

WACHTEBEKE

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan



Gemeentebestuur Wachtebeke
Dorp 61
9185 Wachtebeke

Grontmij Stedenbouw – ontwerp bureau De Maeyer-Rombaut
Gent, 23 april 2009

<p>Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 3 juli 2008</p> <p>Op bevel,</p> <p>de secretaris, Danny Tack</p> <p>de voorzitter, Willy De Vliegheer</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

<p>Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 28 juli 2008 tot 27 oktober 2008</p> <p>Namens het college van burgemeester en schepenen</p> <p>Op bevel,</p> <p>de secretaris, Danny Tack</p> <p>de burgemeester, Willy De Vliegheer</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 april 2009</p> <p>Op bevel,</p> <p>de secretaris, Danny Tack</p> <p>de voorzitter, Willy De Vliegheer</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

<p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner,</p> <p>Christophe Cneut ingenieur-architect</p> <p>Pieter De Maeyer architect</p>

inhoudsopgave

1	ALGEMENE INLEIDING	13
1.1	structuurplanning, een proces van visie- en beleidsvorming	13
1.2	het ruimtelijk structuurplan als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen	13
1.3	structuurplanning: een proces op drie sporen	14
1.4	inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke.....	15
1.5	procesverloop.....	16
 DEEL 1 INFORMATIEF GEDEELTE		19
1	SITUERING VAN WACHTEBEKE	21
1.1	kennismaking met de gemeente Wachtebeke	21
1.2	situering van Wachtebeke in de ruimtelijke macrostructuren.....	25
1.3	specifieke kenmerken van Wachtebeke	29
2	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	31
2.1	doelstelling en methodiek	31
2.2	evolutie van de ruimtelijke structuur	32
2.3	bestaande open-ruimtestructuur	42
2.4	bestaande nederzettingsstructuur	54
2.5	bestaande ruimtelijke structuur van de voorzieningen.....	64
2.6	bestaande lijninfrastructuur.....	69
2.7	bestaande ruimtelijk-economische structuur.....	72
2.8	synthese van de bestaande ruimtelijke structuur	74
3	PLANNINGSCONTEXT	77
3.1	plannen van bovenlokaal niveau	77
3.2	plannen van gemeentelijk niveau	96
3.3	studies en projecten.....	102
4	BEHOEFTE EN PROGNOSES.....	109
4.1	wonen.....	109
4.2	bedrijvigheid	145
4.3	voorzieningen.....	156
4.4	open ruimte	157
5	POTENTIES EN KNELPUNTEN	161
5.1	potenties	161
5.2	knelpunten.....	163

DEEL 2	RICHTINGGEVEND GEDEELTE	167
1	INLEIDING.....	169
2	ALGEMENE VISIE EN GLOBALE DOELSTELLINGEN	171
2.1	Wachtebeke als dynamische schakel in het noordelijk open- ruimtegebied	171
2.2	beleidsdoelstellingen.....	173
2.3	ruimtelijke concepten.....	176
2.4	uitgangshouding.....	181
3	GEWENSTE RUIMTELIJKE DEELSTRUCTUREN	185
3.1	inleiding	185
3.2	gewenste open-ruimtestructuur.....	186
3.3	gewenste nederzettingsstructuur	202
3.4	gewenste ruimtelijke structuur van de voorzieningen.....	218
3.5	gewenste lijninfrastructuur.....	227
3.6	gewenste ruimtelijk-economische structuur.....	235
4	GEBIEDSGERICHTE BESCHRIJVING VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	255
4.1	inleiding	255
4.2	synthese van de gewenste ruimtelijke structuur.....	256
4.3	het hoofddorp Wachtebeke-centrum.....	258
4.4	de woonkern Overslag	261
4.5	de beboste overgangszone.....	263
4.6	het Heidebos.....	266
4.7	het centrale mozaïeklandschap.....	268
4.8	de polders	270
4.9	de Moervaartdepressie	272
DEEL 3	BINDEND GEDEELTE.....	275
1	SELECTIES	277
1.1	open-ruimtestructuur.....	277
1.2	nederzettingsstructuur	278
1.3	ruimtelijke structuur van de voorzieningen	278
1.4	lijninfrastructuur	279
1.5	ruimtelijk-economische structuur	279
2	ACTIES.....	281
2.1	open-ruimtestructuur.....	281
2.2	nederzettingsstructuur	281
2.3	ruimtelijke structuur van de voorzieningen	282
2.4	lijninfrastructuur	282
2.5	ruimtelijk-economische structuur	282
3	OVERLEG	283

inhoud (vervolg)

3.1	open-ruimtestructuur.....	283
3.2	ruimtelijke structuur van de voorzieningen	283
3.3	lijninfrastructuur	284
3.4	ruimtelijk-economische structuur	284

lijst van tabellen

Tabel 1. Ruimtegebruik in Wachtebeke (bron: FOD Financiën)	22
Tabel 2. Overzicht van de categorieën van de wegen	80
Tabel 3. Oppervlakte van de gewestplanbestemmingen	88
Tabel 4. Beschermden monumenten en dorpsgezichten	94
Tabel 5. BPA's	98
Tabel 6. Overzicht van de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen van de aanpalende gemeenten	101
Tabel 7. Algemene bevolkingsevolutie van Wachtebeke, van het arrondissement Gent, van Oost-Vlaanderen en van Vlaanderen tussen 1970 en 2001 (bron: NIS)	110
Tabel 8. Bevolkingsevolutie van Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)	111
Tabel 9. Natuurlijk saldo en migratiesaldo in Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)	112
Tabel 10. Aantal inwoners en bevolkingsdichtheid per statistische sector (situatie in 2001; bron: NIS).....	113
Tabel 11. Bevolkingsevolutie per statistische sector (bron: NIS)	116
Tabel 12. Aantal inwoners in de verschillende leeftijdsklassen in 1991 en in 2001 (bron: NIS)	120
Tabel 13. Algemene evolutie van de gezinnen van Wachtebeke, van het arrondissement Gent, van Oost-Vlaanderen en van Vlaanderen tussen 1981 en 2001 (bron: NIS).....	122
Tabel 14. Evolutie van de gezinnen per statistische sector (bron: NIS).....	123
Tabel 15. Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte (bron: NIS)	127
Tabel 16. Gesloten bevolkingsprognose per leeftijdscategorie	129
Tabel 17. Gesloten gezinsprognose per leeftijdscategorie	130
Tabel 18. Raming behoefte aan bijkomende woningen in Wachtebeke.....	131
Tabel 19. Aantal woningen en woningdichtheid per statistische sector (situatie in 2001; bron: NIS).....	133
Tabel 20. Bewonerstitel (situatie in 2001; bron: NIS).....	133
Tabel 21. Type van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS)	135
Tabel 22. Bouwjaar van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS).....	136
Tabel 23. Comfort van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS).....	138
Tabel 24. Oppervlakte van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS).....	139
Tabel 25. Overzicht van het effectief beschikbaar aanbod tot 2012.....	144
Tabel 26. Confrontatie woningbehoefte – beschikbaar aanbod	144
Tabel 27. Bevolking en werkgelegenheid in Wachtebeke in 2002 (bron: steunpunt WAV; EROV, provincie Oost-Vlaanderen, GOM Oost-Vlaanderen)	147
Tabel 28. Werkgelegenheidscoëfficiënt (bron: steunpunt WAV)	148
Tabel 29. Werkgelegenheidsgraad (bron: steunpunt WAV)	149
Tabel 30. Werkloosheidsgraad (bron: steunpunt WAV)	150
Tabel 31. Aantal aangiften in 2000 per aangifteklaas (bron: APS)	150
Tabel 32. Bruto toegevoegde waarde tegen basisprijs, in lopende prijzen (2002; bron: EROV, provincie Oost-Vlaanderen, GOM Oost-Vlaanderen).....	151
Tabel 33. Grootte van de bedrijven in 2002 (bron: EROV, provincie Oost- Vlaanderen en GOM Oost-Vlaanderen).....	151
Tabel 34. Kenmerken tewerkstelling in de landbouwbedrijven (1981, 1985, 1991 en 1995).....	158

inhoud (vervolg)

Tabel 35. Verdeling landbouwgrond in hectare (1981, 1985, 1991 en 1995)....	159
Tabel 36 Verdeling veeteelt (aantal)	159
Tabel 37. Overzicht van de woningprogrammatie tot 2012	211
Tabel 38. Afweging alle mogelijke locaties voor een lokaal bedrijventerrein ...	239
Tabel 39. Afweging tussen vier goede locaties voor een lokaal bedrijventerrein	243

lijst van figuren

Figuur 1. Situering van Wachtebeke ten opzichte van de omliggende gemeenten	21
Figuur 2. Ligging van de gemeente Wachtebeke	23
Figuur 3. Geologische structuur van het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen, met schematische aanduiding van de gemeente Wachtebeke ..	25
Figuur 4. Gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen (Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 1997)	77
Figuur 5. Globale ontwikkelingsvisie voor de provincie Oost-Vlaanderen (Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004)	81
Figuur 6. Relatieve bevolkingsevolutie (1970 = 100; bron: NIS)	110
Figuur 7. Bevolkingsevolutie van Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)	111
Figuur 8. Natuurlijk saldo en migratiesaldo in Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)	112
Figuur 9. Aandeel van de statistische sector in de totale bevolking (in %; situatie in 2001; bron: NIS).....	114
Figuur 10. Leeftijdsopbouw Wachtebeke (situatie in 2001; bron: NIS)	118
Figuur 11. Evolutie van de bevolking in de verschillende leeftijdsklassen tussen 1991 en 2001 (in %; bron: NIS)	119
Figuur 12. Relatieve evolutie van de gezinnen (1981 = 100; bron: NIS).....	122
Figuur 13. Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte (bron: NIS).....	125
Figuur 14. Gesloten bevolkingsprognose	129
Figuur 15. Gesloten gezinsprognose	130
Figuur 16. Sectorale werkgelegenheid in 2002 (bron: RSZ, RSVZ).....	145
Figuur 17. Sectorale verdeling naar vestigingen in 2002 (bron: RSZ, RSVZ)...	146
Figuur 18. Werkgelegenheidscoëfficiënt (bron: steunpunt WAV)	148
Figuur 19. Werkgelegenheidsgraad (bron: steunpunt WAV).....	149
Figuur 20. Werkloosheidsgraad (bron: steunpunt WAV)	150
Figuur 21. Mogelijke locaties voor een lokaal bedrijventerrein.....	238
Figuur 22. Vier goede locaties voor een lokaal bedrijventerrein	243
Figuur 23. Schematische weergave van de mogelijke inplanting van het lokale bedrijventerrein en het containerpark	245

lijst van kaarten

Kaart 1. Topografische kaart	24
Kaart 2. De regionale ruimtelijke structuur van de omgeving van Wachtebeke ..	28
Kaart 3. Wachtebeke in 1530	33
Kaart 4. Wachtebeke in 1775	35
Kaart 5. Wachtebeke in 1854	37
Kaart 6. Wachtebeke in 1893	39
Kaart 7. Wachtebeke in 1970	41
Kaart 8. Bodemkaart.....	43
Kaart 9. Orografie en hydrografie	45
Kaart 10. Overstromingsgebieden	47
Kaart 11. De bestaande open-ruimtestructuur	53
Kaart 12. Bestaande nederzettingsstructuur	57
Kaart 13. Bestaande ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum	59
Kaart 14. Bestaande ruimtelijke structuur van Overslag	61
Kaart 15. Situering zonevreemde woningen	63
Kaart 16. Bestaande ruimtelijke structuur van de voorzieningen.....	68
Kaart 17. Bestaande lijninfrastructuur.....	71
Kaart 18. Bestaande ruimtelijk-economische structuur.....	73
Kaart 19. Synthese bestaande ruimtelijke structuur	75
Kaart 20. Gewestplan	89
Kaart 21. Vlaams ecologisch netwerk (1 ^{ste} fase)	91
Kaart 22. Natuurbeschermingen	93
Kaart 23. Beschermd monumenten en dorpsgezichten.....	95
Kaart 24. BPA's	97
Kaart 25. Landschapsatlas	107
Kaart 26. Bevolkingsdichtheid per statistische sector (situatie in 2001).....	115
Kaart 27. Bevolkingsevolutie per statistische sector 1981 – 2001	117
Kaart 28. Bevolking ouder dan 65 jaar (situatie in 2001)	121
Kaart 29. Evolutie van het aantal gezinnen 1981 – 2001	124
Kaart 30. Gemiddelde gezinsgrootte (situatie in 2001).....	126
Kaart 31. Woningdichtheid per statistische sector (situatie in 2001).....	134
Kaart 32. Woningen met bouwjaar vóór 1961 (situatie in 2001).....	137
Kaart 33. Onbebouwde gronden in woongebied en woonuitbreidingsgebied	143
Kaart 34. Gewenste landschappelijke structuur	192
Kaart 35. Gewenste natuurlijke structuur	195
Kaart 36. Gewenste agrarische structuur	198
Kaart 37. Gewenste nederzettingsstructuur	208
Kaart 38. Te ontwikkelen gebieden voor bijkomende woningen	212
Kaart 39. Gewenste ruimtelijke structuur van de voorzieningen	223
Kaart 40. Gewenste lijninfrastructuur	231
Kaart 41. Gewenste ruimtelijk-economische structuur	248
Kaart 42. Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur.....	257
Kaart 43. Gewenste ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum.....	259
Kaart 44. Gewenste ruimtelijke structuur van Overslag.....	262
Kaart 45. Gewenste ruimtelijke structuur van de beboste overgangszone	265
Kaart 46. Gewenste ruimtelijke structuur van het Heidebos	267
Kaart 47. Gewenste ruimtelijke structuur van het centrale mozaïeklandschap ..	269

inhoud (vervolg)

Kaart 48. Gewenste ruimtelijke structuur van de polders	271
Kaart 49. Gewenste ruimtelijke structuur van de Moervaartdepressie.....	273

1 ALGEMENE INLEIDING

1.1 structuurplanning, een proces van visie- en beleidsvorming

Structuurplanning is de soort van ruimtelijke planning die momenteel gehanteerd wordt in Vlaanderen. De structuurplanning wordt gezien als een middel om tot een goed ruimtelijk beleid te komen.

In het document *Structuurplanning: een handleiding voor de gemeenten* (AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning, 1994) staat structuurplanning omschreven als “een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan”.

De structuurplanning situeert zich met andere woorden op het domein van de beleidsvoorbereiding: ze is gericht op de voorbereiding van de beleidsdoelstellingen en op het onderzoek en de toetsing ervan aan de beschikbare middelen.

1.2 het ruimtelijk structuurplan als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen

Het ruimtelijk structuurplan is het resultaat van een structuurplanningsproces.

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening vormt de juridische basis voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen. Dit decreet is, in licht gewijzigde vorm, in werking getreden op 1 mei 2000.

Artikel 18 van het decreet stelt het volgende: “*Onder ruimtelijk structuurplan wordt verstaan een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.*”

Het geheel van de ruimtelijke ordening wordt als volgt gekaderd (art. 4): “*De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.*”

Artikel 3 van het decreet bepaalt dat “*de ruimtelijke ordening van het Vlaams Gewest, de provincies en de gemeenten wordt vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen.*”

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het ruimtelijk voorkomen een van de basisgegevens. Het volledige gemeentelijke structuurplanningsproces zal dan ook een sterk ruimtelijke invalshoek kennen. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is bedoeld om het kader te creëren, waarbij een duidelijke ruimtelijke toekomstvisie bepaalt wat waar kan, zonder bepaalde sectoren te benadelen.

Het structuurplan is een beleidsplan met een juridische indicatieve waarde. Het ruimtelijk kader wordt aangegeven voor het gemeentelijk huisvestings-, economisch-, mobiliteits- en milieu- en natuurbeleid. Alle gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, gemeentelijke verordeningen en andere gemeentelijke uitvoeringstaken met ruimtelijk-structurele consequenties (zoals de (her)aanleg van wegen, dorpsherwaardering of milieu- en natuurinfrastructuur) dienen zich te richten naar het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan.

Het decreet bepaalt verder dat het structuurplan moet bestaan uit drie delen:

- het informatief gedeelte, met de bestaande ruimtelijke structuur, de problemen en potenties, de trends en prognoses;
- het richtinggevend gedeelte, met de gewenste ruimtelijke structuur;
- het bindend gedeelte, dat het kader levert voor de uitvoerende maatregelen waarmee men de gewenste ruimtelijke structuur wil realiseren.

Het ruimtelijk structuurplan is slechts bindend voor de overheid, maar nooit voor de bewoner. Structuurplannen kunnen geen beoordelingsgrond vormen voor bouw- en verkavelingaanvragen of voor stedenbouwkundige attesten.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt vastgelegd voor een termijn van vijf jaar, maar het blijft in ieder geval van kracht totdat het door een nieuw definitief gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is vervangen.

1.3 structuurplanning: een proces op drie sporen

De omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces (B.S. 28/03/1997) geeft aan dat het ruimtelijk structuurplan niet een doel op zich is, maar slechts een van de producten in een continu proces voor een goed ruimtelijk beleid: “*Het ruimtelijk beleid moet evenzeer gericht zijn op het procesmatige (het plannings- en besluitvormingsproces en de betrokkenheid van alle partners).*”

In de aangehaalde *Handleiding voor gemeenten* wordt een aanpak voorgesteld waarbij gelijktijdig op drie sporen wordt gewerkt:

- werken aan een lange termijnvisie op de gewenste ontwikkeling van de gemeente;
- inpikken op dringende problemen en kansen;
- creëren van een maatschappelijk draagvlak.

Werken aan een langetermijnvisie is structureel bezig zijn vanuit een algemene visie op kwaliteit en duurzaamheid. Deze werkwijze, ook wel lineair plannings-

proces genoemd, wordt gekenmerkt door een analytische en geïntegreerde aanpak hetzij vanuit concrete problemen hetzij vanuit een veeleer abstracte benadering op basis van waarden en normen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Inpakken op dringende problemen en kansen is strategisch werken aan knelpunten en mogelijkheden die zich voordoen en niet kunnen wachten tot de langetermijnvisie is uitgewerkt. Het spreekt vanzelf dat deze bottom-up benadering moet gebaseerd zijn op de detectie van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en de intenties met betrekking tot een duurzame ontwikkeling niet mag hypothekeken. Op deze wijze zal het concreet werken aan knelpunten en mogelijkheden ook de visie op lange termijn mee helpen tot stand brengen. Beide werkwijzen of sporen zijn derhalve als complementair te beschouwen.

Het werken met de bevolking heeft als doel:

- de plannen en voorstellen inhoudelijk te verbeteren en ze een hogere realiteitswaarde te geven omwille van het feit dat ze op die manier worden geïnspireerd en gedragen door de bevolking;
- een draagvlak te creëren;
- een bijdrage te leveren tot een meer democratische en open samenleving;
- bevolkingsgroepen te sensibiliseren voor ruimtelijke kwaliteit en een verantwoord ruimtelijk beleid;
- een ‘contract’ tussen bevolking en overheid tot stand te brengen.

Dit spoor doet de inzichten in het ruimtelijk gebeuren, de invloed erop en de verantwoordelijkheid ervoor bij de verschillende groepen in de bevolking toenemen. In die zin kan men hier spreken van emancipatorisch werk. Maar tegelijk is dit spoor een politiek proces, dat de geloofwaardigheid van beleid en administratie kan versterken.

1.4 inhoud van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt opgebouwd uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte.

- Het informatief gedeelte bevat informatie over de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente, over de toekomstige ruimtebehoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en over de bestaande plannen voor het grondgebied van de gemeente.
- Het richtinggevend gedeelte geeft de doelstellingen en prioriteiten weer van de gemeente inzake ruimtelijke ordening. Het bevat een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur en van de maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot uitvoering ervan. Het gemeentebestuur mag bij het nemen van beslissingen niet afwijken van het richtinggevend gedeelte, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.
- Het bindend gedeelte bevat de onderdelen van het ruimtelijk structuurplan die bindend zijn voor het gemeentebestuur.

1.5 procesverloop

1.5.1 overlegorganen

De opmaak van het ruimtelijk structuurplan Wachtebeke wordt begeleid door de kerngroep en de GECORO.

- De kerngroep bestaat uit vertegenwoordigers van het college van burgemeester en schepenen en van het ontwerp bureau. Wanneer gewerkt wordt rond een specifiek thema wordt de kerngroep, indien nodig, uitgebreid met externe deskundigen. De kerngroep is belast met de inhoudelijke planvorming van het structuurplan en vormt de motor van het planningsproces. De kerngroep levert in functie hiervan het voorbereidende werk voor de opmaak van de verschillende deelnota's (bespreking van de voorstellen, terugkoppeling naar het sectorale beleid, aanreiken van noodzakelijke informatie, ...).
- De GECORO speelt in de formele procedure een belangrijke rol in de verzameling en verwerking van adviezen en bezwaren over het ontwerp structuurplan. Deze rol wordt beschreven in het decreet op de ruimtelijke ordening. De GECORO wordt ook betrokken bij de informele procedure van het planningsproces.

Tijdens de opmaak van het structuurplan wordt de bevolking geïnformeerd over het planningsproces en over de voorgestelde opties.

1.5.2 inventarisatie, studienota weekendverblijven en startnota

Het structuurplanningsproces werd opgestart in 1997. In een eerste fase werden verschillende inventarisaties en deelstudies uitgevoerd en werd de startnota opgesteld.

- De *inventarisaties* hebben betrekking op de verschillende functies die aanwezig zijn in de gemeente, op de woningtypes, op de zonevreemde woningen, de zonevreemde bedrijven en de zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdvoorzieningen.
- Tegelijkertijd werd een studienota opgesteld voor de *weekendverblijven* in de gemeente, met een visievorming op basis van een gedetailleerde inventaris. Deze studienota werd afgewerkt in juni 2002.
- De *startnota* omvat een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, de planningscontext en de maatschappelijke context. De potenties en knelpunten van de ruimtelijke ontwikkeling in Wachtebeke worden geschetst en er wordt een eerste aanzet gegeven tot visie- en conceptvorming. De startnota vormt de eerste versie van het informatief gedeelte van het uiteindelijke ruimtelijk structuurplan.

Bij de opmaak van de inventarisaties, de studienota weekendverblijven en de startnota vond overleg plaats op verschillende niveaus. De kerngroep kwam op regelmatige tijdstippen bijeen en de nota's werden principieel goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Daarnaast werd de stand van zaken van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke toegelicht op verschillende vergaderingen van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO). Op 23 april 2001 vond een hoorzitting voor de bevolking plaats over de startnota.

De startnota werd overgemaakt aan de hogere overheden voor de organisatie van een structureel overleg. Dit overleg ging door in Brussel op 29 augustus 2002 met vertegenwoordigers van de provincie Oost-Vlaanderen en van de gewestelijke administratie (AROHM).

Ook de studienota weekendverblijven werd overgemaakt aan de hogere overheden.

1.5.3 voorontwerp structuurplan

In februari 2006 werd het schetsontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke afgerond, op basis van de besprekingen en adviezen op de inventarisaties, de deelstudies en de startnota. Het schetsontwerp bestond uit de aangepaste elementen van de startnota, die verwerkt werden tot een informatief gedeelte, en een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur. Het schetsontwerp werd besproken op enkele vergaderingen met de kerngroep en werd voorgelegd aan de GECORO op 13 maart 2006.

Daarna werd het schetsontwerp uitgewerkt tot een eerste voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze eerste versie van het voorontwerp structuurplan omvat alle delen die in het uiteindelijke structuurplan zullen voorkomen: het informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte. Hierin zijn de opmerkingen en suggesties over het schetsontwerp verwerkt. Het richtinggevend gedeelte bestaat uit drie delen: de algemene visie en globale doelstellingen, de thematische beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur (invalshoek van de deelstructuren) en de gebiedsgerichte uitwerking (invalshoek van de deelruimtes).

- Het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd verschillend de keren besproken met de kerngroep.
- Het eerste voorontwerp werd toegelicht aan de GECORO op 1 juni 2006.
- Voor de bevolking werd een openbare hoorzitting georganiseerd over het voorontwerp op 22 juni 2006 in het provinciaal domein Puyenbroeck.
- Op 14 september 2006 vond een structureel overleg plaats over het eerste voorontwerp tussen de gemeente Wachtebeke, de provincie Oost-Vlaanderen, RO Vlaanderen – Oost-Vlaanderen en RWO Ruimtelijke Planning.

De opmerkingen en suggesties van de verschillende overlegmomenten werden verwerkt in het tweede voorontwerp.

- Het tweede voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd verschillende keren besproken met de kerngroep.
- Het tweede voorontwerp werd toegelicht aan de GECORO op 17 december 2007.
- Op 14 januari 2008 heeft de gemeente een plenaire vergadering georganiseerd over het voorontwerp. Het gemeentebestuur heeft hiervoor het agentschap RO-Vlaanderen en een afvaardiging van de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen uitgenodigd. Beide instanties hebben schriftelijk advies uitgebracht over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke.

1.5.4 ontwerp structuurplan

Op basis van de besprekingen en de adviezen van de voorgaande fase werd het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgesteld.

- Dit ontwerp werd besproken met de kerngroep.
- Op 11 maart 2008 vond een bijkomend overleg plaats met het agentschap RO-Vlaanderen en een afvaardiging van de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen. Dit bijkomende overleg had specifiek betrekking op de gewenste ruimtelijk-economische structuur en meer bepaald op de inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein in Wachtebeke.

De GECORO heeft op 2 juni 2008 advies uitgebracht over het ontwerp structuurplan. Het ontwerp ruimtelijk structuurplan Wachtebeke werd op 3 juli 2008 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het college van burgemeester en schepenen heeft daarna het ontwerp ruimtelijk structuurplan onderworpen aan een openbaar onderzoek van negentig dagen. Dit openbaar onderzoek werd geopend op 28 juli 2008 en afgesloten op 27 oktober 2008.

- In het kader van het openbaar onderzoek heeft het gemeentebestuur een informatievergadering georganiseerd over het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op 8 juli 2008.
- Het volledige ontwerp structuurplan lag ter inzage in het gemeentehuis en het document kon tevens geraadpleegd worden op de website van de gemeente.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden 22 bezwaarschriften ingediend. De bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en de Vlaamse regering hebben hun advies geformuleerd op het ontwerp ruimtelijk structuurplan Wachtebeke. Tevens hebben drie aanpalende gemeenten een advies uitgebracht tijdens de periode van het openbaar onderzoek: Gent, Moerbeke-Waas en Zelzate.

De GECORO heeft alle bezwaren, adviezen en opmerkingen gebundeld en geordineerd en op 16 februari 2009 een gemotiveerd advies uitgebracht bij de gemeenteraad.

1.5.5 ruimtelijk structuurplan Wachtebeke

In het voorliggende document werd het advies van de GECORO verwerkt. Het ruimtelijk structuurplan Wachtebeke werd op 23 april 2009 definitief vastgesteld door de gemeenteraad.

DEEL 1 INFORMATIEF GEDEELTE

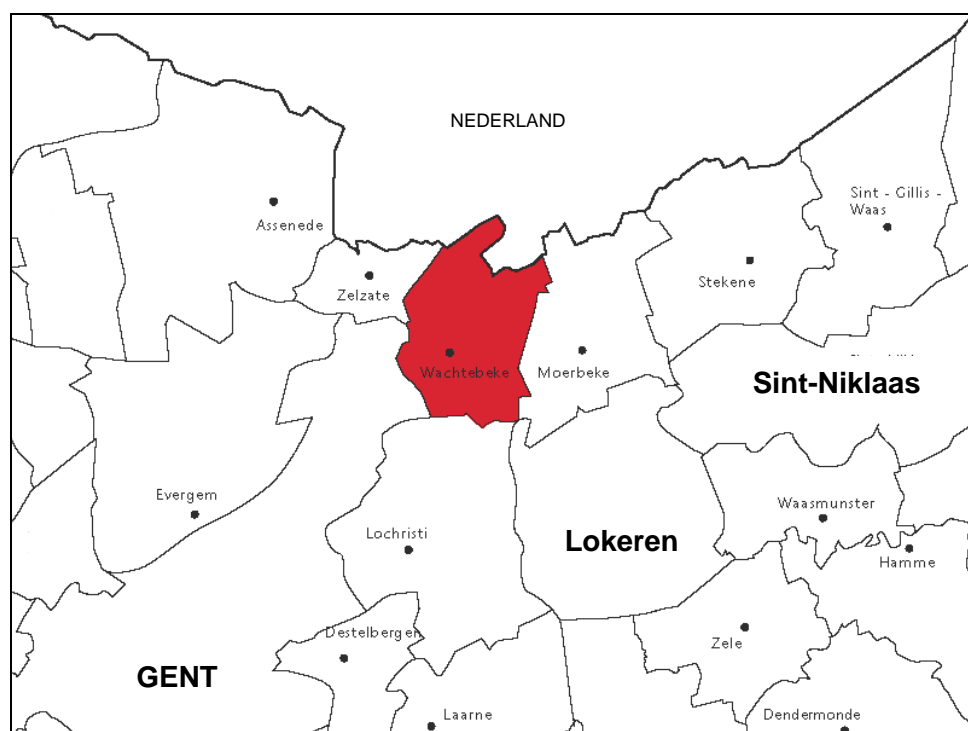
1 SITUERING VAN WACHTEBEKE

1.1 kennismaking met de gemeente Wachtebeke

De gemeente Wachtebeke is gelegen in het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen, vlak aan de Nederlandse grens. De gemeente behoort tot het arrondissement Gent. Wachtebeke wordt begrensd door de volgende gemeenten:

- Moerbeke in het oosten;
- Lokeren en Lochristi in het zuiden;
- Gent en Zelzate in het westen;
- het Nederlandse Terneuzen in het noorden.

De meest nabijgelegen steden zijn Gent in het zuidwesten en Lokeren en Sint-Niklaas in het zuidoosten.



Figuur 1. Situering van Wachtebeke ten opzichte van de omliggende gemeenten

De gemeente Wachtebeke telde op 1 juli 2005 6.844 inwoners. Hiermee behoort Wachtebeke tot de gemeenten met het kleinste inwonersaantal van de provincie Oost-Vlaanderen. Het grootste deel van de inwoners woont in de kern Wachtebeke-centrum, dat met 3.779 inwoners ongeveer 55% van de bevolking van de gemeente huisvest. Wachtebeke heeft geen deelgemeenten. Er zijn enkele kleinere gehuchten aanwezig, waarvan het aantal inwoners niet meer bedraagt dan 500 (Langelede, Overslag en Oudenburgse Sluis).

Het grondgebied van de gemeente Wachtebeke heeft een oppervlakte van 34,53 km². De bevolkingsdichtheid bedraagt 198 inwoners per km². Dit is heel wat lager dan de dichtheid van de provincie Oost-Vlaanderen (465 inwoners per km²) en die van het Vlaamse gewest (445 inwoners per km²). Wachtebeke is dan ook een gemeente waar de open ruimte domineert.

De lage bevolkingsdichtheid van Wachtebeke komt onder meer tot uiting in het ruimtegebruik van het grondgebied. In 2005 was er van de totale oppervlakte 334 hectare bebouwd (9,7%) en 2.941 hectare onbebouwd (85,2%). Ter vergelijking: in de provincie Oost-Vlaanderen is 15,3% van de oppervlakte bebouwd en in het Vlaamse gewest 15%. De landbouw is de belangrijkste ruimtegebruiker in Wachtebeke: akkerland en grasland samen nemen 63,4% van het grondgebied van de gemeente in.

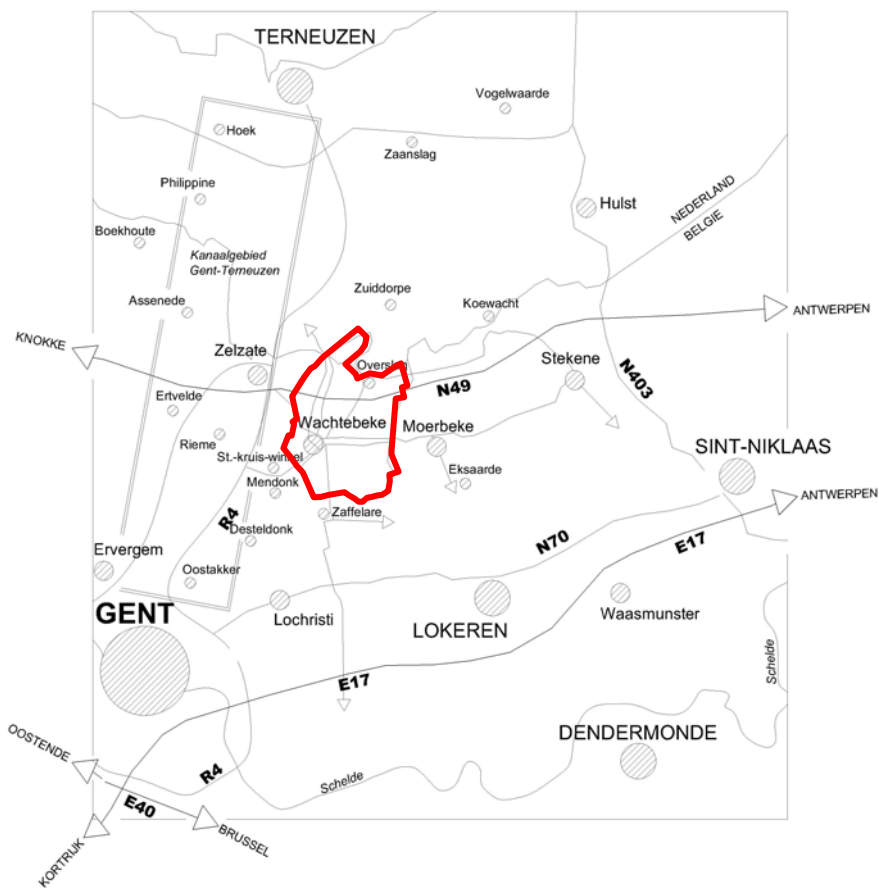
Tabel 1. Ruimtegebruik in Wachtebeke (bron: FOD Financiën)

RUIMTEGEBRUIK (in %)	1985	1995	2005
akkerland	44,5	42,7	42,1
grasland	22,2	21,5	21,3
bossen	11,9	13,2	13,1
tuinen en boomgaarden	3,8	3,6	3,5
woeste gronden	2,2	2,4	2,4
recreatieterreinen	0,2	0,2	0,2
water, wegen, ...	2,8	2,6	2,6
SUBTOTAAL ONBEOUWD	87,6	86,3	85,2
woongebouwen	5,3	6,3	7,1
industriegebouwen	0,3	0,4	0,6
handelsgebouwen	0,2	0,3	0,3
openbare gebouwen	1,6	1,6	1,7
SUBTOTAAL BEBOUWD	7,4	8,6	9,7
ANDERE	5,0	5,1	5,1
TOTAAL	100	100	100

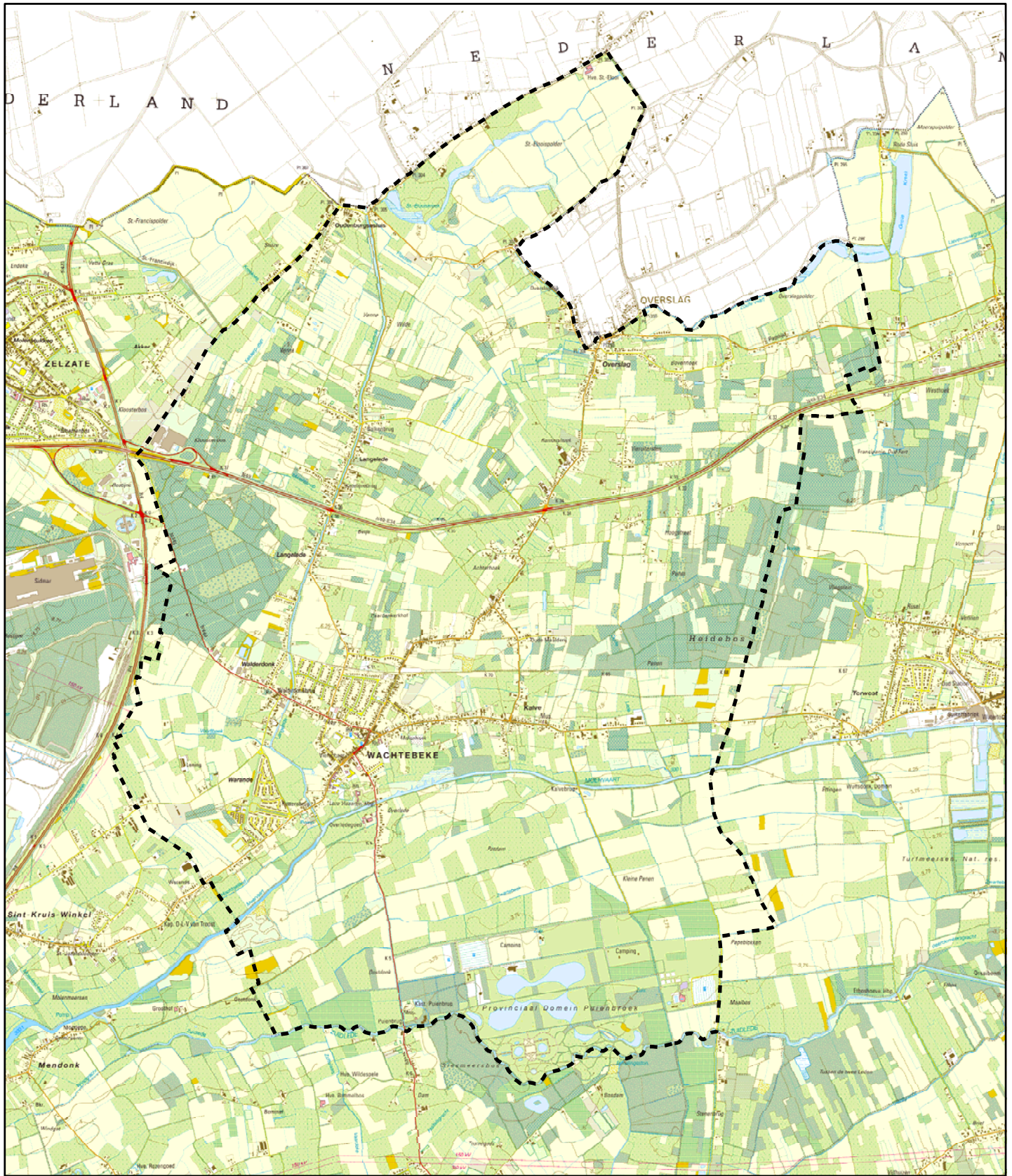
Een opvallend gegeven is de beperkte ruimte die ingenomen wordt door industriegebouwen. Dit blijkt ook uit de gegevens van de tewerkstelling. In Wachtebeke waren er in 2002 1.088 arbeidsplaatsen. Hiervan waren er 716 werknemers en 372 zelfstandigen. Daartegenover staat dat er in Wachtebeke een werkende beroepsbevolking is van 2.677 personen (ca. 39% van het aantal inwoners). Dit betekent dat een groot deel van de beroepsbevolking werk vindt buiten de gemeentegrens. De nabijheid van de kanaalzone Gent – Terneuzen, met de talrijke industriële vestigingen, is hier uiteraard niet vreemd aan.

De tewerkstelling in de secundaire sector is in Wachtebeke heel laag: slechts 11% van het aantal arbeidsplaatsen bevindt zich in de industrie. In de provincie Oost-Vlaanderen bedraagt de tewerkstelling in de secundaire sector 28,7%. De tewerkstelling in de overige sectoren is dan weer hoger dan het provinciale gemiddelde:


- 9,2% in de primaire sector (tov. 3,2% voor Oost-Vlaanderen);
- 38,3% in de tertiaire sector (tov. 35,1% voor Oost-Vlaanderen);
- 41,5% in de quataire sector (tov. 33,0% voor Oost-Vlaanderen).



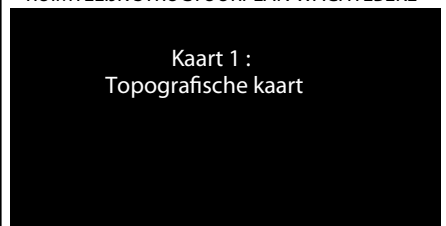
Figuur 2. Ligging van de gemeente Wachtebeke



LEGENDE :

 Gemeentegrens

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

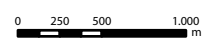


Kaart 1 :
Topografische kaart

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

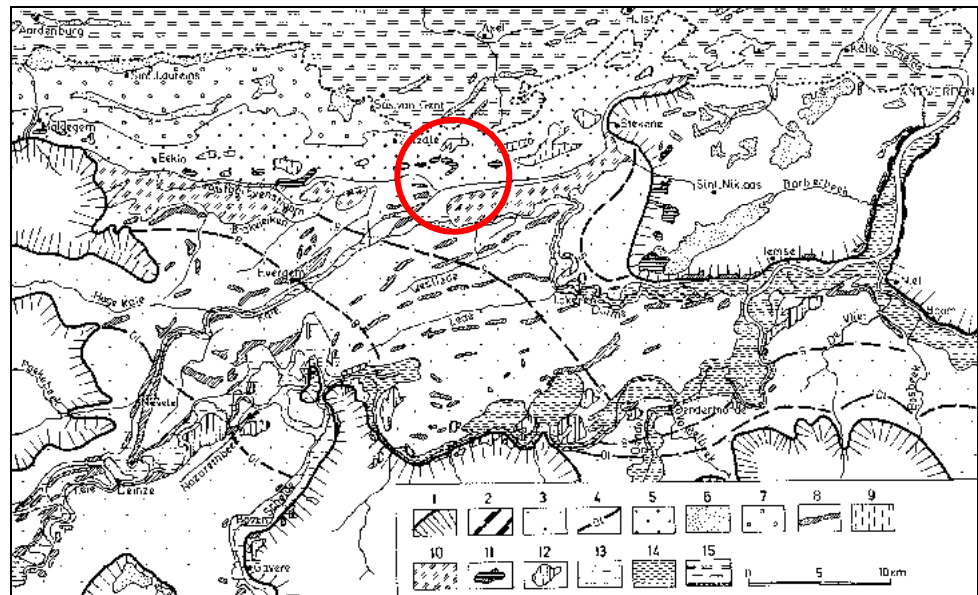
Bron : NGI



1.2 situering van Wachtebeke in de ruimtelijke macrostructuren

1.2.1 open ruimte

Wachtebeke behoort grotendeels tot de zandstreek van de Vlaamse Vallei. Het meest noordelijke deel van de gemeente bevindt zich in de Zeeuws-Vlaamse polders.



Voornaamste microreliëtsvormen in de Vlaamse Vallei. (naar G. De Moor en I. Heyse, 1989)

1. Randhelling van de Vlaamse Vallei; X = gebied buiten de Vlaamse Vallei
2. Rand van het doorbraakdal van Hoboken
3. Fluvio-periglaciair opvullingsvlak, eventueel met een dun dekzanddek dat geen of slechts zwakke morfologische differentiatie veroorzaakt.
4. Benaderende hoogtelijn van het veralgemeend oppervlak

5. Transversale dekzandgordel
6. Afzonderlijke transversale dekzandruggen en dekzandwelingen met bijbehorende donken
7. Deflatievlaakte met dunne gestabiliseerde dekzandlaag
8. Lokale dekzandruggen of lage dekzandwallen, deels fluvio-eolisch
9. Lokale dekzandpannen
10. Dekzandafdamningsdepressies lokaal met venig-

- mergelachtige opvulling
11. Lokale stuifzandduinen
12. Rivierduinen
13. Hoogwater overstromingsvlakte in de holocene dalbodems met laagterastalud (t)
14. Bedijkte hoogwater-overstromingsvlakte in de holocene dalbodems van het perimarien stelsel van de Beneden-Schelde, met laagterastalud (t)
15. Ingepolderde D_{III-B} wadgebieden van de Schelddepolders met poldergrens

Figuur 3. Geologische structuur van het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen¹, met schematische aanduiding van de gemeente Wachtebeke

De **Vlaamse Vallei** is een lage, zandige vlakte ten noorden van Gent, met een zuidelijke uitloper (het Leie-Schelde-interfluvium) en een oostelijke uitloper (Klein-Brabant – Vaartland). De hoogte wisselt tussen 4 en 10 m. De Vlaamse Vallei strekt zich uit tussen Maldegem en Stekene. Ze wordt begrensd door de cuesta Oedelem – Zomergem in het westen en het Land van Waas in het oosten. Binnen de Vlaamse Vallei komt een microreliëf voor, waarbij enkel belangrijke deelgebieden kunnen onderscheiden worden.

¹ VVAA., *Geografie van België*, Brussel 1992, blz. 205.

- De **dekzandrug Maldegem – Stekene** loopt in oost-westrichting doorheen de hele noordelijke zandstreek. Deze vormt een gesloten compartiment-landschap met talrijke (naald)boscomplexen. Er is tevens heel wat residentiële bebouwing aanwezig (villa's en weekendhuisjes). Op de dekzandrug komen op enkele plaatsen enkele lokale stuifzandduinen en dekzandpannen voor. De dekzandrug wordt in het midden doorsneden door de noord-zuidgerichte Gentse kanaalzone.
- Aan de voet van de relatief steile helling van de dekzandrug ligt de **Moervaartdepressie**. Dit is een vlakke, natte depressie van graslanden met weinig bewoning, talrijke (populieren)bossen en weidse vergezichten. De bodem bestaat uit een alluviale afzetting met mergel en veen. De Moervaartdepressie behoort tot het Scheldebekken zonder getijden².

De **Zeeuws-Vlaamse polders** zijn ingedijkte en kunstmatig gedraineerde wadden. Ze maken deel uit van de grote kustvlakte, die vanaf Kaap Blanc Nez in Frankrijk loopt tot nabij Esbjerg in Denemarken. De polders vormen, met hun kleibodems, een vlak, open landbouwgebied met panoramische zichten. Structuurbepalende elementen hierin zijn de dijken, de sloten en kanalen en de krekken. De beperkte bebouwing komt geïsoleerd voor in de open ruimte.

1.2.2 bebouwing

De bebouwing in de regio wordt gedomineerd door de aanwezigheid van de grootschalige industriële activiteiten van de **Gentse kanaalzone**. Deze bebouwing vormt een aaneengesloten lint tussen Gent en Zelzate. De industriële gebouwen en schoorstenen doorbreken de openheid van het eerder kleinschalige landschap en zijn dan ook visueel sterk aanwezig. De gemeente Wachtebeke grenst aan de kanaalzone.

Buiten de industriële as van de Gentse kanaalzone heeft de bebouwing hoofdzakelijk een **residentieel karakter**. Het gaat om kleinere kernen en linten, waarvan de inplanting en de ruimtelijke kenmerken sterk bepaald werden door de eigenschappen van de bodem en het landschap.

- De bebouwing op de dekzandrug Maldegem – Stekene wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kleinere kernen met een beperkt aantal lintvormige uitlopers (Ertvelde, Wachtebeke, Moerbeke, Stekene).
- De Moervaartdepressie is praktisch volledig gevrijwaard gebleven van bebouwing. Het vormt een van de grootste aaneengesloten gebieden zonder bebouwing in Oost-Vlaanderen.
- Ten zuiden van de Moervaartdepressie ligt het straatdorpengebied van Lokeren. De bebouwing komt hier voor in langgerekte, oost-westgerichte linten (Desteldonk, Zaffelare, Eksaarde, Lochristi, Zeveneken). Bepalend hiervoor waren ongetwijfeld de oost-westgerichte stuifzandruggen.
- In de Zeeuws-Vlaamse polders kent de bebouwing een heel lage dichtheid. Het gaat om verpreide, geïsoleerde bebouwing in de open ruimte.

² Hydrografisch gezien behoort de Moervaartdepressie thans tot het bekken van de Gentse Kanalen.

1.2.3 lijninfrastructuur

De regio wordt doorsneden door twee grootschalige infrastructuren van Vlaams niveau.

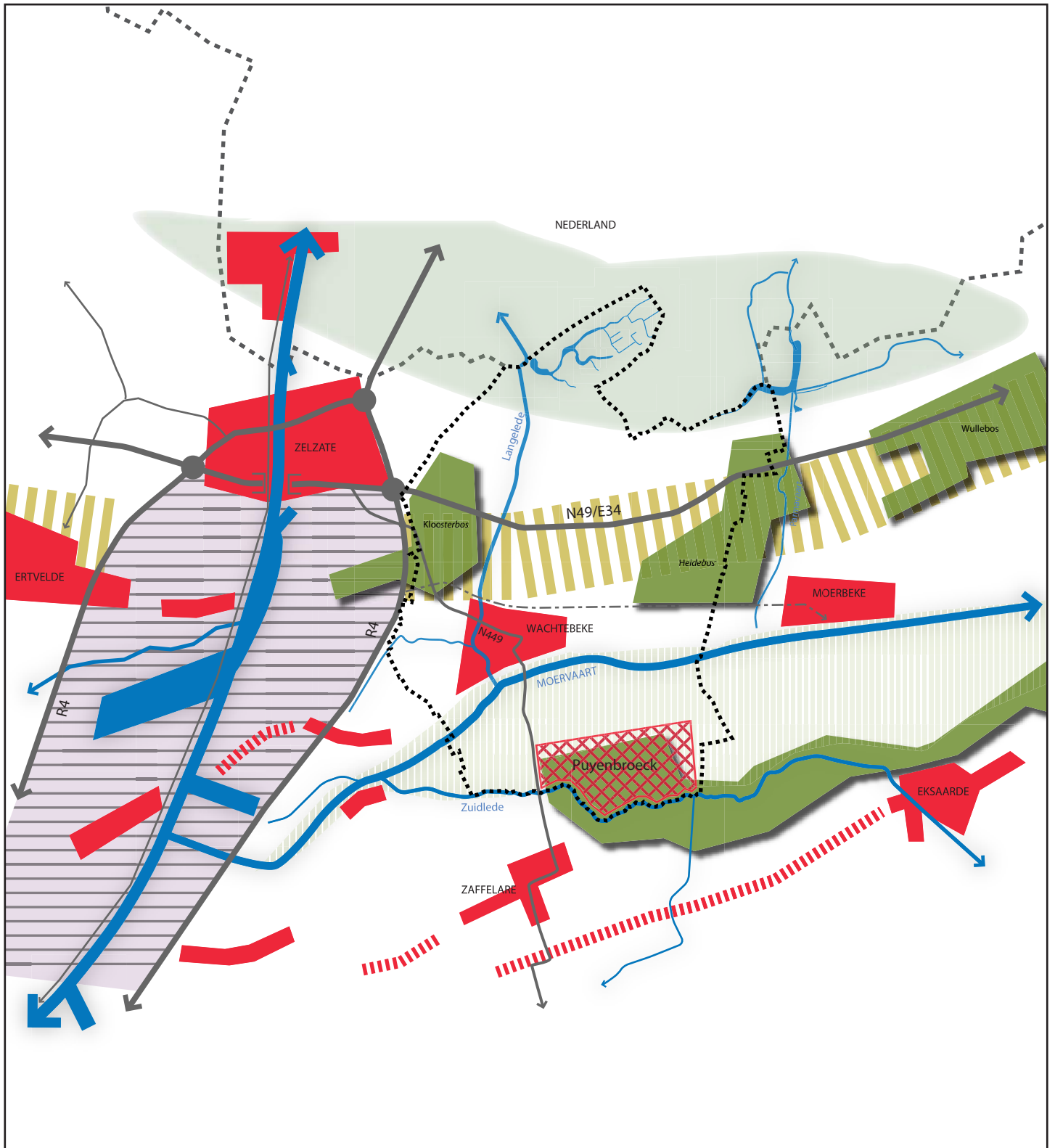
- De **infrastructuurbundel van de Gentse kanaalzone** doorsnijdt de regio in noord-zuidrichting: het kanaal Gent – Terneuzen, de R4-west, de R4-oost en de parallelle goederenspoorlijnen. De R4-oost vormt, via de Nederlandse N253 en de recent aangelegde Westerscheldetunnel, een rechtstreekse verbinding tussen Gent en Rotterdam.
- De **N49/E34** is de expressweg Antwerpen – Knokke, die stap voor stap omgevormd wordt tot een volwaardige autosnelweg. De vroegere kruispunten van de N49/E34 met lokale wegen in Wachtebeke zijn ondertussen vervangen door ongelijkvloerse kruisingen zonder verkeersuitwisseling. De N49/E34 moet namelijk een onderlinge verbinding voor vrachtverkeer gaan vormen tussen de Vlaamse zeehavens Antwerpen, Gent en Zeebrugge.

Wachtebeke en de omliggende kernen en dorpen sluiten aan op het bovenlokale wegennet via de **N449**. Deze gewestweg takt aan op de R4-oost in het noorden en op de N70 en de E17 in het zuiden (verkeerswisselaar Beervelde). De N449 loopt doorheen het centrum van Wachtebeke, waar de verbindingswegen naar de omliggende kernen en dorpen aantakken op de gewestweg.

Er loopt eveneens een **spoorlijn** doorheen Wachtebeke. Deze spoorlijn verbond de voormalige suikerfabriek van Moerbeke met de Gentse kanaalzone en werd enkel tijdelijk gebruikt voor het transport van suikerbieten naar de raffinaderij. Wachtebeke is niet aangesloten op het nationale of regionale spoorwegennet voor personenvervoer.

De **waterlopen** van regionaal belang in Wachtebeke zijn de Moervaart, de Zuidlede en de Langelede. Ze spelen vooral een rol in de afwatering van het gebied en hebben tevens een natuurlijke en een toeristisch-recreatieve betekenis. Ze doen geen dienst (meer) als verbinding voor goederentransport.

- De Moervaart loopt in oost-westrichting net ten zuiden van Wachtebeke-centrum. De waterloop is ongeveer 27 km lang en verbindt het kanaal Gent – Terneuzen en de Durme in Daknam. De Moervaart werd in de middeleeuwen gegraven voor de verbetering van de afwatering van het gebied. In de 15^{de} eeuw werd de Moervaart bevaarbaar gemaakt voor het transport van turf, dat in deze regio ontgonnen werd. Nu wordt de Moervaart enkel nog gebruikt voor pleziervaart.
- De Zuidlede vormt de natuurlijke zuidgrens van de gemeente Wachtebeke met Lochristi en Lokeren. De rivier heeft een lengte van ca. 15 km en kronkelt doorheen het landbouwgebied. De Zuidlede staat in verbinding met de Moervaart in Mendonk en met de Durme in Daknam.
- De Langelede loopt in noord-zuidrichting doorheen Wachtebeke, waar hij nabij het centrum uitmondt in de Moervaart.



LEGENDE :

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| Landsgrens | Zeeuws-Vlaamse polders |
| Gemeentegrens | Moervaartdepressie |
| Kernen | Boscomplex |
| Linten | Waterloop |
| Gentse kanaalzone | Autoweg |
| Dekzandrug Maldegem - Stekene | Spoorweg |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 2 :
De regionale ruimtelijke structuur
van de omgeving van Wachtebeke

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

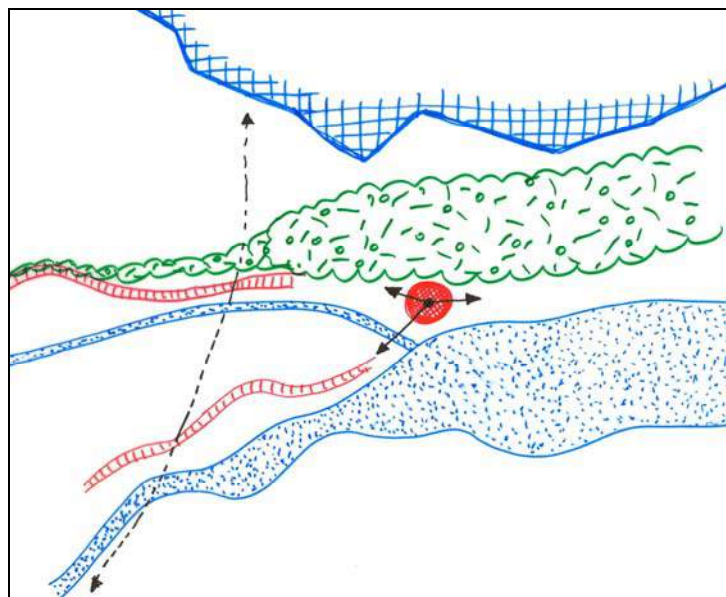
Bron :



1.3 specifieke kenmerken van Wachtebeke

De gemeente Wachtebeke vertoont enkele specifieke kenmerken, die gekoppeld zijn aan de dominantie van de open ruimte en aan de nabijheid van de Gentse kanaalzone. Enerzijds maakt Wachtebeke deel uit van een grootschalige open ruimte in het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen, die over de landsgrens doorloopt in het Nederlandse Zeeuws-Vlaanderen. Anderzijds brengt de nabijheid van de dynamiek van de industriële en grootstedelijke activiteiten van de Gentse kanaalzone enkele gevolgen met zich mee voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente. Wachtebeke behoort dan ook tot de banlieue van Gent.

- De **prachtige open ruimte** is een essentieel aspect van de ruimtelijke structuur van Wachtebeke. Deze open ruimte is duidelijk gedifferentieerd in verschillende onderdelen: de bossen, de polders, de depressie van de Moervaart, de open agrarische gebieden, de versnipperde agrarische gebieden, ... Binnen elk onderscheiden deelgebied van de open ruimte komt een specifieke verweving voor van natuur en landbouw. De verweving is onder meer een gevolg van de diverse kenmerken van het fysische milieu. Op basis hiervan kan een onderscheid gemaakt worden tussen verschillende deellandschappen in de gemeente.
- Binnen de grootschalige open ruimte bevindt Wachtebeke zich op een **knooppunt van drie richtingen**, die aanwezig zijn in de ruimtelijke structuur van de noordelijke zandstreek van de Vlaamse Vallei. De dominante richting is oost-west gericht, met een opeenvolging van polders, de dekzandrug Maldegem – Stekene en de Moervaartdepressie. Deze is vooral duidelijk ten oosten van Wachtebeke. Ten westen van de gemeente kunnen twee verschillende richtingen onderscheiden worden: enerzijds de tak van de Voortbeek – Burggravenstroom, die verder doorloopt naar het westen en anderzijds de tak van de Moervaart – Kale, die naar het zuiden loopt. Deze twee richtingen komen ook voor in de regionale nederzettingsstructuur, met enerzijds de as Wachtebeke – Rostijne – Rieme – Ertvelde en anderzijds de as Wachtebeke – Sint-Kruis-Winkel – Terdonk – Doornzele. De historische lijninfrastructuur kent dezelfde richtingen: in Wachtebeke was er een aftakking van de vroegere heirweg tussen Antwerpen en Brugge naar Gent toe.



Deze regionale structuur heeft gevolgen gehad voor de ruimtelijke ontwikkeling op lokaal niveau van Wachtebeke-centrum. De basisvorm van de kern is namelijk een structuur met vijf takken (noord, oost, zuid, zuidwest, noordwest). De ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum vertoont hierdoor een opvallende rijkdom, met een grote variatie aan verschillende gebieden en met onregelmatige overgangen.

- De historische differentiatie tussen deze drie richtingen werd brusk onderbroken door de grootschalige noord-zuid gerichte ontwikkeling van de **Gentse kanaalzone**. De kanaalzone komt tot tegen het grondgebied van Wachtebeke, maar in de gemeente zelf is er geen haveninfrastructuur (wegen, bedrijventerreinen, ...) aanwezig. Nochtans oefent de grootschalige industriële infrastructuur een sterke functionele en ruimtelijke invloed uit op de gemeente. Een groot deel van de beroepsbevolking van Wachtebeke pendelt naar de kanaalzone. Van een pure landbouwgemeente is Wachtebeke tijdens de laatste decennia geëvolueerd naar een meer residentiële gemeente. Ook ruimtelijk is de kanaalzone sterk aanwezig: de fabrieken en de rookpluimen zijn vaak zichtbaar op de achtergrond van het landschap.
- De kwaliteiten van de open ruimte van Wachtebeke en de goede bereikbaarheid vanuit Gent hebben bijgedragen tot een sterke **recreatieve ontwikkeling**.
 - In het zuidelijk deel van het grondgebied van Wachtebeke werd in de jaren 1970 het provinciaal domein Puyenbroeck aangelegd. Dit grootschalig toeristisch-recreatief domein trekt jaarlijks heel wat bezoekers vanuit de Gentse regio. Het domein is ruimtelijk ingebed in de natuurlijk-landschappelijke structuur van de Moervaartdepressie. De functionele binding met het centrum van Wachtebeke is zwak.
 - In Wachtebeke komt een groot aantal weekendhuisjes voor. Deze bevinden zich hoofdzakelijk in de bossen van de dekzandrug Maldegem – Stekene.

2 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1 doelstelling en methodiek

De bestaande ruimtelijke structuur geeft de structuurbepalende elementen aan die aanwezig zijn in Wachtebeke. Dit zijn de ruimtelijke elementen die een structurend vermogen hebben en die invloed uitoefenen op de ruimtelijke ontwikkelingen. De werking en de invloed van deze structuren moet beschouwd worden op – een niet nader te definiëren – lange termijn. De bestaande ruimtelijke structuur biedt belangrijke aanknopingspunten en bouwstenen voor de opbouw van de gewenste ruimtelijke structuur.

De bestaande ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau wordt beschreven aan de hand van vijf componenten: de open-ruimtestructuur, de nederzettingsstructuur, de ruimtelijke structuur van de voorzieningen, de lijninfrastructuur en de ruimtelijk-economische structuur. Hierbij worden ook de elementen beschreven van bovengemeentelijk niveau. Deze oefenen een grote invloed uit op de reële en mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente en leggen relaties tussen Wachtebeke en de ruimere omgeving. De beleidsbevoegdheid voor deze structuren berust in principe (ook) bij hogere overheden.

Het is belangrijk om op te merken dat de componenten geen eenduidige onderverdeling aanbrengen in het grondgebied van de gemeente. Het is met andere woorden mogelijk dat dezelfde ruimtelijke elementen behoren tot verschillende componenten. Zo behoort een landbouwbedrijf tegelijkertijd tot de nederzettingsstructuur als tot de open-ruimtestructuur, of behoort een lokale weg in het bebouwde gebied eveneens tot de nederzettingsstructuur.

Tevens wordt de historische evolutie van de ruimtelijke structuur kort toegelicht. Dit verschaft een elementair inzicht in de totstandkoming van de huidige ruimtelijke structuur en biedt een duiding omtrent de gelaagdheid van de ruimtelijke elementen en patronen.

2.2 evolutie van de ruimtelijke structuur

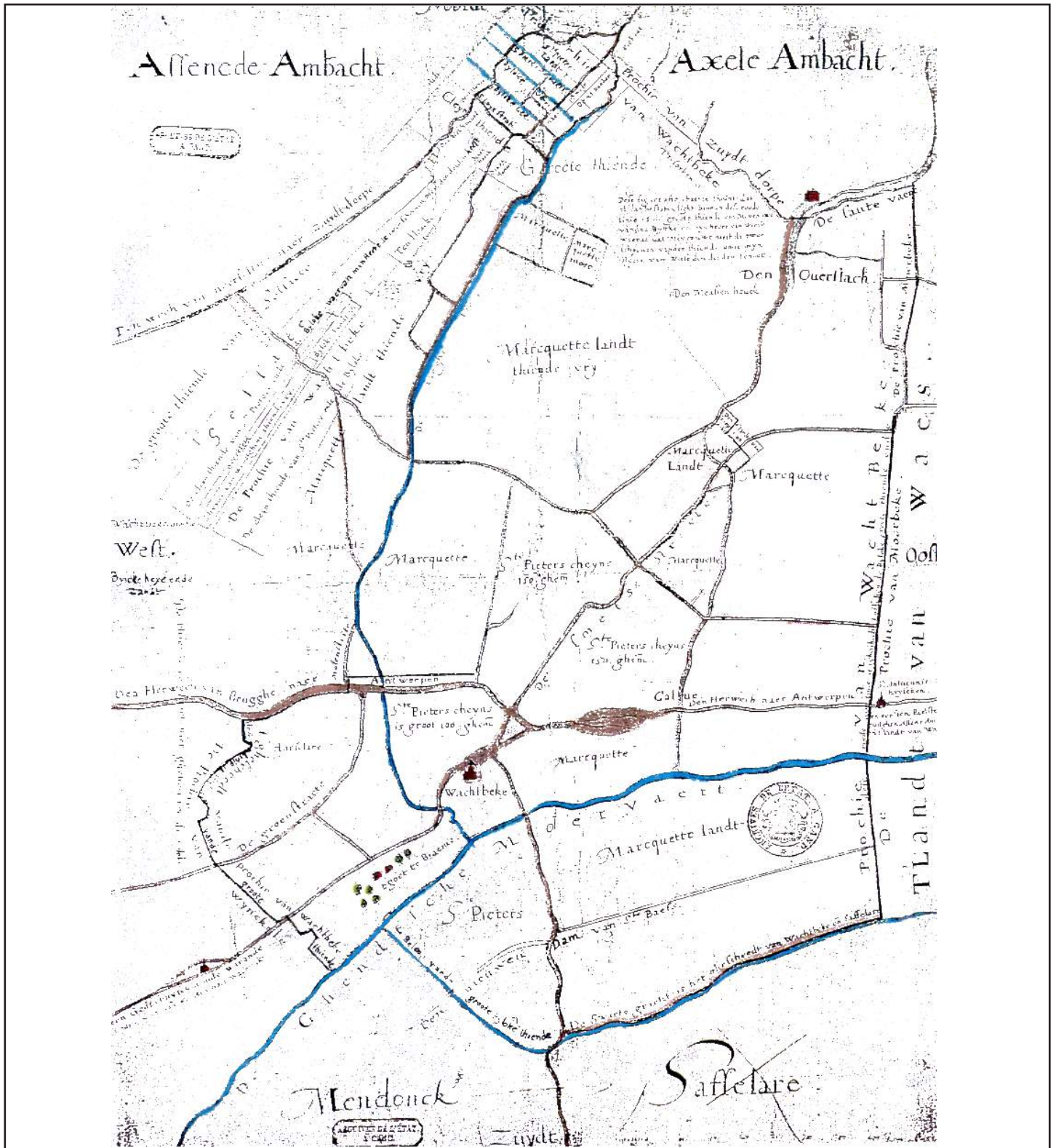
2.2.1 Wachtebeke vóór de 18de eeuw

Wachtebeke wordt voor het eerst vermeld in een oorkonde van 1198, als onderdeel van de ambacht Assenede. Het toenmalige ‘Wachtebeke’ bestond uit een complex veengebied met verschillende kreken in het noorden, een hoger gelegen dekzandrug ten zuiden hiervan en een lager gelegen, moerassig weidegebied met venige ondergrond helemaal in het zuiden.

De centrale dekzandrug was oorspronkelijk bebost. Naarmate de stad Gent in de middeleeuwen aan belang won, werden talrijke bossen geroid om het hout te gebruiken als bouw materiaal. Tot in de 12^{de} eeuw werden de veengebieden gebruikt als weiland, later werden ze ontgonnen. De eerste turfontginningen vonden plaats ter hoogte van het gehucht Kalve en de producten werden vervoerd over de Noordlede (de latere Moervaart). Later werd ook langsheen de Langelede turf ontgonnen en via deze waterweg getransporteerd. De exploitatie van deze ontginningen gebeurde grotendeels vanuit Gent.

Met de toename van de ontginning en de hieraan gekoppelde economische bedrijvigheid, steeg ook het aantal inwoners. Het noordelijke gebied werd gedeeltelijk ingedijkt en de waterwegen in de omgeving werden gekanaliseerd om het transport te vergemakkelijken. Tussen 1414 en 1547 werd de Noordlede gekanaliseerd en deze kreeg toen de naam Moervaart. Ook de Axelsevaart, van natuurlijke oorsprong, werd gekanaliseerd en liep vanaf de Moervaart via Overslag en Axel naar Terneuzen. Overslag is de naam van de nederzetting waar de goederen werden overgeslagen. Rond het midden van de 16^{de} eeuw werd de Sassevaart gegraven tussen Gent en Terneuzen. Hierdoor verloor de Axelsevaart haar betekenis, verlandde en verdween tenslotte bijna geheel door de aanleg van dijken. De naam van de weg Axelsvaardeken verwijst nog naar dit historische kanaal.

Op de figuratieve kaart van de bezitstructuur in 1530 staat ‘Den Herwech van Brugghe naer Antwerpen’. Het tracé van deze weg komt ongeveer overeen met de huidige weg Walderdonk – Rechtstro (N449) – Lindestraat – Molenhoek – Kalve – Peene. Op de kaart is ook de aftakking richting Gent te zien (de huidige weg Godshuisstraat – Dorp – Pottershoek – Warande) en de driehoekige vorm in het centrum van Wachtebeke (het huidige gebied omsloten door de Smishoek, de Godshuisstraat en de Lindestraat). De zuidelijke aftakking richting Zaffelare (huidige Meersstraat – Puyenbrug) is eveneens duidelijk herkenbaar.



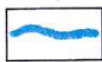
LEGENDE :



Kerk



Wegen



Waterlopen

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 3 :
Wachtebeke in 1530

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : Historische kaart bezitsstructuur



Grontmij

2.2.2 Wachtebeke in 1775

De Ferrariskaart (ca. 1775) toont de sterke aanwezigheid van bossen op het grondgebied van het huidige Wachtebeke. Deze bebossing was veel uitgestrekter dan het huidige Heidebos en Kloosterbos. Bebossing kwam ook voor in het gebied tussen het Heidebos en het Kloosterbos ten noorden van Wachtebeke-centrum, in de gebieden ten noorden van het Heidebos en van het Kloosterbos, in het gebied ten zuiden van het Heidebos en in de omgeving van de Warande. Een groot deel van het huidige Kloosterbos bestond uit heide en vertoonde een ster-vormige drevenstructuur.

De Sint-Elooiškreek en de Grote Kreek in het noorden, de Moervaart en de Zuidlede in het zuiden en de Langelede in het centrale deel zijn duidelijk herkenbaar. Opvallend is het aaneengesloten gebied ten zuiden van de Moervaart, dat bestond uit drassige weiden met een oost-west georiënteerde grachtenstructuur.

In de 18^{de} eeuw bestonden enkele kleinere nederzettingen: het huidige centrum van de gemeente, Walderdonk, Kalve, Langelede en Overslag. Opmerkelijk is de aanwezigheid van bebouwingsclusters in de omgeving Achterhoek – Ramonshoek – Vieruitersten – Hoogstraat. In dit deel van de dekzandrug kwam bijna geen bebossing voor.



LEGENDE :

- | | | | |
|--|----------------------------|--|--------------------------|
| | Grens België-Nederland | | Moerassige weiden |
| | Grens van het studiegebied | | Akkers |
| | Gebouwen | | Akkers omgeven met hagen |
| | Kerk | | Helde |
| | Molen | | Bossen |
| | Vesten | | Vijver |
| | Dijk | | Grachten |
| | Wegen | | Waterlopen |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 4 :
Wachtebeke in 1775

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : Ferrariskaart

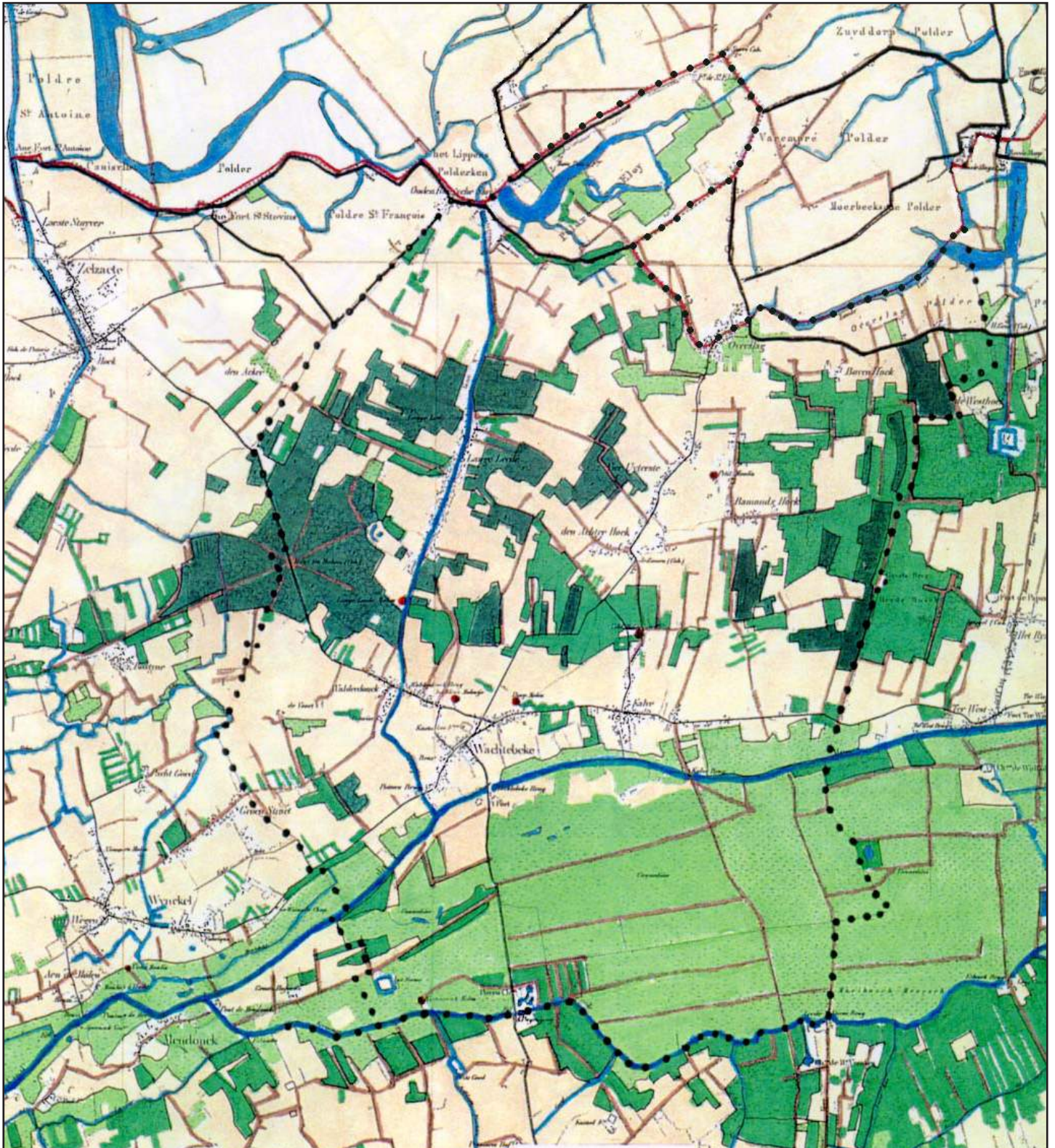


Grontmij

2.2.3 Wachtebeke in 1854

Uit de kaart van Vandermaelen (1854) blijkt dat een deel van de bossen verdwenen is: bossen tussen het Heidebos en het Kloosterbos, bossen ten zuiden van het Heidebos, bossen in de omgeving van de Warande. Deze gebieden werden opgenomen in de agrarische structuur. Het stelselmatig rooien van bossen heeft tot gevolg dat binnen het agrarische gebied diverse beboste percelen overblijven als kleine bosentiteiten. De heide van het Kloosterbos werd vervangen door naaldbos. Het Heidebos blijkt voor een groot gedeelte te bestaan uit loofbos.

De nederzettingen zijn naar elkaar toegegroeid langsheen de verbindingswegen. Een bijkomende concentratie van bebouwing is gevormd aan de Oudenburgse Sluis.



LEGENDE :

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | Grens België-Nederland |  | Akkers |
|  | Grens van het studiegebied |  | Weiden |
|  | Bebouwing |  | Loofbos |
|  | Windmolien |  | Naaldbos |
|  | Dijk |  | Beek/sloot |
|  | Verdedigingswerken |  | Vijver |
|  | Wegen |  | Rivier |
|  | Private wegen | | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 5 :
Wachtebeke in 1854

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : Vandermaelenkaart



2.2.4 Wachtebeke in 1893

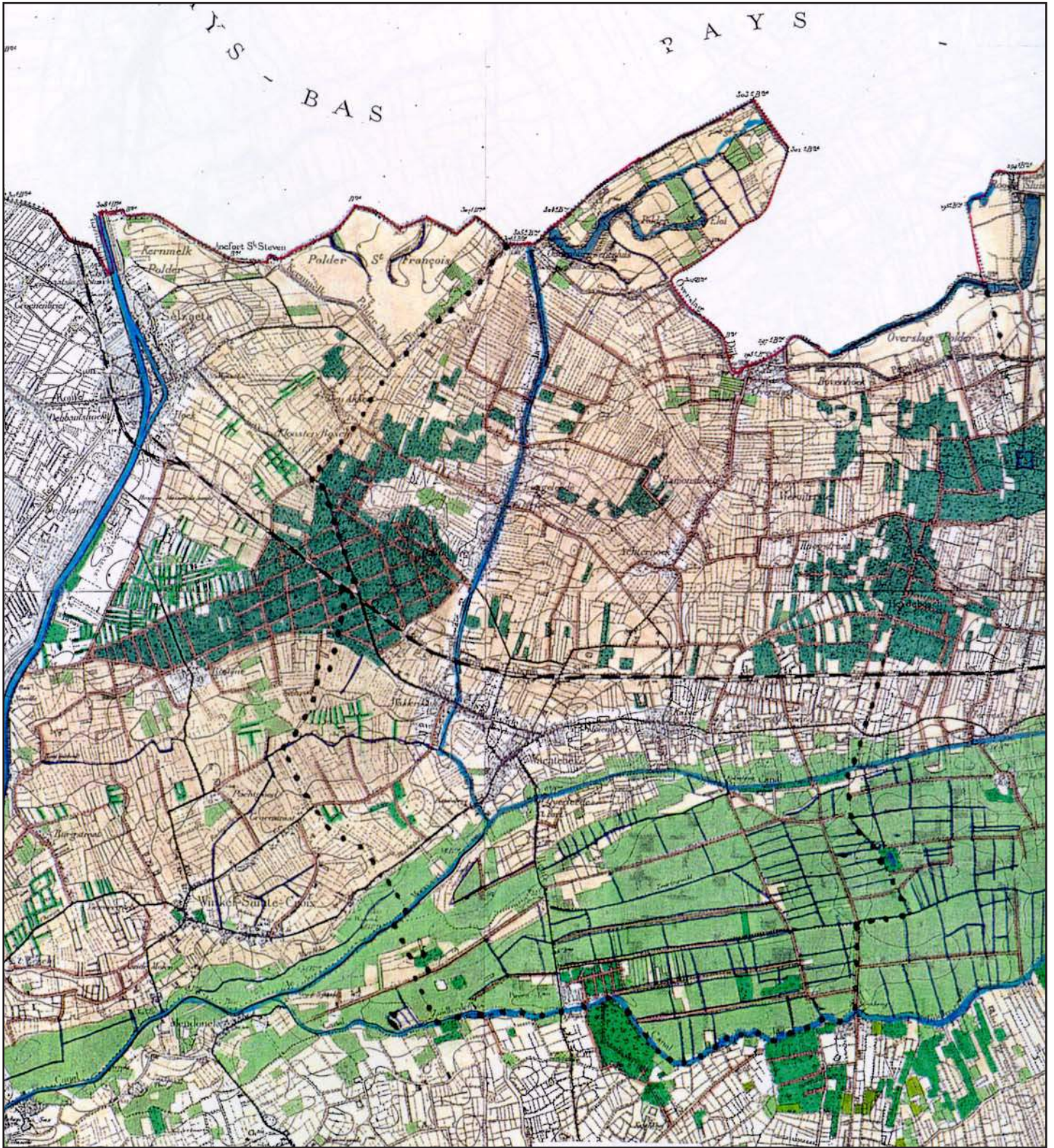
De bossen in het gebied tussen het Heidebos en het Kloosterbos zijn bijna volledig verdwenen en vervangen door akkers omgeven door hagen. Ook ten noorden en ten zuiden van het Heidebos zijn vele percelen omgevormd van bos tot akker. In het Kloosterbos vervangt een orthogonale ontginningsstructuur de stervormige drevenstructuur.

Helemaal in het noorden valt het op dat de Sint-Elooiskreek in oppervlakte is afgenomen.

De bebouwing in de verschillende nederzettingen is toegenomen. De gehuchten Walderdonk, Wachtebeke en Kalve zijn aan elkaar gegroeid en vormen een langgerekt bebouwingslint. Ook Overslag en Langelede zijn uitgebreid.

Doorheen de gemeente werd, in oost-west richting ten noorden van de kern Wachtebeke-centrum, de spoorwegverbinding Sint-Gillis-Waas – Zelzate aangelegd.

Ten westen van Wachtebeke werd het kanaal Gent-Terneuzen verbreed en kwam de eerste industriële ontwikkeling langsheen het kanaal tot stand.



LEGENDE :

- | | | | |
|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | Grens België-Nederland | | Akkers |
| | Grens van het studiegebied | | Akkers omgeven door hagen |
| | Cebouwen | | Weiden |
| | Kerk | | Boomgaarden |
| | Molen | | Loofbossen |
| | Dijk | | Naaldbossen |
| | Niet verharde wegen | | Kreken |
| | Wegen | | Grachten |
| | Spoorwegen | | Waterlopen |
| | | | Kanaal |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 6 :
Wachtebeke in 1893

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : NGI



2.2.5 Wachtebeke in 1970

De verhouding tussen bebouwing en agrarisch gebruik van de open ruimte blijft onveranderd. Er heeft zich wel een kwalitatieve verandering voorgedaan in het agrarische ruimtegebruik. In het noordelijke en het centrale deel van de gemeente werden akkers omgevormd tot weiland, terwijl in het zuidelijke deel moerassige weiden omgevormd werden tot akkers.

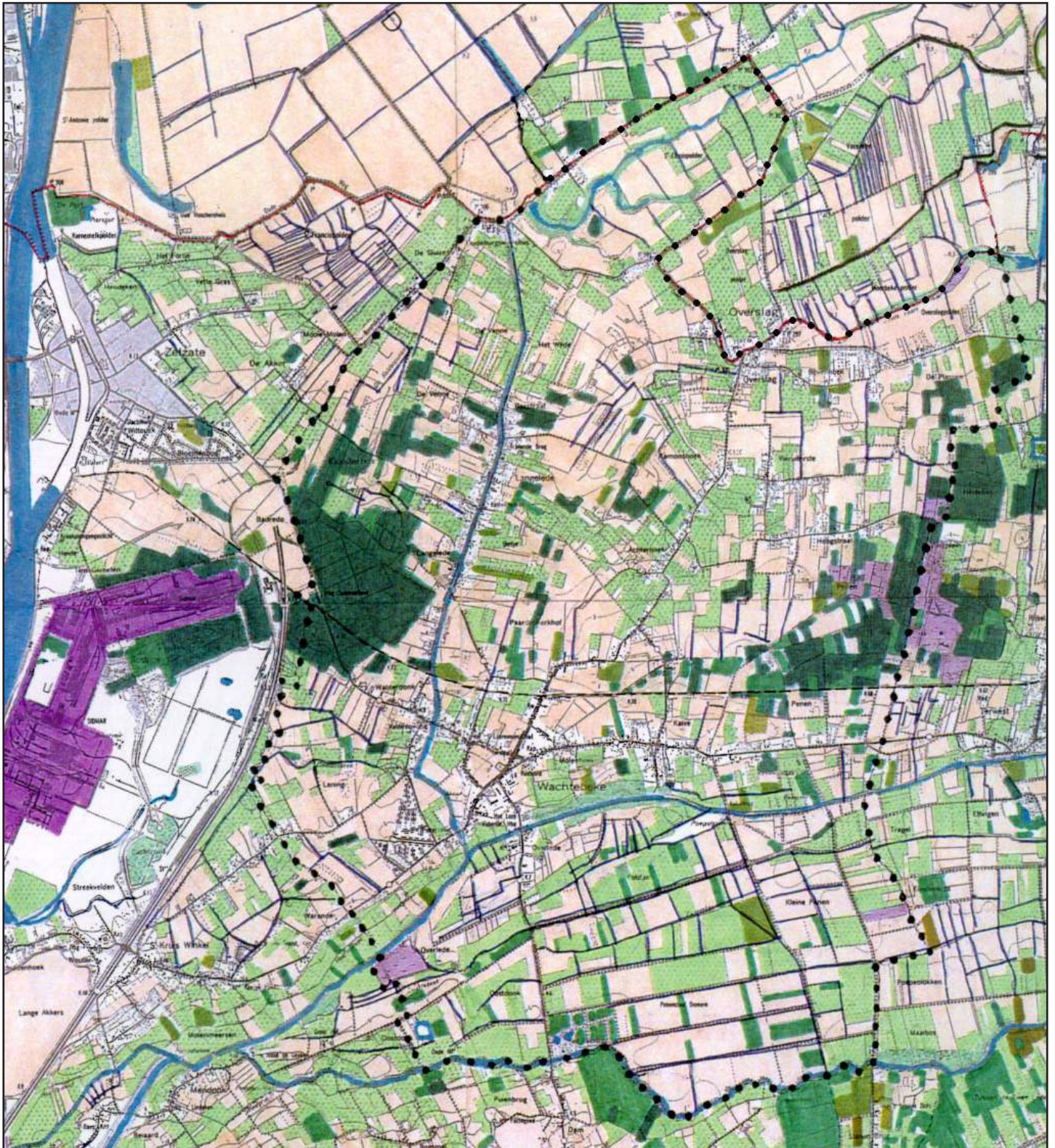
Er is een toename van de bebouwing in de gemeente, die zich ontwikkelt tot een pendelgemeente in de Gentse regio. Nabij Wachtebeke-centrum, maar er ruimtelijk enigszins los van, werd de Warandewijk aangelegd. De lintbebouwing en de verspreide bebouwing zijn verder toegenomen. Langs de lokale verbindingswegen werden woningen en kleine bedrijven gebouwd. In het zuiden van de gemeente werd het provinciale domein Puyenbroeck aangelegd.

