

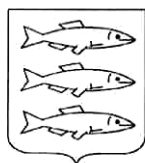
**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
STRUCTUURPLAN  
STEKENE**

**RICHTINGGEVEND DEEL**

Identificatienummer : 104627217/ksl

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf
september 2005	goedgekeurd door de bestendige deputatie d.d. 08-09-2005	

**Opdrachtgever**



**Gemeente Stekene**

**Stadionstraat 2  
9190 STEKENE**

**Opdrachthouder**

**Tijdelijke Vereniging Irtas-Soresma**



IRTAS

A DIFFERENCE IN CONCEPT



*Projectleider*

- Jan Parys, ruimtelijk planner

*Medewerkers*

- Koen Slabbaert, ruimtelijk planner

- Gaspar Bosteels, ruimtelijk planner

- Marijke Van den Broeck



# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ALGEMENE UITGANGSPUNTEN</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>VISIE EN CONCEPT</b>	<b>6</b>
3.1	<b> Globale toekomstvisie</b>	<b>6</b>
3.2	<b> Ruimtelijke concepten</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE GEMEENTE STEKENE</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN</b>	<b>11</b>
5.1	<b> De dorpskernen</b>	<b>11</b>
5.1.1	Hoofddorp Stekene	11
5.1.2	Hoofddorp Kemzeke	15
5.1.3	Woonkern Klein-Sinaai	17
5.2	<b> Het openruimtegebied ten noorden van de E34</b>	<b>18</b>
5.2.1	De woonconcentraties	18
5.2.2	De Stropers	19
5.2.3	Bekaf/Speelhof	19
5.2.4	Riedepolder/Koningshei	20
5.3	<b> Het openruimtegebied ten zuiden van de E34</b>	<b>21</b>
5.3.1	Moervaartdepressie	21
5.3.2	Wullebos en omgeving	21
5.3.3	Landbouwgebied Stekene/Kemzeke	22
<b>6</b>	<b>GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN</b>	<b>23</b>
6.1	<b> Natuurlijke structuur</b>	<b>23</b>
6.1.1	Gewenste ontwikkeling	23
6.1.2	Differentiatie van de natuurlijke structuur	24
6.2	<b> Agrarische structuur</b>	<b>26</b>
6.2.1	Gewenste ontwikkeling	26
6.2.2	Differentiatie van de landbouwgebieden	26
6.3	<b> Nederzettingsstructuur</b>	<b>26</b>
6.3.1	Gewenste ontwikkeling	26
6.3.2	Aanbodbeleid m.b.t. grote onbebouwde percelen	26
6.3.3	Gebiedsgerichte aanpak van zonevreemde woningen	26
6.4	<b> Economische structuur</b>	<b>26</b>
6.4.1	Gewenste ontwikkeling	26
6.4.2	Locatiekeuze voor de gefaseerde ontwikkeling van bijkomende lokale bedrijventerreinen	26
6.4.3	Ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven	26

<b>6.5 TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR</b>	<b>26</b>
6.5.1 GEWENSTE ONTWIKKELING	26
6.5.2 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR ZONEVREEMDE SPORT- EN RECREATIETERREINEN	26
6.5.3 MOTIVATIE VAN DE TERREINKEUZE VOOR HET SPORTPARK	26
6.5.4 INRICHTINGSVISIE VOOR DE CENTRUMZONE	26
6.5.5 SELECTIE VAN LOKALE RECREATIEVE KNOOPPUNTEN	26
6.5.6 VESTIGINGSMOGELIJKHEDEN VOOR HOEVE- EN PLATTELANDSTOERISME	26
6.5.7 GEDIFFERENTIEERDE AANPAK VAN DE WEEKENDVERBLIJVEN	26
<b>6.6 VERKEERSSTRUCTUUR</b>	<b>26</b>
6.6.1 GEWENSTE ONTWIKKELING	26
6.6.2 CATEGORISERING VAN HET WEGENNET	26
6.6.3 CATEGORISERING VAN HET FIETSWEGENNET	26
<b>7 MAATREGELEN EN ACTIES</b>	<b>26</b>
<hr/>	
7.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	26
7.2 STUDIEWERK	26
7.3 STRATEGISCHE PROJECTEN	26
7.4 BEGELEIDENDE MAATREGELEN	26
7.5 VRAGEN EN SUGGESTIES	26

## KAARTEN

19. Globale gewenste structuur
20. Gewenste ruimtelijke structuur hoofddorp Stekene
21. Gewenste ruimtelijke structuur hoofddorp Kemzeke
22. Gewenste ruimtelijke structuur woonkern Klein-Sinaai
23. Gewenste openruimtestructuur
24. Zones met verschil in differentiatie tussen studie landelijk gebied en bedrijvenstructuurplan
25. Programmatie van de bouwreserves
26. Gewenste nederzettingsstructuur
27. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur
28. Gewenste verkeersstructuur

## BIJLAGEN

1. Voorstel tot differentiatie agrarisch gebied cf. Studie Landelijk Gebied
2. Voorstel tot differentiatie agrarisch gebied cf. Bedrijvenstructuurplan
3. Inrichtingsschets Centrumzone

# 1 INLEIDING

Dit tweede luik van het structuurplan van de gemeente Stekene geeft een overzicht van het gewenste ruimtelijke beleid dat de gemeente de komende jaren wil voeren, steunend op de resultaten uit het eerste luik, zijnde het informatief gedeelte.

In dit richtinggevend gedeelte vertrekt men vanuit algemene uitgangspunten om een globale toekomstvisie te formuleren. Deze wordt verder uitgewerkt in concepten, die de basis vormen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Vervolgens wordt deze globale visie verder verfijnd voor elk van de deelruimten (dorpskernen, het openruimtegebied ten noorden van de E34 en het openruimtegebied ten zuiden van de E34).

Deze gebiedsgerichte benadering geldt dan weer als basis voor een gebiedsdekkende benadering vanuit de verschillende structuurbepalende elementen (natuur, landbouw, huisvesting, bedrijvigheid, recreatie, verkeer).

Het is echter niet gewenst om enkel een aantal visies te poneren, deze wensbeelden moeten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, vandaar dat in een laatste hoofdstuk ook concrete maatregelen en acties geformuleerd worden.

