om dergelijke behoeften in te vullen. Het gebouwencomplex is centraal gelegen in de gemeente en in de kern Maldegem. Het leent zich dus uitstekend voor culturele- of ontmoetingsfuncties.

Een studie omtrent de mogelijke omvorming van het rusthuis geeft aan dat er binnen de huidige bebouwing volgende functies kunnen opgevangen worden:

- Lokaal dienstencentrum
- Ontmoetingsruimte voor verenigingen
- Ruimte voor dans en beweging
- Tentoonstellingsruimten
- Auditorium
- Modulaire kantoorruimte en vergaderzalen
- Ruimte voor KUMA en Muziekacademie

Naast voorzien van dergelijke functies dient eveneens een geschikte inpassing in het bestaand woonweefsel voorzien worden. Dit betekent dat er bvb. voldoende parkeerruimte dient voorzien te worden teneinde het parkeren niet af te wentelen op het openbaar domein. Ook een gepaste aanleg van de omliggende gronden en de parking zorgt voor een kwalitatief geheel.

Naast het voorzien van ruimte voor culturele activiteiten dient er ook ruimte voorzien te worden voor jeugdactiviteiten. Omdat jeugdinfrastructuur meestal om buurt- of wijkgebonden activiteiten gaat met een beperkte ruimtelijke impact (speelsterreintje, lokaal) wordt er in het GRS geen visie uitgewerkt. De gemeente verwijst hiervoor naar het jeugdruimteplan .

2.5.3 Maatregelen ter uitvoering van de gewenste structuur sport en recreatie

- **Stedenbouwkundig ontwerp sportpark “M. Dewaele”**

Voor de verdere invulling van de resterende oppervlakte in het sportpark “M. Dewaele” wordt een stedenbouwkundig ontwerp opgemaakt. Dit moet als toetsingskader fungeren voor toekomstige ingrepen in dit gebied. Het geeft aan welke de voorwaarden en kwaliteitseisen zijn waaraan voldaan moet worden bij de inrichting van de ruimte. Onder inrichting wordt hierbij verstaan: de concrete locatie en inpassing van nieuwe sportinfrastructuur met inbegrip van de hieraan te stellen randvoorwaarden inzake schaal en vormgeving van de gebouwen, aard en intensiteit van het gebruik van de ruimte, de exacte behoeften aan nieuwe sportinfrastructuur, de eventuele behoefte berekenen aan extra parkeervoorzieningen, veilige toegangen voorzien tot deze terreinen.

- **Verdere uitbouw het recreatief netwerk met inrichting van de knooppunten**

Het verder uitwerken van recreatieve routes dient in de toekomst zo veel mogelijk afgestemd te worden op de knooppunten in het netwerk namelijk de kern van Maldegem, het natuur- en landschapsknooppunt Drongengoed, het knooppunt ter hoogte van het Leopold- en Schipdonkkanaal, Donk, Middelburg en het Canada-Museum in Heulendonk. In de kern Maldegem zijn deze voorzieningen reeds aanwezig. Voor de inrichting van de andere twee knooppunten is een samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen noodzakelijk.

- **Opmaak RUP tennisclub ‘t Lobbeke**

Voor tennisclub ‘t Lobbeke kan een uitbreiding voorzien worden. Het is hierbij van belang de uitbreiding te voorzien tussen de huidige tennisterreinen en de bebouwing van de kern van Maldegem. Binnen het RUP wordt ook nagegaan wat de impact is van de uitbreiding op de mobiliteit en op de parkeerbezetting.

- **Aandringen opmaak RUP voor Canada-Museum en omgeving**

De problematiek (zonevreemdheid) wordt gezien als een bovenlokale problematiek. De gemeente kan hiervoor geen RUP opmaken maar dringt erop aan bij de hogere overheid om een RUP op te maken omwille van volgende redenen:

- De rol van het museum binnen het functioneren van het toerisme binnen de gemeente en zelfs binnen de provincie (50.000 bezoekers per jaar).
- Door de ligging aan de rand van het gehucht Heulendonk kan de site van het Canada-Museum gezien worden als de overgang van de bebouwde ruimte naar de open ruimte. Het gebouw en de parking zelf liggen aansluitend op de woningen van Heulendonk. Het overige deel van de site heeft een groen karakter (aangelegde tuinen en bosaanplanten). Op die manier is het gebouw geen storend element in het landschap (niet zichtbaar vanuit de open ruimte en vanaf de weg).
- Op de site zelf wordt voldoende parkeerruimte voorzien zodat er zich geen parkeerprobleem stelt.
- Langs het Canada-Museum passeren momenteel reeds verschillende fiets- en wandelroutes. Door de selectie als knooppunt van het recreatief netwerk zal in de toekomst de positie als uitvalbasis en verzamelpunt van fiets- en wandelroutes versterkt worden.

2.6 GEWENSTE LANSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

De landschappelijke structuur binnen de gemeente wordt voornamelijk gedragen door drie parallel lopende landschapseenheden: de cuesta Oedelem-Zomergem, de dekzandrug van Maldegem-Stekene en het open landschap ten noorden van de N49 (Meetjesland/Polders van Middelburg). Deze fysisch-geografische basisstructuur fungeerde eeuwenlang als leidraad voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De versnelde ruimtelijke ontwikkeling vanaf de tweede wereldoorlog heeft deze landschappelijke structuur echter sterk vervaagd.

Toch zijn er nog tal van relictten aanwezig zoals oude bomenrijen, hoevecomplexen, kapelletjes, enz. die een directe aanwijzing geven over het verleden. Bovendien zijn deze relictten op bepaalde plaatsen nog in hun oorspronkelijke samenhang aanwezig. Op die manier bieden ze ons als het ware een 'venster' op het verleden.

Zaak is nu om de bestaande relictten in hun gaafheid, herkenbaarheid en samenhang te behouden en waar mogelijk de verloren gegane relictten of relaties tussen relictten te herstellen. Ook bij het beoordelen van nieuwe ontwikkelingen zal de landschappelijke structuur als toetskader fungeren. Dit wil niet zeggen dat we zonder meer historische gegevens moeten kopiëren, maar dat we door een gerichte landschappelijke inpassing rekening houden met de historische achtergrond.

Deze beleidsdoelstelling omvat maatregelen op velerlei vlak: ecologische en landbouwkundige maatregelen, maar ook maatregelen in verband met woningen, bedrijven en recreatie. Deze maatregelen werden reeds grotendeels behandeld in de overige gewenste deelstructuren. De specificiteit van de gewenste landschappelijke structuur ligt juist in het benadrukken van de gewenste beeldkwaliteit (als een wezenlijke component van ruimtelijke kwaliteit) van een plangebied. Het doorsnijdt dus de overige deelstructuren en biedt een bijkomende invalshoek op de ruimte.