De Gentse kanaalzone heeft zich ontwikkeld tot tegen de grens van de gemeente. Het kanaal Gent-Terneuzen werd nogmaals verbreed, er werden industriële vestigingen opgericht langs het kanaal en de R4-oost werd reeds gedeeltelijk gerealiseerd.

2.2.6 Wachtebeke na 1970

Na 1970 (zie hiervoor Kaart 1. Topografische kaart) hebben zich nog zes belangrijke ontwikkelingen voorgedaan in de gemeente.

- In Wachtebeke-centrum werd een grote verkaveling gerealiseerd tussen Walderdonk (N449) en de spoorweg.
- Doorheen de gemeente werd de expressweg Antwerpen – Knokke (N49) aangelegd, die later omgevormd werd tot een volwaardige autosnelweg (E34) op het grondgebied van de gemeente.
- Het provinciale domein Puyenbroeck heeft zich verder ontwikkeld tot een belangrijk toeristisch-recreatief centrum.
- De Moervaart werd ingericht voor de pleziervaart, met aanlegplaatsen tussen Overledebrug (Wachtebeke-centrum) en Mendonk.
- In de bossen werden enkele concentraties van weekendhuisjes gerealiseerd. De weekendhuisjes in het Heidebos zijn ondertussen verdwenen.
- Ter hoogte van de verkeerswisselaar N49/E34 – R4-oost werd een klein industrieterrein ontwikkeld.



LEGENDE :

- | | | | |
|--|----------------------------|--|-----------------|
| | Grens België-Nederland | | Boomgaarden |
| | Grens van het studiegebied | | Boomkwekerijen |
| | Cebouwen | | Populierbos |
| | Industrie | | Gemengd loofbos |
| | Dijk | | Naaldbos |
| | Wegen | | Moeras |
| | Autowegen | | Kreken |
| | Spoorwegen | | Grachten |
| | Akkers | | Waterlopen |
| | Weiden | | Kanaal |
| | Heide | | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 7 :
Wachtebeke in 1970

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : NGI



Grontmij

2.3 bestaande open-ruimtestructuur

2.3.1 fysisch systeem

2.3.1.1 bodem

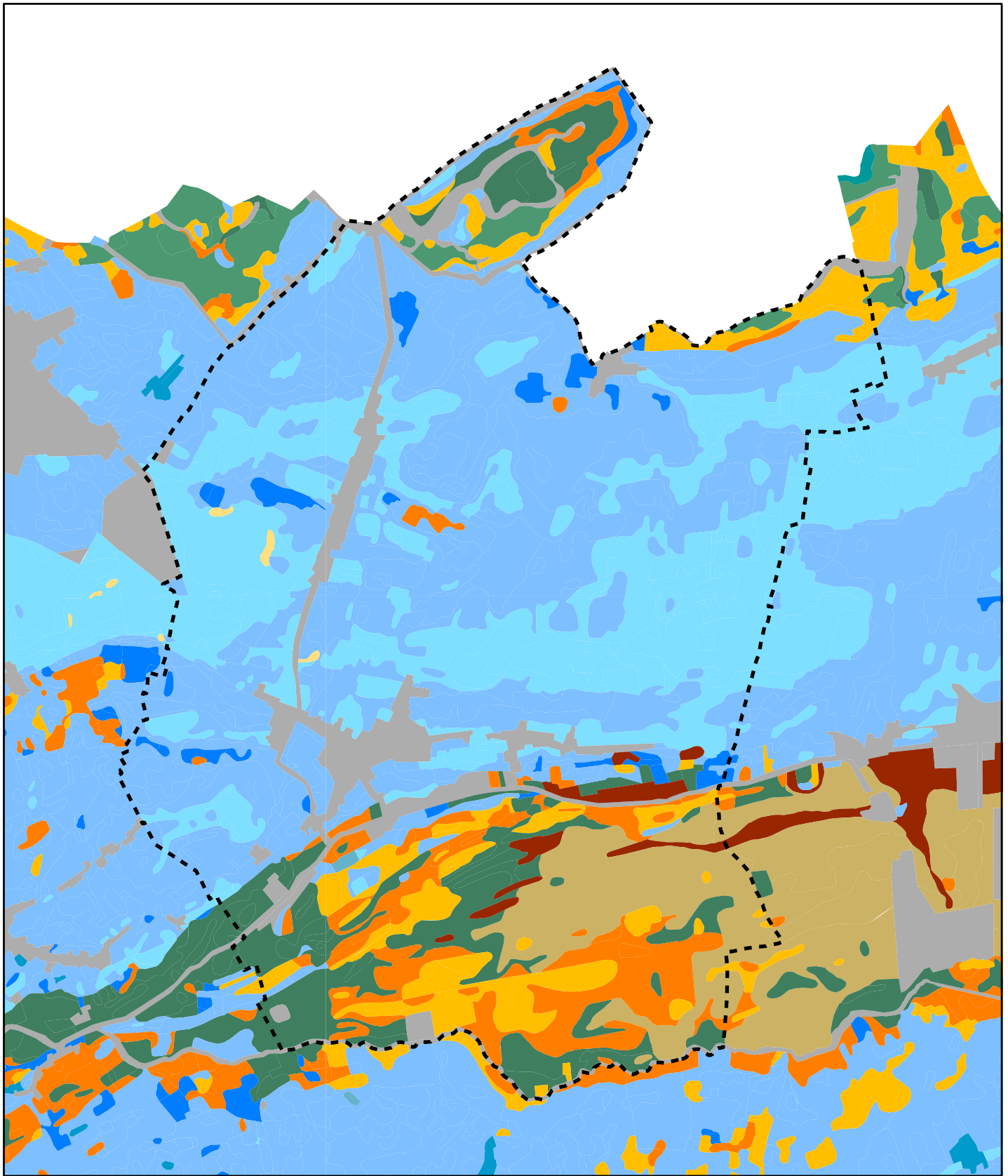
Op de bodemkaart van Wachtebeke kunnen drie eenheden onderscheiden worden, die elk specifieke kenmerken vertonen.

- De **centrale dekzandrug** neemt de grootste oppervlakte in van het grondgebied van de gemeente. De bodem bestaat hoofdzakelijk uit droge en vochtige zandgronden. De hogere ligging en de grote doorlaatbaarheid van het moedermateriaal zorgen voor een sterke drainering van de dekzandrug. De droge zandgronden zijn bijna enkel geschikt voor heide en bos. De vochtige en natte zandgronden zijn ook geschikt voor bebossing, maar kunnen eveneens aangewend worden voor alle landbouwdoeleinden (akkerbouw, intensieve en extensieve groenteteelt, teelten onder glas, boomkwekerijen).
- Het zuidelijk gelegen gebied (de **Moervaartdepressie**) wordt gekenmerkt door de meest natte gronden. Het westelijke deel van het depressiegebied bestaat hoofdzakelijk uit natte kleigronden, weinig geschikt voor teelten of bebouwing. Het oostelijke deel bestaat uit mergelgronden, bijna uitsluitend geschikt voor weiden. In het centrale deel komen natte klei- en zandleemgronden voor, geschikt voor weiden.
- Het noordelijk gelegen **poldergebied** wordt gekenmerkt door vochtige en natte zandleem- en kleigronden, die geschikt zijn voor lichte vruchtwisseling (1 teelt per jaar op hetzelfde perceel). Ook heel natte gronden komen voor, die vooral geschikt zijn voor weiden en matig geschikt voor akkerbouw.

2.3.1.2 orografie en hydrografie

De gemeente Wachtebeke wordt gekenmerkt door een **nagenoeg vlak reliëf**. De hoogte van het maaiveld varieert van ca. 2,50 m boven de zeespiegel (het laagste punt aan de Sint-Elooiskreek in de polders) tot ca. 8,75 m (het hoogste punt aan de N449 in het Kloosterbos). Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de hoger gelegen dekzandrug enerzijds en de lager gelegen Moervaartdepressie en polders anderzijds.

- De centrale dekzandrug bevindt zich grotendeels hoger dan 5 m boven de zeespiegel. Het microreliëf van deze dekzandrug bestaat uit kleine duinen en uitwaaiingskommetjes. Sommige delen liggen hoger dan 7,5 m boven de zeespiegel.
- De Moervaartdepressie ligt op de meeste plaatsen lager dan 5 m. Er komen nauwelijks hoogteverschillen voor, zelfs op microniveau.
- De polders zijn de laagst gelegen gronden van de gemeente (lager dan 3,75 m).



LEGENDE :

Gemeentegrens

Antropogeen

Nat zand

Vochtig zand

Droog zand

Vochtig zand antr

Droog zand antr

Nat zandleem

Vochtig zandleem

Natte klei

Vochtige klei

Vochtige Zware Klei

Veen

Landduin

Mergel

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

**Kaart 8 :
Bodemkaart**

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : GIS Vlaanderen



0 250 500 1.000
m

Grontmij

Wachtebeke behoort volledig tot het bekken van de Gentse Kanalen. In de gemeente zelf kunnen er **twee hydrografische gebieden** aangeduid worden, van elkaar gescheiden door de kamlijn van de centrale dekzandrug: de omgeving van de Moervaart en de omgeving van de polders.

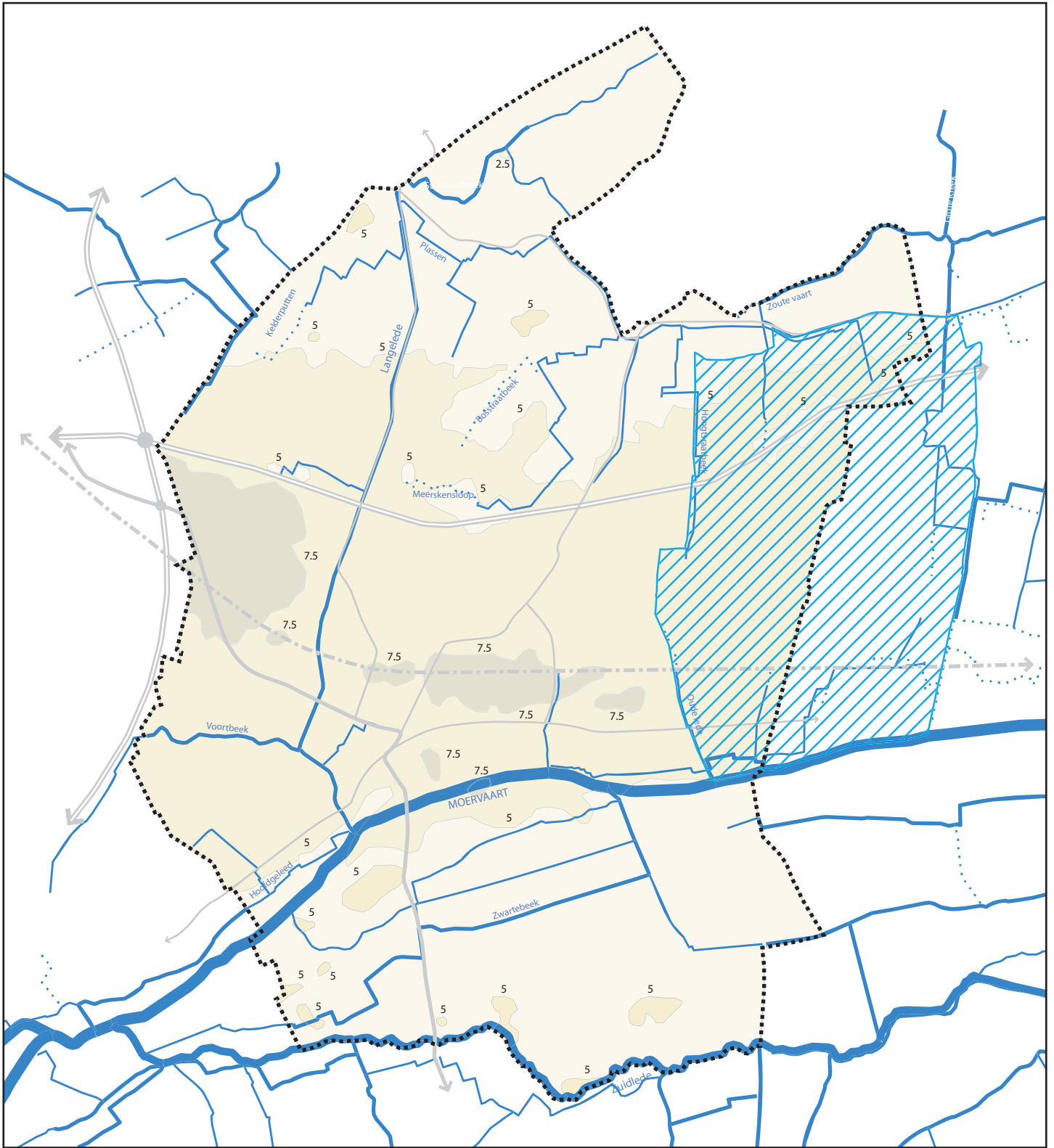
- De Moervaart is de enige bevaarbare en ook de belangrijkste waterloop van de gemeente (klasse I: bevaarbaar voor schepen tot 300 ton). Hij loopt in oost-westrichting net ten zuiden van de kern van Wachtebeke-centrum. De Moervaart staat in verbinding met het kanaal Gent – Terneuzen in Terdonk en met de Durme in Daknam.
Helemaal in het zuiden van het grondgebied, op de grens met de gemeente Lochristi, stroomt de Zuidlede eveneens in oost-westrichting. De Zuidlede staat in verbinding met de Moervaart in Mendonk en met de Durme in Daknam.
Het gebied tussen de Moervaart en de Zuidlede wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kleinere waterlopen in oost-westrichting, met onder meer het Hoofdgeleed, de Zwartebeek en de Fondatiebeek. Kleinere dwarsgrachten in noord-zuidrichting verbinden deze waterlopen onderling met elkaar.
- In het lager gelegen, noordelijke poldergebied komt een fijnmazig netwerk van ongeveer gelijkwaardige afwateringsgrachten voor. Hierin bevinden zich onder meer de Zoute Vaart, de Sint-Elooiskreek en de Grote Kreek. De Sint-Elooiskreek is gedeeltelijk verland en heeft licht brak kreekwater.
- Doorheen de dekzandrug Maldegem – Stekene vormt de Langelede een hydrografische verbinding tussen de polders en de Moervaart. Daarnaast komen op de hoger gelegen dekzandrug nauwelijks waterlopen voor. Het gaat om kleine waterlopen, die nauwelijks herkenbaar zijn in het landschap.
 - De Kelderputten, de Plassen, de Bosstraatbeek, de Meerskesloop en de Hoogstraatbeek lopen in noordelijke richting naar de polders toe.
 - De Voortbeek en de Oude Lede stromen richting Moervaart.

Het beheer van de waterlopen in Wachtebeke is in handen van het **polderbestuur**:




- de Polder Moervaart en Zuidlede voor het grootste deel van de gemeente;
- de Polder van Moerbeke voor een klein deel in het noordoosten van de gemeente.

Op de grens met de gemeente Moerbeke bevindt zich een **beschermingszone voor grondwaterwinning**.






In 1998 werden door de Vlaamse Milieumaatschappij metingen verricht op 4 meetpunten in Wachtebeke om de **waterkwaliteit** te bepalen. De fysisch-chemische waterkwaliteit (basispakket van parameters) op het meetpunt aan de Sint-Elooiskreek werd als matig omschreven. Aan de meetpunten ter hoogte van de Langelede, de Moervaart en een gracht in het zuidelijke deelgebied was de fysisch-chemische waterkwaliteit slecht. In het uiterste zuiden van de gemeente werd een goede waterkwaliteit vastgesteld. Wat de biologische waterkwaliteit (kwaliteit van het water als biotoop) betreft werd aan de Sint-Elooiispolder zowel een zeer goede kwaliteit als een matige kwaliteit gemeten. Aan het meetpunt in de Langelede trof men een goede biologische waterkwaliteit aan.



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Hoogtelijn
-  Beschermingszone drinkwater

Categorieën waterwegen

-  Bevaarbaar
-  Categorie 1
-  Categorie 2
-  Categorie 3
-  Niet geklasseerd

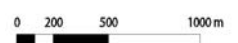
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 9:
Orografie en hydrografie

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : GIS Vlaanderen



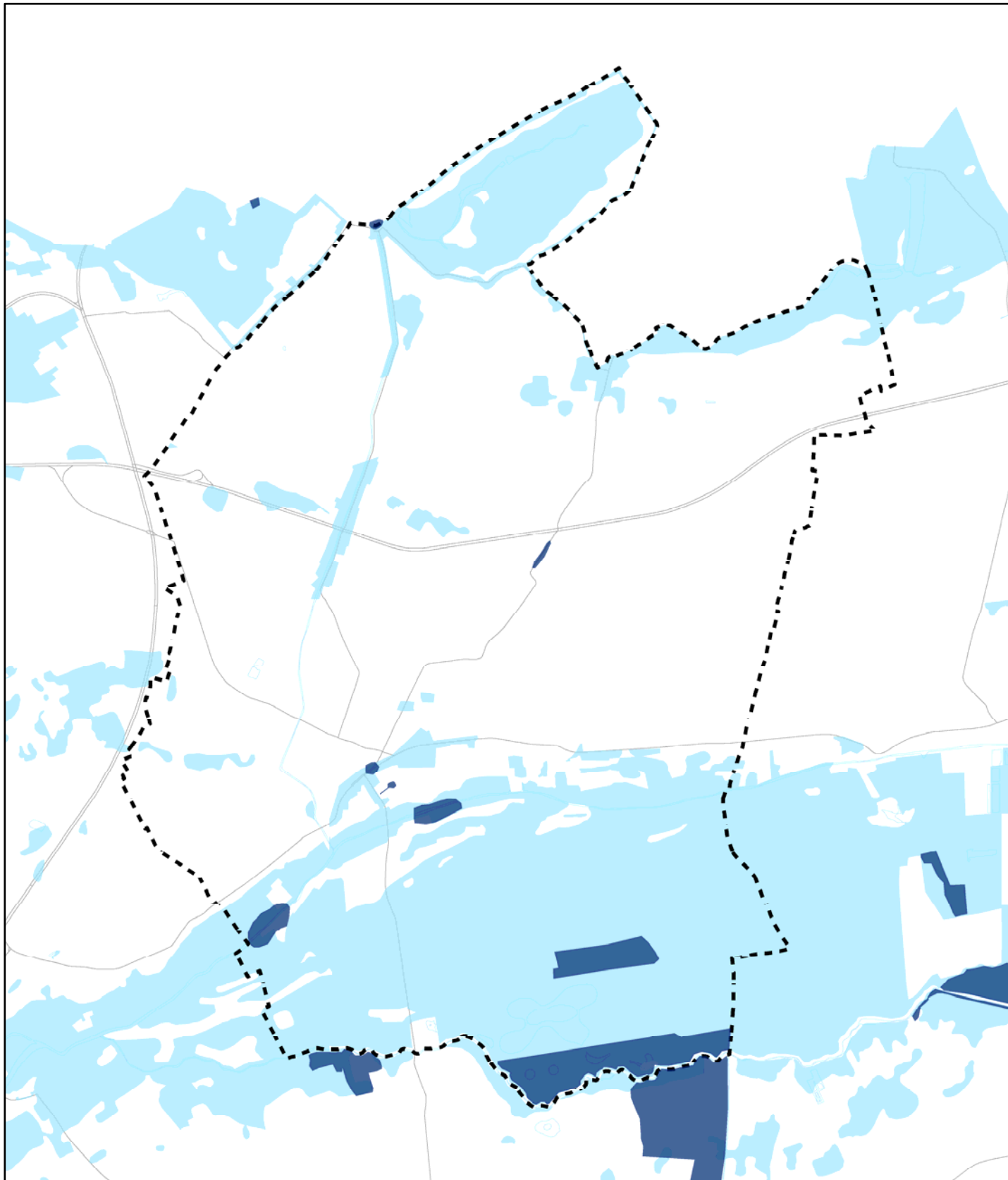
2.3.1.3 overstromingsgebieden

Een groot deel van de gemeente bevindt zich in een **natuurlijk overstromingsgebied**. Opnieuw komen de drie deelgebieden van de gemeente duidelijk naar voor: de centrale dekzandrug, de Moervaartdepressie en de polders.




- De Moervaartdepressie en de polders zijn bijna volledige gelegen in een natuurlijk overstromingsgebied.
- Verspreid over de centrale dekzandrug komen enkele gebieden voor die gelegen zijn in een natuurlijk overstromingsgebied:
 - het centrum van Wachtebeke (omgeving Dorp – Godshuisstraat – Molenhoek);
 - de kern Overslag en enkele kleinere gebieden in de omgeving;
 - een deel van Langelede en enkele kleinere gebieden langs de Meerskensloop;
 - het noordelijke deel van Langelede en de omgeving Wilde;
 - enkele gebiedjes langs de Voortbeek.

In Wachtebeke komen eveneens een beperkt aantal **risicozones voor overstromingen** voor. Het gaat om kleine gebiedjes op verschillende plaatsen in de gemeente:

- het centrum van Wachtebeke;
- Oudenburgse Sluis;
- Ramonshoek;
- langsheen de Moervaart en de Zuidlede.



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Natuurlijk overstromingsgebied
-  Risicozone voor overstroming

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 10 :
Overstromingsbieden

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



0 250 500 1.000
m



2.3.2 structuur van de open ruimte

2.3.2.1 algemeen

Op basis van de fysische eigenschappen en de ruimtelijke kenmerken kunnen binnen de open ruimte van Wachtebeke drie deelgebieden onderscheiden worden.

- De **dekzandrug** bevindt zich centraal op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke en neemt de grootste oppervlakte in beslag. In het gebied komen verschillende functies voor in verweving met elkaar: bossen, open akkerlanden en weilanden, residentiële bebouwing, infrastructuren, weekendhuisjes, landbouwbedrijven en lineaire groenelementen.
- Het meest zuidelijke deel van Wachtebeke is gelegen in de **Moervaartdepressie**. Dit is een natuurlijk alluviaal gebied ten zuiden van de kern van Wachtebeke, in de omgeving van de Moervaart en de Zuidlede.
- Het meest noordelijke deel van Wachtebeke behoort tot de **polders**. De polders zijn in de 16^{de} en de 17^{de} eeuw ontstaan door de indijking van de toen aanwezige wadden. De historische dijken vormen de zuidelijke grens van de polders (de Overslagdijk en de Papdijk op het grondgebied van Wachtebeke).

2.3.2.2 landschappelijke elementen

De centrale dekzandrug vormt een eerder gesloten landschap met een vrij heterogeen karakter. Het landschap van de dekzandrug kan duidelijk onderscheiden worden van de Moervaartdepressie en van de polders, waar het landschap heel open is en tevens een homogener karakter vertoont. Het noordelijke en het zuidelijke deel van de dekzandrug vormen overgangszones naar de andere landschappen toe.

In Wachtebeke kunnen de volgende deellandschappen en landschapselementen van belang op gemeentelijk niveau onderscheiden worden.

- **Het Kloosterbos en het Heidebos** vormen gesloten boscomplexen. Het zijn historische bossen, die vooral bestaan uit naaldbos. In het Heidebos komt ook tamelijk veel loofbos voor. In de bossen is het rechtlijnige patroon van ontginningsdreven nog duidelijk herkenbaar. In het zuiden zijn de bossen duidelijk begrensd, terwijl in het noorden een geleidelijke overgang aanwezig is naar een meer open landschap. Deze overgangzone wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een afwisseling van beboste percelen en open (landbouw)percelen.
- Dezelfde afwisseling van beboste percelen en open (landbouw)percelen tect zich af in **het gebied tussen het Kloosterbos en het Heidebos**. De onregelmatige perceelsstructuur, de afwisseling tussen open zichten en gesloten bosgehelen, de aanwezigheid van bebouwing en infrastructuur creëren een heterogeen lappendeken met verschillende kenmerken. Dit gebied wordt in oost-westrichting doorsneden door de N49/E34, die een barrière vormt tussen de zuidelijke en de noordelijke open ruimte. In noord-zuidrichting komen twee bebouwde linten voor, die de openheid van het landschap doorbreken: de bebouwing langs Langelede en deze langs Achterhoek – Ramonshoek.

- In het noorden vertoont het landschap van de centrale dekzandrug een meer open en regelmatig karakter, met vaak smalle en diepe landbouwpercelen (**omgeving Venne en Wilde**). Hier zijn kleinere afwateringsgrachten en waterlopen aanwezig.
- In het zuiden vormt **de omgeving van de Voortbeek** eveneens een open landbouwgebied met een beperkt aantal kleine landschapselementen. Dit wordt begrensd door de bebouwing van Walderdonk en van de Warande en door de R4-oost. Het maakt vroeger deel uit van een groter landbouwgebied ten noorden van de Moervaartdepressie, maar de ontwikkeling van de Gentse kanaalzone heeft het gebied grotendeels geïsoleerd.
- De **omgeving Kalve – Peene** vormt de overgang tussen het Heidebos en de Moervaartdepressie. Het rechtlijnige drevenpatroon van het Heidebos en van de Moervaartdepressie loopt door in dit gebied, maar de bebouwing is heel beperkt. Het gebied wordt doorsneden door de lokale verbindingsweg Kalve – Peene tussen Wachtebeke en Moerbeke.
- De **Moervaartdepressie** is een vlak, homogeen landschap. Het wordt gekenmerkt door een ongeveer orthogonaal patroon van lange, rechtlijnige dreven en grachten, vaak beplant met populieren. De vrij grote percelen worden meestal gebruikt door de landbouw als akkerland of als weiland. Verspreid over het gebied komen valleigebonden kleinere bossen voor. De omgeving van de Zuidlede en het provinciaal domein Puyenbroeck vertoont een meer gesloten karakter. Hier bevinden zich de toeristisch-recreatieve infrastructuur van Puyenbroeck en enkele grotere boscomplexen (de omgeving van het kasteel Puienbrug, het Siesmeersbos op het grondgebied van Zaffelare). Het gebied wordt in noord-zuidrichting doorsneden door de gewestweg Meersstraat (N449), die Wachtebeke verbindt met Zaffelare, de N70 en de E17.
- Het **polderlandschap** is een strak georganiseerd en vlak landschap met grote perceelsgroepen, die meestal gebruikt worden als akkerland. De rechtlijnige grachten en de (historische) dijken zijn quasi de enige infrastructuren in het gebied. Op sommige plaatsen zijn ze beplant met populieren, zodat ze groene linten vormen in het open landschap. De wegenis is beperkt tot lokale ontsluitingswegen (de Zelzaetseweg en de Overslagseweg op de grens met Nederland). In het gebied komen twee kreek voor: de Sint-Elooiskreek en de Grote Kreek (die grotendeels op het grondgebied van de gemeente Moerbeke gelegen is). Het kronkelende en speelse verloop van deze kreek staat in schril contrast met de rationeel ingedeelde polders. In de onmiddellijke omgeving van deze kreek bevinden zich natte weilanden. De bebouwing in het gebied is beperkt tot de gebouwen van de landbouwbedrijfszetels. Deze landbouwbedrijven komen geïsoleerd voor in de open ruimte. Langs de dijken komen enkele groepen van kleinere woningen voor.

2.3.2.3 natuurlijke elementen

BOSSEN

Wachtebeke is een **bosrijke gemeente**. In 2005 bedroeg het aandeel bos in de totale oppervlakte van het grondgebied van de gemeente 13,1%. In Vlaanderen bedroeg de bosindex in 2005 8,0% en in de provincie Oost-Vlaanderen was dit slechts 5,0%³. Dit heeft veel te maken met de aanwezigheid van de dekzandrug Maldegem – Stekene. De zandgronden zijn er weinig geschikt voor de landbouw en bleven of werden daarom bebost.

De meeste bossen van Wachtebeke komen voor op de centrale dekzandrug.

- Het **Heidebos** bevindt zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Moerbeke. Het is een natuurreservaat en eigendom van de vzw Natuurpunt. Het bos wordt gevormd door naaldhoutaanplanten met waardevolle kernen die bestaan uit zure struisgrasvegetaties, zuur eikenbos en droge struikheidevegetaties. De naburige waterwinning maakt dat de bodem steeds droger wordt, zodat bepaalde vegetaties (dopheide, ...) verdwijnen. In het Heidebos komen een aantal biologisch zeer waardevolle plekken voor, zoals eikenbosjes, open terreinen en heischrale graslanden. De kruidlaag in het naaldbos bestaat hoofdzakelijk uit adelaarsvaren of pijpenstrootje. Op de schrale graslanden – veelal verlaten akkers – komen zandstruikgras, sint-janskruid, schapezuring, reukgras, vogelpootje en eenjarige hardbloem voor. Dit bos is eveneens bekend om zijn vogelrijkdom met o.a. wespandief, nachtzwaluw en boomvalk. Het Heidebos heeft een grotere ecologische en landschappelijke waarde dan het Kloosterbos.
- Het **Kloosterbos** werd aangeplant tussen 1770 en 1850 met overwegend naaldhout op de zeer droge zandgronden. Tot op heden zijn waardevolle relictvegetaties zoals bintgras, schapezuring, zandstruikgras, e.a. terug te vinden langs paden, wegen en bosranden. De ondergroei wordt gedomineerd door adelaarsvaren, bramen, pijpenstrootje, ... De bodemlaag bestaat uitsluitend uit een struiklaag van bramen en vogelkers. Plaatselijk is een kruidlaag gevormd, gedomineerd door de adelaarsvaren. Verder komen ook wijfjesvaren, mannetjesvaren, rankende helmblom, pijpenstrootje voor. Op de hoger gelegen zandvlakte zijn zandzegge, kleverige reigersbek, zandstruikgras en schapezuring terug te vinden. Tegen de N49/E34 kwam in een depressie een klein rietland tot ontwikkeling, dat biologisch zeer waardevol is. Het rietland wordt begeleid met haagwinde, veenwortel, engelwortel, wederik, kale jonker, lidrus en veldrus, dat zeldzaam is in deze streek.
- Verspreid over de dekzandrug komen in het gebied tussen het Kloosterbos en het Heidebos **enkele kleinere bossen** voor.

De overige bossen van Wachtebeke komen voor in de Moervaartdepressie.

- Het **recreatiedomein Puyenbroeck** ligt deels in een zeer waardevol essenolmenbos, dat zich verder uitstrekt ten zuiden van de Zuidlede. Er komen ondermeer bosanemoon, speenkruid en slanke sleutelbloem, boskortsteel, keverorchis, hondsdrif en kruipende boterbloem voor. Nog zuidelijker bevindt zich een waardevol elzenbos. Tussen beide bossen is een waardevol vochtig populierenbos gelegen. Op het domein Puyenbroeck komen enkele

³ De bosindex is de verhouding van de oppervlakte ingenomen door bossen ten opzichte van de totale oppervlakte. De gegevens zijn afkomstig van de FOD Financiën (kadaster).

kleine populierbossen en een populierenrij voor, die biologisch waardevol zijn.

- Ten zuiden van de Moervaart liggen enkele **waardevolle, vochtige popu-
lieraanplanten** met een ruige ondergroei of grasweiden.

WATERLOPEN EN HUN OMGEVING

De **ecologisch waardevolle waterlopen** komen vooral voor in de Moervaartdepressie en de polders.

- In de **Moervaartdepressie** bevinden zich de Moervaart, de Zuidlede, de Zwarte Beek en de Fondatiebeek.

In de zuidelijke deelruimte van de Moervaartvallei bevindt zich een waardevol moerasgebied, bestaande uit een wilgenstruweel met rietland. Het rietland bestaat vooral uit biesgras, riet, rietgras. Voorts komen ook wolfs-poot, waterzuring, pitrus, kattenstaart, lidrus, heeblaadjes en grote brandnetel voor.

- Het **poldergebied** kan algemeen beschouwd worden als ecologisch en landschappelijk zeer waardevol. In de Sint-Elooispolder die voornamelijk uit akkers bestaat, bevindt zich de biologisch zeer waardevolle Sint-Elooiskreek. Een brede rietkraag zoomt de oever af en in de directe omgeving komen grote aaneengesloten zeggenvetaties en enkele natte hooien weilanden voor. In het riet broeden de typische rietzangvogels als de kleine karekiet, blauwborst, bosrietzanger en de rietgors. De meest voorkomende watervogels zijn wilde eend, meerkoet en waterhoen. Deze kreek is een uitstekend foeragegebied voor de blauwe reiger en het visdiefje. In de polder bevindt zich een kleine met den en populier beboste stuifzandkop.

De Sint-Elooiskreek wordt geflankeerd door een aantal zeer waardevolle (Nederlandse) poldergebieden. De kreek zelf loopt verder in het zuidelijk deel van de Zuiddorpepolder (Nederland). De kreek is hier nagenoeg volledig verland. Aansluitend bevindt zich de Varempépolder (Nederland), een zeer waardevol gebied dat voor 50% uit weiden bestaat. Er bevinden zich enkele kreekrestanten die in verbinding staan met de Moerspuipolder (Nederland). De aanpalende Oude Polder is eveneens een zeer waardevol gebied dat bestaat uit gemengde bossen. Door middel van het grachten-netwerk is het merendeel van deze polders met elkaar verbonden. Dit complexe gegeven maakt deel uit van het kwetsbare ecologische evenwicht van het gehele poldergebied.

Ook de Overslagkreek, een westelijke uitloper van de Grote Kreek (Moerbeke), wordt beschouwd als biologisch zeer waardevol. De kreek heeft licht brakwater. Het verlande deel van de kreek reikt tot de Moerbekepolder en is begroeid met een brede rietkraag.

KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN

Verscheidene **opgaande bomenrijen** kenmerken het landschap. Het zijn voornamelijk populieren die langs de wegen, beken en grachten zijn geplant in enkele tot driedubbele rijen. Deze zijn vooral aanwezig in of aansluitend bij de Moervaartdepressie. Op de centrale dekzandrug komen slechts enkele landschappelijke en

ecologische waardevolle knotwilgbomenrijen voor. Een beperkte concentratie van kleine landschapselementen bevindt zich in de omgeving van Venne en Wilde, ten noorden van het Kloosterbos.

Langs de Langelede, nabij Oudenburgse Sluis en nabij Overslag bevinden zich drie intacte hoogstamboomgaarden.

De beplante **dijken** vormen ongetwijfeld de voornaamste landschappelijke lijnelementen. De bomenrijen, hoofdzakelijk bestaande uit populieren, vormen een landschappelijk visuele grens met Nederland in het grensgebied. Verschillende weiden zijn hier omgeven met knotwilgen.

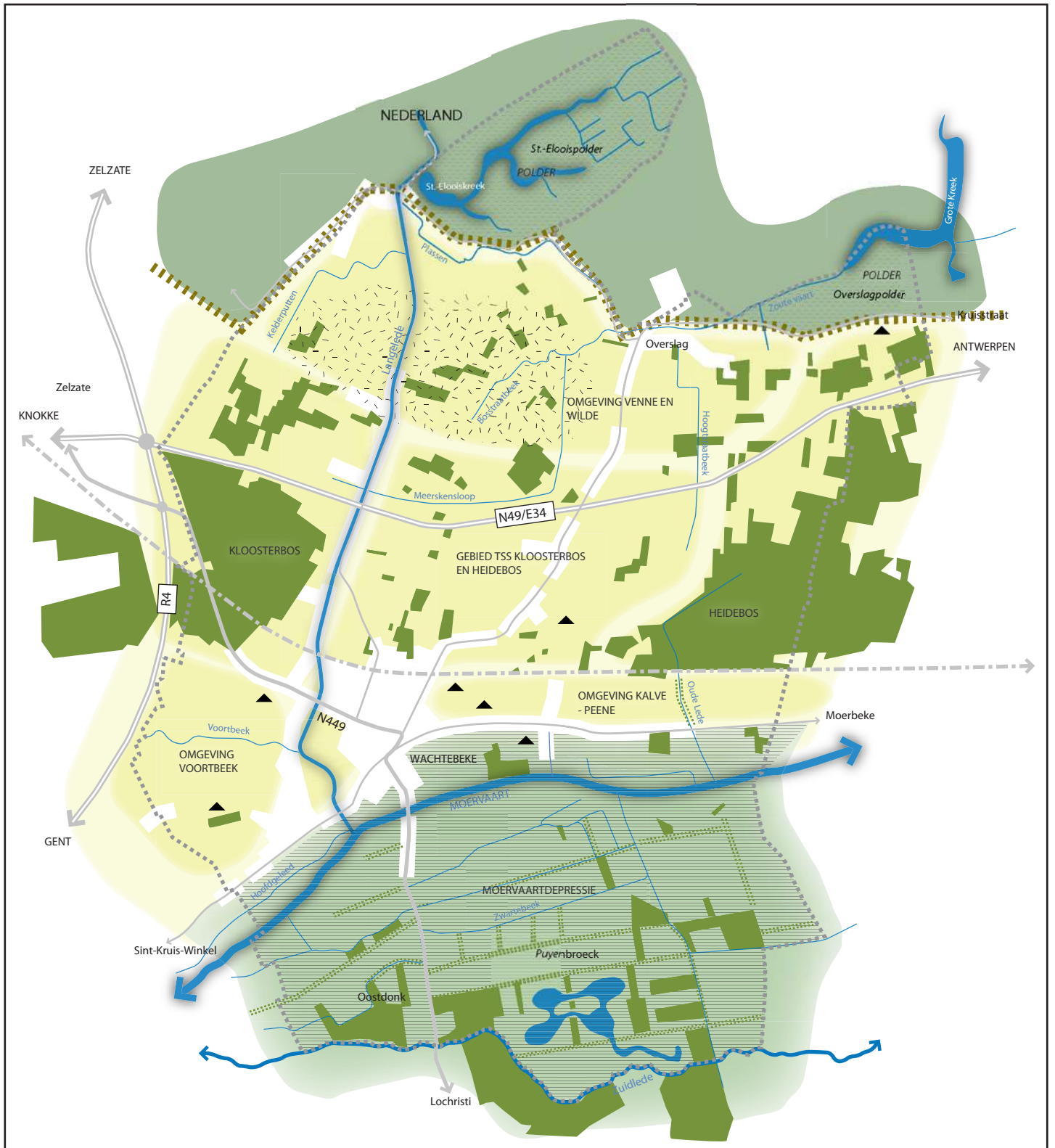
2.3.2.4 agrarische elementen

De percelen van de open ruimte, die niet ingenomen zijn door bebossing of door bebouwing, worden meestal gebruikt door de landbouw. Dit betekent dat een **groot gedeelte van het grondgebied** van Wachtebeke gebruikt wordt voor agrarische doeleinden.

In de polders en de Moervaartdepressie domineert de **grondgebonden landbouw op grotere percelen of perceelsgroepen**. In de polders gaat het hoofdzakelijk om akkerbouw, terwijl in de Moervaartdepressie het aandeel weiland veel groter is. Dit zijn bijna homogene landbouwgebieden, met weinig infrastructuur, bebouwing of natuurgebieden.

De centrale dekzandrug wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een **kleinschaliger en meer versnipperd bodemgebruik**. In dit gebied komen namelijk bossen voor, bebouwing, infrastructuren en weekendverblijven. Ook hier domineert echter de grondgebonden landbouw. Intensieve veeteelt of para-agrarische activiteiten zijn nauwelijks aanwezig in Wachtebeke.

Op een beperkt aantal plaatsen komen **landbouwbedrijven met serres** voor. Enkele van deze serres bevinden zich in de nabijheid van de kern van Wachtebeke-centrum. Daarnaast zijn er nog serres ten noorden van Axelsvaardeken, in de omgeving van de Voortbeek en in Overslag langs de Papdijk.



LEGENDE :

Landschap

OMGEVING VOORTBEEK Deellandschap

Natuur



Bos



Waterloop



Kreek



Concentratie kleine landschapselementen



Dreef



Dijk

Landbouw



Grootschalige grondgebonden landbouw

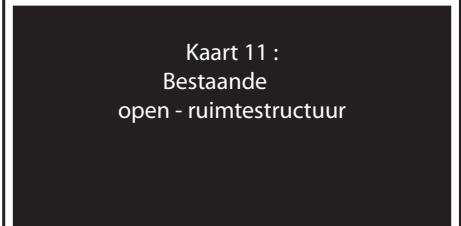


Kleinschalige grondgebonden landbouw



Serre

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



0 200 500 1000 m

2.4 bestaande nederzettingsstructuur

2.4.1 algemene opbouw

2.4.1.1 ruimtelijk patroon

Het nederzettingspatroon van Wachtebeke wordt gekenmerkt door een **lintvormige ontwikkeling vanuit kleine, historische nederzettingen**. Het ruimtelijk onderscheid tussen de kern, het gehucht en het woonlint is niet altijd even duidelijk. Deze structuren lopen in vele gevallen in elkaar over, zonder specifieke overgangen. De ruimtelijke en functionele kenmerken van de open ruimte en de historische verbindingswegen hebben een sterke invloed uitgeoefend op het ruimtelijke nederzettingspatroon. De nederzettingsstructuur vertoont dan ook, door de dominantie van de open ruimte in de gemeente, hoofdzakelijk een landelijk karakter.

Twee deelgebieden van de gemeente zijn praktisch volledig **ge vrijwaard gebieden van bebouwing**: de Moervaartdepressie en de polders.

- In de Moervaartdepressie komt enkel aan de rand van Wachtebeke-centrum en in het provinciale domein Puyenbroeck een beperkte vorm van bebouwing voor. Dit gebied maakt deel uit van een regionale ruimtelijke structuur, die in haar totaliteit vrijwel onbebouwd is.
- De bebouwing in de polders is beperkt tot enkele geïsoleerde landbouwbedrijfszetels in het open, vlakke landschap.

2.4.1.2 de kernen Wachtebeke-centrum en Overslag

Wachtebeke-centrum is de grootste kern van de gemeente. Hier zijn de meeste woningen en voorzieningen op gemeentelijk niveau geconcentreerd. Wachtebeke-centrum vormt dan ook het ruimtelijke en functionele centrum van de gemeente. De kern is gelegen op de zuidelijke rand van de dekzandrug Maldegem – Stekene, net ten noorden van de Moervaart.

De kern kent een radiale structuur, die opgebouwd is langsheen de historische verbindingswegen. Het centrumgebied bevindt zich in de omgeving van het kruispunt van deze wegen. Langsheen deze wegen hebben zich woonlinten ontwikkeld, die aansluiten bij de woonlinten in de open ruimte. De grens tussen de kern van Wachtebeke-centrum en de woonlinten in de open ruimte is hierdoor niet overal even duidelijk. In de gebieden tussen de woonlinten hebben zich tijdens de laatste decennia enkele woonwijken ontwikkeld.

Overslag is een klein landelijk dorp, dat zich gedeeltelijk bevindt op het grondgebied van Wachtebeke en gedeeltelijk in Nederland. In het centrum van de kern komt een dichtere bebouwing voor, bevinden zich de kerk en het marktplein en zijn enkele elementaire voorzieningen aanwezig. In Nederland werd een verkaveling gerealiseerd als uitbreiding van de kern ('t Hoeksken – Keizersputstraat).

2.4.1.3 een structuur van woonlinten

Buiten de kernen komen enkele gehuchten en bebouwingsconcentraties voor onder de vorm van woonlinten. De bebouwing is **hoofdzakelijk gericht op het wonen**. Andere functies zijn slechts in heel beperkte mate aanwezig. De inwoners van de woonlinten zijn bijna volledig aangewezen op de centrumvoorzieningen in de kernen Wachtebeke-centrum en Overslag.

Sommige van deze woonlinten vormen bijna **ononderbroken lineaire structuren** langs de lokale verbindingswegen van de ene kant van de gemeente naar de andere kant. Er kunnen drie dergelijke lineaire structuren onderscheiden worden:

- een noord-zuid gerichte structuur tussen Wachtebeke-centrum en Overslag via de Stationsstraat – Achterhoek – Ramonshoek – Overslag;
- een tweede noord-zuid gerichte structuur langs Langelede;
- een oost-west gerichte structuur langs de Warande – Pottershoek – Dorp – Godshuisstraat – Molenhoek – Kalve – Peene, waarvan de bebouwing grotendeels deel uitmaakt van Wachtebeke-centrum.

Verschillende gehuchten en woningconcentraties zijn **opgenomen in deze lineaire structuren**.

- De gehuchten Kalve en Langelede behoren tot de oudste nederzettingen van de gemeenten. Ze zijn in de middeleeuwen ontstaan ter hoogte van de toenmalige veenontginningen.
Kalve is door lintbebouwing aaneengegroeid met Wachtebeke-centrum. Langelede kenmerkt zich door bebouwing langs beide oevers van de Langelede. In het gehucht bevindt zich een lagere school, een feestzaal en een buurtwinkel.
- De bebouwing langs Ramonshoek en Achterhoek maakt deel uit van historische nederzettingen op de centrale dekzandrug.

In de historische gehuchten vertoont de bebouwing een grotere dichtheid dan in de recentere woonlinten.

Sommige woonlinten maken geen deel uit van de grotere lineaire structuren, maar **liggen eerder geïsoleerd in de open ruimte of zijn kleiner**.

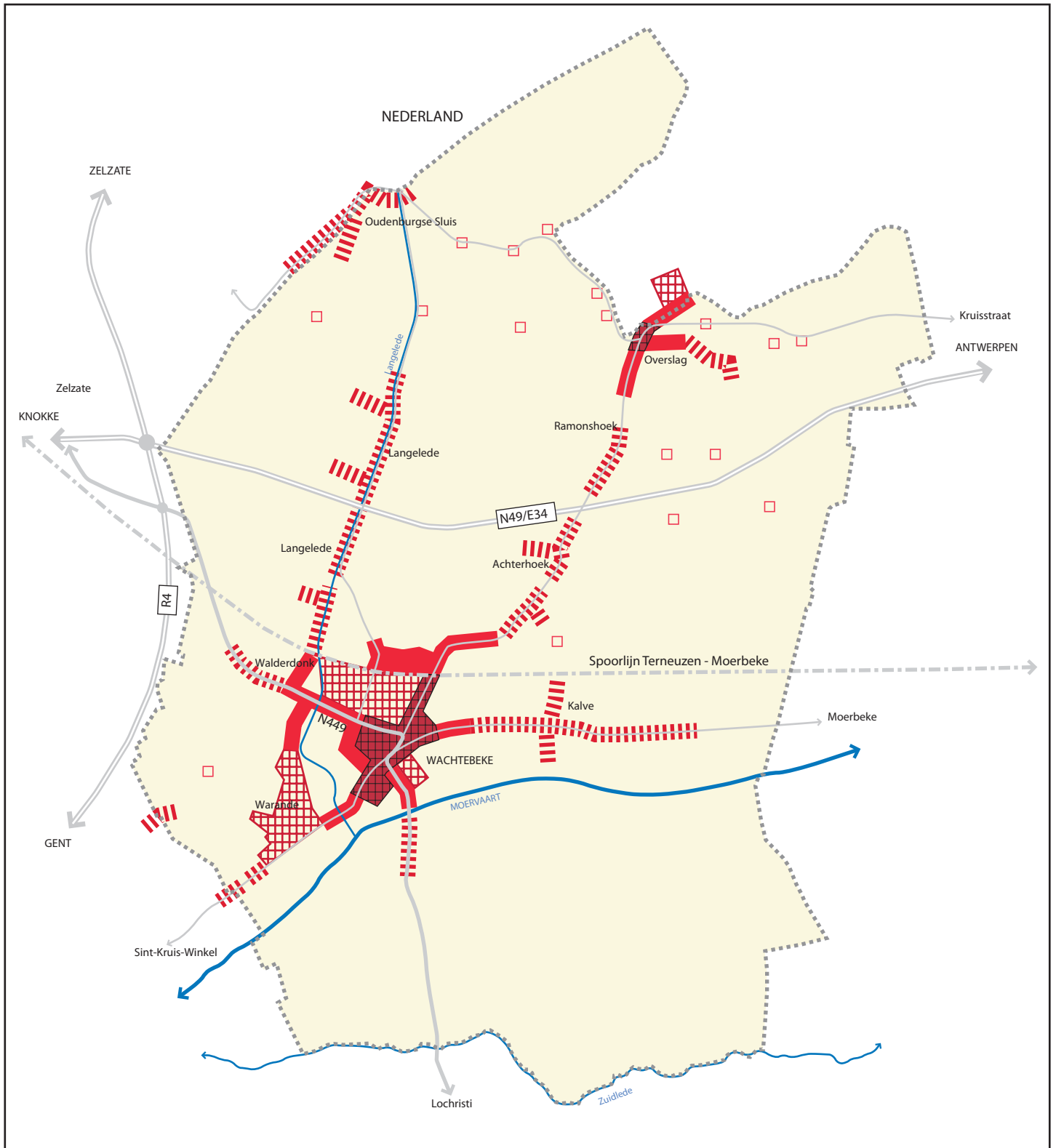
- De woonlinten van Oudenburgse Sluis vormen een aparte entiteit in het noorden van de gemeente. De bebouwing is van recente oorsprong. Het gaat om landelijke woningen en restanten van agrarische bedrijven, zonder specifieke voorzieningen. De bebouwing sluit aan op gelijkaardige bebouwing, gelegen in Zelzate en Westdorpe (NL).
- De woonlinten Walderdonk en Meersstraat zijn kleinere uitlopers van Wachtebeke-centrum.
- Het woonlint Schoolstraat – Bovenhoek is een uitloper van Overslag.
- Het woonlint Groenstraat sluit aan bij een groter woonlint op het grondgebied van Gent (deelgemeente Sint-Kruis-Winkel).

2.4.1.4 verspreide bebouwing in de open ruimte







Naast de woonlinten komt in de open ruimte van Wachtebeke **verspreide bebouwing** voor. Hierin zijn ook land- en tuinbouwbedrijven begrepen. Veel van deze verspreide bebouwing bevindt zich in het noordelijke en het noordoostelijke deel van de centrale dekzandrug.

De verspreide bebouwing doet zich voor onder **twee vormen**: de afzonderlijke gebouwen en de kleine woninggroepen. Woninggroepen zijn aanwezig langs de volgende straten:

- Overslagdijk (vijf groepen);
- Blaarstraat;
- Langelede;
- Muishoeken;
- Papdijk (twee groepen);
- Bovenhoek;
- Vieruitersten;
- Brandstraat;
- Hoogstraat (twee groepen);
- Axelsvaardeken;
- Groenstraat.



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Centrumbebouwing
-  Kernbebouwing
-  Woonwijk
-  Woonlint
-  Kleine woninggroep

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 12:
Bestaande nederzettingsstructuur

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



2.4.2 Wachtebeke-centrum

De radiale structuur van Wachtebeke-centrum vormt een specifiek ruimtelijk patroon, waarin concentratie en uitwaaiering samen voorkomen. In de kern lopen bebouwde gebieden en open-ruimtefragmenten door elkaar heen. Dit levert een boeiende ruimtelijke entiteit op, die een sterke verbondenheid kent met de omliggende open ruimte.

2.4.2.1 *een levendig centrumgebied*

In de nabijheid van het kruispunt van de historische verbindingswegen is het centrumgebied van Wachtebeke gelegen. Het bestaat uit een dichte multifunctionele bebouwing langs de straten en enkele locaties van grootschalige voorzieningen in een meer open bebouwingspatroon.

De dichte bebouwing telt twee à drie verdiepingen en is in veel gevallen voorzien van centrumfuncties op het gelijkvloers (winkels, diensten, horeca, ...). Het Dorp zorgt, door de breedte van het openbare domein en de aanwezigheid van het gemeentehuis en de kerk, voor een centrumgevoel.

Drie locaties van gemeenschapsvoorzieningen sluiten direct aan bij het Dorp.

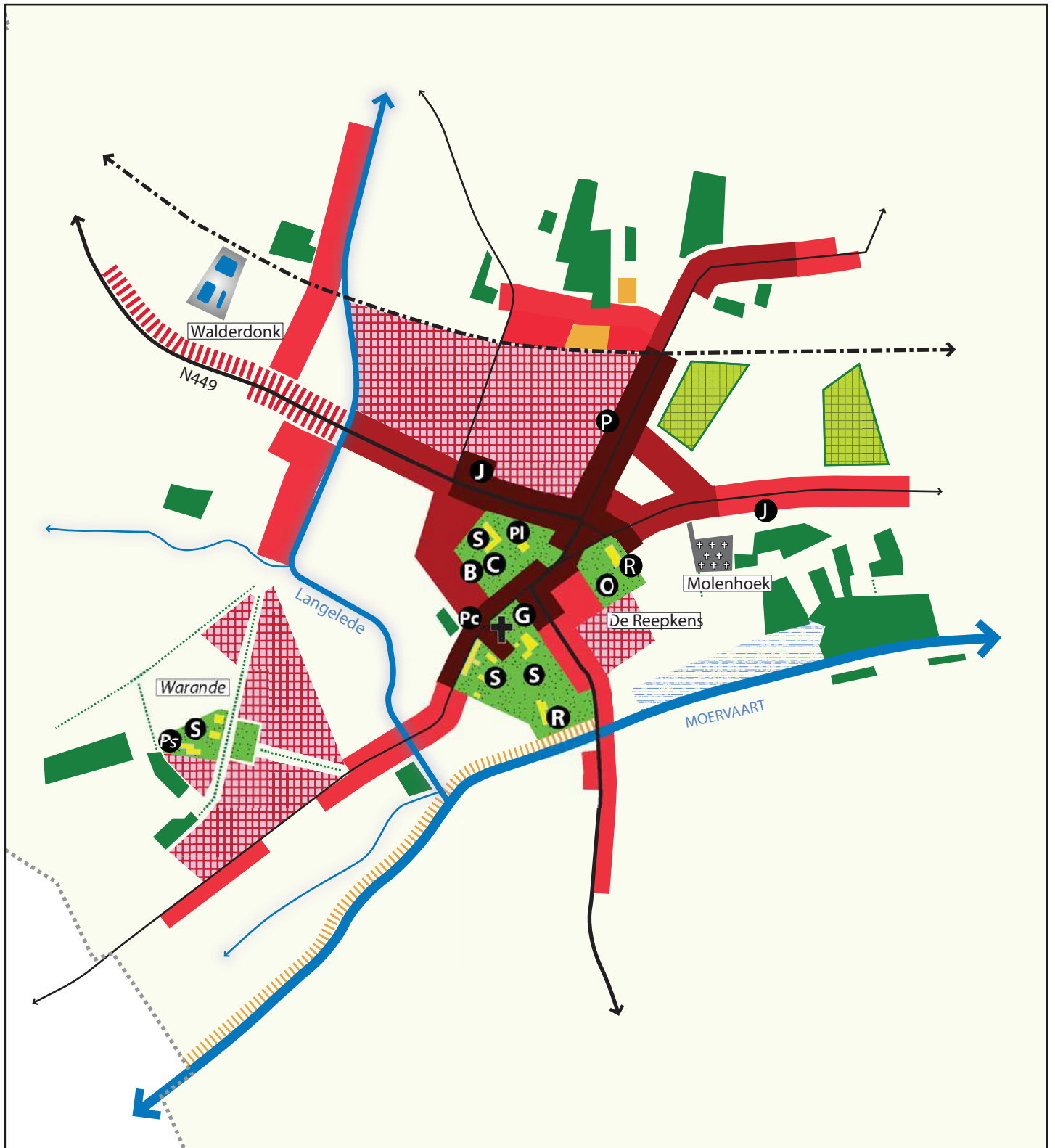
- Aan het Jules Persynplein zijn de politie, het cultuurcentrum en de bibliotheek en een school gelegen. Het plein zelf is een grote open ruimte, gedeeltelijk ingevuld als park en gedeeltelijk als parking.
- In de omgeving van de kerk bevinden zich een school, het oude klooster en een rustoord. Het gaat om grootschalige gebouwen met veel open ruimte, aangelegd als tuin.
- Aan de Godshuisstraat bevinden zich een rusthuis en bejaardenwoningen.

2.4.2.2 *gedifferentieerde woonlinten*

Vanaf het centrumgebied lopen enkele woonlinten langsheen de verbindingswegen en langs enkele kleinere wegen in het centrum. In sommige gevallen gaat het om open bebouwing, in sommige gevallen om aaneengesloten bebouwing. Langs Walderdonk (N449) komen verweven met de woningen enkele bedrijven voor.

2.4.2.3 *residentiële verkavelingen*

In de tweede helft van de 20e eeuw, werd, in verschillende fasen, de sociale woonwijk 'De Warande' gerealiseerd. Deze woonwijk werd een eind buiten het centrum gesitueerd, ten westen van de kern. De perifere ligging en het ontbreken van een noemenswaardige verbindingstructuur kenmerken de Warandewijk nog steeds als een losstaande ruimtelijke eenheid ten opzichte van de kern van Wachtebeke. Dit alles betekent eveneens dat langsheen de Langelede, een aanzienlijk gedeelte van het kerngebied gevrijwaard is gebleven van bebouwing. Deze centraal gelegen open ruimte is één van de meest opmerkelijke ruimtelijke kenmerken in het nederzettingspatroon van de gemeente Wachtebeke.



LEGENDE :

- | | | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Centrumbebouwing | Gemeentehuis | Aanlegplaatsen pleziervaart |
| Dichte bebouwing | Politie | Begraafplaats |
| Open bebouwing | OCMW | Bos |
| Woonwijk | Post | Meersen |
| Woon-en bedrijvenlint | School | Tuinbouw |
| Gemeenschapsvoorzieningen | Cultuurcentrum | Voormalig ontginningsgebied |
| | Bibliotheek | |
| | Parochiecentrum | |
| | Rusthuis | |
| | Jeugdvoorzieningen | |
| | Kerk | |
| | Psychiatrisch centrum | |
| | Park/plein | |
| | Sportaccomodatie | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 13 :
Bestaande ruimtelijke structuur
van Wachtebeke-centrum

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



In de jaren 1970 en 1980 werden opnieuw een aantal woonuitbreidingsprojecten ingeplant. Ditmaal tussen Walderdonk (N449) en de spoorweg, onmiddellijk aansluitend op de kern.

Enkele jaren terug werd de verkaveling 'De Reepkens' gerealiseerd. Dit is een kleinere verkaveling tussen het centrum en de Moervaart, aan de oostelijke zijde van de Meersstraat.

2.4.2.4 voorzieningen aan de rand

Aan de rand van de bebouwing van Wachtebeke-centrum bevinden zich nog enkele voorzieningen.

- In het noorden bevinden zich de voetbalterreinen en de tennisterreinen, die functioneren als sportterreinen op gemeentelijk niveau.
- Langsheen de Moervaart zijn er aanlegplaatsen voor de pleziervaart.
- Ten zuiden van de Molenhoek bevindt zich de gemeentelijke begraafplaats.

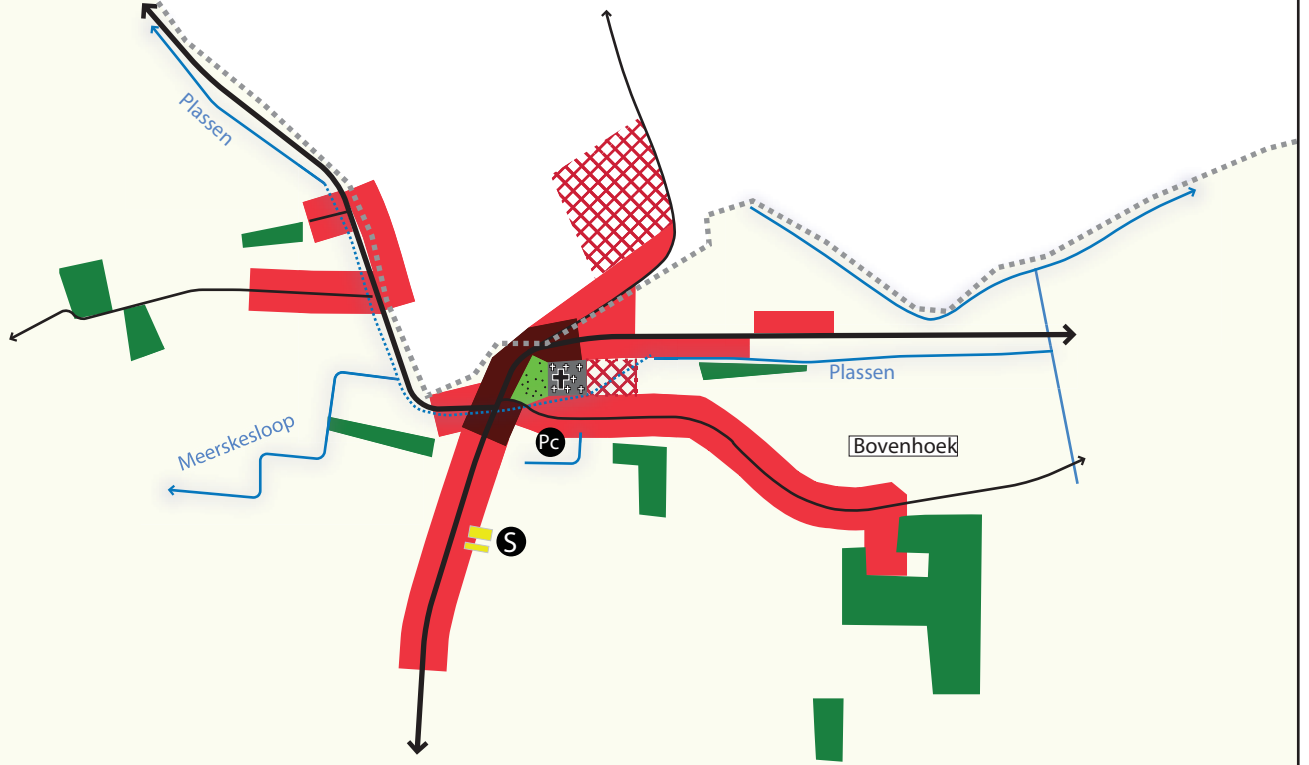
2.4.3 Overslag

Overslag is een kleine kern, gelegen op de grens met Nederland. Een deel van de kern behoort tot het grondgebied van Nederland.











In Overslag kan een klein centrumgebied onderscheiden worden aan de kerk, in de omgeving van het kruispunt van de Overslagdijk, de Overslag(street) en de Schoolstraat. Hier komt een iets dichtere bebouwing voor en zijn er enkele centrumfuncties aanwezig. Vóór de kerk bevindt zich het marktplein (Omer van Puyveldeplein). Het kerkhof rondom de kerk is hier behouden.

De kern is samengesteld uit de lintbebouwing langs de verschillende lokale verbindingswegen. Tussen de Schoolstraat en de Papdijk en in het Nederlandse deel werden verkavelingen gerealiseerd.

NEDERLAND



LEGENDE :

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Centrumbebouwing |  Gemeenschapsvoorzieningen |
|  Open bebouwing |  School |
|  Verkaveling |  Parochiecentrum |
|  Plein |  Kerk |
|  Bos | |
|  Kerkhof | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 14 :
Bestaande ruimtelijke structuur
van Overslag

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



Grontmij

2.4.4 zonevreemde woningen

In Wachtebeke komen veel zonevreemde woningen voor. Dit zijn woningen die niet gelegen zijn in een bestemmingszone voor wonen op het gewestplan⁴, in een bestemmingszone voor wonen in een BPA of in een vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De woningen die niet gelegen zijn in een bestemmingszone voor wonen op het gewestplan werden geïnventariseerd in 2004. Uit deze (voorlopige) inventaris blijkt dat er in Wachtebeke ca. 496 woningen gelegen zijn in een zone van het gewestplan die hiervoor niet bedoeld is. De verdeling van deze woningen over de bestemmingszones van het gewestplan is als volgt:

• agrarisch gebied:	265	(53,4%);
• landschappelijk waardevol agrarisch gebied:	186	(37,5%);
• valleigebied:	36	(7,3%);
• bosgebied:	8	(1,6%);
• natuurgebied:	1	(0,2%).

De meeste zonevreemde woningen bevinden zich op de centrale dekzandrug. Hierin zijn de volgende concentraties te herkennen:

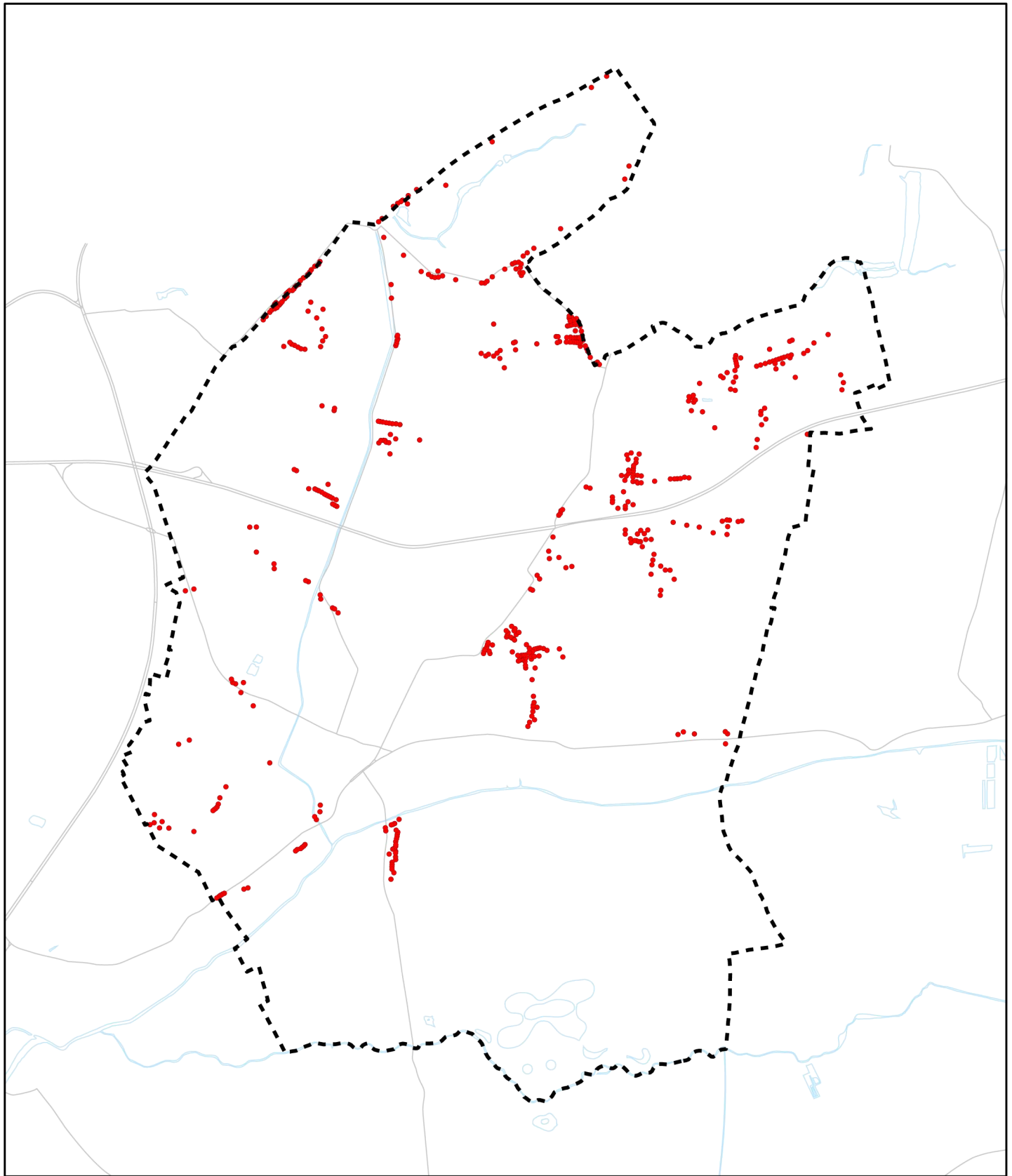
- de omgeving van Axelsvaardeken;
- het gebied ten noorden van het Heidebos (Vieruitersten, Brandstraat, Hoogstraat);
- langs de dijken.

Verder komen nog vele zonevreemde woningen voor in zijstraten van Langelede en in de omgeving van de Groenstraat.



In de Moervaartdepressie en in het poldergebied zijn er slechts enkele zonevreemde woningen.

- De woninggroep langs de Meersstraat vormt een uitloper van de kern van Wachtebeke in de Moervaartdepressie;
- In de nabijheid van Oudenburgse Sluis en van de Overslagdijk bevinden zich enkele zonevreemde woningen in het poldergebied.

⁴ Bestemmingszones voor wonen op het gewestplan zijn onder meer woongebied, woonuitbreidingsgebied, woonpark en woongebied met landelijk karakter.



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Zonevreemde woning

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

**Kaart 15 :
Situering zonevreemde woningen**

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



0 250 500 1.000
m

2.5 bestaande ruimtelijke structuur van de voorzieningen

2.5.1 gemeenschapsvoorzieningen

Wachtebeke kan worden beschouwd als een relatief goed uitgeruste gemeente wat betreft gemeenschapsvoorzieningen. Naast de gewoonlijke instellingen zoals het gemeentehuis, het postkantoor en dergelijke, bevinden zich op het grondgebied een groot aantal scholen en tehuizen. De meeste voorzieningen zijn gesitueerd in of nabij de kern Wachtebeke-centrum. Enkele voorzieningen zijn tevens aanwezig in Overslag en Langelede.

De grootste concentratie van gemeenschapsvoorzieningen komt voor in het centrumgebied van Wachtebeke, in de onmiddellijke nabijheid van het Dorp. Het gaat om de volgende voorzieningen en instellingen⁵:

- overheidsinstellingen:
 - gemeentehuis, Dorp 61;
 - lokale politie, Dr. Jules Persynplein 3;
 - OCMW, Godshuisstraat 13;
 - postkantoor, Stationsstraat 48;
- scholen:
 - vrije kleuterschool en lagere school Sint-Laurens, Dorp 25;
 - lyceum ASO Sint-Laurens (met internaat), Dorp 21;
 - vrije lagere school Sint-Laurens, Dr. Jules Persynplein 5;
- kinderopvang:
 - Kindervreugd, Dorp 45;
 - Het Meykevertje, Godshuisstraat 11;
- culturele voorzieningen:
 - cultuurcentrum, Dr. Jules Persynplein 6;
 - gemeentelijke bibliotheek, Dr. Jules Persynplein 7;
 - parochiecentrum Onze Kring, Kerkstraat 10;
- rust- en verzorgingstehuizen:
 - rust- en verzorgingstehuis De Mey, Godshuisstraat 13;
 - rust- en verzorgingstehuis Moervaartheem, Meersstraat 31;
- bejaardenwoningen:
 - Reepstraat;
- jeugdvoorzieningen:
 - KSA, Godshuisstraat 11A;
 - jeugdhuis 't Kasseiken, Molenhoek 19;
 - Chiro, Molenhoek 19;
- religieuze gebouwen:
 - kerk Sint-Catharina, Dorp 47;
 - pastorij Sint-Catharina, Dorp 35;
 - parochiesecretariaat De Vierschaar, Dorp 54;
 - kloostergemeenschap Sint-Vincentius a Paulo, Dorp 25.

Buiten het eigenlijke centrumgebied komen eveneens, verspreid over de kern, nog enkele gemeenschapsvoorzieningen voor:

- overheidsinstellingen:
 - watertoren, Kalve 24;
 - Belgacom, Walderdonk 103;

⁵ Situatie in mei 2006.

- scholen:
 - kleuter- en basisschool 't Zwaluwnest, Zwaluwlaan 64;
- rust- en verzorgingstehuizen:
 - psychiatrisch centrum Sint-Jan-Baptist, Zwaluwlaan 62;

In Overslag zijn de volgende gemeenschapsvoorzieningen aanwezig:

- scholen:
 - vrije kleuter- en basisschool Sint-Laurens, Overslag 1;
- culturele voorzieningen:
 - parochiecentrum buurthuis Snoopy, Schoolstraat 3;
- religieuze gebouwen:
 - kerk Overslag, Overslag 39.

In Langelede tenslotte komt een school voor:

- vrije kleuter- en basisschool, Langelede 146.

2.5.2 commerciële voorzieningen

De commerciële voorzieningen in de gemeente (winkels, diensten, horeca, ...) zijn grotendeels geconcentreerd in het centrumgebied van Wachtebeke-centrum. Het gaat om kleinschalige voorzieningen, die verweven zijn met het wonen en met andere centrumfuncties. In het centrumgebied van Wachtebeke komen tevens enkele supermarkten of grotere winkels voor (bv. de GB in de Meersstraat (N449)), die verweven zijn met de woonfunctie.

Een kleinere concentratie van commerciële voorzieningen bevindt zich in het centrum van Overslag. Het gaat om kleinschalige, lokale voorzieningen op het niveau van de kern.

2.5.3 toeristisch-recreatieve voorzieningen

2.5.3.1 terminologie

Tussen toerisme en recreatie kan een onderscheid gemaakt worden op basis van tijdsduur. Recreatie wordt beschouwd als het geheel van activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd, met een maximumduur van één dag. Recreatieve handelingen kunnen zowel binnen als buiten de eigen woonomgeving. Toerisme kan worden omschreven als het geheel van activiteiten die deel uitmaken van een reis met een verblijf van minimum één nacht op een plaats buiten de woonplaats. Verblifsrecreatie dient bijgevolg eigenlijk te worden beschouwd als toerisme.

Met betrekking tot recreatie kan een onderscheid worden gemaakt tussen recreatie als hoofdfunctie en recreatie als nevenfunctie (recreatief medegebruik). Bij recreatie als hoofdfunctie wordt de ruimte volledig ingenomen door en ingericht voor recreatieve activiteiten en handelingen door middel van een geëigende infrastructuur. Bij recreatie als nevenfunctie wordt grotendeels de bestaande infrastructuur, die aangelegd werd voor een andere hoofdfunctie, gebruikt voor recreatieve activiteiten en handelingen. Een voorbeeld van recreatie als nevenfunctie of recreatief medegebruik is fietsen of wandelen in landbouwgebied.

2.5.3.2 *toeristische infrastructuur*

Behoudens het sporthotel en de camping op het provinciale domein Puyenbroeck beschikt de gemeente Wachtebeke niet over hotels of campings. In Wachtebeke-centrum zijn er wel enkele bed-and-breakfast mogelijkheden.

Toch is er in de gemeente behoorlijk wat verblijfsrecreatie terug te vinden. Bij een laatste inventarisatie⁶ werden een 200-tal al dan niet legale weekendverblijven geteld. Deze zijn voornamelijk gelegen in of nabij de bosrijke gebieden. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw werden in en rondom de bosgebieden diverse tweede verblijven gerealiseerd. Deze weekendhuisjes komen zowel gegroepeerd als alleenstaand voor. Het gaat veelal om kleinere bouwwerken, opgetrokken uit niet-steenachtige materialen.

- De grootste concentratie van weekendhuisjes bevindt zich in het noorden van het Kloosterbos (omgeving Akkerstraat). Net ten noorden en net ten zuiden van de N49/E34 is een vrij groot gebied tussen Langelede en het industrieterrein ingenomen door weekendhuisjes.
- Twee kleinere gebieden bevinden zich ten oosten van Langelede, beide ten noorden van de N49/E34.

De weekendhuisjes die vroeger gebouwd werden in het Heidebos zijn ondertussen allemaal verwijderd. In het Heidebos zijn er nu geen weekendhuisjes meer aanwezig.

2.5.3.3 *recreatieve infrastructuur*

Als voornaamste recreatief knooppunt dient in Wachtebeke het provinciale recreatiedomein Puyenbroeck te worden vermeld. Het domein is ca. 450 hectare groot en valt volledig onder provinciale bevoegdheid. Op het domein bevinden zich ondermeer sportterreinen, speeltuinen, zwembijvers en een taverne. Al deze voorzieningen zijn echter uitsluitend te gebruiken door bezoekers van het domein en kunnen niet beschouwd worden als openbare gemeentelijke recreatieve infrastructuur.

Voor de bewoners van de gemeente zijn er enkele sportterreinen waarop diverse sportverenigingen actief zijn. De gemeente beschikt echter niet over een gemeentelijke sporthal of een dergelijke infrastructuur. De meeste van deze sportterreinen bevinden zich in het zuidelijke deel van de gemeente (omgeving Wachtebeke-centrum). Het gaat over de volgende terreinen en gebouwen die gebruikt worden voor sport en recreatie:

- terreinen voetbalclub S.K. Wachtebeke, Stationsstraat 96;
- terreinen tennisclub I.T.C., Melkerijstraat 31;
- atletiekterrein, Kalve 63;
- paardrijdressuur, Puttestraat;
- clubhuis F.K. Langelede vzw (bolderclub, schieterij), Langelede 103.

Voorts worden de polyvalente zalen in bestaande openbare gebouwen gebruikt voor indoor-sportactiviteiten: sportzolder cultuurcentrum, zaal in de scholen Sint-Laurens centrum, lyceum Sint-Laurens, 't Zwaluwnest, Sint-Laurens Overslag en school Langelede.

De Moervaart is een belangrijke recreatieve as in de gemeente, en wordt vooral gebruikt voor de pleziervaart.

⁶ Inventaris van de weekendverblijven uit 2004.

- In Wachtebeke zijn er, tussen de Overledebrug en het grondgebied van Gent, aanlegsteigers voorzien voor plezierjachten. Dit is er gecombineerd met een fietsroute langsheen de Moervaart.
- Ter hoogte van Kalvebrug bevindt zich een kanoverhuur.
- Een opgehoogd terrein langs de Moervaart wordt enkele malen per jaar gebruikt als motorcrossterrein. Het gaat om een terrein aan de zuidkant van de Moervaart aan de grens met Gent (deelgemeente Sint-Kruis-Winkel), waar vroeger slib van het kanaal Gent-Terneuzen opgeslagen werd.

2.5.3.4 voorzieningen voor recreatief medegebruik

Wat de mogelijkheden voor recreatief medegebruik betreft, zijn er in Wachtebeke verschillende fiets- en wandelroutes uitgestippeld.

- Wandelpaden in de gemeente zijn o.m.:
 - de wandeltrajecten in het Heidebos en het Kloosterbos;
 - het Grenspad in het noordelijke poldergebied, o.m. in de omgeving van de Sint-Elooiskreek;
 - het Sint-Catharinapad langs de Langelede en de Moervaart.
- Ook een aantal landelijke fietsroutes doorkruisen Wachtebeke:
 - de Isegrim-route doorheen Wachtebeke, Moerbeke en Lochristi;
 - de Ledebekroute in de omgeving van het provinciaal domein Puyenbroeck;
 - de lange-afstandsfietsroute LF30 Schelde-Deltaroute van Barendrecht (NL) over Wachtebeke, Gent en Oudenaarde tot Avelgem;
 - de lange-afstandsfietsroute LF 51 Gravejansroute van Antwerpen tot Knokke via Wachtebeke langsheen het historische dijkstelsel.

In Wachtebeke zijn er twee speelbossen aanwezig voor de jeugd:

- een speelbos in Overslag langs de Papdijk;
- een speelbos in het provinciaal domein Puyenbroeck.

De diverse waterlopen in de gemeente worden regelmatig bevestigd: de Moervaart, de Langelede, de Zuidlede, de Sint-Elooiskreek, ... Aan de Sint-Elooiskreek werd hiervoor recent nog de benodigde infrastructuur aangebracht (onder de vorm van kleine houten steigers).

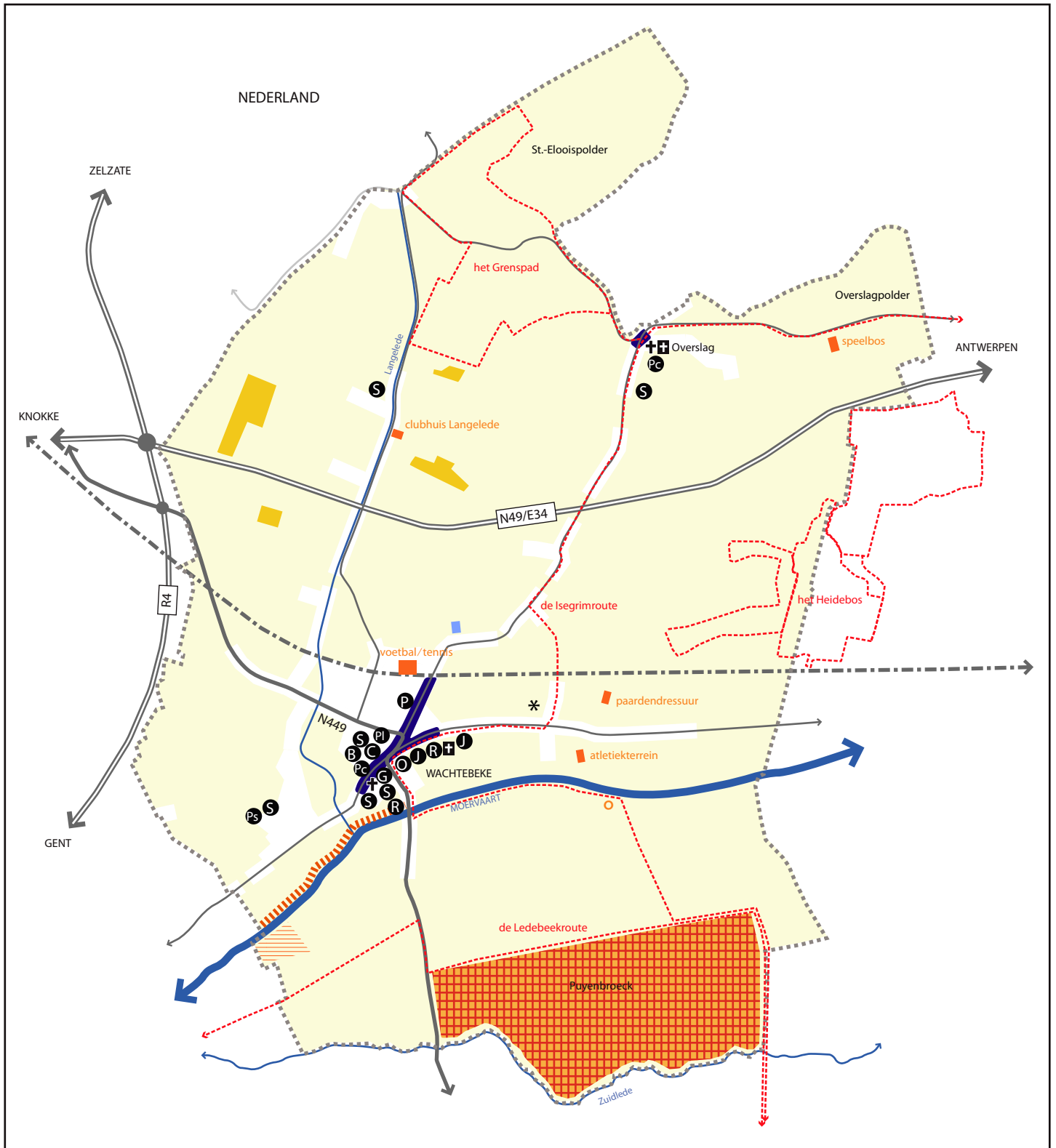
2.5.4 zonevreemde voorzieningen

In Wachtebeke zijn er enkele voorzieningen zonevreemd gelegen:

- atletiekterrein, Kalve 63;
- paardrijdressuur, Puttestraat;
- clubhuis F.K. Langelede vzw, Langelede 103;
- kanoverhuur Kalvebrug.

Dit zijn eerder kleinschalige voorzieningen, met een beperkte aanwezigheid van infrastructuur. Hun impact op de open ruimte is dan ook relatief beperkt.

Ook in verband met de weekendverblijven in de open ruimte stelt zich in beperkte mate een probleem van zonevreemdheid. Sommige weekendverblijven worden namelijk gebruikt als permanente woning.



LEGENDE :

Gemeenschapsvoorzieningen:

- Gemeentehuis
- Politie
- OCMW
- Post
- School
- Cultuurcentrum
- Bibliotheek
- Parochiecentrum
- Rusthuis
- Jeugdvoorzieningen
- Kerk
- Begraafplaats
- Psychiatrisch centrum

- Concentratie commerciële voorzieningen
- Containerpark
- Wandel - en fietsroutes

Toeristisch-recreatieve voorzieningen:

- Provinciaal Domein Puyenbroeck
- Sport en recreatie
- Verblijfsrecreatie
- Aanlegplaatsen pleziervaart
- Kanoverhuur
- Niet-permanent motorcrosssterrein

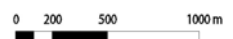
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 16 :
Bestaande ruimtelijke structuur
van de voorzieningen

Datum : april 2009

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



2.6 bestaande lijninfrastructuur

2.6.1 wegennet

Op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke komen twee wegen van boven-lokaal niveau voor: de N49/E34 en de N449. Net ten westen van de gemeente ligt de R4-oost.

- De N49/E34 vormt de verbinding tussen Antwerpen en Knokke. Op het grondgebied van Wachtebeke is deze weg ingericht als een volwaardige autosnelweg met ongelijkvloerse kruisingen ter hoogte van Langelede en Ramonshoek. De N49/E34 is een 2x2-autosnelweg met een onoversteekbare middengeleider. Dagelijks rijden over deze weg 17.200 voertuigen in beide richtingen⁷.
- De N449 verbindt Wachtebeke met Zelzate in het noorden en met Zaffelare en Lochristi in het zuiden. De weg sluit buiten het grondgebied van Wachtebeke aan op het hogere wegennet (de R4-oost, de N70 en de E17). De N449 is een 2x1-weg met geschilderde fietspaden buiten Wachtebeke-centrum en met rechtstreekse perceelstoegangen. Dagelijks rijden er ca. 5.500 voertuigen over⁸.
- De R4-oost is het oostelijke deel van de grote ring van Gent. De weg is een 2x2-weg met lichtengeregelde kruispunten. Hij zorgt voor de ontsluiting van de Gentse kanaalzone en verbindt Gent met Terneuzen en, via de Westerscheldetunnel, met Rotterdam. Dagelijks komen er 14.500 voertuigen over deze weg⁹.