## 2 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Het is de wens van de gemeente om een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid te voeren. De gemeente volgt hierin de algemene uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het (ontwerp) provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.

### **De ontwikkeling van de ruimte moet uitgaan van het principe 'duurzame ontwikkeling'**

*Onder duurzame ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generatie de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien.<sup>1</sup>*

Duurzame ontwikkeling:

- wordt op de eerste plaats gezien als de houding van waaruit men naar ontwikkelingen binnen de samenleving kijkt;
- vraagt om een langetermijnvisie; net zoals de natuur heeft immers ook de bebouwde ruimte doorgaans een langere periode nodig voor kwaliteitsvolle ontwikkeling;
- staat niet los van de maatschappij, zowel wat betreft de ruimtelijke, maatschappelijke en historische context en moet dan ook vertrekken vanuit de bestaande structuren.

Voor het buitengebied, waarvan Stekene deel uitmaakt, is duurzame ontwikkeling slechts mogelijk indien bij de ontwikkeling van de structurerende activiteiten en functies als landbouw, natuur, bos, wonen en werken het bestaand fysisch systeem mee als uitgangspunt wordt gehanteerd. In het buitengebied moet het beleid gericht zijn op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen. Dit is alleen mogelijk vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder.

### **Een ruimtelijke ontwikkeling die gebaseerd is op 'draagkracht' en 'kwaliteit' geeft zin aan de duurzame ruimtelijke ontwikkeling.**

*De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.*

De draagkracht van de ruimte bepaalt bijgevolg de maximale omvang en aard van de functies in een bepaald gebied. Zo is het duidelijk dat men niet oneindig kan bijbouwen, inbreiden, verdichten, bundelen van allerlei activiteiten; er zijn grenzen.

Het bepalen van de draagkracht van een gebied is evenwel niet eenvoudig en het resultaat ervan is dikwijls niet éénduidig; ruimtelijke draagkracht is immers plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden. Het is dan ook noodzakelijk om de draagkracht gebied per gebied, geval per geval na te gaan; algemene normeringen volstaan niet om de grenswaarden van de draagkracht te bepalen.

*Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt opgevat als de waardering van de ruimte.*

Respecteren van de draagkracht van de ruimte is een noodzakelijke maar onvoldoende voorwaarde voor goede ruimtelijke kwaliteit. Het resultaat van een toekomstige ontwikkeling kan immers van slechte kwaliteit zijn (bvb. door de wijze van samenstelling, functieverweving, verschijningsvorm, enz.), ook al respecteert men de grenzen die de draagkracht stelt.

<sup>1</sup> Agenda 21, Verenigde Naties

Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of wenselijkheid uit. Ze geeft de richting aan van waaruit in de ruimtelijke ordening problemen moeten worden opgelost. Ruimtelijke kwaliteit handelt dus niet in de eerste plaats om de hoedanigheid van het object op zich, maar om de waarde die eraan wordt gehecht. De waardering is sociaal-cultureel bepaald en is bijgevolg tijdsafhankelijk.

## **'Vlaanderen: open en stedelijk'**

Naast het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling, wil men de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen op een heldere wijze samenvatten onder het motto "Vlaanderen, open en stedelijk".

Tegenover de huidige ruimtelijke ontwikkelingen in Vlaanderen stelt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen het streven naar openheid én stedelijkheid voorop. Geopteerd wordt om in die delen (gemeenten) met een buitengebiedkarakter (zoals o.a. Stekene) een 'buitengebiedbeleid' te voeren met specifieke buitengebiedmaatregelen.

Dit betekent in de eerste plaats dat de resterende open ruimte moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Verder moet er gestreefd worden naar een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.

## 3 VISIE EN CONCEPT

### 3.1 GLOBALE TOEKOMSTVISIE

Op basis van de algemene uitgangspunten kan men nu een globale toekomstvisie formuleren die dan verder wordt uitgewerkt zowel in deelconcepten als doelstellingen. Deze doelstellingen vormen de basis voor de verdere uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur. Naast de algemene uitgangspunten vormen zowel de bestaande socio-economische als de ruimtelijke kenmerken de basis voor het opstellen van een toekomstvisie. De visie heeft betrekking op het ruimtelijk functioneren van de hele gemeente en is tegelijk abstract en concreet. Het karakter en de rol die men de gemeente op het gebied van ruimtelijk beleid wil geven, wordt kernachtig geformuleerd.

#### **STEKENE, GROENE LONG VAN HET WAASLAND ...**

Deze metafoor, groene long van het Waasland, omvat zowel het feit dat er voor een dynamisch geheel nood is aan sterke fysiek-ruimtelijke elementen als natuur, landschap en milieu als aan functioneel-ruimtelijke componenten voor wonen, werken en mobiliteit. Dit zijn immers alle cruciale elementen om de gemeente leefbaar te houden.

##### **met een aangenaam woonklimaat,**

Gezien het landelijke karakter en de ligging op de stuifzandrug en in de Moervaartdepressie, biedt de gemeente een vrij aangenaam woonklimaat. Dit klimaat kan nog worden verbeterd door aandacht te besteden aan kernversterking, inbreiding en de problematiek van weekend- en permanente verblijven.

##### **met aandacht voor de dynamiek van de landbouw,**

Alhoewel de gemeente Stekene over een vrij groot percentage bosgrond beschikt, evenals over een groot gedeelte bebouwd gebied, is het grootste gedeelte van het grondgebied toch ingenomen door landbouwgrond. Gezien de ligging van de gemeente Stekene in het buitengebied is het van belang dat de land- en tuinbouw een dynamisch karakter krijgen en zeker niet verwaarloosd worden.

##### **met aandacht voor de eigen karakteristieken,**

In de gemeente Stekene komt een vrij grote ruimtelijke variatie voor. Deze eigen karakteristieke plekken, waaronder de Moervaartdepressie, de Stropers- en andere bossen, het Gelaag, de eigen dorpskernen, ... dienen te worden behouden zodat er geen vervaging van het landschap dreigt te ontstaan. Belangrijk is ook om na te gaan hoe verweving tussen de verschillende functies hier kwalitatief mogelijk is.