2.6.1 Uitgangspunten

- Behoud van de elementen van de landschapseenheden in hun gaafheid, herkenbaarheid en samenhang als leidraad voor de uitwerking van het open landschap als samenhangend geheel
- Een hogere leesbaarheid wordt nagestreefd als beleidselement voor de ontwikkeling van een landschap met belevingswaarde
- De landschappelijke beeldkwaliteit als volwaardig gegeven bij de afweging van ruimtelijke ingrepen

2.6.2 Elementen van de gewenste landschappelijke structuur

A. Elementen van bovenlokaal niveau

1. **Landschaprelictten (Provincie)**

Het gaat om representatieve en gaaf gebleven gedeelten (relictzones) van een cultuurhistorisch landschap (traditioneel landschap). Door specifieke cultuurhistorische kenmerken zoals perceelsrandbegroeiing of perceleringspatroon geven ze als het ware een 'venster' op het verleden. Hieronder worden de traditionele landschappen opgesomd samen met hun relictzones en hun ontwikkelingsperspectieven:

A. Zeeuws-Vlaamse polders:

- richtinggevend zijn de grondgebonden landbouw, natuur en niet-infrastructuurgebonden openluchtrecreatie;
- behoud van de samenhang en herkenbaarheid van structurerende elementen zoals dijken, kreken en kavelstructuur;
- respecteren van de hydrologische en pedologische gradiënten langs de overgang met de zandstreek.

Volgende relictzones vormen gaaf gebleven delen van dit traditionele landschap:

1. Polderlandschap Middelburg

B. Meetjesland:

- Stoppen van uitbreiding lintbebouwing;
- dorpskernrenovatie wenselijk;
- behoud van het hoofnetwerk van lineaire perceelrandbegroeiing met knotbomen;
- duidelijke architectonische richtlijnen formuleren voor nieuwbouw en renovatie

Volgende relictzones vormen gaaf gebleven delen van dit traditionele landschap:

2. Meetjesland van St-Laureins – Kaprijke
3. Paddepoelebos
4. Donk-Kaleshoek-Sijseleveld en Maleveld

C. Grote Dekzandrug van Malegem Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen

- Accentueren grenzen met het Meetjesland, de Zeeuwsch-Vlaamse polders;
- verbinden boscomplexen en toevoegen lineair groen aangewezen

Er zijn geen relictzones van dit traditioneel landschap in Maldegem

D. Houtland

- Netwerk van lineair groen versterken¹³

Volgende relictzones vormen gaaf gebleven delen van dit traditionele landschap:

5. Archeologische noordrand Cuesta van Oedelem-Zomergem

E. Cuesta van Oedelem-Zomergem

- behoud landelijk karakter door afremmen van nieuwe lintbebouwing;
- vrijwaren van zichten van en naar het cuestafront;
- verbeteren verbindingen tussen boscomplexen.

¹³ De gemeente wenst erop aan te dringen dat dit op vrijwillige basis of via stimulansen dient te gebeuren.

Volgende relictzones vormen gaaf gebleven delen van dit traditionele landschap:

6. Westelijk deel van cuesta van Zomergem en Maldegemveld
7. Archeologische noordrand Cuesta van Oedelm-Zomergem

F. Straatdorpengebied van Waarschoot

- vrijwaren van de resten van open ruimte, behoud en herwaardering van de kernen van de belangrijke oorspronkelijke straat- en driesdorpen;
- concentratie in beperkte oppervlakte van nieuwe bewoning en agro- en bio-industriële bedrijven.

Volgende relictzones vormen gaaf gebleven delen van dit traditionele landschap:

8. Archeologische oostrand Cuesta van Oedelem-Zomergem

2. Cuesta van Oedelem-Zomergem als structuurbepalend reliëfelement

Het uit te voeren ruimtelijk beleid van de provincie zal uitgaan van volgende elementen:

- De hoogteverschillen moeten blijven bestaan; ze mogen niet worden afgevlakt
- Hoogteverschillen moeten zichtbaar blijven en waar mogelijk geaccentueerd worden
- De voet en de flanken van heuvels en cuesta's dienen maximaal van bebouwing gevrijwaard te worden
- Het uitzicht naar die hoogteverschillen dient maximaal behouden te worden.

3. Leopoldkanaal, Schipdonkkanaal en Ede als structuurbepalend hydrografisch element (Provincie)

Het beleid vanuit de provincie is gebaseerd op o.a. volgende elementen:

- Deze elementen dienen maximaal bewaard te worden
- Het patroon van natuurlijk-meanderende hydrografische elementen moet behouden en waar mogelijk hersteld worden.
- Bebouwing in de open ruimte rond die elementen dienen te worden vermeden
- In steden en dorpen dient de belangrijke landschappelijke-recreatieve rol ervan te worden geaccentueerd.
- Het uitzicht (bijvoorbeeld vanuit wegen) naar deze waterpartijen dient te worden bewaard.
- De typische begroeiing langs het kanaal dient te worden bewaard en waar mogelijk versterkt.

4. Overige structuurbepalende elementen van bovenlokaal niveau (provincie)

Het ruimtelijk beleid voor die elementen wordt door de provincie als volgt omschreven:

- het uitzicht naar die elementen dient te worden gevrijwaard
- die elementen dienen maximaal te worden bewaard
- bij versterking of uitbreiding van boscomplexen wordt maximaal rekening gehouden met de valorisatieperspectieven van reliëf en hydrografische elementen.
- Bij ingrepen in de nabijheid van markante terreinovergangen dient nauwkeurig rekening te worden gehouden met de kenmerken van de landschappen aan beide kanten van de terreinovergangen, opdat deze bewaard zouden blijven.

Volgende elementen werden geselecteerd in de gemeente Maldegem:

- Het boscomplex van Burkel-Drongengoed tot Zomergem (Knesselare-Maldegem-Zomergem) als structuurbepalend boscomplex
- De dekzandrug van Maldegem-Evergem als markante terreinovergang

G. Elementen van lokaal niveau

1. Middelburg als historische kern

Middelburg werd in de late Middeleeuwen onder leiding van Pieter Bladelin uitgebouwd tot een prestigieuze stad met bijhorend kasteel. Van deze korte bloeiperiode zijn nog heel wat elementen verankerd in Middelburg. De structuur van het laatmiddeleeuwse stadje ligt als het ware bevroren in het huidige stratenpatroon. Delen van de omwalling en de latere bastionering zijn nog herkenbaar in het landschap en analyse van de historische kaarten maakt duidelijk dat nog heel veel middeleeuwse resten in het bodemarchief besloten liggen.

De gemeente wenst het historische karakter van deze site te behouden en te versterken. Dit kan door het wetenschappelijk werk te stimuleren, door beheersmiddelen uit te werken die het bodemarchief moeten behoeden voor vernieling zonder dat het eerste onderzocht werd en door na te gaan hoe de site publiekgericht kan ontsloten worden. De niet bebouwde delen van de kasteelsite van Bladelin werden inmiddels aangekocht door de provincie. De ligging van het voormalige stadje biedt immers uitstekende mogelijkheden tot ontsluiting in het kader van passieve recreatie en van het reeds aanwezige grensoverschrijdende cultuurtoerisme met als ankerpunten Sluis, Aardenburg, Damme en Brugge.