De overige wegen op het grondgebied van de gemeente zijn van lokaal niveau. De belangrijkste wegen zijn de verbindingswegen tussen Wachtebeke-centrum en de omliggende kernen en tussen de verschillende kernen onderling:

- Molenhoek – Kalve – Peene (verbinding Wachtebeke-centrum – Moerbeke);
- Dorp – Pottershoek – Warande (verbinding Wachtebeke-centrum – Sint-Kruis-Winkel);
- Melkerijstraat – Langelede (verbinding Wachtebeke-centrum – Langelede – Oudenburgse Sluis);
- Stationsstraat – Ramonshoek (verbinding Wachtebeke-centrum – Overslag);
- Sint-Francisdijk – Oudenburgse Sluis – Overslagdijk – Overslag – Papdijk (verbinding Zelzate – Oudenburgse Sluis – Overslag – Kruisstraat).

2.6.2 waterwegen

In Wachtebeke komt er slechts één bevaarbare waterloop voor, meerbepaald de Moervaart. Deze waterloop wordt echter enkel voor de pleziervaart gebruikt omdat de rivier niet breed en niet diep genoeg is om economisch van belang te zijn. Een beperkt gedeelte ter hoogte van Terdonk op het grondgebied van Gent, waar de stroom uitmondt in het Kanaal Gent – Terneuzen, wordt evenwel voor industriële doeleinden gebruikt.

⁷ Gemeentelijk mobiliteitsplan Wachtebeke, 2005.

⁸ Gemeentelijk mobiliteitsplan Wachtebeke, 2005.

⁹ Gemeentelijk mobiliteitsplan Wachtebeke, 2005.

Naast de Moervaart, zijn ook de overige waterlopen belangrijk voor de recreatie. De waterwegen ontsluiten de gemeente in een ruimer toeristisch-recreatief waterwegennetwerk. De Zuidlede (eerste categorie) wordt gebruikt voor het kanovaren en de gekanaliseerde Langelede (tweede categorie) wordt gebruikt voor de vissport.

2.6.3 spoorwegen

Doorheen Wachtebeke loopt de vroegere spoorlijn Sint-Niklaas – Terneuzen. Deze spoorlijn wordt enkel nog gebruikt voor een beperkte vorm van goederen-transport, maar niet meer voor personenvervoer. In de periode september – december werd de lijn tot voor kort gebruikt voor het vervoer van suikerbieten tussen de Gentse kanaalzone en de voormalige suikerfabriek in Moerbeke. Het vroegere station van Wachtebeke kreeg een woonbestemming.

De spoorlijn dwarst de verschillende wegen door middel van gelijkvloerse onbevaakte overwegen. Dit is het geval aan de President John Kennedylaan (R4), de Gebroeders Naudtslaan (N449), de Spoorwegstraat, de Melkerijstraat, de Stationsstraat, Axelsvaardeken en de Heidestraat.

2.6.4 langzaam verkeer

In Wachtebeke is een vrij dicht netwerk van bovenlokale functionele fietsroutes aanwezig. Deze lopen ongeveer samen met de belangrijkste lokale wegen. Langs de N49/E34 komt een fietsverbinding voor tussen Langelede en Zelzate.

2.6.5 openbaar vervoer

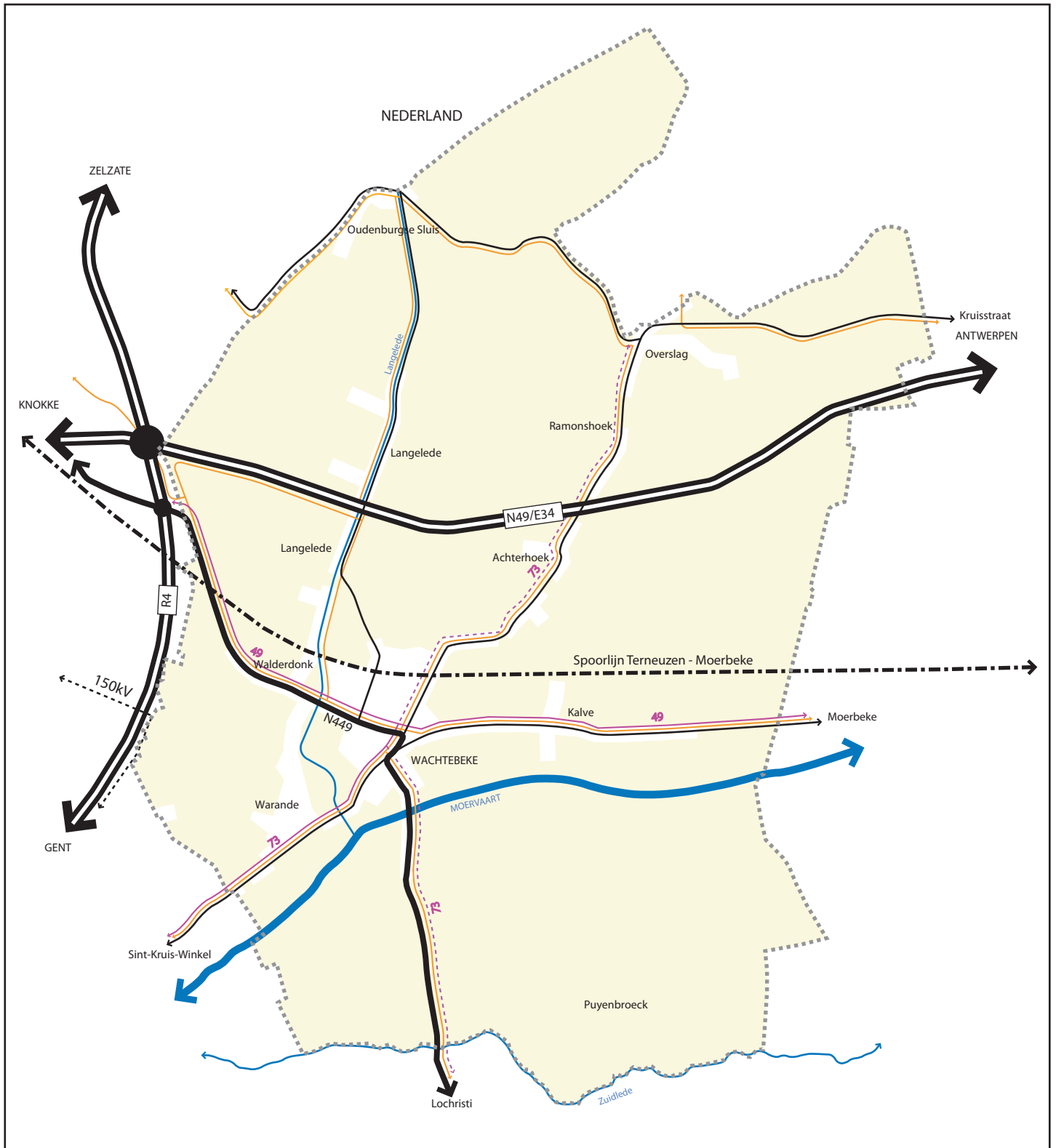
De gemeente Wachtebeke wordt ontsloten door enkele streekbussen. Deze verbinden de gemeente met de omliggende steden en gemeenten Gent, Lokeren, Lochristi, Moerbeke en Zelzate.

Wachtebeke wordt bediend door twee reguliere buslijnen:

- lijn 49 Lokeren – Moerbeke – Zelzate;
- lijn 73 Gent – Oostakker – Zelzate (met een beperkt aantal ritten naar Overslag).

Op het grondgebied van Wachtebeke rijden tevens twee belbussen:

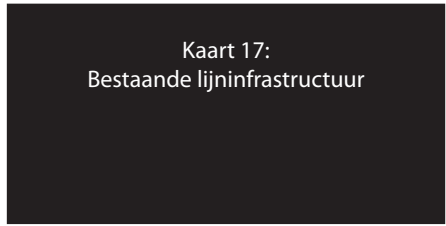
- belbus 70 Lokeren – Sinaai – Waasmunster (halte aan het provinciaal domein Puyenbroeck).
- belbus 75 Oostakker – Zelzate (haltes verspreid over de gemeente);



LEGENDE :

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gemeentegrens |  Bovenlokale functionele fietsroute |
|  Weg van Vlaams niveau |  Streekbuslijn |
|  Bovenlokale weg |  Streekbuslijn met beperkt aantal ritten |
|  Belangrijke lokale weg |  Hoogspanningsleiding |
|  Waterweg | |
|  Spoorweg | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

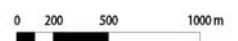


Kaart 17:
Bestaande lijninfrastructuur

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



2.7 bestaande ruimtelijk-economische structuur

2.7.1 industrieterreinen

In Wachtebeke bevindt zich één industrieterrein. Het industrieterrein ‘Kloosterbos’ is gelegen in het westen van de gemeente, net ten noorden van de N49/E34. Het terrein is ca. 5 hectare groot en is volledig ingenomen door enkele bedrijven.

2.7.2 verspreide kleinere bedrijven

Verweven met het wonen komen, verspreid over het grondgebied van de gemeente, tal van kleinere bedrijven voor. Ze situeren zich vooral in de woonlinten langs de lokale verbindingswegen van Wachtebeke-centrum.

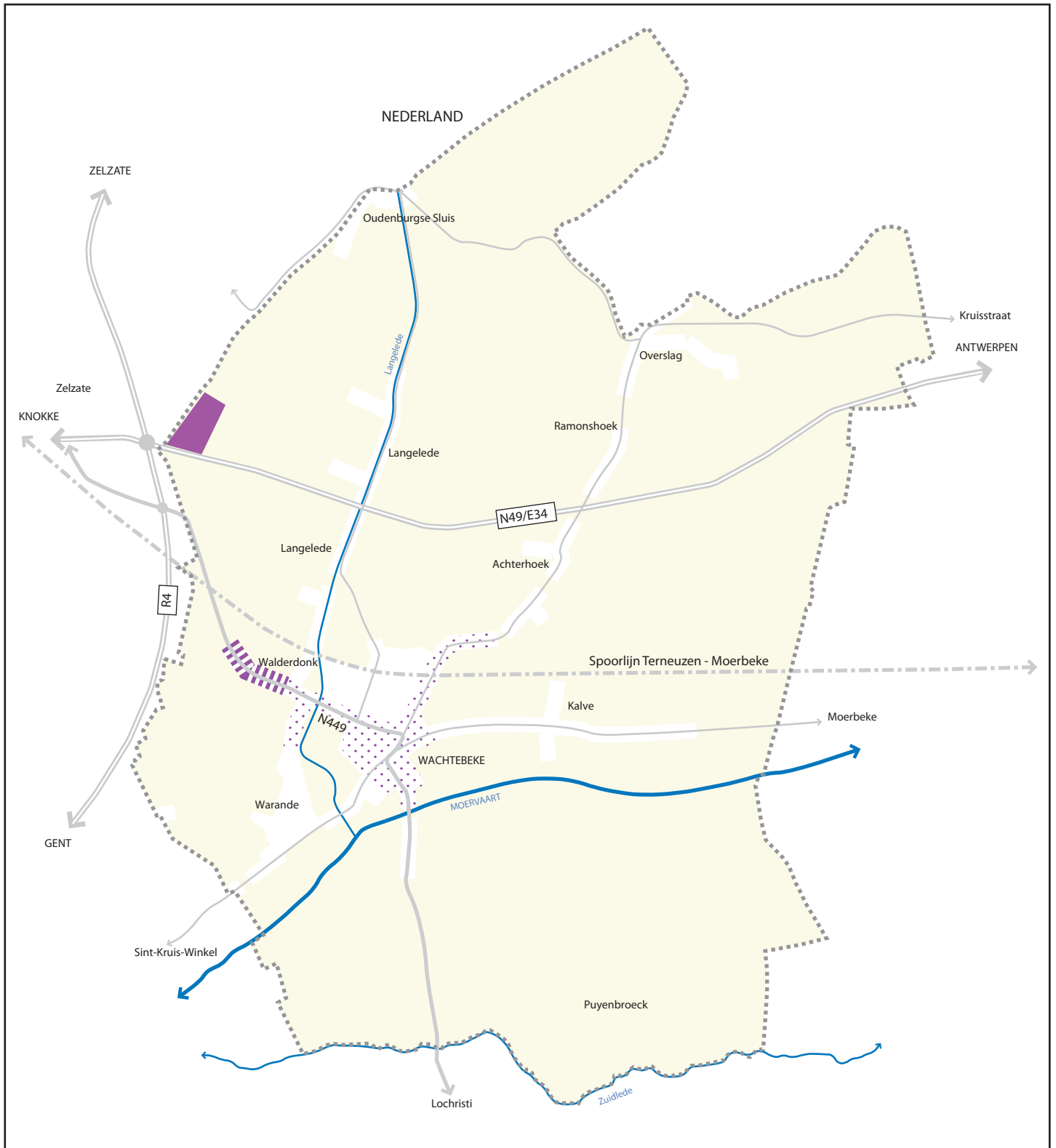
Een grotere concentratie van bedrijvigheid komt voor langs Walderdonk (N449), waar de economische activiteiten sterker aanwezig zijn dan het wonen. Hier heeft zich een gemengd lint gevormd van wonen en bedrijvigheid.

In het centrumgebied van Wachtebeke-centrum komt een concentratie voor van commerciële activiteiten (kleinhandel, horeca, diensten, ...).





2.7.3 zonevreemde bedrijven

In Wachtebeke komen enkele zonevreemde bedrijven voor. Het gaat in totaal om ca. 11 bedrijven, die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn in een openruimtebestemming van het gewestplan.

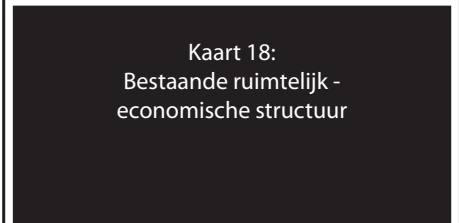
De meeste van de zonevreemde bedrijven bevinden zich in de omgeving van Wachtebeke-centrum, langs een van de invalswegen van de gemeente. Het gaat om lokale, relatief kleinschalige bedrijven (meestal kleiner dan 0,5 hectare). Enkel ter hoogte van het industrieterrein langs de N49/E34 is de zonevreemde bedrijvigheid van een grotere schaal (ca. 6 hectare; aansluitend bij het industrieterrein ‘Kloosterbos’).



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Industriegebied
-  Woon - en bedrijvenlint
-  Aanwezigheid verspreide bedrijvigheid

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

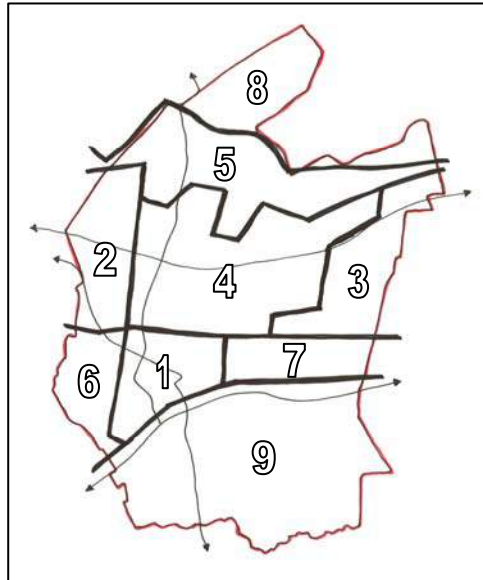
Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :

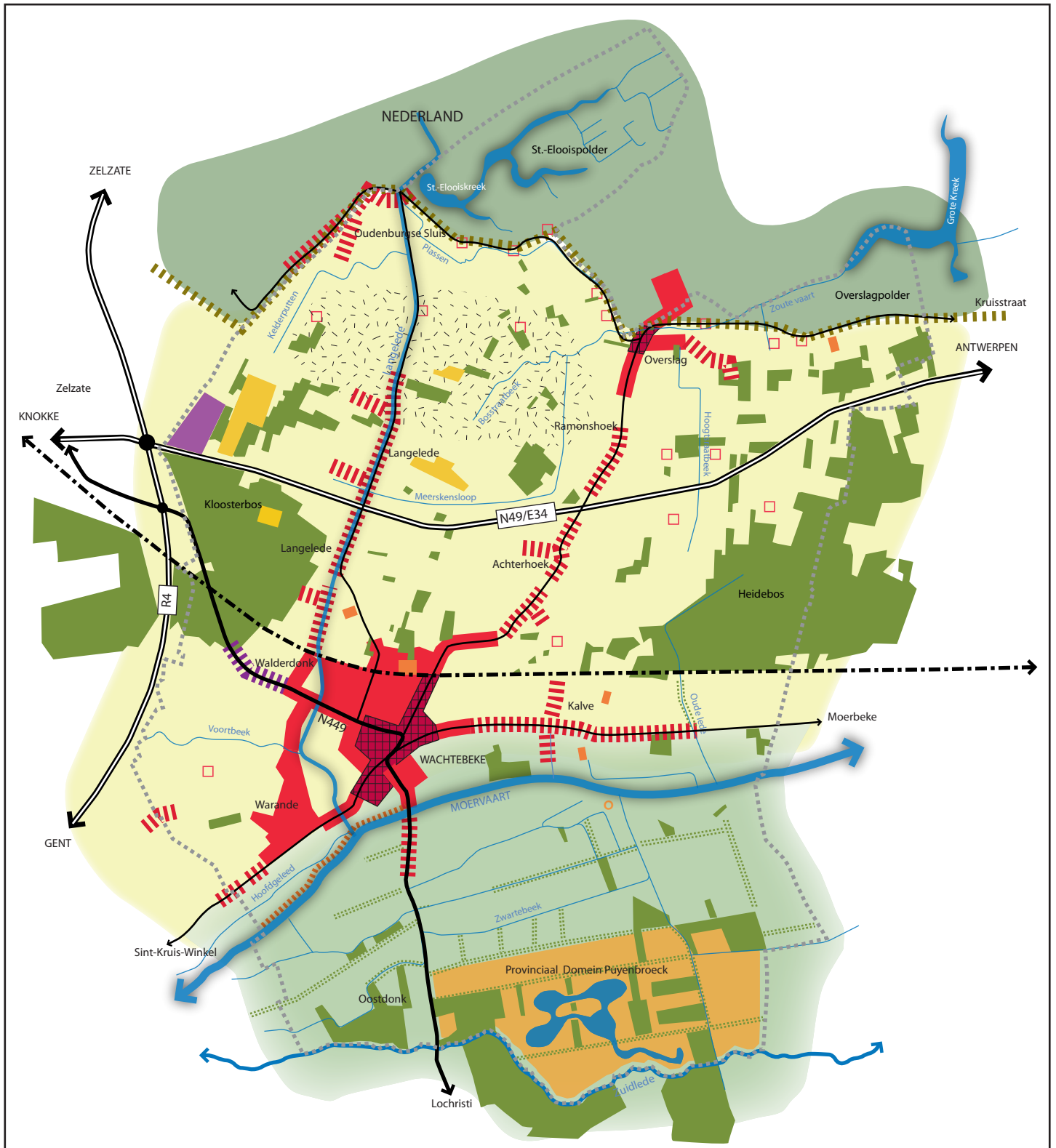


2.8 synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

De kaart van de synthese van de bestaande ruimtelijke structuur geeft voor de gemeente Wachtebeke de verschillende ruimtelijk structurerende elementen weer. Op basis van deze kaart kunnen in de bestaande structuur negen deelgebieden onderscheiden worden.



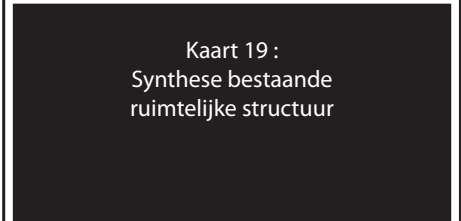
- Wachtebeke-Centrum (1) vormt een apart deelgebied. De kern vormt het morfologische en functionele centrum van de gemeente met een eigen ruimtelijke structuur.
- De bosgebieden Kloosterbos (2) en Heidebos (3) zijn gesloten landschappen op de stuifzandrug Maldegem – Stekene.
- Het centrale gedeelte van de stuifzandrug (4) is een gebied met verweving van bos, landbouw en bebouwing langsheen de twee noord-zuidgerichte wegen.
- De overgangsgebieden (5, 6 en 7) tussen de stuifzandrug met de bossen en de lager gelegen gebieden zijn hoofdzakelijk open landbouwgebieden. De ruimtelijke structuur ervan vertoont zowel kenmerken van de stuifzandrug als van de lager gelegen gebieden.
- De polders van Wachtebeke (8) sluiten ruimtelijk aan bij het grootschalige poldergebied van Zeeuws-Vlaanderen. De natuurwaarden zijn hier heel belangrijk.
- De depressie van de Moervaart (9) in het zuiden van de gemeente bestaat uit een grootschalige dreefstructuur met belangrijke natuurwaarden.



LEGENDE :

- | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Dekzandrug Maldegem - Stekene | Dijk | Weg van Vlaams niveau |
| Moervaartdepressie | Centrumbebouwing | Bovenlokale weg |
| Zeeuws-Vlaamse polders | Kernbebouwing/woonwijk | Belangrijke lokale weg |
| Bos | Woonlint | Spoorweg |
| Bevaarbare waterloop | Kleine woninggroep | Industriegebied |
| Beek/waterloop | Verblijfsrecreatie | Woon- en bedrijvenlint |
| Kreek | Sporten recreatie | |
| Gebied met KLE's | Aanlegplaatsen pleziervaart | |
| Dreef | Kanoverhuur | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Kaart 19 :
Synthese bestaande
ruimtelijke structuur

Datum : april 2009

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3 PLANNINGSCONTEXT

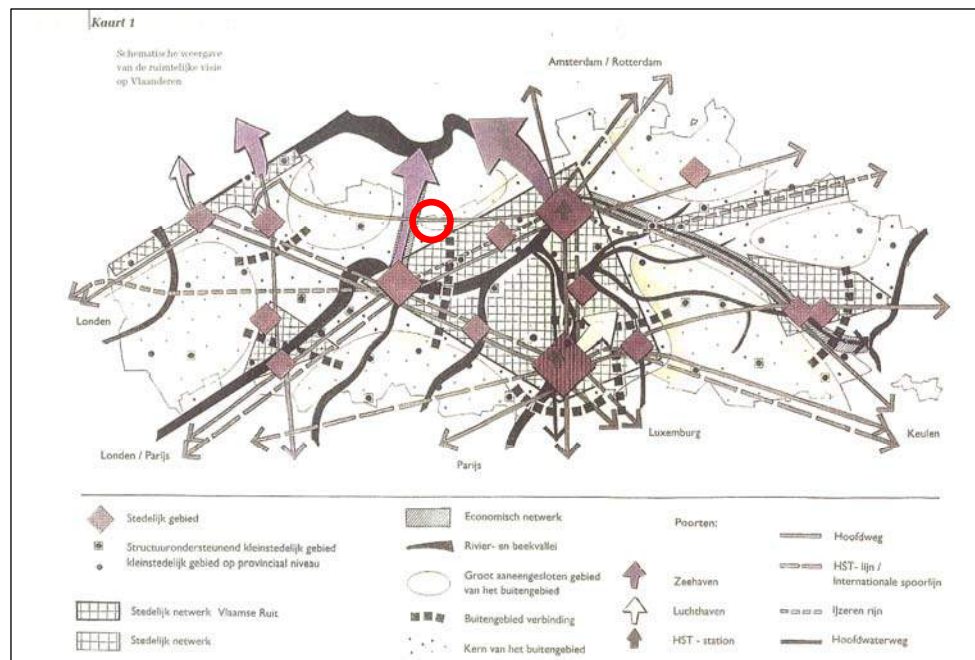
3.1 plannen van bovenlokaal niveau

3.1.1 ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (1997)

3.1.1.1 visie en ruimtelijke principes

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd op 23 september 1997 goedgekeurd. De bindende bepalingen ervan werden bekrachtigd door het Vlaams parlement op 19 november 1997. In 2003 werd het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gedeeltelijk herzien. De gedeeltelijke herziening heeft betrekking op de gewenste verdeling van bijkomende woningen over de stedelijke gebieden en het buitengebied, over de interpretatie van de herbesteding van zonevreemde bedrijven in de ruimtebalans en over de selectie van Beringen als stedelijk gebied.

De globale visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt uitgedrukt door de metafoor *Vlaanderen, open en stedelijk*. Er wordt geopteerd om in Vlaanderen een onderscheid door te voeren tussen stedelijke gebieden enerzijds en buitengebieden anderzijds. In elk van deze gebieden wordt een specifiek beleid gevoerd.



Figuur 4. Gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen (Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 1997)

Er zijn vier basisdoelstellingen:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden en het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen binnen de stedelijke gebieden;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur.

De gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt uitgewerkt aan de hand van de vier structuurbepalende elementen: de stedelijke gebieden en netwerken, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

De elementen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen die relevant zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke worden hieronder aangegeven.

3.1.1.2 *buitengebied*

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen behoort Wachtebeke tot het **buitengebied**. Het buitengebied is dat gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. In het buitengebied wordt een buitengebiedbeleid gevoerd. De doelstellingen van dit beleid zijn de volgende:

- het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gebieden;
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- het afstemmen van het ruimtelijke beleid en het milieubeleid op basis van het fysische systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

De gebieden van de **natuurlijke structuur** worden afgebakend in verschillende ruimtelijke beleidscategorieën: de grote eenheden natuur, de grote eenheden natuur in ontwikkeling, de natuurverbindingsgebieden en de natuurverwevingsgebieden. In de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden in Vlaanderen 125.000 hectare grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling afgebakend en 150.000 hectare natuurverwevingsgebied, waarvan maximaal 70.000 hectare tegelijkertijd behoren tot de agrarische structuur. Tevens wordt ruimte voorzien voor ongeveer 10.000 hectare nieuw bos in bijkomende bosgebieden en bosuitbreidingsgebieden. Voor de gebieden van de natuurlijke structuur gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- het voeren van een gebiedsgericht beleid;
- het streven naar een ruimtelijk-ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur;
- het herwaarderen van de bestaande bossen;
- de mogelijkheden creëren voor het afsluiten van beheersovereenkomsten.

Tegelijkertijd met de gebieden van de natuurlijke structuur worden ook de gebieden van de **agrarische structuur** afgebakend. In Vlaanderen wordt de oppervlakte van de bestemming agrarisch gebied op 750.000 hectare gebracht. Maximaal

70.000 hectare van de gebieden van de agrarische structuur wordt in natuurverwevingsgebied gesitueerd. De gebieden van de agrarische structuur worden gedifferentieerd in functie van de bebouwingmogelijkheden (uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven, inplanting van nieuwe bedrijven, bouwvrije zones, nieuwe agrarische en aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven, ...). Voor de gebieden van de agrarische structuur gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven:

- het erkennen en ondersteunen van de agrarische macrostructuur;
- het ontwikkelen van agrarische bedrijvzones voor een leefbare agrarische structuur.

Voor de **nederzettingsstructuur in het buitengebied** gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven.

- De nederzettingsstructuur wordt als volgt gedifferentieerd:
 - de kernen;
 - het bebouwd perifeer landschap;
 - de linten;
 - de verspreide bebouwing.
- Op het niveau van Vlaanderen wordt 40% van de behoefte aan bijkomende woningen gerealiseerd in de kernen van het buitengebied, ten opzichte van 60% in de stedelijke gebieden.
- Het wonen en werken wordt geconcentreerd in de kernen van het buitengebied:
 - versterken van de centrumfunctie van de kernen;
 - aansluiten van lokale bedrijventerreinen in principe bij hoofddorpen;
 - bereikbaar houden van voorzieningen;
 - behouden en verhogen van de kwaliteit van de kleine kernen.
- Een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing wordt niet aanvaard.

Het **landschap** wordt gehanteerd als een gegeven bij de afweging van ruimtelijke ingrepen. Het uitgangspunt hierbij is het behoud en de ontwikkeling (versterking) van de diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen in Vlaanderen. Daarbij worden gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven gehanteerd voor:

- karakteristieke elementen (bakens);
- karakteristieke componenten (structurende reliëfcomponenten, markante terreinovergangen);
- gave landschappen;
- open-ruimteverbindingen.

Voor de **toeristisch-recreatieve infrastructuur in het buitengebied** gelden de volgende ontwikkelingsperspectieven.

- Het recreatieve medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied vormt het uitgangspunt. Bij tijdelijke of eenmalige toeristisch-recreatieve activiteiten is het van belang dat de activiteit het ruimtelijk functioneren van de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw niet aantast.
- Er wordt netwerkvorming vooropgesteld: paden en routes (o.a. langs waterlopen, spoorwegbeddingen) worden met elkaar verbonden (ook internationaal) en uitgerust als een samenhangend toeristisch-recreatief product (o.a. inschakeling van verblijfsaccommodatie). Het publieke karakter en de toegankelijkheid van deze paden en routes moeten maximaal gegarandeerd blijven.

- Voor hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur gelden strikte locatie- en uitbreidingsvoorwaarden. Ze moet gelegen zijn in een gebied dat aangeduid wordt als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk.
- Permanente bewoning in infrastructuur voor een tijdelijk en recreatief gebruik is ruimtelijk niet aanvaardbaar.
- Voor terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven (kampeerverblijfparke- ren, kampeerterreinen en vakantieparken) en individuele weekendverblijven, golfterreinen en U.L.M.- en sportvliegvelden is een uitspraak op Vlaams niveau noodzakelijk.

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen stelt tevens enkele ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voorop voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen in het buitengebied en voor waterwinning en ontginning.

3.1.1.3 lijninfrastructuur

Het beleid in verband met mobiliteit en lijninfrastructuur is gericht op de volgende doelstellingen:

- versterking van alternatieven voor het autoverkeer;
- optimalisering door categorisering van het wegennet;
- een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van verkeer.

Het wegennet wordt gecategoriseerd naar de gewenste functie. Voor elke categorie worden ook enkele inrichtingsprincipes aangeduid. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de categorieën met de gewenste functie van de wegen.

Tabel 2. Overzicht van de categorieën van de wegen

CATEGORIE	HOOFDFUNCTIE	AANVULLENDE FUNCTIE	INRICHTING
<i>hoofdweg</i>	verbinden op internationaal niveau	verbinden op Vlaams niveau	autosnelweg, naar Europese normen
<i>primaire weg I</i>	verbinden op Vlaams niveau	verzamelen op Vlaams niveau	autosnelweg/stedelijke autosnelweg; autoweg (2x2 of 2x1); weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling
<i>primaire weg II</i>	verzamelen op Vlaams niveau	verbinden op Vlaams niveau	autoweg (2x2 of 2x1); weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling
<i>secundaire weg</i>	verbinden en/of verzamelen op lokaal en bovenlokaal niveau	toegang geven	weg (2x1 of 2x2) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling; doortochten in bebouwde kom
<i>lokale weg</i>	toegang geven		weg (2x1) met gemengde verkeersafwikkeling

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen maakt een selectie van de hoofdwegen, van de primaire wegen I en van de primaire wegen II (niet-limitatief). Op het grondgebied van Wachtebeke worden de volgende wegen geselecteerd:

- hoofdweg:
 - A11/N49 (Knokke – Gent – Antwerpen).

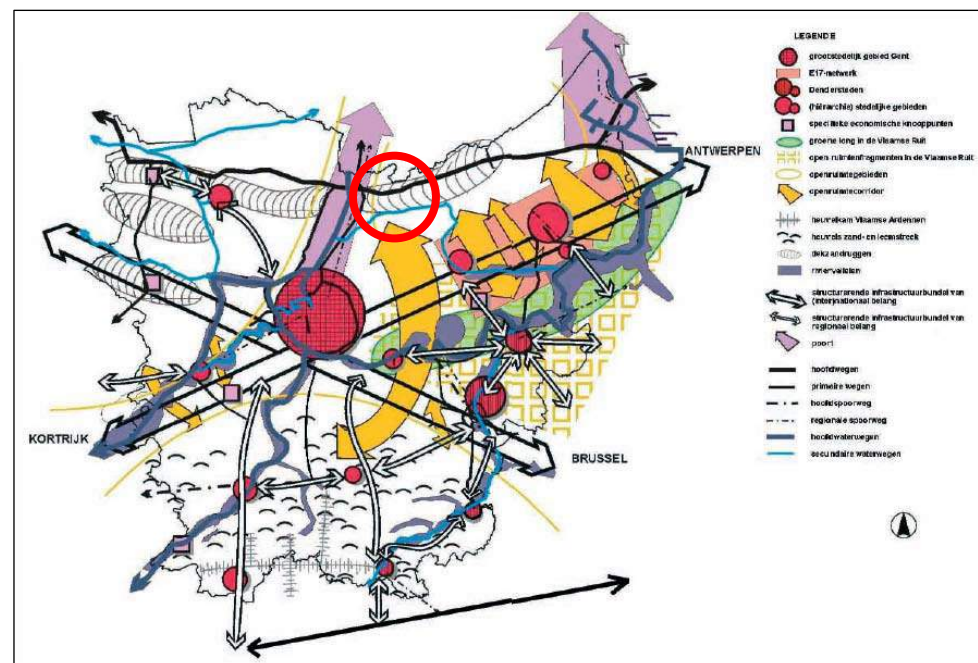
Net ten westen van het grondgebied van Wachtebeke zijn de volgende selecties van belang

- primaire weg I:
 - R4 – N423 van N49/A11 (Zelzate) tot de Nederlandse grens;
- primaire weg II:
 - R4 Oost van A14/E17 tot A11/N49 (Zelzate).

De Moervaart wordt geselecteerd als onderdeel van het **secundaire waterwegen-net**. De Moervaart heeft een gabariet van slechts klasse I (300 ton). Hiervoor geldt dat een maximale integratie van alle functies (vervoer, recreatief, landschappelijk, waterwinning) moet nagestreefd worden.

3.1.2 provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (2004)

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004. Dit structuurplan bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal niveau en focust op de problemen van boven-lokaal belang. Tevens wordt aangeduid welke taken door provincie en gemeente uitgevoerd moeten worden. De gewenste ruimtelijke structuur voor de provincie Oost-Vlaanderen wordt zowel beschreven aan de hand van deelstructuren als aan de hand van deelruimtes.



Figuur 5. Globale ontwikkelingsvisie voor de provincie Oost-Vlaanderen (Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004)

Bij de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oost-Vlaanderen wordt het duurzaam ruimtelijk beleid met respect voor de ruimtelijke draagkracht en kwaliteit als uitvalsbasis geciteerd. De uitgangspunten hierbij zijn:

- herstel van het evenwicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende functies, door een gebiedsgerichte afweging en complementaire ontwikkelingsperspectieven;
- omgaan met de eindigheid van de ruimte door verweving van functies en samengebruik van de ruimte;
- de historische ruimtelijke context en de bestaande ruimtelijke structuur als aanknopingspunt en randvoorwaarde voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling;
- het aanvaarden en aanwenden van mobiliteit als ruimtelijk ordenend principe in een netwerksamenleving.

De globale ontwikkelingsvisie is gebaseerd op een gedifferentieerde rol voor elke deelruimte en een samenhangende ontwikkeling van de deelstructuren over de deelruimtes heen.

3.1.2.1 *deelruimtes*

Wachtebeke behoort tot het noordelijk openruimtegebied en ligt aan de rand van het Oost-Vlaams kerngebied.

NOORDELIJK OPENRUIMTEGEBIED

Het beleid is erop gericht het noordelijk open-ruimtegebied te vrijwaren van verdere verstedelijking en de nodige ontwikkelingsmogelijkheden aan te bieden aan de open-ruimtefuncties. Er wordt een evenwicht nagestreefd tussen de open-ruimtefuncties (natuur, bos, landbouw en recreatie) onderling en met de lokale ontwikkelingen op het vlak van wonen en de daarbijhorende functies op het niveau van het buitengebied.

Het beleid steunt op de volgende ruimtelijke principes:

- het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van de open-ruimtefuncties, waarbij de typische elementen van het landschap versterkt worden (onder meer het dijkenpatroon in de open poldergebieden, de dorpenband van aaneengegroeide straatdorpen op de beboste dekzandrug, ...) met behoud van openruimtecorridors;
- wonen en werken op lokale schaal;
- beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking.

OOST-VLAAMS KERNGEBIED

Het Oost-Vlaams kerngebied omvat het grootstedelijk gebied Gent en de Gentse kanaalzone. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om hoogdynamische ontwikkelingen op te vangen in het stedelijk gebied en om een verdere uitdeining van de stedelijke functies naar de omgevende dorpen te voorkomen.

Uitgangspunten van het ruimtelijk beleid zijn:

- een stedelijk lichaam met omgevende dorpen, waarbij het vergroeien van deze dorpen met het stedelijke lichaam moet tegengegaan worden;

- het openbaar vervoer als relatie tussen stad en dorpen en de uitbouw van de R4 als grootstedelijke verdeelweg;
- de open ruimte als band tussen stad en buitengebied (ecologische en recreatieve assen, randstedelijke groenstructuren, een actieve, toekomstgerichte land- en tuinbouw);
- regionale tewerkstelling op goed ontsloten locaties, met een voorkeur voor locaties op knooppunten van openbaar-vervoersassen met de R4.

3.1.2.2 *deelstructuren*

GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

Doelstellingen van het provinciale ruimtelijke beleid zijn:

- het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden;
- tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies;
- de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden vergroten;
- de leefbaarheid van de buitengebiedkernen garanderen.

Wachtebeke wordt geselecteerd als **hoofddorp**. Dit is de groeipool van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.

Overslag wordt geselecteerd als **woonkern**. Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente en staan in voor de opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en de bijkomende woonbehoeften die in de verspreide bebouwing in de gemeente ontstaat. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden.

Voor Wachtebeke wordt een **taakstelling** van 312 bijkomende woningen vooropgesteld voor de periode 1991 – 2007. Deze taakstelling wordt prioritair opgevangen binnen de juridische voorraad. Indien de gemeente een ruimtelijk uitvoeringsplan wil opmaken voor de aansnijden van woonuitbreidingsgebied in de geselecteerde hoofddorpen of woonkernen, dan moet een woningbehoeftestudie aantonen dat de taakstelling niet kan opgevangen worden binnen de huidige juridisch-planologische mogelijkheden.

Voor de **verspreide gegroepede en individuele bebouwing in het buitengebied** formuleert de gemeente passende ontwikkelingsperspectieven, die een blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk maakt. Tevens onderzoekt de gemeente welke ruimtelijk aanvaardbare functiewijzigingen mogelijk zijn (wonen, horeca, aanvaardbare en verweefbare economische activiteit, enz.).

GEWENSTE OPEN-RUIMTESTRUCTUUR

In Wachtebeke zijn het krekens- en poldergebied, de dekzandrug Maldegem – Stekene en de Moervaartdepressie belangrijke open-ruimtelandschappen.

- Het beleid voor het krekens- en poldergebied is gericht op het vrijwaren van de landbouwfunctie, op het behoud van de openheid van het landschap, op de versterking van de natuurlijke lijnstructuren en op het toelaten van recreatief medegebruik.

- Op de dekzandrug Maldegem – Stekene wordt bebouwing in de resterende openruimtecorridors geweerd, wordt de natuurlijke structuur versterkt en bosuitbreiding vooropgesteld, wordt bijkomende weekendbewoning in de bossen geweerd en wordt de landbouwbebouwing afgestemd op het kleinschalige karakter van de open ruimte.
- Voor de Moervaartdepressie staat het maximale behoud van de landschapswaarden in de depressie (kavelpatroon e.d.) en de accentuering van de gradiënten naar andere zones voorop.

In de **gewenste landschappelijke structuur** zijn de volgende elementen structuurbepalend op provinciaal niveau:

- *landschapsrelicten*: Kloosterbos – Ramonshoek, krekengebied van Overslag, Moervaartdepressie, Plassen – Heidebos;
- *ankerplaatsen*: Grote Kreek, Heidebos, Oostdonk, Sint-Elooiskreek, Zuidlede;
- *reliëfelementen*: Moervaartdepressie, dekzandrug Maldegem – Stekene;
- *hydrografische elementen*: Zuidlede, Moervaart, Langelede;
- *boscomplexen*: Kloosterbos – Heidebos, alluviale bosjes in de Moervaartdepressie;
- *markante terreinovergang*: tussen de dekzandrug Maldegem – Stekene en de Moervaartdepressie.

Wat de **gewenste natuurlijke structuur** betreft selecteert het provinciaal ruimtelijk structuurplan de natuurverbindingengebieden (die naast de natuurverwevingsgebieden het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON) zullen vormen), de ecologische infrastructuur van bovenlokaal niveau en de prioritaire bosuitbreidingsgebieden. De volgende selecties worden gemaakt:

- *natuuraandachtszone*: Kloosterbos;
- *natuurverbindingengebied*: Overslag (gebied tussen Kloosterbos en Heidebos), Moerbekepolder (gebied tussen Sint-Elooiskreek en Grote Kreek), Sint-Elooispolder (gebied tussen krekken van Assenede en Sint-Elooiskreek);
- *ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang*: Langelede, Moervaart, Zuidlede, Zwarte Beek – Fondatiegracht;
- *prioritaire bosuitbreidingsgebieden*: bossen van de dekzandrug Maldegem – Stekene.

Voor de **gewenste agrarische structuur** worden de volgende doelstellingen vooropgesteld:

- ruimtelijk-structureel versterken van het agrarische gebied;
- realiseren van de gebiedsgebonden potenties in de land- en tuinbouw;
- strategie voor het behoud van de landbouw in de valleigebieden;
- coherent beleid tav. de verbrede taakstelling van de land-en tuinbouw;
- creëren van ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven en aanverwante sectoren.

In de polders is de grondbehoevende sector (akkerbouw en rundveehouderij) de voornaamste agrarische ruimtegebruiker. De landbouwgrond moet er maximaal ter beschikking blijven voor een duurzame landbouw. De landbouwontwikkeling moet rekening houden met de aanwezige natuurwaarden.

In de zandstreek ten noordoosten van Gent komen nog enkele belangrijke openruimtegebieden voor. De provincie vraagt aan de Vlaamse overheid om de landbouwstructuur er verder te optimaliseren, bv. via landinrichting, ruilverkaveling of kavelruil.

De landbouw heeft een belangrijke rol in het behoud van het valleigebied van de Moervaart. De landbouw moet er rekening houden met de beperkingen in het kader van natuurontwikkeling en integraal waterbeleid.

GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

Doelstellingen van het provinciale beleid zijn:

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

Voor Wachtebeke zijn de volgende selecties van belang.

- Het provinciaal domein Puyenbroeck met de omgeving in Wachtebeke – Lochristi – Lokeren is een gebied van primair toeristisch-recreatief belang. Dit biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling en/of bundeling van bijkomende (hoogdynamische) toeristisch-recreatieve infrastructuur.
- Het Vlaamse kreken- en poldergebied wordt geselecteerd als een toeristisch-recreatief aandachtsgebied. Het vlakke en open landschap biedt potenties voor extensieve recreatie (fietsen en wandelen) binnen de ruimtelijke draagkracht van het landschappelijk of natuurlijk waardevol gebied. De bossen op de dekzandrug vormen hierop een belangrijke aanvulling. Het provinciaal domein Puyenbroeck vervult een belangrijke functie als poort tot het extensief-recreatief gebied.
- De Moervaart behoort tot het toeristisch hoofdrouthenetwerk. Dit vormt de drager van toeristisch-recreatieve (lange-afstands) bewegingen (fietsen, voettocht, trektochten te paard, skaten, kanoën, pleziervaren, ...).
- Het provinciaal domein Puyenbroeck is een dagrecreatief knooppunt, met mogelijkheden tot uitbreiding (o.m. een golfterrein en een jachthaven met aanloopkanaal). De Moervaart in Wachtebeke wordt geselecteerd als een specifiek dagrecreatief knooppunt, eveneens met uitbreidingsmogelijkheden. Het kampeertterrein Puyenbroeck wordt aangeduid als een verblijfstoeristisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden.

GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

De doelstellingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen voor de ruimtelijk-economische structuur zijn:

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

Wachtebeke is geen economisch knooppunt. In de gemeente kan een nieuw lokaal bedrijventerrein voorzien worden (richtcijfer van 5 hectare), indien de nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kwalitatief en kwantitatief voldoende en volledig verantwoord wordt. Een lokaal bedrijventerrein kan aangelegd worden bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein. Daarnaast kan de gemeente ook een oplossing bieden aan de problematiek van de zonevreemde bedrijven of de uitbreiding van bestaande bedrijven.

GEWENSTE MOBILITEIT EN LIJNINFRASTRUCTUREN

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen stelt de volgende doelstellingen voorop:

- versterken van de alternatieven voor wegverkeer;
- optimalisering door categorisering van het wegennet;
- mobiliteitsbeleid gericht op het beheersen van het verkeer;
- differentiëren van de bereikbaarheid zowel ruimtelijk als modaal: ‘selectieve bereikbaarheid’.

In het noordelijk open-ruimtegebied wordt de nadruk gelegd op de open-ruimtestructuren. De ontsluiting richt zich selectief op de A11/N49 in het noorden en de R4 in het westen. In het zuiden verzamelt de N70 het verkeer naar de E17 en naar de R4.

Voor Wachtebeke zijn de volgende selecties van belang:

- secundaire weg II: N449 noord (van A11/N49 (Zelzate) tot Rechtstro (Wachtebeke)).

3.1.3 gewestplan

Voor Wachtebeke geldt het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/09/1977). Het gewestplan werd enkele malen gedeeltelijk gewijzigd, een laatste maal in 2001 (MB 26/01/2001).

Het grootste deel van het grondgebied van de gemeente Wachtebeke is aangeduid als **agrarisch gebied**. Een aanzienlijk deel hiervan is **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**: gans het gebied tussen Zelzate, Wachtebeke-centrum en Achterhoek – Ramonshoek en een groot deel van de Moervaartdepressie. Het meest noordelijke deel van het grondgebied – de polders – is opgenomen als **landschappelijk waardevol valleigebied**.

In de open ruimte worden twee grote **bosgebieden** aangeduid: het Kloosterbos en het Heidebos. Helemaal in het zuiden van het grondgebied behoort de Zuidlede tot het bosgebied van het Siesmeersbos (op het grondgebied van de gemeente Lochristi). De Sint-Elooiskreek en onmiddellijke omgeving, de Grote Kreek, de Moervaart en onmiddellijke omgeving en een deel van de Zuidlede zijn bestemd als **natuurgebied**.

Op de grens van de gemeenten Wachtebeke en Moerbeke bevindt zich een **waterwinningsgebied**. Dit gebied behoort tot categorie C, wat betekent dat het is bestemd voor de openbare drinkwaterwinning.

Een groot gebied in het zuiden van de gemeente is bestemd als **gebied voor verblijfsrecreatie**. Het betreft het provinciale domein Puyenbroeck. Aansluitend bij het domein bevindt zich een **gebied voor dagrecreatie**.

Ook centraal op het grondgebied van de gemeenten komen enkele kleinere gebieden voor, die op het gewestplan bestemd zijn als gebied voor verblijfsrecreatie.

De kern van Wachtebeke is bestemd als **woongebied**. Een zuidwestelijk gelegen woongebied is op een artificiële wijze toegevoegd aan het oorspronkelijke dorp. Het betreft een sociale woonwijk (de Warande), die werd ontwikkeld met de bedoeling om een ondersteunende woonomgeving te vormen voor het industriegebied van de kanaalzone. Aansluitend bij de kern bevinden zich vier grote **woonuitbreidingsgebieden** en een **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut** (de begraafplaats). Langsheen enkele assen op het grondgebied van de gemeente komen gebieden voor, die bestemd zijn als **landelijk woongebied**. Het gaat om gehuchten en woonlinten: Walderdonk, Langelede, Oudenburgse Sluis, Achterhoek, Ramonshoek, Overslag, Kalve, Peene en Warande.

In oost-westrichting loopt de **reservatiestrook** van de A11/N49 (Knokke – Gent – Antwerpen) over het grondgebied van de gemeente. Op het grondgebied van Wachtebeke werd deze ondertussen omgevormd tot een volwaardige autosnelweg. Net ten noorden hiervan bevindt zich een klein **industrieterrein**, de enige zone voor bedrijvigheid op het grondgebied van de gemeente.

Tenslotte komen in Wachtebeke nog twee kleine **ontginningsgebieden** voor, waarvan een met nabestemming landbouw en een met nabestemming natuur.

Tabel 3. Oppervlakte van de gewestplanbestemmingen

BESTEMMING	OPPERVL. (hectare)	AANDEEL (%)
agrarisch gebied	793,6	23,0
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1.231,0	35,7
landschappelijk waardevol valleigebied	263,3	7,6
SUBTOTAAL	2.287,9	66,3
bosgebied	368,4	10,7
natuurgebied	190,4	5,5
SUBTOTAAL	558,8	16,2
woongebied	119,6	3,5
landelijk woongebied	98,1	2,8
woonuitbreidingsgebied	71,4	2,1
SUBTOTAAL	289,1	8,4
gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	3,5	0,1
gebied voor dagrecreatie	0,6	0,0
gebied voor verblijfsrecreatie	296,5	8,6
ontginningsgebied	11,5	3,3
SUBTOTAAL	312,1	9,0
industriegebied	5,1	0,1
SUBTOTAAL	5,1	0,1
TOTAAL	3.453,0	100

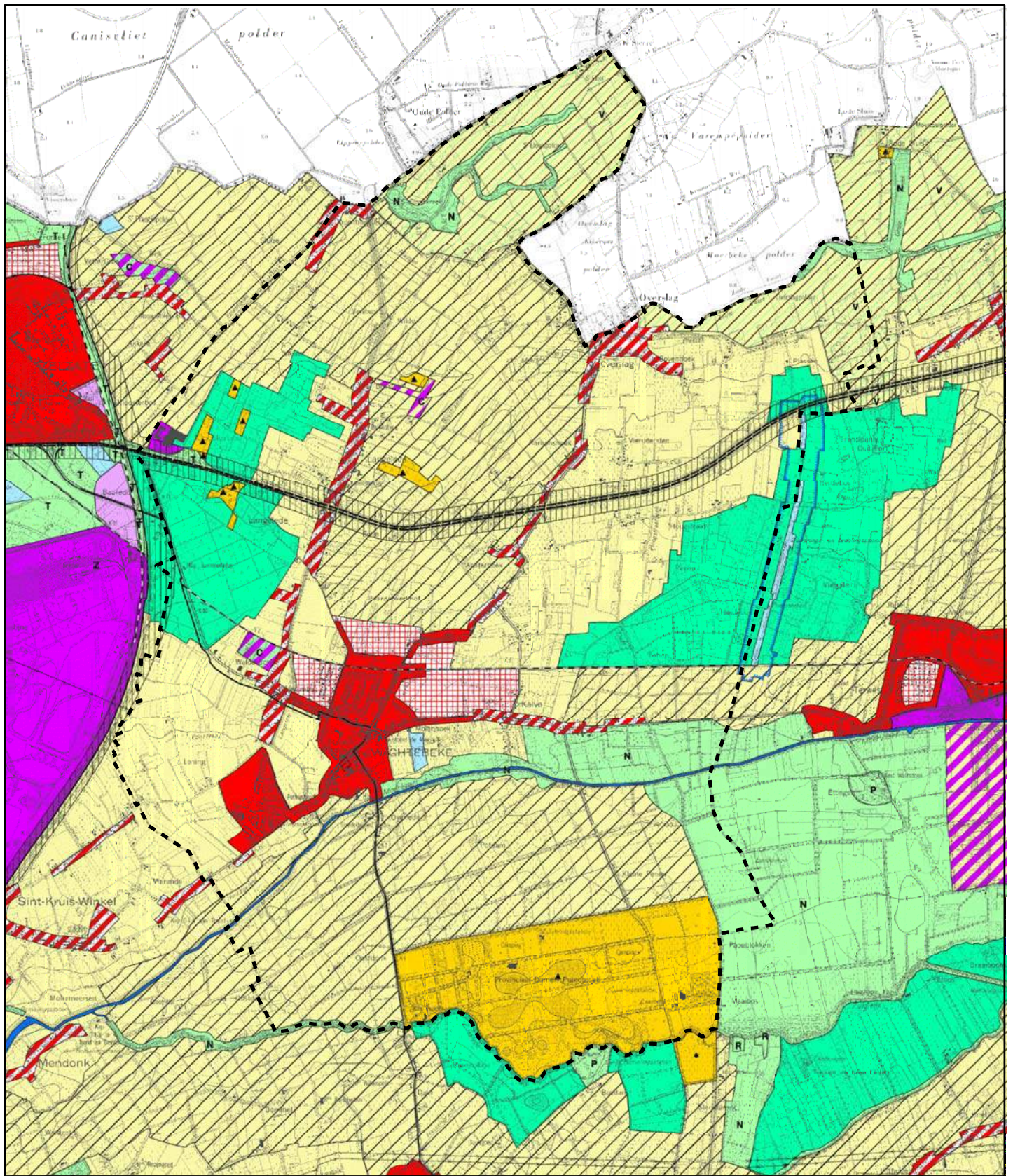
3.1.4 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west (2005)

De afbakening van het zeehavengebied Gent volgt het tracé van de R4-oost, net tegen de westelijke grens van de gemeente Wachtebeke.


Voor de R4-oost wordt de herinrichting vooropgesteld als primaire weg II ten noorden van de A11/N49 en als als primaire weg II ten zuiden van de A11/N49. Hierbij wordt gestreefd naar een scheiding van het verkeer voor de verschillende bedrijventerreinen enerzijds en het verkeer voor de woongebieden (waaronder Wachtebeke) anderzijds, om te vermijden dat de woonkernen te lijden hebben van het economische verkeer. De R4-oost wordt vormgegeven als een groene navelstreng van de rechteroever van het zeehavengebied.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan neemt voorschriften op voor de kruispunten van de R4-oost. De volgende voorgestelde kruispunten sluiten aan bij de gemeente Wachtebeke:

- een verkeerswisselaar tussen R4-oost en A11/N49, die zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke bevindt;
- een rotonde op het kruispunt van de R4-oost met de Gebroeders Naudtslaan (N449);
- een toegangscomplex op de R4-oost ter hoogte van Sidmar.



LEGENDE :

 Gemeentegrens

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 20 :
Gewestplan

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : GIS Vlaanderen



0 250 500 1.000
m

 Grontmij

3.1.5 afbakening Vlaams ecologisch netwerk (1ste fase; 2003)

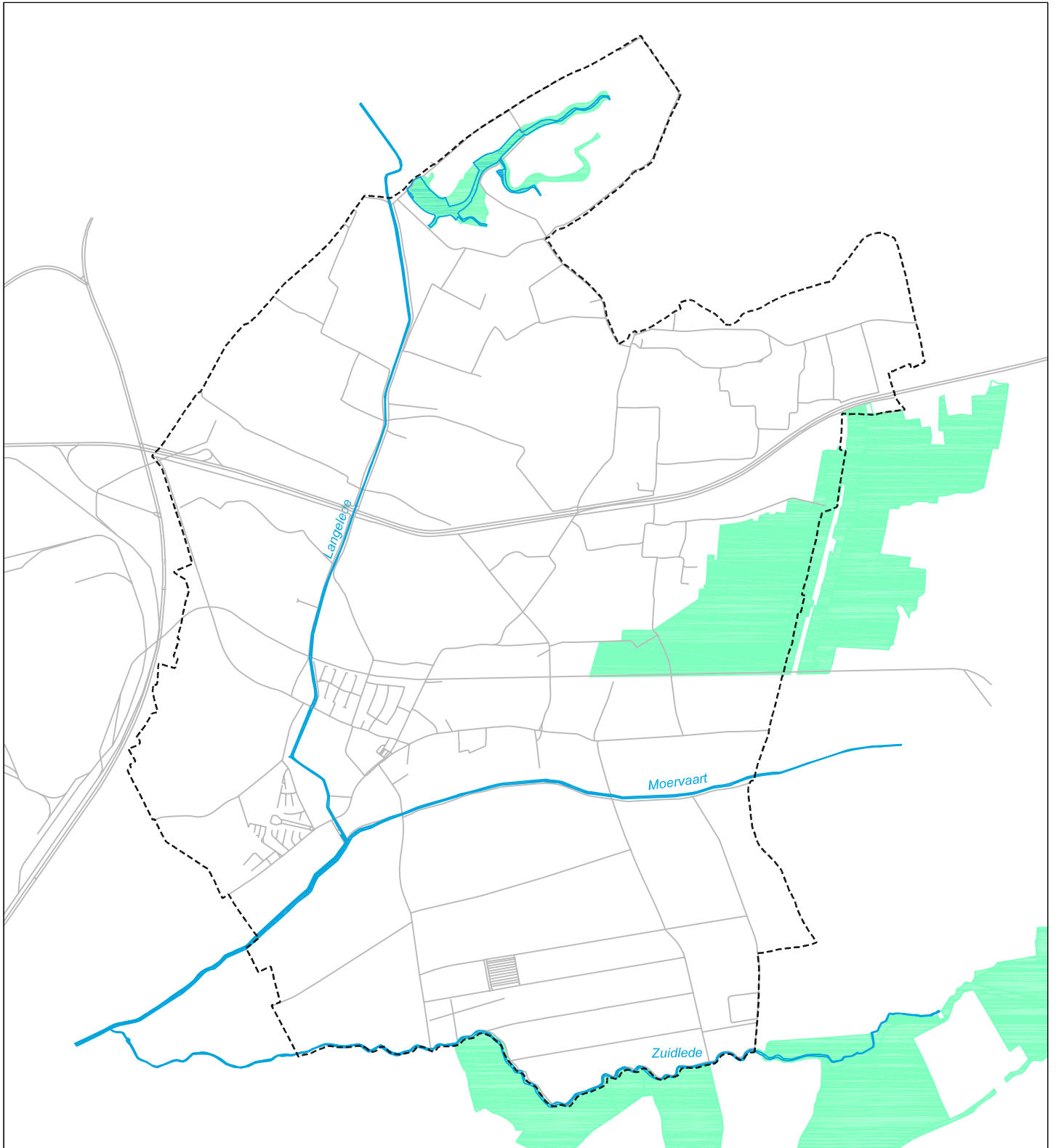
Op 18 juli 2003 keurde de Vlaamse Regering de eerste fase van de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) definitief goed. Dit gebeurde na het advies van de MiNa-raad op de bezwaarschriften, die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek van 22 september tot en met 21 november 2002.

Deze afbakening vormt een uitvoering van de beleids optie uit het structuurplan Vlaanderen om de gebieden van de natuurlijke structuur af te bakenen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Een netwerk van belangrijke natuurgebieden wordt via een overdruk op de huidige gewestplannen aangeduid. In deze eerste fase worden 87.600 hectare aangeduid, voornamelijk op groene bestemmingen van het gewestplan. In een tweede fase zal dit netwerk in het kader van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen via ruimtelijke uitvoeringsplannen vervolledigd worden tot 125.000 hectare.

In de eerste fase van de afbakening van het Vlaams ecologisch netwerk zijn twee gebieden op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke opgenomen als onderdeel van de ecologische structuur op Vlaams niveau:

- de Sint-Elooiskreek;
- het Heidebos.

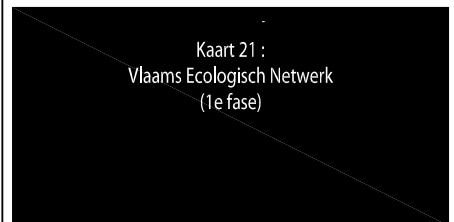
Net ten zuiden van het grondgebied van de gemeente Wachtebeke werd ook het Siesmeersbos opgenomen in het Vlaams ecologisch netwerk, als onderdeel van de depressie van de Moervaart.



LEGENDE :

- Gemeentegrens
- Grote eenheden natuur

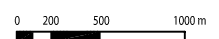
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : GIS Vlaanderen



3.1.6 natuurbeschermingen

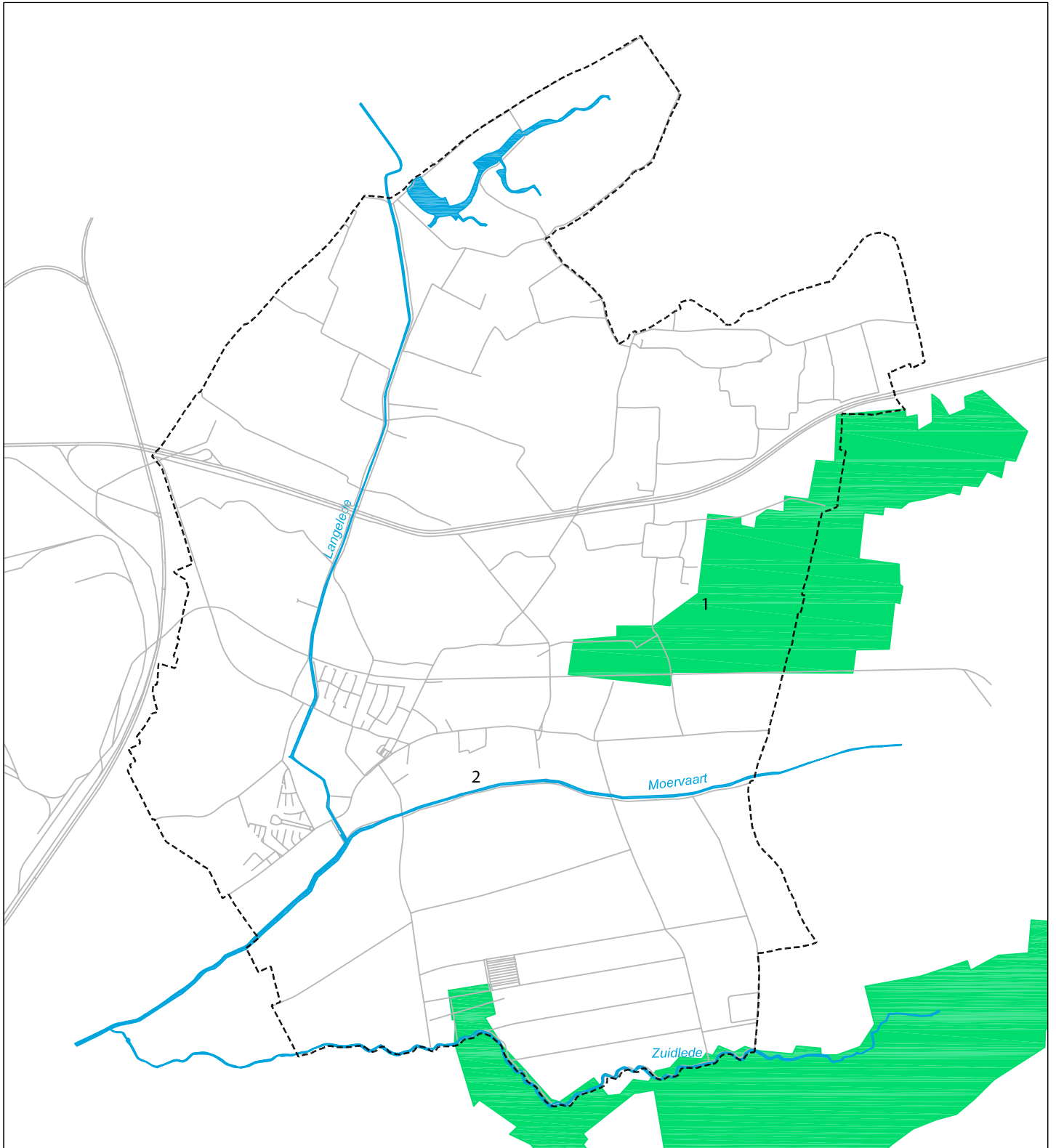
In Vlaanderen zijn een aantal speciale natuurbeschermingszones aangeduid in het kader van internationale verdragen. Het betreft de Habitatrichtlijn 92/43/EEG (inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en wilde flora en fauna) en de Vogelrichtlijn 79/409/EEG (inzake het behoud van de vogelstand).

Twee gebieden op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke zijn beschermd door de habitatrichtlijn:

- het Heidebos;
- het Siesmeersbos (grondgebied Lochristi) met een uitloper op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke.

Daarnaast beschikt Wachtebeke over twee natuurreservaten:

- het Heidebos (ca. 200 hectare);
- de Reepkens (ca. 7 hectare).



LEGENDE :

- Gemeentegrens
- Habitatrichtlijngebied

Natuureservaten

- 1 Heidebos
- 2 Reepkens

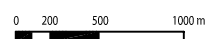
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : GIS Vlaanderen



3.1.7 monumenten en landschappen

De volgende elementen zijn beschermd als monument (M) of dorpsgezicht (D).

Tabel 4. Beschermd monumenten en dorpsgezichten

1.	M	oud vierschaargebouw	16/11/1943
2.	M	Sint-Catharinakerk	01/02/1978
3.	D	omgeving Sint-Catharinakerk	01/02/1978
4.	M	orgel Sint-Catharinakerk	04/03/1980
5.	M	pastorie Wachtebeke	14/07/2004
6.	M	grenspaal Wachtebeke	27/07/1994
7.	M	grenspalen Overslag	27/07/1994
8.	M	mechanische maalderij en molenberg	19/03/1996
9.	M	Overledebrug: ophaalbrug over de Moervaart	09/07/2001
10.	M	Kalvebrug: ophaalbrug over de Moervaart	13/08/2001

Het vierschaargebouw werd in november 1943 beschermd als monument omwille van de artistieke en historische waarde. Het vierschaargebouw is gelegen op de hoek van het Dorp en de Kerkstraat en herbergt momenteel het parochiaal centrum.

Het vierschaargebouw werd opgetrokken in de 16^{de} eeuw. Op 14 juli 1579 ondertekende Filips II een octrooi voor het oprichten van de vierschaar. In dit gebouw werden de juridische en bestuurlijke zaken van de inwoners behandeld. De vroegbarokke vierschaar is verscheidene malen verwoest geweest maar telkens terug heropgebouwd. In de trapgevel is het beeld van de heilige Catharina, patrones van Wachtebeke, verwerkt. In de 17^{de} eeuw werd ook het wapenschild van de familie Della Faille d'Assenede op de gevel aangebracht.

De Sint-Catharinakerk en de onmiddellijke omgeving werden op 1 februari 1978 beschermd als monument vanwege de artistieke waarde. De kerk en haar omgeving zijn eveneens beschermd als dorpsgezicht vanwege hun historische waarde. De gotische Sint-Catharinakerk is gelegen in het Dorp, tegenover het vierschaargebouw. De driebeukige hallenkerk met een achthoekige vieringtoren en een driezijdige koorabsis werd opgericht vanaf het einde van de 15^{de} eeuw tot het einde van de 16^{de} eeuw.

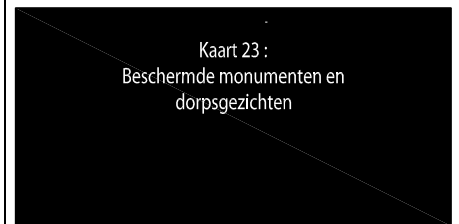
In maart 1980 werd het orgel van de St. Catharinakerk beschermd als monument. Het orgel werd gebouwd door L. Delhaye de Jonge in de eerste helft van de 18^{de} eeuw.



LEGENDE :

- Gemeentegrens
- Monument
- Dorpsgezicht

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



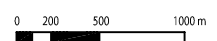
Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : GIS Vlaanderen



Grontmij



3.2 plannen van gemeentelijk niveau

3.2.1 bijzondere plannen van aanleg (BPA's)

In de gemeente Wachtebeke zijn er twee BPA's van kracht: BPA *De Reepkens* en BPA *De Bergen*.

Het BPA *De Bergen* heeft een lange voorgeschiedenis gekend. Reeds eind jaren 1970 werden initiatieven genomen om dit plangebied te ontwikkelen. In het begin van de jaren 1980 heeft de gemeente een aantal gronden verworven in het gebied, met de bedoeling om ze te ontwikkelen als woongebied. Pas in de jaren 1990 werd het BPA hiervoor opgemaakt. Dit BPA werd op 28/11/1996 definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Wachtebeke, maar werd onthouden van goedkeuring bij ministerieel besluit van 21/05/1997. De redenen voor deze onthouding van goedkeuring waren de volgende.

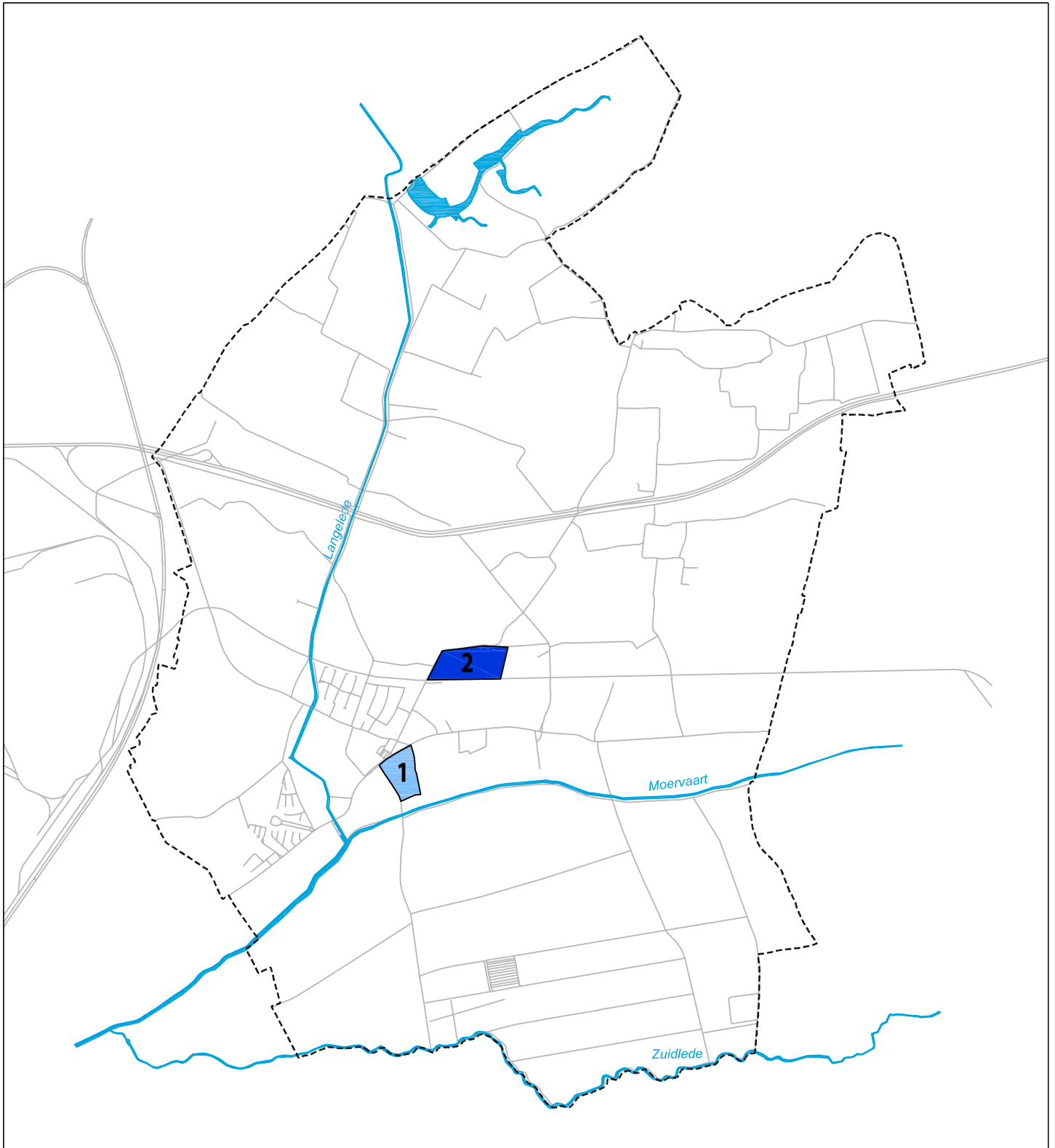
- De woningbehoeftestudie bij het dossier toonde de nood aan om ca. 5 hectare woonuitbreidingsgebied gefaseerd aan te snijden, maar bevatte geen beleidsmatig luik met prioriteiten in functie van de ruimtelijke context.
- De basisgegevens van het BPA waren op het moment van de beslissing niet meer actueel door het relatief lange tijdsverloop van het dossier.

Na de opmaak van een globale visie voor het wonen in Wachtebeke, afgerond in het najaar van 2002, werd een nieuw BPA opgemaakt voor het plangebied. Tijdens een overleg tussen de gemeente Wachtebeke, AROHM – ARP en het kabinet van de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening dd. 07/02/2003 werd beslist dat de gemeente op korte termijn het BPA *De Bergen* kon afwerken, op voorwaarde dat de voorgestelde woningprogrammatie en fasering van de realisatie van de woongebieden opgenomen zouden worden in het richtinggevend en/of bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het gaat om de volgende voorwaarden.

- Een gedeelte van het woongebied van BPA *De Reepkens* wordt herbestemd tot zone voor openbaar nut (ca. 3,7 hectare)¹⁰.
- Drie zones in en rond het centrum van de gemeente zullen herbestemd worden tot zone voor openbaar nut (ca. 6,3 hectare). Het gaat over de zone van het cultureel centrum, het marktplein en de school (2,5 hectare), de zone van de kerk, de lagere en de middelbare school (2,0 hectare); de zone van de PVT en gemeenschapsonderwijs in de Warande (1,8 hectare).
- Twee nog niet aangesneden woongebieden worden bevroren tot een volgende planperiode: een klein binnengebied tussen Stationsstraat en Molenhoek (ca. 1,0 hectare) en een woongebied tussen de schoolcomplexen en de Moervaart (ca. 3,4 hectare).
- De resterende woonuitbreidingsgebieden worden niet ontwikkeld in deze planperiode en bevroren als reservegebied (ca. 46,0 hectare).
- De huidige sportterreinen (voetbalterrein en tennisvelden) worden herbestemd tot recreatiezone met nabestemming wonen (ca. 2,3 hectare).
- Het resterende deel van de Warande zal niet ontwikkeld worden tijdens deze planperiode (ca. 3,0 hectare). Enkel het reeds aangesneden gedeelte zal afgewerkt worden.

Onder deze voorwaarden werd, na het structureel overleg van 14 september 2006 over het eerste voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het BPA *De Bergen* goedgekeurd bij ministerieel besluit.

¹⁰ Dit is gebeurd in het ondertussen goedgekeurde BPA.



LEGENDE :

- Gemeentegrens
- 1. BPA De Reepkens
- 2. BPA De Bergen

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Kaart 24 :
BPA's

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



Tabel 5. BPA's

1.	BPA <i>De Reepkens</i>	MB 20/03/2003	Woonwijk met experimentele woningen (VLABO) in een hoge dichtheid op wandelafstand van het Dorp; ca. 40 woningen. De wijk wordt momenteel gerealiseerd.
2.	6. BPA <i>De Bergen</i>	MB 23/01/2007	Woonwijk van ca. 100 woningen en gemeentelijke sportterreinen in het huidige woonuitbreidingsgebied net ten noorden van de spoorweg en ten zuidoosten van de Stationsstraat.

3.2.2 gemeentelijk mobiliteitsplan

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd conform verklaard in april 2005.

De voorstellen van het beleidsplan streven naar de uitbouw van Wachtebeke als leefbare plattelandsgemeente op basis van een verhoging van de verkeersveiligheid, een vermindering van het vrachtverkeer in het dorp en een beheersing van de autoverkeersstroom naar Puyenbroeck.

De belangrijkste voorgestelde ingrepen zijn de volgende:

- intomen van de snelheid van het verkeer in de bebouwde kommen door de inrichting van het centrale dorpsplein en de schoolomgevingen als zone 30 en door een verkeersveilige verkeersafwikkeling op de belangrijkste lokale verkeerswegen;
- heraanleg van de N449 in Wachtebeke om de doorstroming van het verkeer en de leefbaarheid en veiligheid in het dorp te verzoenen;
- inrichting van de N449, de weg naar Moerbeke en de weg naar Sint-Kruis-Winkel als verbindingen naar het hogere wegennet;
- realisatie van autovrije fietsroutes waar mogelijk en aandacht voor kwaliteit van voetpaden en oversteekplaatsen in de centra.

3.2.3 gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Het eindrapport van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan Wachtebeke dateert van oktober 1995. Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan beschrijft het beleid dat de gemeente wenst te volgen op het vlak van natuurbehoud. Vanuit een algemene beleidsvisie worden specifieke opties geformuleerd en uitgewerkt naar passende beleidsmaatregelen.

De beleidsdoelstellingen hebben betrekking op het algemene natuurbeleid, op het gebiedsgerichte natuurbeleid en op het soortgerichte natuurbeleid.

- Het algemene natuurbeleid is gericht op het beschermen, het herstellen en ontwikkelen van algemene natuur- en landschapswaarden. Het is gericht op de kwaliteit van natuur en landschap over de gehele gemeente en vormt bijgevolg de basis van het natuurbeleid.
- Het gebiedsgerichte natuurbeleid is gericht op het beschermen, herstellen en ontwikkelen van bijzondere natuur- en landschapswaarden in welbepaalde gebieden.

- Het soortgerichte natuurbeleid is gericht op het beschermen en het herstellen van een zo natuurlijke mogelijke verscheidenheid aan in het wild levende planten- en diersoorten.

Een aantal doelstellingen kan niet gerealiseerd worden via het natuurbeleid alleen, maar moet opgenomen en gerealiseerd worden in andere beleidsterreinen. Op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw zijn de volgende elementen van uitermate groot belang voor natuur en landschap:

- behoud van open ruimte;
- tegengaan van verdere versnippering van open ruimte;
- tegengaan van visuele vervuiling;
- bescherming van natuur- en landschapswaarden tegen ontgrondingen.

Op basis van de beleidsdoelstellingen werd voor de gemeente Wachtebeke een actieprogramma opgesteld. De acties die relevant zijn voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden hieronder opgesomd:

- strategische aanpak van de illegale verblijven, voornamelijk in het Heidebos en het Kloosterbos;
- uitwerking van een subsidiereglement voor de aanplant van houtkanten, voor de aanleg van poelen en voor het onderhoud en de heraanleg van knotbomenrijen in waardevolle cultuurlandschappen (weilandcomplexen Ramonshoek – Muishoeken, Langelede – Bosstraat en Moervaartdepressie);
- uitbreiding van het Kloosterbos naar het zuiden toe, als bufferbos in het westen van de gemeente tussen de industrie van de Gentse kanaalzone en Wachtebeke;
- campagne voor meer natuurlijk bos, met als prioriteit de populierenaanplanten in de Moervaartdepressie;
- rangschikking van de Sint-Elooiskreek als beschermd landschap;
- creëren en beheren van een bufferzone rondom de Sint-Elooiskreek en de Grote Kreek en saneren van de oude stortplaats aan de Sint-Elooiskreek;
- intergemeentelijk aanpak van bestemming en inrichting ten behoeve van een duurzame instandhouding van de ruimte in de Moervaartdepressie, de rangschikking ervan als beschermd landschap (o.a. mergelgronden, stiltegebied, ...) en de uitwerking van een subsidiereglement voor een meer ecologische landbouw.

3.2.4 gemeentelijk milieubeleidsplan

Het gemeentelijk milieubeleidsplan schetst de plandoelstellingen voor milieu in de gemeente Wachtebeke voor de periode 2005-2010. Deze worden aangegeven volgens zes thema's:

- water;
- lucht;
- bodem;
- natuur;
- afval;
- hinder.

Voor de ruimtelijke ordening zijn o.m. de volgende doelstellingen van belang:

- integratie milieubeleid in andere beleidsdomeinen;
- ecologisch herstel grachtenstelsels;
- gebiedsgerichte bodemvernatting;

- opstellen bermbeheersplan;
- natuurbescherming open ruimte zuidelijk gedeelte Moervaartvallei;
- stimuleren ontwikkeling kleine landschapselementen;
- bermontwikkeling Langelede;
- progressieve openbare groenvoorziening;
- progressieve dreefontwikkeling;
- gebiedsgerichte landschapsontwikkeling;
- verhoging ecologische connectiviteit Heidebos – Kloosterbos;
- ruimte voor groenvoorziening in BPA *De Bergen*;
- natuurbescherming permanente graslanden in Moervaart – Zuidlede depressie;
- krekenlandbeheer;
- speelbos in Wachtebeke;
- natuurbescherming veedrinkpoel Zeepdam;

3.2.5 gemeentelijk jeugdwerkbeleidsplan

Het vijfde jeugdwerkbeleidsplan van de gemeente Wachtebeke legt de opties voor het gemeentelijk jeugdwerkbeleid van 2005 tot 2007 vast. De verfijning van de doelstellingen komt in de jaarplannen, die opgesteld worden door het college van burgemeester en schepenen na advies van de jeugdraad.

Belangrijk voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn twee doelstellingen in verband met ruimte voor jeugd.

- De verenigingen beschikken momenteel over onvoldoende of te weinig lokalen om hun werking te optimaliseren. Het onderbrengen van alle jeugdlokalen in een ontmoetingscentrum kan een oplossing bieden voor het al jaren aanslepende infrastructuurprobleem bij de jeugdverenigingen.
- De nood aan ‘groene speelruimte’ wordt door het gemeentebestuur en de jeugdraad erkend. Enerzijds is groene speelruimte de meest aantrekkelijke speelruimte, anderzijds kan een duidelijke afbakening van groene ruimte de resterende groene ruimte vrijwaren. Daarom wordt de realisatie voorgesteld van een officieel speelbos in het Kloosterbos.

3.2.6 gemeentelijke verordeningen

In Wachtebeke zijn de volgende gemeentelijke verordeningen van kracht op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw:

- bouwverordening betreffende de beplantingen: 25/05/1994.

3.2.7 structuurplannen aanpalende gemeenten

De structuurplannen van de aanpalende gemeenten zijn uiteraard enkel van kracht voor de betreffende gemeenten en hebben geen juridische waarde voor Wachtebeke. Ter informatie worden hieronder de bepalingen weergegeven van deze structuurplannen (of van de voorlopige documenten ervan) voor de deelgebieden die aan de grens van de gemeente Wachtebeke gelegen zijn.

Tabel 6. Overzicht van de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen van de aanpalende gemeenten

DEELGEBIED OF DEELSTRUCTUUR	BEPALINGEN VAN TOEPASSING
GRS ZELZATE:	besluit BD 11/10/2007
Sint-Franciscuspolder	agrarische open ruimte
woonlint Oudenburgse Sluis	geen verdere verdichting van het woonlint
R4-oost	herinrichting kruispunten Gebroeders Naudtslaan (N499) en N49/E34
GRS MOERBEKE	
GRS LOKEREN	
Zuidlede	recreatieve as
GRS LOCHRISTI	
GRS GENT	MB 09/04/2003
landbouwgebied Sint-Kruis-Winkel	grondgebonden landbouw met verdichtingszone voor serres
dekzandrug Maldegem – Stekene	dekzandrug met de versterken boskernen
Moervaart en Zuidlede	te beschermen valleigebied met te versterken natuurgebieden

3.3 studies en projecten

3.3.1 ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos regio Waasland

Het Vlaamse gewest werkt momenteel een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos voor de regio Waasland. In maart 2007 werd een leidraad uitgewerkt voor het procesverloop en werd de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur opgesteld.

De ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos vormt de basis voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en de agrarische structuur in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit gebeurt voor gans Vlaanderen, dat verdeeld wordt in dertien regio's. De regio Waasland omvat de gemeenten Beveren, Destelbergen, Gent, Hamme, Kruike, Lochristi, Lokeren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster, Wachtebeke, Zele en Zelzate in de provincie Oost-Vlaanderen en de gemeenten Antwerpen en Zwijndrecht in de provincie Antwerpen.

3.3.2 gebiedsvisie natuurverbingsgebieden regio Schelde-Durme

De provincie Oost-Vlaanderen werkt momenteel een gebiedsvisie uit voor de gebieden van de regio Schelde-Durme die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd werden als natuurverbingsgebied. De regio Schelde-Durme omvat de gemeenten Berlare, Dendermonde, Hamme, Kruike, Laarne, Melle, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster, Wachtebeke, Wetteren en Wichelen. In Wachtebeke zijn er drie natuurverbingsgebieden:

- Overslag (gebied tussen Kloosterbos en Heidebos);
- Moerbekepolder (gebied tussen Sint-Elooiskreek en Grote Kreek);
- Sint-Elooispolder (gebied tussen kreek van Assenede en Sint-Elooiskreek).

In het kader van de studie wordt een streefbeeld vooropgesteld voor de te realiseren natuurverbingsgebieden en worden maatregelen uitgewerkt. Er zijn op dit ogenblik nog geen concrete resultaten gekend. Het is ook nog niet duidelijk of de provincie ruimtelijke uitvoeringsplannen zal opmaken voor de natuurverbingsgebieden.

3.3.3 ruimtelijke visie op (water)recreatieve ontwikkelingen voor het gebied Moervaart, Zuidlede en Durme

In opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen heeft Grontmij in 2006 een visie uitgewerkt voor het watertoerisme en –recreatie in het gebied van de Moervaart. De ruimtelijke visie vormt een strategisch plan dat de potenties en de knelpunten aangeeft in de omgeving van de Moervaart op het vlak van toeristisch-recreatieve (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Doelstellingen van de provincie Oost-Vlaanderen hierin zijn de bevordering van de toeristische bezoeken aan dit gebied en de vergroting van de leefbaarheid voor

de lokale bevolking, en dit in samenhang met de versterking van de natuur en het landschap. De Moervaart wordt uitgebouwd als een as voor intensieve watersport, met gemotoriseerd vervoer, aanlegplaatsen en intense watersportactiviteiten. Het domein Puyenbroek wordt omgevormd tot een knooppunt in de regio op het vlak van recreatie, natuureducatie, sport en cultuur.