##### **met aandacht voor een verantwoord recreatief medegebruik,**

In de gemeente Stekene is het recreatief aanbod vrij omvangrijk, doch eerder geconcentreerd op bepaalde aspecten zoals weekendverblijven en campings. Gezien er conflicten ontstaan met andere types van ruimtegebruik (bvb. in de bosgebieden) dient men verantwoord om te gaan met de inplanting van recreatieve elementen, zowel voor dag- als verblijfsrecreatie. Men dient ook naar oplossingen te zoeken voor bestaande problematieken die gelinkt zijn aan dit recreatieve aspect.

##### **met ruimte voor initiatief ter verbetering van de kwaliteit van de omgeving van de burger.**

Bovendien moet het mogelijk zijn om in overleg met en/of op initiatief van de burgers tot een kwaliteitsvolle invulling van de ruimte te komen.

Deze globale toekomstvisie kan verder worden uitgediept naar de verschillende structuurbepalende elementen toe door aan te geven welke doelstellingen men wil trachten te verwezenlijken uitgaande van de algemene visie. Vooraleer de doelstellingen worden geformuleerd, worden een aantal principes en conceptelementen vooropgesteld die de kapstok vormen voor de verdere uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Stekene.

## 3.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Uitgaande van de visie “Stekene, groene long van het Waasland” en de bijbehorende aandachtspunten, worden eerst enkele basisprincipes aangebracht, vooraleer de visie doorvertaald wordt in concrete doelstellingen.

### ***Versterken van de dorpskernen***

Dit houdt zowel het bundelen in van elementen van de woonstructuur als van elementen van de economische structuur. Dit kan door aan **inbreiding in het woongebied** te doen en door de **bedrijvigheid** enigszins te **concentreren in aansluiting bij de hoofddorpen**.

Daarnaast moet men zeker ook oog hebben voor **kernversterking**, zijnde extra elementen, functies in de kern inbrengen **om het gemeenschapsleven meer kracht bij te zetten**.

### ***Beekvalleien als groene vingers in zowel de open ruimte als de bebouwde omgeving***

De vallei van de Moervaart en het Kanaal van Stekene, evenals de vallei van de Molenbeek en nog een aantal andere kleine beken vormen een **belangrijk structurend netwerk** in de gemeente Stekene **dat nog sterker moet worden geaccentueerd**.

Zij vormen belangrijke dragers van de openruimte-structuur. Deze gebieden moeten dan ook **zoveel mogelijk gevrijwaard** worden van enige vorm **van bebouwing**.

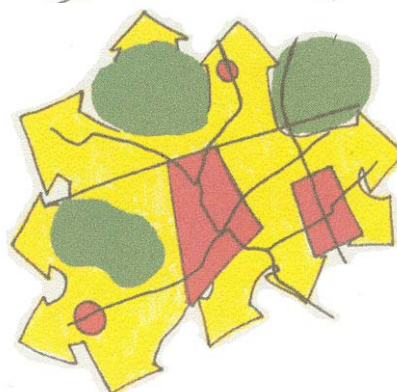
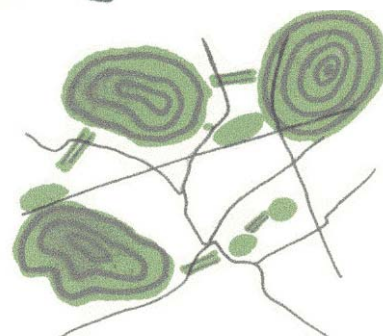
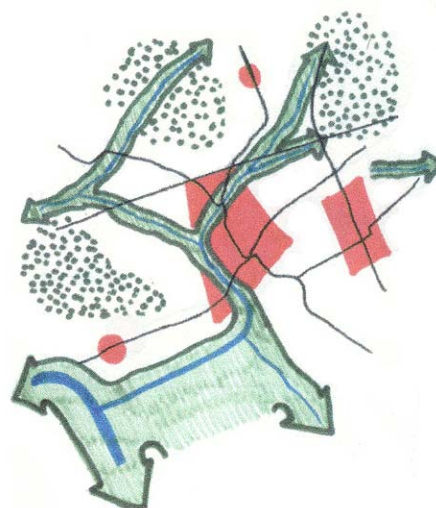
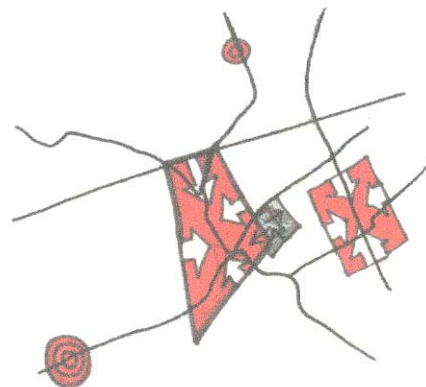
### ***Bossen als groene longen***

In Vlaanderen gaat het bosbestand achteruit, doch in vergelijking met de omliggende gemeenten beschikt Stekene nog over een groot bosbestand. De Stekense bosgebieden kunnen/moeten dan ook fungeren als belangrijke ‘long’ in het Waasland.

Hiertoe moet men het **bosbestand in eer houden, herstellen en herwaarderen**. Het is bovendien van belang dat deze **bosgebieden geen eilanden op zich blijven maar eerder opgenomen worden in een groter Vlaams netwerk** zoals aangegeven in het RSV.

### ***Beschermen van het landbouwareaal***

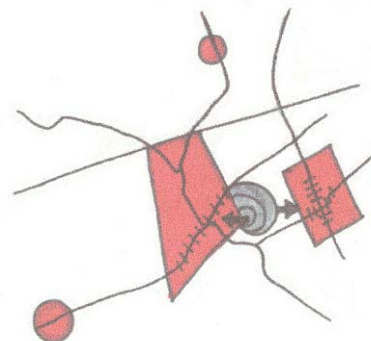
Het landbouwgebied maakt het grootste deel uit van het openruimtegebied; het is versnipperd en wordt bedreigd door harde functies. Het gebied dient **zoveel mogelijk te worden gevrijwaard van inname door harde sectoren** zoals huisvesting of bedrijvigheid; dit ten voordele van de land- en tuinbouwsector.