2. Te behouden open ruimte corridors

Open ruimte corridors zijn niet of weinig bebouwde ruimten binnen, doorheen of tussen sterk bebouwde gebieden. Open ruimte corridors voorkomen enerzijds het aan elkaar groeien van bebouwde gebieden zodat de verschillende bebouwde (historische) entiteiten herkenbaar blijven en verzorgen anderzijds de continuïteit van de open ruimte. Open ruimte corridors kunnen zowel een weids uitzicht hebben als een gesloten natuurlijk karakter (bvb. bossen). Het beleid in de open ruimte verbindingen is gericht op het weren van nieuwe bebouwing (= geen nieuwe bouwpercelen creëren; landbouwers moeten wel hun bebouwing kunnen uitbreiden) en op het waarborgen van de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden.

Volgende gebieden worden geselecteerd als open ruimte corridors op lokaal niveau:

- Open ruimte corridor Burkel-Drongengoed
- Open ruimte corridor tussen Middelburg en Vake
- Open ruimte corridor Moerhuize
- Open ruimte corridor tussen Donk en Maldegem
- Open ruimte corridor tussen Kruijpuit en Oostwinkel
- Open ruimte corridor tussen Kruijpuit en Veldekens
- Open ruimte corridor tussen Kruijpuit en Appelboom
- Open ruimte corridor tussen Heulendonk en Appelboom

3. Te behouden puntrelicten

Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn dikwijls bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde, zoals monumenten. Niet alleen het bouwkundig erfgoed behoort tot deze categorie maar ook alle bijzondere landschapselementen. Het beleid ten aanzien van deze puntrelicten richt zich op het behoud en de versterking van de zichtbaarheid ervan (bvb. vrijwaren van bebouwing in de zichtassen).

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. Dorpskern Middelburg | 7. Sint Barbarakerk Maldegem |
| 2. Omwalde hoeve (Brezende Hoeve) | 8. Sint Adriaankerk Adegem |
| 3. Sint Jozefkerk Donk | 9. Sint Vicentiuskerk Kleit |
| 4. Archeologische site Vake | 10. Hoeve Burkel |
| 5. Omwalde hoeve (Broekelken) | 11. Hoeve Papinglo |
| 6. Kasteel van Reesinghe | 12. Kasteel Prinsenveld |

4. Archeologisch erfgoed

Het gekende en ongekende archeologisch erfgoed dat nog aanwezig is in Maldegem, mag niet verloren gaan. Het geeft immers veel informatie over de geschiedenis en evolutie van Maldegem. Bij ieder grootschalig project dient nagegaan te worden of het al dan niet in een zone bevindt waar mogelijk archeologisch erfgoed aanwezig kan zijn. Indien dit het geval is, dient eventueel (afhankelijk van de mate van belangrijkheid van het aanwezige archeologisch erfgoed) voorafgaand aan de realisatie van het project een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

5. Structuurbepalende bakens

Bakens vormen visuele blikvangers en fungeren vaak als oriënteringspunten in het landschap. De gemeente wenst de bakens met een positieve landschapsvormend beeldkwaliteit te ondersteunen. Ze zijn immers gebieds- of site gebonden en verhogen aldus de leesbaarheid van het landschap. Volgende bakens worden geselecteerd:

- De kerktorens van Maldegem, Adegem, Kleit, Donk en Middelbug
- De watertoren op de Kampel
- Bomenrij langsheen het Schipdonk- en Leopoldkanaal

6. Landschappelijke inpassing van de N49 en de N44

De N49 en de N44 vormen belangrijke verkeersaders die de gemeente respectievelijk van oost naar west en van zuid naar noord doorkruisen. In de toekomst zullen ze bij een herinrichting aan belang winnen. Bij herinrichting is het van belang dat deze wegen in het landschap (zowel in de open ruimte als in de bebouwde omgeving) op een kwalitatieve manier ingepast wordt. Op die manier kan men eveneens de hinder (geluidsoverlast, visuele hinder) beperken. Dit is o.a. mogelijk via de aanleg van een groenscherm (struikgewas en/of bomenrij) of via geluidswerende schermen.

7. Woonlandschap Maldegem

Maldegem wordt geconfronteerd met een veelheid aan woonlandschappen (bvb. historische kern, woonlinten, verkavelingen). Het beleid is hierbij gericht op het creëren van een eigen identiteit van de verschillende woonomgevingen. Bepaalde woonwijken vertonen een vrij monotoon karakter (dezelfde huizen, eenvormige bestrating). In deze woonwijken zal vooral identiteit moeten gebracht worden. Het openbaar domein vormt hiervoor het meeste geschikte aangrijpingspunt. Straten en pleintjes kunnen 'opgefleurd' worden met groenelementen. Oude buurtwegen worden gehervardeerd om ze in te schakelen in een alternatief netwerk voor fietsers en voetgangers. Groenaanleg en adequate verlichting ondersteunt op beheerste wijze de ruimtelijke structuur. Knooppunten krijgen een persoonlijk formele toets.

3 GEWENSTE STRUCTUUR PER DEELRUIMTE

In het vorige deel werd voor de verschillende deelstructuren de gewenste ruimtelijke ontwikkeling weergegeven. In het volgend hoofdstuk wordt voor welbepaalde deelruimten dieper in detail gegaan. Hierbij wordt de relatie tussen de verschillende deelstructuren duidelijk doordat ze in samenhang bestudeert worden.

3.1 DEELRUIMTE MALDEGEM

Het beleid zal in de toekomst gericht zijn op volgende principes:

- **Streven naar een compacte kern**

Binnen de afbakening van de kern van Maldegem dient zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een compacte vorm. Het is dus aangewezen een verder verdichting van het bebouwd weefsel te concentreren binnen dit gebied. De open ruimte rond de kern dient behouden te blijven of geaccentueerd te worden.

In de kern Maldegem zijn nog heel wat inbreidingsmogelijkheden die kunnen ingezet worden om de woonbehoefte op te vangen. Deze inbreidingsmogelijkheden moeten ervoor zorgen dat voldoende bouwpercelen op de markt komen. De gemeente stimuleert de eigenaars om deze gronden op de markt te brengen.

Andere mogelijkheden tot verdichting en inbreiding ontstaan bij eventuele herlocalisatie of stopzetting van bedrijven die gelegen zijn in de kern. Deze terreinen kunnen in aanmerking komen voor kleinschalige wooninbreidingsprojecten.

- **Strategisch project langs de Ede zorgt voor kernversterking in het centrumgebied**

Het realiseren van een strategisch project nabij de Ede moet stimulerend optreden voor de kernversterking in het de kern van Maldegem. Het moet een kwalitatieve invulling geven aan het gebied tussen Markt, Brielstraat, Nieuwstraat, Weggevoerdenlaan en Bogaerdestraat. Een gezonde mix van wonen en winkels met respect voor de Ede staat hierbij voorop. Het voorzien van winkelruimte moet als een katalysator werken voor andere nieuwe handelszaken in het centrumgebied van Maldegem. Een gedifferentieerd woningaanbod staat in voor de opvang van de woonbehoefte. Bovendien zorgt bewoning ervoor dat dit gebied 's avonds geen doodse ruimte wordt. Een goede doorstroming (per fiets/te voet) van het gebied is dan ook noodzakelijk.