3.3.4 uitgebreid bosbeheersplan Kloosterbos

De provincie Oost-Vlaanderen heeft in 2006 een uitgebreid bosbeheersplan opgesteld voor de delen van het Kloosterbos die in het bezit zijn van de provincie (ca. 90 hectare).

De beheersdoelstellingen hebben voornamelijk betrekking op de recreatieve en de ecologische bosfunctie, en veel minder op de economische functie. Vandaar wordt geen verhoging van de houtproductie beoogd, maar eerder het realiseren van de ecologische en de sociale functie van het bos.

- De beheersdoelstellingen met betrekking tot de ecologische functie van het bos zijn:
 - de omvorming van de homogene gelijkjarige dennenbestanden naar structuurrijk berken-eikenbos;
 - de creatie van open plekken en het herstel van de heide;
 - de creatie van geleidelijke bosovergangen aan de bosranden.
- De beheersdoelstellingen met betrekking tot de sociale functie van het bos hebben tot doel om het Kloosterbos uit te bouwen tot een wandelbos. Het bos wordt toegankelijk gemaakt voor wandelaars, recreatieve fietsers, mountainbikers (in beperkte mate), joggers en ruitery (in beperkte mate). Er wordt ook gestreefd om een speelbos aan te leggen. Intensieve, luidruchtige of gemotoriseerde recreatie wordt niet toegelaten.

3.3.5 waterbeheerplan deelbekken Moervaart

In 2005 werd de doelstellingsnota van het waterbeheerplan voor het deelbekken Moervaart afgerond. De doelstellingsnota geeft een beschrijving van de gewenste toestand van het watersysteem en de waterketen, zowel voor het landelijke gebied als voor de bebouwde omgeving. Het betreft zowel ideeën voor de lange termijn als een concreter uitgewerkte visie op de korte termijn. De nota omvat zeven algemene doelstellingen, die telkens vertaald worden in gebiedsgerichte doelstellingen.

De doelstellingen, die voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wachtebeke van belang zijn, worden hieronder weergegeven:

- Er is een oplossing nodig voor de lozing van afvalwater van weekendhuisjes, campings en andere recreatieverblijven. Deze lozen hun afvalwater vaak rechtstreeks op een oppervlaktewater of in de bodem en/of grondwater, aangezien er veelal geen aansluiting op een riolering en een zuiveringsinstallatie aanwezig is.
- Overstromingen in bebouwde zones moeten voorkomen worden. Er moet een duurzame oplossing gezocht worden voor alle knelpunten inzake wateroverlast, gebruik makend van de beschikbare technische middelen. De nog beschikbare vrije ruimte dient te worden gevrijwaard indien deze

ruimte vanuit hydraulisch oogpunt geschikt is als natuurlijk overstroomingsgebied.

- De waterhuishouding (peilbeheer) moet kwantitatief geoptimaliseerd worden ten gunste van het aanwezige of gewenste landgebruik. In eerste instantie is een verdere optimalisatie nodig van het peilbeheer in de Moervaartdepressie en in de diverse meersen in het deelbekken. Omwille van het vlakke karakter van het gebied kan een peilwijziging direct op een relatief groot gebied impact hebben.
- Het is noodzakelijk om zo dicht mogelijk aan te sluiten bij het natuurlijk watersysteem. Het respecteren van de natuurlijke kenmerken van watersystemen biedt de beste garanties voor het vermijden van problemen. De kenmerken van een natuurlijk stroomgebied met haar waterlopen (regime, helling, meandering, overstroombaarheid, ...) en de processen die er zich afspelen (overstromingen, zelfreinigend vermogen, erosie, infiltratie, kwel, drainage, ...) zijn namelijk met elkaar in evenwicht. Hierbij gaat zowel aandacht uit naar de waterloop als corridor voor de ecologie als naar de ruimere vallei. Bij de opmaak van ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen kan een gemeente en provincie veel aandacht besteden aan het terug creëren van ruimte voor water.
 - De nog beschikbare vrije ruimte voor waterberging moet gevrijwaard worden.
 - Het vrijhouden van de wettelijke 5 m-zone moet gerespecteerd worden. Hiertoe moet dit preventief in de ruimtelijke ordening aangepakt worden: behandeling in structuurplannen, duidelijke informatie naar de verkavelaars, sensibilisatie naar de bevolking die vaak moeilijk kan inschatten wat de gevolgen zijn van ligging van een perceel aan de waterloop.

3.3.6 bereikbaarheidsstudie van het provinciaal domein Puyenbroeck

De bereikbaarheidsstudie van het provinciaal domein Puyenbroeck werd opgemaakt in 2005. De studie reikt een oplossing aan om het domein toegankelijker te maken, om het aantal autoverplaatsingen te beheersen, om het provinciaal domein een voorbeeldfunctie te geven en om de bestaande initiatieven op het vlak van mobiliteit en milieu bij de betrokken gemeentes te synchroniseren.

3.3.7 streefbeeld N49 / E34

Voor de herinrichting van de expressweg N49 tot een volwaardige autosnelweg E34, zoals voorzien in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, werd een streefbeeld opgemaakt. Op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke werden ondertussen de twee kruispunten vervangen door ongelijkvloerse kruisingen. Tussen de afgeschafte kruispunten werd een parallelweg naast de N49/E34 voorzien.

3.3.8 landschapsatlas

De landschapsatlas geeft enkele waardevolle landschappelijke elementen weer voor gans Vlaanderen. Het gaat om ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten en

puntrelicten. In Wachtebeke komen tal van waardevolle landschappelijke elementen voor.

3.3.9 bosbeheersplan provinciaal domein Puyenbroeck

In 1996 heeft de provincie Oost-Vlaanderen een beheersplan opgesteld voor het provinciaal domein Puyenbroeck, waarvan de oppervlakte bos ca. 150 hectare bedraagt. Het bos bevindt zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke en gedeeltelijk op dat van de gemeente Lochristi.

De beheersdoelstellingen voor de volgende 20 jaar zijn gericht op drie soorten bos:

- het productie-recreatiebos, waarvan het populierenbestand behouden blijft;
- het natuurgericht bos, waarvan de ecologische functie vervulling prioritair is in combinatie met zachte vormen van recreatie;
- het jonge bos, dat als eerste bebossing van lang ontboste gronden een speciale behandeling vraagt.

3.3.10 streekplan Nederland

Gezien de gemeente grenst aan Nederland, lijkt het opportuun de Nederlandse ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de regio te vermelden.

Bij de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn diverse overheden betrokken. De landelijke overheid stelt de zogenaamde planologische kernbeslissingen op. Daarin staan globaal de uitgangspunten voor de verdeling van ruimte in Nederland. Aan de hand van deze uitgangspunten stellen de verschillende provincies streekplannen op. In een streekplan wordt de ruimtelijke ontwikkeling nauwkeuriger vormgegeven. Aan de hand van de streekplannen kunnen de gemeenten ten slotte concrete bestemmingsplannen opstellen waarin de ruimte nauwkeurig wordt ingevuld.

Vergelijkbaar met de provinciale structuurplannen in Vlaanderen, geeft de provincie in een streekplan aan waar landbouw, natuur en recreatie mogen komen en waar er ruimte is voor kantoren, huizen, bedrijventerreinen en wegen.

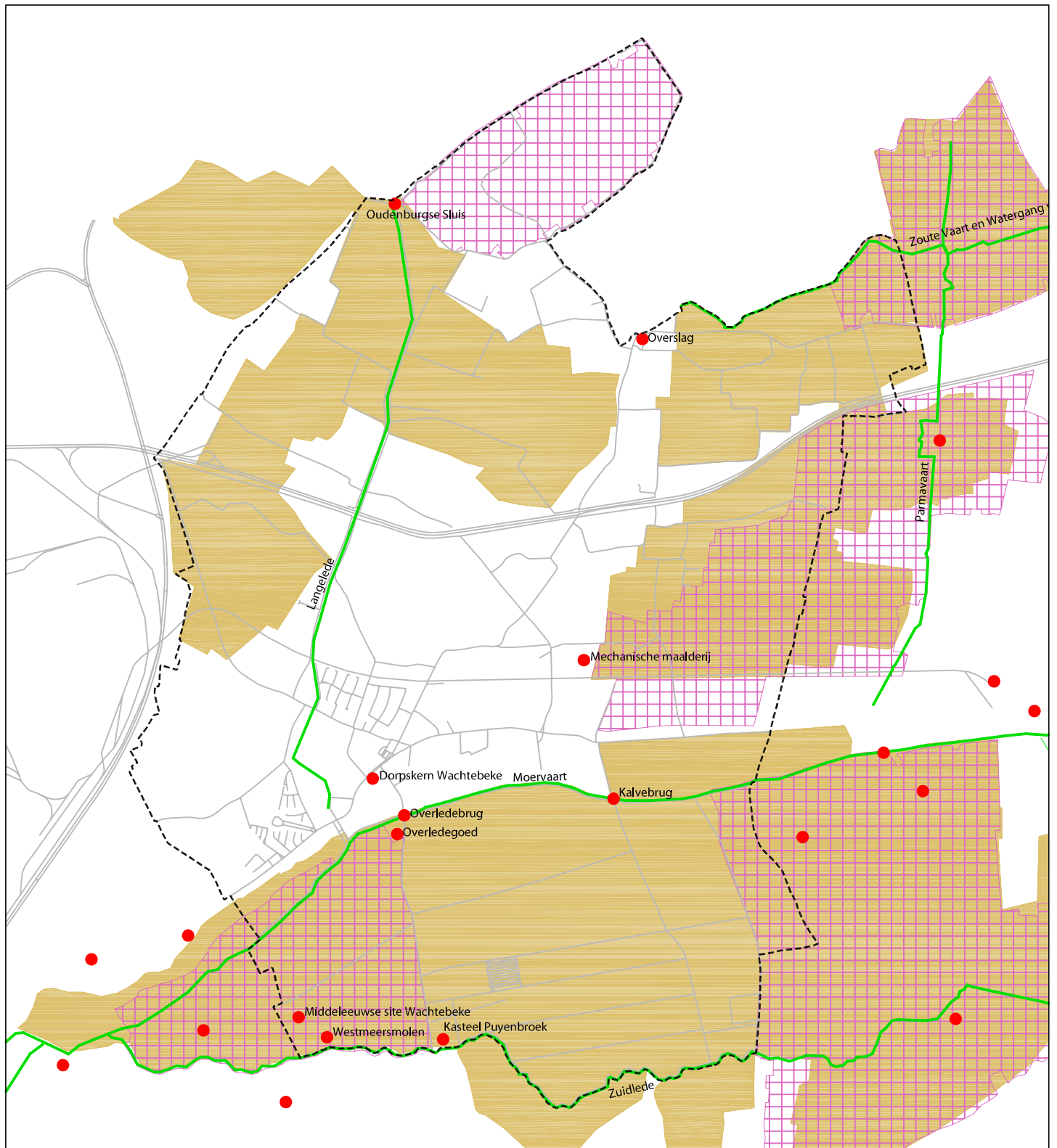
De ruimtelijke ordening wordt in de Nederlandse provincies steeds meer geïntegreerd in andere beleidsdomeinen zoals in het milieu-, waterhuishouding-, verkeer- en vervoersbeleid. Het komt voor dat verschillende plannen, waaronder het streekplan, samen smelten tot één globaal provinciaal ontwikkelingsplan.

In relatie tot Wachtebeke is het streekplan Zeeland van belang. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan is op volgende ordende principes gebaseerd.






- Het wonen en de overige activiteiten worden gecentraliseerd in de woonkernen en dienen te worden afgestemd op de plaatselijke behoeften. Tegelijkertijd moet worden gewerkt aan het realiseren van woonkwaliteit en een verbetering van de leefbaarheid in de kernen.
- In de agrarische gebieden moeten de landbouwbedrijven voldoende ruimte krijgen voor een gezonde bedrijfsontwikkeling. De niet-agrarische bebouwing moet geweerd worden. Teeltondersteunende voorzieningen kunnen toegestaan worden, op voorwaarde dat geen landschappelijke,

ecologische of milieuhygiënische bezwaren rijzen. In de praktijk betekent dit dat tussen de agrarische bedrijven en de kernen een afstand van tenminste 100 m in acht wordt genomen. Een reductie van deze afstand kan worden toegestaan, indien kan worden gegarandeerd dat hierdoor geen hinder ontstaat bij gevoelige bestemmingen en/of het geen belemmering vormt voor het functioneren van het agrarische bedrijf.

In het gebied dat aansluit bij Wachtebeke vervult de landbouw een hoofdfunctie. Binnen het ontwikkelingsplan wordt ook aandacht besteed aan de landschapsonwikkeling en het plattelandstoerisme.



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Puntrelicten
-  Lijnrelicten
-  Ankerplaatsen
-  Relictzone

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron : GIS Vlaanderen



0 200 500 1000 m



4 BEHOEFTE EN PROGNOSES

4.1 wonen

4.1.1 analyse van de woningbehoefte

4.1.1.1 *inleiding*

De woningbehoefte voor Wachtebeke wordt, als gemeente in het buitengebied, in principe bepaald op basis van de taakstelling die omschreven wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen¹¹. Deze provinciale taakstelling, die op haar beurt gebaseerd is op de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, geldt enkel voor de planperiode, die loopt tot 2007.

Om ook een zicht te hebben op de woningbehoefte na 2007 wordt een gesloten bevolkings- en gezinsprognose weergegeven voor de gemeente Wachtebeke voor de periode 2007 – 2017.

De analyse van de woningbehoefte wordt opgebouwd als volgt:

- evolutie van de bevolking;
- evolutie van de gezinnen;
- bevolkings- en gezinsprognose 2007 – 2012 – 2017;
- woningbehoefte.

4.1.1.2 *evolutie van de bevolking*

AANTAL INWONERS

De bevolking van Wachtebeke is tussen het begin van de 20^{ste} eeuw en de jaren 1970 steeds op hetzelfde peil gebleven. De gemeente telde in deze periode ca. 5.400 inwoners.

In het begin van de jaren 1970 is het bevolkingsaantal fors gestegen tot ca. 7.000 inwoners. Vanaf 1975 tot nu kende het aantal inwoners opnieuw een stabiel verloop. Zo telde Wachtebeke op basis van volkstellinggegevens per statistische sector in 1981, 1991 en 1996 bijna 7.000 inwoners. De verschillen tussen de drie momentopnames zijn gering.

In de tweede helft van de jaren 1990 deed zich een lichte daling voor van het aantal inwoners tot 6.785 in 2001. Een gelijkaardige daling of een stagnatie van het aantal inwoners deed zich eveneens voor in andere gemeenten in het noorden

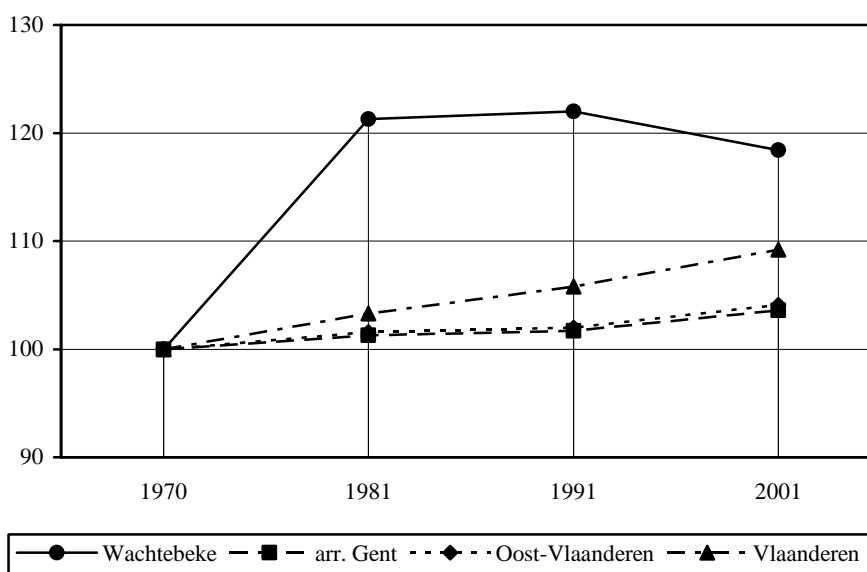
¹¹ *Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen*, 2004, blz. 305-319.

van de provincie (Assenede, Kaprijke, Moerbeke, Zomergem), in enkele kleinere landbouwgemeenten en in de stad Gent.

Vanaf 2001 is het aantal inwoners in Wachtebeke opnieuw lichtjes toegenomen. Op 1 januari 2006 telde Wachtebeke 6.914 inwoners.

Tabel 7. Algemene bevolkingsevolutie van Wachtebeke, van het arrondissement Gent, van Oost-Vlaanderen en van Vlaanderen tussen 1970 en 2001 (bron: NIS)

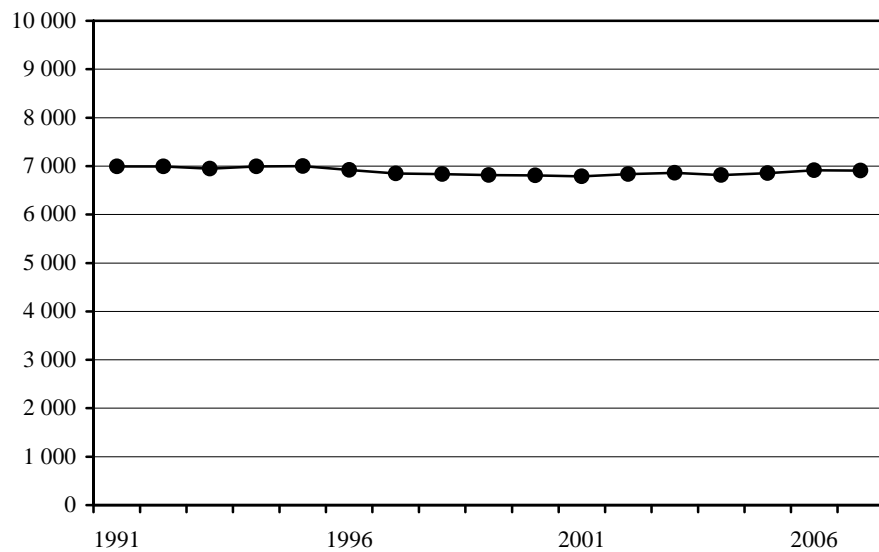
	1970	1981	1991	2001
Wachtebeke	5.732	6.951 + 21,3 %	6.992 + 0,6 %	6.785 - 3,0 %
	100	121,3	122,0	118,4
arr. Gent	479.152	485.565 + 1,3 %	487.220 + 0,3 %	496.608 + 1,9 %
	100	101,3	101,7	103,6
Oost-Vlaanderen	1.310.017	1.331.084 + 1,6 %	1.335.793 + 0,4 %	1.363.672 + 2,1 %
	100	101,6	102,0	104,1
Vlaanderen	5.451.329	5.630.129 + 3,3 %	5.768.925 + 2,5 %	5.952.552 + 3,2 %
	100	103,3	105,8	109,2



Figuur 6. Relatieve bevolkingsevolutie (1970 = 100; bron: NIS)

Tabel 8. Bevolkingsevolutie van Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)

	aantal inwoners	groei tov. het voorgaande jaar	relatieve groei tov. het voorgaande jaar	relatieve evolutie (1991 = 100)
1991	6.992			100
1992	6.992	+ 0	+ 0,00 %	100,0
1993	6.947	- 45	- 0,64 %	99,4
1994	6.993	+ 46	+ 0,66 %	100,0
1995	7.001	+ 8	+ 0,11 %	100,1
1996	6.923	- 78	- 1,11 %	99,0
1997	6.847	- 76	- 1,10 %	97,9
1998	6.834	- 13	- 0,19 %	97,7
1999	6.811	- 23	- 0,34 %	97,4
2000	6.809	- 2	- 0,03 %	97,4
2001	6.785	- 24	- 0,35 %	97,0
2002	6.836	+ 51	+ 0,75 %	97,8
2003	6.862	+ 26	+ 0,38 %	98,1
2004	6.815	- 47	- 0,68 %	97,5
2005	6.852	+ 37	+ 0,54 %	98,0
2006	6.914	+ 62	+ 0,90 %	98,9
2007	6.910	- 4	- 0,06 %	98,8



Figuur 7. Bevolkingsevolutie van Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)

NATUURLIJKE AANGROEI EN MIGRATIE

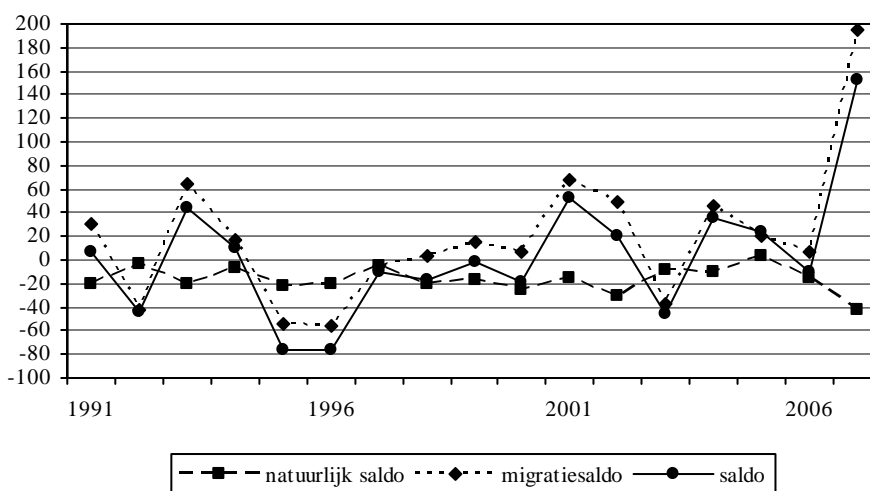
De evolutie van het aantal inwoners is het resultaat van de schommelingen in het natuurlijk saldo en het migratiesaldo. Het natuurlijk saldo is het verschil tussen het aantal geboorten en het aantal sterftes. Het migratiesaldo is het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen.

De sterke bevolkingsgroei in de jaren 1970 in Wachtebeke had vooral te maken met een belangrijke inwijking. Zo bedroeg het jaarlijkse migratiesaldo in de periode 1970 – 1973 respectievelijk 470, 395, 214 en 139 inwoners.

Ook tijdens het laatste decennium heeft de evolutie van het aantal inwoners vooral te maken met de schommelingen in het migratiesaldo. Het natuurlijk saldo blijft immers ongeveer gelijk en is steeds lichtjes negatief. Het migratiesaldo is afwisselend positief en negatief. In sommige jaren heeft het positief migratiesaldo ook geleid tot een stijging van het aantal inwoners (1993 – 1994, 2001 – 2002, 2004 – 2005 en 2007).

Tabel 9. Natuurlijk saldo en migratiesaldo in Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)

	geboorten	overlijdens	natuurlijk saldo	immigratie	emigratie	migratiesaldo	saldo
1991	76	97	- 21	285	255	30	+ 7
1992	76	79	- 3	269	312	-43	- 44
1993	63	83	- 20	354	290	64	+ 44
1994	69	76	- 7	327	310	17	+ 10
1995	71	93	- 22	324	379	-55	- 77
1996	70	90	- 20	293	349	-56	- 76
1997	68	73	- 5	299	304	-5	- 10
1998	55	76	- 21	289	285	4	- 17
1999	68	85	- 17	325	309	16	- 1
2000	69	94	- 25	288	282	6	- 19
2001	76	91	- 15	344	277	67	+ 52
2002	69	99	- 30	324	274	50	+ 20
2003	74	82	- 8	282	320	-38	- 46
2004	88	98	-10	372	326	46	+36
2005	75	72	+3	330	310	20	+23
2006	69	85	-16	362	356	6	-10
2007	64	106	-42	534	339	195	+153



Figuur 8. Natuurlijk saldo en migratiesaldo in Wachtebeke tussen 1991 en 2007 (bron: NIS)

RUIMTELIJKE SPREIDING VAN DE BEVOLKING

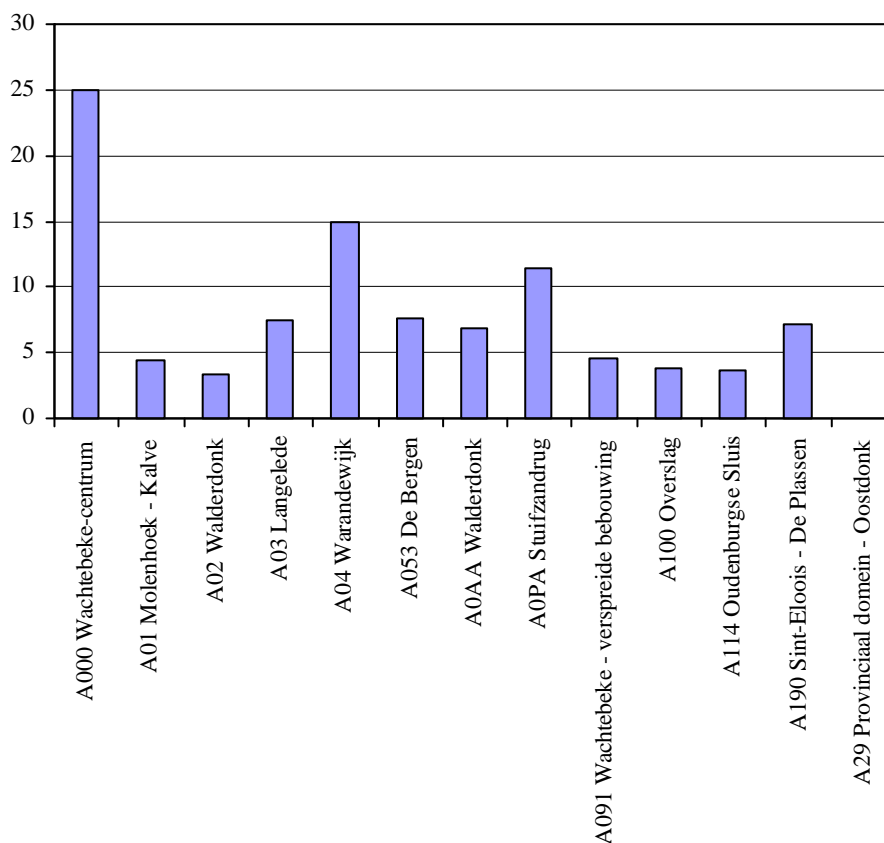
Het grootste deel van de bevolking (55%) van de gemeente woont in de kern Wachtebeke-centrum. Het eigenlijke centrumgebied van de kern en de Warandewijk nemen zo'n 40% van de bevolking van Wachtebeke voor hun rekening. De kernen en gehuchten in de open ruimte (Overslag, Langelede en Oudenburgse Sluis) hebben een beperkt aantal inwoners (250 à 500). Opvallend is het grote aandeel van de open ruimte in het bevolkingsaantal: 23% van de bevolking woont in de open ruimte (stuifzandrug, verspreide bebouwing, Sint-Eloois – De Plassen).

Wachtebeke wordt gekenmerkt door een relatief lage bevolkingsdichtheid (198 inwoners per km²). Vergelijkbare dichtheden komen voor in de andere gemeenten van het noordelijke deel van de provincie (Assenede, Kaprijke, Knesselare, Moerbeke, Zomergem) en in enkele landelijke gemeenten in het zuiden van de provincie (Kluisbergen, Zwalm). De bevolkingsdichtheid is heel wat lager dan de bevolkingsdichtheid van het arrondissement Gent (526 inwoners per km²), dan die van de provincie Oost-Vlaanderen (457 inwoners per km²) en dan die van Vlaanderen (440 inwoners per km²).

Binnen de gemeente Wachtebeke komt de grootste bevolkingsdichtheid voor in de Warandewijk en in het centrumgebied van de kern. Een grotere dichtheid komt tevens voor in andere delen van de kern (Molenhoek – Kalve, Walderdonk) en in de kleinere kernen Overslag en Oudenburgse Sluis.

Tabel 10. Aantal inwoners en bevolkingsdichtheid per statistische sector (situatie in 2001; bron: NIS)

	aantal inwoners	aandeel bevolking	oppervlakte (km ²)	dichtheid (aantal inwoners per km ²)
<i>A000 Wachtebeke-centrum</i>	1.707	25,0 %	0,83	2.055
<i>A01 Molenhoek – Kalve</i>	300	4,4 %	0,17	1.716
<i>A02 Walderdonk</i>	229	3,3 %	0,14	1.553
<i>A03 Langelede</i>	504	7,4 %	0,59	850
<i>A04 Warandewijk</i>	1.024	15,0 %	0,29	3.485
<i>A053 De Bergen</i>	519	7,6 %	0,80	648
<i>A0AA Walderdonk</i>	465	6,8 %	0,30	1.530
<i>A0PA Stuifzandrug</i>	780	11,4 %	14,54	54
<i>A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing</i>	316	4,6 %	6,75	47
<i>A100 Overslag</i>	259	3,8 %	0,21	1.256
<i>A114 Oudenburgse Sluis</i>	249	3,6 %	0,15	1.614
<i>A190 Sint-Elooi – De Plassen</i>	483	7,1 %	6,33	76
<i>A29 Provincial domein – Oostdonk</i>	4	0,0 %	3,40	1
TOTAAL	6.839	100 %	34,53	198
<i>arr. Gent</i>	496.608		943,62	526
<i>Oost-Vlaanderen</i>	1.363.672		2.982,23	457
<i>Vlaanderen</i>	5.952.552		13.522,3	440

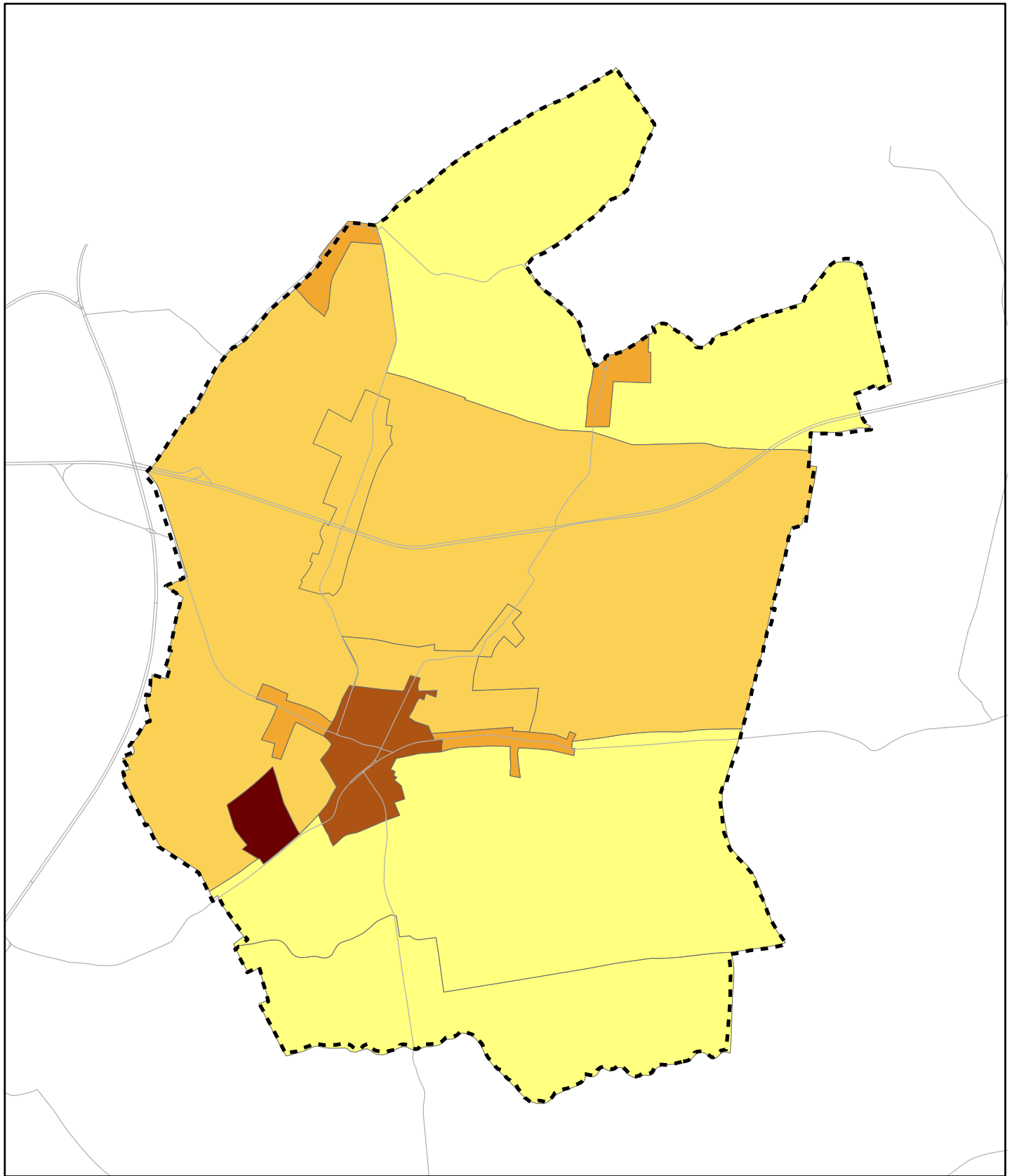


Figuur 9. Aandeel van de statistische sector in de totale bevolking (in %; situatie in 2001; bron: NIS)

Tussen 1981 en 2001 tekent zich in Wachtebeke een lichte daling af van het aantal inwoners met 1,6%: van 6.951 in 1981 tot 6.839 in 2001. Deze daling heeft zich voorgedaan in de loop van de jaren 1990. In 1991 bedroeg het inwonersaantal nog 6.992, wat 0,6% hoger was dan in 1981.

Deze lichte daling heeft zich niet overal voorgedaan op het grondgebied van de gemeente. Er zijn verschillende evoluties per statistische sector. Zo heeft er zich een vrij sterke daling van het aantal inwoners voorgedaan in de kern van Wachtebeke: -9,0% in Wachtebeke-centrum, -17,0% in Walderdonk en -26,3% in de Warandewijk. Daartegenover staat een relatief grote stijging van het aantal inwoners in enkele delen van de open ruimte: +39,0% in Kloosterbos – Venne – Achterhoek, +16,9% in Oudenburgse Sluis en +9,8% in Sint-Eloois – De Plassen.

De ruimtelijke differentiatie van de bevolkingsevolutie geeft een vrij duidelijke tendens aan, die zich voordoet in de gemeente. Meer mensen gaan wonen in de open ruimte, terwijl de kern Wachtebeke zelf blijkbaar minder aantrekkelijk is voor het wonen.



LEGENDE :

Aantal inwoners / hectare

- 0 - 5
- 5 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30
- 30 - 40

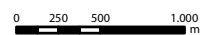
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 26 :
Bevolkingsdichtheid per statistische sector
(situatie in 2001)

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

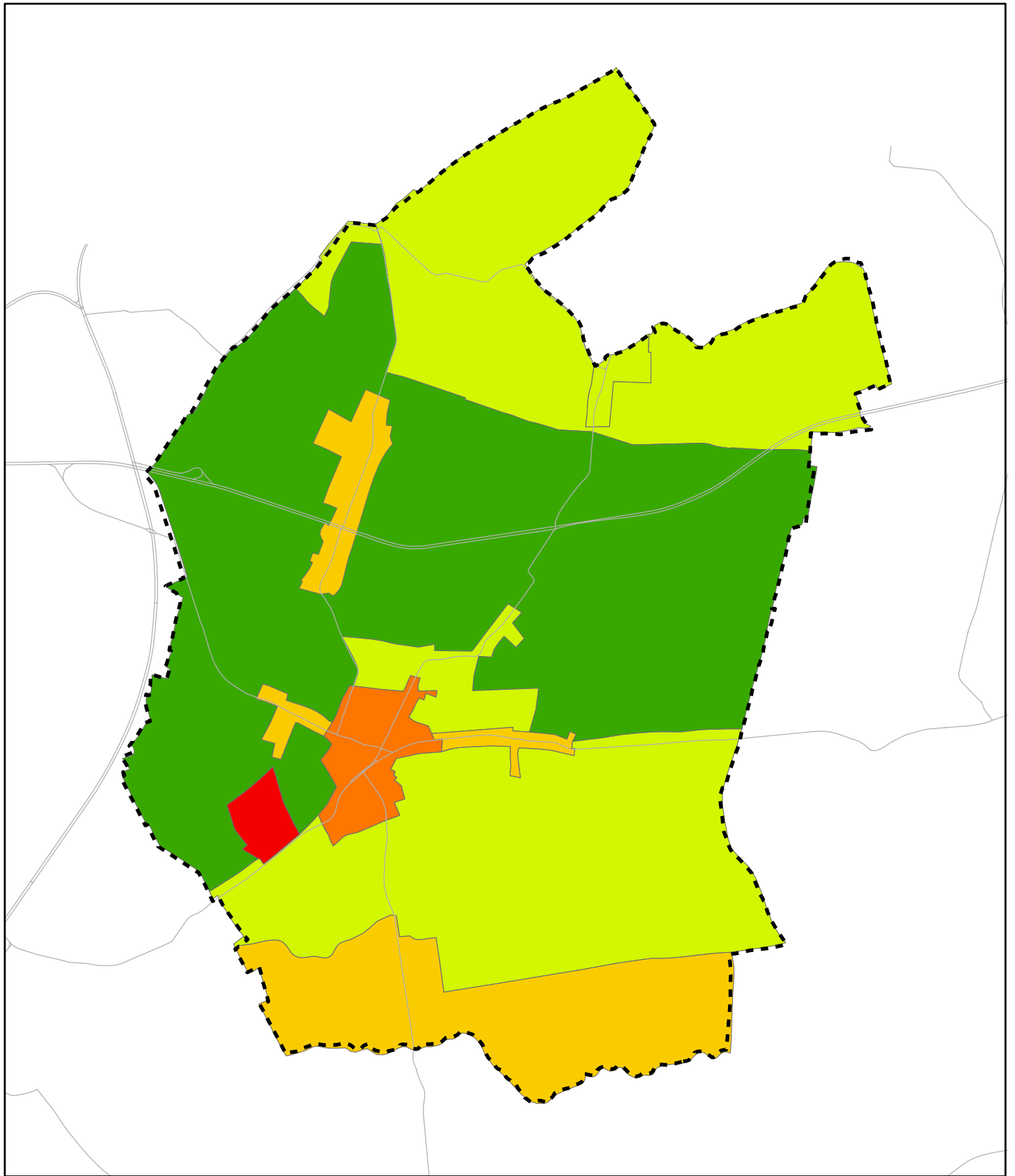
Bron :



Tabel 11 Bevolkingsevolutie per statistische sector (bron: NIS)

	aantal inwoners			evolutie 1981 - 2001
	1981	1991	2001	
<i>A000 Wachtebeke-centrum</i>	1.875	1.908 + 33 + 1,8 %	1.707 - 201 - 10,5 %	- 168 - 9,0 %
<i>A01 Molenhoek – Kalve</i>	305	304 - 1 - 0,3 %	300 - 4 - 1,3	- 5 - 1,6 %
<i>A02 Walderdonk</i>	276	248 - 28 - 10,1 %	229 - 19 - 7,7 %	- 47 - 17,0 %
<i>A03 Langelede</i>	523	508 - 15 - 2,9 %	504 - 4 - 0,8 %	- 19 - 3,6 %
<i>A04 Warandewijk</i>	1.389	1.168 - 221 - 15,9 %	1.024 - 144 - 12,3 %	- 365 - 26,3 %
<i>A053 De Bergen</i>	465	498 + 33 + 7,1 %	519 + 21 + 4,2 %	+ 54 + 11,6 %
<i>A082 Kloosterbos – Venne – Achterhoek¹²</i>	896	1.115 + 219 + 24,4 %	1.245 + 130 + 11,7 %	+ 349 + 39,0 %
<i>A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing</i>	289	279 - 10 - 3,5 %	316 + 37 + 13,3%	+ 27 + 9,3 %
<i>A100 Overslag</i>	249	265 + 16 + 6,4 %	259 - 6 - 2,3 %	+ 10 + 4,0 %
<i>A114 Oudenburgse Sluis</i>	213	219 + 6 + 2,8 %	249 + 30 + 13,7 %	+ 36 + 16,9 %
<i>A190 Sint-Eloois – De Plassen</i>	440	458 + 18 + 4,1 %	483 + 25 + 5,5 %	+ 43 + 9,8 %
<i>A29 Provinciaal domein - Oostdonk</i>	12	9 - 3 - 25,0 %	4 - 5 - 55,6 %	- 8 - 66,7 %
<i>Z niet te lokaliseren</i>	19	13 - 6 + 31,6 %	0 - 13 - 100,0 %	- 19 - 100,0 %
TOTAAL	6.951	6.992 + 41 + 0,6 %	6.839 - 153 - 2,2 %	- 112 - 1,6 %

¹² Deze statistische sector werd in 2001 gesplitst in twee aparte statistische sectoren: A0AA Walderdonk en A0PA Stuifzandrug.



LEGENDE :

Aantal inwoners

- 450 tot -300
- 300 tot -150
- 150 tot 0
- 0 tot 150
- 150 tot 300
- 300 tot 450

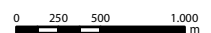
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 27 :
Bevolkingsevolutie per statistische sector
(1981 - 2001)

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



LEEFTIJDOPBOUW VAN DE BEVOLKING

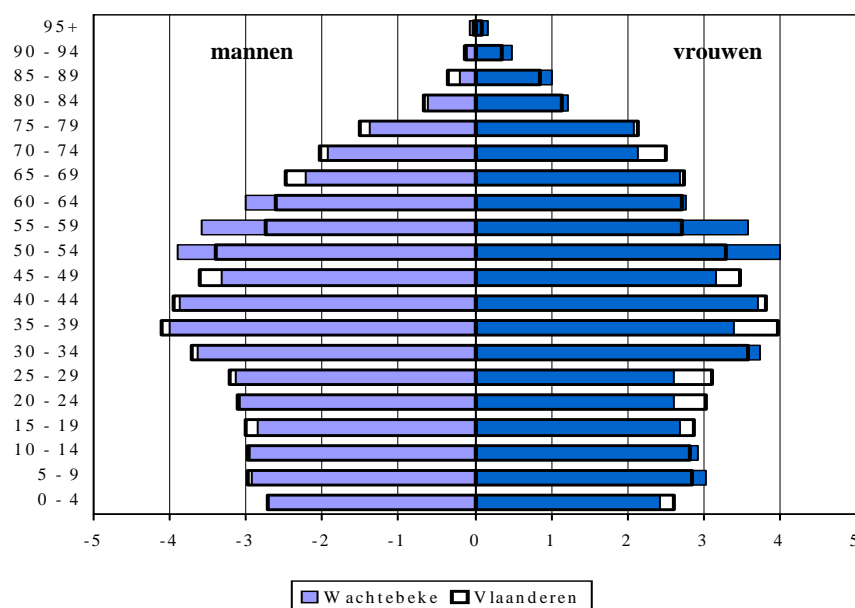
De leeftijdssamenstelling van de bevolking is het resultaat van allerlei historische processen. De effecten hiervan op het maatschappelijke leven laten zich generaties lang voelen. Uit de leeftijdsopbouw van de Vlaamse bevolking kunnen enkele historische ontwikkelingen afgelezen worden.

- De basis van de leeftijdsopbouw vernauwt lichtjes naar onderen toe, wat wijst op een dalende nataliteit sinds de jaren 1960.
- De uitstulping bij de leeftijdsklassen 35-44 jaar komt overeen met de babyboom tijdens de economische expansie na de tweede wereldoorlog.
- De plotse insnoering van de leeftijdsopbouw bij de leeftijdsklasse 55-59 jaar is het gevolg van de daling van het aantal geboorten tijdens de tweede wereldoorlog.
- Bovendien valt op dat vanaf de leeftijd van ongeveer 60 jaar een toenemend onevenwicht ontstaat tussen de vrouwelijke en de mannelijke bevolking. Dit komt doordat de levensverwachting bij mannen lager ligt dan bij vrouwen (respectievelijk 75 en 81 jaar).

Ten opzichte van de totale Vlaamse bevolking vertoont de leeftijdsopbouw van de bevolking van Wachtebeke enkele opvallende verschillen.

- De leeftijdsklassen 50-64 jaar zijn heel sterk vertegenwoordigd. Dit heeft onder meer te maken met de grote inwijking van jonge gezinnen die er geweest is in Wachtebeke in de jaren 1970. Dit heeft tot gevolg dat het aantal 65-plussers in de gemeente over enkele jaren waarschijnlijk heel sterk zal toenemen.
- Daartegenover staat de minder belangrijke vertegenwoordiging van jongeren en jonge gezinnen (leeftijdsklassen 15-49 jaar) en van ouderen (leeftijdsklassen +65 jaar). Enkel het aantal inwoners van de leeftijdsklasse 30-34 jaar staat op het niveau van de Vlaamse bevolking. Het zou dus kunnen dat, na een periode van sterke vergrijzing, het aantal 65-plussers in de gemeente in de toekomst opnieuw afneemt.

Het aantal kinderen in Wachtebeke (leeftijdsklassen 0-14 jaar) komt ongeveer overeen met het aandeel in de totale Vlaamse bevolking.



Figuur 10. Leeftijdsopbouw Wachtebeke (situatie in 2001; bron: NIS)

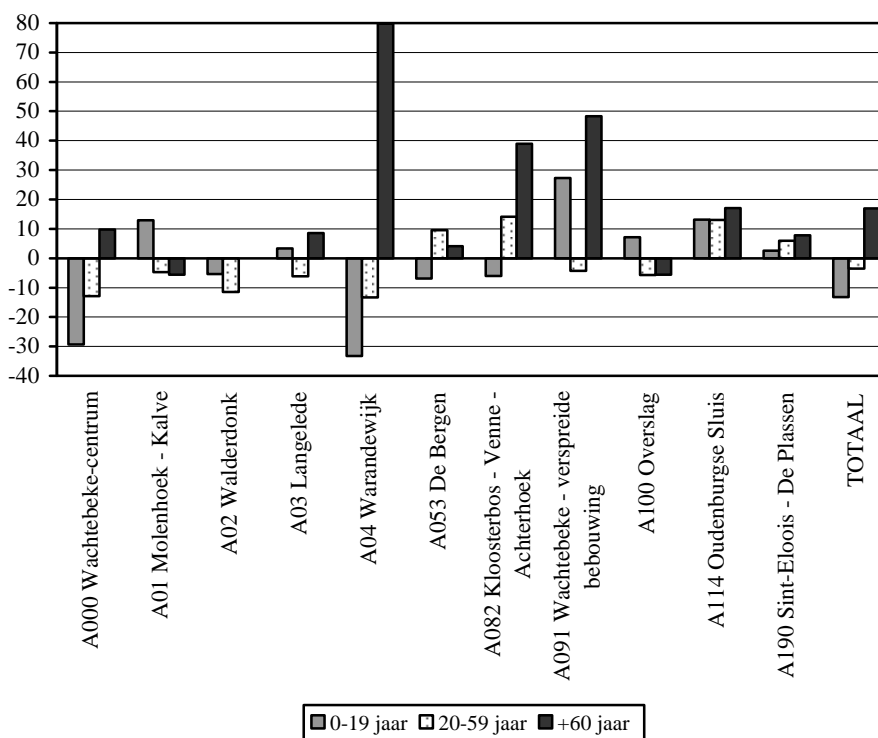
De bevolkingssamenstelling van Wachtebeke ondergaat momenteel een aantal wijzigingen. Een vergelijking tussen de gegevens van 1991 en deze van 2001 toont aan dat er tegelijkertijd een ‘ontgroening’ en een ‘vergrijzing’ plaatsvindt.

- Het aantal inwoners in de leeftijdsklasse 0-19 jaar is op 10 jaar tijd afgenomen met 13,2%, van 1.771 tot 1.538.
- Het aantal inwoners in de leeftijdsklasse +60 jaar daarentegen is toegenomen met 16,9%, van 1.297 tot 1.516.

Dezelfde tendenzen doen zich voor in gans Vlaanderen, maar de ontgroening is er minder uitgesproken (-3,2%) en de vergrijzing is er nog duidelijker (+20,7%).

De wijziging van de bevolkingssamenstelling doet zich niet overal in de gemeente op dezelfde manier voor.

- In een aantal statistische sectoren doet zich, in tegenstelling tot de algemene tendens, een stijging voor van het aantal jongeren (leeftijdsklasse 0-19 jaar). Dit is onder meer het geval de sectoren Molenhoek – Kalve (+12,9%), verspreide bebouwing (+27,3%), Overslag (+7,1%) en Oudenburgse Sluis (+13,1%). In andere sectoren is de daling van het aantal jongeren heel uitgesproken: Wachtebeke-centrum (-29,3%) en in de Warandewijk (-33,2%).
- Het aantal inwoners in de leeftijdsklasse 20-59 jaar kent een lichte daling op gemeentelijk niveau. Een stijging van deze leeftijdsklasse doet zich onder meer voor in de sectoren De Bergen (+9,6%), Kloosterbos – Venne – Achterhoek (+14,1%) en Oudenburgse Sluis (+13,0%).
- Het aantal inwoners in de leeftijdsklasse +60 jaar neemt sterker toe dan het gemiddelde in de sectoren Warandewijk (+79,8%), Kloosterbos – Venne – Achterhoek (+39,0%) en verspreide bebouwing (+48,3%).

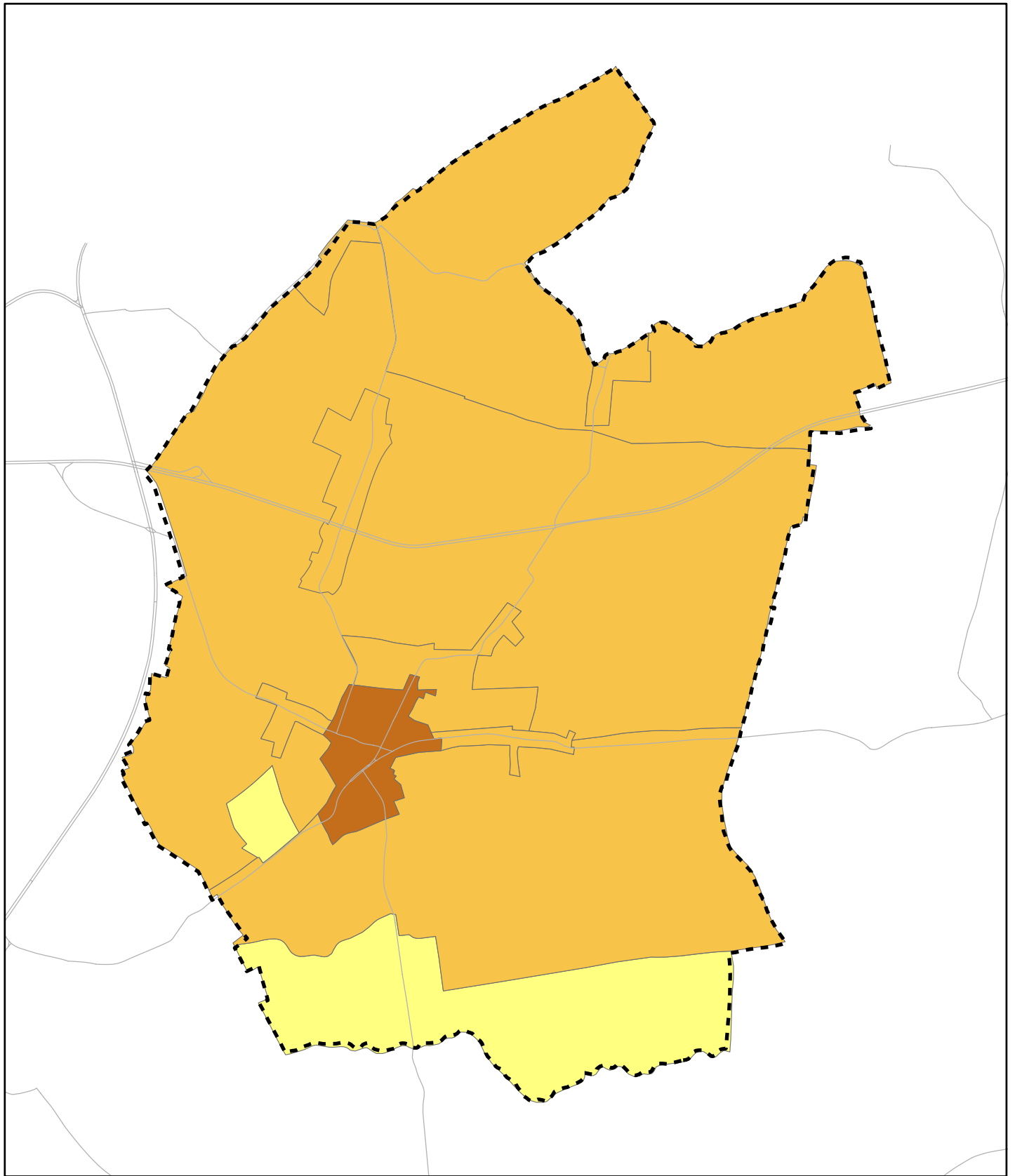


Figuur 11. Evolutie van de bevolking in de verschillende leeftijdsklassen tussen 1991 en 2001 (in %; bron: NIS)

Tabel 12. Aantal inwoners in de verschillende leeftijdsklassen in 1991 en in 2001 (bron: NIS)

	aantal inwoners 1991				aantal inwoners 2001			
	0-19	20-59	60+	tot.	0-19	20-59	60+	tot.
A000 Wachtebeke-centrum	416	990	502	1.908	294	862	551	1.707
%	21,8	51,9	26,3	100	17,2	50,5	32,3	100
verschil 1991 – 2001 (%)					-29,3	-12,9	+9,8	-10,5
A01 Molenhoek – Kalve	62	170	72	304	70	162	68	300
%	20,4	55,9	23,7	100	23,3	54,0	22,7	100
verschil 1991 – 2001 (%)					+12,9	-4,7	-5,6	-1,3
A02 Walderdonk	56	139	53	248	53	123	53	229
%	22,6	56,0	21,4	100	23,1	53,8	23,1	100
verschil 1991 – 2001 (%)					-5,4	-11,5	+0,0	-7,7
A03 Langelede	122	281	105	508	126	264	114	504
%	24,0	55,3	20,7	100	25,0	52,4	22,6	100
verschil 1991 – 2001 (%)					+3,3	-6,1	+8,6	-0,8
A04 Warandewijk	362	717	89	1.168	242	622	160	1.024
%	31,0	61,4	7,6	100	23,6	60,8	15,6	100
verschil 1991 – 2001 (%)					-33,2	-13,3	+79,8	-12,3
A053 De Bergen	131	270	97	498	122	296	101	519
%	26,3	54,2	19,5	100	23,5	57,0	19,5	100
verschil 1991 – 2001 (%)					-6,9	+9,6	+4,1	+4,2
A082 Kloosterbos – Venne – Achterhoek¹³	317	652	146	1.115	298	744	203	1.245
%	28,4	58,5	13,1	100	23,9	59,8	16,3	100
verschil 1991 – 2001 (%)					-6,0	+14,1	+39,0	+11,7
A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing	55	164	60	279	70	157	89	316
%	19,7	58,8	21,5	100	22,1	49,7	28,2	100
verschil 1991 – 2001 (%)					+27,3	-4,3	+48,3	+13,3
A100 Overslag	70	141	54	265	75	133	51	259
%	26,4	53,2	20,4	100	29,0	51,3	19,7	100
verschil 1991 – 2001 (%)					+7,1	-5,7	-5,6	-2,3
A114 Oudenburgse Sluis	61	123	35	219	69	139	41	249
%	27,8	56,2	16,0	100	27,7	55,8	16,5	100
verschil 1991 – 2001 (%)					+13,1	+13,0	+17,1	+13,7
A190 Sint-Eloois – De Plassen	116	265	77	458	119	281	83	483
%	25,3	57,9	16,8	100	24,6	58,2	17,2	100
verschil 1991 – 2001 (%)					+2,6	+6,0	+7,8	5,5
A29 Provinciaal domein – Oostdonk	1	6	2	9	0	2	2	4
%	11,1	66,7	22,2	100	0	50,0	50,0	100
verschil 1991 – 2001 (%)					-100	-66,7	+0,0	-55,6
Z niet te lokaliseren	2	6	5	13	0	0	0	0
%	15,4	46,1	38,5	100%	-	-	-	-
verschil 1991 – 2001 (%)								
TOTAAL	1.771	3.924	1.297	6.992	1.538	3.785	1.516	6.839
%	25,3	56,1	18,6	100	22,5	55,3	22,2	100
verschil 1991 – 2001 (%)					-13,2	-3,5	+16,9	-2,2

¹³ Deze statistische sector werd in 2001 gesplitst in twee aparte statistische sectoren: A0AA Walderdonk en A0PA Stuifzandrug.



LEGENDE :

% ouder dan 65 jaar

- 0 - 10
- 10 - 20
- 20 - 30

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 28 :
Bevolking ouder dan 65 jaar
(situatie in 2001)

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



4.1.1.3 *evolutie van de gezinnen*

ALGEMEEN

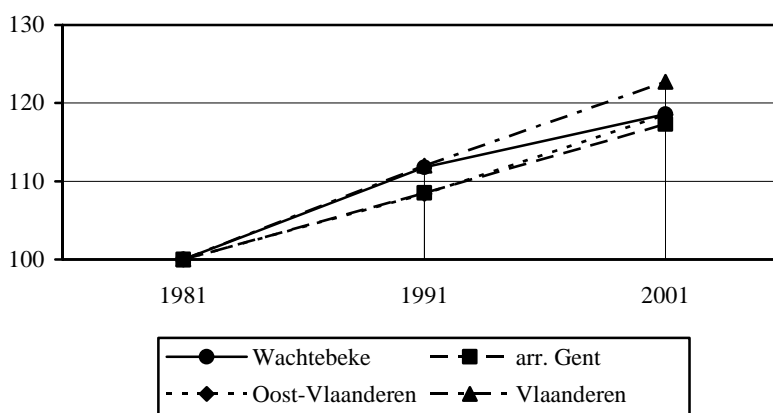
Een belangrijke factor voor de raming van de woningbehoeften van een gemeente is het inzicht in de gezinssamenstelling van de bevolking. Het zijn immers de gezinnen (huishoudens) en niet de individuele inwoners (tenzij het alleenstaanden zijn) die de vraag naar woningen bepalen. Relevante elementen, naast het aantal gezinnen in absolute cijfers, zijn de gemiddelde gezinsgrootte, het aandeel van de alleenstaanden en het aandeel grote gezinnen.

AANTAL GEZINNEN

Het aantal gezinnen in Wachtebeke is tussen 1981 en 2001 gestegen met 18,6%: van 2.210 in 1981 tot 2.621 gezinnen in 2001. Deze sterke stijging van het aantal gezinnen ligt ongeveer in de lijn met de evolutie op het niveau van het arrondissement (+17,3% in dezelfde periode), van de provincie Oost-Vlaanderen (+18,5%) en van het Vlaamse gewest (+22,7%). Nochtans is de stijging van het aantal gezinnen voor Wachtebeke opmerkelijk, omdat in dezelfde periode het aantal inwoners lichtjes gedaald is. Dit wijst op een belangrijke wijziging in de gezinsstructuur.

Tabel 13. Algemene evolutie van de gezinnen van Wachtebeke, van het arrondissement Gent, van Oost-Vlaanderen en van Vlaanderen tussen 1981 en 2001 (bron: NIS)

	1981	1991	2001
Wachtebeke	2.210	2.470 + 11,8 %	2.621 + 6,1 %
	100	111,8	118,6
arr. Gent	178.836	193.964 + 8,5 %	209.722 + 8,1 %
	100	108,5	117,3
Oost-Vlaanderen	470.360	509.913 + 8,4 %	557.353 + 9,3 %
	100	108,4	118,5
Vlaanderen	1.967.826	2.203.038 + 12,0 %	2.413.745 + 9,6 %
	100	112,0	122,7



Figuur 12. Relatieve evolutie van de gezinnen (1981 = 100; bron: NIS)

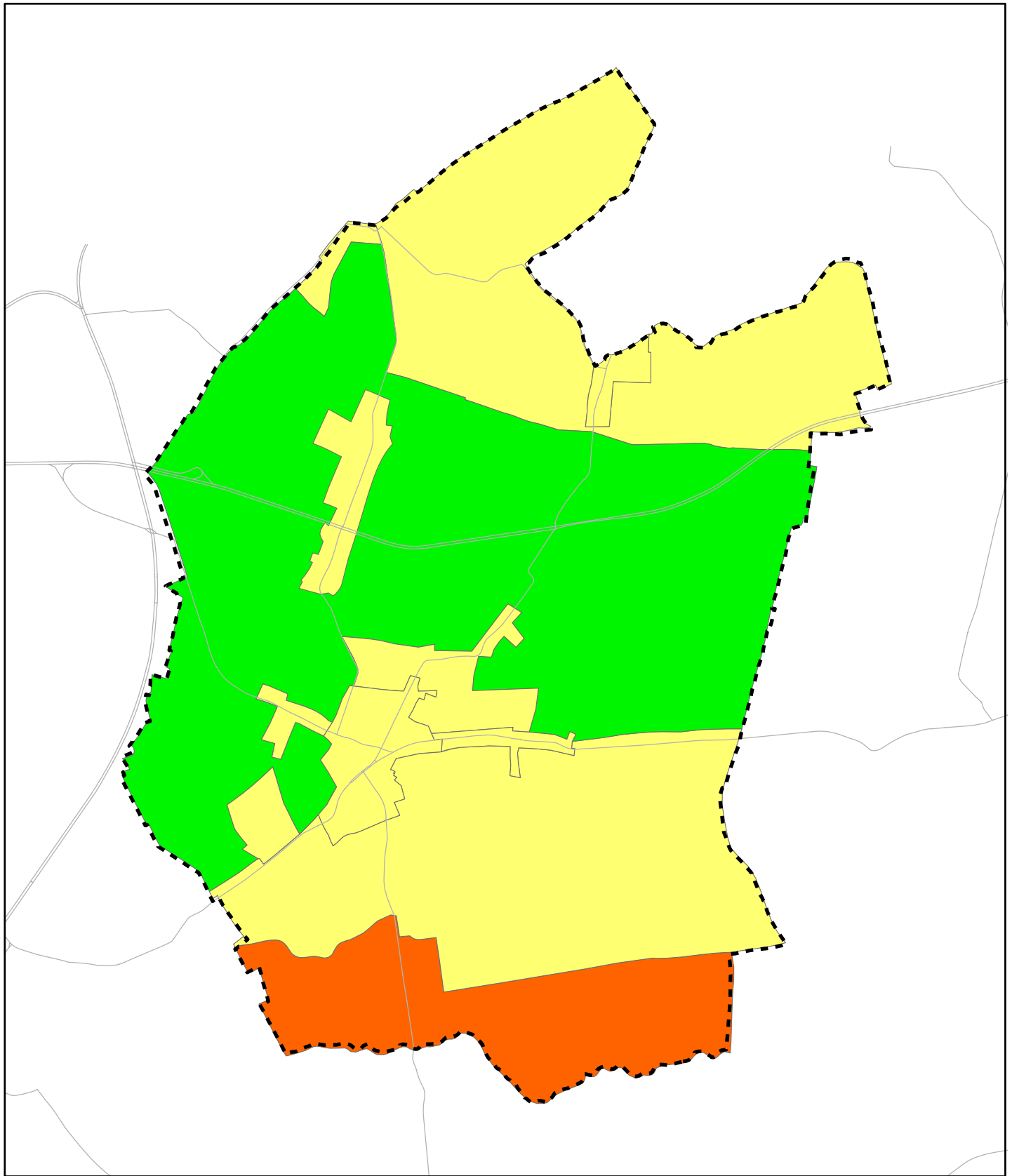
RUIMTELIJKE SPREIDING VAN DE GEZINNEN

Het aantal gezinnen vertoont ongeveer dezelfde ruimtelijke spreiding als het aantal inwoners. De evolutie van de gezinnen verloopt echter niet gelijk voor elke statistische sector. Vooral de sterke relatieve stijging van het aantal gezinnen in enkele gebieden van de open ruimte valt op: Kloosterbos – Venne – Achterhoek (+ 64,2 %), verspreide bebouwing (+ 44,4 %) en Oudenburgse Sluis (+ 31,9 %).

Tabel 14. Evolutie van de gezinnen per statistische sector (bron: NIS)

	aantal gezinnen			evolutie 1981 - 2001
	1981	1991	2001	
<i>A000 Wachtebeke-centrum</i>	595	618 + 23 + 3,9 %	637 + 19 + 3,1 %	+ 42 + 7,1 %
<i>A01 Molenhoek – Kalve</i>	104	109 + 5 + 4,8 %	121 + 12 + 11,0 %	+ 17 + 16,3 %
<i>A02 Walderdonk</i>	90	97 + 7 + 7,8 %	92 - 5 - 5,2 %	+ 2 + 2,2 %
<i>A03 Langelede</i>	170	186 + 16 + 9,4 %	192 + 6 + 3,2 %	+ 22 + 12,9 %
<i>A04 Warandewijk</i>	387	389 + 2 + 0,5 %	397 + 8 + 2,1 %	+ 10 + 2,6 %
<i>A053 De Bergen</i>	161	186 + 25 + 15,5 %	197 + 11 + 5,9 %	+ 36 + 22,4 %
<i>A082 Kloosterbos – Venne – Achterhoek¹⁴</i>	293	375 + 82 + 28,0 %	481 + 106 + 28,3 %	+ 188 + 64,2 %
<i>A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing</i>	90	104 + 14 + 15,6 %	130 + 26 + 25,0 %	+ 40 + 44,4 %
<i>A100 Overslag</i>	86	93 + 7 + 8,1 %	98 + 5 + 5,4 %	+ 12 + 14,0 %
<i>A114 Oudenburgse Sluis</i>	69	76 + 7 + 10,1 %	91 + 15 + 19,7 %	+ 22 + 31,9 %
<i>A190 Sint-Eloois – De Plassen</i>	154	170 + 16 + 10,4 %	183 + 13 + 7,6 %	+ 29 + 18,8 %
<i>A29 Provinciaal domein - Oostdonk</i>	3	3 + 0 + 0,0 %	2 - 1 - 33,3 %	- 1 - 33,3 %
<i>Z niet te lokaliseren</i>	8	0	0	- 8
TOTAAL	2.210	2.407 + 197 + 8,9 %	2.621 + 214 + 8,9 %	+ 411 + 18,6 %

¹⁴ Deze statistische sector werd in 2001 gesplitst in twee aparte statistische sectoren: A0AA Walderdonk en A0PA Stuifzandrug.



LEGENDE :

- Aantal gezinnen
- 5 tot 0
 - 0 tot 50
 - 50 tot 100
 - 100 tot 150
 - 150 tot 200

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 29:
 Evolutie van het aantal gezinnen
 (1981 - 2001)

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



0 250 500 1.000
 m



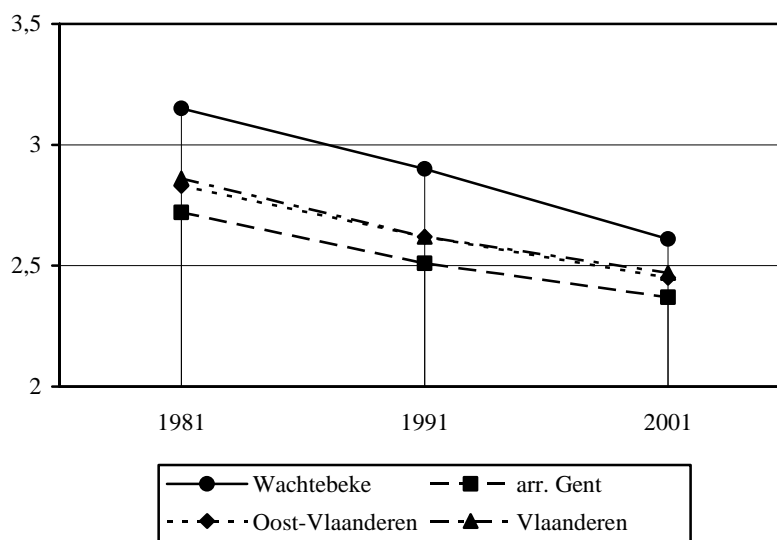
EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE GEZINSGROOTTE

De gemiddelde gezinsgrootte in Wachtebeke in 2001 bedraagt 2,61. Dit is heel wat hoger dan de gemiddelde gezinsgrootte in het arrondissement Gent (2,37), dan die in de provincie Oost-Vlaanderen (2,45) en dan die in het Vlaamse gewest (2,47). Een grotere gemiddelde gezinsgrootte is typisch voor gemeenten in de open ruimte. De kleinere gezinnen zijn vaak terug te vinden in stedelijke gebieden. Zo bedraagt de gemiddelde gezinsgrootte in Gent in 2001 2,10 en in Sint-Niklaas 2,37.

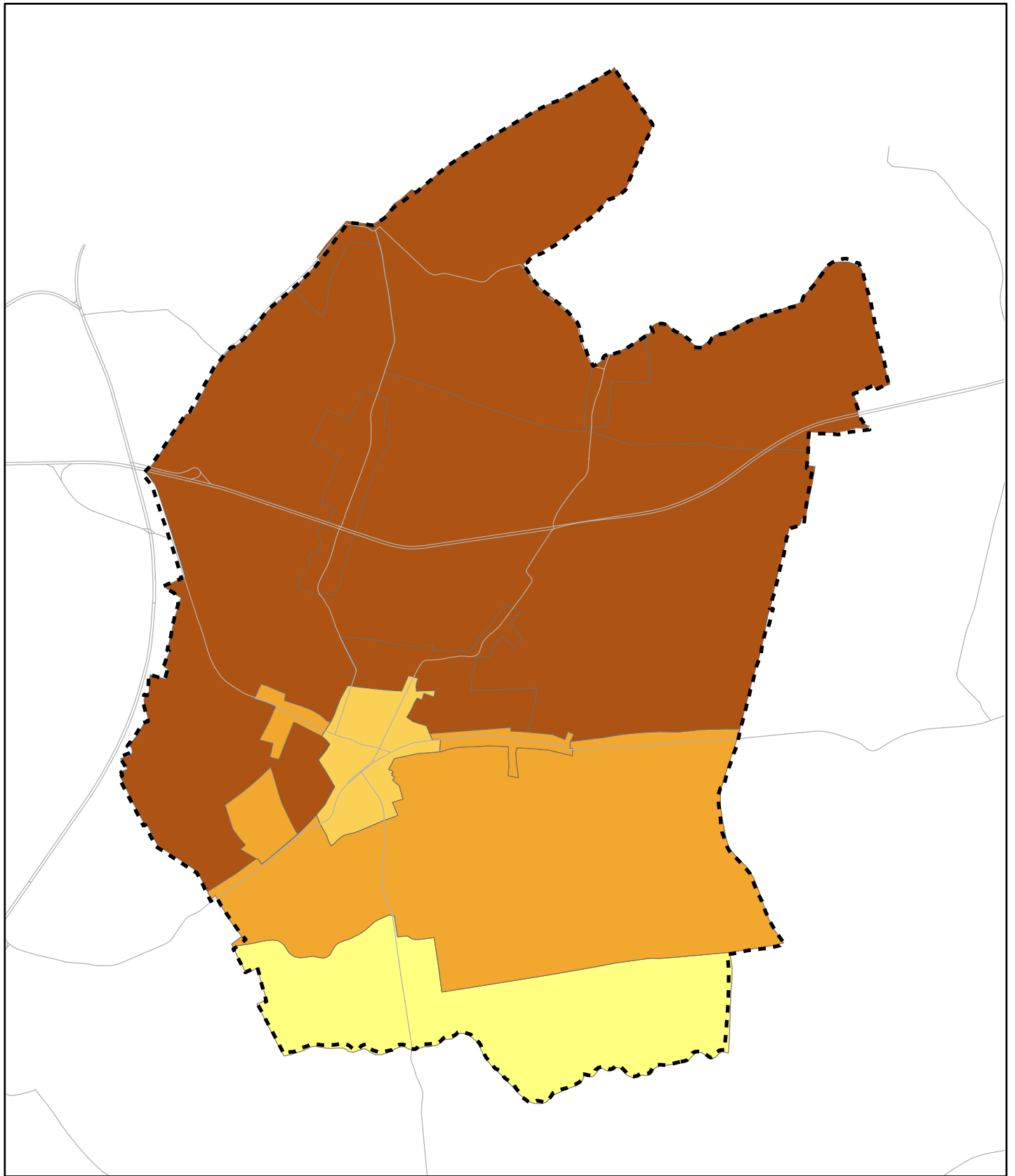
De sectoren met de grootste gemiddelde gezinsgrootte zijn Wachtebeke-centrum (2,68), Overslag (2,64), Oudenburgse Sluis (2,74) en Sint-Eloois – De Plassen (2,64). De kleinere gemiddelde gezinsgrootten komen voor in Molenhoek – Kalve (2,48), Walderdonk (2,49), verspreide bebouwing (2,43) en Provinciaal domein – Oostdonk (2,00).

Net als in de rest van Vlaanderen doet zich ook in Wachtebeke een sterke daling van de gemiddelde gezinsgrootte voor: van 3,15 in 1981 tot 2,61 in 2001. In 2005 was de gemiddelde gezinsgrootte in Wachtebeke verder gedaald tot 2,55. De daling van de gemiddelde gezinsgrootte heeft geleid tot een sterke stijging van het aantal gezinnen, ondanks een lichte daling van het aantal inwoners in de gemeente. Verschillende redenen zijn verantwoordelijk voor de daling van de gemiddelde gezinsgrootte: de toenemende versnippering van de gezinnen door de stijging van het aantal echtscheidingen, het feit dat nooit-gehuwden meer dan vroeger zelfstandig gaan wonen, de vergrijzing van de bevolking, ...

De relatieve daling van de gemiddelde gezinsgrootte in Wachtebeke is zelfs groter dan deze van het arrondissement, van de provincie of van het Vlaamse gewest. Zeker in de loop van de jaren 1990 is de gemiddelde gezinsgrootte in de gemeente fors gedaald.



Figuur 13. Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte (bron: NIS)



LEGENDE :

Gemiddelde gezinsgrootte

- 2 - 2,20
- 2,20 - 2,40
- 2,40 - 2,60
- 2,60 - 2,80
- 2,80 - 3,00

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 30 :
Gemiddelde gezinsgrootte
(situatie in 2001)

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



Tabel 15. Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte (bron: NIS)

	gemiddelde gezinsgrootte		
	1981	1991	2001
<i>A000 Wachtebeke-centrum</i>	3,15 100	3,09 98,1	2,68 85,1
<i>A01 Molenhoek – Kalve</i>	2,93 100	2,79 95,2	2,48 84,6
<i>A02 Walderdonk</i>	3,07 100	2,56 83,4	2,49 81,1
<i>A03 Langelede</i>	3,07 100	2,73 88,9	2,62 85,3
<i>A04 Warandewijk</i>	3,59 100	3,00 83,6	2,58 71,9
<i>A053 De Bergen</i>	2,89 100	2,68 92,7	2,63 91,0
<i>A082 Kloosterbos – Venne – Achterhoek¹⁵</i>	3,06 100	2,97 97,1	2,59 84,6
<i>A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing</i>	3,21 100	2,68 83,5	2,43 75,7
<i>A100 Overslag</i>	2,90 100	2,85 98,3	2,64 91,0
<i>A114 Oudenburgse Sluis</i>	3,09 100	2,88 93,2	2,74 88,7
<i>A190 Sint-Eloois – De Plassen</i>	2,86 100	2,69 94,1	2,64 92,3
<i>A29 Provinciaal domein – Oostdonk</i>	4,00 100	3,00 75,0	2,00 50,0
TOTAAL	3,15 100	2,90 92,1	2,61 82,9
<i>arr. Gent</i>	2,72 100	2,51 92,3	2,37 87,1
<i>Oost-Vlaanderen</i>	2,83 100	2,62 92,6	2,45 86,6
<i>Vlaanderen</i>	2,86 100	2,62 91,6	2,47 86,4

¹⁵ Deze statistische sector werd in 2001 gesplitst in twee aparte statistische sectoren: A0AA Walderdonk en A0PA Stuifzandrug.

4.1.1.4 woningbehoefte

ALGEMEEN

De gemeente Wachtebeke bevindt zich, volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, volledig in het buitengebied. Het is dan ook de taak van de provincie om de taakstelling inzake wonen te bepalen voor de gemeente¹⁶. Deze taakstelling heeft enkel betrekking op de planperiode, die loopt tot 2007.

Voor de periode na 2007 is er op dit moment geen taakstelling inzake wonen gekend vanuit het bovenlokale niveau. Vermits deze planperiode voorbij is, wordt hier, op basis van gekende gegevens, een raming opgesteld van de woningbehoefte voor de periode 2007 – 2017 in Wachtebeke. Deze raming is gebaseerd op de gesloten bevolkingsprognose voor de gemeente. Bij een gesloten prognose wordt enkel rekening gehouden met de natuurlijke evolutie van de bevolking (geboorten en sterftes) en wordt geen rekening gehouden met migratiebewegingen (inwijking en uitwijking).

PERIODE 1991 – 2007

Voor Wachtebeke bepaalt het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen de taakstelling op **312 bijkomende woningen** in de periode 1991-2007.

PERIODE 2007 – 2017

De woningbehoefte in Wachtebeke voor de periode 2007 – 2017 wordt geraamd op basis van de gesloten bevolkingsprognose. Hierbij wordt het jaar 1991 als referentiejaar genomen. De bevolkingsprognose steunt op bepaalde demografische evoluties uit het verleden, die doorgetrokken worden naar de toekomst. Bij de berekening van deze prognoses wordt echter geen rekening gehouden met andere factoren, die eveneens invloed kunnen uitoefenen op de bevolkingsevolutie en –samenstelling, zoals recente vernieuwingsprojecten in het centrum. De effecten hiervan worden niet verrekend in de prognoses. Het voorgestelde cijfermateriaal moet dan ook met de nodige omzichtigheid behandeld worden. Belangrijk hierin is vooral de grootteorde, eerder dan de exacte cijfers.

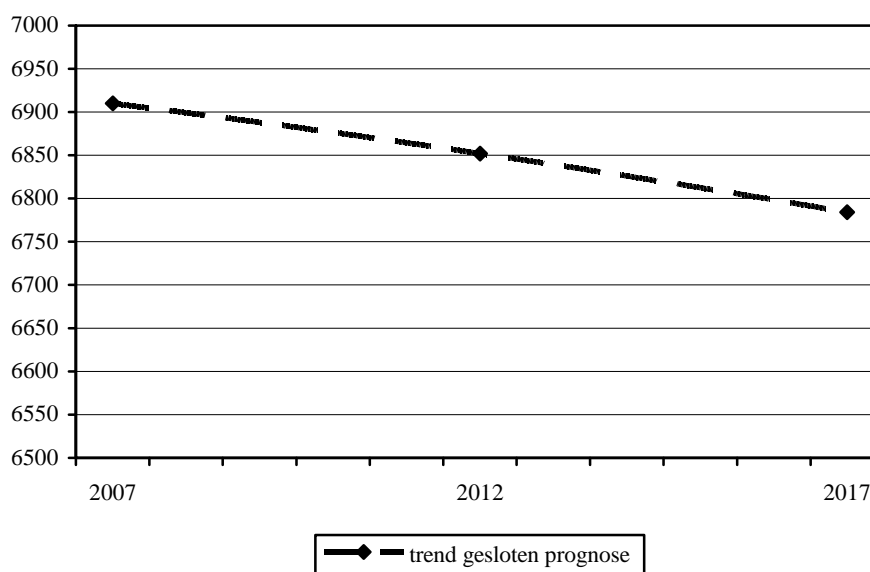
Volgens de gesloten bevolkingsprognose zal het aantal inwoners in Wachtebeke lichtjes dalen in de periode 2007 – 2017 tot 6.784 inwoners. Hiermee wordt de stijgende trend van de jaren 2000 – 2007 omgebogen en wordt de trend van de jaren 1990 hernomen. In 2017 zal het inwonersaantal dan op het niveau liggen van 2001.

In de gesloten bevolkingsprognose zet de huidige, gelijktijdige evolutie van ontgroening en vergrijzing zich verder door. Zo zal Wachtebeke in 2017 225 jongeren minder tellen dan in 2007 en 427 jongeren minder dan in 1991. Het aantal 60-plussers zal in periode 2007 – 2017 toenemen met 301, en in de volledige periode 1991 – 2017 toenemen met 730. Het aantal jonge volwassenen van 20-39 jaar zal verder afnemen tot 2012 en daarna lichtjes stijgen.

¹⁶ *Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen*, 1997, blz. 403.

Tabel 16. Gesloten bevolkingsprognose per leeftijdscategorie

	1991	2007	2012	2017
0-19 jaar	1.765	1.563 -202	1.454 -109	1.338 -116
20-39 jaar	2.076	1.651 -425	1.522 -129	1.528 +6
40-59 jaar	1.846	1.972 +126	1.953 -19	1.892 -61
60-79 jaar	993	1.375 +382	1.558 +183	1.609 +51
+ 80 jaar	302	349 +47	365 +16	416 +51
TOTAAL	6.982	6.910 -72	6.852 -58	6.784 -69



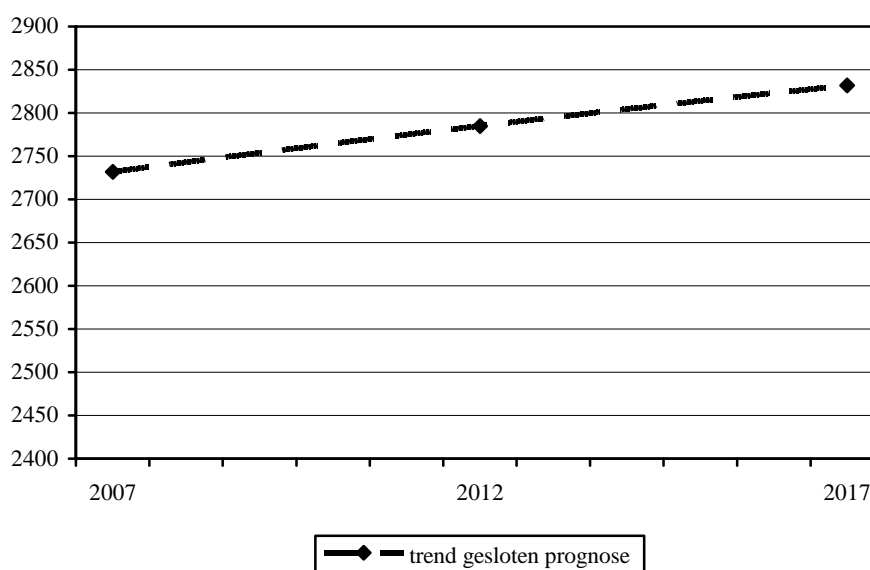
Figuur 14. Gesloten bevolkingsprognose

Volgens de gesloten gezinsprognose zal het aantal gezinnen in Wachtebeke blijven toenemen, tot 2.832 gezinnen in 2017. Dit is een toename van 100 gezinnen in de periode 2007 – 2017 of een stijging met 3,7%. De gemiddelde gezinsgrootte in Wachtebeke zal in 2017 dan 2,39 bedragen.

Uit de gesloten gezinsprognose blijkt dat het aantal gezinnen in de leeftijdsklasse 20-59 jaar zal afnemen met 79 in de periode 2007 – 2017, terwijl het aantal oudere gezinnen zal toenemen met 178 in dezelfde periode.

Tabel 17. Gesloten gezinsprognose per leeftijdscategorie

	1991	2007	2012	2017
0-19 jaar	0	1 +1	1 +0	2 +1
20-39 jaar	708	643 -65	582 -61	590 +8
40-59 jaar	983	1.087 +104	1.088 +1	1.061 -27
60-79 jaar	589	820 +231	923 +103	959 +36
+ 80 jaar	140	181 +41	191 +10	220 +29
TOTAAL	2.420	2.732 +312	2.785 +53	2.832 +47



Figuur 15. Gesloten gezinsprognose

Voor de raming van de woningbehoefte voor de periode 2007 – 2017 wordt uitgegaan van de veronderstelling dat er voor elk gezin één woning nodig is. Bijgevolg is de berekende groei van het aantal gezinnen eveneens de behoefte aan bijkomende woningen. Daarnaast wordt nog rekening gehouden met twee elementen: de niet-ingevulde taakstelling van de planperiode 1991 – 2007 en de frictieleegstand.

- De taakstelling voor Wachtebeke voor de periode 1991 – 2007 bedroeg 312 bijkomende woningen. Dit komt exact overeen met de reële groei van het aantal gezinnen in dezelfde periode. Daarom kan gesteld worden dat de taakstelling tot 2007 ingevuld werd zoals vooropgesteld. Er hoeft voor de periode 2007 – 2012 dus geen rekening gehouden te worden met een niet-ingevulde taakstelling.
- De ‘frictieleegstand’ of woningmutatiereserve is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Het gemiddelde percentage voor Vlaanderen bedraagt 3% en is van toepas-

sing op het arrondissement Gent¹⁷. De behoefte aan bijkomende woningen in Wachtebeke wordt dan bekomen door de aangroei van de gezinnen te vermenigvuldigen met een factor 1,03.

Dit leidt dan tot een geraamde woningbehoefte van **55 woningen** voor de periode 2007 – 2012 en van **48 woningen** voor de periode 2012 – 2017.

SAMENVATTING

De behoefte aan bijkomende woningen tot 2017 kan dan als volgt geraamd worden.

Tabel 18. Raming behoefte aan bijkomende woningen in Wachtebeke

	1991 – 2007	2007 – 2012	2012 – 2017
<i>taakstelling provincie</i>	312		
<i>eigen berekening</i>		55	48

¹⁷ *Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen*, 1997, blz. 273.