**Verwevenheid met andere functies** van de open ruimte **kan een meerwaarde opleveren** voor het openruimtegebied.

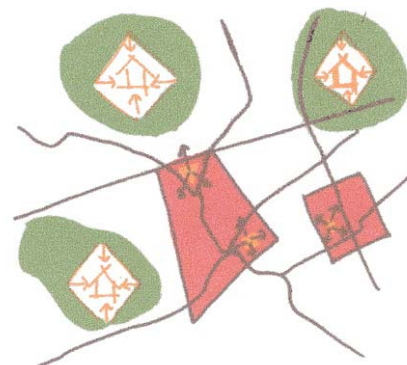
### ***Integreren van de bestaande en toekomstige bedrijvigheid in de ruimere omgeving***

Dit houdt in dat, **waar de hinder beperkt blijft**, geopteerd moet worden voor **verweving van verschillende functies** (bvb. het behoud van handelszaken in de centra van de deelgemeenten). Naast het zorgen voor een goede **integratie van zone-eigen bedrijven in de onmiddellijke omgeving**, dient ook naar **oplossingen** te worden gezocht **voor zonevreemde bedrijven**. Bovendien moet bij het **zoeken naar twee locaties voor een nieuwe ambachtelijke zone aandacht** besteed worden aan de **draagkracht van de omgeving** en de **link met de kern** waarbij ook bij de **ontsluiting van het gebied** aandacht dient uit te gaan naar de verkeersveiligheid en bereikbaarheid.



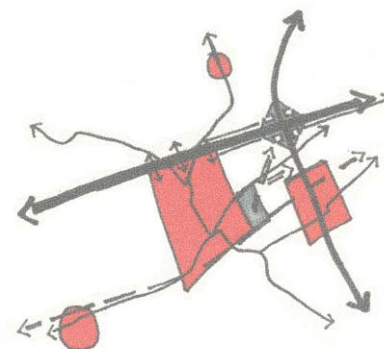
### ***Inpassing van de toeristische infrastructuur in het ruimtelijk geheel***

De knelpunten en de potenties die verband houden met de toeristische infrastructuur dienen aandachtig in het oog te worden gehouden, kaderend in het ruimtelijk geheel. Hierbij dient **aandacht** te worden besteed aan de problematiek van de **weekendverblijven**, de **zonevreemde sportterreinen**, de **confrontatie van recreatieve zones en andere ruimtegebruikers** en het gebrek aan **socio-culturele voorzieningen**.



### ***Op een duurzame wijze streven naar een toegankelijke en leefbare gemeente***

Te Stekene komen zowel wegen voor van internationaal, nationaal, regionaal, interlokaal als lokaal belang. Het is van belang om een duidelijke **hiërarchische opbouw** van deze **weginfrastructuur** voorop te stellen. Naast het autoverkeer moet er ook een veilig en continue netwerk zijn voor het fietsend verkeer en moet men prioriteit stellen aan het openbaar vervoer. Het flankerend mobiliteitsbeleid moet erop gericht zijn het autogebruik te beheersen en reguleren en het gebruik van andere vervoersmodi te stimuleren. Termen zoals verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid moeten in het mobiliteitsverhaal centraal staan.



## 4 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR DE GEMEENTE STEKENE

*De globale gewenste ontwikkeling van de gemeente is weergegeven op kaart 19.*

Stekene als groene long gezien betekent dat de open ruimte centraal dient te staan. Daarbij wordt gestreefd naar:

- **Grotere bosgebieden** die niet alleen belangrijke 'groene longen' voor Stekene zijn, maar ook voor een groot gedeelte van het Waasland en Oost-Zeeuws-Vlaanderen. In deze bosgebieden zijn **natuur- en bos de prioritaire functies**. Daarnaast vormt (extensieve) **recreatie** een **belangrijke medegebruiker**.
- Samen met de bosgebieden zijn de **valleigebieden** van de Moervaart, het Kanaal van Stekene, de Molenbeek e.a. de belangrijkste natuurlijke dragers van het ruimtelijk systeem van Stekene. Zij moeten **maximaal van bebouwing gevrijwaard** blijven om hun natuurlijke en landschappelijke waarde te bewaren. **Verweving van landbouw en natuur**, bvb. onder de vorm van beheerslandbouw, speelt hierin een cruciale rol.
- **Vallei- en bosgebieden** moeten **aan elkaar gelinkt** zijn, het zijn o.a. de beekvalleien die de link kunnen verzorgen tussen de verschillende bosgebieden, zodat zij geen groene boscilanden worden.
- Land- en tuinbouw vormen de belangrijkste (grootste) component van de openruimtestructuur. Er wordt gekozen voor een **gebiedsgerichte differentiatie van het landbouwareaal**, in functie van bodemgeschiktheid en landschappelijke waarde. In grote lijnen impliceert dit: vrijwaren van het **open landbouwgebied in het westelijk deel** van de gemeente en bieden van **ruime ontwikkelingsmogelijkheden in het oostelijk deel**.
- Verwevenheid van functies is in het openruimtegebied een cruciale factor. De gewenste **ontwikkeling van de bos-, natuur- en landbouwgebieden** fungeert daarbij als gebiedsgericht **afwegingskader voor de aanpak van zonevreemde activiteiten en weekendverblijven**.

Maar daarnaast kan een long niet functioneren zonder andere cruciale elementen in de ruimtelijke structuur, zijnde dat ook de **'harde' functies optimaal** moeten kunnen **functioneren in de vooropgestelde ruimtelijke context**. De gemeente Stekene moet op alle vlakken leefbaar blijven, zowel ecologisch, economisch, verkeerskundig, sociaal, ... Dit vertaalt zich als volgt:

- **Stekene en Kemzeke** worden ontwikkeld als **hoofddorp**. Zij moeten het grootste deel van de woonbehoeften opvangen, evenals de nood aan bedrijventerreinen. Deze behoeften moeten zo worden ingevuld dat er aan **kernversterking** kan worden gedaan: de realisatie van de woongebieden dient in of aansluitend aan de kernen te gebeuren, de realisatie van de ambachtelijke zones dient eveneens aansluitend bij de kern te gebeuren. Kernversterking vindt ook plaats op vlak van het handelsapparaat en het aanbod aan culturele en recreatieve voorzieningen. Daarbij is het van belang dat het karakter van het verblijfsgebied versterkt wordt tot een aangename woonomgeving.
- **Woonkern Klein-Sinaai** en de **overige woonconcentraties** zoals de Hellestraat en Nieuwdorp/Koewacht worden gekenmerkt door een **landelijk karakter**; dit **dient** te worden **gevvrijwaard**. Zij kunnen slechts een klein deel van de woonbehoeften opvangen, namelijk binnen de bestaande perimeter. Uitbreiding is niet gewenst; bestaande activiteiten en voorzieningen mogen wel worden geoptimaliseerd om de kern leefbaar te houden.
- Om te voorzien in de nood aan bedrijfsruimte wordt gekozen voor de **gefaseerde ontwikkeling** van een **bijkomend lokaal bedrijventerrein**, in aansluiting met de bestaande ambachtelijke zone nabij hoofddorp Stekene.