- **Nieuwe functie voor de bestaande gebouwen van het rusthuis**

Met de bouw van een nieuw rusthuis zullen de oude gebouwen van het rusthuis een nieuwe functie krijgen. Gezien de ligging nabij het centrum, de inrichting van het gebouw en het

sociaal beleid dat de gemeente wenst te voeren wordt er gekozen om deze gebouwen opnieuw een sociale functie te geven. Een deel van de gebouwen van het rusthuis blijft behouden en zal gebruikt worden voor de inrichting van een 'sociaal huis' en ontmoetingsruimten voor de Maldegemse (cultuur-) verenigingen.

▪ **Ede en spoorwegbedding als groene assen doorheen het centrum**

De Ede en de oude spoorwegbedding tussen Maldegem en Donk zijn historische structuren die in het verleden teveel weggestopt werden achter bewoning of tuinen. Nochtans bezitten ze de potentie om een meerwaarde te bieden aan de kern. Door een opwaardering van hun groen karakter en door ze mee op te nemen in het openbaar domein als fiets- of wandelpad, zorgen ze voor een aangename afwisseling in het bebouwd weefsel. Deze fietsroutes en wandelpaden vormen snelle en veilige verbindingen doorheen de gemeente. Ze vormen twee groene assen die de gemeente doorkruisen.

▪ **Gebundelde ontwikkeling langs de N9**

De N9 vormt een aantrekkelijke vestigingsplaats voor allerlei functies. In het verleden heeft dat geresulteerd in een uitwaaiing van kleinhandel en functies langsheen deze as. Het uitgangspunt is om de complexe ruimte rond de N9 via een begeleide en gebundelde ontwikkeling opnieuw vorm te geven.

Op basis van het huidige spreidingspatroon van functies wordt een zone afgebakend waar nieuwe ontwikkelingen inzake wonen en werken onder welbepaalde voorwaarden mogelijk moet zijn. Deze zone (van het kruispunt met de Koning Albertlaan tot aan het kruispunt met Adegemdorp) dient ruimtelijk zeer duidelijk van de rest van het tracé van de N9 gescheiden te worden.

In deze zone zijn reeds heel wat kleinhandelszaken gevestigd. Het is de bedoeling deze ruimte kwalitatief vorm te geven. Dit kan door een grotere eenheid te creëren langs de N9. Dit betekent een grotere uniformiteit inzake bouwvolume, plaatsing reclameborden, onsluiting parkings en dergelijke meer. Nieuwe handelszaken moeten ook mogelijk zijn voorzover ze passen binnen deze uniformiteit. Enkel op het traject tussen de rotonde aan de Stationsstraat en de kruising met de Gentse Steenweg langsheen de zuidelijke kant van de N9 kunnen nog grootschalige kleinhandelszaken toegelaten worden.

▪ **Herziening knooppunt N44-N44a-Krommewege**

Deze zone wordt in de toekomst herzien waarbij volgende voorstellen gesuggereerd worden:

- De herinrichting van het knooppunt van de N44a en de N44
- Het herbestemmen van de buffer tussen N44 en N44a afhankelijk van de inrichting van het knooppunt van de N44 met de Krommewege en de N44a. De buffer heeft door de aanleg van de N44 zijn functie (namelijk een buffer tussen de woonomgeving en het industrieterrein) verloren.
- Het herbestemmen van de buffer ten noorden van Krommewege. Voor het gebouw gelegen in deze zone (oud militair gebouw dat momenteel een opslagplaats is) wordt een ander bestemming gezocht. Door de ligging nabij het centrum van Maldegem en door de nabijheid van de N44 vormt een goede locatie voor een nieuwe ruimte voor

evenementen. Bovendien is de ruimte aanwezig om een kwalitatieve randafwerking rond het gebouw en een inkleding in het bebouwd weefsel te voorzien.

- Het behouden van een goede toegankelijk van de bedrijven langsheen de N44a

Een kwalitatieve invulling van dit gebied zorgt ervoor dat dit knooppunt een aantrekkelijke poort vormt tot Maldegem.

- **Kasteelpark Reesinghe en het St-Annapark als groengebieden binnen het verstedelijkt gebied**

Het St-Annapark neemt binnen de kern Maldegem een centrale rol in. Het is gesitueerd nabij het Marktpllein en bovendien zijn er nogal wat functies (oa. zwembad, sportterreinen, jeugdlokalen) gelegen aan de rand van het park. De nadruk moet ook in de toekomst liggen op een recreatief gebruik van het parkgebied (gebruik door jeugdbewegingen, fietspad, voetpaden). Het park moet een groengebied vormen die door de inwoners van de gemeente als ontmoetingsplaats kan dienen. Het recreatief gebruik mag echter het groene karakter van het parkgebied niet schaden.

Het kasteelpark van Reesinghe heeft door zijn deels privaat karakter een veel beperktere recreatieve rol. Deze recreatieve rol zal in de toekomst niet verder gestimuleerd worden. De natuurfunctie zal wel verder ontwikkeld worden. Een efficiëntere invulling van het parkgebied volgens het gewestplan moet leiden tot een uitbreiding en verbinding van de bosgebiedjes ten noorden van het kasteelpark. Het gebied moet toegankelijk blijven via het historisch drevenpatroon.

- **Uitbouw sportpark "M. Dewaele"**

De huidige locatie van het sportcomplex is zeer gunstig: aan de rand van het centrumgebied, niet gelegen in de open ruimte, via meerdere toegangen bereikbaar en er is nog ruimte aanwezig binnen de zone voor recreatie op het gewestplan. Het is dan ook aangewezen om deze plek in de toekomst verder te handhaven en uit te bouwen als recreatieve pool. Rekening houdend met deze visie zal de behoefte (o.a. sporthal) aan een nieuwe sport- en recreatieve accommodaties en eventueel de bouw van een sporthotel binnen deze zone opgevangen worden.

3.2 DEELRUIMTE ADEGEM

Het beleid zal in de toekomst zal gericht zijn op volgende principes:

▪ **Dorpskern Adegem herkenbaar maken in het woonweefsel**

In het verleden is Adegem uitgegroeid enerzijds langsheen de Spanjaardshoek en Heulendonk waardoor beide gehuchten vergroeid zijn met de kern Adegem en anderzijds ten noorden van de N9 langsheen de Oude Staatsbaan en door een verkaveling langs de Canadezenlaan.