4.1.2 analyse van het woningaanbod

4.1.2.1 *inleiding*

Dit hoofdstuk omvat een analyse van het bestaande woningbestand in Wachtebeke en biedt een overzicht van de ruimtelijke mogelijkheden om bijkomende woningen te voorzien in woongebied of woonuitbreidingsgebied. Het hoofdstuk is opgebouwd als volgt.

- Een eerste paragraaf geeft enkele kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken weer van het bestaande woningbestand in Wachtebeke en vergelijkt deze met gegevens van het arrondissement Gent, van de provincie Oost-Vlaanderen en van het Vlaams gewest.
- Een tweede paragraaf geeft de delen weer van de woongebieden en van de woonuitbreidingsgebieden waar er nog bijkomende woningen kunnen voorzien worden. Dit vormt het juridische aanbod voor woningen in Wachtebeke.
- Een derde paragraaf omvat een raming van het aanbod voor woningen, dat in de volgende jaren effectief beschikbaar zal zijn. Dit wordt berekend op basis van het juridische aanbod.
- Tenslotte wordt het effectieve beschikbaar aanbod vergeleken met de geraamde woningbehoefte uit het vorige hoofdstuk.

4.1.2.2 *analyse van het bestaande woningbestand*

AANTAL WONINGEN

De gemeente Wachtebeke telde bij de socio-economische enquête van 2001 2.584 woningen. Dit getal ligt iets lager dan het aantal gezinnen in dat jaar (2.621). Eigenlijk is dit onlogisch, aangezien elk gezin per definitie een woning moet hebben en er dus meer woningen dan gezinnen zouden moeten zijn, rekening houdend met de leegstand. In volkstellingen wordt het woningbestand echter steeds systematisch licht onderschat.

De grootste woningdichtheid in Wachtebeke komt voor in de Warandewijk (gemiddeld 13,5 woningen per hectare). In de overige delen van de bebouwde kernen ligt de gemiddelde woningdichtheid heel wat lager. De grootste dichtheden komen hier voor in Wachtebeke-centrum (7,5 woningen per hectare), in Molenhoek – Kalve (7 woningen per hectare) en in Walderdonk (6,6 woningen per hectare).

Tabel 19. Aantal woningen en woningdichtheid per statistische sector (situatie in 2001; bron: NIS)

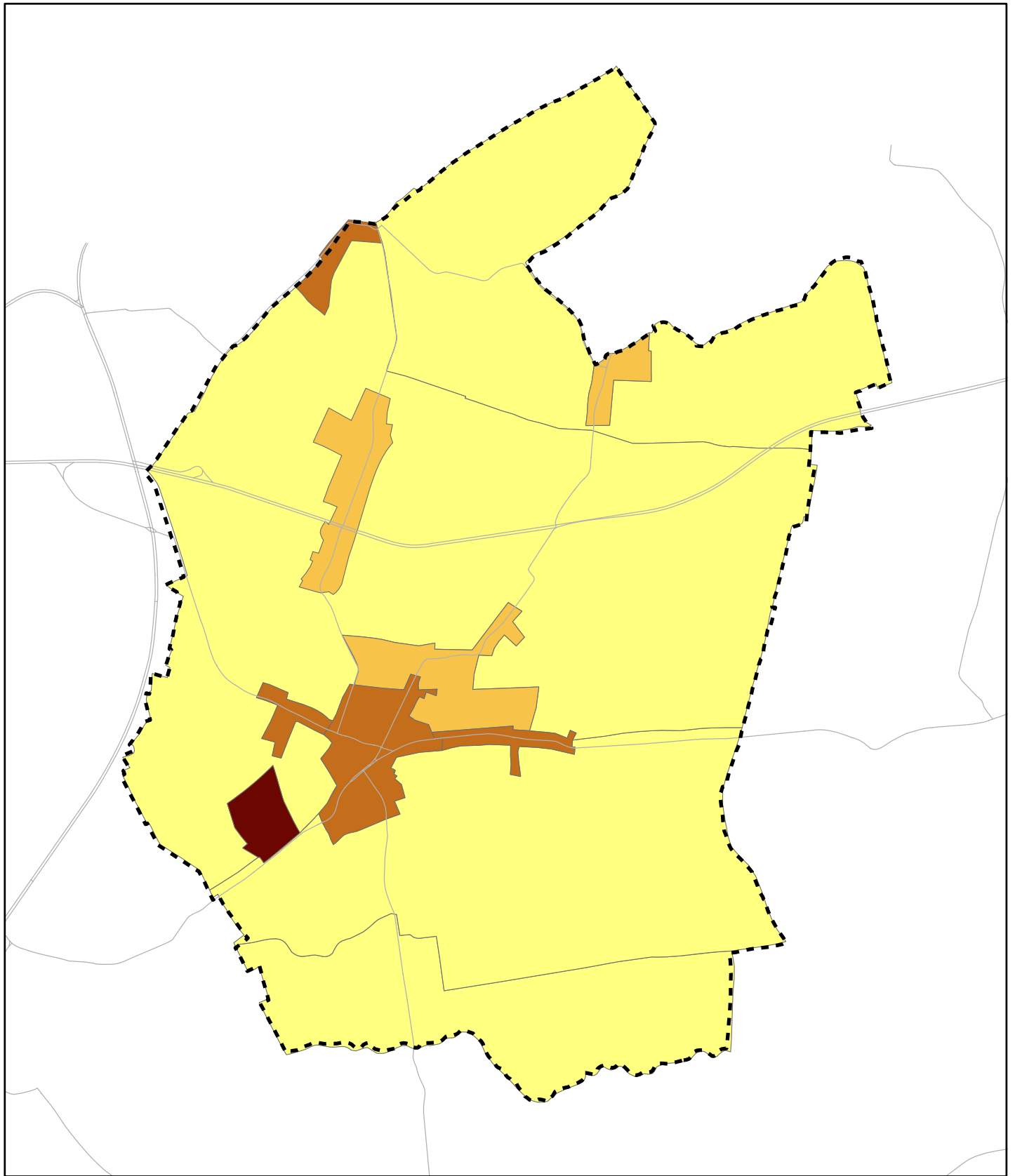
	aantal woningen	aandeel in het totale aantal	oppervlakte (km ²)	dichtheid (aantal woningen per km ²)
<i>A000 Wachtebeke-centrum</i>	624	24,1 %	0,83	752
<i>A01 Molenhoek – Kalve</i>	119	4,6 %	0,17	700
<i>A02 Walderdonk</i>	92	3,6 %	0,14	657
<i>A03 Langelede</i>	192	7,4 %	0,59	325
<i>A04 Warandewijk</i>	392	15,2 %	0,29	1.352
<i>A053 De Bergen</i>	193	7,5 %	0,80	241
<i>A0AA Walderdonk</i>	159	6,2 %	0,30	530
<i>A0PA Stuijzandrug</i>	316	12,2 %	14,54	22
<i>A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing</i>	128	5,0 %	6,75	19
<i>AI00 Overslag</i>	96	3,7 %	0,21	457
<i>AI14 Oudenburgse Sluis</i>	89	3,4 %	0,15	593
<i>AI90 Sint-Eloois – De Plassen</i>	182	7,0 %	6,33	29
<i>A29 Provinciaal domein - Oostdonk</i>	2	0,1%	3,40	1
TOTAAL	2.584	100 %	34,53	75
<i>arr. Gent</i>	199.081		943,62	211
<i>Oost-Vlaanderen</i>	545.921		2.982,23	183
<i>Vlaanderen</i>	2.297.915		13.522,3	170

BEWONERSTITEL

In Wachtebeke wordt 70,36% van de woningen bewoond door de eigenaar. Dit cijfer ligt iets lager dan het gemiddelde van Oost-Vlaanderen en dan het Vlaamse gemiddelde. Een lager aantal woningen dat bewoond wordt door de eigenaar is eigenlijk typisch voor stedelijke gebieden, terwijl in gemeenten van de open ruimte het aantal huurwoningen meestal lager is.

Tabel 20. Bewonerstitel (situatie in 2001; bron: NIS)

	eigenaar	huurder
<i>Wachtebeke</i>	70,36 %	29,64 %
<i>Oost-Vlaanderen</i>	71,37 %	28,63 %
<i>Vlaanderen</i>	72,62 %	27,38 %



LEGENDE :

Aantal woningen / hectare

- 0 - 2
- 2 - 5
- 5 - 10
- 10 - 15

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 31 :
Woningdichtheid per statistische sector
(situatie in 2001)

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



WONINGTYPE

De meeste woningen in Wachtebeke zijn vrijstaande eengezinswoningen (53,3%). De open en halfopen bebouwing nemen samen 80,1% van het woningbestand voor hun rekening, wat heel wat meer is dan het Vlaamse gemiddelde (56,5%). In Wachtebeke valt de afwezigheid van appartementen heel sterk op: 2,7% ten opzichte van 20,0% in Vlaanderen.

De open bebouwing komt vooral heel veel voor in de open ruimte, buiten de ker-
nen Wachtebeke-centrum en Overslag,: Langelede (82,8%), stuifzandrug (82,0%), Oudenburgse Sluis (95,6%) en Sint-Eloois – De Plassen (89,1%).

De woningen in gesloten bebouwing komen heel veel voor in de Warandewijk (53,0%) en zijn relatief sterk vertegenwoordigd in Wachtebeke-centrum (15,1%). Hier zijn er ook tamelijk veel appartementen aanwezig (8,3%).

Tabel 21. Type van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS)

	eengezinswoning			appartemen- tent	andere	totaal
	open	half- open	geslo- ten			
A000 Wachtebeke-centrum	272 43,6%	178 28,5%	94 15,1%	52 8,3%	28 4,5%	624 100%
A01 Molenhoek – Kalve	64 53,9%	38 31,9%	6 5,0%	6 5,0%	5 4,2%	119 100%
A02 Walderdonk	52 56,5%	33 35,9%	4 4,3%	2 2,2%	1 1,1%	92 100%
A03 Langelede	159 82,8%	27 14,1%	0 0%	1 0,5%	5 2,6%	192 100%
A04 Warandewijk	14 3,6%	159 40,6%	208 53,0%	0 0%	11 2,8%	392 100%
A053 De Bergen	111 57,5%	59 30,6%	18 9,3%	1 0,5%	4 2,1%	193 100%
A0AA Walderdonk	60 37,7%	94 59,1%	1 0,6%	2 1,3%	2 1,3%	159 100%
A0PA Stuifzandrug	259 82,0%	37 11,7%	11 3,5%	2 0,6%	7 2,2%	316 100%
A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing	85 66,4%	23 18,0%	1 0,8%	4 3,1%	15 11,7%	128 100%
A100 Overslag	53 55,2%	29 30,2%	11 11,5%	0 0%	3 3,1%	96 100%
A114 Oudenburgse Sluis	85 95,6%	1 1,1%	1 1,1%	1 1,1%	1 1,1%	89 100%
A190 Sint-Eloois – De Plassen	162 89,1%	13 7,1%	2 1,1%	0 0%	5 2,7%	182 100%
A29 Prov. domein - Oostdonk	1 50,0%	1 50,0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%
TOTAAL	1.377 53,3%	692 26,8%	357 13,8%	71 2,7%	87 3,4%	2.584 100%
Vlaanderen	36,1%	20,4%	22,6%	20,0%	0,9%	100%

OUDERDOM VAN DE WONINGEN

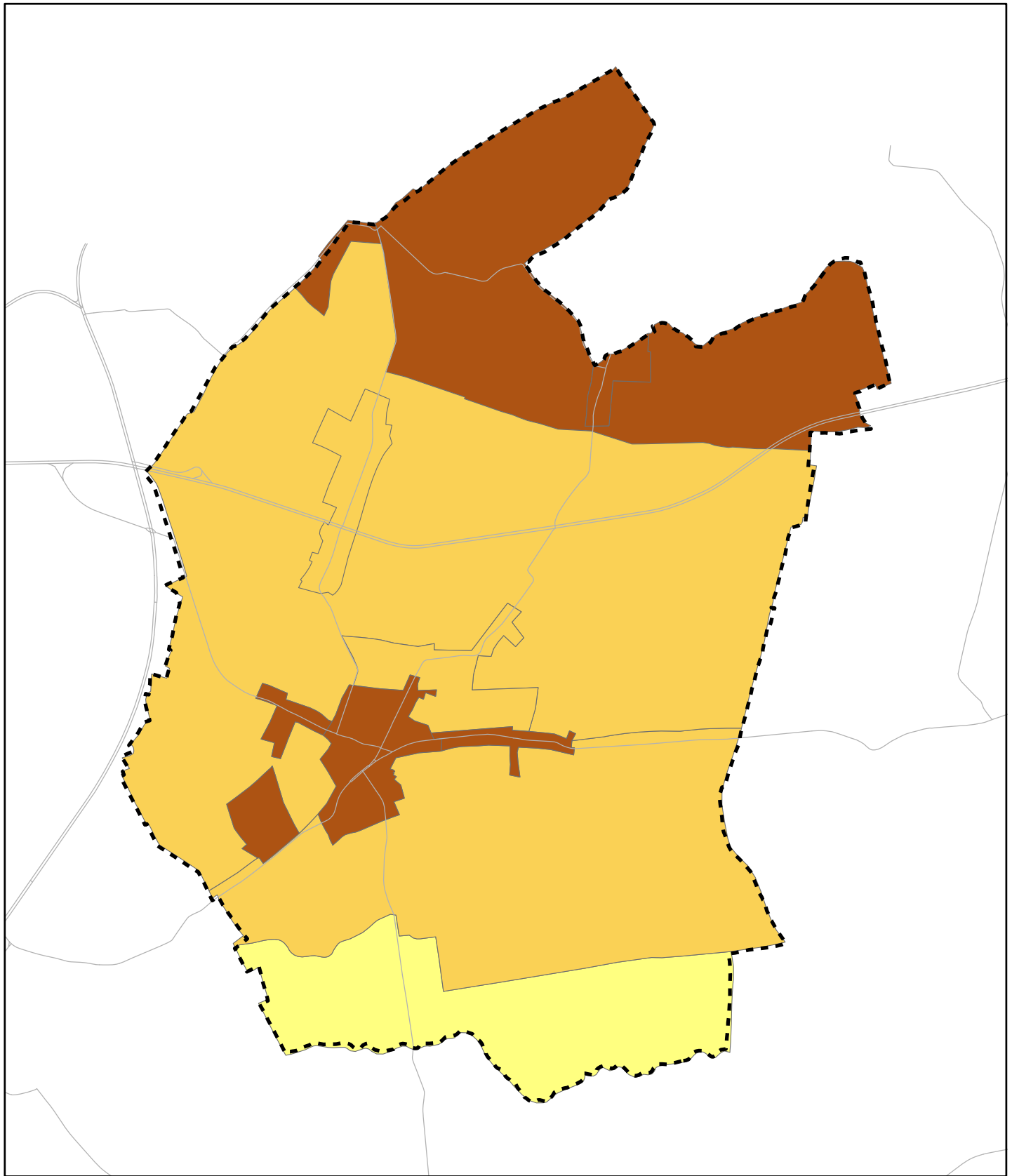
Ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde blijkt dat er in Wachtebeke nog veel oude woningen (van vóór 1919) zijn en dat er veel woningen gebouwd werden in de periode 1961 – 1980 (34,4% van het totale aantal woningen). Dit laatste heeft te maken met de sterke inwijking die er geweest is in de jaren 1970. Toen werd de Warandewijk gebouwd. 58,5% van het woningbestand van de wijk dateert uit deze periode.

Een groot aandeel oudere woningen (van vóór 1919) komt voor in enkele gehuchten en woninggroepen van de open ruimte: Langelede (20,3%), Overslag (18,7%) en Sint-Eloois – De Plassen (21,4%). In deze sectoren bevinden zich de meest oorspronkelijke nederzettingen van de gemeente, die dateren van de middeleeuwse veenontginning.

De sectoren met het hoogste aandeel recentere woningen (1981 – 2000) liggen in of aan de rand van de open ruimte: Walderdonk (40,3%), stuifzandrug (28,8%) en verspreide bebouwing (32,8%). Dit bevestigt de recente tendens om in de open ruimte te wonen.

Tabel 22. Bouwjaar van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS)

	vóór 1919	1920 – 1960	1961 – 1980	1981 – 2000	onbe- kend	totaal
<i>A000 Wachtebeke-centrum</i>	58 9,3%	140 22,4%	214 34,3%	78 12,5%	134 21,5%	624 100%
<i>A01 Molenhoek – Kalve</i>	18 15,1%	20 16,9%	28 23,5%	25 21,0%	28 23,5%	119 100%
<i>A02 Walderdonk</i>	11 12,0%	21 22,8%	30 32,6%	16 17,4%	14 15,2%	92 100%
<i>A03 Langelede</i>	39 20,3%	26 13,5%	49 25,5%	46 24,0%	32 16,7%	192 100%
<i>A04 Warandewijk</i>	0 0%	44 11,2%	229 58,5%	4 1,0%	115 29,3%	392 100%
<i>A053 De Bergen</i>	8 4,1%	58 30,1%	42 21,8%	41 21,2%	44 22,8%	193 100%
<i>A0AA Walderdonk</i>	3 1,9%	6 3,8%	73 45,8%	64 40,3%	13 8,2%	159 100%
<i>A0PA Stuifzandrug</i>	29 9,2%	53 16,8%	94 29,7%	91 28,8%	49 15,5%	316 100%
<i>A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing</i>	13 10,2%	10 7,8%	40 31,2%	42 32,8%	23 18,0%	128 100%
<i>A100 Overslag</i>	18 18,7%	27 28,2%	17 17,7%	14 14,6%	20 20,8%	96 100%
<i>A114 Oudenburgse Sluis</i>	12 13,5%	16 17,8%	21 23,7%	22 24,8%	18 20,2%	89 100%
<i>A190 Sint-Eloois – De Plassen</i>	39 21,4%	28 15,4%	50 27,5%	36 19,8%	29 15,9%	182 100%
<i>A29 Prov. domein - Oostdonk</i>	0 0%	0 0%	1 50,0%	0 0%	1 50,0%	2 100%
TOTAAL	248 9,6%	449 17,4%	888 34,4%	479 18,5%	520 20,1%	2.584 100%
Vlaanderen	7,5%	25,0%	26,2%	21,3%	20,0%	100%



LEGENDE :

% woningen met bouwjaar vóór 1961

- 0 - 10
- 11 - 20
- 21 - 30
- 31 - 40

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 32 :
Woningen met bouwjaar vóór 1961
(situatie in 2001)

Datum : september 2007

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



COMFORT VAN DE WONINGEN

Een opvallend kenmerk van Wachtebeke is het grote aantal woningen met een klein comfort (39,7% ten opzichte van 24,4% in Vlaanderen). Het aandeel van de woningen met een middelmatig en een groot comfort is in Wachtebeke kleiner dan in Vlaanderen. Dit heeft sterk te maken met de woningen van de Warandewijk, waarvan de overgrote meerderheid over een klein comfort beschikt (74,3%).

De sectoren waar het grootste aantal woningen zonder comfort voorkomen zijn Langelede (9,4%) en Oudenburgse Sluis (9,0%). Het zijn ook de sectoren waar het meeste oudere woningen aanwezig zijn.

In de sectoren waar veel nieuwe woningen zijn, is ook het meeste groot comfort aanwezig: Walderdonk (66,1%), stuifzandrug (52,3%) en verspreide bebouwing (50,0%). Ook in Wachtebeke-centrum beschikt een groot aandeel van de woningen over groot comfort (51,5%).

Tabel 23. Comfort van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS)

	groot com- fort	mid- del- matig com- fort	klein com- fort	zonder com- fort	onbe- kend	totaal
<i>A000 Wachtebeke-centrum</i>	321 51,5%	67 10,7%	185 29,6%	25 4,0%	26 4,2%	624 100%
<i>A01 Molenhoek – Kalve</i>	54 45,4%	11 9,2%	35 29,4%	9 7,6%	10 8,4%	119 100%
<i>A02 Walderdonk</i>	39 42,4%	8 8,7%	37 40,2%	8 8,7%	0 0%	92 100%
<i>A03 Langelede</i>	85 44,2%	9 4,7%	72 37,5%	18 9,4%	8 4,2%	192 100%
<i>A04 Warandewijk</i>	60 15,3%	18 4,6%	291 74,3%	17 4,3%	6 1,5%	392 100%
<i>A053 De Bergen</i>	90 46,6%	9 4,7%	70 36,3%	13 6,7%	11 5,7%	193 100%
<i>A0AA Walderdonk</i>	105 66,1%	11 6,9%	34 21,4%	5 3,1%	4 2,5%	159 100%
<i>A0PA Stuifzandrug</i>	165 52,3%	19 6,0%	112 35,4%	15 4,7%	5 1,6%	316 100%
<i>A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing</i>	64 50,0%	6 4,7%	46 35,9%	5 3,9%	7 5,5%	128 100%
<i>A100 Overslag</i>	45 46,9%	4 4,2%	38 39,6%	6 6,2%	3 3,1%	96 100%
<i>A114 Oudenburgse Sluis</i>	37 41,6%	3 3,4%	36 40,4%	8 9,0%	5 5,6%	89 100%
<i>A190 Sint-Eloois – De Plassen</i>	83 45,6%	7 3,8%	68 37,4%	13 7,1%	11 6,0%	182 100%
<i>A29 Prov. domein - Oostdonk</i>	1 50,0%	0 0%	1 50,0%	0 0%	0 0%	2 100%
TOTAAL	1.149 44,4%	172 6,7%	1.025 39,7%	142 5,5%	96 3,7%	2.584 100%
Vlaanderen	54,5%	13,6%	24,4%	4,8%	2,7%	100%

zonder comfort = zonder klein comfort
klein comfort = stromend water, WC met spoeling, bad/douche
middelmatig comfort = klein comfort + centrale verwarming
groot comfort = middelmatig comfort + keuken > 4 m² + telefoon + auto

OPPERVLAKTE VAN DE WONINGEN

De woningen van verschillende grootte zijn tamelijk gelijkmatig verspreid over gans de gemeente. Het aandeel grote woningen (> 125 m²) is hoog in de sectoren Walderdonk (10,9%), Langelede (10,4%), stuifzandrug (12,3%) en Oudenburgse Sluis (10,1%). In de Warandewijk is het aandeel grote woningen heel beperkt (1,8%). Het aandeel kleine woningen is hoog in de sectoren verspreide bebouwing (35,1%) en Oudenburgse Sluis (29,2%).

Tabel 24. Oppervlakte van de woningen (situatie in 2001; bron: NIS)

	< 54 m ²	55 – 84 m ²	85 – 124 m ²	> 125 m ²	onbekend	totaal
A000 Wachtebeke-centrum	142 22,8%	171 27,4%	210 33,7%	44 7,0%	57 9,1%	624 100%
A01 Molenhoek – Kalve	28 23,5%	30 25,2%	38 31,9%	9 7,6%	14 11,8%	119 100%
A02 Walderdonk	23 25,0%	26 28,3%	25 27,2%	10 10,9%	8 8,7%	92 100%
A03 Langelede	43 22,4%	52 27,1%	62 32,3%	20 10,4%	15 7,8%	192 100%
A04 Warandewijk	102 26,0%	136 34,7%	113 28,8%	7 1,8%	34 8,7%	392 100%
A053 De Bergen	40 20,7%	53 27,5%	58 30,1%	18 9,3%	24 12,4%	193 100%
A0AA Walderdonk	41 25,7%	51 32,1%	51 32,1%	7 4,4%	9 5,7%	159 100%
A0PA Stuifzandrug	74 23,4%	74 23,4%	95 30,1%	39 12,3%	34 10,8%	316 100%
A091 Wachtebeke – verspreide bebouwing	45 35,1%	26 20,3%	34 26,6%	6 4,7%	17 13,3%	128 100%
A100 Overslag	21 21,9%	30 31,2%	28 29,2%	9 9,4%	8 8,3%	96 100%
A114 Oudenburgse Sluis	26 29,2%	17 19,1%	31 34,8%	9 10,1%	6 6,7%	89 100%
A190 Sint-Eloois – De Plassen	50 27,5%	37 20,3%	63 34,6%	16 8,8%	16 8,8%	182 100%
A29 Provinciaal domein - Oost-donk	1 50,0%	1 50,0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%
TOTAAL	636 24,6%	704 27,2%	808 31,3%	194 7,5%	242 9,4%	2.584 100%

SOCIALE WONINGEN

In Wachtebeke is de sociale huisvestingsmaatschappij Volkshaard cvba actief.

Wachtebeke telt een groot aantal sociale woningen: 12,6% van het woningbestand zijn sociale woningen. Hiermee scoort Wachtebeke ver boven het Vlaamse gemiddelde (ca. 5,2% sociale woningen). In Oost-Vlaanderen heeft enkel de gemeente Zelzate een nog groter aantal sociale woningen (12,9%)¹⁸.

¹⁸ VVAA, *Focus op wonen 2*, provinciebesturen van Antwerpen, Limburg, Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en West-Vlaanderen, Onderzoeksgroep Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad van de Universiteit Antwerpen, december 2002, blz. 82.

In de gemeente staan momenteel nog enkele sociale huisvestingsprojecten op stapel:

- inbreiding Warandewijk;
- uitbreiding Groenstraat;
- project in de Godshuisstraat.

4.1.2.3 *mogelijk aanbod voor bijkomende woningen in woongebied en woonuitbreidingsgebied*

INLEIDING

Binnen woongebied en woonuitbreidingsgebied volgens de plannen van aanleg zijn er verschillende mogelijkheden om bijkomende woningen te creëren. Bijkomende woningen kunnen voorzien worden in reeds bebouwde gebieden of in nog onbebouwde gebieden:

- invulling van leegstand;
- vervanging van bestaande woningen door appartementen;
- aanbod door gebouwen of terreinen die hun vroegere gebruikswaarde verloren hebben;
- onbebouwde percelen in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen;
- onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen;
- onbebouwde binnengebieden in woongebied;
- onbebouwde woonuitbreidingsgebieden.

De onbebouwde percelen en gebieden vormen het grootste aandeel van bouwmogelijkheden in de gemeente. Voor de inschatting van deze bouwmogelijkheden in de gemeente wordt gebruik gemaakt van de voorlopige inventaris van de onbebouwde percelen, opgemaakt in 2003. De gegevens hiervan werden verzameld op basis van een plaatsbezoek. De gemeente beschikt (nog) niet over een goedgekeurde inventaris van onbebouwde percelen.

LEEGSTAANDE WONINGEN

De inventaris van de leegstaande woningen werd laatst bijgewerkt op 27/07/2004. Op deze datum waren er 17 leegstaande woningen in Wachtebeke. Dit komt overeen met ca. 0,7% van het woningbestand in de gemeente. Dit is een verwaarloosbaar aandeel. In Wachtebeke zijn dus nagenoeg alle beschikbare woningen bewoond.

Panden die als gevolg van verkrotting niet langer bewoond kunnen worden, en bijgevolg leegstaan, komen in de gemeente niet voor.

VERVANGING VAN BESTAANDE WONINGEN DOOR APPARTEMENTEN

De tendens tot vervanging van bestaande woningen door appartementen is in Wachtebeke een recent fenomeen. In het centrum van Wachtebeke en in de onmiddellijke omgeving zijn er momenteel enkele projecten in aanbouw. Het bouwvolume is telkens maximaal drie bouwlagen hoog.

De volgende projecten werden vergund in 2006, voor een totaal van 96 wooneenheden:

- Stationsstraat – Rechtstro (23 wooneenheden);
- Kerkstraat 40 (4 wooneenheden);
- Dorp 64 (5 wooneenheden);
- Dorp – Jules Persynplein (18 wooneenheden);
- Smishoek – Jules Persynplein (46 wooneenheden).

Het is onduidelijk of deze tendens zich in de toekomst zal verderzetten in Wachtebeke dan wel een kortstondig fenomeen is. In elk geval is het zo dat de mogelijkheid bestaat om op deze manier bijkomende woningen te creëren. Op basis van de evolutie van de voorbije jaren in de gemeente wordt aangenomen dat er jaarlijks ca. 10 bijkomende woningen kunnen voorzien worden door vervangingsbouw. Over een periode van 10 jaar zouden ca. 100 woningen kunnen gerealiseerd worden.

AANBOD DOOR GEBOUWEN OF TERREINEN DIE HUN VROEGERE GEBRUIKSWAARDE VERLOREN HEBBEN

Binnen de gemeente zijn er terreinen die hun vroegere bestemming verloren hebben of die hun bestemming zullen verliezen, en die dus in aanmerking komen voor een wooninbreidingsproject. Het gaat om twee terreinen:

- het braakliggende terrein, waar zich vroeger het station bevond;
- de huidige sportterreinen (voetbalterrein en tennisvelden; samen ca. 2,3 hectare), die zullen vrijkomen bij een eventuele herlokalisatie naar het sportterrein dat voorzien is in het BPA *De Bergen*.

Naar schatting kunnen op deze manier ca. 45 bijkomende woningen gerealiseerd worden.

ONBEOUWDE PERCELEN IN GOEDGEKEURDE, NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN

Op basis van een inventarisatie van de onbebouwde percelen op het terrein blijkt dat er 33 percelen onbebouwd zijn in verkavelingen.

ONBEOUWDE PERCELEN IN WOONGEBIED LANGS UITGERUSTE WEGEN

In woongebied zijn er nog 40 percelen niet bebouwd langs uitgeruste wegen.

ONBEOUWDE BINNENGEBIEDEN IN WOONGEBIED

Er is een totale oppervlakte van ca. 16,3 hectare onbebouwde binnengebieden aanwezig in Wachtebeke. Gerekend aan een dichtheid voor het buitengebied van 15 woningen per hectare betekent dit een mogelijkheid voor 244 bijkomende woningen.

Het gaat in het totaal om zes gebieden:

1. BPA *De Bergen*: 7,0 hectare;
2. binnengebied Stationsstraat – Molenhoek: 1,0 hectare;
3. binnengebied tussen scholencomplex en de Moervaart: 3,4 hectare;
4. de Warande: 3,0 hectare;
5. twee kleinere gebieden in Overslag: samen 1,9 hectare.

ONBEBOUWDE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN

In Wachtebeke komen twee grote onbebouwde woonuitbreidingsgebieden voor. Samen hebben ze een oppervlakte van ca. 46 hectare. Gerekend aan een dichtheid voor het buitengebied van 15 woningen per hectare betekent dit een mogelijkheid voor ca. 690 bijkomende woningen.

4.1.2.4 *overzicht effectief beschikbaar aanbod*

BEREKENING VAN HET AANBOD

Op basis van het totale juridische aanbod wordt het effectief beschikbaar aanbod berekend gelegen in het woongebied volgens het gewestplan. Dit gebeurt door toepassing van een realisatiegraad, die rekening houdt met het feit dat niet elk gebied of elke locatie volledig kan ontwikkeld worden binnen een bepaalde periode. De realisatiegraad is bovendien afhankelijk van de situering van de onbebouwde percelen.

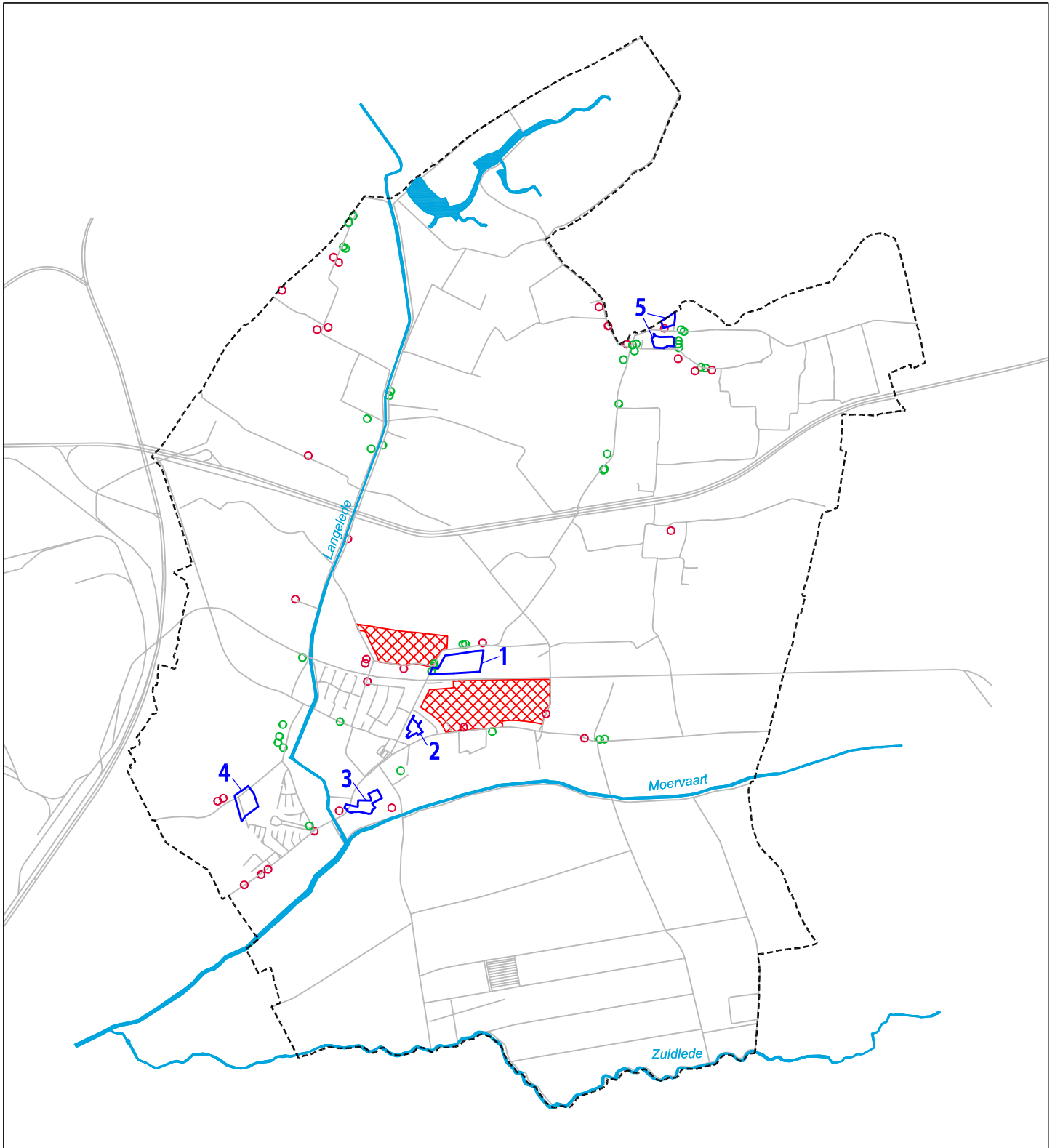
Om het effectief beschikbaar aanbod voor de periode 2007 – 2012 te bekomen worden de volgende realisatiegraden vooropgesteld:

- 100% voor de leegstaande woningen;
- 50% voor de vervangingsbouw;
- 100% voor de vernieuwingsprojecten;
- 40% voor de onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen;
- 15% voor de onbebouwde percelen in woongebied gelegen langs uitgeruste wegen;
- 50% voor de onbebouwde binnengebieden in woongebied;
- 0% voor de onbebouwde woonuitbreidingsgebieden¹⁹.

TOEPASSING OP WACHTEBEKE

Hieruit blijkt dat er in Wachtebeke voor de periode 2007 – 2012 een effectief beschikbaar aanbod is van ca. 253 woningen.

¹⁹ De onbebouwde woonuitbreidingsgebieden worden niet meegerekend in het effectief beschikbaar aanbod.



LEGENDE :

- Onbebouwd perceel gelegen in verkaveling
- Onbebouwd perceel gelegen in woongebied langs uitgeruste weg
- Onbebouwd binnengebied (> 0,5 ha) in woongebied
- ▨ Onbebouwd woonuitbreidingsgebied

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



Grontmij

0 200 500 1000 m



Tabel 25. Overzicht van het effectief beschikbaar aanbod tot 2012

	mogelijk aanbod	realisatiegraad	effectief beschikbaar aanbod
<i>leegstand</i>	17	100%	17
<i>vervangingsbouw</i>	100	50%	50
<i>vernieuwingprojecten</i>	45	100%	45
<i>onbebouwde percelen in verkavelingen</i>	33	40%	13
<i>onbebouwde percelen in woongebied langs uitgeruste wegen</i>	40	15%	6
<i>onbebouwde binnengebieden in woongebied</i>	244	50%	122
<i>onbebouwde woonuitbreidingsgebieden</i>	690	0%	0
TOTAAL	1.169		253

4.1.3 confrontatie van de woningbehoefte met het beschikbaar aanbod

Op basis van de analyses en de berekeningen uit de voorgaande paragrafen kan een tabel opgesteld worden waarin de woningbehoefte en het woningaanbod met elkaar vergeleken worden. Hieruit blijkt dat het effectief beschikbaar aanbod in woongebied ruimschoots volstaat om de woningbehoefte op te vangen.

Hierbij wordt benadrukt dat het gaat om ramingen, en niet om exacte cijfers. Belangrijk zijn dan ook niet de absolute getallen op zich, maar wel de grootteorde.

Tabel 26. Confrontatie woningbehoefte – beschikbaar aanbod

	1991 – 2007	2007 – 2012	2012 - 2017
<i>taakstelling provincie</i>	312		
<i>raming behoefte (eigen berekening)</i>		55	48
<i>effectief beschikbaar aanbod in woongebied</i>	taakstelling volledig ingevuld	253	

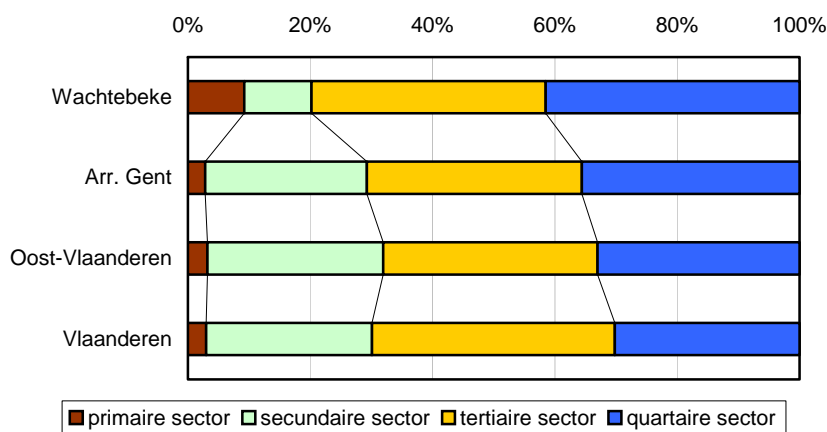
4.2 bedrijvigheid

4.2.1 economische gegevens

4.2.1.1 sectorale verdeling

In Wachtebeke waren er in 2002 1.088 arbeidsplaatsen. Hiervan waren er 716 werknemers (65,8%) en 372 zelfstandigen (34,2%). De tewerkstelling in Wachtebeke is dus vrij beperkt. Het hoge aandeel zelfstandigen is hiervoor typisch. In het arrondissement Gent bedraagt het aandeel zelfstandigen 15,3% en in Oost-Vlaanderen 18,1%.

De voornaamste sectoren in Wachtebeke zijn de quartaire sector (41,5%) en de tertiaire sector (38,3%), gevolgd door de secundaire sector (11,0%) en de primaire sector (9,2%). Het overwicht van de dienstverlening is dus sterk uitgesproken. Opvallend is eveneens het hoge aandeel van de landbouw in de tewerkstelling in Wachtebeke. Uit de vergelijking met de sectorale werkverdeling van het arrondissement, de provincie en het gewest blijkt vooral de zwakke vertegenwoordiging van de secundaire sector in Wachtebeke. Dit heeft uiteraard te maken met de nabijheid van de industriële activiteiten in de Gentse kanaalzone.

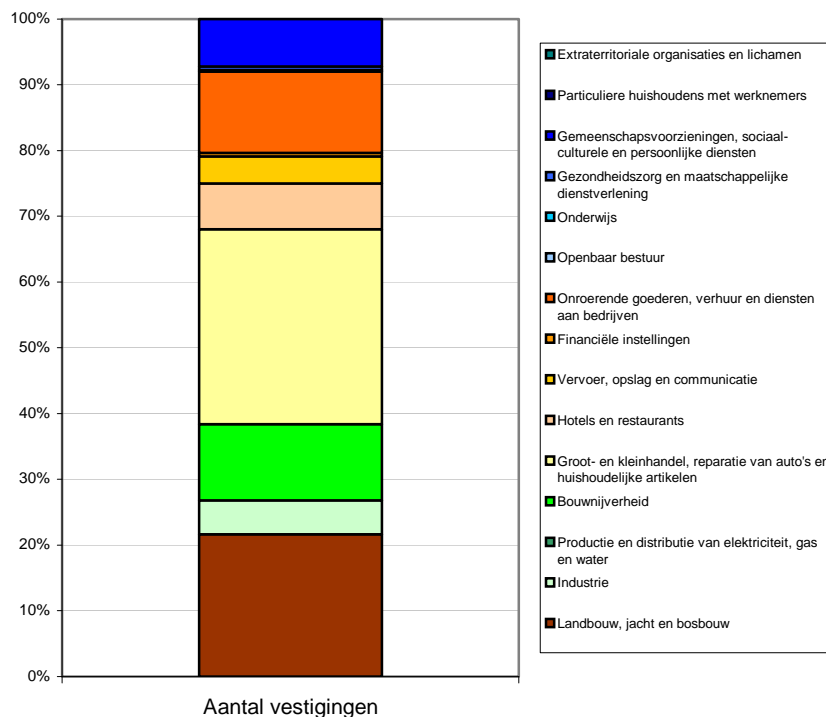


Figuur 16. Sectorale werkgelegenheid in 2002 (bron: RSZ, RSVZ)

In 2002 waren er in Wachtebeke 388 ondernemingen actief.

De meerderheid van deze vestigingen is actief in de tertiaire sector (208 ondernemingen of 53,6% van het totale aantal). Het grootste aantal ondernemingen is actief in de groot- en kleinhandel, reparatie van auto's en huishoudelijke artikelen (115 ondernemingen), gevolgd door onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven (48 ondernemingen) en hotels en restaurants (27 ondernemingen). Op de tweede plaats inzake aantal ondernemingen staat de primaire sector (84 ondernemingen of 21,6%). Daarna volgen de secundaire sector (65 ondernemingen of 16,8%) en de quartaire sector (31 ondernemingen of 8,0%).

Het aantal ondernemingen in Wachtebeke vertoont een dalende tendens. In 1999 waren er nog 406 ondernemingen actief in de gemeente, terwijl er in 2002 nog 388 ondernemingen waren. Dit aantal is verder gedaald tot 378 in 2004. Deze daling doet zich hoofdzakelijk voor in de tertiaire sector (-22 ondernemingen in de periode 1999 – 2004).



Figuur 17. Sectorale verdeling naar vestigingen in 2002 (bron: RSZ, RSVZ)

4.2.1.2 activiteitsstructuur

ALGEMEEN

In 2002 bedraagt de actieve bevolking (= bevolking tussen 18 en 64 jaar) van Wachtebeke 4.319 personen. Dit betekent 63,2% op een totale bevolking van 6.836 inwoners.

De beroepsbevolking van Wachtebeke bestond in 2002 uit 2.875 personen. De beroepsbevolking geeft aan hoeveel mensen zich aanbieden op de arbeidsmarkt om betaalde arbeid te verrichten en omvat dus zowel de werkenden als de niet-werkende werkzoekenden.

De werkgelegenheid geeft het aantal arbeidsplaatsen weer in de gemeente, en omvat zowel de bezoldigde als de zelfstandige tewerkstelling. In Wachtebeke zijn er in 2002 1.088 arbeidsplaatsen, waarvan 716 bezoldigd (= 65,8%) en 372 zelfstandig (= 34,2%).

Tabel 27. Bevolking en werkgelegenheid in Wachtebeke in 2002 (bron: steunpunt WAV; EROV, provincie Oost-Vlaanderen, GOM Oost-Vlaanderen)

	AANTAL
<i>bevolking</i>	6.836
<i>actieve bevolking</i>	4.319
<i>beroepsbevolking</i>	2.875
<i>werkenden</i>	2.723
<i>werklozen</i>	152
<i>arbeidsplaatsen</i>	1.088
<i>bezoldigd</i>	716
<i>zelfstandig</i>	372

WERKGELEGENHEIDSCOËFFICIËNT

De werkgelegenheidscoëfficiënt is een indicatie van de mate waarin een gemeente als een centrum van tewerkstelling fungeert. Het is de verhouding tussen het aantal arbeidsplaatsen en de beroepsbevolking (werkenden en werkzoekenden), of anders gesteld de verhouding van de beroepsbevolking werkend in de gemeente tot de beroepsbevolking wonend in de gemeente.

Een coëfficiënt van 1 betekent dat in de regio evenveel arbeidsplaatsen zijn als personen behorend tot de beroepsbevolking. Hogere waarden zijn positief te interpreteren. Zij wijzen er op dat de lokale vraag naar arbeid vanwege bedrijven en instellingen groter is dan het aanbod van arbeidskrachten vanuit de lokale bevolking. In de meeste gemeenten is de balans kleiner dan 1, wat impliceert dat een deel van de inwonende beroepsbevolking aangewezen is op de vraag naar arbeid buiten de gemeentegrenzen.

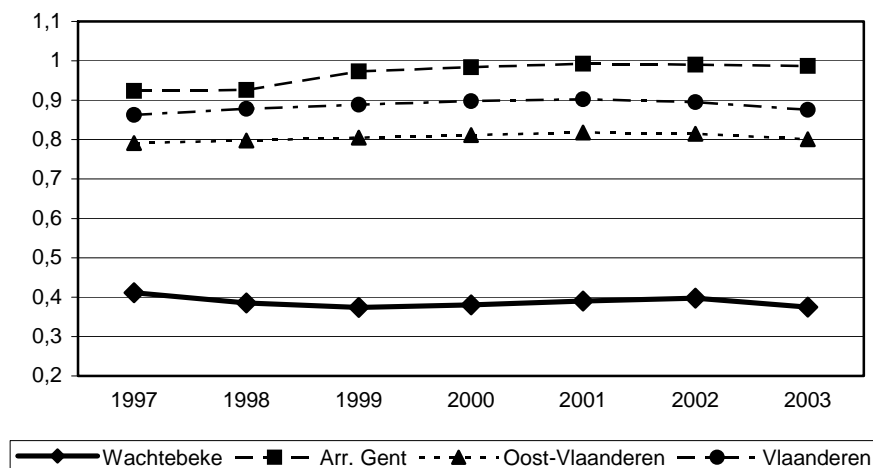
In 2003 bedroeg de werkgelegenheidscoëfficiënt voor Wachtebeke 0,375. Dit betekent dat theoretisch slechts 37,5% van de beroepsbevolking van Wachtebeke aan de slag zou kunnen in de eigen gemeente en dat 72,5% van de beroepsbevolking buiten de gemeente aan de slag zou moeten. Een lage werkgelegenheidscoëfficiënt is typisch voor landelijke gemeenten. Deze fungeren namelijk niet, zoals onder meer de steden, als een centrum voor tewerkstelling. Bovendien speelt in Wachtebeke ook de nabijheid van de Gentse kanaalzone, die een groot deel van de vraag naar arbeid in de gemeente opvangt. Toch is de werkgelegenheidscoëfficiënt voor Wachtebeke lager dan deze van omliggende gemeenten:

- Assenede: 0,569;
- Kaprijke: 0,569;
- Lochristi: 0,559;
- Moerbeke: 0,431;
- Sint-Gillis-Waas: 0,486;
- Stekene: 0,469;
- Waarschoot: 0,500;
- Zomergem: 0,538.

Ook voor een gemeente in het buitengebied kent Wachtebeke dus een relatief laag aantal arbeidsplaatsen. Bovendien vertoont de werkgelegenheidscoëfficiënt een dalende trend in de gemeente: in 1997 bedroeg die nog 0,411.

Tabel 28. Werkgelegenheidscoëfficiënt (bron: steunpunt WAV)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<i>Wachtebeke</i>	0,411	0,385	0,374	0,380	0,390	0,387	0,375	
<i>arr. Gent</i>	0,924	0,926	0,973	0,984	0,993	0,990	0,987	
<i>Oost-Vlaanderen</i>	0,791	0,798	0,805	0,812	0,818	0,815	0,801	
<i>Vlaanderen</i>	0,863	0,879	0,889	0,898	0,903	0,895	0,876	



Figuur 18. Werkgelegenheidscoëfficiënt (bron: steunpunt WAV)

De werkgelegenheidscoëfficiënt steeg overal in Vlaanderen tot 2001, nadien kende ze een stagnatie. In de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaanderen lag deze coëfficiënt onder 1. Dit wil zeggen dat deze gebieden niet in de mogelijkheid verkeren om hun volledige beroepsactieve bevolking van werk te voorzien. In het arrondissement Gent ligt de werkgelegenheidscoëfficiënt net onder 1.

In tegenstelling tot de werkgelegenheidscoëfficiënt die het verband geeft tussen het aanbod en de vraag, is er ook nog een indicator die het verband weergeeft tussen het aanbod en de potentiële vraag (waarbij de volledige actieve bevolking werkt of werk zoekt): de werkgelegenheidsgraad.

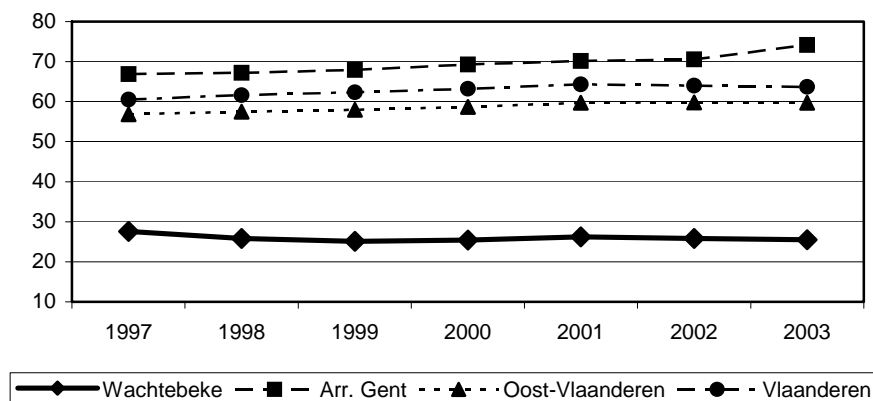
WERKGELEGENHEIDSGRAAD

De werkgelegenheidsgraad is de verhouding van het aantal arbeidsplaatsen tot de actieve bevolking. Deze indicator is een graadmeter die aangeeft in hoeverre een provincie, arrondissement of gemeente er in slaagt werk te verschaffen. Kortom: aan de hand van de werkgelegenheidsgraad is het meteen duidelijk of men met een typische woongemeente, dan wel een typische werkgemeente te maken heeft.

Uit onderstaande gegevens blijkt dat de werkgelegenheidsgraad in Wachtebeke volgens de verwachtingen ver onder die van het arrondissement, de provincie en het gewest ligt. De werkgelegenheidsgraad vertoont een licht schommelend verloop, maar vertoont in de periode 1997 – 2003 een globale daling van 27,6 tot 25,5. Daartegenover staat een positieve evolutie in dezelfde periode in het arrondissement, de provincie en het Vlaams gewest.

Tabel 29. Werkgelegenheidsgraad (bron: steunpunt WAV)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<i>Wachtebeke</i>	27,6	25,8	25,1	25,4	26,2	25,8	25,5	
<i>arr. Gent</i>	66,9	67,2	67,9	69,3	70,2	70,6	74,2	
<i>Oost-Vlaanderen</i>	57,0	57,5	57,9	58,7	59,7	59,8	59,7	
<i>Vlaanderen</i>	60,5	61,7	62,3	63,2	64,3	64,0	63,7	



Figuur 19. Werkgelegenheidsgraad (bron: steunpunt WAV)

WERKLOOSHEIDSGRAAD

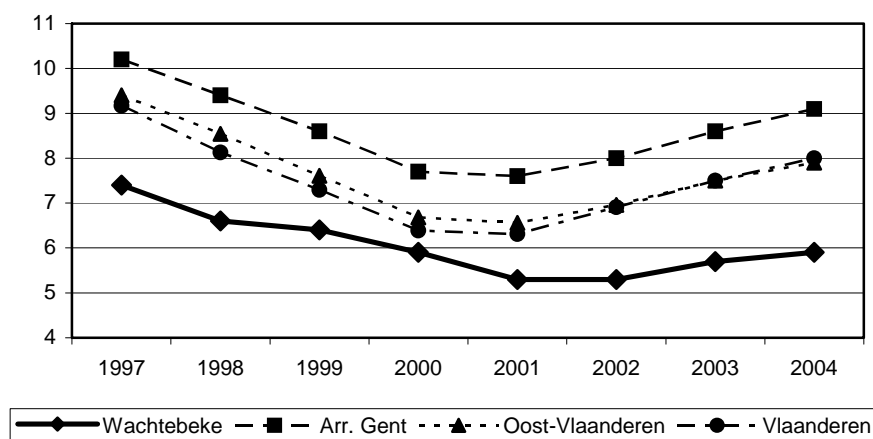
De werkloosheidsgraad is de verhouding tussen het aantal werkzoekenden en de beroepsbevolking. Deze indicator geeft een beeld van de mate waarin de bevolking op actieve leeftijd, die zich op de arbeidsmarkt aanbiedt, geen werk vindt. Tegenwoordig is de actieve bevolking namelijk overal omvangrijker dan de bevolking die in de realiteit economisch actief is in de nauwe betekenis van het woord: vraag en aanbod zijn niet in evenwicht en dit onevenwicht vertaalt zich in een werkloosheidsgraad.

De omvang van de werkloosheid is zowel afhankelijk van economische factoren (conjunctuur) als van demografische factoren (bv. oververtegenwoordiging jonge actieve bevolking).

Ondanks de lage werkgelegenheidscoëfficiënt en de lage werkgelegenheidsgraad is de werkloosheidsgraad in Wachtebeke relatief laag. Na een jarenlange stelselmatige daling van de werkloosheidsgraad is er vanaf 2001 opnieuw een stijging.

Tabel 30. Werkloosheidsgraad (bron: steunpunt WAV)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<i>Wachtebeke</i>	7,4	6,6	6,4	5,9	5,3	5,3	5,7	5,9
<i>arr. Gent</i>	10,2	9,4	8,6	7,7	7,6	8,0	8,6	9,1
<i>Oost-Vlaanderen</i>	9,4	8,5	7,6	6,7	6,6	7,0	7,5	7,9
<i>Vlaanderen</i>	9,2	8,1	7,3	6,4	6,3	6,9	7,5	8,0



Figuur 20. Werkloosheidsgraad (bron: steunpunt WAV)

4.2.1.3 inkomen

In 2000 waren er in Wachtebeke in totaal 3.208 aangiften. Het gemiddelde inkomen per aangifte bedraagt 27.443 euro. Voor het Vlaams gewest is dit 25.620 euro. Uit de verdeling van de aangifteklassen blijkt dat in de gemeente vooral de hogere inkomens sterk vertegenwoordigd zijn.

Het gemiddelde inkomen per inwoner van Wachtebeke bedroeg in 2002 13.383 euro. Dit is hoger dan het gemiddelde inkomen in de provincie (13.118 euro) en in het gewest (12.977 euro), maar iets lager dan het gemiddelde in het arrondissement (13.430 euro).

Tabel 31. Aantal aangiften in 2000 per aangifteklaas (bron: APS)

	< 2.479 euro	2.479– 6.197 euro	6.197– 12.395 euro	12.395– 17.353 euro	17.353– 24.789 euro	>24.789 euro	totaal
<i>Wachtebeke</i>	82 2,6%	106 3,3%	528 16,5%	563 17,5%	609 19,0%	1.320 41,1%	3.208 100%
<i>arr. Gent</i>	9.138 3,8%	10.072 4,1%	43.196 17,7%	43.893 18,0%	51.919 21,3%	85.386 35,1%	243.604 100%
<i>Oost-Vlaanderen</i>	20.757 3,2%	25.277 3,9%	112.374 17,1%	122.567 18,7%	145.467 22,2%	228.896 34,9%	655.338 100%
<i>Vlaanderen</i>	95.200 3,3%	111.094 3,9%	483.592 17,0%	547.897 19,3%	624.986 22,0%	982.220 34,5%	2.844.989 100%

Het lijkt niet overbodig aan te stippen dat het inkomenspeil naar woonplaats is geregistreerd, en het aldus geen idee geeft van het inkomen dat ter plaatse is opgebouwd. In dit laatste verkrijgt men inzicht door middel van de toegevoegde waarde.

4.2.1.4 toegevoegde waarde

De toegevoegde waarde kan omschreven worden als de beloningen toegekend aan de productiefactoren, dus aan arbeid en kapitaal (soms wordt ook de informatie als een afzonderlijke productiefactor opgevat; meestal echter als een immateriële investering, dus kapitaal). Bovendien wordt de toegevoegde waarde als bruto-begrip gehanteerd in de sociaal-economische statistiek, hetgeen er uiteindelijk op neerkomt dat ook het verbruik van bedrijfsactiva, vertolkt via de afschrijvingen, in rekening wordt gebracht.

De toegevoegde waarde geeft een beeld van waar welvaart of inkomen gecreëerd wordt. De in het totaal tijdens een jaar gerealiseerde toegevoegde waarde van een land levert het bruto binnenlands product op; bij arrondissementen, provincies en gewesten wordt gesproken over bruto regionaal product. Statistisch is op voorstel van de Europese Unie vanaf 2000 geopteerd voor een waardering tegen basisprijzen, wat er op neerkomt dat de gegevens gezuiverd zijn van productgebonden heffingen, zoals de accijnzen en de landbouwheffingen. De productgebonden subsidies worden daarentegen niet in mindering gebracht.

Tabel 32. Bruto toegevoegde waarde tegen basisprijs, in lopende prijzen (2002; bron: EROV, provincie Oost-Vlaanderen, GOM Oost-Vlaanderen)

	absolute cijfers (in miljoen euro)	toegevoegde waarde per inwoner (in euro)
<i>Wachtebeke</i>		
<i>arr. Gent</i>	12.329	24.672
<i>Oost-Vlaanderen</i>	26.858	19.627
<i>Vlaanderen</i>	132.750	22.184

4.2.1.5 ondernemingsweefsel

De tabel, die de spreiding aangeeft van het aantal ondernemingen en het aantal werknemers naar de grootte van de bedrijven, houdt geen rekening met de eenpersoonsondernemingen. Het is duidelijk dat er in Wachtebeke quasi uitsluitend kleinere bedrijven aanwezig zijn. Nochtans nemen de grotere ondernemingen toch een groot aandeel van de tewerkstelling voor hun rekening.

Tabel 33. Grootte van de bedrijven in 2002 (bron: EROV, provincie Oost-Vlaanderen en GOM Oost-Vlaanderen)

	2 – 19 werknemers		20 – 99 werknemers		> 99 werknemers	
	O.	W.	O.	W.	O.	W.
<i>Wachtebeke</i>	94,3%	59,8%	0,7%	40,2%	0,0%	0,0%
<i>arr. Gent</i>	88,9%	21,9%	8,7%	23,0%	2,4%	55,1%
<i>Oost-Vlaanderen</i>	88,6%	26,0%	9,1%	27,5%	2,3%	46,5%
<i>Vlaanderen</i>						

O. = aantal ondernemingen

W. = aantal werknemers

4.2.2 behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in de gemeente

4.2.2.1 relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen biedt de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein te voorzien in gemeenten, die volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen behoren tot het buitengebied. Een dergelijk lokaal bedrijventerrein moet aangelegd worden aansluitend bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein. Voor de oppervlakte van het bijkomende lokale bedrijventerrein geldt een richtcijfer van maximum 5 hectare.²⁰

Bovenstaande bepalingen zijn van toepassing op de gemeente Wachtebeke.

- De gemeente Wachtebeke bevindt zich in het buitengebied.
- De kern Wachtebeke-centrum wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als hoofddorp.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen bepaalt evenwel dat de aanleg van een bijkomend lokaal bedrijventerrein enkel kan gebeuren op basis van een aantoonbare behoefte. De behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid moet (kwantitatief en kwalitatief) gemotiveerd en verantwoord worden, waarbij overeenkomstig de doelstelling van een efficiënt en doordacht ruimtegebruik moet nagegaan worden welke potenties en behoeften er in de gemeente zijn op het vlak van ruimte voor bedrijvigheid.²¹

De onderstaande raming van de behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid in Wachtebeke is gebaseerd op de toetsstenen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.

4.2.2.2 kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het aanbod in de gemeente

TOESTAND VAN DE BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

Momenteel is er in Wachtebeke één gebied bestemd als industriegebied op het gewestplan: het industriegebied 'Kloosterbos' (ca. 5,1 hectare).

- Het industriegebied bevindt zich op de grens met de gemeente Zelzate, net ten noorden van de N49/E34. Het beschikt over een toegang via de verkeerswisselaar R4-oost – N49/E34.
- Het industrieterrein is eigendom van één bedrijf, die gebouwen verhuurt aan verschillende bedrijven (ca. 30). Deze bedrijven stellen samen ca. 150 mensen tewerk.
- Het industriegebied is volledig ingenomen. Op het terrein bevinden zich enkele grote bouwvolumes, waarin de verschillende bedrijven gevestigd zijn.

Er is in de gemeente geen bijkomende ruimte bestemd voor bedrijvigheid na 1/1/1994.

²⁰ Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004, blz. 421.

²¹ Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004, blz. 422.

In Wachtebeke zijn er 11 zonevremde bedrijven. Deze nemen samen ca. 10 hectare in beslag. Het grootste gedeelte hiervan (ca. 6 hectare) wordt ingenomen door het zonevremde gedeelte van het industriegebied 'Kloosterbos'. De overige zonevremde bedrijven zijn heel wat kleiner (meestal < 0,5 hectare).

EVOLUTIE VAN DE BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

Het industrieterrein 'Kloosterbos' werd in 1979 ingevuld door één bedrijf, die de gebouwen verhuurt. Sedertdien zijn er geen grondverkopen op het terrein.

POTENTIES VOOR BEDRIJVIGHEID IN DE GEMEENTE

De bedrijfsgebouwen van het industriegebied 'Kloosterbos' nemen ca. 60% van de totale oppervlakte in. Een deel van de onbebouwde ruimte is verhard in functie van toegangen, opslag en parking; de rest van het terrein is ingevuld met groenvoorzieningen. Er zijn geen reserves in eigendom van de bedrijven.

Er zijn geen bouwrijpe en verkoopbare percelen.

Er zijn geen onbenutte terreinen of percelen.

Er is geen permanente leegstaand van bedrijven.

Er zijn geen vervuilde terreinen gekend.

OVERZICHT

Op het bestaande bedrijventerrein is er geen ruimte om bijkomende lokale bedrijven op te nemen. Er is in Wachtebeke geen aanbod aan ruimte voor bijkomende lokale bedrijvigheid.

4.2.2.3 *analyse van de vraag naar ruimte voor lokale bedrijvigheid in de gemeente*

De analyse van de vraag naar lokale bedrijfsgrond in Wachtebeke gebeurt op basis van kennis van de lokale situatie en op basis van de enquête, die de gemeente in 2004 uitgevoerd heeft ivm. zonevremde bedrijven. Bij deze enquête werden alle bedrijven van de gemeente aangeschreven, met de vraag om hun bestaande toestand (naam, activiteit, oppervlakte, bebouwing, bestemming, ...) weer te geven en om hun toekomstige ruimtebehoeften in te schatten.

De vraag naar ruimte voor lokale bedrijvigheid in de gemeente wordt bepaald aan de hand van twee elementen:

- de oppervlakte van de bedrijven, die de gemeente tijdens de voorbije jaren verlaten hebben, omwille van het gebrek aan beschikbare percelen voor bedrijvigheid in Wachtebeke zelf;

- de oppervlakte van de bestaande bedrijven die zich zouden willen herlokalisieren op een lokaal bedrijventerrein.

Tijdens de voorbije jaren hebben verschillende bedrijven de gemeente Wachtebeke verlaten. Het gaat om bedrijven die zich niet meer verder konden ontwikkelen op de bestaande locatie, hetzij omdat ze geen uitbreidingsmogelijkheden meer hadden in woongebied, hetzij omdat ze zonevreemd lagen of werden bij uitbreiding. Deze bedrijven hebben een nieuwe locatie gezocht. Dit moest noodgedwongen buiten de gemeente, omdat er geen beschikbare percelen zijn voor bedrijvigheid in Wachtebeke zelf.

Zo hebben de volgende bedrijven de gemeente verlaten:

- transportbedrijf L'Ecluse, vroeger Stationsstraat 172, opgericht in 1950, ca. 1,3 hectare, gedeeltelijk zonevreemd, verhuisd naar Evergem;
- transportbedrijf Van den Hende, vroeger Langelede 109, verhuisd naar Evergem;
- transportbedrijf Erwin Trans, vroeger Pottershoek 11A, verhuisd naar Waarschoot;
- garage Verstraeten, vroeger Walderdonk 101, opgericht in 1965, ca. 0,9 hectare, zonevreemd en behoefte aan uitbreiding, verhuisd naar Lochristi.

Het gaat over een oppervlakte van ca. 3,4 hectare (in de veronderstelling dat de niet gekende bedrijven 0,6 hectare groot zijn).

Ten tweede zijn er verschillende bedrijven van Wachtebeke, die vragende partij zijn om zich te vestigen op een bedrijventerrein²². Het gaat zowel om bedrijven in woongebied als om zonevremde bedrijven:

- transportbedrijf Verhofstadt (0,5 ha);
- drukkerij Geers-Meskens (0,5 ha);
- schrijnwerkerij Van de Sompel (0,5 ha; zonevreemd);
- voeren en muurtegels CDL (0,3 ha);
- drukkerij Focus belettering (0,3 ha);
- Wasserij Onze Was (0,5 ha);
- Debo Bikes (0,3 ha);
- grondwerken Filip De Wever (1,0 ha);
- Garage Van Megroot (0,5 ha; zonevreemd);
- schrijnwerkerij Van Eetvelde (0,3 ha).

Het gaat in totaal over een oppervlakte van 4,8 hectare.

Bij de bedrijven, die zich bevinden in woongebied, is er in de meeste gevallen een woning aanwezig op het perceel.

Er bestaat in Wachtebeke dus een latente vraag van ca. 8,2 hectare voor bedrijvigheid. Specifiek voor lokale bedrijvigheid bestaat een latente vraag van ca. 4,8 hectare.

4.2.2.4 de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid in de gemeente

Vermits er momenteel geen enkel aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid beschikbaar is in de gemeente Wachtebeke, kunnen we uitgaan van de veronderstelling dat de vraag ook de behoefte is aan ruimte voor lokale bedrijvigheid in de ge-

²² Gegevens op basis van de enquête die de gemeente in 2004 uitgevoerd heeft ivm. zonevremde bedrijven.

meente. De behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kan dan geraamd worden op **ca. 4,8 hectare**.

Deze (kwantitatieve) behoefte wordt verder ondersteund door de recente evolutie van bedrijvigheid in de gemeente.

- De lokale economie van Wachtebeke bevindt zich in een dalende trend voor wat betreft het aantal bedrijven en de werkgelegenheidscoëfficiënt. Het aantal bedrijven in Wachtebeke is gedaald van 406 in 1999 tot 378 in 2004. De werkgelegenheidscoëfficiënt²³ is eveneens gedaald: van 0,411 in 1997 tot 0,375 in 2003.
- De werkgelegenheidscoëfficiënt van Wachtebeke ligt bovendien lager dan deze van de omliggende gemeenten in het buitengebied:
 - Wachtebeke: 0,375;
 - Moerbeke: 0,431;
 - Stekene: 0,469;
 - Assenede: 0,569;
 - Kaprijke: 0,569.

Het voorzien van bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kan dus bijdragen tot de stabilisatie van de economische situatie in Wachtebeke.

²³ De werkgelegenheidscoëfficiënt van een gemeente is de verhouding van het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente tot het aantal personen van de beroepsbevolking (werken en werkzoekenden) in de gemeente.

4.3 voorzieningen

Tegen 2010 moet de werking van het gemeentelijke containerpark op de huidige locatie (Stationsstraat) stopgezet worden. De gemeente zoekt naar een nieuwe locatie om het containerpark te lokaliseren. Voor de oppervlakte geldt een richtcijfer van 2 hectare.

In het BPA *De Bergen* is een zone voor sport en recreatie opgenomen. Deze zone is nog niet gerealiseerd. Ze zal waarschijnlijk ingenomen worden door de plaatselijke voetbalclub. Momenteel zijn er geen concrete ruimtevragen gekend van andere sport- en recreatievoorzieningen.

Specifiek voor de jeugd wordt gezocht naar ruimte voor een bijkomend speelbos in de gemeente, naast de twee bestaande speelbossen. De provincie Oost-Vlaanderen heeft de intentie om dit speelbos aan te leggen in het Kloosterbos.

4.4 open ruimte

4.4.1 ruimte voor landbouw

Tussen 1981 en 1995 deed zich in Wachtebeke een rationalisering voor van de landbouwsector. Er is een tendens merkbaar naar grotere landbouwbedrijven. Tevens kan men hieruit afleiden dat bestaande landbouwbedrijven percelen overkopen van landbouwbedrijven die verdwijnen.

- Het aantal landbouwbedrijven is gedaald van 110 in 1981 tot 86 in 1995.
- De oppervlakte cultuurgrond is afgenomen van 1580 hectare in 1981 tot 1446 hectare in 1996.
- De gemiddelde oppervlakte van een landbouwbedrijf steeg van 14,4 hectare in 1981 tot 16,8 hectare in 1995.

Naast de ruimte voor landbouw neemt ook het aantal mensen af dat actief is in de landbouw.

- In tegenstelling tot elders in Vlaanderen steeg de totale tewerkstelling in de landbouw in Wachtebeke in de periode 1981 – 1991. In 1981 bedroeg de totale tewerkstelling 205 mensen. In 1985 was de totale tewerkstelling gestegen tot 212 (+3,41%), in 1991 tot 221 (+4,24% ten opzichte van 1985). In deze totale tewerkstelling wordt rekening gehouden met het aantal bedrijfsleiders, meewerkende familieleden en echtgenoten, bezoldigde en niet-bezoldigde helpers, alsook met bestendige werkkrachten, dat zijn mensen die voortdurend in het bedrijf werken, en niet-bestendige werkkrachten.
- In de periode 1991 – 1995 daalde de tewerkstelling echter tot 178 werkkrachten (-19,46%). Deze daling is een normale evolutie gezien het dalend aantal landbouwbedrijven (in 1995 nog 86 bedrijven), het dalend aantal percelen en de dalende oppervlakte.²⁴

Slechts een klein aantal landbouwbedrijven kent een vermoedelijke opvolger (ouder dan 14 jaar). Dit wijst er op dat het aantal landbouwbedrijven en de tewerkstelling in deze sector in de toekomst nog zal afnemen.

- In de periode 1981 – 1995 hadden slechts een 14-tal landbouwers min of meer zekerheid over een opvolger.
- In de periode 1981 – 1991 hadden een 30-tal landbouwers vermoedelijk geen opvolger. In 1995 waren dat er nog maar 21 landbouwers. Waarschijnlijk hadde veel landbouwers, die geen opvolger hadden, ondertussen hun activiteiten stopgezet.
- In 1995 waren er 15 bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar die nog niet wisten of ze een opvolger hadden.

²⁴ Omwille van de vaagheid van de gegevens moeten deze data met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd worden.

Tabel 34 Kenmerken tewerkstelling in de landbouwbedrijven (1981, 1985, 1991 en 1995)

	1981	1985	1991	1995
aantal bedrijven	110	113	99	86
oppervlakte cultuurgrond (hectare)	1580,20	1582,40	1545,15	1445,80
bedrijfsleiders	110	113	99	86
vermoedelijke opvolger (> 14 jaar) voor bedrijfsleider > 50 jaar:				
<i>ja</i>	13 (189,58 ha)	12 (297,56 ha)	12 (327,82 ha)	14 (285,75 ha)
<i>neen</i>	29 (307,79 ha)	27 (229,27 ha)	31 (383,29 ha)	21 (211,40 ha)
<i>onzeker</i>	18 (397,85 ha)	24 (380,89 ha)	15 (332,25 ha)	14 (238,36 ha)
totale oppervlakte bedrijf	1632,10 ha	1632,56 ha	1591,26 ha	1493,81 ha
bestendige werkrachten:				
• bedrijfsleider:				
<i>man</i>	85	89	75	62
<i>vrouw</i>	8	10	6	6
<i>meewerkende echtgenote</i>	3	5	5	6
• andere familieleden				
bedrijfsleider:				
bezoldigde:				
<i>man</i>	14	5	18	4
<i>vrouw</i>	1	0	0	0
niet-bezoldigde helpers:				
<i>man</i>	2	2	6	5
<i>vrouw</i>	3	0	1	0
bestendige werkrachten:				
• bedrijfsleider:				
<i>man</i>	17	13	10	18
<i>vrouw</i>	0	1	0	0
<i>meewerkende echtgenoot</i>	3	4	5	4
<i>meewerkende echtgenote</i>	50	49	54	44
• andere familieleden				
bedrijfsleider:				
bezoldigde:				
<i>man</i>	0	2	9	0
<i>vrouw</i>	1	4	8	2
niet-bezoldigde helpers:				
<i>man</i>	7	10	16	12
<i>vrouw</i>	9	6	8	6
andere personen:				
<i>man</i>	2	2	0	6
<i>vrouw</i>	0	0	0	3

In de periode 1981 – 1995 werd de landbouwgrond op een andere manier aangewend.

- Tussen 1981 en 1995 werd het grootste gedeelte van de landbouwgrond aangewend als weiden en grasland. Het aantal hectaren weiland daalde van 581 hectare in 1981 naar 534 hectare in 1995 (-8,8%), terwijl het aantal runderen toenam van 3867 in 1981 naar 4921 in 1995 (+27%). Deze tendens is duidelijk gericht op de bio-industrie en wijst erop dat het vee meer en meer in loopstallen wordt gefokt.
- Granen (uitgezonderd tarwe) namen in 1981 nog de tweede plaats in met 342 ha (21,64%). Maar in de periode 1981 – 1985 schakelden veel landbouwers over op groenvoedergewassen. Ook deze tendens is gericht op de bio-industrie. Het grondbeslag door granen daalde met 79 ha (-22,87%), terwijl de oppervlakte groenvoedergewassen steeg met 55 ha (+24,02%). Deze trend bleef zich voortzetten tot 1995. In dat jaar steeg zowel de geteelde oppervlakte granen (+6 hectare of +3,03%) als de geteelde oppervlakte groenvoedergewassen (+14 hectare of +3,96%).
- Het vierde meest geteelde gewas in de periode 1981-1991 waren de nijverheidsgewassen. In 1995 verloor dit gewas 44 hectare tegenover 1991 (-30,01%). De oppervlakte tarwe daalde voortdurend in deze periode: in 1981 werd er op 130 hectare tarwe verbouwd, in 1995 nog op 108 hectare.
- Het aantal landbouwpaarden daalde (47 in 1981, 15 in 1995) en is uiteraard gering door de rationalisering in de landbouw. Ook het aantal varkens in Wachtebeke nam af: van 4.539 varkens in 1981 naar 2.700 in 1995.

Tabel 35. Verdeling landbouwgrond in hectare (1981, 1985, 1991 en 1995)

	1981	1985	1991	1995	% ten opzichte van open ruimte in 1995
<i>weiden en grasland</i>	581,87	581,76	536,69	534, 66	17,9%
<i>droog geoogste peulvruchten</i>	5,70	12,60	12,00	geen gegevens	
<i>tarwe</i>	130,34	126,12	121,66	108,28	3,6%
<i>granen (met uitzondering van tarwe)</i>	342,03	263,82	219,57	226,22	7,59%
<i>nijverheidsgewassen</i>	141,91	137,93	148,63	104,02	3,49%
<i>groenvoedergewassen</i>	230,27	285,57	361,95	376,30	12,63%
<i>aardappelen</i>	88,36	108,56	97,08	56,16	1,88%
<i>bloemen, bloembollen, snijbloemen, sierplanten</i>	6,32	6,32	6,90	4,01	0,13%

Tabel 36 Verdeling veeteelt (aantal)

	1981	1985	1991	1995
<i>runderen</i>	3.867	4.502	4.870	4.921
<i>landbouwpaarden</i>	47	36	15	15
<i>varkens</i>	4.539	3.921	2.800	2.700

5 POTENTIES EN KNELPUNTEN

5.1 potenties

5.1.1 open-ruimtestructuur

- Het noordelijke poldergebied is een kwalitatief open-ruimtegebied. De natuurgebieden in de Sint-Elooispolder hebben een hoge ecologische en landschappelijke waarde. De Sint-Elooiskreek zelf is landschappelijk en ecologisch zeer waardevol. De plek biedt een landschappelijk interessant perspectief op de noordelijke polders (grotendeels op het grondgebied van Nederland). Het voorkomen van talrijke kleine landschapselementen langs wegen, dijken en grachten draagt bij tot de landschappelijke en ecologische waarde van het gebied en biedt interessante aanknopingspunten voor eventuele toekomstige landschapontwikkeling.
- De zuidelijk gelegen Moervaartdepressie is eveneens een kwalitatief open-ruimtegebied, waarin het provinciaal recreatiedomein Puyenbroeck zich manifesteert als een bosrijke enclave.
- Op de centrale dekzandrug zijn het Kloosterbos en het Heidebos landschappelijk en ecologische waardevol. Ze bepalen in grote mate het groene karakter van de gemeente. De Moervaart en de Langelede zijn waardevolle beeldbepalende landschappelijke elementen.

5.1.2 nederzettingsstructuur

- Wachtebeke-centrum vormt de centrale kern in de gemeente, waar de meeste woningen geconcentreerd zijn. De kern biedt potenties voor de uitbouw van een kwalitatieve, landelijke woonomgeving met een dynamiek op het niveau van het buitengebied. De relatie met de open ruimte is sterk aanwezig.
- Binnen de kern komen enkele waardevolle ruimtes voor, die kunnen zorgen voor een sterke aantrekkingskracht van het centrum: het Dorp en het Jules Persynplein, de aanwezige voorzieningen, het lokale handelsapparaat, de historische gebouwen en constructies, ... Ook het relatief grote open groengebied, gelegen tussen het centrum van Wachtebeke en de Warandewijk, is bijzonder karakteristiek en biedt tal van ontwikkelingsmogelijkheden.
- De grensgehuchten Overslag en Oudenburgse Sluis worden gekenmerkt door een lage dynamiek, die in een passende verhouding staat tot het landelijk karakter van het omliggende poldergebied. Beide nederzettingscon-

concentraties zijn karakteristiek binnen de gemeente en verstoren, in hun huidige hoedanigheid, de landschappelijke waarde van de open ruimte nauwelijks. Ze kunnen bovendien beschouwd worden als de ruimtelijke neerslag van de historische ontwikkeling in het grensgebied.

5.1.3 ruimtelijke structuur van de voorzieningen

- De meeste voorzieningen op gemeentelijk niveau zijn geconcentreerd in de kern van Wachtebeke-centrum. Op een beperkte ruimte kunnen de inwoners terecht voor verschillende diensten en voorzieningen. Het recente cultuurcentrum met de bibliotheek vormt een verrijking voor de gemeente.
- Uit het gemeentelijk ruimtelijk beleid blijkt dat het landschappelijk en recreatief potentieel van de waterlopen door de gemeente erkend wordt. Er werden reeds een aantal bijzondere inspanningen verricht om een hoogwaardige, recreatieve waterinfrastructuur uit te bouwen.

5.1.4 lijninfrastructuur

- De nabijheid van de kanaalzone met de R4 leidt tot een goede bereikbaarheid van de gemeente. Door middel van de Gebroeders Naudtslaan (N449) is er een rechtstreekse aansluiting op de R4 en een onrechtstreekse aansluiting op de N49/E34, die doorheen de gemeente loopt.
- In Wachtebeke zelf zijn praktisch enkel lokale wegen aanwezig. Het doorgaande verkeer in de woonomgeving is relatief beperkt. Het wegnemen van de gelijkvloerse kruispunten met de N49/E34 heeft de verkeersveiligheid en -leefbaarheid in de gemeente op een positieve manier beïnvloed.

5.1.5 ruimtelijk-economische structuur

- De economische activiteiten bevinden zich verspreid in de gemeente en zijn nauw verweven met het wonen. Hierdoor is een dynamische en leefbare lokale gemeenschap ontstaan.

5.2 knelpunten

5.2.1 open-ruimtestructuur

- Het open en landelijk karakter van de gemeente moet beschouwd als een ruimtelijke kwaliteit. Het wordt echter steeds duidelijker dat landbouwactiviteiten, zoals die in het verleden voorkwamen, omwille van allerlei factoren minder aantrekkelijk worden. Het valt te verwachten dat in de nabije toekomst de primaire sector zich verder zal transformeren, met gevolgen voor het ruimtebeslag. Het is belangrijk om functionele dragers te vinden voor de open ruimte, die in staat zijn om het open en landelijke karakter van de gemeente te vrijwaren. Een eventuele wijziging van het grondgebruik met betrekking tot de agrarische activiteiten mag het landelijke karakter van de gemeente geen schade toebrengen en de landschappelijk waardevolle eigenheid niet in het gedrang brengen.
- In de open ruimte zijn tijdens de voorbije jaren verschillende landschappelijk en ecologisch waardevolle kleine landschapselementen verdwenen. Dit heeft onder meer te maken met de schaalvergroting van de landbouw. Een verderzetting van deze ontwikkeling zal leiden tot een daling van de ecologische waarde van de open-ruimtegebieden in de gemeente en zal een toekomstige natuurontwikkeling bemoeilijken.
- In het Heidebos en in het Kloosterbos komen een aantal functies en structuren voor, die zorgen voor een gedeeltelijke ruimtelijke versnippering van de bosgebieden: onder meer weekendverblijven, de N49/E34 en de R4 (geluidsoverlast en stofhinder), bedrijvigheid, enkele woningen. De aanwezigheid van deze functies en structuren veroorzaakt een verminderde landschappelijke en ecologische kwaliteit.
- Tijdens de voorbije jaren werden in de open ruimte nieuwe woningen opgericht. In het woongebied met landelijk karakter en in goedgekeurde verkavelingen werden een groot aantal onbebouwde kavels effectief bebouwd. Hierdoor breiden de woonlinten uit en groeien de landelijke kernen naar elkaar toe. De lintbebouwing versnipperd de aaneengesloten open ruimte en deelt deze op in verschillende fragmenten die slechts in beperkte mate met elkaar verbonden zijn. Lintvorming en landelijke clustervorming zijn veel voorkomende ruimtelijke problemen. Dit fenomeen heeft nefaste gevolgen voor de fauna en flora en hypothekeert de landschappelijke en ecologische waarde van de open ruimte. Bovendien daalt op deze manier de aantrekkingskracht en de belevingswaarde van de open ruimte.

5.2.2 nederzettingsstructuur

- In de gemeente Wachthebeke komen een groot aantal zonevreemde woningen voor. Deze woningen zijn verspreid over de gemeente. De zonevreemde woningen situeren zich meestal in het agrarische gebied, langsheen kleinere, lokale ontsluitingswegen. Gezien de ruimtelijke, juridische en sociale problemen die hiermee gepaard gaan, moet voor de zonevreemdheid een oplossing gezocht worden op basis van de bestaande, vergunde toestand. Een verdere toename van de verspreide bebouwing zou het zeer ty-

pische open karakter van de gemeente onder druk zetten en een bedreiging vormen voor de landschappelijke waarde van de open ruimte.

- Uit de analyse van de woningbehoefte blijkt dat het bestaande woningaanbod ontoereikend is. De toename van de gezinnen en het voorkomen van verouderde woningen vormen eveneens een probleem dat rechtstreeks verbonden is met de toenemende ontwikkelingsdruk in de open ruimte van de gemeente.
- De stedenbouwkundige lay-out van het historische centrum van de gemeente heeft een ietwat chaotisch karakter. Bovendien heeft zich tijdens de laatste jaren een transformatie en vernieuwingsproces voorgedaan, waarbij op verschillende plaatsen meergezinswoningen gebouwd werden. De coherentie van de dorpskern zou gebaat zijn bij een doordachte herinrichting van het publieke domein en bij een samenhangende structurering van bebouwing en functies.

5.2.3 ruimtelijke structuur van de voorzieningen

- De werking van het containerpark moet in 2010 gestopt worden op de huidige site in het woongebied van Wachtebeke-centrum. Daarom moet uitgekeken worden naar een andere locatie in de gemeente voor de inplanting van een containerpark.
- Het toeristisch-recreatief potentieel van Wachtebeke wordt momenteel onderbenut. Voornamelijk wat betreft het recreatieve medegebruik zijn de mogelijkheden legio. De diversiteit aan landschappen op fiets- en wandelafstand van de kern biedt een scala aan mogelijke ontwikkelingsperspectieven.
- Het provinciale recreatiedomein Puyenbroeck maakt Wachtebeke gekend in de ruime regio. Het domein vormt een hoogdynamische toeristisch-recreatieve enclave in een overwegend laagdynamisch landbouwgebied. De bosrijke omgeving langsheen de Zuidlede bepaalt grotendeels de attractiviteit ervan. Het recreatiedomein zelf valt onder de bevoegdheid van de provincie. De ruimtelijke inpassing ervan in de gemeente en de ruimtelijk-functionele relatie met Wachtebeke-centrum zijn aandachtspunten voor de toekomstige evolutie ervan.
- Er moet een oplossing geboden worden voor de ruimtevraag van de verschillende (zonevreemde) sport- en recreatievoorzieningen. Dit moet gebeuren in relatie tot de recreatiezone, die opgenomen is in het BPA *De Bergen*.