- **Inpassing** van (intensieve) **recreatieve functies** in het ruimer geheel waarbij men aandacht dient te besteden aan het feit dat dit belangrijke zones zijn voor de leefbaarheid van een gemeente. Indien verzoenbaar met de gewenste ontwikkeling van de betrokken deelruimte, kunnen bestaande infrastructures binnen hun huidige perimeter bestendig worden. Waar behoud van infrastructuur niet langer verzoenbaar is, wordt gekozen voor herlocatie naar een **nieuw te ontwikkelen sportpark**, in aansluiting met hoofddorp Stekene.
- De uitbouw van een **hiërarchisch opgebouwd wegennet** met de **E34 en N403 als dragende structuren** moet bijdragen tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende deelruimten. De aanleg van bruggen en tunnels moet de verbinding tussen het gebied ten noorden van de E34 en het gebied ten zuiden ervan instandhouden; de aanleg van **nieuwe parallelwegen aan E34** moet voorkomen dat dit ten koste gaat van de verkeersleefbaarheid in de dorpskernen. Omwille van de verkeersleefbaarheid van Kemzeke wordt daarnaast ook gepleit voor de aanleg van een **nieuwe bovenlokale omleidingweg tussen de E34 en de ring rond Sint-Niklaas** die de rol van de N403 moet overnemen.

## 5 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN

### 5.1 DE DORPSKERNEN

#### 5.1.1 Hoofddorp Stekene

*De gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Stekene wordt weergegeven op kaart 20.*

De kern Stekene beschikt over kwaliteitsvolle ruimtelijke entiteiten (bouwstenen) om een sterke ruimtelijke structuur op te bouwen als aantrekkelijke dorpskern met een groen gezicht. Het voeren van een openruimtebeleid (het concentreren van de bebouwing in de bestaande kern) is een krachtlijn van de gewenste ruimtelijke structuur voor alle dorpskernen in de gemeente. De kern Stekene speelt in dit openruimtebeleid een bepalende rol.

Stekene wordt gezien als belangrijkste woonkern (hoofddorp) in de gemeente en moet deze functie in de toekomst verder blijven uitoefenen. Bijkomende ruimtelijke behoeften inzake wonen, economische activiteiten, gemeenschapsvoorzieningen, enz. worden voornamelijk in deze kern ingewilligd.

#### **Versterken van de woonfunctie**

De woonbehoefte van Stekene wordt opgevangen door:

- Gaten in straatwanden en onafgewerkte verkavelingen te vervolledigen. De dichtheid bedraagt hier minstens dezelfde als in de rest van de omliggende zone; waar mogelijk wordt een hogere dichtheid nagestreefd.
- De realisatie van strategische inbreidingsprojecten op vrijstaande terreinen zoals bvb. ter hoogte van de Sparrenhofdreef en het bouwblok tussen de Stadionstraat en Bormte. Deze niet aangesneden locaties aansluitend bij de hoofdstraat vormen een mogelijkheid om de kern van binnenuit te versterken en op die manier de woonkwaliteit en de aantrekkingskracht van de kern te verhogen. De minimale bebouwingsdichtheid die daarbij nagestreefd wordt, bedraagt 15 woningen per ha. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de inrichting van het openbaar domein. Zowel de gemeente als particulieren kunnen hierbij het initiatief nemen.
- De realisatie van een sociaal huisvestingsproject (vnl. gericht op huurders) in de zone achter het OCMW-rusthuis en de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied Bosdorp (fase 1) om de nood aan sociale koopwoningen en kavels te kunnen invullen. De minimale bebouwingsdichtheid die daarbij nagestreefd wordt, bedraagt 15 woningen per ha.

#### **Versterken van het centrum**

*Verblijfsgerichte herinrichting van de hoofdstraat*

De hoofdstraat (Dorpsstraat, Polenlaan) speelt een belangrijke rol in de uitbouw van het centrum. Momenteel heeft deze as naast de verblijfsfunctie en handelsfunctie nog een belangrijke verkeersfunctie als ontsluiting van Stekene; in de toekomst zal de verblijfsfunctie meer geaccentueerd worden.

Een verblijfsgerichte herinrichting van de hoofdstraat draagt tevens bij tot een betere definiëring van het dorpscentrum, zijnde de hoofdstraat zelf (Oosteindeken tot Bettestraat, Polenlaan, Dorpsstraat, Brugstraat, Bosdorp tot het fietspad), het gemeentepark, de Sparrenhofdreef en Bormte. Een samenhangende inrichting van deze straten kan het centrumgebied benadrukken. De ontsluiting van de te ontwikkelen locaties Sparrenhofdreef en Bormte dient het centrumgebied te versterken door een duidelijke langzaam-verkeersrelatie met de Dorpsstraat te voorzien.

### *Invulling van de "centrumzone"*

Naast de uitbouw van Stekene op vlak van huisvesting, is het noodzakelijk dat ook op sociaal-cultureel vlak kwaliteitsvolle elementen in de kern aanwezig zijn. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een gemeenschapscentrum, een jeugdcentrum of een ontmoetingscentrum. Alle zijn dit infrastructuren die het sociaal en cultureel leven voor de hele gemeente doen versterken, doch geen daarvan is momenteel terug te vinden in Stekene.