Het doel is om het historisch kerngebied van Adegem te versterken en terug herkenbaar te maken in het woonlandschap. Een eerste stap is reeds gezet door de herinrichting van de openbare ruimte van Adegemdorp. Ook volgende elementen kunnen bijdragen tot de kernversterking:

- Het streven naar behoud en concentratie van functies en (openbare) voorzieningen in het centrumgebied
- Er zijn nog een aantal wooninbreidingsmogelijkheden nabij het centrumgebied namelijk tussen Adegemdorp en Hillestraat die kunnen ingezet worden om de woonbehoefte op te vangen
- Een nieuwe functie voor het rusthuis in Adegem gekoppeld aan de te onderzoeken ontwikkeling van een restgebied gelegen tussen de N9, cultureel centrum “Den Hoogen Pad”, het woonlint langs Adegemdorp en het rusthuis van Adegem. Dit versnipperd stukje woonuitbreidingsgebied heeft geen enkele waarde voor de open ruimte vermits het volledig ingesloten ligt nabij de kern. In samenhang met het rusthuis kan dit een project vormen dat kan instaan voor de opvang van o.a. specifieke woonbehoeften binnen de gemeente.

De woongebieden dienen een goede en veilige verbinding te hebben met het centrumgebied van Adegem bereikbaar zijn. Concreet betekent dit dat de oversteekbaarheid van de N9 verbeterd dient te worden. De herinrichting van de N9 doorheen de kern van Adegem dient te gebeuren volgens het doortochtprincipe. Recent werd ook de Spanjaardshoek heraangelegd waardoor een veilige verbinding ontstond met de Spanjaardshoek en Heulendonk.

▪ **Ruimte rond de N9 fragmenteren en herstructureren**

De N9 heeft een grote impact binnen de deelruimte Adegem. Het uitgangspunt is om de N9 terug vorm te geven door enerzijds een herinrichting van de weg en anderzijds door de ontwikkeling van functies langsheen deze weg te bundelen.

Op basis van de spreiding van de huidige functies en voorzieningen werd een zone afgebakend langs de N9 tussen het kruispunt met de Stationsstraat en het kruispunt met de Canadezenlaan. Het is de bedoeling deze ruimte kwalitatief vorm te geven. Dit betekent dat er in de toekomst een grotere uniformiteit dient gecreëerd te worden langs de N9. Dit betekent een grotere eenheid inzake bouwvolume, plaatsing reclameborden, parkings en dergelijke meer. Nieuwe regionale kleinhandelszaken moeten ook mogelijk zijn tussen het

rondpunt van de Stationsstraat en het kruispunt met de Gentse Steenweg, langs de zuidelijke kant van de weg, voorzover ze passen binnen deze uniformiteit.

Het deel van de N9 dat de kern van Adegem doorkruist dient ingericht te worden als een doortocht (versmald profiel, groene middenberm, lage snelheid, veilige oversteekmogelijkheden, voorzieningen voor het openbaar vervoer). Het lichtengeregeld kruispunt van Adegemdorp met de N9 moet behouden blijven. Het moet het snijpunt tussen beide activiteitenassen (N9 en Adegemdorp) benadrukken. Het kruispunt met de Oude Staatsbaan wordt heringericht (rotonde).

Langsheen het traject van de N9 vanaf het kruispunt van de Gentse Steenweg Oude Staatsbaan tot de grens met Eeklo kunnen enkel nog woningen of lokale handelszaken gebouwd worden. Nieuwe grootschalige detailhandelszaken mogen zich in die zone niet vestigen. Van belang is dat de woningen en de handelszaken langs deze weg op een veilige manier ontsloten moeten worden. Het bedrijventerrein "Koekoeklaan" wordt beter ontsloten rechtstreeks naar de N9 dan via de Oude Weg.

▪ **Uitbreiding voor het regionaal bedrijventerrein**

Het bestaande industrieterrein 'Maldegem' is volledig ingenomen door bedrijvigheid. Maldegem werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als economisch knooppunt en moet bijgevolg nieuwe regionale bedrijvigheid opvangen. Daarom wordt een uitbreiding van het bestaande industrieterrein 'Maldegem' in noordoostelijke richting voorgesteld. Deze uitbreiding zal gefaseerd en gedifferentieerd gebeurd. In een eerste stap (2003-2007) wordt een lokaal bedrijventerrein van 8 ha en een regionaal bedrijventerrein van 11ha. In een tweede fase (2007-2010) wordt het regionaal bedrijventerrein nog eens uitgebreid met 7ha.

Bij de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein dient met volgende elementen rekening gehouden te worden:

- Bij de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein is het cruciaal dat de impact op de bewoning in Adegem tot een minimum herleid wordt. Een belangrijk element daarin is het voorzien van een ruime groenbuffer. Die buffer kan deels bestaan uit een groene gordel aansluitend op de bedrijven en deels een multifunctioneel karakter krijgen (parkachtige inrichting, kleinschalige, wandel- en fietsmogelijkheden, speelpleintje) en kan worden opengesteld voor de buurt.
- De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein wordt gericht naar de N44 via de Krommewege. Een secundaire ontsluiting richting N9 is wenselijk via de Sint-Barbaraweg of via een nieuw te creëren toegang vanaf de N9.
- Aansluitend op het regionaal bedrijventerrein wordt een lokaal bedrijventerrein voorzien. Dit vormt een overgang naar het handelslint langsheen de N9 en neemt het handelslint eveneens mee op.
- Er wordt aangedrongen op de herbestemming naar industriegebied van een restgebied, dat gelegen is langsheen de Krommewege en dat geen waarde meer heeft voor de landbouw

▪ **Benadrukken van de ruimtelijke scheiding**

Adegem is een kern die aaneengegroeid is met Maldegem en met Eeklo. Toch moet Adegem herkenbaar blijven binnen deze verstedelijkte zone. Het is de bedoeling de scheidingslijn met de buurgemeenten duidelijker in de verf te zetten.

De grens met Eeklo wordt gevormd door het Schipdonkkanaal. Deze open ruimte corridor moet ook in de toekomst duidelijk herkenbaar blijven in het bebouwd weefsel. Dit kan door het behoud van het groene karakter (bomenrijen) langsheen het Schipdonkkanaal. Ook het weilandpercelen en de Malecote hoeve ten zuiden van de N9 benadrukken de scheiding tussen Adegem en Eeklo.

De scheiding met Maldegem valt moeilijker in het woonlandschap te onderscheiden. Het benadrukken van de scheiding tussen Maldegem en Adegem heeft in dit geval een meer symbolisch karakter. De aanleg van een voldoende brede buffer tussen het regionaal bedrijventerrein en de kern van de Adegem vormt een eerste element om de scheiding tussen Maldegem en Adegem. De herinrichting van de N9 kan ook inspelen op de aanduiding van de grens tussen Maldegem en Adegem. Met name het kruispunt met de Gentse Steenweg kan voor de automobilist op de N9 een duidelijk element vormen voor het begin van de doortocht in Adegem

▪ **Uitbreiden mogelijkheden voor de landbouw**

In de zone ten noorden van Adegem worden de mogelijkheden voor niet-grondgebonden landbouw uitgebreid. Door de versnippering van dit landbouwgebied, door hoge landbouwwaarde en doordat er een aantal jonge landbouwers gevestigd zijn, wordt dit gebied in de toekomst beschouwd als een multifunctioneel landbouwgebied. In dit gebied is een soepeler vergunningenbeleid ten aanzien van ondermeer tuinbouwbedrijven met serres, alsook landbouw toeleverende en verwerkende bedrijven aangewezen. Een soepeler vergunningenbeleid in dit deelgebied moet ontwikkelingskansen creëren voor de Maldegemse land- en tuinbouw en moet het mogelijk maken dat het open karakter van de open landbouwgebieden (o.a. ten zuiden van de kern Adegem) gevrijwaard blijft.