5.2.4 lijninfrastructuur

- Tijdens de voorbije jaren is het gemotoriseerde verkeer in de gemeente Wachtebeke toegenomen. Over het algemeen kan gesteld worden dat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid in de gemeente zijn afgenomen. Langsheen de verschillende invalswegen van Wachtebeke-centrum

zijn er, naast de vele woningen, ook enkele bedrijven gelegen, waardoor het centrum heel wat vrachtverkeer krijgt te verwerken. Dit veroorzaakt verkeersdrukke in de kern. Gezien de radiale wegenstructuur is het verkeerstechnisch niet evident om hieraan een oplossing te bieden.

- De recente vervanging van de gelijkvloerse aansluitingen met de N49/E34 door een brug en een ondergrondse verbinding is een gegeven dat de verkeersveiligheid positief beïnvloedt. Toch blijft de fysieke en visuele barrièrewerking van de N49/E34 bestaan, zonder mogelijkheid om hier fundamentele oplossingen voor aan te reiken.
De R4 en de industriële activiteiten in de Gentse kanaalzone veroorzaken sporadisch geluid- en stofhinder in de gemeente. De specifieke bedrijfsinfrastructuren zijn op meerdere plaatsen beeldbepalend in het landschap. Hieraan kan verholpen worden door middel van buffering.
- De spoorlijn van en naar de voormalige suikerfabriek van Moerbeke loopt door het centrum van de gemeente en kruist de Stationsstraat. Deze Stationsstraat is uitgegroeid tot een echte centrumas, met een belangrijk aantal winkels en diensten. Deze straat vormt eveneens de rechtstreekse verbinding met Ramonshoek en met het grensgehucht Overslag.
Het treinverkeer, dat van deze spoorlijn gebruik maakt, is periodiek en sporadisch van aard. Dit verkeer veroorzaakt bijgevolg nagenoeg geen overlast ten opzichte van de leefomgeving in Wachtebeke. Er dient wel te worden opgemerkt dat het treinverkeer, precies omwille van het uitzonderlijke karakter, tot gevaarlijke verkeerssituaties kan leiden ter hoogte van de onbewaakte overwegen.

5.2.5 ruimtelijk-economische structuur

- De gemeente Wachtebeke beschikt niet over een ambachtelijke zone. De kleinere industriezone langs de N49/E34 is volledig ingenomen. Er is dus geen ruimtelijk aanbod meer aanwezig volgens het gewestplan voor de locatie van lokale bedrijven. Dit legt een hypotheek op de economische ontwikkeling van de gemeente.
- De bestaande economische activiteiten zijn verspreid gelegen in de gemeente. Sommige bedrijven komen voor in nauwe verwevenheid met het wonen, terwijl andere bedrijven zonevreemd gelegen zijn in de open ruimte. Binnen het woongebied leidt dit op sommige plaatsen tot conflicten tussen de ruimtebehoeften van de bedrijven enerzijds en de woonkwaliteit anderzijds. Door hun ligging in het woongebied is het voor meerdere bedrijven onmogelijk om uit te breiden. In de open ruimte tast de aanwezigheid van bedrijvigheid de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de open ruimte aan.

DEEL 2 RICHTINGGEVEND GEDEELTE

1 INLEIDING

Het richtinggevende gedeelte van het ruimtelijk structuurplan bevat een wensbeeld voor de ruimtelijke toekomst van Wachtebeke. Het duidt aan waar er in de toekomst zal gewoond, gewerkt en gerecreëerd worden en het geeft het ruimtelijk beleid weer dat het gemeentebestuur wenst te volgen om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren.

De uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur en de beschrijving van het ruimtelijk beleid gebeurt in drie stappen.

- Een eerste hoofdstuk bevat een omschrijving van een algemene visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Wachtebeke. Dit gebeurt op basis van beleidsdoelstellingen en van ruimtelijke concepten voor de volledige gemeente. Tevens worden een aantal algemene aandachtspunten meegegeven voor het ruimtelijk beleid.
- Het tweede hoofdstuk bouwt de gewenste ruimtelijke structuur op aan de hand van deelstructuren. Deze deelstructuren hebben betrekking op de verschillende beleidsthema's (wonen, economie, natuur, landbouw, toerisme en recreatie, verkeer). Per beleidsthema worden beleidsdoelstellingen, een gewenste ruimtelijke ontwikkeling en mogelijke maatregelen weergegeven.
- Het derde hoofdstuk omvat een gebiedsgerichte beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur. Op basis van de gewenste ruimtelijke deelstructuren van het tweede hoofdstuk wordt de synthese van de gewenste ruimtelijke structuur voor de volledige gemeente voorgesteld. Tevens wordt voor elke deelruimte van Wachtebeke het gewenste ruimtelijk beleid aangegeven.

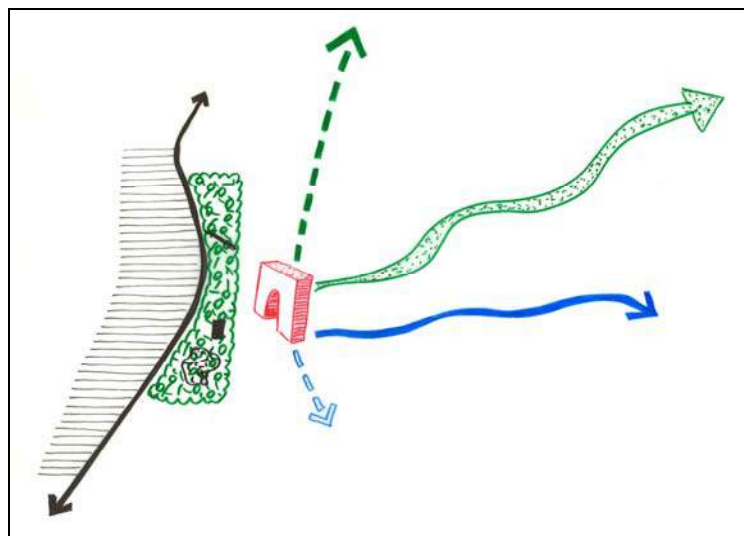
Het richtinggevend gedeelte vormt het conceptueel kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Wachtebeke. Op basis van het richtinggevend gedeelte kan het gemeentebestuur maatregelen nemen (opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen, stedenbouwkundige verordeningen, strategische projecten, overleg en onderhandeling met andere actoren, ...) om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren. Het zijn uiteindelijk de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen die een juridisch verordenende kracht voor de bewoners hebben. Het ruimtelijk structuurplan zelf is bindend voor de overheid.

2 ALGEMENE VISIE EN GLOBALE DOELSTELLINGEN

2.1 Wachtebeke als dynamische schakel in het noordelijk open-ruimtegebied

Wachtebeke maakt deel uit van het noordelijk open-ruimtegebied, dat volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen moet gevrijwaard worden van verdere verstedelijkingsdruk. Door zijn ligging aan de rand van de haven van Gent neemt Wachtebeke in dit open-ruimtegebied een specifieke plaats in. De gemeente vormt de overgang van de noord-zuid gerichte regionale structuur van de geïndustrialiseerde kanaalzone naar de oost-west gerichte open-ruimtestructuur ten oosten van de haven. Deze open-ruimtestructuur omvat de gemeenten Wachtebeke, Moerbeke, Stekene en Sint-Gillis-Waas.

Het gemeentebestuur wenst deze situatie aan te wenden om Wachtebeke te ontwikkelen als een dynamisch schakelpunt in de open ruimte, dat de overgang maakt tussen de grootschalige economische structuur van de kanaalzone en de regionale open ruimte. Daarenboven speelt Wachtebeke ook een rol op lokaal niveau als voorzieningencentrum voor de woonkernen ten oosten van de Gentse kanaalzone. Wachtebeke is de belangrijkste en meest ontwikkelde schakel binnen een netwerk van landelijke gemeenten ten noorden van Gent. In Wachtebeke komen tevens verschillende gebieden van de open ruimte samen, waarin de kern van de gemeente het centrum vormt. Door de goede bereikbaarheid van Wachtebeke kan deze schakelfunctie nog ondersteund worden (R4 en de N49/E34). Ook de recreatieve en toeristische troeven van de gemeente kunnen op deze manier beter benut worden, onder meer dankzij de aanwezigheid van het provinciaal domein Puyenbroeck.



Op basis van dit globale concept worden vijf beleidsdoelstellingen vooropgesteld:

- versterken van de centrumrol van Wachtebeke in het gebied ten oosten van de Gentse kanaalzone;
- kwalitatief beheren van de aantrekkelijke open-ruimtegebieden;
- uitbouwen van het recreatieve potentieel;
- aanbieden van een aangename, landelijke woonomgeving;
- ontwikkelen van lokale bedrijvigheid los van de Gentse kanaalzone.

Deze beleidsdoelstellingen worden vertaald in een aantal ruimtelijke concepten, die gelden voor gans het grondgebied van de gemeente:

- bundeling van activiteiten in de geselecteerde kernen;
- uitbouw van twee sterke bosstructuren: het Kloosterbos en het Heidebos;
- vrijwaring van twee grootschalige open ruimtes: de polders en de Moervaartdepressie;
- uitwerking van een centraal mozaïeklandschap;
- inrichting van een verweven netwerk van lokale wegen.

Bij de realisatie van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn er enkele aandachtspunten die moeten gerespecteerd worden met betrekking tot:

- een duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
- een kwalitatieve leefomgeving;
- een basis voor overleg en onderhandeling;
- een gefaseerde aanpak.

2.2 beleidsdoelstellingen

2.2.1 versterken van de centrumrol van Wachtebeke in het gebied ten oosten van de Gentse kanaalzone

Momenteel vervult de kern van Wachtebeke een centrumrol in de gemeente en voor de kleinere landelijke woonkernen en –entiteiten ten oosten van de kanaalzone. Het gemeentebestuur wenst deze lokale centrumrol verder te ondersteunen door de uitbouw van het voorzieningenapparaat in de gemeente en door de ondersteuning van een kwalitatieve, aangename centrumsfeer.

- Het gemeentebestuur streeft naar de permanente aanwezigheid van verschillende soorten van lokale voorzieningen in Wachtebeke: openbare voorzieningen, culturele voorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen, jeugdvoorzieningen, commerciële voorzieningen, horecazaken, diensten, enz.
- Daarnaast wenst het gemeentebestuur de kern aantrekkelijk in te richten en het groene karakter van de gemeente te benadrukken. Een duidelijke afbakening van het centrum en een kwalitatieve inrichting van het openbare domein kunnen de eigenheid van de Wachtebeke versterken en de aantrekkingskracht ervan vergroten.

Hierdoor kan Wachtebeke-centrum zich verder positioneren als de belangrijkste kern van de gemeente, die eveneens enkele kleinere gehuchten en landelijke kernen van buurgemeenten bedient.

2.2.2 kwalitatief beheren van de aantrekkelijke openruimtegebieden

De gemeente Wachtebeke heeft een overwegend open karakter. Het landschap van de gemeente wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grote open ruimten. Het gemeentebestuur wenst de intrinsieke ruimtelijke kwaliteit van deze open ruimten te behouden en te versterken. De ruimtelijk-functionele basis hiervoor wordt gevormd door het landschap, de natuur en de landbouw.

- De historische landschappen zijn structuurbepalend voor de gemeente. Ze hebben een hoge landschappelijke waarde. De ruimtelijke kwaliteit ervan moet geconsolideerd en – waar mogelijk – verder ontwikkeld worden. Er wordt gewerkt aan landschapsbehoud, landschapsherstel en landschapsontwikkeling. De optimalisatie van de rijkdom aan landschappelijke diversiteit draagt bij tot de leef- en verblijfskwaliteit van de gemeente.
- De natuurlijke structuur is misschien wel de grootste troefkaart voor de ruimtelijke identiteit van Wachtebeke. De natuurwaarden worden beschermd en er worden maatregelen genomen om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te creëren voor de natuur.
- De landbouw speelt een sleutelrol in de toekomstige ontwikkeling van de open ruimte. De gemeente heeft een historisch gegroeide traditie van landbouwbedrijven en het grootste gedeelte van het oppervlak wordt ingenomen door agrarische activiteit. Omwille van het sociaal-economische belang, moeten aan de sector voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden, zodat de leefbaarheid van de landbouwbedrijven kan gegarandeerd worden. De landbouw blijft dan ook een belangrijke drager vormen van de open ruimte.

Het gemeentelijke beleid in verband met de open ruimte kadert binnen de doelstellingen van de provinciale en de gewestelijke overheden. Heel wat elementen van de open ruimte van Wachtebeke behoren namelijk tot de bevoegdheid van de provincie en van het Vlaams gewest. Het gemeentebestuur wenst een ondersteunende en aanvullende rol te spelen bij het kwalitatieve beheer van de open ruimte in Wachtebeke.

2.2.3 uitbouwen van het recreatieve potentieel

Het aantrekkelijke landschap van Wachtebeke biedt tal van mogelijkheden voor het toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte (wandelen, fietsen, paardrijden, pleziervaart, hoeve- en plattelandstoerisme, ...). Specifieke waardevolle aanknopingspunten hiervoor zijn de vele bossen, de historische landschappen van de Moervaartdepressie en de polders en de verschillende waterwegen. Het toeristisch-recreatieve medegebruik moet steeds getoetst worden aan de landschappelijke, de natuurlijke en de agrarische structuren, die de ruimtelijk-functionele basis vormen van de open ruimte.

Door de aanwezigheid van het provinciale domein Puyenbroeck trekt de gemeente momenteel reeds heel wat bezoekers aan. Het provinciale domein vormt echter een afzonderlijke enclave in de open ruimte van de Moervaartdepressie. Het gemeentebestuur wenst een sterkere ruimtelijk-functionele relatie tot stand te brengen tussen het provinciale domein en de rest van Wachtebeke. Het centrum van Wachtebeke kan hierin een belangrijke rol vervullen. De kern van Wachtebeke vormt de ideale uitvalsbasis voor een bezoek aan de streek (de polders, de bossen, de Moervaartdepressie, het provinciale domein, ...). Een bezoek aan een van de streek zou automatisch moeten leiden tot een bezoek aan Wachtebeke. Op deze manier kan Wachtebeke zich inschakelen in een regionale context, een nieuwe betekenis krijgen en tegelijkertijd de relatie met de fysieke basisstructuur herstellen. Wachtebeke zal dan als het ware een poort vormen om de open ruimte van het noordoosten van de provincie Oost-Vlaanderen te ontdekken.

Wachtebeke kent eveneens een lange traditie van verblijfsrecreatie onder de vorm van weekendverblijven in de bossen. Deze vorm van recreatie is echter moeilijk te verzoenen met het behoud en de versterking van de ecologische en de landschappelijke waarde van de bossen. Toch wenst het gemeentebestuur deze vorm van recreatie te behouden binnen enkele duidelijk afgebakende gebieden. Voor deze gebieden worden specifieke ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt, die de aantasting van de bossen tot een minimum herleid. De bevoegdheid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de weekendverblijven berust bij de provinciale overheid.

2.2.4 aanbieden van een aangename, landelijke woonomgeving

Wachtebeke is een kwalitatieve woongemeente. Vele woningen hebben een directe relatie met de open ruimte en het groene karakter van de gemeente dringt door tot in de dorpskern. De gemeente wenst de hoge woonkwaliteit in Wachtebeke te behouden en te versterken door een centrumgerichte herinrichting van de dorpskernen en door een herwaardering van het bestaande woningaanbod. Het specifieke karakter van de landelijke woonomgeving van Wachtebeke wordt hierbij benadrukt.

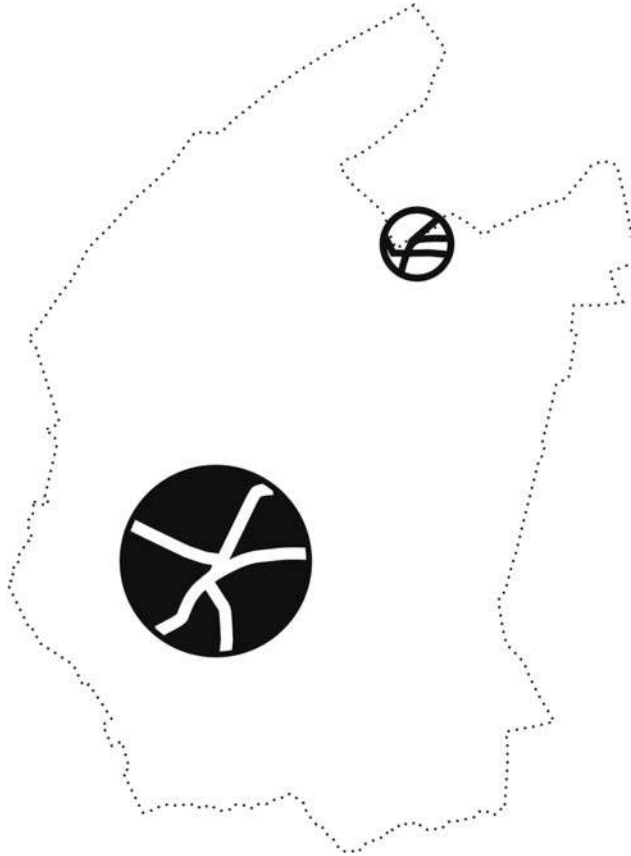
Om een natuurlijke groei van de bevolking van de gemeente toe te laten wordt een beperkt bijkomend woningaanbod voorzien. Dit gebeurt enerzijds door de verdere invulling van het bestaande woongebied en anderzijds door de ontwikkeling van nieuw woongebied. De bijkomende woningen worden hoofdzakelijk gerealiseerd in Wachtebeke-centrum. De open ruimte van de gemeente wordt gevrijwaard van verdere bebouwingsdruk.

2.2.5 ontwikkelen van lokale bedrijvigheid los van de Gentse kanaalzone

Op het vlak van tewerkstelling is Wachtebeke momenteel bijna volledig afhankelijk van andere gemeenten, en in hoofdzaak van de Gentse kanaalzone. De aanwezigheid van bedrijvigheid in de gemeente is heel beperkt. De gemeente wenst ruimte te bieden voor een evenwichtige, lokale economische dynamiek. In Wachtebeke moeten bedrijven, diensten en handelszaken zich kunnen ontwikkelen op het niveau van de gemeente. Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid, die een economische basis vormt voor Wachtebeke als gemeente in het buitengebied. Deze lokale bedrijvigheid is ingebed in het economische leven van de lokale gemeenschap, en staat grotendeels los van de regionale economische activiteiten van de Gentse kanaalzone.

2.3 ruimtelijke concepten

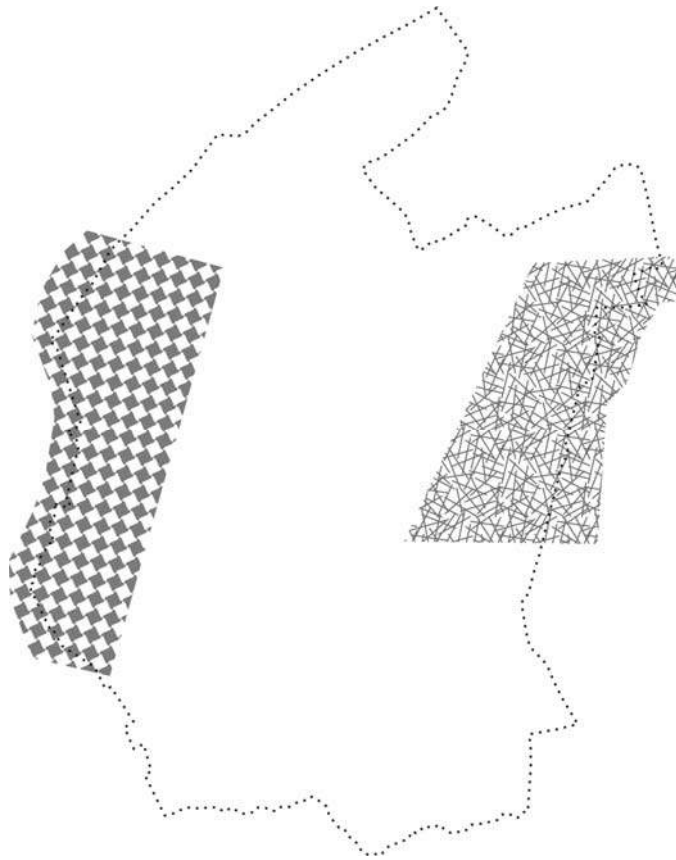
2.3.1 bundeling van activiteiten in de geselecteerde kernen



Het nederzettingspatroon van Wachtebeke kent een sterke relatie met de open ruimte en vertoont een relatief grote spreiding over het grondgebied van de gemeente. Om de landschappelijke en de natuurlijke kwaliteiten van de open ruimte te vrijwaren worden bijkomende activiteiten hoofdzakelijk voorzien in de kernen Wachtebeke-centrum en Overslag. Beide kernen zijn geselecteerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen: Wachtebeke-centrum als hoofddorp en Overslag als woonkern.

- Wachtebeke-centrum wordt verder uitgebouwd als de belangrijkste kern van de gemeente. De meeste openbare en commerciële functies van de gemeente worden hier gebundeld.
- In bijkomende orde kunnen ook in Overslag nieuwe voorzieningen uitgebouwd worden op het niveau van de kern.

2.3.2 uitbouw van twee sterke bosstructuren: het Kloosterbos en het Heidebos



Op de centrale dekzandrug, die in oost-westrichting doorheen de gemeente Wach-tebeke loopt, bevinden zich restanten van een eertijds aaneengesloten bos- en heidegebied. Twee grootschalige boscomplexen zijn nog steeds aanwezig: het Kloosterbos en het Heidebos. Ze vormen twee duidelijk herkenbare, landschappelijk gesloten structuren. Het is de bedoeling om deze boscomplexen verder uit te breiden en hun intrinsieke waarde te versterken.

- Voor het Heidebos en de onmiddellijke omgeving domineert de ecologische functie; de andere functies (landbouw, recreatie) zijn er ondergeschikt.
- In het Kloosterbos en in het gebied ten zuiden ervan wordt een zeker evenwicht tot stand gebracht tussen verschillende functies: de ecologische functie, de landbouwfunctie, de bufferende functie ten opzichte van de grootschalige industrie van de kanaalzone en het recreatieve medegebruik. In het gebied ten zuiden van het huidige Kloosterbos wordt een 'landschappelijke verdichting' tot stand gebracht als buffer ten opzichte van de kanaalzone.

2.3.3 vrijwaring van twee grootschalige open ruimtes: de polders en de Moervaartdepressie

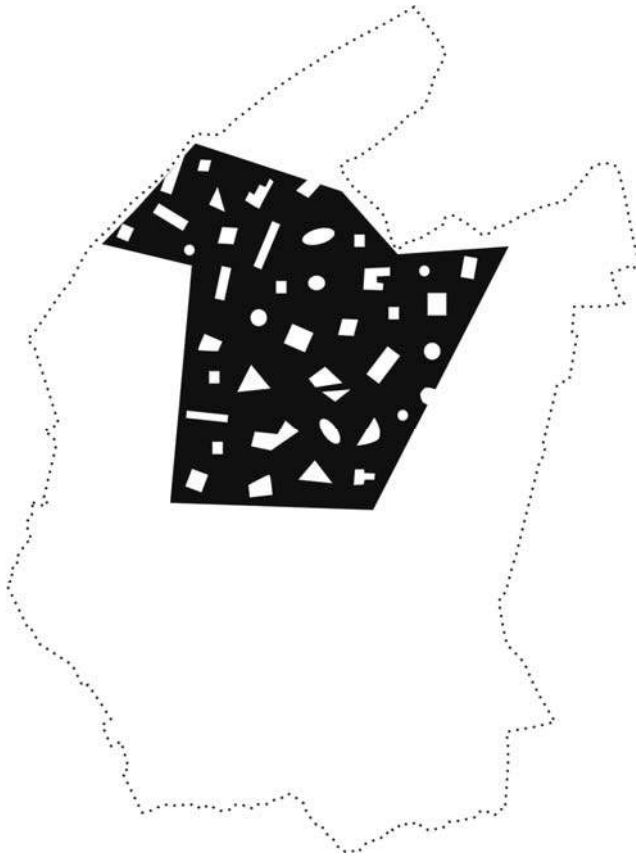


Het poldergebied en de Moervaartdepressie zijn heel waardevolle landschappen, met een duidelijk herkenbare ruimtelijke structuur. De specifieke ruimtelijke kenmerken van beide landschappen worden gevrijwaard. Eventuele ruimtelijk ingrepen in deze gebieden moeten bijdragen tot de versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

De natuur en de (grondgebonden) landbouw zijn en blijven de hoofdfuncties in deze gebieden. De uitbouw van andere functies is hier niet wenselijk. Enkel het toeristisch-recreatief medegebruik kan toegelaten worden, op voorwaarde dat deze geen afbreuk doet aan de structuur en de verschijningsvorm van de open ruimte.

In de Moervaartdepressie moet het provinciale domein Puyenbroeck ruimtelijk en landschappelijk ingepast worden in de omgeving.

2.3.4 uitwerking van een centraal mozaïeklandschap

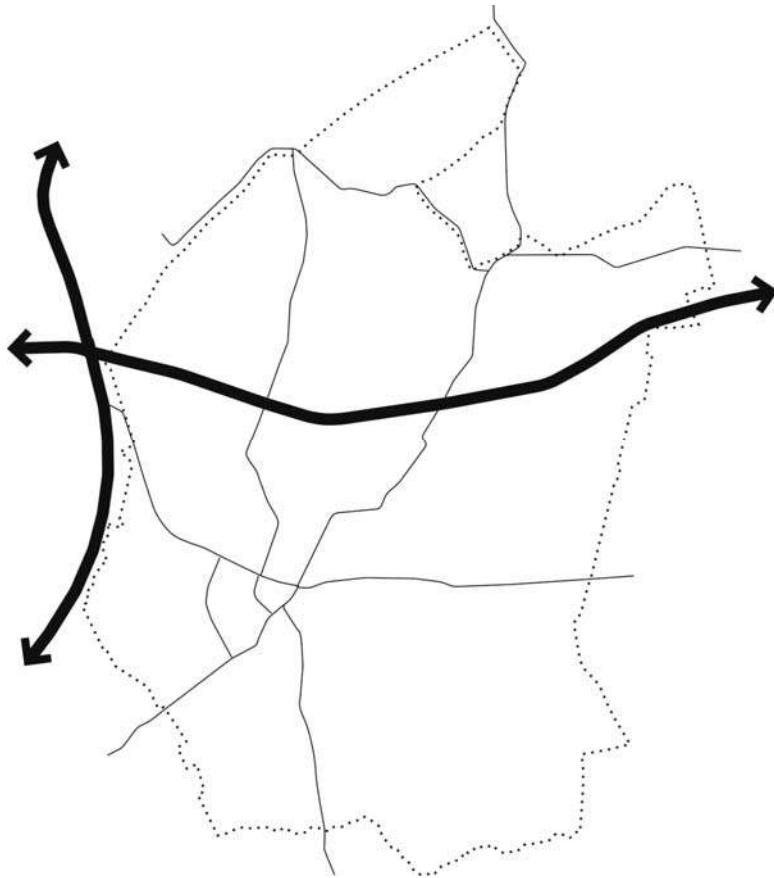


Centraal op het grondgebied van de gemeente bevindt zich een open-ruimtegebied met een grote diversiteit van ruimtelijke elementen. In dit gebied komen waardevolle open-ruimtegehelen voor, restanten van de vroegere bebouwing, woonlinten en verspreide bebouwing, lokale en bovenlokale infrastructuren, enz.

De verdere ontwikkeling van dit gebied baseert zich op de aanwezige ruimtelijke fragmentatie. Er wordt gestreefd naar de uitbouw van een mozaïekpatroon, waarin open gebieden (zoals akker- en weilanden) afgewisseld worden met gesloten volumes (zoals bossen en bebouwingsgroepen). Dit levert een boeiend halfopen landschap op met steeds wisselende perspectieven, waarin de bestaande bebouwing en infrastructuur opgenomen worden.

De uitwerking van een mozaïekpatroon baseert zich hoofdzakelijk op de versterking van de open-ruimtekenmerken in het kader van de selectie van het gebied als natuurverbindingsgebied tussen het Kloosterbos en het Heidebos in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.

2.3.5 inrichting van een verweven netwerk van lokale wegen



In de gemeente wordt een samenhangend netwerk van wegen voorzien, die de materiële dragers vormen van de lokale verplaatsingen tussen de verschillende delen van de gemeente en naar de omliggende gemeenten. Deze wegen worden ingericht voor de verschillende vervoerswijzen (voetganger, fietser, auto, openbaar vervoer) op basis van de principes van verkeersveiligheid en -leefbaarheid. Daarbij wordt op lokaal niveau een hiërarchisch onderscheid aangebracht tussen wegen met een verbindende of een ontsluitende functie en wegen die enkel toegang geven.

Dit netwerk van lokale wegen functioneert grotendeels los van de N49/E34 en de R4, die doorheen of net naast het grondgebied van de gemeente lopen.

Bij de inrichting van de wegen gaat bovendien aandacht uit naar de kwaliteit van de openbare ruimte. Naast de (lokale) verkeersfunctie vervullen de wegen van Wachtebeke immers ook een sociale functie als openbare verblijfs- en ontmoetingsruimte.

2.4 uitgangshouding

2.4.1 inleiding

Doorheen gans het ruimtelijke beleid van het gemeentebestuur komen enkele aandachtspunten voor, die deel uitmaken van een uitgangshouding bij de uitvoering ervan. Deze uitgangshouding is systematisch aanwezig bij elke actie en bij elke maatregel die genomen wordt en bij elk project dat gerealiseerd wordt. De aandachtspunten hebben betrekking op de duurzaamheid, de kwaliteit, de verantwoordelijkheid van uitvoering en de realiseerbaarheid van ruimtelijke ingrepen.

2.4.2 een duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Voor het structuurplan van Wachtebeke wordt het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding genomen. In de Agenda 21 van de Verenigde Naties wordt het begrip ‘duurzame ruimtelijke ontwikkeling’ omschreven als *“een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien.”*²⁵

Duurzame ontwikkeling houdt verschillende aspecten in:

- een lange-termijndenken;
- leggen van relaties met de bestaande ruimtelijke, maatschappelijke en historische context;
- zuinig omgaan met de beschikbare ruimte;
- functievermenging en verweving van activiteiten;
- aandacht voor de draagkracht van de ruimte;
- bescherming van de natuur en de open ruimte;
- zorg voor de beheerbaarheid van de ruimte;
- aandacht voor een maatschappelijk en politiek draagvlak.

Dit betekent dat de ruimtelijke ontwikkelingen in hun samenhang moeten geplaatst worden met socio-economische, maatschappelijke en culturele ontwikkelingen, en dat de noodzaak tot verandering en verschuiving steeds afgewogen moet worden tegen de stabiliteit van structuren en systemen. Respect voor de ruimtelijke draagkracht en aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit vormen hierin een essentieel onderdeel.

2.4.3 een kwalitatieve leefomgeving

Bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur staat het streven naar ruimtelijke kwaliteit voorop. Ruimtelijke kwaliteit wordt gevormd door de waardering die uitgedrukt wordt ten opzichte van een bepaalde ruimte, en is dan ook een subjectieve categorie.

Elementen die invloed uitoefenen op de ruimtelijke kwaliteit zijn de gebruikswaarde, de belevingswaarde, de omgevingswaarde en de toekomstwaarde van de ruimte.

²⁵ *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 1997, blz. 315.

- De ruimtelijke structuur moet doelmatig ingericht zijn. Een hoge gebruikswaarde wordt bereikt wanneer functies, die zich ruimtelijk nabij bevinden, elkaar ondersteunen.
- Aan de belevingswaarde van de omgeving worden hoge eisen gesteld. Hier spelen de schoonheid en de representativiteit van een ruimte een rol.
- Elke ruimte vormt een onderdeel van een groter ruimtelijk functioneren. Tussen een ruimte en zijn omgeving moet een relevante wisselwerking nagestreefd worden, die de omgevingswaarde doet toenemen.
- De ruimtelijke structuur moet een lange tijd meegaan en moet in de loop van de tijd kunnen aangepast worden aan zich wijzigende omstandigheden. De ruimte moet met andere woorden toekomstwaarde bezitten.

Het streven naar een kwalitatieve woonomgeving betekent rekening houden met de gelijktijdige noodzaak aan eenheid en aan verscheidenheid.

- De gemeente Wachtebeke beschikt over een grote verscheidenheid aan ruimten, zowel bebouwde als open ruimten. De diversiteit moet behouden blijven en waar nodig versterkt. Het is immers van belang dat elk van deze ruimten zijn eigen troeven uitspeelt. Op die manier blijft de directe leefomgeving voor bewoners en gebruikers herkenbaar.
- De samenhang tussen de verschillende ruimten moet behouden blijven, versterkt worden en eventueel hersteld worden. Fysische structuren zoals het valleigebied of de dekzandrug kunnen de diverse ruimten met elkaar integreren en kaderen in een groter geheel.

2.4.4 een basis voor overleg en onderhandeling

Wachtebeke draagt een tweezijdig profiel. Enerzijds functioneert de gemeente als een lokale woongemeenschap in het buitengebied met een beperkte dynamiek. Anderzijds bevinden zich in Wachtebeke heel wat belangrijke en waardevolle open-ruimtestructuren, die tot de bevoegdheid van de bovenlokale overheden behoren.

Beide rollen van de gemeente zijn belangrijk en moeten verder ondersteund worden. Zowel het grote als het kleine schaalniveau dienen groeikansen te krijgen. Beide rollen zijn complementair en moeten onderling verweven worden.

Ook en vooral op beleidsvlak moet er sprake zijn van een complementariteit. Het veelzijdige profiel van een gemeente als Wachtebeke maakt een hecht samenwerkingsverband tussen de drie beleidsniveaus – gemeente, provincie, Vlaams gewest – onontbeerlijk. Voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan betekent dit concreet dat er interactie moet zijn met o.m. de beleidsvisie over de open ruimte en over de toeristisch-recreatieve activiteiten en de uitwerking hiervan in gewestelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien is de uitwerking van een toekomstvisie voor de gemeente niet alleen een taak van het gemeentebestuur, maar ook van de inwoners. Dit houdt in dat zowel individuele bewoners als privé-groepen en –investeerders een rol vervullen en een verantwoordelijkheid dragen binnen het globale project voor de gemeente. Het gemeentebestuur creëert hiertoe het kader, ontwikkelt de mogelijkheden en de ruimte om de ontwikkelingen in de gewenste richting te sturen. Zowel het beleid als de private actoren moeten de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente ondersteunen bij de ontplooiing van initiatieven en activiteiten.

2.4.5 een gefaseerde aanpak

De uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur gebeurt in verschillende stappen. Vanwege de hoeveelheid en de complexiteit van de voorziene acties en maatregelen kan immers niet alles ineens aangepakt worden. Bovendien vragen bepaalde aspecten een dringende oplossing, terwijl andere aspecten eerder een aanpak vergen op langere termijn.

Door de uitwerking van een gefaseerde aanpak kan ook rekening gehouden worden met veranderende evoluties en omgevingsfactoren, wat een essentieel onderdeel vormt van de huidige ruimtelijke planning. Het is noodzakelijk om te kunnen bijsturen waar nodig. Een gemeente is immers nooit 'af': er moet blijvend over nagedacht en aan gewerkt worden.

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE DEELSTRUCTUREN

3.1 inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ruimtelijke structuur uitgewerkt volgens verschillende beleidsthema's (natuur, landbouw, wonen, recreatie, werken, ...). Het hoofdstuk geeft het ruimtelijke beleid weer van elk thema over gans het grondgebied van de gemeente. De thema's worden geordend volgens vijf ruimtelijke deelstructuren:

- de open-ruimtestructuur (landschap, natuur en landbouw);
- de nederzettingsstructuur (wonen);
- de ruimtelijke structuur van de voorzieningen (voorzieningen, kleinhandel, toerisme en recreatie)
- de lijninfrastructuur (mobiliteit);
- de ruimtelijk-economische structuur (bedrijvigheid).

De thematische uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur richt zich op selecties, ontwikkelingsperspectieven, programmaties, acties en maatregelen die specifiek te maken hebben met het betreffende thema en die betrekking kunnen hebben op gans het grondgebied van de gemeente.

Elke gewenste deelstructuur wordt op een gelijkaardige manier opgebouwd. In eerste instantie worden de beleidsdoelstellingen weergegeven met betrekking tot de deelstructuur, daarna wordt het ruimtelijk beleid beschreven en uitgewerkt, en tenslotte worden de maatregelen opgesomd om de gewenste ruimtelijke deelstructuur te realiseren. Bij de beschrijving van het ruimtelijk beleid worden tevens de elementen van bovenlokaal niveau²⁶ duidelijk aangegeven.

²⁶ Het gaat om elementen die opgenomen zijn in de bestaande plannen van Vlaams niveau (het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de afbakening van het Vlaams ecologisch netwerk) of van provinciaal niveau (het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen).

3.2 gewenste open-ruimtestructuur

3.2.1 beleidsdoelstellingen

3.2.1.1 *uitgangspunt*

Als gemeente in het buitengebied staat voor Wachtebeke het behoud, het beheer en het versterken van de structuur van de open ruimte voorop. Het gemeentelijke ruimtelijk beleid voor de open ruimte is een aanvulling op het gewestelijke en het provinciale ruimtelijke beleid. Vermits een groot deel van de open ruimte van Wachtebeke behoort tot een bovenlokale ruimtelijke structuur is de gemeentelijke bevoegdheid hierin relatief beperkt.

De gemeente wenst voor de open ruimte een beleid te voeren dat de bovenlokale ruimtelijke structuren versterkt en verder aanvult. Dit gebeurt vanuit een globale visie voor de open ruimte van de gemeente, waarin de elementen van gewestelijk en provinciaal niveau opgenomen zijn. Voorstellen van ontwikkelingsperspectieven voor de bovenlokale ruimtelijke elementen moeten hierbij gezien worden als suggesties voor de uitwerking van gewestelijke en provinciale maatregelen.

3.2.1.2 *consequente ontwikkeling van landschappen met een herkenbare ruimtelijke identiteit*

De historische landschappen van de polders, de Moervaartdepressie en de bossen van de dekzandrug zijn structuurbepalend in de gemeente. Deze landschappen bezitten enkele specifieke ruimtelijke kenmerken, die hen onderscheiden van andere delen van de gemeente. In sommige gebieden daarentegen zijn de landschapskenmerken vervaagd of komen kenmerken voor van verschillende landschapstypes.

Voor de verschillende delen van de gemeente wordt gestreefd naar de ontwikkeling van duidelijk herkenbare landschappen met een eigen ruimtelijke identiteit. Dit houdt enerzijds in dat deze landschappen effectief uitgebouwd worden door middel van landschaps- en natuurontwikkeling. Anderzijds betekent het dat er voor de verschillende landschappen een consequent beheer zal gevoerd worden om de ruimtelijke kenmerken, die specifiek zijn voor een bepaald landschap, te behouden en te versterken.

3.2.1.3 *uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk*

In aanvulling op de ecologische elementen van bovenlokaal niveau, geselecteerd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, worden elementen op lokaal niveau geselecteerd, zodat een samenhangend ecologisch netwerk kan uitgebouwd worden. Voor de selectie van de onderdelen van het ecologisch netwerk op lokaal niveau wordt de bestaande natuurlijke structuur als basis gebruikt.

Binnen het ecologisch netwerk wordt gestreefd naar de uitbouw en de versterking van de natuurwaarden van de aparte onderdelen. Door onderlinge ecologische verbindingen ontstaat een sterker ecologisch geheel, dat een ruimer gebied be-

strijkt. Belangrijk zijn dus zowel de intrinsieke natuurwaarden van de verschillende elementen van het ecologisch netwerk als de onderlinge verbindingen tussen deze elementen.

3.2.1.4 *ondersteuning van de grondgebonden landbouw in agrarische gebieden*

De landbouw neemt een belangrijk aandeel van de ruimte van Wachtebeke in beslag. De aanwezigheid van grotere agrarische gebieden heeft bijgedragen tot het landelijke karakter van de gemeente en wordt beschouwd als een ruimtelijke kwaliteit. Aan de grondgebonden landbouw worden verdere ontwikkelingskansen geboden door de aanduiding van de structurele landbouwgebieden en door de verbetering van het ruimtegebruik binnen deze gebieden.

3.2.2 ruimtelijk beleid

3.2.2.1 *een evenwichtige ontwikkeling van landschap, natuur en landbouw*

Het ruimtelijk beleid voor de open ruimte legt de structurerende elementen vast met bijhorende ontwikkelingsperspectieven en beleidsmaatregelen. Deze elementen vormen het kader en bepalen de randvoorwaarden voor nieuwe ingrepen in de open ruimte of voor wijzigingen van het ruimtegebruik.

Bij de uitwerking van het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen de elementen van de landschappelijke structuur, van de natuurlijke structuur en van de agrarische structuur. Het landschap, de natuur en de landbouw vormen immers de ruimtelijke en functionele dragers van de open ruimte in Wachtebeke.

- Het landschap is het resultaat van een dynamische wisselwerking tussen de fysische omstandigheden, het biotisch milieu en de menselijke activiteiten. Op basis van de typische landschapskenmerken, die in de loop van de tijd tot stand gekomen zijn, wordt gestreefd naar de ontwikkeling van leesbare landschappen.
- De natuurlijke structuur is het samenhangend geheel van grotere natuur- en boscomplexen, beken en ecologische infrastructuur. De uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk vormt de basis voor een duurzaam ecologisch functioneren.
- De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de land- en tuinbouw verzekeren. In Wachtebeke worden hiervoor structurele landbouwgebieden voorzien.

Binnen de open ruimte wordt gestreefd naar een respectvol evenwicht tussen het landschap, de natuur en de landbouw. De versterking van de natuurlijke structuur mag de leefbaarheid van de land- en tuinbouw niet in het gedrang brengen. Omgekeerd moet de ruimtelijke ontwikkeling van de landbouw steeds in relatie gebracht worden met het behoud en de mogelijke uitbouw van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de open ruimte. Zeker met de niet-grondgebonden en de para-agrarische activiteiten moet zorgvuldig omgesprongen worden.

De ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur, de landschappelijke structuur en de agrarische structuur worden hieronder beschreven. De gewenste open-ruimtestructuur op lokaal niveau kadert binnen de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.

3.2.2.2 elementen van de landschappelijke structuur

ELEMENTEN VAN BOVENLOKAAL NIVEAU

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen worden op het grondgebied van Wachtebeke de volgende elementen geselecteerd als onderdeel van de landschappelijke structuur²⁷.

- **Landschappelijke relictzones** zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering:
 - Kloosterbos – Ramonshoek;
 - krekengebied van Overslag;
 - Moervaartdepressie (gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeenten Gent en Moerbeke);
 - Plassen – Heidebos (gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Moerbeke);
- **Landschappelijke ankerplaatsen** zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen. Het zijn de meest waardevolle landschappen:
 - Grote Kreek en Pereboomsgat (grotendeels op het grondgebied van de gemeente Moerbeke);
 - Heidebos (gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Moerbeke);
 - Oostdonk (gedeeltelijk op het grondgebied van Gent);
 - Sint-Elooiskreek;
 - Wulfsdonk, Turfmeersen, Etbos en Zuidlede (grotendeels op het grondgebied van de gemeente Moerbeke).
- **Structuurbepalende reliëfelementen** zijn valleien, depressies, heuvels, cuesta's, steilranden, land- en rivierduinen en donken:
 - Moervaartdepressie;
 - de Oost-Vlaamse dekzandrug Maldegem – Stekene.
- **Structuurbepalende hydrografische elementen** zijn rivieren, kanalen, beken, grote plassen, vennen, vijvers:
 - Zuidlede;
 - Moervaart;
 - Langelede.
- **Structuurbepalende boscomplexen:**
 - Kloosterbos – Heidebos;
 - alluviale bosjes in de Moervaartdepressie.

ELEMENTEN VAN LOKAAL NIVEAU

De landschappelijke structuren dragen bij tot de diversiteit, de leesbaarheid en de herkenbaarheid van de ruimte. Ze vormen vaak een belangrijk cultuurhistorisch patrimonium en getuigen van de rijke en complexe geschiedenis van de gemeente. Het is belangrijk om deze structuren te behouden, te bevestigen en eventueel te herstellen in hun waarde. Op een aantal plaatsen worden ook nieuwe landschappelijke elementen voorgesteld, die de leesbaarheid van de ruimtelijke structuur moeten verhogen. Op gemeentelijk niveau wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende elementen:

²⁷ Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004, blz. 327-349.

- de landschapstypes, met op sommige plaatsen markante overgangen;
- de landschappelijke bakens, lijnelementen en gehelen.

Op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke wordt een onderscheid gemaakt tussen **vijf landschapstypes**. De typische kenmerken van deze landschapstypes worden behouden en indien noodzakelijk opnieuw hersteld. Nieuwe ingrepen houden rekening met de specifieke eigenschappen van elk landschapstype.

- Het *boslandschap van het Kloosterbos en het Heidebos* kent een geconcentreerde aanwezigheid van boscomplexen op de dekzandrug Maldegem – Stekene. Hier wordt het behoud en de verdere uitbouw van het gesloten landschap vooropgesteld.
- Het *mozaïeklandschap* kenmerkt zich door een sterke afwisseling tussen open landbouwpercelen en gesloten bosgebieden. Het gebied is versnipperd door de relatief sterke aanwezigheid van bebouwing en infrastructuur. De kwaliteiten van de open ruimte moeten versterkt worden door middel van landschapsopbouw, die de aanwezige bebouwing en infrastructuur kadert binnen het landschappelijke geheel.
- Het *overgangslandschap* tussen de havenzone en de Warande is een restant van een open landbouwgebied, waarvan de ruimtelijke dichtheid verhoogd wordt als overgang naar de Gentse kanaalzone. Door middel van de (gerichte) inplanting van hoogstammig groen krijgt het landschap een meer gesloten karakter, in aansluiting bij het Kloosterbos. Samen met het Kloosterbos vormt dit landschap dan een ruimtelijke overgang tussen de Gentse kanaalzone en de gemeente Wachtebeke.
- Het *valleilandschap van de Moervaart* kent een specifiek patroon van lange rechthoekige dreven in een grootschalige open ruimte. In het zuiden van het gebied, in het provinciaal domein Puyenbroeck en langs de Zuidlede, komen enkele bossen voor. Het vormt een bijzonder waardevol geheel, waarvan de ruimtelijke kenmerken behouden worden.
- Het *polderlandschap van Sint-Eloois en Overslag* is een open agrarisch gebied met grote natuurwaarden, dat ruimtelijk aansluit bij de Zeeuws-Vlaamse polders. Het is een uitgestrekte, vlakke, open ruimte, waarvan de ruimtelijke kenmerken behouden worden.

De **overgangen** tussen deze verschillende landschapstypes kunnen in twee soorten ingedeeld worden.

- Tussen het boslandschap, het overgangslandschap en het mozaïeklandschap bestaat geen duidelijke grens. Deze landschappen lopen in elkaar over. Ze vormen een onderdeel van een grotere regionale structuur (de dekzandrug Maldegem – Stekene) met een meer gesloten karakter.
- De overgang tussen deze gesloten landschappen en de open landschappen van de Moervaartdepressie en de polders is daarentegen duidelijk afgeleid. In twee gevallen gaat het om een weg: de weg Warande – Pottershoek – Dorp – Godshuisstraat – Molenhoek – Kalve – Peene in het zuiden en de weg Sint-Francisdijk – Oudenburgse Sluis – Overslagdijk – Papdijk in het noorden. Deze laatste weg bevindt zich ter hoogte van de historische dijk.

Op gemeentelijk niveau worden in Wachtebeke de volgende landschappelijke bakens, lijnelementen en gehelen geselecteerd.

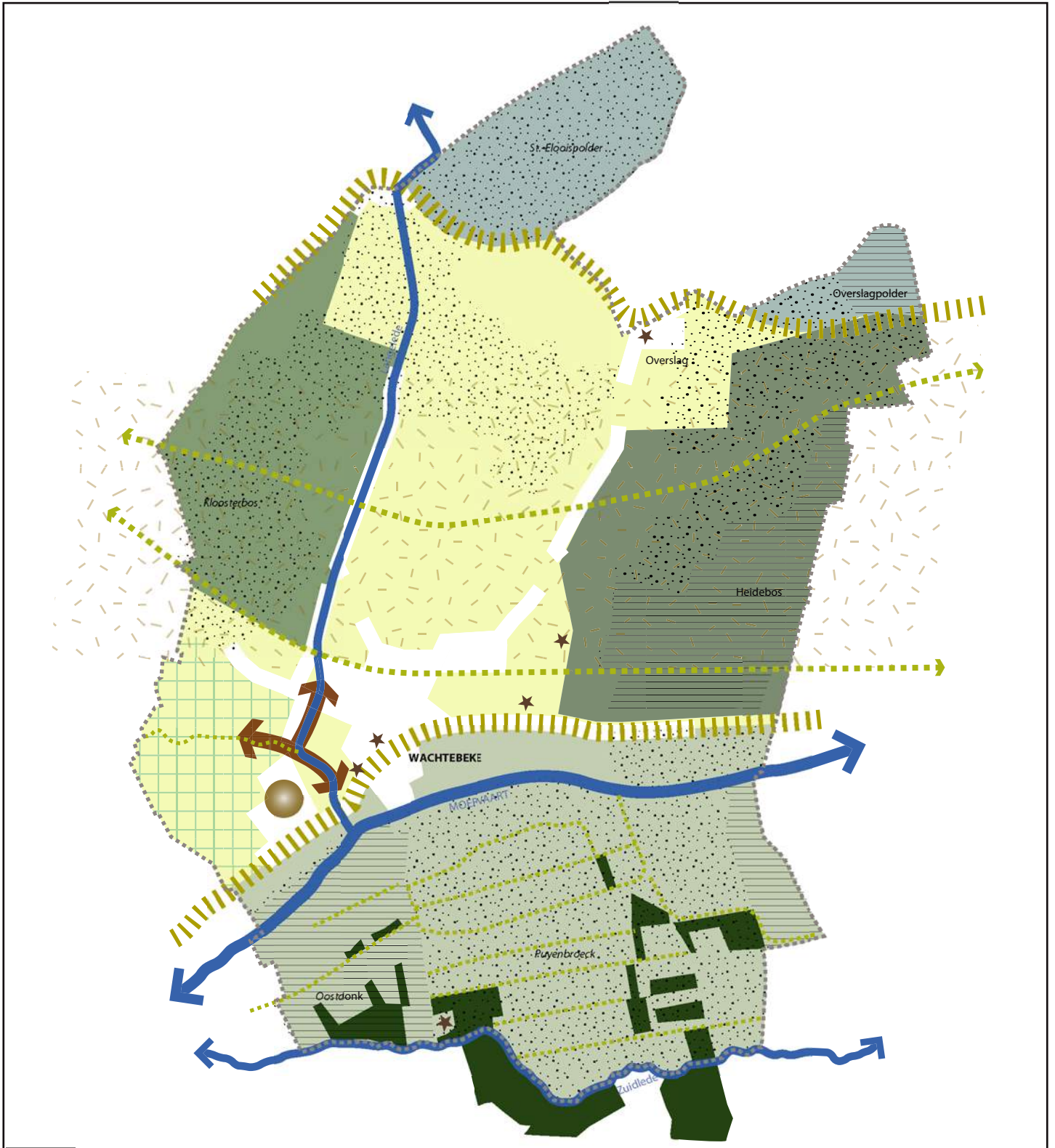
- **Landschappelijke bakens** zijn visuele blikvangers en fungeren als oriëntatiepunten in hun omgeving. Hun visuele uitstraling wordt versterkt en eventueel, bij de aanduiding van nieuwe bakens, opgebouwd. De volgende elementen worden geselecteerd als landschappelijk baken:

- Sint-Catharinakerk;
- Vierschaar;
- Jules Persynplein;
- dorpskern Overslag;
- oude maalderij;
- kasteel Puyenbroeck;
- watertoren Kalve.
- **Landschappelijke lijnelementen** zijn lineaire structuren met een duidelijke herkenbaarheid in de omgeving. Door hun verschijningsvorm vervullen ze een structurerende werking. Het gaat om de volgende elementen:
 - Plassen;
 - Voortbeek;
 - Zwarte Beek;
 - dreven in de Moervaartdepressie;
 - oude spoorwegbedding Zelzate – Wachtebeke – Moerbeke;
 - N49/E34.
- Binnen de kern van Wachtebeke kan de wijk de Warande door zijn architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit beschouwd worden als een **landschappelijk geheel**. Het gaat om een uniform uitgebouwde tuinwijk met een relatief hoge dichtheid. Bij nieuwe ingrepen in de wijk is het belangrijk om het stedenbouwkundige concept van het geheel te respecteren.
















Open-ruimteverbindingen zijn bouwvrije ruimten in de buurt van de bebouwde omgeving. Ze vrijwaren de continuïteit van de open ruimte. Het beleid is gericht op het open houden van deze gebieden, zodat het onderscheid tussen de bebouwde entiteiten duidelijk herkenbaar blijft. Op lokaal niveau wordt de volgende open-ruimteverbinding geselecteerd:

- open-ruimtecridor tussen Wachtebeke-centrum en de Warande (via de Langelede en de Voortbeek).

Tenslotte wordt bij de ruimtelijke ontwikkeling van de open ruimte ook rekening gehouden met **archeologische vindplaatsen**. Sites van archeologisch belang kunnen beschermd worden. Ook bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet aandacht besteed worden aan onderliggende archeologische sites.



LEGENDE :

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Landschappelijke relictzone | Landschapstypen: |  Markante overgang |
|  Landschappelijk ankerplaats |  Boslandschap |  Landschappelijk baken |
|  Structuurbepalend reliëfelement |  Mozaïeklandschap |  Landschappelijk lijnelement |
|  Structuurbepalend hydrografisch element |  Overgangslandschap |  Landschappelijk geheel |
|  Structuurbepalend boscomplex |  Valleilandschap |  Open-ruimteverbinding |
| |  Polderlandschap | |

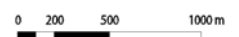
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 34 :
Gewenste landschappelijke structuur

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.2.2.3 elementen van de natuurlijke structuur

ELEMENTEN VAN BOVENLOKAAL NIVEAU

Het bovenlokaal ecologisch netwerk vormt het kader voor de selectie van natuur-elementen en natuurverbindingen van lokaal niveau. Deze vormen een verfijning van het bovenlokaal ecologisch netwerk en vullen het verder aan.

Het Vlaams gewest bakent de grote eenheden natuur, de grote eenheden natuur in ontwikkeling en de natuurverwevingsgebieden af. De provincie bakent de natuurverbindingsgebieden en de bovenlokale ecologische infrastructuur af. De grote eenheden natuur en de grote eenheden natuur in ontwikkeling vormen samen het Vlaams ecologisch netwerk (VEN); de natuurverwevingsgebieden en de natuurverbindingsgebieden vormen samen het integraal en verwevend ondersteunend netwerk (IVON).

Op het grondgebied van Wachtebeke behoren het krekengebied, het Heidebos en de vallei van de Moervaart gedeeltelijk tot de natuurlijke structuur op Vlaams niveau. In een eerste fase van de afbakening van het Vlaams ecologisch netwerk worden de volgende gebieden opgenomen als **grote eenheid natuur**:

- Sint-Elooiskreek;
- Heidebos;
- Siesmeersbos en Zuidlede.

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen worden de volgende elementen geselecteerd van provinciaal niveau²⁸:

- **natuuraandachtszones:**
 - Kloosterbos;
- **natuurverbindingsgebied:**
 - Overslag (tussen Kloosterbos en Heidebos; (knot)bomenrijen en houtkanten);
 - Moerbekepolder (tussen Sint-Elooiskreek en Grote Kreek; oude dijken, watergangen met rietkragen, oude kreekgraslanden);
 - Sint-Elooispolder (tussen kreken van Assenede en Sint-Elooiskreek; oude dijken, watergangen met rietkragen, oude kreekgraslanden);
- **ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang:**
 - Langelede;
 - Moervaart;
 - Zuidlede;
 - Zwarte Beek – Fondatiegracht;
- **prioritaire bosuitbreidingsgebieden:**
 - bossen van de dekzandrug Maldegem – Stekene.

VOORSTELLEN EN SUGGESTIES VANUIT HET GEMEENTELIJKE NIVEAU IVM. HET BOVENLOKAAL ECOLOGISCH NETWERK

De gemeente stelt voor om het Kloosterbos op te nemen als een grote eenheid natuur, als onderdeel van het Vlaams ecologisch netwerk.

²⁸ Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, 2004, blz. 350-373.

ELEMENTEN VAN LOKAAL NIVEAU

De selecties op gemeentelijk vlak vormen een aanvulling en een verfijning van het bovenlokaal ecologisch netwerk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen natuurelementen, natuurverbindingen en het netwerk van kleine landschapselementen.

De **natuurelementen op lokaal niveau** vervullen een belangrijke rol in het ecologisch functioneren van de gemeente. Ze vormen stapstenen in een fijnmazig netwerk waarin de natuur de hoofdfunctie vervult. De verdere ruimtelijke ontwikkeling van deze gebieden is gericht op het ondersteunen en versterken van de ecologische waarde.

- Het betreft in de eerste plaats de bossen op de dekzandrug:
 - het Kloosterbos;
 - de kleinere bossen tussen Kloosterbos en Heidebos.

Deze worden beschermd en waar mogelijk wordt de ecologische kwaliteit ervan verbeterd (bv. door omzetten van naaldbos naar loofbos). Tevens wordt gestreefd naar een versterking van de samenhang van de bosstructuur en naar een uitbreiding van het bosareaal²⁹.

- Daarnaast betreft het enkele kleinere bossen die voorkomen in de Moervaartdepressie en in het overgangsgebied tussen de Gentse kanaalzone en Wachtebeke-centrum. Enkele van deze bossen sluiten direct aan op de Moervaart.
- De vijvers op de plaats van de vroegere ontginning aan Walderdonk bevinden zich aan de rand van het Kloosterbos.

Als **natuurverbinding op lokaal niveau** worden een aantal beken en enkele groene lijnelementen binnen de Moervaartdepressie geselecteerd. In de natuurverbindingen is de natuurfunctie ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het gebied. Het beleid richt zich op het verbeteren van de samenhang van de lineaire ecologische structuur.







- Voor de beken betekent dit onder meer het nastreven van een natuurlijke loop, het opheffen van barrières, het beperken van overwelvingen, het vrijwaren van bebouwing, het verhogen van het waterbergend vermogen, enz. Het gaat om de volgende beken of waterlopen:
 - Plassen;
 - Kelderputten;
 - Bosstraatbeek – Meerskesloop;
 - Hoogstraatbeek;
 - Oude Lede;
 - Voortbeek;
 - Hoofdgeleed.
- De groene lijnelementen zijn lineaire dreven, die natuurverbindingen vormen in de Moervaartdepressie. Ze worden behouden en versterkt door middel van de aanplant van lineaire structuren van hoogstammig groen.

Over gans het grondgebied van de gemeente wordt een fijn **netwerk van kleine landschapselementen** uitgebouwd. Deze vormen een minimale, doch belangrijke aanwezigheid van natuur in agrarische gebieden. Bij de uitbouw ervan wordt rekening gehouden met de typische landschapskenmerken van het betreffende gebied.

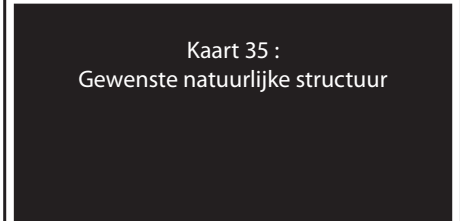
²⁹ Bosuitbreiding is in principe de bevoegdheid van het Vlaamse gewest. Bepalingen in verband met bosuitbreiding moeten dan ook gelezen worden als suggesties naar de hogere overheden toe.



LEGENDE :

-  Grote eenheid natuur
-  Suggestie grote eenheid natuur
-  Natuurverbindingsgebied
-  Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang
-  Natuurelement op lokaal niveau
-  Natuurverbinding op lokaal niveau

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.2.2.4 elementen van de agrarische structuur

ELEMENTEN VAN BOVENLOKAAL NIVEAU

De afbakening en de differentiatie van de agrarische structuur is een taak van het Vlaams gewest en van de provincie Oost-Vlaanderen. Deze afbakening is tot nu toe nog niet gebeurd.

VOORSTELLEN EN SUGGESTIES VANUIT HET GEMEENTELIJKE NIVEAU IVM. DE AGRARISCHE STRUCTUUR

De gemeente Wachtebeke stelt voor om een beleidsmatig onderscheid te maken tussen drie **soorten landbouwgebieden**³⁰:

- kleinschalige landbouwgebieden;
- valleigebonden landbouwgebieden;
- gemengde landbouwgebieden.

De *kleinschalige landbouwgebieden* zijn volwaardige landbouwgebieden binnen het centrale mozaïeklandschap en binnen het boslandschap van het Heidebos en het Kloosterbos. De landbouwactiviteiten kunnen hier blijven functioneren voor zover ze rekening houden met de aanwezige ecologische waarden van het gebied. Naast de agrarische functie hebben deze gebieden een belangrijke taakstelling in het verzorgen van een natuurverbinding tussen waardevolle ecotopen.

In verband met de agrarische bebouwingsmogelijkheden gelden de volgende principes.

- De uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven is mogelijk indien dit verenigbaar is met de landschappelijke en de natuurlijke structuur (ev. met erfbeplanting).
- Nieuwe landbouwbedrijven worden prioritair opgestart op reeds bestaande sites.
- De omschakeling naar andere agrarische sectoren is mogelijk, met uitzondering van intensieve, niet-grondgebonden veeteelt. Natuur- en landschapsbeheer kan ingevoerd worden als een volwaardige component in de bedrijfsvoering.
- Toegelaten nevenactiviteiten zijn wonen en kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteiten, waarvan de relatie met het landbouwbedrijf substantieel is voor het voortbestaan van de activiteit (bv. hoefveterisme, beperkte thuisverkoop).
- Na eventuele stopzetting van de landbouwactiviteit kunnen de woonhuizen blijven bestaan als eengezinswoning. De voorwaarden voor zonevreemde woningen zijn ook hier van toepassing. De bedrijfsgebouwen kunnen een functiewijziging krijgen onder de vorm van laagdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten gekoppeld aan het buitengebied (bv. verblijfstoerisme als huurvakantiewoningen, jeugdlogies). Dit kan enkel binnen de bestaande bebouwing en met behoud van de eventuele architecturale kwaliteiten.

De *valleigebonden landbouwgebieden* zijn de landbouwgebieden in de polders en in de Moervaartdepressie. De nadruk ligt op het bieden van ontwikkelingsmoge-

³⁰ De bestaande wetgeving (VLAREM, mestdecreet, ...) blijft uiteraard van toepassing.

lijkheden voor de grondgebonden landbouw³¹ en het vrijwaren van de open ruimte. De aanwezige landbouwactiviteiten moeten rekening houden met de specifieke natuurlijk-landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

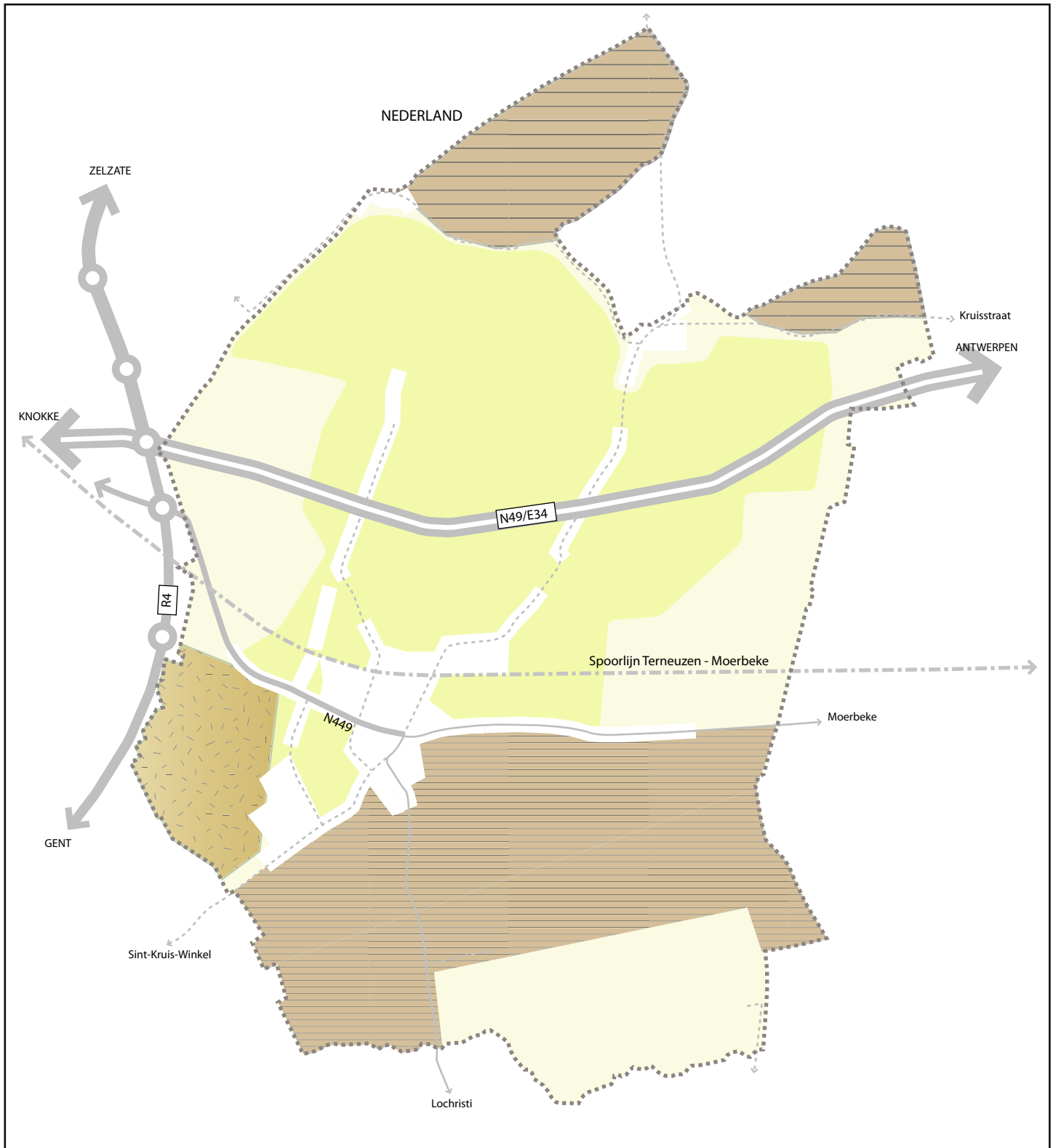
Het *gemengde landbouwgebied* biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor een ruime diversiteit aan agrarische functies en voor een verbreding van de productierichtingen. Het betreft het overgangsgebied tussen de Gentse kanaalzone en Wachtebeke-centrum.

In verband met de agrarische bouw mogelijkheden gelden de volgende principes.




- De uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven en de inplanting van nieuwe landbouwbedrijven is mogelijk.
- De omschakeling naar andere agrarische sectoren is mogelijk, ook naar intensieve, niet-grondgebonden veeteelt indien verenigbaar met de gewenste functie als overgang naar de Gentse kanaalzone. Natuur- en landschapsbeheer kan ingevoerd worden als een volwaardige component in de bedrijfsvoering.
- Er wordt gestreefd naar een verhoogde aanwezigheid van beplanting, zodat een meer gesloten landschap ontstaat. Dit kan door het voorzien van erfbeplanting, door het aanplanten van perceelsrandbegroeiing of door het bebossen van percelen.
- Toegelaten nevenactiviteiten zijn wonen en beperkte toeleverende of verwerkende activiteit (bv. verkoop van meststoffen aan landbouwers, eigen mestverwerking, loonwerker).
- Na eventuele stopzetting van de landbouwactiviteit kunnen de woonhuizen blijven bestaan als eengezinswoning. De voorwaarden voor zonevreemde woningen zijn ook hier van toepassing. De bedrijfsgebouwen kunnen een functiewijziging krijgen onder de vorm van bepaalde aan de landbouw dienstverlenende bedrijven (bv. conditioneringsbedrijf voor verse groenten, loonwerker, tuincentrum met accent op eigen kweek). Dit kan enkel binnen de bestaande bebouwing en met behoud van de eventuele architecturale kwaliteiten.

In Wachtebeke is het aantal **serres** eerder beperkt. Momenteel doet zich ook geen grote vraag voor naar de inplanting van serres. Voor de inplanting van serres in Wachtebeke wordt het toetsingskader glastuinbouw van het Vlaams gewest gehanteerd. Het gemengde landbouwgebied is alvast een gebied waar serres bij voorkeur worden ingeplant.

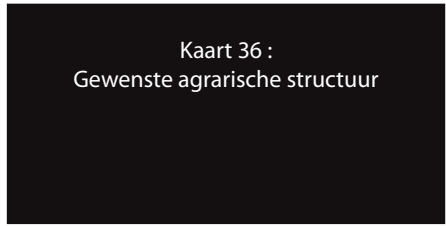
³¹ Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig of dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van landbouwgronden. Bedrijven, die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven.



LEGENDE :

-  Kleinschalig landbouwgebied
-  Valleigebonden landbouwgebied
-  Gemengd landbouwgebied

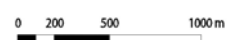
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.2.3 uitwerking

3.2.3.1 implementatie ruimtelijk beleid

De elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte fungeren als kader voor een enorme waaier aan mogelijke initiatieven en acties, die de doelstellingen met betrekking tot de open ruimte helpen realiseren. De implementatie van het ruimtelijk beleid steunt niet alleen op specifieke maatregelen van de ruimtelijke ordening (vastleggen van bestemmingen, afbakening, ...), maar ook op instrumenten en initiatieven vanuit andere sectoren of andere invalshoeken.

Bij initiatieven voor natuurontwikkeling in de open ruimte wordt steeds rekening gehouden met het tot stand brengen van landschappelijke meerwaarden. Dominante landschapsstructuren worden gehanteerd om de verschillende landschappen in hun eigenheid te versterken. Binnen de diverse landschappen wordt gestreefd naar het behoud van de intrinsieke landschapskenmerken. Dit zijn onder meer:

- boslandschap (behoud en ontwikkeling van de ecologische waarde, behoud en herstel van eventueel aanwezige oude heidekernen);
- valleilandschap (natuurgericht beheer van de waterlopen en oeverzones, ontwikkeling van kleine landschapselementen en eventueel broekbossen, maximaal behoud en waar mogelijk herstel van soortenrijke graslanden en andere waardevolle of zeldzame vegetatietypes, grondwaterpeilbeheer);
- mozaïeklandschap (perceelsrandbegroeiing met streekeigen groen, afwisseling gesloten bosgehelen en open weilanden);

Voor de gebieden die deel uitmaken van het ecologisch netwerk staat de effectieve uitbouw tot volwaardig natuurgebied voorop. Bij de realisatie kan de gemeente verschillende initiatieven nemen: bosbeheersplannen, natuurinrichtingsplannen, gemeentelijke groenaanleg en –beheer, inrichting wegenis, subsidiëring van initiatieven inzake natuurbeheer, subsidiëring voor het aanplanten van kleine landschapselementen.

In bepaalde zones van de agrarische ruimte wordt een grotere landschaps- en natuurontwikkeling nagestreefd. De gemeente kan hierbij de volgende initiatieven nemen: eigen natuurgericht groenbeheer, voorlichting inzake meer ecologisch gericht ruimtegebruik (bv. gebruik van inheemse soorten voor tuin- en landschapsinrichting), subsidiëring van projecten (bv. inrichting en beheer van kleine landschapselementen, het (her)beplanten van de dijken, bebossing van vrijgekomen landbouwpercelen), het aanmoedigen van vrijwillige initiatieven van gebruikers van het gebied en derden (bv. natuurverenigingen, derden), het afsluiten van beheersovereenkomsten.

De gebieden, waar de land- en tuinbouw de hoofdfunctie is, worden voorbehouden voor de beroepslandbouw. De maatregelen en acties zijn gericht op het verbeteren van de mogelijkheden en de voorwaarden voor de landbouwexploitatie. Voorbeelden zijn het verbeteren van de kavelstructuur (kavelruil, planologische ruil), initiatieven voor de inpassing van landbouwbedrijfszetels in het landschap, mogelijkheden voorzien tot agrarische verbreding (hoevetoerisme, verwerking en verkoop van landbouwproducten, ...).

3.2.3.2 *inrichtingsplan overgangslandschap*

Het overgangslandschap tussen de Gentse kanaalzone en Wachtebeke-centrum vormt een belangrijk ruimtelijk structurerend element op het grondgebied van de gemeente. Het gaat om de uitbouw van een nieuw landschap, dat nog een specifieke invulling moet krijgen.

Om de beleidsdoelstellingen voor dit overgangslandschap te realiseren en om de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende ruimtegebruikers duidelijk te definiëren is het wenselijk om een globaal inrichtingsplan op te stellen voor dit gebied. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied in detail vastgelegd, met duidelijke ontwikkelingsmogelijkheden en –randvoorwaarden voor de verschillende functies. Het inrichtingsplan omvat eveneens een actieplan om landschappelijke en natuurlijke waardevolle gebieden te ontwikkelen.

Het inrichtingsplan kan leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor dit gebied.

3.2.4 maatregelen en overleg

In verband met de open-ruimtestructuur kan de gemeente de volgende acties ondernemen:

- uitwerking van maatregelen om de verschillende landschapstypes uit te bouwen, met specifieke aandacht voor het centrale mozaïeklandschap;
- opmaak van een inrichtingsplan (en eventueel een RUP) voor het overgangslandschap;
- uitvoeren en ondersteunen van projecten ivm. lokale natuurontwikkeling, sensibilisatie en natuureducatie;
- overleg met het Vlaamse gewest en met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de selectie en de uitwerking van:
 - de grote eenheden natuur;
 - de natuurverbindingsgebieden;
 - de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang;
 - de differentiatie van de agrarische structuur;
- overleg met het polderbestuur en met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de opmaak van inrichtingsplannen voor beken en waterlopen in het kader van het bekkenbeheersplan;
- overleg met het Vlaamse gewest en met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de optimalisatie van het agrarische ruimtegebruik (bv. kavelruil, planologische ruil, ...).

3.3 gewenste nederzettingsstructuur

3.3.1 beleidsdoelstellingen

3.3.1.1 *creëren van een evenwichtig woningaanbod*

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt Wachtebeke geselecteerd als een gemeente in het buitengebied. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen stelt voor de gemeente een taakstelling voorop van 312 woningen voor de periode 1991-2007. Uit de gesloten bevolkingsprognose blijkt dat de woningbehoefte in Wachtebeke kan geraamd worden op 55 bijkomende woningen voor de periode 2007 – 2012 en op 48 bijkomende woningen voor de periode 2012 – 2017.

Ondanks deze taakstelling daalt het aantal inwoners in de gemeente. Wachtebeke is een van de weinige gemeenten in Oost-Vlaanderen waar zich in vergelijking met 1991 een bevolkingsdaling voorgedaan heeft. Het gemeentebestuur wenst dan ook voor de periode 2007 – 2012 een aanbod aan bijkomende woningen te creëren, zodat het aantal inwoners in Wachtebeke ongeveer op het huidige niveau blijft (ca. 7.000 inwoners).

De uitbouw van het woningaanbod zal gefaseerd gebeuren. Het is niet de bedoeling om de volledige woningbehoefte in één totaalproject te realiseren, zoals vroeger gebeurd is met de Warande. Er wordt gestreefd om de woningbehoefte geleidelijk aan in te vullen, zodat deze maximaal functioneert voor de eigen bevolking. Jaarlijks zouden er 10 à 15 bijkomende woningen moeten gerealiseerd worden.

Wachtebeke wenst tot een evenwichtig samengesteld aanbod van verschillende woningtypes te komen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de woningbehoeften die ontstaan uit de demografische evolutie. Onder druk van de versnippering van de gezinnen en van de vergrijzing van de bevolking doet zich een sterke gezinsverdunning voor. Dit betekent dat er een grotere behoefte is aan kleinere woningen, die gelegen zijn dicht bij de voorzieningen en die vlot bereikbaar zijn. Het is dan ook belangrijk om het aandeel appartementen en aaneengesloten bebouwing in nieuwe woonprojecten te vergroten. Daarnaast moet ook de sociale huisvesting inspelen op de vraag naar nieuwe woningtypes (vraag naar aanpasbare woningeenheden, kleinere woningen, ed.).

3.3.1.2 *opvangen van de bijkomende woningbehoefte in Wachtebeke-centrum*

De bijkomende woningbehoefte voor de periode 2007 – 2012 wordt hoofdzakelijk opgevangen in het hoofddorp Wachtebeke-centrum. Hier worden effectief acties ondernomen om bijkomende woningen te realiseren. Nieuw aan te snijden gebieden worden opgevat als een onderdeel van de kern. Op deze manier wordt de positie van Wachtebeke-centrum in de ruimtelijk-functionele structuur van de gemeente versterkt. De uitwerking van de woonprojecten houdt rekening met de bestaande ruimtelijke structuur van de kern.

3.3.1.3 *versterken van de kwaliteit van het landelijke wonen*

Even belangrijk als de realisatie van bijkomende woningen is het behoud en de versterking van de kwaliteit van het wonen in Wachtebeke. Dit gebeurt zowel op het niveau van de individuele woning als op het niveau van de woonomgeving.

- De inrichting van het openbare domein, de aanwezigheid van groenvoorzieningen en de uitwerking van stedenbouwkundige voorschriften voor de bebouwing moeten een aangename woonomgeving tot stand brengen. Het landelijke karakter van Wachtebeke blijft hierbij behouden.
- Zonder afbreuk te doen aan de historische en culturele waarden van het woningbestand, worden renovatie, vernieuwbouw en in sommige gevallen herbouw aangemoedigd. Dit laat toe om de woningen aan te passen aan de huidige kwaliteits- en comforteisen. Buiten de kernen moet hierbij rekening gehouden worden met de kwaliteiten van de open ruimte en wordt gestreefd naar een landschappelijke inpassing van de woningen in de onmiddellijke omgeving.

3.3.2 ruimtelijk beleid

3.3.2.1 *een onderscheid tussen kerngebonden wonen en wonen in de open ruimte*

Om de ruimtelijke ontwikkelingen van het wonen en de ondersteunende functies in goede banen te leiden wordt in de nederzettingsstructuur een onderscheid aangebracht tussen kerngebonden wonen en wonen in de open ruimte. Dit onderscheid is richtinggevend naar de invulling van bijkomende woningen, voorzieningen en commerciële activiteiten. Nieuwe ontwikkelingen moeten steeds getoetst worden aan de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven voor het wonen.

- In de kernen is het wonen opgenomen in een grotere stedenbouwkundige structuur, waar ook voorzieningen en andere functies aanwezig zijn:
 - het hoofddorp Wachtebeke-centrum;
 - de woonkern Overslag.
- In de open ruimte is er een directe relatie tussen de individuele woning enerzijds en de landschappelijke, natuurlijke en agrarische omgeving anderzijds:
 - de woonlinten;
 - de woninggroepen.

Het onderscheid tussen kerngebonden wonen en wonen in de open ruimte bouwt verder op de selecties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen. Hierin wordt Wachtebeke-centrum geselecteerd als hoofddorp en Overslag als woonkern.

3.3.2.2 *hoofddorp Wachtebeke-centrum*

Wachtebeke-centrum wordt aangeduid als hoofddorp.

Het hoofddorp vormt het ruimtelijk-functionele zwaartepunt van de gemeente en vervult een dienstverlenende functie naar de omliggende kernen toe. Hier wordt het grootste bijkomende woningaanbod gerealiseerd en worden de openbare en commerciële voorzieningen op gemeentelijk niveau geconcentreerd.

Als gemeente in het buitengebied moet voor Wachtebeke een dichtheid van 15 woningen per hectare nagestreefd worden. De woningdichtheid moet telkens getoetst worden aan de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied. Hogere dichtheden kunnen niet veralgemeend worden en slechts in uitzonderlijke gevallen toegelaten worden. Dit kan het geval zijn op enkele zeer goed gelegen en goed te ontsluiten locaties of wanneer bv. in het kader van vervangende nieuwbouw enkele woningen (of andere gebouwen) gesloopt worden en stapelbouw (appartementen) in de plaats komt. In Wachtebeke zijn de recente projecten op de sites van de vroegere gemeenteschool en van de vroegere melkerij voorbeelden hiervan.

De behoefte aan nieuwe woningtypes in de gemeente, zoals appartementen en groepswooningbouw, wordt grotendeels opgevangen in Wachtebeke-centrum. Deze taakstelling valt samen met de uitbouw van Wachtebeke-centrum als hoofddorp. De bebouwing bedraagt over het algemeen niet meer dan twee bouwlagen. Enkel in specifieke gevallen is een hogere bouwhoogte te verantwoorden.

De dichtste bebouwing wordt voorzien langsheen de hoofdstraten van de gemeente. Langsheen deze assen komt een meer aaneengesloten bebouwing voor. Dit vormt tevens het meest aangewezen gebied voor de inplanting van meergezinswoningen.

In de overige delen van het hoofddorp komt hoofdzakelijk open en halfopen bebouwing voor. Deze gebieden vertonen een bijna uitsluitend residentieel karakter. Het zijn en blijven kwalitatieve woonomgevingen met veel groenvoorzieningen en met een openbaar domein gericht op de verblijfsfunctie.

3.3.2.3 woonkern Overslag

Overslag wordt geselecteerd als woonkern.

De woonkern kan functioneren als een autonoom dorp, met de aanwezigheid van openbare en commerciële voorzieningen. De woonkern functioneert op het niveau van de kern zelf en van de onmiddellijke omgeving.

In Overslag worden geen specifieke maatregelen genomen om een bijkomend woningaanbod te creëren. Er worden geen nieuwe woongebieden aangesneden en er worden geen verdichtingsprojecten voorzien. Het ruimtelijke beleid spitst zich toe op het behoud en de versterking van de landelijke woonkwaliteit van de kern.

De woningen zijn vooral eengezinswoningen. Nieuwe woningtypes kunnen voorzien worden in functie van specifieke behoeften van de kern zelf (bv. seniorenwoningen).

In de kern domineert de open en halfopen bebouwing. Enkel langsheen de dichtbebouwde as komt een meer aaneengesloten bebouwing voor. De hoogte van de bebouwing bedraagt in de meeste gevallen niet meer dan twee bouwlagen.

3.3.2.4 woonlinten

De woonlinten zijn historisch gegroeide concentraties van bebouwing langs enkele ontsluitingswegen:

- Walderdonk (N449);
- Langelede;
- Oudenburgse Sluis;
- Achterhoek – Ramonshoek;
- Kalve – Peene.

De woonlinten vervullen in hoofdzaak een residentieële functie. Het gaat om eengezinswoningen, vaak in open bebouwing.

Het beleid is gericht op het behoud van het kwalitatieve, landelijke karakter van deze woonomgevingen. Er wordt gestreefd naar een lage woningdichtheid, naar de aanwezigheid van groenvoorzieningen en naar een kwalitatieve aanleg van het openbare domein. Kleinschalige voorzieningen op buurtniveau en in functie van het toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte zijn er toegelaten (bv. openbare voorzieningen, kleinhandel, horeca, toeristisch-recreatieve activiteiten, ...). De aanwezigheid van deze functies in de woonlinten blijft beperkt qua aantal

en qua omvang, zodat ze geen afbreuk doen aan de rol van Wachtebeke-centrum als hoofddorp en van Overslag als woonkern.

Het woonlint Walderdonk vormt hierbij een specifiek geval, omwille van de historische aanwezigheid van lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen (Belgacom) en omwille van de gedeeltelijke zonevreemdheid.

- De bestaande verwevenheid tussen wonen, lokale bedrijvigheid en gemeenschapsvoorzieningen kan op deze plaats behouden blijven, op voorwaarde dat de verschillende functies verenigbaar zijn met het wonen. Een ontwikkeling van commerciële activiteiten daarentegen is in dit woonlint niet wenselijk.
- Voor de zonevremde gebouwen en functies wordt een behoudend beleid vooropgesteld. De bestaande vergunde gebouwen en de bestaande vergunde functies kunnen behouden blijven. Ze kunnen beperkte ontwikkelingsmogelijkheden krijgen, op voorwaarde dat ze functioneren op lokaal niveau en dat een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd wordt. Een verdere uitbouw van het woonlint buiten het woongebied van het gewestplan is in elk geval niet aanvaardbaar.

3.3.2.5 *woninggroepen*

Woninggroepen zijn kleine groepen van woningen (indicatief minimum vijf woningen), die omwille van hun ruimtelijke samenhang, hun specifieke ligging in de open ruimte of hun historisch karakter een aparte entiteit vormen. Woninggroepen komen verspreid voor over het grondgebied van de gemeente, zowel direct aansluitend bij een kern of een woonlint als geïsoleerd in de open ruimte.

Het beleid voor deze woninggroepen is gericht op het behoud van hun landelijke karakter en op de beperking van de impact ervan op de open ruimte. De woninggroepen vervullen een puur residentiële functie en bestaan in hoofdzaak uit vrijstaande eengezinswoningen. De ontwikkelingsperspectieven voor de individuele woningen worden gekaderd in een toekomstvisie voor de totale woninggroep. Mogelijke ontwikkelingen van de woninggroep worden afgewogen ten opzichte van de impact op de open ruimte, de aanwezige woningtypes, de interne samenhang tussen de woningen, de bereikbaarheid, de woonkwaliteit, ... In functie van een betere woonkwaliteit en een betere leefbaarheid kunnen de woninggroepen opnieuw gestructureerd worden. Er wordt gestreefd naar een landschappelijke inpassing van de woninggroepen.