In een dergelijk cultureel-recreatief complex kunnen bestaande initiatieven en verenigingen een onderkomen kunnen vinden, maar is er tevens plaats voor nieuwe ideeën. Het dient gericht te zijn op het schaalniveau van de volledige gemeente en betekent een versterking van hoofddorp Stekene t.o.v. de andere kernen in de gemeente.

Voor de bouw ervan is de "centrumzone" de ideale plaats, zijnde het onbebouwde gedeelte in het bouwblok Polenlaan/Nieuwstraat/Spoorwegwegel/Stadionstraat. Dit geeft de mogelijkheid om de realisatie van dit gemeenschapscentrum te kaderen binnen een totaalproject voor het hele binnengebied waarbij ook uitbreidingsmogelijkheden voorzien worden voor de sporthal en de omliggende openluchterreinen.

### *Realisatie van een kernversterkend inbreidingsproject*

Om de taak van Stekene als hoofddorp te ondersteunen en de kernversterking ook op vlak van huisvesting waar te maken, wordt gestreefd naar een optimale bezetting van het woongebied in de kernen door middel van verdichting en differentiatie. Concreet middel hiertoe is de realisatie van een strategisch inbreidingsproject in het hart van de kern. Daarbij moet zowel aandacht zijn voor residentiële als voor sociale woningbouw en voor zowel eengezins- als meergezinswoningen. Hierbij mogen de schaal en draagkracht van de plek evenwel niet overschreden worden.

Gezien de centrale ligging, de mogelijkheid tot fasering en het feit dat een deel reeds in eigendom van de gemeente is, komt het binnengebied Stadionstraat/Bormte hiervoor het best in aanmerking. Als gevolg hiervan zullen de bestaande voetbalterreinen op termijn moeten wijken; het geplande lokaal sportpark kan hier echter een alternatief bieden.

### *Concentratie van het handelsapparaat stimuleren*

Stekene doet als handelscentrum niet alleen dienst voor de eigen kern, maar eveneens voor de kern Klein-Sinaai en omliggende gehuchten en wijken zoals de Hellestraat en Heikant, ... Momenteel liggen de handelszaken vrij verspreid en bovendien zijn er een aantal leegstaande of verwaarloosde handelspanden. Door een verdere verfraaiing van het openbaar domein en aan te sporen tot renovatie (bvb. via een premie) tracht men handelszaken te stimuleren om zich te vestigen in het hart van de kern en de aantrekkingskracht als handelscentrum te accentueren.

## **Aandacht voor woonkwaliteit**

### *Kwalitatieve invulling "centrumzone"*

Bij de geplande ontwikkeling van de centrumzone als centrale ontmoetingsruimte, moet een bijzondere aandacht gaan naar de inrichting van het openbaar domein.

Net omwille van de centrale ligging en de geplande functie kan de centrumzone immers een belangrijke schakel vormen tussen de markt, de omliggende woonwijken, het Steengelaag en de parktuinen die in de kern gelegen zijn. Aandachtspunt daarbij is dat er over heel de centrumzone en het recreatief gebied dat er bij aansluit een langzaam-verkeersroute wordt voorzien.

### *Behoud en versterking bestaande lokale groenzones*

De aantrekkingskracht van Stekene als landelijke kern wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van kleinschalige groenelementen en lokale groenzones. Behoud en versterking ervan zijn dan ook van cruciaal belang voor de leefbaarheid van de kern.

Bijzonder aandachtspunt daarbij is het bouwblok Annaertstraat/Polenlaan. Dit geeft plaats aan een aantal openbare functies: de begraafplaats, de werkplaatsen van de gemeentelijke technische dienst en de brandweer, de lagere school, een parkzone aansluitend bij de politiekazerne, de kerk en het bejaardentehuis evenals het vroegere bejaardentehuis dat nu omgevormd is tot een woonblok met

sociale woningen. Op korte termijn wordt nog een sociaal woonproject gepland in de zone direct aansluitend op het rusthuis.

De "restgebieden" tussen deze onderdelen zijn onbebouwd maar niet ingericht overeenkomstig het openbare karakter van de ruimte. Het is wenselijk een inrichting van dit dienstenpark te voorzien die de genoemde functies met elkaar verbindt en de toegankelijkheid ervan verhoogt; dit zou een meerwaarde kunnen geven aan het gebied. De toegankelijkheid vanaf de Kerkstraat en de Polenlaan, vormt een belangrijk element van de inrichting.

#### *Versterking Steengelaag als prioritair natuurgebied in aansluiting met de kern*

Door de nauwe aansluiting bij de kern draagt "Het Steengelaag" in belangrijke mate bij tot het groen gezicht van Stekene. Na stopzetting van de klei-ontginning is hier door spontane natuurontwikkeling een waardevol natuurgebied tot stand gekomen. Het is een waterrijk gebied met een specifieke waterkwaliteit en gradiëntsituaties en fungeert als waardevolle biotoop en stapsteen tussen de grotere bos- en natuurgebieden in de gemeente Stekene. Daarnaast fungeert het Steengelaag als groene buffer tussen een deel van de dorpskern en de lokale bedrijvzones.

Het beleid is hier dan ook prioritair gericht op het behoud en versterking van de natuurlijke en landschappelijke waarde; er moet op worden toegezien dat dit gebied niet volledig wordt omsloten door harde functies.

#### **Gefaseerde realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein**

Uit de behoefteanalyse blijkt dat er een aantoonbare nood is aan extra ruimte voor lokale bedrijven. Conform de bepalingen in het provinciaal ruimtelijk structuurplan kan hiervoor een nieuw terrein van ca. 5ha ontwikkeld worden in aansluiting met de kern en/of een bestaand bedrijventerrein. Omwille van de hoogdringendheid werd in 2003 dan ook reeds een bijzonder plan van aanleg goedgekeurd dat dit moet mogelijk maken. Voor de realisatie hiervan opteert de gemeente Stekene voor een gefaseerde uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone "Kleine Akker"; dit boven de aansnijding van een nieuw gebied dat niet aanleunt bij het bestaande bedrijventerrein. Daarnaast opteert het gemeentebestuur om de rest van de zone die direct op de bestaande ambachtelijke zone aansluit te reserveren als 'gefaseerd te ontwikkelen bedrijventerrein op langere termijn'. De motivatie hiervoor wordt gegeven in het hoofdstuk m.b.t. de gewenste economische structuur.