3.3 DEELRUIMTE KLEIT

▪ **Verbeteren samenhang van de kern Kleit**

De kern Kleit wordt doorsneden door de N44 die geselecteerd werd als primaire weg. In het verleden groeide Kleit ook aan de westelijke kant uit door de aanleg van de verkaveling tussen de Halledreef en de Lievevrouwedreef. Het centrumgebied van Kleit waar ook in de toekomst voorzieningen en functies verder zullen geconcentreerd worden, ligt echter aan de andere kant van de N44.

De herinrichting van de N44 mag er niet voor zorgen dat de dorpskern vanuit de woonwijk tussen Halledreef en Lievevrouwedreef en vanuit de Thyskensstraat en Nieuwhofdreef onbereikbaar is. De N44 mag geen barrière worden die de kern in twee snijdt. In het mobiliteitsplan wordt enkel het kruispunt van de N44 met de Halledreef weerhouden als volwaardig knooppunt waar alle kruispuntbewegingen mogelijk zijn. Voor alle overige verbindingen tussen beide delen van de kern dient bij opmaak van het streefbeeld onderzocht te worden of ze kunnen behouden blijven (aanleg tunnels of bruggen). Dit dient echter te gebeuren met een zo beperkt mogelijke ruimte-inname en onteigeningen.

Een ander belangrijk aspect waarbij bij de opmaak van het streefbeeld rekening dient gehouden te worden is de geluidshinder van de N44. Hierbij moet naar maatregelen (vb geluidsschermen of fluisterasfalt) gezocht worden om die hinder te beperken.

▪ **Afwerken woonkern**

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan werd Kleit geselecteerd als woonkern en moet bijgevolg instaan voor de opvang van de woonbehoefte. De gemeente wenst het woonuitbreidingsgebied in Kleit-centrum gefaseerd verder af te werken. Dit kan enkel ter compensatie van woongebied (zie studie binnengebieden). Een afwerking van het woonuitbreidingsgebied leidt tot een kernversterking en inbreiding. Op die manier kan ook ingespeeld worden op de vraag naar sociale woningen en bejaardenwoningen. Een goede mix is hier van groot belang. De ligging naast het voetbalterrein van Kleit kan voor een meerwaarde zorgen voor dit project. Een ontsluiting van dit gebied kan voorzien worden via de Hogenbranddreef. Voor fietsers en voetgangers is een ontsluiting richting Kleitkalseide noodzakelijk.

▪ **Nieuwe bedrijvigheid mogelijk op bedrijventerrein 'Kleit'**

Het bedrijventerrein 'Kleit' waar het bedrijf Timmerman gevestigd is, is nog niet volledig volzet en kan bijgevolg nog verder ingevuld worden (2,8ha). Bij een verdere opvulling van het bedrijventerrein moet met volgende zaken rekening gehouden worden:

- Vermits de ontsluiting van het bedrijventerrein via lokale wegen type III gebeurt moet ervoor gezorgd worden dat er bedrijven zich vestigen met een laag verkeersgenerend karakter.
- Er dient rekening gehouden te worden met de loop van Ede doorheen dit bedrijventerrein. Er moet een oeverstrook gevrijwaard worden zodat een corridorfunctie nog mogelijk is.

- **Behoud en versterken van de waardevolle open ruimte**

Ten zuiden van Kleit moet de waardevolle open ruimte (“Kleitse bossen en dreven”) behouden en in de toekomst versterkt worden. Dit kan door een verder herstel van de dambordvormige drevenstructuur. Ook het behoud, uitbreiding en ontwikkeling van kleinere boskernen zoals het Kapellebos moet zorgen voor een verdere ontwikkeling van de natuurlijke waarden binnen dit gebied. Net ten zuiden van de kern is er eveneens een aangepast beheer noodzakelijk van de hellingsgraslanden.

Naast de uitbreiding van deze natuurlijke waarden moet ook de landbouw verder ondersteund worden in dit gebied. Het landschapsbeheer die de landbouwer uitvoert moet verder gestimuleerd en beloond worden. Ook hoevetoerisme kan hier een meerwaarde vormen voor de landbouw.

- **Beekvallei van de Ede: zowel een ecologische functie als een waterbergende functie**

De beekvallei van de Ede vormt een verbinding van de zuidelijke bosgebieden met het noordelijk gelegen Meetjesland. Om die ecologische verbindingfunctie te vrijwaren is het beleid gericht op het behoud en waar mogelijk het versterken van kleine bosjes en de ontwikkeling van lijnvormige groenelementen.

Naast deze ecologische functie moet ook de waterbergende functie van de Ede versterkt worden. In het verleden waren er problemen met wateroverlast ter hoogte van de kern Kleit. Dit probleem werd gedeeltelijk opgelost met de aanleg van een wachtbekken in het kader van het ruilverkavelingsplan. Dit bleek echter niet voldoende zodat men nu voorstelt om het bestaande wachtbekken uit te breiden en een tweede aan te leggen. Hun voornaamste functie is het opvangen van water tijdens een periode met veel regenval. Via landschapszorg (aanplanten van wilg, els, eik, hazelaar, riet en lisdodde,...) wordt ervoor gezorgd dat ze naast hun waterbergende functie ook natuurlijke waarden zullen bezitten. Enkele diepere uitgravingen zorgen voor permanente waterplassen zodat watervogels en amfibieën er terecht kunnen.

3.4 DEELRUIMTE DONK

Het beleid zal in de toekomst zal gericht zijn op volgende principes:

- **Opvangen woonbehoefte in de kern van Donk**

Donk dient zich functioneel te ontwikkelen als woonkern die kan voorzien in de eigen basisbehoeften en waar de verweving van kleinschalige activiteiten dient gestimuleerd te worden. Op die manier kan er een dynamiek behouden blijven in de woonkern. Ook het prachtig landschappelijk-historisch karakter van de kern Donk (omgeving kerk, kerkhof, brezendedreef) dient behouden te worden.

In het zuiden van de kern Donk krijgt de historisch gegroeide doch zonevreemde bebouwing langsheen de Kronekalseide (ter hoogte van de dorpskern) rechtszekerheid.