Bestaande nevenfuncties bij woningen in woninggroepen kunnen behouden blijven. Bij verbouwing of herbouw geldt het huidige wettelijke kader als uitgangspunt. Gebiedsgericht worden hierbij enkele verfijningen aangebracht, die rekening houden met het natuurlijk of landschappelijk waardevolle karakter van de deelruimtes beboste overgangszone, Heidebos, polders en Moervaartdepressie.

- Het voorzien van een kantoor- of dienstenfunctie (kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening) als nevenfunctie is mogelijk in de woninggroepen gelegen in de deelruimte centraal mozaïeklandschap en in het zuidelijke deel van de deelruimte beboste overgangszone, en in de woninggroepen langs een lokale weg I of lokale weg II.
- Het voorzien van opslag als nevenfunctie is niet mogelijk in de woninggroepen gelegen in de deelruimtes Moervaartdepressie en polders, gezien de landschappelijke kwaliteiten van deze deelruimtes.

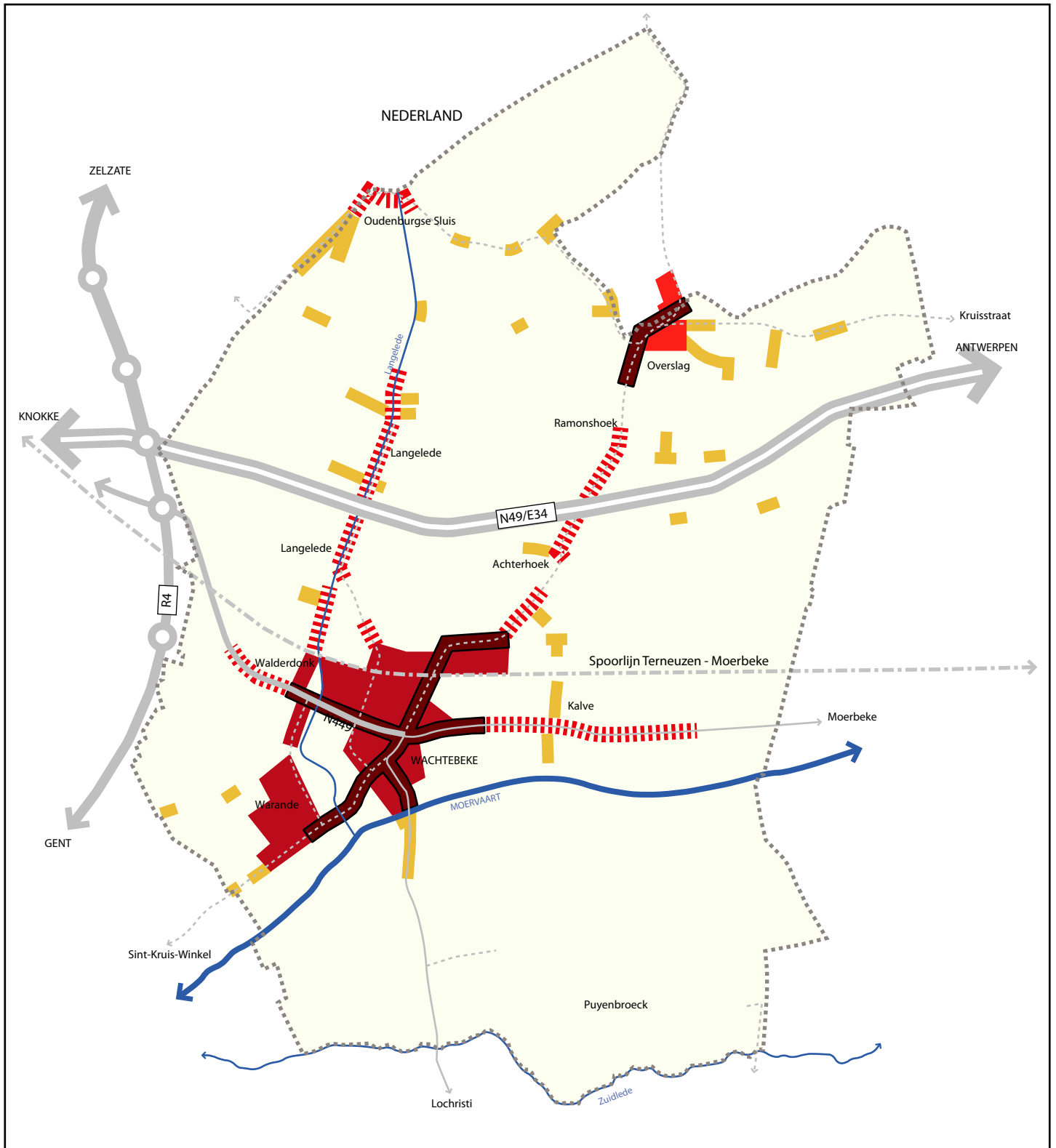
- Het voorzien van een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling voor hulpbehoevenden is mogelijk als nevenfunctie in de woninggroepen gelegen in de deelruimte centraal mozaïeklandschap en in het zuidelijke deel van de deelruimte beboste overgangszone, en in de woninggroepen gelegen langs een lokale weg I of een lokale weg II.

Er zijn twee soorten van woninggroepen.

- Sommige woninggroepen zijn volledige gelegen in (landelijk) woongebied volgens het gewestplan of in een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling. In deze woninggroepen kunnen bijkomende woningen voorzien worden op de onbebouwde percelen binnen het (landelijk) woongebied volgens het gewestplan of binnen de verkaveling.
- Andere woninggroepen zijn (gedeeltelijk) zonevreemd gelegen. Bijkomende woningen zijn hier enkel mogelijk op de percelen, die gelegen zijn in (landelijk) woongebied volgens het gewestplan of in een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling.

Op basis van een voorlopige inventaris van de zonevreemde woningen kunnen 16 zonevreemde woninggroepen aangeduid worden (niet-limitatieve lijst):

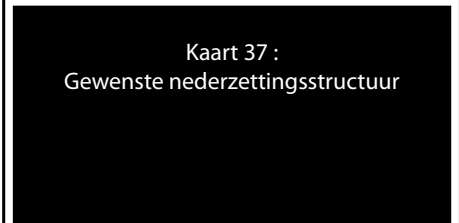
- Axelsvaardeken – Stationsstraat;
- Blaarstraat;
- Brandstraat;
- Brandstraat – Vieruitersten;
- Groenstraat (2);
- Hoogstraat (2);
- Langelede;
- Muishoeken;
- Overslagdijk (4);
- Papdijk;
- Papdijk – Bovenhoek.



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Dichtbebouwde as
-  Hoofddorp
-  Woonkern
-  Woonlint
-  Woninggroep in de open ruimte

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.3.3 uitwerking

3.3.3.1 woningprogrammatie

LOCATIE EN TYPE VAN HET TE REALISEREN AANBOD

Om tegemoet te komen aan de woningbehoefte tot 2012 voor Wachtebeke van 55 bijkomende woningen zullen enkele huisvestingsprojecten gerealiseerd worden binnen het bestaande juridische aanbod. Omdat het bestaande aanbod de behoefte tot 2012 – en zelfs tot 2017 – ruimschoots overtreft, zullen eveneens enkele gebieden gereserveerd worden voor de langere termijn, zodat ze op korte termijn niet kunnen ontwikkeld worden.

De realisatie van bijkomende woningen in de periode tot 2012 gebeurt op de volgende wijze:

- wegwerken van de langdurige leegstand;
- invullen van onbebouwde percelen in verkavelingen en in woongebied langs uitgeruste wegen;
- ontwikkelen van onbebouwde gebieden in woongebied.

Daarbij wordt gestreefd naar een realisatiegraad van 100% voor de leegstand, van 40% voor onbebouwde percelen in verkavelingen, van 15% voor onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen en van 50% voor onbebouwde binnengebieden.

Hieronder wordt aangegeven welke woningbouwprojecten zullen gerealiseerd worden om de woningbehoefte in te vullen. Daarbij moet benadrukt worden dat het vermelde aantal woningen telkens een raming is. Belangrijk is niet het absolute cijfer op zich, maar wel de grootteorde. De cijfers zijn afkomstig uit de analyse van het woningaanbod. Dit betekent dat er voor de onbebouwde gebieden gerekend wordt met een dichtheid van 15 woningen per hectare.

De nadruk van de woningprogrammatie ligt bij de uitbouw van het hoofddorp Wachtebeke-centrum. Hier worden nieuwe projecten voorzien, die een bijkomend woningaanbod zullen creëren. Buiten het hoofddorp gaat het enkel om de verdere invulling van onbebouwde percelen in verkavelingen en in woongebied.

WEGWERKEN LEEGSTAND

Het wegwerken van de langdurige leegstand draagt bij tot de kwaliteit van de woonomgeving en tot een duurzaam ruimtegebruik. Volgens de inventaris waren er in 2004 in Wachtebeke 17 leegstaande woningen. Met een realisatiegraad van 100% betekent dit dat er op deze manier 17 bijkomende woonegelegenheden gecreëerd kunnen worden.

INVULLEN ONBEBOUWDE PERCELEN

Er wordt rekening gehouden met het feit dat er in de volgende jaren een deel van de onbebouwde percelen in verkavelingen en in woongebied langs uitgeruste wegen zullen ingevuld worden. Het aantal bijkomende woningen, dat op deze manier zal gerealiseerd worden in de periode tot 2012, wordt geraamd op 19. Dit cijfer wordt bekomen door toepassing van de vooropgestelde realisatiegraden (zie hierboven):

- onbebouwde percelen in verkavelingen: $33 \times 0,40 = 13$;
- onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen: $40 \times 0,15 = 6$.

ONTWIKKELEN ONBEBOUWDE GEBIEDEN

In Wachtebeke worden er twee onbebouwde gebieden in woongebied ontwikkeld om bijkomende woningen te realiseren:

1. het onbebouwde binnengebied Stationsstraat – Molenhoek;
2. het onbebouwde gebied in het BPA *De Bergen*.

Deze gebieden zijn samen goed voor 57 bijkomende woningen.

De ontwikkeling van het onbebouwde binnengebied Stationsstraat – Molenhoek is een kleinschalig inbreidingsproject pal in het centrum van de gemeente. Op een oppervlakte van ca. 1,0 hectare kunnen in totaal ca. 15 woningen gerealiseerd worden. Een realisatiegraad van 50% geeft dan ca. 7 woningen tegen 2012.

Het BPA *De Bergen* voorziet de mogelijkheid om ca. 100 woningen te realiseren. Een realisatiegraad van 50% geeft dan ca. 50 woningen tegen 2012. Het aansnijden van het gebied 'De Bergen' vormt een versterking van de kern van Wachtebeke-centrum, binnen de bestaande bebouwde structuren.

- Het gebied ligt ingesloten tussen de bebouwing langs de Stationsstraat en de vroegere spoorweg. De open ruimte wordt hierdoor niet structureel aangetast (zoals bijvoorbeeld het gebied aan de Warande).
- Het gebied sluit onmiddellijk aan bij de Stationsstraat, waardoor de bereikbaarheid van het centrum en de voorzieningen optimaal is.
- De invulling laat toe om de ruimte voor sport en recreatie in de gemeente te optimaliseren.
- De onbebouwde gebieden aan de rand van het centrum blijven behouden voor landbouw en natuur, waardoor een directe relatie behouden blijft tussen de kern en de open ruimte. Het landelijke en open karakter van Wachtebeke blijft hierdoor behouden.

(VOORLOPIG) NIET TE ONTWIKKELEN AANBOD

Een deel van het beschikbare aanbod in de gemeente is niet nodig om de woningbehoefte tot 2012 in te vullen. Dit aanbod wordt ofwel gereserveerd voor de langere termijn ofwel definitief verwijderd door middel van een herbestemming.

Enkele gebieden worden voorlopig niet aangesneden voor bijkomende woningbouw. Ze kunnen eventueel ontwikkeld worden na 2012, indien dit verantwoord wordt vanuit een woningbehoeftestudie of omwille van dringende redenen in het kader van sociale huisvesting. Het gaat om de volgende gebieden:

3. de huidige sportterreinen (voetbalterrein en tennisvelden; ca. 2,3 hectare): wordt herbestemd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot recreatiezone met nabestemming wonen;
4. de omgeving tussen de kerk, de schoolcomplexen en de Moervaart (ca. 5,4 hectare): wordt opgenomen in een globaal masterplan voor de volledige site³²;

³² Zie hiervoor de gewenste ruimtelijke structuur van de voorzieningen.

5. het resterende deel van de Warande (ca. 3 hectare): voorlopig niet aan te snijden in samenspraak met de huisvestingsmaatschappij;
6. het onbebouwde woongebied Dorpstraat – Papdijk;
7. het onbebouwde woongebied Papdijk - Schoolstraat.

De volgende gebieden worden niet aangesneden voor woningbouw:

8. de omgeving Dr. Jules Persynplein (ca. 2,5 hectare): wordt herbestemd in een ruimtelijk uitvoeringsplan³³;
9. de omgeving PVT en gemeenschapsonderwijs in de Warande (ca. 1,8 hectare): wordt herbestemd in een ruimtelijk uitvoeringsplan³⁴;
10. het woonuitbreidingsgebied Melkerijstraat;
11. het woonuitbreidingsgebied Molenhoek.

OVERZICHT WONINGPROGRAMMATIE

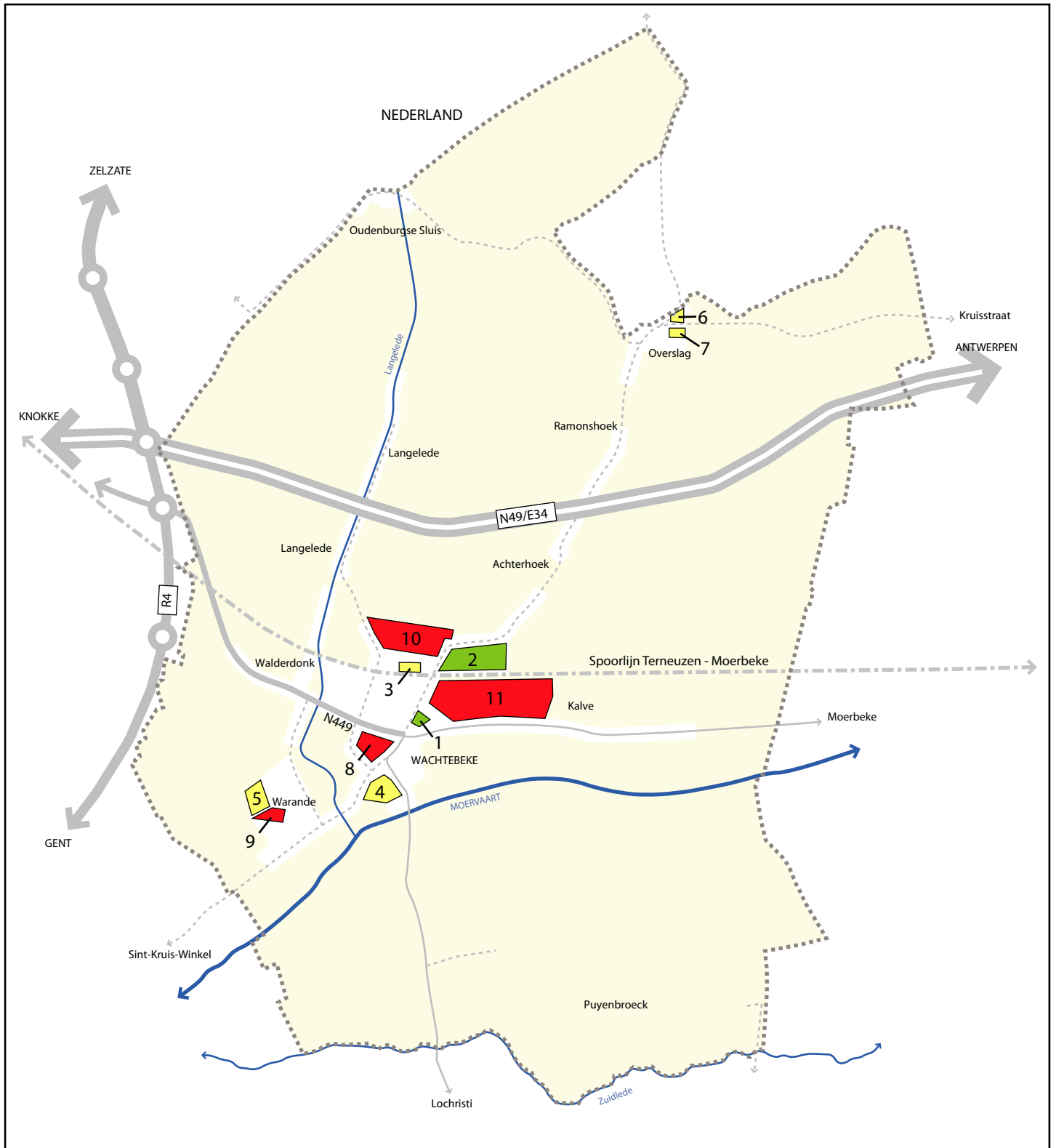
Op basis van de voorgestelde ontwikkelingen zullen in totaal ca. 93 bijkomende woningen gerealiseerd worden in Wachtebeke in de periode tot 2012. Dit is iets meer dan de geraamde behoefte van 55 woningen. Enerzijds moet hierbij rekening gehouden worden met de foutenmarge van de vooropgestelde cijfers: alle cijfers zijn ramingen op basis van hypothesen (zowel de vooropgestelde bijkomende woningen als de berekende woningbehoefte). Anderzijds wenst het gemeentebestuur uitdrukkelijk om het inwonersaantal van Wachtebeke op het peil van 1991 te houden (ca. 7.000 inwoners). Het strikt vasthouden aan de berekende woningbehoefte daarentegen zou leiden tot een daling van het aantal inwoners tot ca. 6.850 in 2012.

Tabel 37. Overzicht van de woningprogrammatie tot 2012

	juridisch aanbod	realisatiegraad	effectief te realiseren
<i>leegstand</i>	17	100%	17
<i>vervangingsbouw</i>	100	0%	0
<i>vernieuwingsprojecten</i>	45	0%	0
<i>onbebouwde percelen in verkavelingen</i>	33	40%	13
<i>onbebouwde percelen in woongebied langs uitgeruste wegen</i>	40	15%	6
<i>onbebouwde binnengebieden in woongebied</i>	244		57
<ul style="list-style-type: none"> • Stationsstraat – Molenhoek • BPA De Bergen • scholencomplex – Moervaart • Warande • kleinere gebieden Overslag 		50%	
		50%	
		0%	
		0%	
		0%	
<i>onbebouwde woonuitbreidingsgebieden</i>	690	0%	0
TOTAAL	1.169		93

³³ Zie hiervoor de gewenste ruimtelijke structuur van de voorzieningen.

³⁴ Zie hiervoor de gewenste ruimtelijke structuur van de voorzieningen.



LEGENDE :



Gemeentegrens



Te ontwikkelen

- 1. Binnengebied Stationstraat
- 2. BPA De Bergen



Eventueel ontwikkelen na 2012

- 3. Huidige voetbalterrein
- 4. School - Moervaartheem
- 5. Woongebied Warande
- 6. Woongebied Dorpstraat - Papdijk
- 7. Woongebied Papdijk - Schoolstraat



Niet te ontwikkelen

- 8. Dr. Jules Persynplein
- 9. Omgeving PVT Warande
- 10. Woonuitbreidingsgebied Melkerijstraat
- 11. Woonuitbreidingsgebied Molenhoek

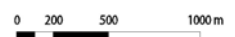
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 38 :
Te ontwikkelen gebieden
voor bijkomende woningen

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.3.3.2 *gabarietenplan dichtbebouwde assen*

In het hoofddorp Wachtebeke-centrum en in de woonkern Overslag komen dichtbebouwde assen voor langs de belangrijkste straten. Voor de precieze afbakening en de invulling van deze dichtbebouwde assen wordt een gabarietenplan opgesteld. Dit gabarietenplan formuleert stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de gebouwentypes, de bouwhoogte en bouwdiepte, de waardevolle gebouwen of gebouwelementen, de toegangen tot de percelen en de groenvoorzieningen. Tevens wordt gestreefd naar goede stedenbouwkundige overgangen tussen verschillende onderdelen van deze assen.

Het is de bedoeling om het landelijke karakter van Wachtebeke-centrum en Overslag te ondersteunen. Een sterke interne verdichting van deze dichtbebouwde assen is – in relatie tot de woningprogrammatie – niet wenselijk.

Het gabarietenplan kan leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze dichtbebouwde assen.

3.3.3.3 *ontwikkelingsperspectieven voor de verspreide zonevreemde woningen*

De woningen, die niet behoren tot het hoofddorp, de woonkern, een woonlint of een woninggroep, maken deel uit van de open-ruimtestructuur. De eigenschappen en de kwaliteiten van de natuur, van het bos en van de landbouw stellen randvoorwaarden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van deze verspreide zonevreemde woningen. De ontwikkelingsmogelijkheden hebben betrekking op de vergunde of vergund geachte woningen.

Voor bestaande woningen kan de woonfunctie behouden blijven onder bepaalde voorwaarden. Instandhoudings- en onderhoudswerken zijn mogelijk voor alle vergunde, niet-verkrotte woningen. In de open ruimte worden geen nieuwe woningen of nieuwe verkavelingen meer toegelaten buiten de huidige wettelijke mogelijkheden volgens het gewestplan.

De voorwaarden die gesteld worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van verspreide zonevreemde woningen zijn afhankelijk van het gebied waarin de woning gelegen is. Beleidsmatig wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende gevallen:

- woningen waarvan het perceel gelegen is net naast en aansluitend bij een woongebied volgens een plan van aanleg;
- woningen in het agrarisch gebied van het mozaïeklandschap of van het overgangslandschap (buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden);
- woningen in de bossen, in het poldergebied, in de Moervaartdepressie of in ruimtelijk kwetsbare gebieden.

De verschillende gevallen met de eraan gekoppelde beleidsopties worden hieronder beschreven.

- Voor de zonevreemde woningen, waarvan het perceel onmiddellijk aansluit bij een woongebied op een plan van aanleg, wordt een herbestemming tot woongebied vooropgesteld. Ze betekenen immers slechts een geringe aantasting van de open ruimte. Het gaat om enkele individuele gevallen die net buiten of gedeeltelijk buiten het woongebied volgens het gewestplan liggen. Enkel de woonfunctie kan er toegelaten worden en het aantal woningen mag niet toenemen.

- De woningen in het agrarisch gebied van het mozaïeklandschap en va het overgangslandschap krijgen de mogelijkheid tot verbouwen, herbouwen en uitbreiden, op voorwaarde dat ze niet gelegen zijn in een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Om de openheid van het landschap zoveel mogelijk te vrijwaren worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De schaal van de woning en van de omgeving moet steeds gerespecteerd worden. Daarbij moet gestreefd worden naar een zo compact mogelijk bouwvolume. Voor de woningen wordt een inpassing in de landschappelijke omgeving vooropgesteld.
- Voor de zonevreemde woningen in de bossen, in het poldergebied, in de Moervaartdepressie of in ruimtelijk kwetsbare gebieden (natuurgebieden of natuurverbindingen van lokaal niveau) wordt een zo strikt mogelijk behoud van de bestaande toestand vooropgesteld. Aan de bestaande woningen zijn instandhoudings- en onderhoudswerken en verbouwingen toegelaten. Dit gebeurt binnen het bestaande volume en met dezelfde architecturale kenmerken als de huidige woning. Herbouw wordt niet toegelaten (tenzij in gevallen van overmacht). Ook uitbreidingen zijn niet mogelijk, tenzij om de technische woonkwaliteit en –comfort te garanderen. Tevens wordt gestreefd naar een ruimtelijke inpassing van de woning in de omgeving.
Voor de zonevreemde woningen die gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbare gebieden van bovenlokaal niveau bepalen de hogere overheden (het Vlaams gewest of de provincie Oost-Vlaanderen) de ontwikkelingsperspectieven. Tot de ruimtelijk kwetsbare gebieden van bovenlokaal niveau behoren de grote eenheden natuur (GEN), de grote eenheden natuur ontwikkeling (GENO) en de natuurverbindingsgebieden.

Bestaande nevenfuncties bij zonevreemde woningen kunnen behouden blijven. Bij verbouwing of herbouw geldt het huidige wettelijke kader als uitgangspunt. Gebiedsgericht worden hierbij enkele verfijningen aangebracht, die rekening houden met het natuurlijk of landschappelijk waardevolle karakter van de deelruimtes beboste overgangszone, Heidebos, polders en Moervaartdepressie.

- Het voorzien van een kantoor- of dienstenfunctie (kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening) als nevenfunctie is mogelijk bij woningen gelegen in de deelruimte centraal mozaïeklandschap en in het zuidelijke deel van de deelruimte beboste overgangszone, en bij woningen langs een lokale weg I of lokale weg II.
- Het voorzien van opslag als nevenfunctie is niet mogelijk bij woningen gelegen in de deelruimtes Moervaartdepressie en polders, gezien de landschappelijke kwaliteiten van deze deelruimtes.
- Het voorzien van een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling voor hulpbehoevenden is mogelijk als nevenfunctie bij woningen gelegen in de deelruimte centraal mozaïeklandschap en in het zuidelijke deel van de deelruimte beboste overgangszone, en bij woningen gelegen langs een lokale weg I of een lokale weg II.

Naast deze gebiedsgerichte reglementering gelden enkele algemene bepalingen voor gebouwen met cultuurhistorische waarde en voor (vrijgekomen) landbouwbedrijfszetels.

- Bij de evaluatie en de uitwerking van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorische waarde ervan. De patrimoniumwaarde – al dan niet beschermd – van sommige woningen moet erkend worden en de ontwikke-

lingsperspectieven moeten hierop afgestemd worden. De eventuele verbouwingen en functiewijzigingen moeten de erfgoedwaarde en het architectonisch karakter van het gebouw ongeschonden laten of versterken. Andere functies dan wonen zijn toegelaten om een duurzame invulling te garanderen van de waardevolle gebouwen. Het moet gaan om laagdynamische activiteiten met een beperkte impact op de omgeving (ruimtelijk, landschappelijk, verkeerskundig, ...). Mogelijke functies zijn gemeenschapsvoorzieningen (bv. museum, kunstgalerij), toeristisch-recreatieve activiteiten (bv. informatiecentrum), ambachtelijke beroepen of ateliers (bv. handenarbeid, kunst), enz. De invulling van deze gebouwen moet rekening houden met de specifieke kwaliteiten van de omliggende open ruimte.

- De woonhuizen horend bij bestaande landbouwbedrijven kunnen na stopzetting van de activiteit als eengezinswoning blijven bestaan. Naast de woonfunctie kan hier eveneens een nevenfunctie toegelaten worden. De voorwaarden voor zonevreemde woningen zijn ook hier van toepassing.

3.3.3.4 instrumenten voor het woonbeleid

Voor de realisatie van het woonbeleid op het terrein heeft de gemeente enkele instrumenten ter beschikking, die hieronder toegelicht worden.

JURIDISCH KADER

De gemeente kan gebruik maken van diverse juridische mogelijkheden die het woonbeleid ondersteunen en die de noodzakelijke woonkwaliteit afdwingen.

- De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en het afleveren van bouw- en verkavelingsvergunningen vormen een veelvuldig gebruikt instrumentarium van de gemeente. Wachtebeke kan ook het recht van voorkoop uitoefenen ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan³⁵.
- Bouw- en verkavelingsverordeningen laten toe om de kwaliteit van de woningen en van de woonomgevingen te waarborgen. In deze verordeningen kunnen bepalingen zoals algemene, technische en ruimtelijk-ecologische voorwaarden en financiële regelingen opgenomen worden.
- De onteigening maakt een actief ingrijpen van het gemeentebestuur mogelijk om projecten te realiseren.

VERBETERING VAN HET WONINGBESTAND

Om de kwaliteit van het bestaande woningpatrimonium te verbeteren zijn er wettelijke mogelijkheden voorzien.

- Het Vlaamse gewest regelt premies en toelagen voor particulieren:

³⁵ Zie hiervoor het decreet op de ruimtelijke ordening, 1999, art. 63-68.

- aanpassings- en verbeteringspremies voor woningen;
 - huursubsidie en installatiepremie;
 - sociale leningsmaatschappijen.
- De gemeente kan ook aanvullingen doen op de door de hogere overheden verstrekte premies, bijvoorbeeld voor het verwerven van een woning, voor de renovatie ervan, voor vervangende nieuwbouw en dit als eerste eigendom. De gemeente kan ook een eigen premiereglement uitvaardigen.
 - Fiscale maatregelen ondersteunen het gemeentelijk grondbeleid. Voorbeelden zijn de belasting op leegstand en verkrotting, de belasting op onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen, de belasting op onbebouwde percelen gelegen in een woongebied van een goedgekeurd plan van aanleg, enz. De bedoeling van deze fiscale maatregelen is het tegengaan van grondspeculatie en het stimuleren van de verkoop van percelen die bestemd zijn voor woningbouw.
 - De gemeente kan een belangrijke rol vervullen in het verstrekken van informatie en het bieden van ondersteuning aan eigenaars en aan kandidaat-renoveerders. Op basis van een inventaris van te verbeteren woningen en te saneren plekken zou een gericht stimuleringsbeleid gevoerd kunnen worden.

3.3.4 maatregelen en overleg

In verband met de nederzettingsstructuur kan de gemeente de volgende acties ondernemen:

- opvolging en ondersteuning van de realisatie van het woongebied Stationsstraat – Molenhoek;
- opvolging en ondersteuning van de realisatie van het woongebied ‘De Bergen’;
- opmaak van een RUP voor de herbestemming van de huidige sportterreinen (voetbalveld en tennisterreinen) tot recreatiezone met nabestemming wonen;
- opmaak van een gabarietenplan (en eventueel een RUP) voor de dichtbebouwde assen in Wachtebeke-centrum;
- opmaak van een gabarietenplan (en eventueel een RUP) voor de dichtbebouwde as in Overslag;
- opmaak van een RUP voor de zonevreemde woningen;
- uitwerking van concrete instrumenten voor het gemeentelijke woonbeleid in overleg met de betrokken actoren (o.m. de huisvestingsmaatschappij).

3.4 gewenste ruimtelijke structuur van de voorzieningen

3.4.1 beleidsdoelstellingen

3.4.1.1 *versterken van de centrumrol van Wachtebeke-centrum*

Wachtebeke-centrum is het functionele zwaartepunt van de gemeente en vervult een dienstverlenende functie naar de omliggende kernen en gehuchten toe. De meeste voorzieningen en handelsactiviteiten op gemeentelijk niveau zijn er geconcentreerd.

Het gemeentebestuur wenst deze centrumrol van Wachtebeke-centrum verder te ondersteunen en eventueel aan te vullen. Hiervoor worden de mogelijkheden geboden aan de lokale gemeenschapsvoorzieningen en commerciële activiteiten om zich verder te ontwikkelen binnen een aantrekkelijk ruimtelijk kader.

3.4.1.2 *aanbieden van een volwaardig pakket van diensten en voorzieningen op lokaal niveau*

De behoefte aan lokale diensten en voorzieningen wordt opgevangen binnen de belangrijkste woonstructuren van de gemeente (hoofddorp, woonkern, woonlinten). In verwevenheid met het wonen wordt voldoende ruimte gecreëerd voor uiteenlopende activiteiten en voorzieningen voor de verschillende bevolkingsgroepen (kleinhandel, sport, recreatie, jeugdactiviteiten, cultuur, ontspanning, horeca, ...).

De voorzieningen vervullen een ondersteunende rol ten aanzien van het wonen en fungeren als sociale contactpunten in de wijken. Ze worden op een evenwichtige manier verdeeld over de gemeente in relatie tot de hiërarchie van de gewenste nederzettingsstructuur en zijn op een vlotte en veilige manier toegankelijk voor de verschillende weggebruikers. De differentiatie van het aanbod speelt in op de concrete behoeften van de bewoners. De voorzieningen bieden de mogelijkheid tot participatie aan het maatschappelijke leven van de gemeente.

3.4.1.3 *benutten van de toeristisch-recreatieve potenties*

De aanwezigheid van een aantrekkelijke open ruimte, van het Kloosterbos en van het provinciaal domein Puyenbroeck biedt specifieke potenties voor de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in de gemeente.

Concreet kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het optimaliseren van de bos- en polderrecreatie. Dit dient evenwel steeds in relatie tot de ecologische en landschappelijk waarde te worden bekeken. Een overmatig recreatief ruimtegebruik verstoort het ecologisch evenwicht, en veroorzaakt een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het recreatief medegebruik (wandelen, fietsen,...) zijn er verschillende mogelijkheden, die de ecologische waarde met de recreatieve functie kunnen verzoenen. Ook het watertoerisme kan een belangrijke troef worden voor Wachtebeke.

Daarnaast zijn er mogelijkheden om in te spelen op de aanwezigheid van het provinciaal domein Puyenbroeck. Er wordt gestreefd naar een sterkere wisselwerking met het domein. Enerzijds kan dit gebeuren door het provinciaal domein te beschouwen als een vertrekbasis voor een bezoek aan de streek, anderzijds kan de infrastructuur van het provinciaal domein ook gebruikt worden door de bevolking van Wachtebeke.

3.4.2 ruimtelijk beleid

3.4.2.1 *elementen van bovenlokaal niveau*

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen duidt verschillende elementen op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke aan als onderdeel van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur op provinciaal niveau.

- Het provinciaal domein Puyenbroeck met de omgeving in Wachtebeke – Lochristi – Lokeren is een **gebied van primair toeristisch-recreatief belang**. Het biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling en/of bundeling van bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur.
- Het krekens- en poldergebied, dat zich gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke bevindt, wordt aangeduid als een **toeristisch-recreatief aandachtsgebied**. Toerisme en recreatie zijn er vooral gericht op recreatief medegebruik van het landschap: enerzijds in het open polderlandschap en anderzijds op de beboste dekzandruggen.
- De Moervaart is een onderdeel van het **toeristisch-recreatief hoofdroutenetwerk**. Dit vormt de drager van toeristisch-recreatieve (langeafstands)bewegingen (fietsen, voettocht, trektochten te paard, skaten, kanoën, pleziervaren, ...) en een kapstok voor lokale netwerken. Langs de Moervaart moet aandacht geschonken worden aan zachte waterrecreatie, met bescherming van natuurlijk waardevolle oevers en het milieu.
- Het provinciaal domein Puyenbroeck wordt geselecteerd als een **dagrecreatief knooppunt** met uitbreidingsmogelijkheden.
- Het kampeerterrein van Puyenbroeck wordt geselecteerd als een **verblijfsrecreatief knooppunt** buiten de stedelijke gebieden met uitbreidingsmogelijkheden.
- De aanlegplaats aan de Moervaart in Wachtebeke wordt geselecteerd als een **specifiek dagrecreatief knooppunt** met uitbreidingsmogelijkheden.

3.4.2.2 *voorstellen en suggesties vanuit het gemeentelijke niveau ivm. de bovenlokale toeristisch-recreatieve structuur*

De verschillende **aanlegplaatsen langs de Moervaart** worden beter geconcentreerd op één locatie ter vervanging van het huidige 'botenlint'. In functie hiervan kan nieuwe infrastructuur aangelegd worden langs de Moervaart. In de onmiddellijke omgeving ervan kunnen tevens ondersteunende functies en voorzieningen ingeplant worden (technische uitrusting, horecafaciliteiten, ...). De nieuwe infrastructuur vormt een overstap naar het centrumgebied van Wachtebeke en naar het provinciaal domein Puyenbroeck.

De bevoegdheid voor deze nieuwe infrastructuur berust bij de provincie Oost-Vlaanderen. Bovenstaande moet dan ook beschouwd worden als een suggestie van de gemeente Wachtebeke.

De gemeente Wachtebeke streeft naar een selectieve ontwikkeling van de **weekendverblijven** in de gemeente. Hiervoor worden twee gebieden voorzien, waar zich momenteel reeds weekendverblijven bevinden: de omgeving van de Akker-

straat en het gebied tussen de Bosstraat en de Catharinastraat-Noord. Deze gebieden worden behouden en kunnen in beperkte mate verder uitbreiden. Dit kan slechts onder drie voorwaarden:

- Er kan een effectieve behoefte voor bijkomende weekendverblijven aangetoond worden.
- Bij de uitbreiding van de gebieden wordt gezorgd voor een landschappelijke en ecologische inpassing in de aanwezige open ruimte.
- De oppervlakte die ingenomen wordt door het gebied voor verblijfsrecreatie wordt gecompenseerd door de aanleg van een nieuw bosgeheel van dezelfde oppervlakte in de omgeving.

Het beleid ivm. weekendverblijven is een bevoegdheid van de provinciale overheid. Bovenstaande moet dan ook beschouwd worden als een suggestie van de gemeente Wachtebeke.

3.4.2.3 voorzieningen in Wachtebeke-centrum en Overslag

In het hoofddorp Wachtebeke-centrum en in de woonkern Overslag worden de diverse voorzieningen geconcentreerd aangeboden binnen een centrumgebied, dat functioneert op het niveau van de kern. In deze centrumgebieden is er een bundeling van (openbare) dienstverlening (kerk, scholen, administratie, openbaar vervoer, bejaardenzorg, culturele voorzieningen, banken, e.a) en handel. Deze functies ondersteunen en versterken elkaar.

- De voorzieningen zijn er verweven met de woonfunctie, die er in verhouding tot de rest van de kern een hogere dichtheid bezit. Afhankelijk van de kern betreft het hier aaneengesloten bebouwing of appartementsbouw.
- Het centrumgebeuren wordt ondersteund door een attractieve inrichting van het openbaar domein (aanwezigheid van terrassen, openbaar groen, parking, focuspunten (bv. kunstwerk), enz.) en door de toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.
- De hoofdstraten, dorpspleinen en markten vormen de aanknopingspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van deze centrumgebieden.

Bestaande voorzieningen buiten de centrumgebieden van de kernen kunnen uiteraard behouden blijven en blijven functioneren. De structuur van de gemeenschapsvoorzieningen geeft mee vorm aan de kernversterking en de uitbouw van een hiërarchie van kernen. Het aanbod van de voorzieningen wordt afgestemd op het niveau van de specifieke kern. Ook in de woonlinten is de aanwezigheid van voorzieningen op buurtniveau mogelijk.

Het bestaande aanbod aan voorzieningen (administratieve dienstverlening, onderwijs, jeugdwerking, socio-culturele werking, bejaardenzorg, sportvoorzieningen, kleinhandel) in de kernen wordt minstens behouden. Bijkomende voorzieningen worden gelokaliseerd binnen de kernen of – op buurtniveau – in de woonlinten. Ze komen zo veel mogelijk voor in kleinschalige verweving met de woonfunctie. De kernen moeten ruimtelijk als één samenhangend geheel functioneren. Het ontstaan van grote, monofunctionele zones zonder directe ruimtelijke en functionele relaties met de woonomgeving wordt tegengegaan.

Een specifieke voorziening betreft het gemeentelijke containerpark. Het containerpark kan niet behouden blijven op de huidige locatie in de Stationsstraat. Voor de keuze van een nieuwe locatie wordt uitgegaan van een ruimtelijke koppeling tussen het containerpark en het te ontwikkelen lokale bedrijventerrein langs Wal-

derdonk (N449)³⁶. Deze zones vertonen gelijkaardige kenmerken op het vlak van ruimtegebruik en inrichting (opslag, noodzakelijke verharding, afwerking ten opzichte van de omgeving, ...) en op het vlak van mobiliteit (ontsluiting voor vrachtwagens). De ruimtelijke bundeling levert ook voordelen op voor de realisatie en het beheer van de terreinen.

3.4.2.4 lokale sport- en recreatievoorzieningen

In aanvulling op het provinciaal domein Puyenbroeck worden sport- en recreatievoorzieningen uitgebouwd in aansluiting bij het hoofddorp Wachtebeke-centrum.

De gemeentelijke sportterreinen worden uitgebouwd aan de rand van de kern Wachtebeke-centrum. Ze vervullen vooral een rol voor de bewoners van de gemeente. De sportterreinen zijn voorzien in het BPA *De Bergen*. Op dit ogenblik volstaat dit om de lokale behoefte op te vangen. Eventuele toekomstige ruimtebehoefte worden opgevangen ofwel in het woongebied ofwel in het agrarisch gebied aansluitend bij de sportzone van het BPA *De Bergen*.

3.4.2.5 toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte

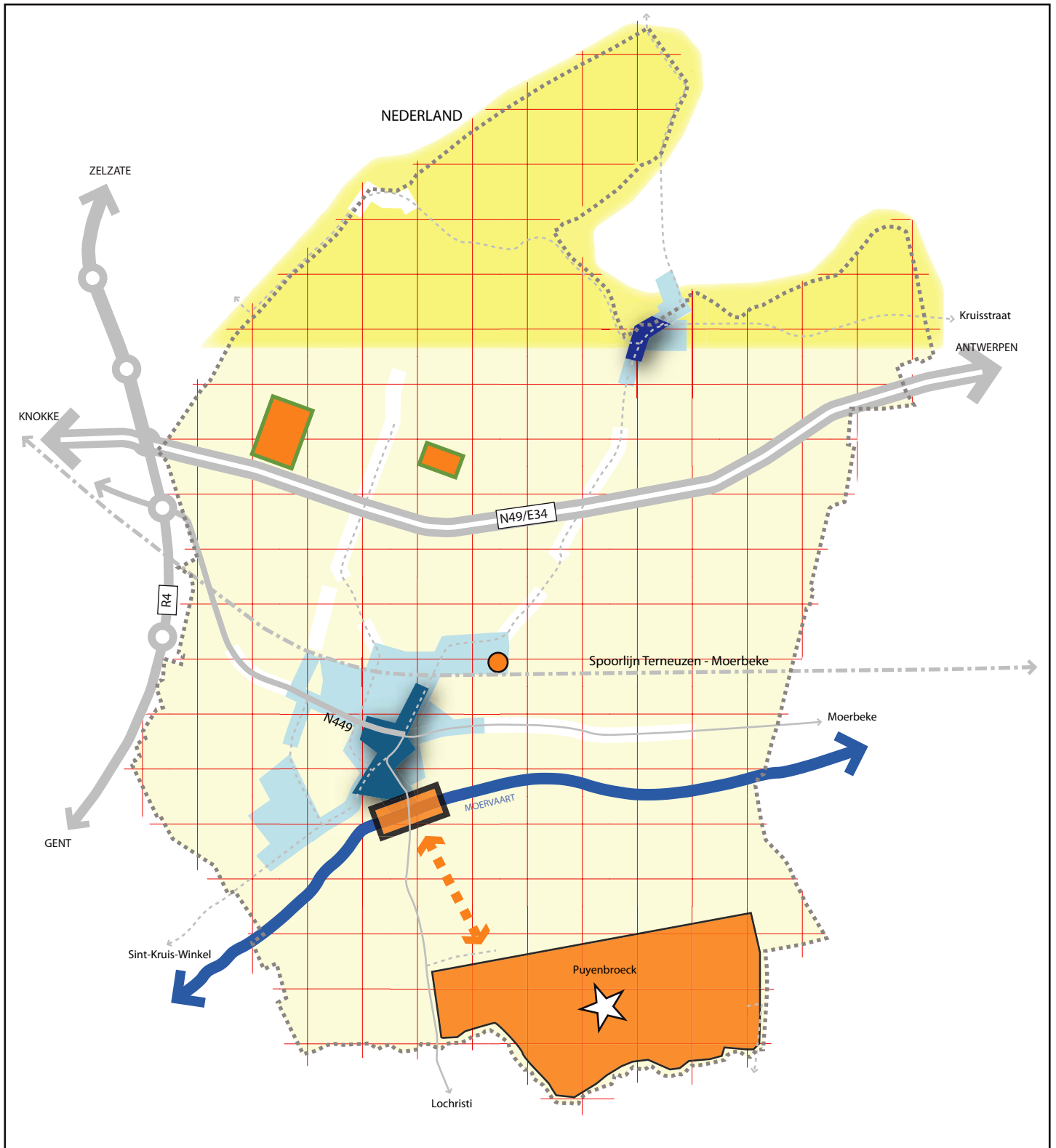
De open ruimte van Wachtebeke leent zich tot een toeristisch-recreatief medegebruik. Streefdoel hierbij is passieve recreatie in directe relatie tot een aantrekkelijk natuurlijk-landschappelijk kader. In functie hiervan wordt een fijnmazig netwerk van wandel- en fietsroutes uitgebouwd, dat de algemene recreatieve toegankelijkheid van de open ruimte verhoogt. Basis hiervoor vormt het gemeentelijk fietsroutenetwerk, zoals voorgesteld in het gemeentelijke mobiliteitsplan³⁷. Dit lokale fietsroutenetwerk wordt gekoppeld aan de bestaande fiets- en wandelroutes en aan de bovenlokale structuur van de Moervaart.

Het medegebruik tast op geen enkele manier de landschappelijke, natuurlijke of agrarische structuren aan. De uitbouw van het toeristisch-recreatief netwerk gebeurt op basis van de waardevolle natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische elementen van de open ruimte (bossen, waterlopen, landschappelijke bakens, ...). Steeds dient een afweging te gebeuren tussen enerzijds de kwaliteiten van het gebied en anderzijds de noodzakelijke toegankelijkheid en infrastructuur. Ook de landbouw kan inspelen op dit toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte (bv. hoevetoerisme).

In Wachtebeke worden eveneens enkele speelbossen voorzien voor de jeugd. Naast de bestaande speelbossen in het provinciaal domein Puyenbroeck en langs de Papdijk wordt een bijkomend speelbos voorzien in de omgeving van het Kloosterbos. Speelbossen worden aangelegd en ingericht met een minimale impact op de structuur van de bossen.

³⁶ Zie hiervoor de gewenste ruimtelijk-economische structuur.

³⁷ Zie hiervoor de gewenste lijninfrastructuur.



LEGENDE :

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gemeentegrens |  Centrumgebied |
|  Toeristisch-recreatief aandachtsgebied |  Verspreide aanwezigheid van voorzieningen |
|  Toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk |  Sportterreinen |
|  Recreatief knooppunt |  Toeristisch-recreatief verblijfsgebied |
|  Specifiek dagrecreatief knooppunt |  Toeristisch-recreatief netwerk |
| |  Te onderzoeken recreatieve verbinding |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kart 39 :
Gewenste ruimtelijke structuur
van de voorzieningen

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.4.3 uitwerking

3.4.3.1 *masterplannen voor de ontwikkeling van centrumgebieden en specifieke voorzieningsites*

De concrete ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de centrumgebieden van Wachtebeke-centrum en Overslag en voor de verschillende voorzieningsites in de gemeente worden bepaald in een masterplan. Door middel van een ontwerpend onderzoek omvat het masterplan voorstellen voor onder meer de volgende aspecten:

- de functionele ontwikkeling van de voorzieningen;
- de volumes en de uitbreidingsmogelijkheden van de voorzieningen;
- de bijkomende woongelegenheden;
- de openbare en private groenvoorzieningen;
- de inrichtingsprincipes voor het openbaar domein;
- de interne circulatie en de parkeermogelijkheden;
- de waterhuishouding van de site;
- de beeldkwaliteit van de site.

Momenteel komen vier voorzieningsites in aanmerking voor de opmaak van een masterplan:

- de omgeving Dr. Jules Persynplein: inrichting openbaar domein met aandacht voor de groenvoorzieningen en het verblijfskarakter van het dorpscentrum (masterplan voor het openbare domein in opmaak in samenwerking met de Vlaamse bouwmeester);
- de omgeving tussen de kerk, de schoolcomplexen en de Moervaart: herontwikkeling als gemengd gebied voor centrumfuncties, wonen, gemeenschapsvoorzieningen en groen, met aandacht voor het herbruik van de bestaande gebouwen en de relatie tussen het Dorp en de Moervaart (masterplan in opmaak in opdracht van de eigenaars);
- de omgeving PVT en gemeenschapsonderwijs in de Warande: vastleggen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden gemeenschapsvoorzieningen en inrichting openbaar domein;
- de omgeving Omer Van Puyveldeplein in Overslag: inrichting openbaar domein en vastleggen ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de aansluitende centrumbebouwing.

Het masterplan dient als basis voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, dat de nodige bestemmingswijzigingen voorziet. Deze bestemmingswijzigingen zijn in een aantal gevallen noodzakelijk om woongebieden te herbestemmen of te reserveren voor de langere termijn³⁸.

3.4.3.2 *koppeling van het gemeentelijk netwerk aan Puyenbroeck*

Het gemeentebestuur wenst een functionele wisselwerking tot stand te brengen tussen het provinciaal domein Puyenbroeck en het centrumgebied van Wachtebeke-centrum. Dit gebeurt door middel van een overleg met het Vlaams gewest, de provincie Oost-Vlaanderen en de uitbaters van het provinciaal domein Puyenbroeck. Hierdoor kan een onderlinge afstemming gebeuren van de ruimtelijke inrichting van het centrumgebied van Wachtebeke, van de Meersstraat (N449), van de

³⁸ Zie hiervoor de gewenste nederzettingsstructuur.

de aanlegplaatsen langs de Moervaart en van het provinciaal domein Puyenbroeck.

3.4.3.3 *ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdvoorzieningen*

Voor de gekende zonevreemde voorzieningen worden de volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld.

- De kanoverhuur Kalvebrug maakt deel uit van het bovenlokale toeristisch-recreatieve hoofdrouthenetwerk langs de Moervaart. De voorziening kan behouden blijven en zich op de huidige locatie verder ontwikkelen.
- Het clubhuis van Langelede is een buurtgebonden voorziening. Deze kan behouden blijven en zich verder ontwikkelen op de huidige locatie. Bij een eventuele uitbreiding wordt gestreefd naar een compacte ontwikkeling zo dicht mogelijk tegen het huidige woongebied van het gewestplan. De impact op de open ruimte wordt zo beperkt mogelijk gehouden.
- Voor het atletiekterrein Kalve en de paardrijdressuur Puttestraat worden geen planologische oplossingen geboden op de huidige locatie. Op de huidige locatie kunnen de voorzieningen geen stedenbouwkundige vergunningen verkrijgen. De sportterreinen, die bestemd zijn in het BPA *De Bergen*, bieden de mogelijkheid om deze zonevreemde terreinen te herlokalisieren. Bij een eventuele herlokalisatie worden de zonevreemde voorzieningen opgenomen in de terreinen van het BPA *De Bergen* of in het agrarische gebied dat er onmiddellijk bij aansluit.

Voor eventuele andere zonevreemde voorzieningen wordt een gedetailleerde afweging gemaakt van de ontwikkelingsperspectieven ten opzichte van de kwaliteiten van de open ruimte.

3.4.4 maatregelen en overleg

In verband met de ruimtelijke structuur van de voorzieningen kan de gemeente de volgende acties ondernemen:

- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving van het Dr. Jules Persynplein;
- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving tussen de kerk, de schoolcomplexen en de Moervaart;
- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving van het PVT en het gemeenschapsonderwijs in de Warande;
- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving van het Omer Van Puyveldeplein;
- realisatie van de nieuwe sportterreinen zoals voorzien in het BPA *De Bergen*;
- uitbouw van een gemeentelijk toeristisch-recreatief netwerk;
- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de uitbouw van het toeristisch-recreatief medegebruik van de open ruimte;
- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de uitbouw van het provinciaal domein Puyenbroeck en de ontwikkeling van het watertoerisme langs de Moervaart;
- overleg met het Vlaams gewest, met de provincie Oost-Vlaanderen en met de uitbaters van het provinciaal domein ivm. de functionele wisselwerking tussen het provinciaal domein Puyenbroeck en Wachtebekecentrum;
- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de afbakening en de inrichting van de locaties voor verblijfsrecreatie.

3.5 gewenste lijninfrastructuur

3.5.1 beleidsdoelstellingen

3.5.1.1 streven naar een duurzame mobiliteit

Zoals bepaald in het gemeentelijk mobiliteitsplan van Wachtebeke³⁹ staan voor de verkeers- en vervoersstructuur drie globale principes voorop:

- het verhogen van de verkeersveiligheid;
- het verbeteren van de verkeersleefbaarheid;
- het beheersen van de vervoersvraag door middel van de ruimtelijke herstructurering en selectieve bereikbaarheid van de auto, gekoppeld aan een verhoogde bereikbaarheid door een versterking van de alternatieve voermiddelen.

Voor Wachtebeke wordt vooral aandacht besteed aan de verhoging van de verkeersveiligheid, de vermindering van het vrachtverkeer in het dorp en de beheersing van de autoverkeersstroom naar Puyenbroeck.

3.5.1.2 inrichten van een kwalitatieve publieke ruimte

Naast een strikte verkeersfunctie heeft het openbare domein eveneens een sociale functie als ontmoetingsplaats en als mogelijke locatie voor activiteiten en evenementen. De inrichting ervan moet dan ook niet enkel afgestemd zijn op een vlotte en veilige verkeersafwikkeling, maar moet ook ruimte creëren voor een meer diverse functionele invulling. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan een kwalitatieve beeldvorming van de wegen en aan de inpassing ervan in de omgeving.

³⁹ Het beleidsplan van het gemeentelijk mobiliteitsplan van Wachtebeke dateert van april 2005.

3.5.2 ruimtelijk beleid

3.5.2.1 categorisering van wegen

Het is belangrijk om de wegen in te richten volgens hun gewenste functie. Door middel van een functionele categorisering wordt een betere bereikbaarheid nagestreefd en een grotere verkeersveiligheid en –leefbaarheid. Een categorisering van de wegen bevordert bovendien de leesbaarheid van de ruimtelijke structuur.

De categorisering van de wegen gebeurt op gemeentelijk niveau, op provinciaal niveau en op Vlaams niveau.

- Het Vlaams gewest selecteert de wegen van Vlaams niveau. Dit zijn de hoofdwegen, de primaire wegen I en de primaire wegen II.
- De provincie selecteert de secundaire wegen. Aanvullend aan de selecties van het Vlaams gewest kan de provincie ook selecties voor primaire wegen II suggereren.
- De overige wegen zijn lokale wegen, en daarin bepaalt de gemeente de gewenste categorisering.

Onderstaande tabel biedt een overzicht van de categorieën met de gewenste functie van de wegen.

CATEGORIE	HOOFDFUNCTIE	AANVULLENDE FUNCTIE	INRICHTING
<i>hoofdweg</i>	verbinden op internationaal niveau	verbinden op Vlaams niveau	autosnelweg, naar Europese normen
<i>primaire weg I</i>	verbinden op Vlaams niveau	verzamelen op Vlaams niveau	autosnelweg / stedelijke autosnelweg; autoweg (2x2 of 2x1); weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling
<i>primaire weg II</i>	verzamelen op Vlaams niveau	verbinden op Vlaams niveau	autoweg (2x2 of 2x1); weg (2x2 of 2x1) met gescheiden verkeersafwikkeling
<i>secundaire weg I</i>	verbinden op regionaal niveau voor autoverkeer, openbaar vervoer en eventueel ook fietsverkeer	toegang geven	weg (2x1 of 2x2) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling; doortochten in bebouwde kom
<i>secundaire weg II</i>	verzamelen en / of ontsluiten op regionaal niveau	toegang geven en verbinden op regionaal niveau	weg (2x1 of 2x2) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling; doortochten in bebouwde kom
<i>secundaire weg III</i>	verbinden voor regionaal openbaar vervoer en lokaal fietsverkeer	toegang geven	weg (2x1 of 2x2) niet noodzakelijk met gescheiden verkeersafwikkeling; doortochten in bebouwde kom
<i>lokale weg I</i>	toegang geven	verbinden op lokaal niveau	weg (2x1) met gemengde verkeersafwikkeling
<i>lokale weg II</i>	toegang geven	verzamelen op lokaal niveau	weg (2x1) met gemengde verkeersafwikkeling

<i>lokale weg III</i>	toegang geven		weg (2x1) met gemengde verkeersafwikkeling
-----------------------	---------------	--	--------------------------------------------

Op basis van de uitwerking van een duurzame mobiliteit voor Wachtebeke wordt de volgende categorisering nagestreefd;

- hoofdweg: N49/E34;
- primaire weg type I: R4 ten noorden van de N49/E34 (grondgebied Zelzate);
- primaire weg type II: R4 ten zuiden van de N49/E34 (grondgebied Zelzate en Gent);
- secundaire weg type I: geen;
- secundaire weg type II: N449 tussen N49/E34 en Wachteke-centrum;
- secundaire weg type III: geen;
- lokale weg type I:
 - N449 tussen Wachtebeke-centrum en Zaffelare;
 - Lindestraat – Molenhoek – Kalve – Peene;
- lokale weg type II:
 - Dorp – Pottershoek – Warande;
 - Merelstraat – Groenstraat;
 - Kerkstraat – Melkerijstraat – Langelede (tot Balkenbrug);
 - Stationsstraat – Ramonshoek – Overslagdijk;
 - Overslagdijk – Oudenburgse Sluis – Sint-Franciesdijk;
 - Dorpsstraat – Zuiddorpseweg (NL) – Sint-Elooiopolder – Overslagseweg;
 - Overslag – Papdijk;
- lokale weg type III: alle andere wegen.

3.5.2.2 parkeren

De parkeerproblematiek in Wachtebeke is relatief beperkt. De aanwezigheid van het grote aantal geparkeerde wagens in het centrum doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ervan, maar er stellen zich geen grote parkeerproblemen.

In de Smishoek en de Godhuisstraat zal het stand-stillprincipe toegepast worden: het totale aantal parkeerplaatsen in deze straten zal niet meer aangroeien.

3.5.2.3 verblijfsgebieden en voetgangers

De bebouwde kommen van Wachtebeke-centrum en van Overslag worden aangeduid als verblijfsgebieden, waar een snelheidsbeperking van 50 km per uur geldt. Hier is de verkeersleefbaarheid belangrijker dan een vlotte verkeersafwikkeling voor auto's of vrachtwagens.

Specifieke aandacht gaat uit naar het voetgangersverkeer. Er worden overal voldoende brede en obstakelvrije voetpaden voorzien. De kwaliteit van de voetpaden wordt stelselmatig verbeterd.

Andere aandachtspunten zijn de doortocht van de N449, die moet heringericht worden, en de schoolomgeving, die ingericht worden als zone 30.

3.5.2.4 *fietsers*

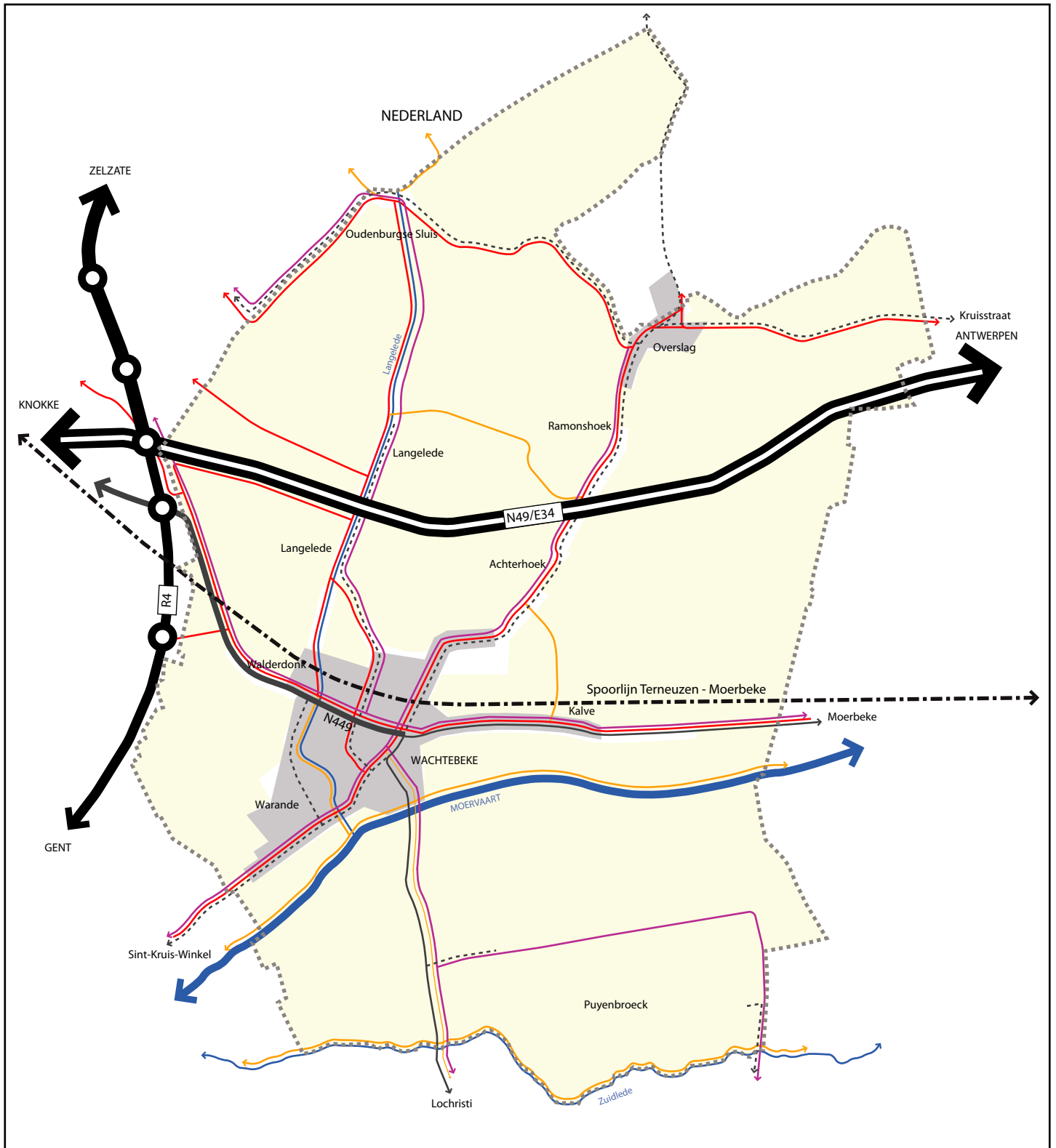
Voor fietsers wordt de nadruk gelegd op de uitbouw van een veilig en aantrekkelijk fietsrouten netwerk. Dit fietsrouten netwerk vult het bovenlokale functionele fietsrouten netwerk verder aan. Het bestaat uit een aantal functionele fietsroutes en enkele recreatieve fietsroutes.

3.5.2.5 *openbaar vervoer*

Het openbaar vervoer in Wachtebeke voldoet sinds de invoering van de belbus reeds in grote lijnen aan de normen van het decreet Basismobiliteit.

Enkele mogelijke verbeteringen in het aanbod zijn de volgende:

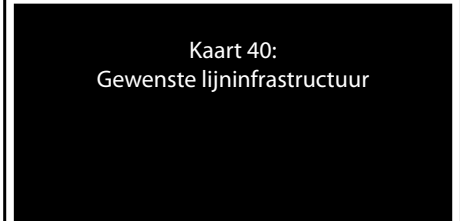
- opwaardering van lijn 73 Zelzate – Wachtebeke – Gent;
- uitlenging van lijn 76 Gent – Lochristi tot in Wachtebeke en eventueel Overslag.



LEGENDE :

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gemeentegrens |  Lokale weg II |
|  Hoofdweg |  Spoorweg |
|  Primaire weg I |  Verblijfsgebied |
|  Primaire weg II |  Functionele fietsroute |
|  Secundaire weg II |  Recreatieve fietsroute |
|  Lokale weg I |  Buslijnen |

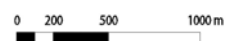
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE



Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.5.3 uitwerking

3.5.3.1 *inrichting openbaar domein*

Bij de uitbouw van het hoofddorp, de woonkern en de gehuchten vervullen de openbare ruimte en de groenvoorzieningen een belangrijke rol, die de kwaliteit van de woonomgeving in positieve zin kan beïnvloeden.

De openbare ruimte van de kernen dient afgestemd te worden op een belangrijke verblijfsfunctie. De inrichting ervan moet gebeuren in het kader van een meervoudig gebruik door autoverkeer, openbaar vervoer, fiets- en voetgangersverkeer. Op deze manier kan de openbare ruimte opnieuw een structurerende drager worden van de woongemeenschap.

Daarbij moet voldoende aandacht besteed worden aan de aanleg en de inrichting van groenvoorzieningen in de kern. Dit kan gebeuren onder verschillende vorm: als beplanting langs openbare wegen, als private tuinen, als openbaar park, enz. Vooral in Wachtebeke-centrum is dit belangrijk. De overige woongebieden bezitten een directe relatie met de omliggende open ruimte, maar ook hier kunnen kleinschalige groenvoorzieningen bijdragen tot een meer kwalitatieve woonomgeving.

3.5.3.2 *suggesties herinrichting N449*

Voor de herinrichting van de N449 als doortocht kunnen de volgende suggesties geformuleerd worden.

- Een nauw profiel zal de snelheid van de vrachtwagens sterk afremmen. Een minder vlotte doorgang voor vrachtverkeer van het centrum moet de vrachtwagens, die niet in Wachtebeke zelf moeten zijn, ertoe aanzetten om een andere route te kiezen.
- Langsheen de doortocht kunnen filters ingebouwd worden om de snelheid van het verkeer te remmen. De smalle Overledebrug functioneert nu reeds als snelheidsremmer.
- Het nieuwe profiel moet ontworpen worden op maat van de zwakke weggebruiker.
- Conflictsituaties tussen het zwaar verkeer en fietsers moeten zoveel mogelijk vermeden worden.

3.5.3.3 *mogelijke alternatieven voor de regionale bereikbaarheid van Puyenbroeck*

Om de regionale bereikbaarheid te verbeteren kunnen de volgende alternatieven naar voor geschoven worden:

- de inzet van shuttle-bussen naar de stations van Lokeren, Gent en Zelzate bij grote evenementen;
- de bereikbaarheid van het domein over het water.

3.5.3.4 ondersteunende en flankerende maatregelen

De realisatie van een duurzame mobiliteit wordt niet enkel afgedwongen door infrastructurele maatregelen, maar gebeurt tevens via ondersteunende of flankerende maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn:

- vervoersmanagement;
- tarifiering;
- sensibilisering;
- specifieke marketing, informatie en promotie naar doelgroepen;
- handhaving;
- organisatie en management van het mobiliteitsbeleid.

3.5.4 maatregelen en overleg

In verband met de lijninfrastructuur kan de gemeente de volgende acties ondernemen:

- de herinrichting van de gemeentelijke lokale wegen I en lokale wegen II;
- de realisatie van een gemeentelijk fietsroutenetwerk;
- de herinrichting van schoolomgevingen;
- het nemen van ondersteunende of flankerende maatregelen;
- overleg met het Vlaams gewest en de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de herinrichting van de N449 als doortocht;
- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de regionale bereikbaarheid van het provinciaal domein Puyenbroeck.

3.6 gewenste ruimtelijk-economische structuur

3.6.1 beleidsdoelstellingen

3.6.1.1 *streven naar een relatief autonome economische positie van Wachtebeke in het noordelijke open-ruimtegebied*

De haven van Gent speelt, als economische poort op Vlaams niveau, een belangrijke rol in de tewerkstelling van Wachtebeke en dus ook in het leven van de inwoners van Wachtebeke. Tegenover de regionale en internationale dynamiek van de bedrijvigheid van de Gentse kanaalzone vertoont de lokale economische ontwikkeling van Wachtebeke een dalende trend: het aantal bedrijven en het aantal arbeidsplaatsen nemen stelselmatig af. Daarom wenst het gemeentebestuur een lokale economische ontwikkeling te ondersteunen, die de bijna volledige afhankelijkheid van andere gemeenten gedeeltelijk opheft. Het gemeentebestuur wil de endogene groei van lokale economische activiteiten ruimtelijk ondersteunen en de nodige groeikansen geven. Hiermee streeft Wachtebeke naar een relatief autonome positie in de lokale economie van het noordelijke open-ruimtegebied van Oost-Vlaanderen.

3.6.1.2 *stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en goed nabuurschap*

Wachtebeke wenst de nadruk te leggen op een kwalitatieve ontwikkeling – en eventuele heroriëntatie – van de bestaande en toekomstige bedrijvigheid. Hierbij gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar een zorgvuldig ruimtegebruik en een goed nabuurschap. Op deze manier kan het bestaande aanbod geoperationaliseerd worden en krijgt het nieuwe aanbod een kwalitatieve ruimtelijke invulling.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er maatregelen genomen worden om het ruimtegebruik te intensifiëren (verdichten, stapelen, meervoudig ruimtegebruik, ...) binnen de randvoorwaarden van de ruimtelijke kwaliteit en het economisch functioneren. Om een goed nabuurschap te realiseren worden gepaste overgangen gecreëerd van de bedrijven naar de omgeving toe, zodat de eventuele hinder voor omwonenden of voor de open ruimte tot een minimum beperkt wordt.

3.6.1.3 *oplossen van de problematiek van de zonevreemde bedrijven*

In Wachtebeke zijn aantal bedrijven zonevreemd gelegen in de open ruimte. Het gemeentebestuur wenst voor deze zonevreemde bedrijvigheid een oplossing aan te reiken. Uitdaging hierbij vormt de noodzaak om de ontwikkeling van deze bedrijven op een ruimtelijk verantwoorde manier te laten plaatsvinden, met respect voor de ruimtelijke draagkracht van elk gebied en met behoud van de dynamiek. Daarbij wordt een afweging gemaakt tussen de wenselijkheid tot herlokalisatie en het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden op de bestaande locatie.

3.6.2 uitwerking van het ruimtelijk beleid

3.6.2.1 *elementen van bovenlokaal niveau*

Voor de gemeenten van het buitengebied, zoals Wachtebeke, bepaalt het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen de voorwaarden om bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid te voorzien. Dit kan op twee manieren.

- Ten eerste kan een nieuw lokaal bedrijventerrein voorzien worden, met een richtcijfer van maximum 5 hectare. De gemeente moet de nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kwalitatief en kwantitatief voldoende en volledig verantwoorden. Een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan in principe voorzien worden aansluitend bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein.
- Ten tweede kan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid voorzien worden bij bestaande (eventueel zonevreemde) bedrijven.

De behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid moet (kwantitatief en kwalitatief) gemotiveerd en verantwoord worden vanuit de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarbij moet nagegaan worden welke bestemde en/of onbenutte terreinen gevaloriseerd kunnen worden, welke vervuilde terreinen mits sanering gebruikt kunnen worden en welke leegstaande bedrijven opnieuw gebruikt kunnen worden.

De behoefte aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid werd geraamd in het informatieve gedeelte.

3.6.2.2 *het industrieterrein ‘Kloosterbos’*

Net ten noorden van de N49/E34 blijft het bestaande industrieterrein ‘Kloosterbos’ behouden. Het totale industrieterrein heeft een oppervlakte van ca. 12 hectare⁴⁰.

Aandachtspunten voor het beheer van het bestaande industrieterrein zijn de landschappelijke inpassing (zoveel mogelijk beperken van verstoring van het Kloosterbos) en de waterhuishouding.

3.6.2.3 *een nieuw lokaal bedrijventerrein in Wachtebeke*

DOELSTELLING EN UITWERKING

Om de lokale bedrijvigheid ruimtelijk te ondersteunen wordt in Wachtebeke een nieuw lokaal bedrijventerrein voorzien. Dit bedrijventerrein is bestemd voor de herlokalisatie van lokale bedrijven, die momenteel aanwezig zijn in de gemeente, en voor de inplanting van nieuwe lokale bedrijven. Aansluitend bij het lokale bedrijventerrein wordt het nieuwe gemeentelijke containerpark aangelegd.

Achtereenvolgens worden hieronder de volgende aspecten toegelicht:

- de gewenste oppervlakte van het nieuwe lokale bedrijventerrein;
- de gewenste locatie;

⁴⁰ Deze oppervlakte is inclusief de grondinname van de zonevreemde gebouwen bij de industriezone.

- de inrichtingsprincipes die moeten gevolgd bij de aanleg van het bedrijventerrein.

OPPERVLAKTE

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen maakt melding van een richtoppervlakte van 5 hectare.

De gewenste oppervlakte van het lokale bedrijventerrein wordt als volgt bepaald⁴¹.

- Volgens de gegevens van de gemeente Wachtebeke kan de behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid geraamd worden op ca. 8,2 hectare.
- Voor de keuze van een locatie van een lokaal bedrijventerrein wordt in eerste instantie uitgegaan van de vraag van de bestaande bedrijven in Wachtebeke. Dit houdt in dat een oppervlakte nodig is van ca. 4,8 hectare.
- Daarbij komt de nodige ruimte voor de inplanting van het nieuwe containerpark. Deze oppervlakte bedraagt ca. 2,0 hectare.

De gewenste oppervlakte voor het nieuwe lokale bedrijventerrein in Wachtebeke bedraagt dus 6,8 hectare.

Voor de locatiekeuze van het lokale bedrijventerrein wordt een minimale oppervlakte van 7 hectare vooropgesteld.

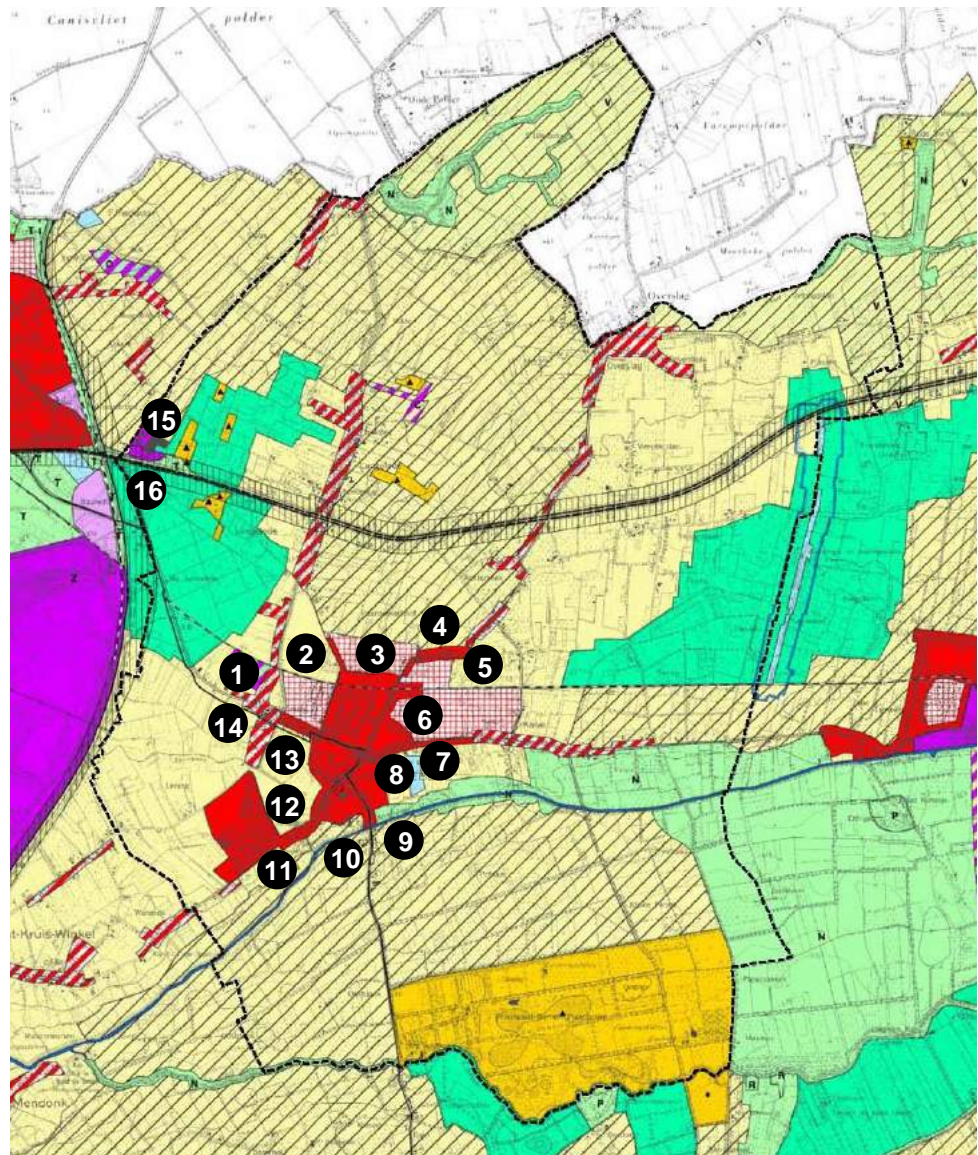
LOCATIE

eerste stap: afweging van alle mogelijke locaties

Er worden 16 mogelijke locaties aangeduid voor de inplanting van een lokaal bedrijventerrein in Wachtebeke. De 16 locaties voldoen aan twee basisvoorwaarden:

- er is voldoende ruimte om een lokaal bedrijventerrein te voorzien van 7 hectare;
- de locatie sluit ruimtelijk aan bij het hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein.

⁴¹ Zie hiervoor het informatieve gedeelte.



Figuur 21. Mogelijke locaties voor een lokaal bedrijventerrein

De ruimtelijke afweging tussen deze mogelijke locaties gebeurt op gemeentelijk niveau en houdt rekening met de volgende aspecten:

- nederzetting:
 - relatie met Wachtebeke-centrum;
 - relatie met omliggende kernen;
- open ruimte:
 - landschappelijke impact;
 - impact op natuur en landbouw;
- verkeer:
 - bereikbaarheid vrachtverkeer en auto;
 - bereikbaarheid fietser en voetganger.

Tabel 38. Afweging alle mogelijke locaties voor een lokaal bedrijventerrein

LOCATIE	OMSCHRIJVING	AFWEGING	CONCLUSIE
1.	<i>Walderdonk Noord</i>	<ul style="list-style-type: none"> aan de rand van het hoofddorp, reeds bedrijvigheid aanwezig Langelede, Oudenburgse Sluis; minder voor Overslag, Kalve beperkte landschappelijke impact tussen woonlint en spoorweg inname van natuurgebied op vroegere ontginning goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	<i>goede locatie op vlak van bereikbaarheid en met beperkte landschappelijke impact</i>
2.	<i>Langelede – spoorweg</i>	<ul style="list-style-type: none"> direct aansluitend bij het hoofddorp Langelede, Oudenburgse Sluis; minder voor Overslag, Kalve grote landschappelijke impact ten noorden van spoorweg inname landbouwgebied matige bereikbaarheid vrachtverkeer en auto goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van landschappelijke impact
3.	<i>Melkerijstraat Noord</i>	<ul style="list-style-type: none"> direct aansluitend bij het hoofddorp Langelede, Oudenburgse Sluis, Overslag, Kalve grote landschappelijke impact ten noorden van Melkerijstraat inname landbouwgebied en bossen matige bereikbaarheid vrachtverkeer en auto goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van inname open ruimte
4.	<i>Stationsstraat Noord</i>	<ul style="list-style-type: none"> aan de rand van het hoofddorp Overslag, Kalve; minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis grote landschappelijke impact ten noorden van Stationsstraat inname van landbouwgebied relatief goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van landschappelijke impact
5.	<i>De Bergen Oost</i>	<ul style="list-style-type: none"> aan de rand van het hoofddorp; mogelijke locatie voor uitbreiding recreatie Overslag, Kalve; minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis grote landschappelijke impact ten noorden van spoorweg inname van landbouwgebied en enkele kleinere bossen relatief goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van landschappelijke impact en mogelijk conflict met recreatie

LOCATIE	OMSCHRIJVING	AFWEGING	CONCLUSIE
6.	<i>Stationsstraat Oost</i>	<ul style="list-style-type: none"> • direct aansluitend bij het hoofddorp • Overslag, Kalve; minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis • beperkte landschappelijke impact tussen woonlint en spoorweg • inname landbouwgebied en tuinbouwbedrijf • relatief goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	<i>goede locatie op vlak van aansluiting bij hoofddorp en beperkte impact op open ruimte</i>
7.	<i>Molenhoek Zuid</i>	<ul style="list-style-type: none"> • aan de rand van het hoofddorp, • Overslag, Kalve; minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis • grote landschappelijke impact tussen woonlint en Moervaart • inname van valleigebied • relatief goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van inname van open ruimte
8.	<i>De Reepkens Oost</i>	<ul style="list-style-type: none"> • direct aansluitend bij het hoofddorp • Overslag, Kalve; minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis • grote landschappelijke impact tussen woonlint en Moervaart • inname van valleigebied • relatief goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van inname van open ruimte
9.	<i>Meersstraat Oost</i>	<ul style="list-style-type: none"> • aan de rand van het hoofddorp • minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis, Overslag, Kalve • grote landschappelijke impact ten zuiden van Moervaart • inname van valleigebied • goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van inname van open ruimte
10.	<i>Meersstraat West</i>	<ul style="list-style-type: none"> • aan de rand van het hoofddorp • minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis, Overslag, Kalve • grote landschappelijke impact ten zuiden van Moervaart • inname van valleigebied • goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van inname van open ruimte
11.	<i>Warande Zuid</i>	<ul style="list-style-type: none"> • aan de rand van het hoofddorp • minder voor Langelede, Oudenburgse Sluis, Overslag, Kalve • grote landschappelijke impact tussen woonlint en Moervaart • inname van valleigebied • relatief goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van inname van open ruimte

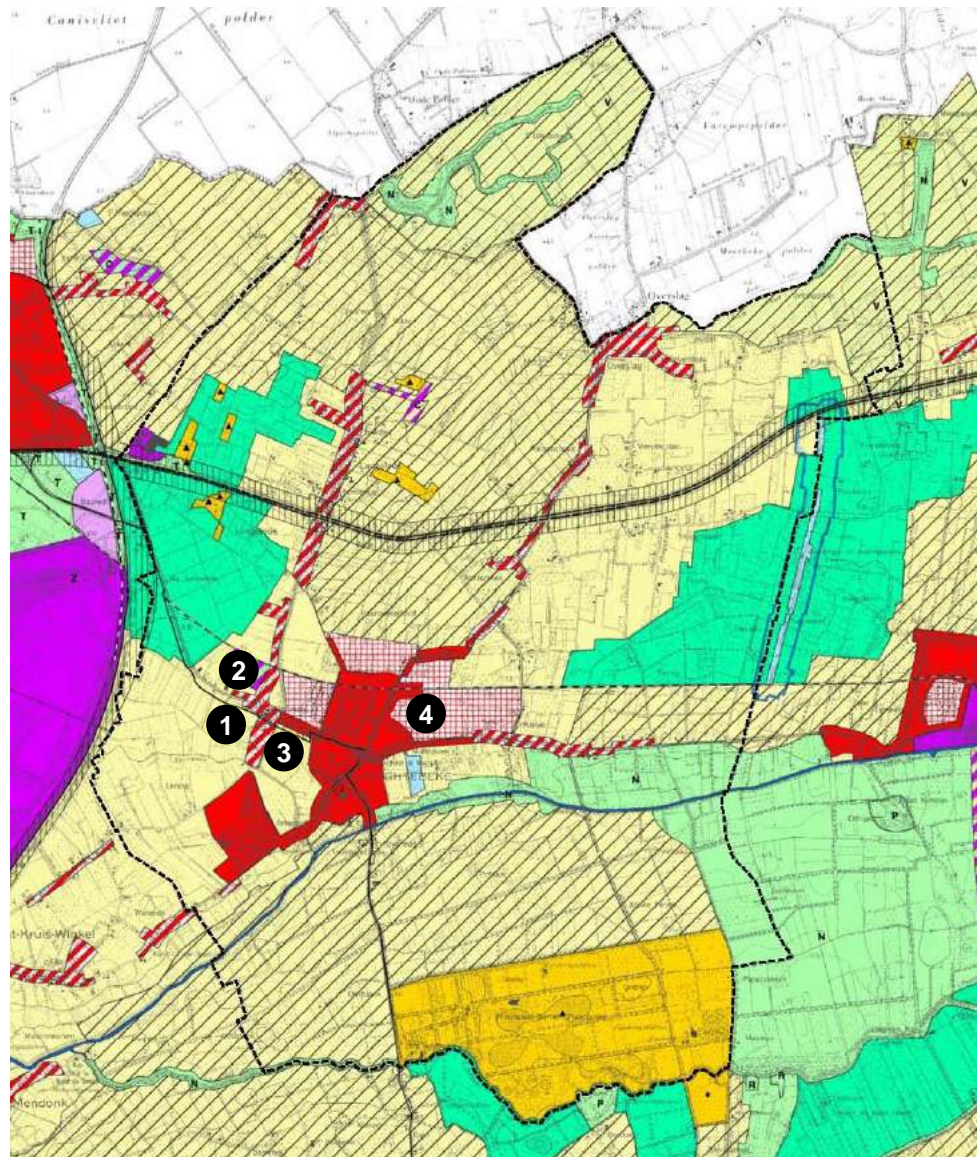
LOCATIE	OMSCHRIJVING	AFWEGING	CONCLUSIE
12.	<i>Warande Oost</i>	<ul style="list-style-type: none"> • direct aansluitend bij het hoofddorp; tussen Warande en Wachtebeke-centrum • Langelede, Oudenburgse Sluis; minder voor Overslag, Kalve • barrièrevorming tussen Warande en Wachtebeke-centrum • inname van landbouwgebied • relatief goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie als barrière tussen Warande en Wachtebeke-centrum
13.	<i>Walderdonk – Groenstraat</i>	<ul style="list-style-type: none"> • direct aansluitend bij het hoofddorp • Langelede, Oudenburgse Sluis; minder voor Overslag, Kalve • relatief beperkte landschappelijke impact tussen Wachtebeke-centrum en Groenstraat • goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	<i>goede locatie op vlak van aansluiting bij hoofddorp en bereikbaarheid</i>
14.	<i>Walderdonk Zuid</i>	<ul style="list-style-type: none"> • aan de rand van het hoofddorp, langs Walderdonk reeds bedrijvigheid aanwezig • Langelede, Oudenburgse Sluis; minder voor Overslag, Kalve • beperkte landschappelijke impact ten zuiden van Walderdonk • goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • goede bereikbaarheid fietser en voetganger 	<i>goede locatie op vlak van bereikbaarheid en met beperkte landschappelijke impact</i>
15.	<i>Kloosterbos Noord</i>	<ul style="list-style-type: none"> • relatief ver van Wachtebeke-centrum; aansluitend bij bestaand bedrijventerrein • Langelede, Oudenburgse Sluis; minder voor Overslag, Kalve • grote landschappelijke impact naast Kloosterbos • inname van landbouwgebied en bossen • heel goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • beperkte bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van aansluiting bij het hoofddorp en impact op de open ruimte
16.	<i>Kloosterbos Zuid</i>	<ul style="list-style-type: none"> • relatief ver van Wachtebeke-centrum; overkant N49/E34 ten opzichte van bestaand bedrijventerrein • Langelede, Oudenburgse Sluis; minder voor Overslag, Kalve • grote landschappelijke impact in Kloosterbos • inname van bossen • heel goede bereikbaarheid vrachtverkeer en auto • beperkte bereikbaarheid fietser en voetganger 	slechte locatie op vlak van aansluiting bij het hoofddorp en impact op de open ruimte

tweede stap: afweging van vier goede locaties

De vier goede locaties worden verder afgewogen ten opzichte van elkaar op het niveau van de directe omgeving. Hierbij kunnen de positieve aspecten op gemeentelijk niveau bevestigd worden of integendeel tenietgedaan worden.