Aandachtspunten voor de ontwikkeling ervan zijn:

- Dat in ieder geval een groene buffer moet voorzien worden langs de oude spoorzate en in de richting van Kemzeke zodat de visuele hinder beperkt blijft.
- Dat er moet gezocht worden naar een goede verkeersafwikkeling voor dit gebied en zijn omgeving. Wanneer deze zone uitbreidt, zullen de verkeersstromen immers nog toenemen, terwijl er nu reeds geregeld moeilijkheden zijn, zowel via de as Oosteindeken/Drieschouwen als via Kemzeke-centrum. Uit het mobiliteitsplan zal moeten blijken welke oplossing de meest ideale is.

#### **Optimalisering van 'Het Zomerhuis' als (provinciaal) recreatief knooppunt**

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt het Zomerhuis geselecteerd als provinciaal recreatief knooppunt. Dit impliceert dat er initiatieven kunnen genomen worden om dit recreatiedomein te vernieuwen en eventueel beperkt uit te breiden. Het is echter niet de bedoeling om de dynamiek te verhogen. Gezien de selectie op provinciaal niveau ligt de verantwoordelijkheid om dit te realiseren bij de provincie. De gemeente ondersteunt deze keuze, doch wenst de provincie als aandachtspunt mee te geven dat de toekomstige ontwikkeling hiervan geen afbreuk mag doen aan de leefbaarheid van de kern Stekene.

#### **Ontwikkeling lokaal sportpark**

De gemeente opteert om een deel ( $\pm 12$ ha) van het bouwblok Heistraat/Verkenstraat/Vogelzangstraat/E34 te ontwikkelen als lokaal sportpark in aansluiting met hoofddorp Stekene. Het betreft een ingesloten en aangetast landbouwgebied van  $\pm 18$ ha, waarin reeds enkele (zonevreemde) voetbalvelden aanwezig zijn.

Door dit net op deze plek te ontwikkelen, wenst men op een geconcentreerde wijze een antwoord te bieden aan drie noden:

- De bestaande voetbalterreinen (VV Straatje) kunnen op hun huidige plek behouden blijven en krijgen op deze manier rechtszekerheid.
- Een aantal zonevreemde sport- en recreatiefaciliteiten is niet langer verzoenbaar met de huidige locatie (landelijke ruitvereniging, tennis). Herlocatie is aangewezen, maar hiervoor dient een alternatieve locatie beschikbaar te zijn. Gezien de aard van de activiteit, geniet voor de landelijke ruitvereniging een locatie aan de rand van de kern daarbij de voorkeur boven een locatie midden in de kern.
- Met het oog op kernversterking wordt een inbreidingsproject gepland in het bouwblok Stadionstraat/Bormte. De aanwezige sportterreinen (voetbal), die op de huidige plek overigens geen groeimogelijkheden hebben, zullen hierdoor moeten plaatsruimen en elders een onderkomen vinden; bij voorkeur in aansluiting met de dorpskern.

Hierbij dient vermeld dat het geenszins de bedoeling is om de kern van het recreatief aanbod in Stekene weg te trekken uit het dorpscentrum. De activiteiten met de grootste visuele impact en hoogste bezoekersaantallen blijven namelijk behouden in de dorpskern en worden er zelfs gestimuleerd (realisatie van de 'Centrumzone', ondersteunen van 'het Zomerhuis' als recreatiedomein van provinciaal belang, ontwikkelingsmogelijkheden voor sporthal, atletiekpiste en tafeltenniscentrum).

Een verdere motivering voor deze locatie wordt gegeven in het onderdeel m.b.t. de gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

### **Bevordering van verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid**

Tot slot moet men ook aandacht besteden aan de verkeersleefbaarheid en de veiligheid van de dorpskern.

Door de omvorming van de E34 tot snelweg en het verdwijnen van een aantal op- en afritten komen er heel wat wijzigingen in het verkeerscirculatiepatroon van de gemeente. Om gevolgen hiervan op de leefbaarheid van de kern Stekene te beperken, wordt het doorgaand verkeer tussen de snelweg en het gebied ten noorden van de E34 uit de dorpskern geweerd door aanleg van een parallelweg aan de E34.

In het centrum primeert de verblijfsfunctie (wonen, handel, gemeenschapsvoorzieningen,...); het doorgaand verkeer moet hier ondergeschikt zijn. Derhalve wordt de hoofdstraat ingericht als 'autoluwe straat' en wordt het doorgaand verkeer tussen Klein-Sinaai en de E34 lokaal omgeleid via de Molenbergstraat, Heikant en de nieuwe parallelweg; het verkeer richting bedrijventoneel via Molenbergstraat, Sint-Jozefslaan en Potaardestraat en het verkeer richting Sint-Niklaas via Bormte. Als eerste stap in de ontsluitingsproblematiek van de ambachtelijke zone werd het kruispunt Bettestraat/Drieschouwen heringericht als rotonde.

Langzaam-verkeerverbindingen moeten worden ingericht tussen het dienstenpark, recreatiepark en het Steengelaag en langs het Kanaal van Stekene; het gaat hier zowel om fietsassen als voetgangersassen. Ook op een aantal andere plaatsen is het aangewezen bestaande fietsassen en/of fietspaden evenals voetpaden aan te passen en nieuwe aan te leggen zodat de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers verhoogd wordt.

Het spoorwegtracé naar Moerbeke en Sint-Gillis-Waas speelt een rol als recreatief fietspad en als fietsverbinding met Kemzeke. Het is aangewezen deze as als 'groene as' in te vullen, zowel voor de fietsers zelf als voor het verhogen van de kwaliteit van de omgeving. Op de meeste kruispunten met de overige wegen ligt vaak de scheidingslijn tussen de kern en het openruimtegebied. Deze punten expliciet accentueren als 'knoop in het netwerk' of als 'poort tot de dorpskern' zal bijdragen aan de verkeersveiligheid, vooral ter hoogte van het industriegebied en nog aan te leggen lokaal bedrijventerrein is dit van belang.