- **Bewaren open ruimte corridor tussen Donk en Maldegem**

De open ruimte tussen Donk en Maldegem moet behouden blijven. Beide deelgemeenten mogen niet aan elkaar groeien. Dit is mogelijk door zowel de lintbebouwing langs zowel de N9 als de Heirweg een halt toe te roepen. Langs de N9 kunnen eveneens geen grootschalige handelszaken toegelaten worden. Op die manier wordt de open ruimte corridor die de noordelijke delen van de gemeente met de zuidelijke delen verbindt, behouden.

- **Uitbreiden recreatiemogelijkheden**

Een bijkomende manier om dynamiek te creëren in de gemeente is het stimuleren van de zachte recreatie (= wandelen en fietsen). Daarom worden volgende acties ondernomen:

- Fietspad op of langsheen de spoorwegbedding. Langsheen de spoorwegbedding tussen Donk en Maldegem wordt een fietspad aangelegd. Op het grondgebied van Sijsle is de spoorlijn reeds omgevormd tot een wandel en fietspad. Door dit ook te realiseren op het grondgebied Maldegem ontstaat een fietsverbinding tussen Brugge en Maldegem. De inwoners van het zuidelijk deel van Donk hebben op die manier ook een aantrekkelijke fietsverbinding richting Maldegem. Bovendien moet van de gelegenheid gebruikt gemaakt worden om via landschapsopbouw de natuurlijke waarden van de bermen van de spoorwegbedding te versterken.
- Knooppunt binnen het recreatief netwerk Maldegem. De kern van Donk fungeert nu reeds als vertrekplaats voor fietsers en wandelaars om de omgeving te verkennen. Daarom wordt het ook opgenomen als een knooppunt binnen het recreatief netwerk. In een knooppunt wordt veronderstelt dat verschillende routes samenkomen en dat er beperkte infrastructuur aanwezig is (bvb. infobord, picknicktafel).

- **Open ruimte versterken voor de landbouw.**

De open ruimte rond Donk vormt een waardevol geheel dat in de toekomst verder versterkt dient te worden.

Het beleid in deze gebieden moet gericht zijn op het bestendigen van het agrarisch grondgebruik en het open houden van het landschap. De landbouw kan hierbij optreden als beheerder van het landschap (bv. behoud van de vele bomenrijen).

De omgeving van de Brezendehoeve heeft belangrijke natuurlijke waarden. Het bestaat uit een perceel bos en waardevolle weilandpercelen langs de Vakeleie die verder doolopen op het grondgebied van Damme. De rol van landbouw als beheerder van het landschap wordt hier vergroot worden door het stimuleren van vrijwillige beheersovereenkomsten.

3.5 DEELRUIMTE MIDDELBURG

Het beleid zal in de toekomst gericht zijn op volgende principes:

▪ **Dynamiek stimuleren in de dorpskern**

Door het verdwijnen van handels- en horecazaken is Middelburg in het verleden teruggebracht tot een 'ingeslaper' dorp. Het streefdoel is om een beperkte dynamiek terug te brengen in het dorp. De grootste potenties voor het creëren van meer 'leven' in Middelburg liggen op het vlak van recreatie en toerisme¹⁴.

Volgende maatregelen worden voorgesteld:

- Toeristisch ontsluiten van de historische kasteelsite van Bladelin. De gemeente zal samen met de overige actoren nagaan hoe deze site publieksgericht kan ontsloten worden. De niet-bebouwde delen van de kasteelsite van Bladelin werden reeds aangekocht door de provincie. De ligging van het voormalige stadje biedt immers uitstekende mogelijkheden tot ontsluiting in het kader van passieve recreatie en van het reeds aanwezige grensoverschrijdende cultuurtoerisme met als ankerpunten Sluis, Aardenburg, Damme en Brugge.
- Opname als knooppunt binnen het recreatief netwerk. Middelburg kan als vertrekplaats dienen voor recreatieve tochten in de omgeving. Zeker als er ook een toeristische ontsluiting komt van de historische site en kern van Middelburg
- Stimuleren van een beperkt aantal complementaire handels- en horecazaken
- Streven naar het behoud van de openbare voorzieningen (bvb. school)
- De aanleg van een ventweg langs de N49 bij omvorming tot autosnelweg moet ervoor zorgen dat Maldegem op een gemakkelijke manier bereikbaar blijft voor de inwoners van Middelburg

▪ **Beheersmaatregelen voor de historische site en dorpskern**

Middelburg werd in de late Middeleeuwen onder leiding van Pieter Bladelin uitgebouwd tot een prestigieuze stad met bijhorend kasteel. Van deze korte bloeiperiode zijn nog heel wat elementen verankerd in Middelburg. De structuur van het laatmiddeleeuwse stadje ligt als het ware bevroren in het huidige stratenpatroon. Delen van de omwalling en de latere bastionering zijn nog herkenbaar in het landschap en analyse van de historische kaarten maakt duidelijk dat nog heel veel middeleeuwse resten in het bodemarchief besloten liggen.

De gemeente wenst het historische karakter van deze site, de dorpskern en de omgeving te behouden en te versterken. Dit kan door het wetenschappelijk werk te stimuleren, door

¹⁴ Het gaat hier evenwel niet om een grootschalig toeristisch project

beheersmiddelen uit te werken die het bodemarchief moeten behoeden voor vernieling zonder dat het eerst onderzocht werd en door na te gaan hoe de site publieksgericht kan ontsloten worden.

- **Natuurwaarden van de kreken versterken**

In Middelburg zijn nog een aantal waardevolle kreken gelegen: de Meulekreek, de Papenkreek en de Verlette Kreek. Het specifiek behoud, herstel, ontwikkeling en het aangepast beheer van de kreken en geulen (bomenrijen, struwelen, rietkragen, paaiplaatsen,...) kan zorgen voor een verhoging van de kwaliteit van deze natuurelementen. In de omgeving van het waterzuiveringsstation langs de Meulekreek werden reeds een aantal acties uitgevoerd. Via de aankoop van de Meulekreek worden deze acties uitgebreid worden over gans de kreek. De Meulekreek grenst eveneens aan de kern van Middelburg. Dit kan een meerwaarde bieden aan de kern (bvb. in de vorm van natuureducatie en toerisme).

Ook de andere kreken ten noorden van de gemeente dienen beheersmaatregelen gestimuleerd te worden teneinde tot het behoud, herstel en ontwikkeling van de kreken te komen.

- **Uitbreiding voetbalterrein Middelburg**

Door het samensmelten van de voetbalclub 'Akkers' in de Warmestraat en de voetbalclub in Middelburg is de nood ontstaan voor een uitbreiding van het voetbalterrein. Een uitbreiding van het bestaande terrein in westelijke richting is het meest aangewezen. De uitbreiding van het bestaande terrein schaadt het historisch karakter van het dorp niet. Bovendien ligt het in een gebied dat reeds versnipperd is door verspreide bebouwing. Er dient wel aandacht besteed te worden aan de loop van het Vaardeken (echter niet aangeduid als biologisch waardevol in de BWK).