De ruimtelijke afweging tussen de vier goede locaties houdt rekening met de volgende aspecten:

- ruimte-inname:
 - min. 7 hectare;
 - logische begrenzing;
- open ruimte:
 - landschappelijke impact;
 - impact op natuur en landbouw;
 - impact op recreatie;
- mobiliteit:
 - bereikbaarheid vrachtverkeer en auto;
 - bereikbaarheid fietser en voetganger;
 - beeldkwaliteit.



Figuur 22. Vier goede locaties voor een lokaal bedrijventerrein

Tabel 39. Afweging tussen vier goede locaties voor een lokaal bedrijventerrein

CRITERIUM	1	2	3	4
<i>RUIMTE-INNAME</i>				
<i>min. 7 ha</i>	ja	ja, mits demping vroegere ontginnings-putten	ja, maar barrièrevorming tussen Warande en Wachtebeke-centrum	ja
<i>logische begrenzing</i>	mogelijk door perceelsstructuur	ja, tussen Walderdonk en spoorweg	Langelede en Kerkstraat, minder in zuidelijke richting	tussen spoorweg en Molenhoek

CRITERIUM	1	2	3	4
<i>OPEN RUIMTE</i>				
<i>landschappelijke impact</i>	relatief groot, maar te nuanceren door aanwezigheid Gentse kanaalzone op de achtergrond	beperkt door ruimtelijke begrenzing	beperkt door ruimtelijke begrenzing; relatief groot in de kern zelf	beperkt door ruimtelijke begrenzing
<i>impact natuur en landbouw</i>	inname landbouwgebied	inname natuurgebied en mogelijke uitbreiding Kloosterbos	inname landbouwgebied, nabijheid Langelede	inname landbouwgebied en tuinbouwbedrijf
<i>impact recreatie</i>	geen recreatieve waarde	mogelijke uitbreiding Kloosterbos	relatie Moervaart – Langelede – open ruimte	geen recreatieve waarde
<i>MOBILITEIT</i>				
<i>vrachtverkeer en auto</i>	goed bereikbaar	bereikbaar via bestaande bedrijven	enkel via onbebouwd perceel Kerkstraat; in centrumgebied	enkel via onbebouwd perceel Molenhoek – Kalve; in centrumgebied
<i>fietser en voetganger</i>	relatief goed bereikbaar	relatief goed bereikbaar	goed bereikbaar	goed bereikbaar
<i>beeldkwaliteit</i>	verbetering bestaande situatie	verbetering bestaande situatie	impact op Warande	geen invloed
<i>CONCLUSIE</i>	<i>verderzetting van de typische ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum met afwisseling van open en bebouwde ruimtes langs hoofdasen</i>	<i>versterking van de ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum; mogelijks conflict met Kloosterbos</i>	<i>versterking van de ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum; moeilijk bereikbaar voor vrachtverkeer en mogelijke interne barrièrevorming</i>	<i>versterking van de ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum; moeilijk bereikbaar voor vrachtverkeer en mogelijk conflict met verblijfskarakter centrum</i>

Vanuit deze afweging gaat de voorkeur van het gemeentebestuur van Wachtebeke uit naar de inplanting van een nieuw lokaal bedrijventerrein op de site ten zuiden van Walderdonk en ten westen van de Groenstraat (locatie 1).

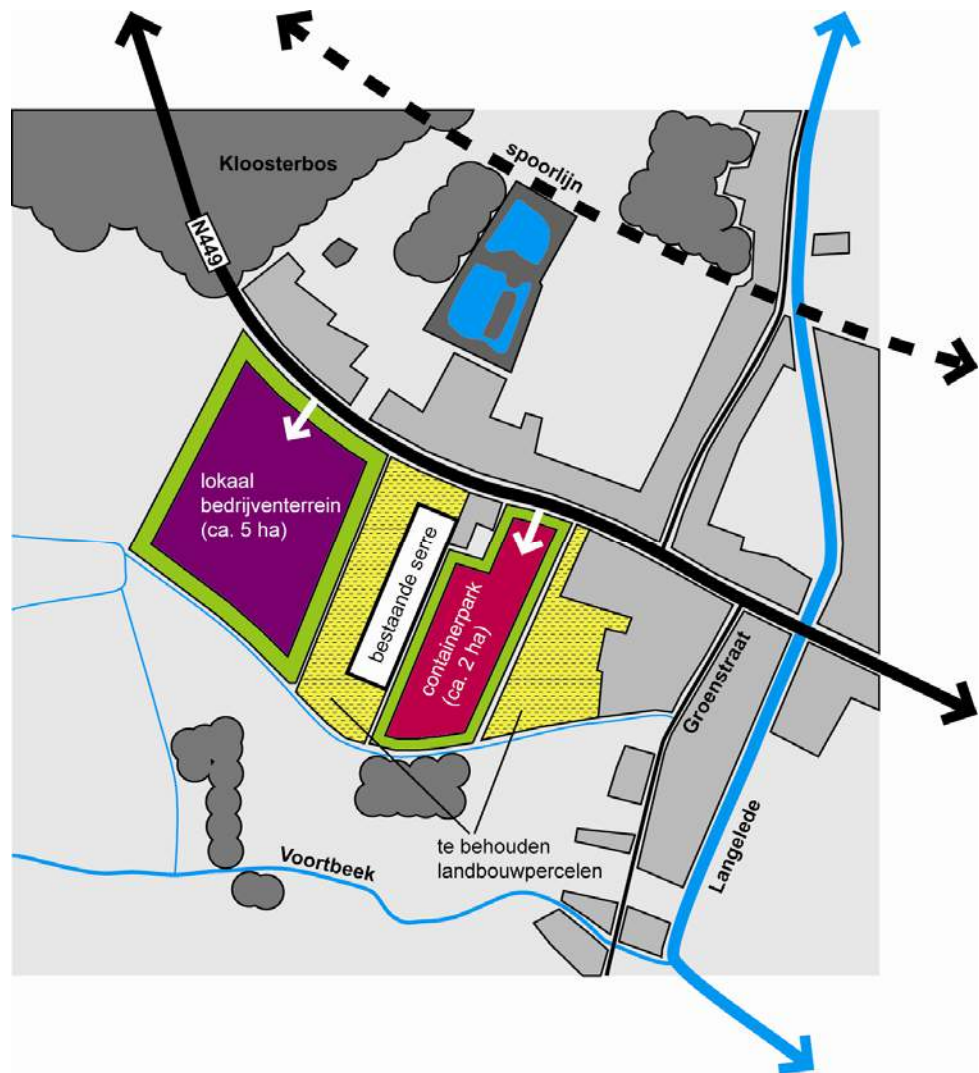
stap 3: inplanting van het lokale bedrijventerrein

Bij de concrete inplanting van het lokale bedrijventerrein ten zuiden van Walderdonk (N449) wordt rekening gehouden met de volgende elementen.

- Het bedrijventerrein en het containerpark worden aangelegd zo dicht mogelijk tegen de Groenstraat, zodat ze ruimtelijk aansluiten bij het hoofddorp. Het containerpark wordt voorzien tussen de woningen van het hoofddorp en het lokale bedrijventerrein.
- De zuidelijke begrenzing van het bedrijventerrein en het containerpark wordt gevormd door de aanwezige afwateringsgracht. Hierdoor blijft de directe omgeving van de Voortbeek gevrijwaard als open ruimte.

- De landbouwpercelen achter de woningen langs de Groenstraat zijn noodzakelijk voor het functioneren van de aanwezige landbouwbedrijven en moeten behouden blijven.
- De bestaande serre en het bijhorende perceel worden eveneens best behouden, zodat het tuinbouwbedrijf kan blijven functioneren op de huidige locatie.
- De aanleg van het bedrijventerrein en het containerpark houdt rekening met de huidige perceelstructuur dwars op de N449.

Onderstaande figuur geeft een mogelijke invulling weer van het gebied op basis van de vooropgestelde elementen.



Figuur 23. Schematische weergave van de mogelijke inplanting van het lokale bedrijventerrein en het containerpark

INRICHTINGSPRINCIPES

Bij de inrichting van het bedrijventerrein staan de volgende algemene principes voorop.

- Er wordt gestreefd naar een zuinig ruimtegebruik. Dit moet een overbodige ruimte-inname beperken, zonder de groeimogelijkheden van de bedrijven zelf te hypothekeren. De mogelijkheden tot meervoudig ruimtegebruik moeten onderzocht en toegepast worden (gemeenschappelijk gebruik van parkings, uitbouw van gemeenschappelijke voorzieningen, aaneengesloten bebouwing, stapelbouw, ...).
- De perceelsgrootte moet afgestemd zijn op lokale bedrijven. Eventuele reserveterreinen staan in verhouding tot de omvang en de dynamiek van de bedrijven. Er kunnen voorschriften opgesteld worden ivm. bouwverplichtingen.
- De woonomgeving mag geen hinder ondervinden van de aanwezige bedrijvigheid. Daartoe worden buffers of ruimtelijke overgangszones voorzien en worden hinderlijke bedrijven geweerd. Een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en een verzorgde architecturale vormgeving dragen bij tot de ruimtelijke inpassing van de bedrijven. Ook ten opzichte van de open ruimte wordt voldoende buffering voorzien.
- De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via een aantakking op de N449. De veilige en leefbare bereikbaarheid voor openbaar vervoer, fietsers en voetgangers moet verzekerd worden.
- De ontwikkeling van een bedrijventerrein gebeurt op basis van een globaal inrichtingsplan, dat voor gans het terrein de inrichtingsprincipes vastlegt. Hierin moeten bovenstaande principes verwerkt en gemotiveerd worden.

3.6.2.4 *bedrijvigheid in verweving met het wonen*

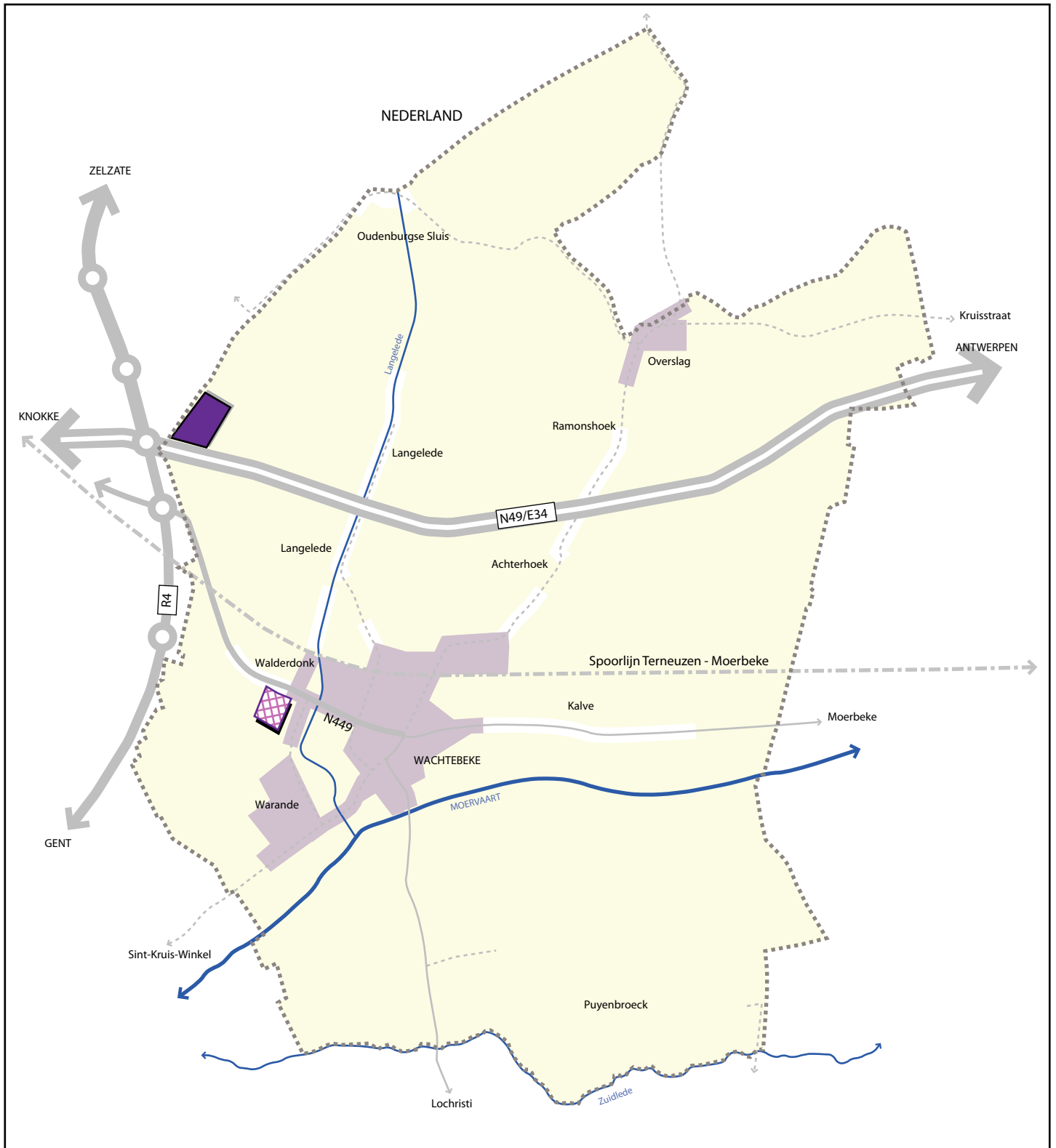
Verspreid over de woonzones van de gemeente komen verschillende bedrijven voor: in het hoofddorp Wachtebeke-centrum, in de woonkern Overslag, in de woonlinten en in sommige woninggroepen. De verwevenheid van lokale, niet-hinderlijke bedrijven met het wonen wordt behouden. Deze bedrijven kunnen behouden blijven en zich verder ontwikkelen, op voorwaarde dat de bedrijfsactiviteiten qua schaal en qua aard verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving. Het is echter niet de bedoeling om bedrijven te bundelen in de woonzones, omdat dit kan leiden tot een te sterk industrieel karakter van de woonomgeving. In de woonzones blijft het wonen de hoofdfunctie, die niet mag verstoord of verdrongen worden.

- In het hoofddorp Wachtebeke-centrum en in de woonkern Overslag kunnen zich ook nieuwe bedrijven ontwikkelen. Deze bedrijven moeten dan voldoen aan dezelfde (bovenvermelde) voorwaarden als de bestaande bedrijven.
- De verdere ontwikkeling van bedrijven in de woonlinten en in de woninggroepen wordt beperkt. Indien de lokale bedrijven geen grote bijkomende impact hebben ten opzichte van de aanwezige woonfunctie kan de bestaande bedrijvigheid behouden worden. Nieuwe bedrijvigheid is niet mogelijk, noch een sterke schaalvergroting. Bedrijven kunnen eventueel beperkt uitbreiden om levenskrachtig te blijven.





Hinderlijke bedrijven en omgevingsbelastende bedrijfsactiviteiten worden geweerd uit de woonzones. Dit kan ofwel door de bedrijven aan te passen, zodat ze

niet meer hinderlijk zijn voor de woonomgeving, ofwel door een herlokalisatie van de bedrijven naar het lokale bedrijventerrein.

De uitbreidingsmogelijkheden voor niet-hinderlijke bedrijven aan de rand van de woonzones zijn afhankelijk van het type open-ruimtegebied waarin de uitbreiding komt te liggen en van de mate van versnippering van de directe omgeving. De impact van de bedrijven op de open ruimte moet tot een minimum herleid worden door een eventuele uitbreiding richting open ruimte te beperken tot het strikt noodzakelijke en door een goede landschappelijke inpassing.



LEGENDE :

-  Gemeentegrens
-  Regionaal bedrijventerrein
-  Lokaal bedrijventerrein
-  Verspreide aanwezigheid lokale bedrijven

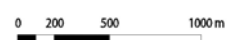
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 41 :
Gewenste ruimtelijk -
economische structuur

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



3.6.3 uitwerking

3.6.3.1 *globaal afwegingskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van bestaande bedrijven*

Het nieuwe lokale bedrijventerrein, dat voorzien wordt in Wachtebeke, vervult een dubbele functie: enerzijds de opvang van bestaande bedrijven die zich wensen te herlokaliseren, anderzijds de inplanting van nieuwe lokale bedrijven. Vooraleer het lokale bedrijventerrein effectief ingevuld wordt en vooraleer de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijven vastgelegd worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een globaal afwegingskader opgesteld. Dit globale afwegingskader omvat een overzicht van de bestaande bedrijven in Wachtebeke die zouden willen of moeten herlokaliseren naar het lokale bedrijventerrein. Op basis van dit afwegingskader kan dan bepaald worden op welke manier het lokale bedrijventerrein zal ingericht worden, kunnen mogelijkheden onderzocht worden voor de herinvulling van leegstaande bedrijvensites en kunnen algemene ontwikkelingsperspectieven vastgelegd worden voor bestaande bedrijven die behouden blijven op de huidige locatie.

Dit globale afwegingskader wordt opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP voor het lokale bedrijventerrein en van het RUP voor de zonevreemde bedrijven.

3.6.3.2 *ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven*

INLEIDING

In de open ruimte wordt gestreefd naar de versterking van de hoofdfuncties natuur, bos, landbouw en water. Voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde bedrijven en de potentieel zonevreemde bedrijven⁴² is een afwegingskader noodzakelijk, dat rekening houdt met een aantal algemene principes en met het gebied waarin de bedrijven gelegen zijn.

- In een eerste deel worden algemene principes geformuleerd die geldig zijn voor alle bedrijven van Wachtebeke. Deze principes laten toe om een evaluatie te maken van de verenigbaarheid van de aanwezigheid van een zonevreemd bedrijf met de onmiddellijke en met de ruime omgeving waarin het gelegen is. De evaluatie gebeurt door een afweging van de verschillende principes ten opzichte van elkaar.
- In een tweede deel wordt een gebiedsgerichte visie uitgewerkt. Vanuit de eigenheid en de ruimtelijke draagkracht van bepaalde deelruimten van Wachtebeke worden randvoorwaarden geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijvigheid.

De ontwikkelingsperspectieven hebben betrekking op bestaande zonevreemde bedrijven. Er kunnen geen nieuwe zonevreemde bedrijven meer opgericht worden in Wachtebeke.

⁴² Een potentieel zonevreemd bedrijf is een bedrijf dat momenteel zone-eigen is, maar bij een uitbreiding zonevreemd kan worden.

ALGEMEEN GELDENDE PRINCIPES VOOR WACHTEBEKE

- **afweging van het belang van de activiteiten**

De aanwezigheid van lokale bedrijven moet een belangrijke bijdrage leveren tot het verweven van functies en de leefbaarheid van de gemeente (economisch belang). Anderzijds moet de ruimtelijke en milieukundige impact van het bedrijf in beschouwing genomen worden.

Er dient hier afgewogen te worden wat het zwaarste doorweegt. Een bedrijf met een grote milieukundige impact of geluidshinder kan voor de gemeente van groot belang zijn.

- **draagkracht en kwaliteit van de ruimte respecteren**

Voor bedrijven moet de schaal van de activiteit aangepast zijn aan de omgeving. De ontwikkelingsperspectieven van de bedrijven zijn afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De draagkracht van een ruimte is het vermogen om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Ruimtelijke draagkracht van een gebied is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, het ruimtelijke functioneren (aanwezige menselijke activiteiten) en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen alsook van de aard en het karakter van het bedrijf en zijn activiteiten.

- **mobilititeit**

Een goede bereikbaarheid van het bedrijf dient gegarandeerd te worden. Hierbij moet wel de nodige aandacht gaan naar verkeersveiligheid en – leefbaarheid.

Bedrijven worden ontsloten door een goed uitgeruste weg. Dit wil zeggen dat ze best langs een secundaire weg of een lokale verbindingsweg gelegen zijn.

- **maximale kansen voor natuur, open ruimte en landschap**

Zonevrije bedrijven in de natuurlijke structuur kunnen niet getolereerd worden. Er wordt in Wachtebeke een maximalisatie nagestreefd van de potenties op het vlak van natuur.

De open ruimte mag niet verder aangetast worden door zonevrije bedrijven en dient maximaal behouden te worden. Bedrijven midden de open ruimte zullen dus niet toegelaten worden. Ze kunnen immers zelden verantwoord worden, tenzij ze aansluiten bij de bestaande bebouwing van een woonlint.

Er wordt naar gestreefd om bedrijven met een grote landschappelijke impact in te kleden met kleine landschapselementen aanwezig in de omgeving. Landschapselementen die als bijzonder waardevol beschouwd worden, kunnen de uitbreiding van een bedrijf in een bepaalde richting beletten. Dit niet enkel omwille van de standplaats zelf, maar ook om een vrij zicht op deze landschapselementen vanuit het omgevende landschap te vrijwaren.

- **vergunningstoestand**

De mogelijke ontwikkelingen van de bedrijven baseren zich op de correct vergunde toestand. De afweging van de verschillende principes gebeurt op basis van de bestaande, vergunde toestand. Eventuele niet-vergunde constructies spelen geen rol bij de afweging. De vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven hebben dan ook enkel betrekking op de bestaande, vergunde toestand.

GEBIEDSGERICHT BELEID

In de open ruimte van Wachtebeke kunnen verschillende deelruimtes onderscheiden worden⁴³, waarvoor telkens een specifiek ruimtelijk beleid gevoerd wordt:

- de beboste overgangszone;
 - het Heidebos;
 - het centrale mozaïeklandschap;
 - de polders;
 - de Moervaartdepressie.
- **beboste overgangszone**
De nadruk voor het beleid in dit gebied ligt op de bosstructuur en op de uitbouw van een eerder gesloten landschap. Deze bosstructuur wordt bestendig en versterkt. Dit betekent dat bos de nodige ontwikkelingskansen krijgt en dat aantasting vermeden moet worden.
 - Bestaande zonevreemde bedrijven kunnen blijven indien ze geen afbreuk doen aan de bosstructuur (niet-milieubelastend zijn), goed bereikbaar zijn en landschappelijk geïntegreerd zijn met de bosstructuur.
 - Kleine uitbreidingen zijn toegestaan mits het versterken van de integratie van het bedrijf door een percentage bos op eigen terrein te voorzien.
 - **Heidebos**
Het Heidebos zelf maakt deel uit van het Vlaams ecologisch netwerk. Ook in de onmiddellijke omgeving van het Heidebos komen vele ecologisch waardevolle gebieden voor met een hoge belevingswaarde. In deze deelruimte krijgt de natuur alle kansen.
 - Bedrijven zijn hier niet gewenst gezien de vele natuurwaarden, de hoge belevingswaarde en de beperkte bereikbaarheid.
 - Voor bestaande bedrijvigheid wordt maximaal het behoud van de bestaande toestand vooropgesteld.
 - Bij uitdoving wordt de oorspronkelijke functie hersteld.
 - Bedrijven van deze deelruimte die wensen te herlokalisieren krijgen voorrang op een lokaal bedrijventerrein.
 - **centrale mozaïeklandschap**
Het centrale mozaïeklandschap is een gemengd gebied waarin verschillende functies voorkomen, die ruimtelijk verweven zijn met elkaar: landbouw, natuur, bos, wonen en recreatie. Het gaat om een gebied met een kleinschalige structuur en met steeds afwisselende zichten door een menging van open en gesloten landschapsgehelen. Deze typische structuur wordt behouden en waar mogelijk versterkt en kwalitatiever gemaakt. Dit gebeurt door het voorzien van beperkte bosuitbreidingen of door gebieden voor te behouden voor de grondgebonden landbouw.
In het gebied kunnen de bestaande bebouwing en bedrijvigheid behouden blijven, maar zich structureel niet verder uitbreiden. In functie van de ligging en de samenhang van de bedrijven worden gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld.
 - Bedrijven die afbreuk doen aan de kwaliteiten van het kenmerkende landschap en de typische landschapselementen worden niet toegelaten.
 - Om de openheid van het landschap maximaal te vrijwaren worden de uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven in de richting van de open ruimte beperkt. Om de landschappelijke integratie te bevorderen en om

⁴³ Zie hiervoor het volgende hoofdstuk.

een bijdrage te leveren aan het typische landschap is een groenbuffer vereist.

- Bestaande zonevreemde bedrijven in de nabijheid van een bos kunnen blijven indien ze geen afbreuk doen aan de bosstructuur (niet-milieubelastend zijn), goed bereikbaar zijn en landschappelijk geïntegreerd zijn met de bosstructuur. Kleine uitbreidingen zijn toegestaan mits het versterken van de integratie van het bedrijf door een percentage bos op eigen terrein te voorzien.

- **polders**

Geen zonevreemde bedrijven aanwezig.

- **Moervaartdepressie**

Geen zonevreemde bedrijven aanwezig.

3.6.4 maatregelen en overleg

In verband met de ruimtelijk-economische structuur kan de gemeente de volgende acties ondernemen:

- de opmaak van een RUP en van een inrichtingsplan voor het nieuwe lokale bedrijventerrein en het gemeentelijk containerpark;
- de opmaak van een globaal afwegingskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van bestaande bedrijven (met o.m. een overzicht van bedrijven die zouden herlokaliseren naar het lokale bedrijventerrein, een voorstel voor de herinvulling van eventuele leegstaande bedrijvensites en algemene ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven die behouden blijven op de huidige locatie);
- de opmaak van een RUP voor de zonevreemde bedrijven;
- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de realisatie van het lokale bedrijventerrein.

4 GEBIEDSGERICHTE BESCHRIJVING VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

4.1 inleiding

Na de thematische uitwerking van de gewenste ruimtelijke deelstructuren in het vorige hoofdstuk omvat dit hoofdstuk de synthese van de gewenste ruimtelijke structuur voor Wachtebeke en de gebiedsgerichte beschrijving ervan. Deze gebiedsgerichte beschrijving gebeurt aan de hand van verschillende deelruimtes, die kunnen onderscheiden worden op basis van de synthese van de gewenste ruimtelijke structuur. Voor elke deelruimte wordt het specifieke ruimtelijke beleid toegelicht en worden de belangrijkste structurerende elementen aangehaald.

De gebiedsgerichte beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur omvat zowel de elementen van lokaal niveau als de elementen van bovenlokaal niveau. In dit hoofdstuk wordt het onderscheid binnen de gewenste ruimtelijke structuur niet aangegeven. Het onderscheid tussen elementen van bovenlokaal niveau en elementen van lokaal niveau is expliciet gebeurd in het vorige hoofdstuk, waar bij de gewenste ruimtelijke deelstructuren de bevoegdheden van de verschillende planniveaus gededuid worden.

4.2 synthese van de gewenste ruimtelijke structuur

4.2.1 algemene beschrijving

De synthese van de gewenste ruimtelijke structuur geeft een globaal overzicht van de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke. Deze zijn gebaseerd op de gewenste ruimtelijke deelstructuren.

Uit de synthese van de gewenste ruimtelijke structuur komen de zeven deelruimtes van Wachtebeke duidelijk naar voren:

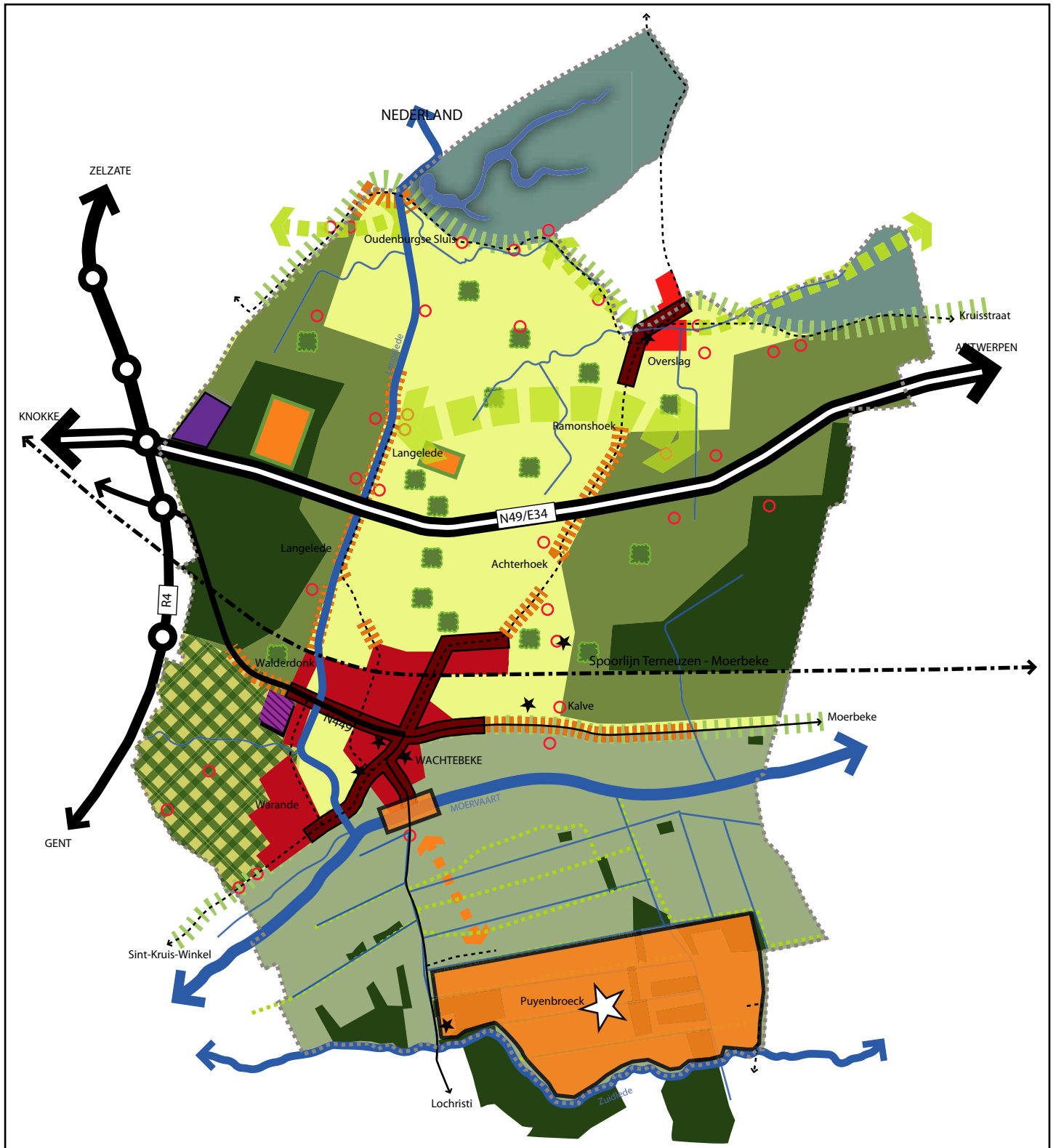
- het hoofddorp Wachtebeke-centrum;
- de woonkern Overslag;
- de beboste overgangszone;
- het Heidebos;
- het centrale mozaïeklandschap;
- de polders;
- de Moervaartdepressie.

Daarnaast zijn ook enkele bovenlokale of grootschalige ruimtelijke structuren herkenbaar, zoals de bovenlokale wegen N49/E34 en de R4, het provinciaal domein Puyenbroeck, de Moervaart, het Heidebos en het Kloosterbos.

4.2.2 gevolgen voor de waterhuishouding

De gewenste ruimtelijke structuur voor Wachtebeke, en de hieraan verbonden acties, hebben een heel geringe invloed op de waterhuishouding van de gemeente.

- Er zijn twee gebieden waar bijkomende ruimte aangesneden wordt voor nieuwe ontwikkelingen: het BPA *De Bergen* voor woningbouw en sportterreinen en het gebied ten zuiden van Walderdonk (N449) voor het lokale bedrijventerrein en het gemeentelijke containerpark. In geen enkele van deze twee gebieden bevinden zich risicozones voor overstromingen. De aanleg van het lokale bedrijventerrein en van het containerpark wordt bewust op enige afstand van de Voortbeek voorzien, om de lagergelegen weilanden langs de beek te vrijwaren als open ruimte. De vooropgestelde ontwikkelingen zijn bovendien van lokaal niveau, zodat hun eventuele invloed op de waterhuishouding van de omgeving relatief gering zal zijn. De normale maatregelen ivm. de waterhuishouding, zoals bepaald in de hemelwaterverordening van het Vlaamse gewest, zouden hier moeten volstaan om schadelijke effecten op de omgeving uit te sluiten.
- De overige vooropgestelde ingrepen in de ruimtelijke structuur, die invloed kunnen hebben op de waterhuishouding, hebben betrekking op reeds bebouwde structuren. Het gaat hoofdzakelijk over de herinrichting en de herstructurering van reeds bebouwde of verharde ruimtes. Ook in deze gevallen zouden de normale maatregelen ivm. de waterhuishouding, zoals bepaald in de hemelwaterverordening van het Vlaamse gewest, moeten volstaan om schadelijke effecten op de omgeving uit te sluiten.



LEGENDE :

- | | | |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------------------------|
| Boslandschap | Dreef | Recreatief knooppunt |
| Mozaïeklandschap | Natuurverbindingsgebied | Specifiek dagrecreatief knooppunt |
| Overganglandschap | Natuurelement op lokaal niveau | Sportterreinen |
| Valleilandschap | Kreek | Toeristisch-recreatief verblijfsgebied |
| Polderlandschap | Hoofddorp | Te onderzoeken recreatieve verbinding |
| Beek/waterloop | Woonkern | Industrierrein |
| Boscomplex | Dichtbebouwde as | Lokaal bedrijventerrein |
| Markante overgang | Woonlint | |
| Landschappelijk baken | Woninggroep | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 42 :
Synthese gewenste
ruimtelijke structuur

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



4.3 het hoofddorp Wachtebeke-centrum

4.3.1 ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid voor Wachtebeke-centrum is gericht op de ondersteuning en de uitbouw van de centrumrol van het hoofddorp. De bijkomende lokale dynamiek in de gemeente op het vlak van wonen, voorzieningen, kleinhandel en bedrijvigheid wordt opgevangen in Wachtebeke-centrum.

De gewenste ruimtelijke structuur van het hoofddorp baseert zich op twee ruimtelijke principes.

- De typische gefragmenteerde ruimtelijke structuur van Wachtebeke blijft behouden. Wachtebeke-centrum heeft – in tegenstelling tot vele andere dorpen – geen compacte ontwikkeling gekend rondom een dichtbebouwd centrum, maar wel een lineaire ontwikkeling langsheen de hoofdstraten van de gemeente. Langsheen deze hoofdstraten hebben zich ontwikkelingen voorgedaan op enige afstand van het centrum (bv. de woonwijk Warande). Hierdoor dringt de open ruimte op enkele plaatsen door tot tegen het eigenlijke centrumgebied van het hoofddorp. Deze sterke relatie tussen het hoofddorp en de open ruimte bepaalt mee het landelijke karakter van Wachtebeke-centrum en biedt een specifieke kwaliteit voor de woonomgeving.
- Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een versterking van de onderlinge samenhang tussen de verschillende onderdelen van hoofddorp en naar een bundeling van de dynamiek in een aantrekkelijk multifunctioneel centrumgebied. Dit gebeurt door de uitbouw van de lokale voorzieningen in het centrum, door de herinrichting van het openbare domein en de aansluiting van pleinen als onderdeel van een kwalitatief publiek domein.

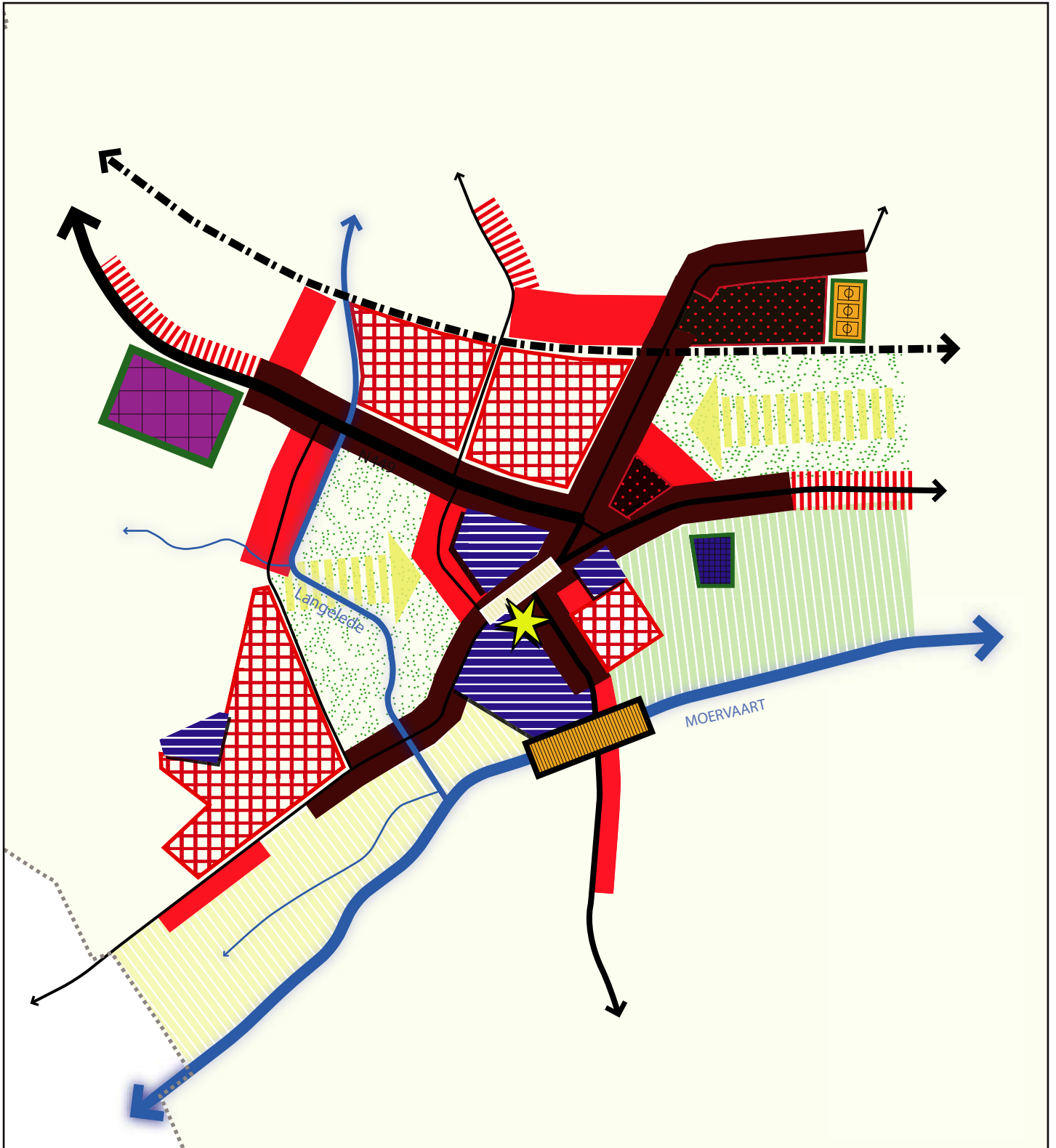
De kwantitatieve groei van Wachtebeke-centrum op het niveau van een hoofddorp in het buitengebied wordt gerealiseerd door twee nieuwe ontwikkelingen:

- de uitbouw van het woongebied en de sportterreinen in het BPA De Bergen;
- de aanleg van een lokaal bedrijventerrein en een gemeentelijk containerpark ten zuiden van Walderdonk (N449).

4.3.2 ruimtelijk structurerende elementen

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van Wachtebeke-centrum zijn de volgende:

- een karaktervol multifunctioneel centrumgebied;
- de omgeving van het gemeentehuis en de kerk als centraal punt;
- een kwalitatief openbaar domein in het centrum met een heringerichte doortocht van de N449;
- vier concentraties van lokale voorzieningen;
- lokale sportterreinen in het BPA *De Bergen*, op de overgang met het agrarische gebied;
- een knooppunt van watergebonden recreatie langs de Moervaart;
- dichtbebouwde assen langsheen de hoofdstraten;
- drie samenhangende woonwijken en een kwalitatieve woonomgeving;



LEGENDE :

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gemeentegrens |  Dichtbebouwde as |  Sport- en recreatieterreinen |
|  Secundaire weg II |  Woongebied |  Knooppunt watergebonden recreatie |
|  Lokale weg I |  Woonwijk |  Centraal punt |
|  Lokale weg II |  Woonlint |  Centrale publieke ruimte |
|  Spoorweg |  Woonproject |  Openruimte inkeping |
|  Waterloop |  Concentratie lokale voorzieningen |  Overgang Moervaartvallei met overwegend agrarische/natuurlijke functies |
|  Lokaal bedrijventerrein |  Begraafplaats | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 43 :
Gewenste ruimtelijke structuur
van Wachtebeke-centrum

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



Grontmij

- nieuwe woonprojecten in het gebied Molenhoek – Stationsstraat en in het BPA *De Bergen*;
- een nieuw lokaal bedrijventerrein en een gemeentelijk containerpark ten zuiden van Walderdonk (N449);
- twee inkepingen van de open ruimte, waar een verweving mogelijk is van land- en tuinbouw, natuurontwikkeling en recreatief medegebruik op het niveau van de kern;
- de overgangszone naar de Moervaartdepressie met een overwegend agrarische functie ten westen van de Meersstraat (N449) en een overwegend natuurlijke functie ten oosten ervan (waarin de begraafplaats opgenomen is).

4.4 de woonkern Overslag

4.4.1 ruimtelijk beleid

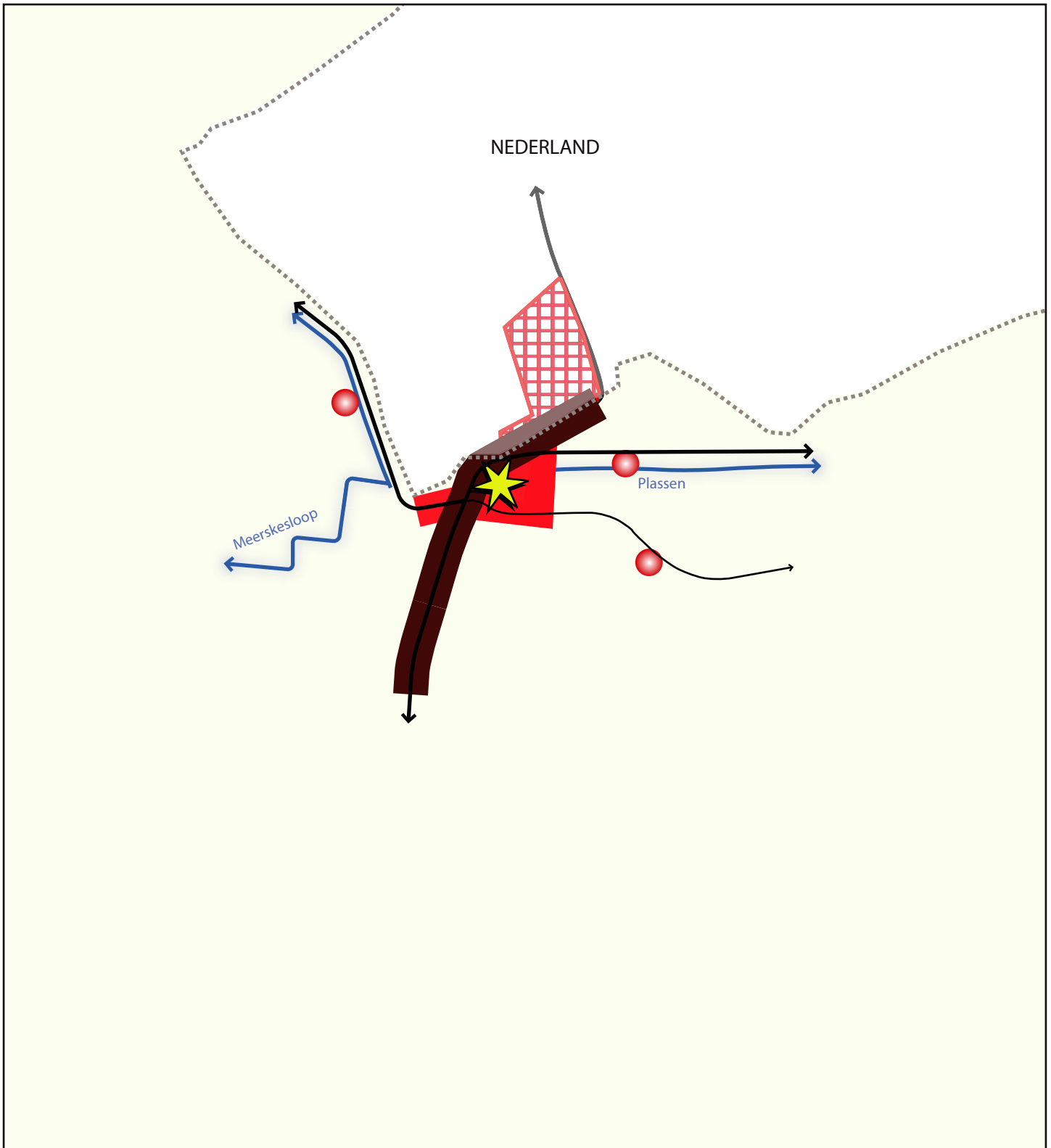
De woonkern Overslag is een lokale woongemeenschap in de open ruimte, op de rand van het centrale mozaïeklandschap en de polders en op de grens van België en Nederland. De bestaande ruimtelijke structuur blijft behouden. Nieuwe ingrepen en ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien binnen de huidige bebouwde structuur. Er wordt geen kwantitatieve groei van de woonkern beoogd. Het ruimtelijke beleid richt zich op het behoud en de versterking van de woonkwaliteit. Hiervoor zijn twee aandachtspunten van belang:

- een kwalitatieve inrichting van het openbare domein in het centrum;
- het behoud van de directe relatie tussen de bebouwing en de open ruimte.










4.4.2 ruimtelijk structurerende elementen

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van Overslag zijn de volgende:

- een kwalitatief multifunctioneel centrumgebied langs een dichtbebouwde as;
- de omgeving van de kerk als centraal punt;
- een landelijke woonomgeving, gedeeltelijk in Nederland;
- het behoud van de Plassen als een waterloop doorheen de kern.



LEGENDE :

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Landsgrens |  Woninggroep |
|  Lokale weg II |  Centraal punt |
|  Waterloop | |
|  Dichtbebouwde as | |
|  Woongebied | |
|  Woonwijk | |
|  Woonlint | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kart 44 :
Gewenste ruimtelijke structuur
van Overslag

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



4.5 de beboste overgangszone

4.5.1 ruimtelijk beleid

De beboste overgangszone is het gebied tussen de Gentse kanaalzone en de R4 enerzijds en de meest westelijke woongebieden van Wachtebeke anderzijds (Langelede, Walderdonk, Groenstraat, Warande). De zone omvat het Kloosterbos en de onmiddellijke omgeving ervan, en het huidige landbouwgebied in de omgeving van de Voortbeek.

De overgangszone vervult een bufferende functie voor de woonzones en de open ruimte van Wachtebeke ten opzichte van de regionale bedrijvigheid van de Gentse kanaalzone. De bufferende functie wordt gerealiseerd door een visuele en landschappelijke verdichting van de ruimte met behulp van groenelementen: bossen, bosuitbreidingen, groenbuffers, bomenrijen, kleine landschapselementen, enz. Zeker in het landbouwgebied in de omgeving van de Voortbeek is deze landschappelijke verdichting aangewezen.

De gewenste ruimtelijke structuur van de beboste overgangszone baseert zich op twee ruimtelijke principes.

- Over het volledige gebied wordt een ruimtelijk kader van hoogstammig groen aangebracht. De bestaande bossen (Kloosterbos en andere kleinere bossen) vormen hiervoor het aanknopingspunt. In sommige delen hiervan is de natuur de hoofdfunctie.
- Binnen dit ruimtelijk kader van hoogstammig groen kunnen zich enkele andere functies ontwikkelen, op voorwaarde dat ze de globale bufferende functie van het gebied niet in het gedrang brengen. Het gaat om de landbouw (hoofdzakelijk in de omgeving van de Voortbeek, waar de landbouw de hoofdfunctie vormt, maar ook ten noorden van de N49/E34), de bedrijvigheid (industriegebied ‘Kloosterbos’ en nieuw lokaal bedrijventerrein) en de recreatie (weekendverblijven, recreatief medegebruik).

4.5.2 ruimtelijk structurerende elementen

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van de beboste overgangszone zijn de volgende:

- het Kloosterbos als een aaneengesloten, ecologisch waardevol boscomplex, met mogelijkheid tot recreatief medegebruik en met de mogelijke aanwezigheid van enkele landbouwpercelen;
- een natuurgebied ten noorden van Walderdonk (vroegere ontginningszone);
- een landschappelijk te verdichten landbouwgebied, met mogelijkheid tot het voorzien van serres;
- een groenbuffer langs de R4-oost (gedeeltelijk op het grondgebied Gent);
- de Voortbeek als een landschappelijk lijnelement en een natuurverbinding op lokaal niveau;
- twee open-ruimteverbindingen tussen het te verdichten landbouwgebied enerzijds en de Langelede en de Moervaart anderzijds;
- een degelijk uitgerust verblijfsrecreatiegebied in het Kloosterbos;
- landschappelijk in te passen bedrijventerreinen: het industriegebied ‘Kloosterbos’ en het nieuwe lokale bedrijventerrein;

- de bovenlokale lijninfrastructuren N49/E34, N449 en de spoorlijn, waarvan de barrièrewerking moet beperkt worden.



LEGENDE :

- | | | |
|-------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
| Gemeentegrens | Hoofddorp | Industrieterrein |
| Hoofdweg | Woonlint | Lokaal bedrijventerrein |
| Primaire weg I | Woninggroep | Verblifsrecreatie |
| Primaire weg II | Boscomplex | Natuurgebied |
| Secundaire weg II | Landschappelijke verdichten landbouwgebied | Bufferstrook |
| Lokale weg II | | Open-ruimteverbinding |
| Spoorweg | | |
| Waterloop | | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 45 :
Gewenste ruimtelijke structuur
beboste overgangszone

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



Grontmij

4.6 het Heidebos

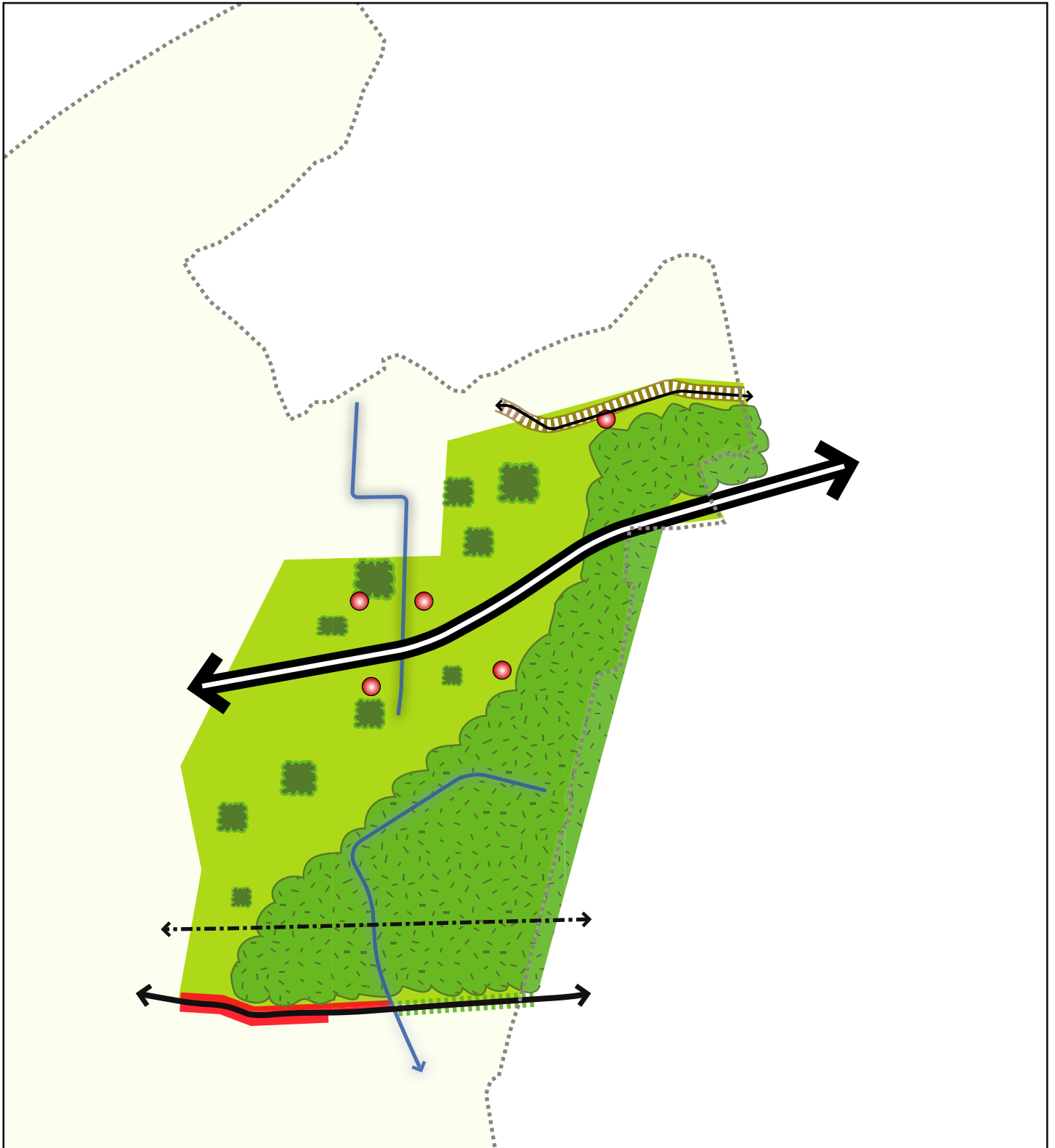
4.6.1 ruimtelijk beleid

De deelruimte van het Heidebos omvat het eigenlijke Heidebos en de onmiddellijke omgeving ervan. In dit gebied staat de verdere uitbouw van de natuur en het boslandschap voorop. De andere functies in het gebied (landbouw, wonen, recreatie) moet zich inpassen in de natuurlijke en landschappelijke structuur van de deelruimte.












4.6.2 ruimtelijk structurerende elementen

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van het Heidebos zijn de volgende:

- het Heidebos als een aaneengesloten, ecologisch waardevol boscomplex, dat kan uitgebreid worden;
- een boslandschap met een verweving van natuurelementen op lokaal niveau en grondgebonden landbouwactiviteiten;
- de Hoogstraatbeek en de Oude Lede als natuurverbindingen op lokaal niveau;
- de historische dijk als een landschappelijk lijnelement en de dreef langs de weg Peene als een landschappelijke overgang;
- het woonlint Kalve in het zuiden en enkele kleinere woninggroepen;
- de bovenlokale lijninfrastructuur N49/E34 en de spoorlijn, waarvan de barrièrewerking moet beperkt worden.



LEGENDE :

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Gemeentegrens |  Woongebied |
|  Hoofdweg |  Woninggroep |
|  Lokale weg II |  Naturelementen op lokaal niveau |
|  Spoorweg |  Ecologisch te ontwikkelen boscomplex |
|  Waterloop |  Dijk |
| |  Dreef |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 46 :
Gewenste ruimtelijke structuur
Heidebos

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



4.7 het centrale mozaïeklandschap

4.7.1 ruimtelijk beleid

Het centrale mozaïeklandschap is een halfopen landschap, dat omringd wordt door andere deelruimtes van Wachtebeke:

- de beboste overgangszone in het westen;
- het Heidebos in het oosten;
- de polders in het noorden;
- het hoofddorp Wachtebeke-centrum in het zuiden.

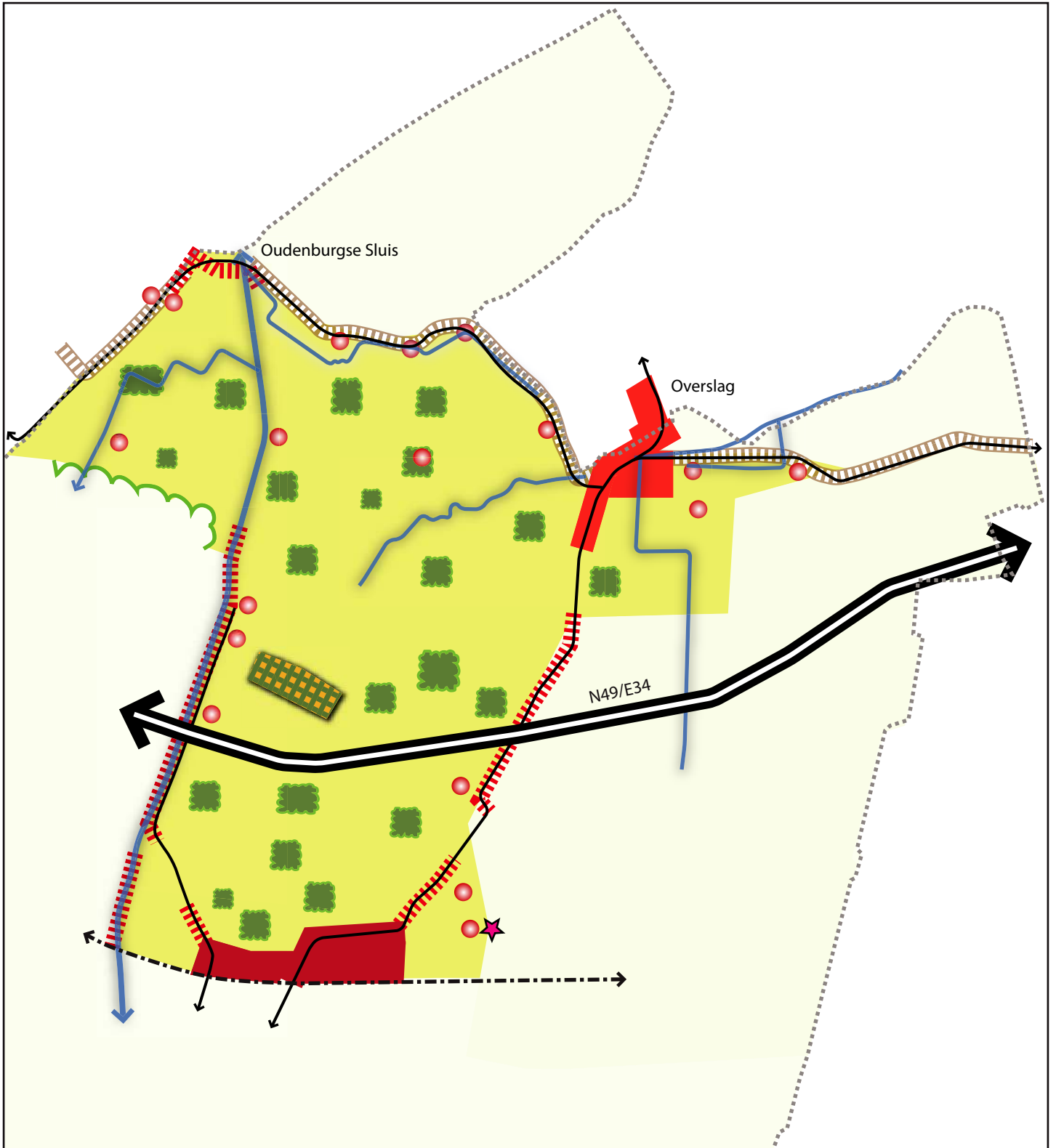
Het ruimtelijke beleid voor het centrale mozaïeklandschap gaat uit van het behoud van de afwisseling van open en gesloten landschapsgehelen op basis van een relatief kleinschalig patroon. Dit creëert een aantrekkelijk landschap met steeds wisselende zichten.

- De open-ruimtekenmerken, die het gebied een landelijk karakter verlenen, worden versterkt: de verspreide aanwezigheid van bossen en natuurelementen, de hoofdzakelijk grondgebonden land-en tuinbouw en een fijnmazige structuur van kleine landschapselementen. Bij bosuitbreiding worden de bestaande bossen als uitgangspunt genomen en moet rekening gehouden worden met de ruimtelijke structuur van de landbouw.
- Het wonen en de recreatie moeten zich inpassen in dit halfopen landschap. Deze functies kunnen behouden blijven en zich verder ontwikkelen, op voorwaarde dat ze bijdragen tot de typische afwisseling van open en gesloten landschapsgehelen. Het recreatieve medegebruik van deze deelruimte kan ondersteund en uitgebouwd worden. De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van bepaalde gebieden in deze deelruimte (bossen, specifieke natuurelementen) moeten hierbij gerespecteerd worden.















4.7.2 ruimtelijk structurerende elementen

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van het centrale mozaïeklandschap zijn de volgende:

- een halfopen landschap met een afwisseling van gesloten bosgehelen en open landbouwpercelen;
- de beken en waterlopen Plassen, Kelderputten, Bosstraatbeek – Meerskensloop en Hoogstraatbeek als natuurverbindingen op lokaal niveau;
- de historische dijk als landschappelijk lijnelement;
- een degelijk uitgerust verblijfsrecreatiegebied in een gesloten bosgeheel;
- een gedifferentieerde structuur van woonlinten en woninggroepen, die landschappelijk moeten ingepast worden;
- de bovenlokale lijninfrastructuren N49/E34, waarvan de barrièrewerking moet beperkt worden, en de Langelede.



LEGENDE :

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Gemeentegrens |  | Hoofddorp |
|  | Hoofdweg |  | Woonkern |
|  | Lokale weg II |  | Woonlint |
|  | Spoorweg |  | Woninggroep |
|  | Waterloop |  | Natuurelementen op lokaal niveau |
|  | Dekszandrug |  | Dijk |
|  | Verblijfsrecreatie |  | Landschappelijk baken |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 47 :
Gewenste ruimtelijke structuur
centrale mozaïeklandschap

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachthebeke

Bron :



4.8 de polders

4.8.1 ruimtelijk beleid

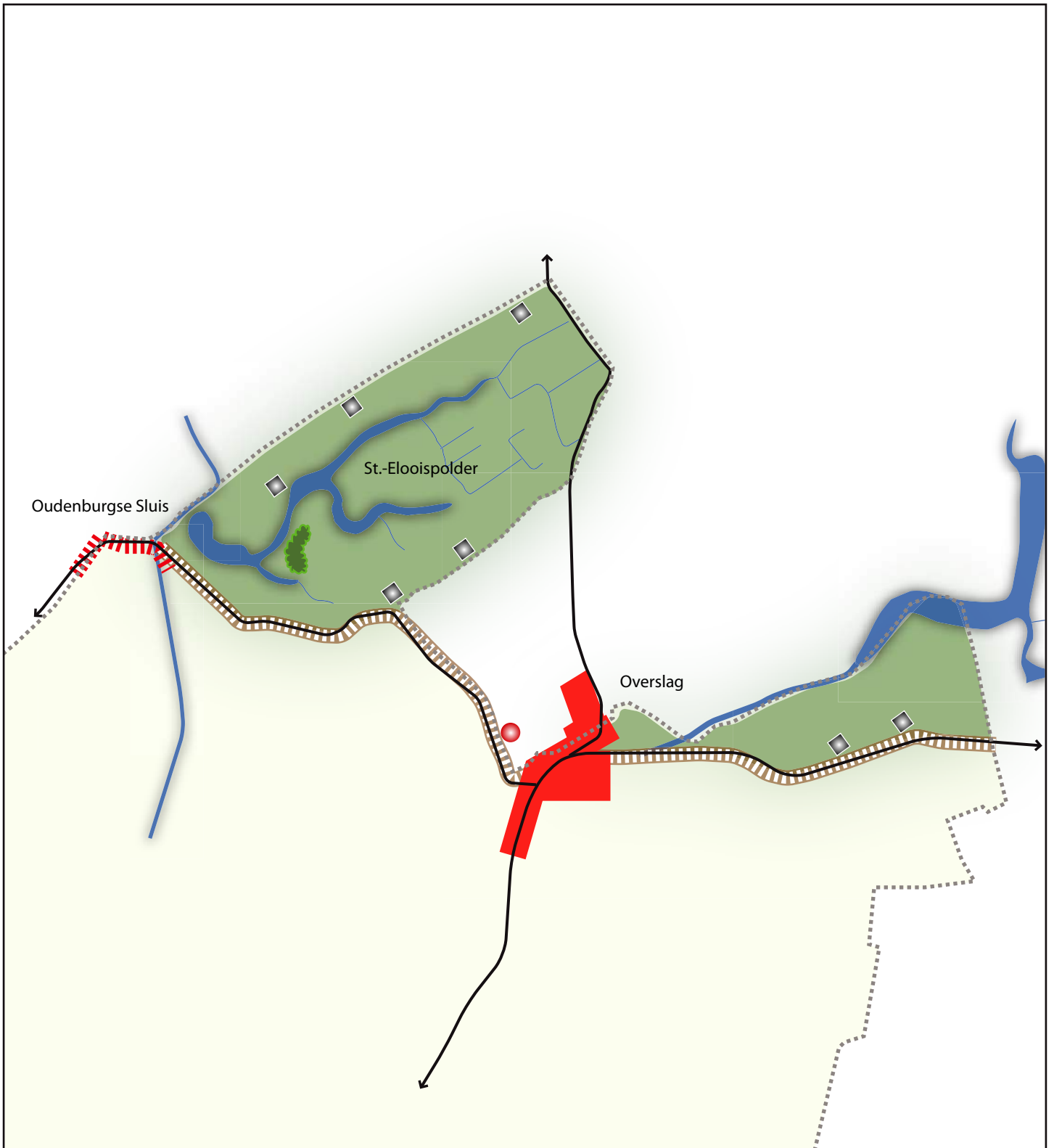
Het ruimtelijke beleid voor de polders is gericht op het vrijwaren van de open ruimte door middel van het behoud van de grondgebonden landbouw en de versterking van de natuurlijke structuren.

- De ruimte voor de landbouw wordt voorbehouden voor de akkerbouw en de veeteelt. Ook de bestaande agrarische bebouwing wordt in eerste instantie voorbehouden voor de landbouw. De aanwezigheid van laagdynamische toeristisch-recreatieve nevenfuncties op het landbouwbedrijf (zoals hoevetoerisme, beperkte thuisverkoop van hoeveproducten, ...) kan toegelaten worden, op voorwaarde dat deze het functioneren van de landbouw ondersteunen. Bijkomende bebouwing is enkel toegelaten in functie van de landbouw en in aansluiting bij bestaande landbouwbedrijfszetels.
- De versterking van de natuurlijke structuur gebeurt door het behoud en het herstel van de dijken, de kreken en de watergangen. De ecologische waarde ervan wordt versterkt.

4.8.2 ruimtelijk structurerende elementen

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van de polders zijn de volgende:

- een open ruimte voor de grondgebonden landbouw;
- een beperkt aantal landbouwbedrijfszetels als kleine bebouwingsconcentraties, landschappelijk in te passen in het gebied;
- de kreken en waterlopen als natuurlijke structuren;
- de historische dijk als landschappelijk lijnelement;
- een woninggroep met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden.



LEGENDE :

- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|  | Gemeentegrens |  | Bos |
|  | Lokale weg II |  | Poldergebied |
|  | Waterloop |  | Dijk |
|  | Kreek |  | Landbouwbedrijfszetel |
|  | Woonkern | | |
|  | Woonlint | | |
|  | Woninggroep | | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kaart 48 :
Gewenste ruimtelijke structuur
polders

Datum : februari 2008

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



4.9 de Moervaartdepressie

4.9.1 ruimtelijk beleid

Het ruimtelijke beleid voor de Moervaartdepressie is gericht op het vrijwaren van de open ruimte door middel van de versterking van de natuurlijke en landschappelijke structuren en het behoud van de grondgebonden landbouw.

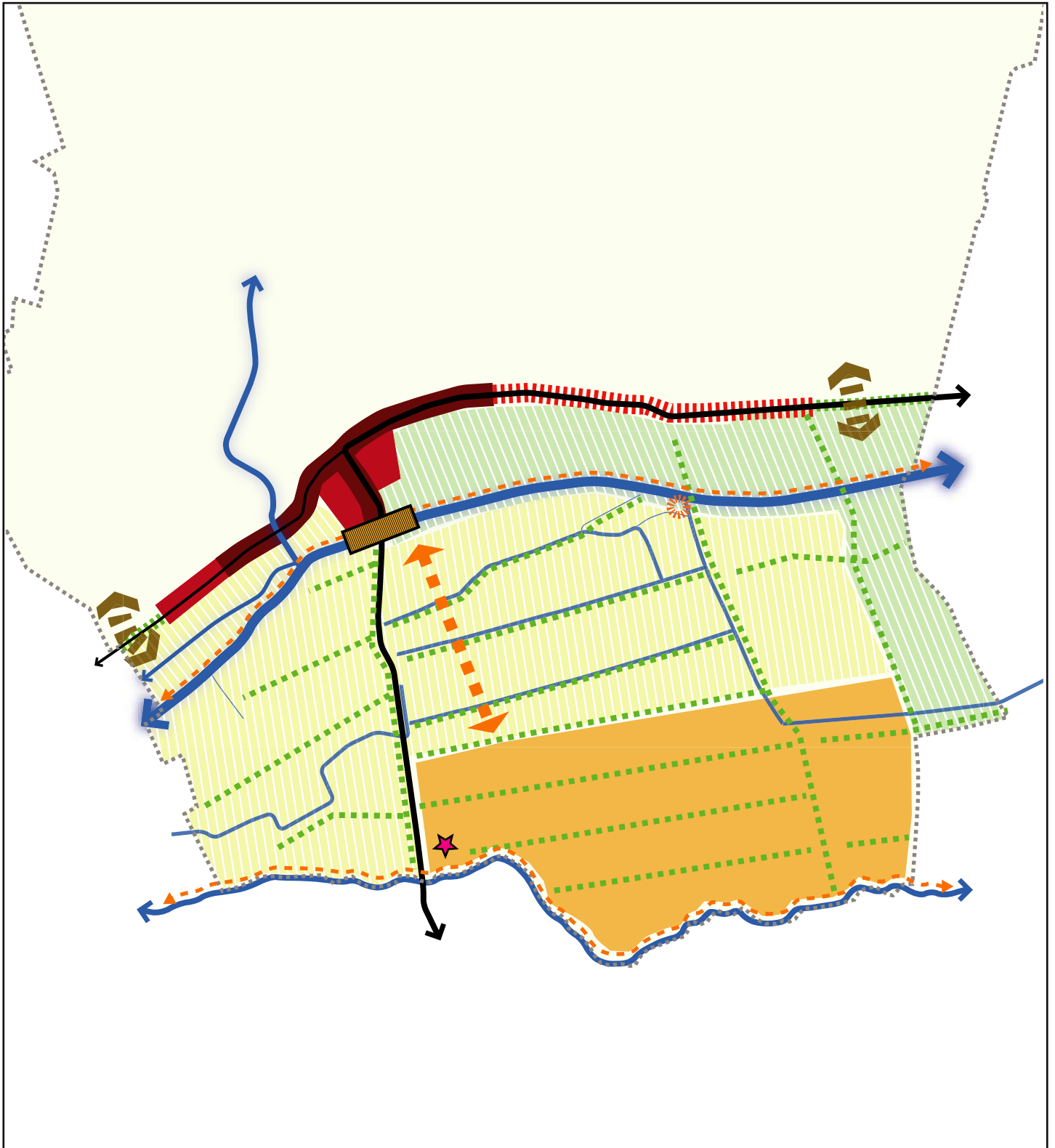
- De versterking van de natuurlijke en landschappelijke structuur gebeurt door het behoud van de waterrijke gronden, de historische perceelsstructuur en de lineaire natuur- en landschapselementen (waterlopen en dreven).
- De ruimte voor de landbouw wordt voorbehouden voor de akkerbouw en de veeteelt. Ook de bestaande agrarische bebouwing wordt in eerste instantie voorbehouden voor de landbouw. De aanwezigheid van laagdynamische toeristisch-recreatieve nevenfuncties op het landbouwbedrijf (zoals hoevetoerisme, beperkte thuisverkoop van hoeveproducten, ...) kan toegelaten worden, op voorwaarde dat deze het functioneren van de landbouw ondersteunen. Bijkomende bebouwing is enkel toegelaten in functie van de landbouw en in aansluiting bij bestaande landbouwbedrijfszetels.

De Moervaartdepressie vervult eveneens een belangrijke recreatieve functie door de aanwezigheid van het provinciaal domein Puyenbroeck en van de aanlegplaatsen voor pleziervaart langs de Moervaart. De uitbouw van de recreatieve structuren in deze deelruimte moet inspelen op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de open ruimte.
















4.9.2 ruimtelijk structurerende elementen

De ruimtelijke componenten van de gewenste ruimtelijke structuur van de Moervaartdepressie zijn de volgende:

- een open ruimte voor natuurgebieden en voor grondgebonden landbouw;
- de Moervaart, de Langelede, de Zuidlede, de Zwarte Beek, het Hoofdgeleed en de dreven als landschappelijke lijnelementen en als natuurverbindingen;
- twee open-ruimteverbindingen tussen de Moervaartdepressie enerzijds en de beboste overgangszone en het Heidebos anderzijds;
- het landschappelijk in te passen provinciaal domein Puyenbroeck;
- het landschappelijk in te passen knooppunt voor watergebonden recreatie langs de Moervaart;
- een te onderzoeken recreatieve verbinding tussen Puyenbroeck en Wachtebeke-centrum;
- de kanoverhuur aan Kalvebrug;
- het woonlint Kalve en enkele kleinere woninggroepen;
- de bovenlokale lijninfrastructuur N449.



LEGENDE :

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | Gemeentegrens |  | Open-ruimtecorridor |
|  | Lokale weg II |  | Knooppunt watergebonden recreatie |
|  | Waterloop |  | Kanoeverhuur |
|  | Dichtbebouwde as |  | Landschappelijk baken |
|  | Hoofddorp |  | Dreef |
|  | Woonlint |  | Te onderzoeken recreatieve verbinding |
|  | Moervaartdepressie |  | Recreatieve fietsroute |
|  | Provinciaal Domein Puyenbroeck | | |

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WACHTEBEKE

Kart 49 :
Gewenste ruimtelijke structuur
Moervaartdepressie

Datum : april 2009

Opdrachtgever : Gemeente Wachtebeke

Bron :



DEEL 3 BINDEND GEDEELTE

1 SELECTIES

1.1 open-ruimtestructuur

In aanvulling op de selecties op bovenlokaal niveau (Vlaams gewest en provincie Oost-Vlaanderen) worden de volgende elementen aangeduid als ruimtelijk structurerend op gemeentelijk niveau:

- vijf verschillende landschapstypes:
 - boslandschap van het Kloosterbos en het Heidebos;
 - mozaïeklandschap;
 - overgangslandschap;
 - valleilandschap van de Moervaart;
 - polderlandschap van Sint-Eloois en Overslag;
- landschappelijke overgang:
 - de historische dijk Sint-Franciesdijk – Oudenburgse Sluis – Overslagdijk – Papdijk tussen het centrale mozaïeklandschap en de polders;
- landschappelijk baken:
 - Sint-Catharinakerk;
 - Vierschaar;
 - Jules Persynplein;
 - dorpskern Overslag;
 - oude maalterij;
 - kasteel Puyenbroeck;
- landschappelijk lijnelement:
 - Plassen;
 - Voortbeek;
 - Zwarte Beek;
 - dreven in de Moervaartdepressie;
 - oude spoorwegbedding Zelzate – Wachtebeke – Moerbeke;
 - N49/E34;
- landschappelijk geheel:
 - de wijk Warande;
- open-ruimteverbinding:
 - open-ruimtecorridor tussen Wachtebeke-centrum en de Warande (via de Langelede en de Voortbeek);
- natuurelement op lokaal niveau:
 - het Kloosterbos;
 - de kleinere bossen tussen Kloosterbos en Heidebos;

- enkele kleinere bossen in de Moervaartdepressie en in het overgangsgebied tussen de Gentse kanaalzone en Wachtebekecentrum;
- de omgeving van de vijvers op de plaats van de vroegere ontginning aan Walderdonk;
- natuurverbinding op lokaal niveau:
 - Plassen;
 - Kelderputten;
 - Bosstraatbeek – Meerskesloop;
 - Hoogstraatbeek;
 - Oude Lede;
 - Voortbeek;
 - Hoofdgeleed.
 - lineaire dreven in de Moervaartdepressie.

1.2 nederzettingsstructuur

In aanvulling op de selecties op bovenlokaal niveau (Vlaams gewest en provincie Oost-Vlaanderen) worden de volgende elementen aangeduid als ruimtelijk structurerend op gemeentelijk niveau:

- woonlint:
 - Langelede;
 - Oudenburgse Sluis;
 - Achterhoek – Ramonshoek;
 - Walderdonk;
 - Kalve.

1.3 ruimtelijke structuur van de voorzieningen

In aanvulling op de selecties op bovenlokaal niveau (Vlaams gewest en provincie Oost-Vlaanderen) worden de volgende elementen aangeduid als ruimtelijk structurerend op gemeentelijk niveau:

- gebied voor weekendverblijven:
 - de omgeving van de Akkerstraat;
 - het gebied tussen de Bosstraat en de Catharinastraat-Noord;
- gemeentelijk sportcentrum:
 - gebied in het BPA *De Bergen*.

1.4 lijninfrastructuur

In aanvulling op de selecties op bovenlokaal niveau (Vlaams gewest en provincie Oost-Vlaanderen) worden de volgende elementen aangeduid als ruimtelijk structurerend op gemeentelijk niveau:

- lokale weg type I:
 - N449 tussen Wachtebeke-centrum en Zaffelare;
 - Lindestraat – Molenhoek – Kalve – Peene;

- lokale weg type II:
 - Dorp – Pottershoek – Warande;
 - Merelstraat – Groenstraat;
 - Kerkstraat – Melkerijstraat – Langelede (tot Balkenbrug);
 - Stationsstraat – Ramonshoek – Overslagdijk;
 - Overslagdijk – Oudenburgse Sluis – Sint-Franciesdijk;
 - Dorpsstraat – Zuiddorpsweg (NL) – Sint-Elooiolder – Overslagseweg;
 - Overslag – Papdijk.

1.5 ruimtelijk-economische structuur

In aanvulling op de selecties op bovenlokaal niveau (Vlaams gewest en provincie Oost-Vlaanderen) worden de volgende elementen aangeduid als ruimtelijk structurerend op gemeentelijk niveau:

- bedrijventerrein:
 - industriegebied 'Kloosterbos';
 - lokaal bedrijventerrein Walderdonk Zuid.

2 ACTIES

2.1 open-ruimtestructuur

Het gemeentebestuur zal de volgende acties ondernemen om de gewenste open-ruimtestructuur voor Wachtebeke te realiseren:

- uitwerking van maatregelen om de verschillende landschapstypes uit te bouwen, met specifieke aandacht voor het centrale mozaïeklandschap;
- opmaak van een inrichtingsplan voor het overganglandschap;
- uitvoeren en ondersteunen van projecten ivm. lokale natuurontwikkeling, sensibilisatie en natuureducatie.

2.2 nederzettingsstructuur

Het gemeentebestuur zal de volgende acties ondernemen om de gewenste nederzettingsstructuur voor Wachtebeke te realiseren:

- opvolging en ondersteuning van de realisatie van het woongebied Stationsstraat – Molenhoek;
- opvolging en ondersteuning van de realisatie van het woongebied ‘De Bergen’;
- opmaak van een RUP voor de herbestemming van de huidige sportterreinen (voetbalveld en tennisterreinen) tot recreatiezone met nabestemming wonen;
- opmaak van een RUP voor de zonevreemde woningen;
- uitwerking van concrete instrumenten voor het gemeentelijke woonbeleid in overleg met de betrokken actoren (o.m. de huisvestingsmaatschappij).

2.3 ruimtelijke structuur van de voorzieningen

Het gemeentebestuur zal de volgende acties ondernemen om de gewenste ruimtelijke structuur van de voorzieningen voor Wachtebeke te realiseren:

- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving van het Dr. Jules Persynplein;
- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving tussen de kerk, de schoolcomplexen en de Moervaart;
- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving van het PVT en het gemeenschapsonderwijs in de Warande;
- opmaak van een masterplan en een RUP voor de omgeving van het Omer Van Puyveldeplein;
- realisatie van de nieuwe sportterreinen zoals voorzien in het BPA *De Bergen*.

2.4 lijninfrastructuur

Het gemeentebestuur zal de volgende acties ondernemen om de gewenste lijninfrastructuur voor Wachtebeke te realiseren:

- de realisatie van een gemeentelijk fietsroutenetwerk;
- de herinrichting van schoolomgevingen.

2.5 ruimtelijk-economische structuur

Het gemeentebestuur zal de volgende acties ondernemen om de gewenste ruimtelijk-economische structuur voor Wachtebeke te realiseren:

- de opmaak van een RUP en van een inrichtingsplan voor het nieuwe lokale bedrijventerrein en het gemeentelijk containerpark;
- de opmaak van een globaal afwegingskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van bestaande bedrijven (met o.m. een overzicht van bedrijven die zouden herlokalisieren naar het lokale bedrijventerrein, een voorstel voor de herinvulling van eventuele leegstaande bedrijvensites en algemene ontwikkelingsperspectieven voor bedrijven die behouden blijven op de huidige locatie);
- de opmaak van een RUP voor de zonevreemde bedrijven.

3 OVERLEG

3.1 open-ruimtestructuur

Het gemeentebestuur zal in overleg treden met de bovenlokale overheid (Vlaams gewest of provincie Oost-Vlaanderen) om de ruimtelijke ontwikkeling van Wachtebeke te kaderen binnen de bovenlokale gewenste open-ruimtestructuur:

- overleg met het Vlaamse gewest en met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de selectie en de uitwerking van:
 - de grote eenheden natuur;
 - de natuurverbindingengebieden;
 - de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang;
 - de differentiatie van de agrarische structuur;
- overleg met het polderbestuur en met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de opmaak van inrichtingsplannen voor beken en waterlopen in het kader van het bekkenbeheersplan;
- overleg met het Vlaamse gewest en met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de optimalisatie van het agrarische ruimtegebruik (bv. kavelruil, planologische ruil, ...).

3.2 ruimtelijke structuur van de voorzieningen

Het gemeentebestuur zal in overleg treden met de bovenlokale overheid (Vlaams gewest of provincie Oost-Vlaanderen) om de ruimtelijke ontwikkeling van Wachtebeke te kaderen binnen de bovenlokale ruimtelijke structuur van de voorzieningen:

- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de uitbouw van het provinciaal domein Puyenbroeck en de ontwikkeling van het watertoerisme langs de Moervaart;
- overleg met het Vlaams gewest, met de provincie Oost-Vlaanderen en met de uitbaters van het provinciaal domein ivm. de functionele wisselwerking tussen het provinciaal domein Puyenbroeck en Wachtebekecentrum;
- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de afbakening en de inrichting van de locaties voor verblijfsrecreatie.

3.3 lijninfrastructuur

Het gemeentebestuur zal in overleg treden met de bovenlokale overheid (Vlaams gewest of provincie Oost-Vlaanderen) om de ruimtelijke ontwikkeling van Wachtebeke te kaderen binnen de bovenlokale gewenste lijninfrastructuur:

- overleg met het Vlaams gewest en de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de herinrichting van de N449 als doortocht;
- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de regionale bereikbaarheid van het provinciaal domein Puyenbroeck.

3.4 ruimtelijk-economische structuur

Het gemeentebestuur zal in overleg treden met de bovenlokale overheid (Vlaams gewest of provincie Oost-Vlaanderen) om de ruimtelijke ontwikkeling van Wachtebeke te kaderen binnen de bovenlokale gewenste ruimtelijk-economische structuur:

- overleg met de provincie Oost-Vlaanderen ivm. de realisatie van het lokale bedrijventerrein.

In opdracht van het gemeentebestuur Wachtebeke:

Ontwerpbureau De Maeyer - Rombaut

Oostberg 20

9140 Temse

T 03 771 34 80

F 03 711 28 70

E pieterdemaeyer@skynet.be

Grontmij Vlaanderen nv

Meersstraat 138A

9000 Gent

T 09 241 59 20

F 09 241 59 30

E gent@grontmij.be