3.6 BOSGORDEL

Het beleid zal in de toekomst zal gericht zijn op volgende principes:

- **De 4 boskernen in de bosgordel versterken**

De bosgordel valt uiteen in 4 grote aaneengesloten bossen namelijk het Drongengoedbos, het bosgebied van Burkel (o.a. het Kallekensbos), het Kapellebos, het bos ter hoogte van Buisputten. Dit zijn bosgebieden van een relatief grote omvang en die bovendien ook de mogelijkheden hebben om uitgebreid te worden. Dit kan doordat de eerste twee bossen opgenomen zijn binnen het VEN en de laatste twee bossen nog kunnen uitbreiden binnen het volgens het gewestplan aangeduide natuurgebied. Deze vier bossen vormen de 'kapstokken' voor het versterken van de landschappelijke structuur in de ganse bosgordel. In deze bossen moeten de hoge natuurwaarden behouden en waar mogelijk uitgebreid worden. Dit houdt een aantal ruimtelijke voorwaarden in. Dit betekent concreet het behoud en de versterking van het niet bebouwd karakter, het kenmerkend abiotisch milieu (reliëf, microreliëf en hydrografisch patroon).

- **netwerk creëren tussen de verschillende groene polen**

Tussen de 4 boskernen wordt een netwerk gecreëerd van natuur- en landschapselementen. Het doel is het realiseren van ecologische verbindingen tussen 2 of meer natuurgebieden. Volgende maatregelen zijn wenselijk:

- Een bosuitbreiding zorgt voor het herstel van verbinding tussen het bosgebied van Burkel en het Drongengoedbos. Op de kaart van de gewenste structuur van de bosgordel werd een zoekzone (ongeveer 117ha) aangeduid waarbinnen gestreefd wordt naar een bosuitbreiding van 60ha. Er worden twee vingers voorzien namelijk in de Splenterbeekvallei en langs het ontginningsgebied. Door twee vingers te voorzien wordt eveneens twee types bos gerealiseerd: een rivierbos dat de oever van de Splenteerbeekvallei volgt en een één dat zich op drogere percelen uitstrekt tussen Burkel en het Drongengoed. De gemeente dringt aan om het ontginningsgebied alsook een deel van het industriegebied 'Groot Burkelkalseide' dat niet ingenomen is op te nemen binnen de bosuitbreidingszone.
- Het creëren van een ecologische verbinding tussen het Drongengoedbos, het bosgebied van Burkel en het Kapellebos kan best gerealiseerd worden via het behoud, herstel en uitbreiden van het drevenpatroon. Op die manier wordt de landschappelijke en recreatieve waarde verder verhoogd.
- Via het stimuleren van het aanplanten van kleine landschapselementen kan een ecologische verbinding ontstaan tussen het Drongengoedbos en het bos 'Buisputten'.

- **Landbouwactiviteiten niet hypothekeren**

Binnen deze deelruimte zijn nog heel wat landbouwers actief. Landbouw moet ook in de toekomst mogelijk blijven in de bosgordel. Het agrarisch grondgebruik kan voortgezet worden maar met een aangepast en op natuurwaarden gericht beheer. Dit houdt ondermeer begeleidende en stimulerende maatregelen in om natuur- en landschapsbeheer als volwaardige component op te nemen in een vernieuwde bedrijfsvoering naast de klassieke

bedrijfsvoering. Het toekomstig beleid in de bosgordel houdt rekening met volgende elementen:

- Bij de bosuitbreiding wordt rekening gehouden met de jonge en levenskrachtige landbouwbedrijven. Bij het onderzoek naar bosuitbreiding werd gezocht naar een voorstel dat de negatieve effecten voor de landbouw zo beperkt mogelijk houdt. De gemeente stelt voor om binnen de zoekzones ook een deel van het industrieterrein ‘Groot Burkelkalseide’ op te nemen. De landbouwbedrijfszetels (huiskavel) mogen niet ingesloten in natuurgebieden komen te liggen.
- Een eventuele herbestemming naar natuurgebied mag echter geen gevolgen hebben voor het functioneren van landbouwbedrijven (vb. VLAREM wetgeving).
- De gemeente wenst dat de medewerking aan projecten inzake bebossing gebeurt op vrijwillige basis en gekoppeld is aan een degelijke vergoeding.
- Subsidies zorgen voor een stimulans voor het aanplanten voor kleine landschapselementen.
- Hoevetoerisme kan in deze deelruimte een belangrijk nevenfunctie vormen

▪ **Begeleiden van recreatie**

Vermits het hier om een ruimtelijk kwetsbaar gebied gaat, is het wenselijk om de recreatie te begeleiden. Dit betekent dat op bepaalde plaatsen passieve recreatie kan toegelaten worden terwijl in andere zones recreanten zoveel mogelijk begeleid dienen te worden.

Het Drongengoedbos werd door de provincie Oost-Vlaanderen geselecteerd als natuur- en landschapsknooppunt. Dit zijn belangrijke wandelgebieden of natuur-educatieve centra. Zij zijn geselecteerd om het recreatief en educatief belang aan te tonen ten opzichte van de overige open ruimte functies. In deze natuur- en landschapsknooppunten kan, indien de natuurlijke en ruimtelijk draagkracht niet overschreden wordt kleinschalige ondersteunende accommodatie voorzien worden (kleinschalige horeca, educatief gebouwtje, parking, speeltuin, enz.). Deze accommodatie kan een belangrijke structurerende werking hebben als toegang tot het domein.

Het Burkelbos heeft een beperktere toegankelijkheid waardoor het recreatieve aspect hier minder speelt. In de toekomst is het niet wenselijk om recreatie te stimuleren in het Burkelbos. De reden hiervoor is dat de voornaamste recreatieve voorzieningen zich in het Drongengoedbos bevinden, waar het gros van de bosbezoeken begint en eindigt. Er kunnen wel wandel- en fietspaden voorzien worden maar geen accommodatie zoals mogelijk is in het Drongengoedbos. Nevenactiviteiten zoals hoevetoerisme moet wel mogelijk zijn in dit gebied.

▪ **N44: landschappelijke barrière beperken**

De N44 loopt dwars door de bosgordel. Het doel is om de invloed binnen dit ruimtelijk kwetsbaar gebied te beperken. Daarom moet vermeden worden dat nieuwe bedrijven of woningen zich vestigen langs de N44. De bestaande kunnen behouden blijven maar moeten landschappelijk geïntegreerd worden. Het behoud van de bomenrijen langsheen de N44

zorgt ervoor dat deze weg als een 'nieuwe dreef' kan aanzien worden binnen het oude drevenpatroon.

De selectie van de N44 als primaire weg heeft als gevolg dat het aantal kruispunten afgebouwd zal worden. Bij omvorming van de N44 naar een primaire weg dient de mogelijkheid onderzocht te worden voor veilige oversteekmogelijkheden (via brug of tunnel) voor recreanten (bvb. fietsers en wandelaars) die zich van het Drongengoedbos naar Burkel begeven en omgekeerd.