Een belangrijk middel om de verkeersleefbaarheid van de kern te bevorderen is het bieden van een goed uitgebouwd openbaar vervoeraanbod, als alternatief voor de auto. Vooral de verbinding tussen Stekene en Sint-Niklaas moet voldoende uitgebouwd blijven. Ook een snelverbinding tussen Stekene en Antwerpen zou tot de toekomstmogelijkheden moeten behoren gezien er o.a. toch heel wat mensen in de regio van Antwerpen tewerkgesteld zijn.

## 5.1.2 Hoofddorp Kemzeke

*De gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Kemzeke wordt weergegeven op kaart 21.*

Het ontwikkelingsperspectief van Kemzeke is dat van een hoofddorp, zijnde een dorpskern die mogelijkheden heeft om samen met hoofddorp Stekene de groei van de gemeente op te vangen. Op deze manier zal de groei in de gemeente evenwichtig worden opgevangen en zal ook het principe van gedeconcentreerde bundeling kunnen worden uitgevoerd.

### **Versterken van de woonfunctie**

De woonbehoefte van Kemzeke wordt in de eerste plaats opgevangen door gaten in straatwanden en onafgewerkte verkavelingen te vervolledigen. Waar mogelijk kunnen daarnaast ook enkele kleinschalige inbreidingsprojecten gerealiseerd worden. De dichtheid bedraagt hier minstens dezelfde als in de rest van de omliggende zone; waar mogelijk wordt een hogere dichtheid nagestreefd.

Om te kunnen voldoen aan de nood inzake betaalbare woningen, zullen echter bijkomende inspanningen geleverd worden. Binnen het huidig woongebied van het gewestplan komt hiervoor een smalle strook ten westen van de Habroekwijk in aanmerking. Gezien de moeilijke ontsluiting en de ligging nabij één van de weinige biologisch waardevolle groenzones die in directe aansluiting met de kern Kemzeke liggen, wordt deze piste evenwel verlaten. Als alternatief wordt geopteerd om een deel van het gebied voor sociale huisvesting aan de Kemzekestraat aan te snijden.

### **Versterken van het centrum**

Het feitelijk commercieel centrum van Kemzeke wordt gevormd door de kruising van de N403 met de as Regentiestraat/Kemzekedorp. Dit kruispunt vormt tevens de schakel tussen de verschillende woonwijken ten westen en ten oosten van de N403.

Door een verdere verfraaiing van het openbaar domein, waaronder een autoluwe inrichting van het kerkplein, tracht men handelszaken te stimuleren om zich rond dit schakelpunt te concentreren en aldus de aantrekkingskracht van het (handels)centrum te optimaliseren.

### **Aandacht voor de woonkwaliteit**

De aantrekkingskracht van Kemzeke als landelijke kern wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van en kleinschalige groenelementen en lokale groenzones. Behoud en eventuele versterking ervan zijn dan ook van cruciaal belang voor de leefbaarheid van de kern.

Naast de bestaande parktuin in Kemzekedorp is het aanbod in Kemzeke evenwel beperkt. Derhalve zal een deel van het binnengebied N403/Nationalestraat een bestemming krijgen als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en als lokale groenzone worden ingericht (tot zolang het niet moet aangesneden worden voor bvb. de uitbreiding van de school).

Daarnaast dient ook aandacht te gaan naar het behoud en de versterking van bestaande speelpleintjes. Hierbij kan – na schrapping van de reservatiestrook voor een oostelijk omleidingstracé - onderzocht worden om ten oosten van de schuttersweide, het chiroterrein en het speelplein mogelijk een uitbreiding te voorzien van de jeugd-, sport- en recreatieactiviteiten.

### **Bevordering van de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid**

Tot slot moet men ook aandacht besteden aan de verkeersleefbaarheid en de veiligheid van de dorpskern.

De N403, oorspronkelijk de verbindingsweg tussen Sint-Niklaas en Hulst in Nederland, wordt gekenmerkt door een sterk toegenomen lintbebouwing (woningen, winkels, kleine bedrijvigheid) en is hierdoor niet langer beperkt tot het verbinden van de twee steden. Deze spanning tussen verkeers- en verblijfsfunctie is het best merkbaar en het meest problematisch in de dorpskernen Sint-Pauwels en Kemzeke, vooral de verkeersleefbaarheid voor langzaam verkeer is zeer laag.

In antwoord hierop suggereert de gemeente aan de provincie dat de dorpskern van Kemzeke kan worden ontlast van doorgaand verkeer door de aanleg van een nieuwe bovenlokale omleidingsweg tussen Sint-

Niklaas en de E34. Deze nieuwe weg moet de huidige taak van bovenlokale verbindingsweg overnemen van de N403, zodat deze herleid kan worden tot een lokale weg waar de verblijfsfunctie primeert boven de verkeersfunctie.

Om een gezamenlijk antwoord te bieden aan de verkeersdruk in Kemzeke, Sint-Pauwels en de ontsluitingsproblematiek van de KMO-zone, wordt geopteerd voor een tracé ten westen van Kemzeke; het oostelijk omleidingstracé, zoals voorzien op het gewestplan, dient te worden geschrapt.

Om de verblijfsfunctie van het centrumgebied te accentueren worden de kruispunten die de overgang vormen tussen de kern en het openruimtegebied ingericht als 'poorten'. Prioritair zijn de kruispunten van de N403 met de spoorzate (fietspad) en de as Heerbaan/Vlasrootstraat.

Een belangrijk middel om de verkeersleefbaarheid van de kern te bevorderen is het bieden van een goed uitgebouwd openbaar vervoeraanbod, als alternatief voor de auto. Vooral de verbindingen naar Stekene en naar Sint-Niklaas moeten voldoende uitgebouwd zijn.

### 5.1.3 Woonkern Klein-Sinaai

*De gewenste ruimtelijke structuur van Klein-Sinaai wordt weergegeven op kaart 22.*

Meer nog dan Stekene of Kemzeke wordt Klein-Sinaai gekenmerkt door een open en landelijk karakter. Om dit ook in de toekomst te bewaren, wordt duidelijk geopteerd om hier noch de volledige woningnood op te vangen, noch de behoefte aan bedrijfsterreinen.

#### **Geen actieve versterking en uitbreiding van de woonfunctie**

Omdat zeker in deze kern de open ruimte moet primeren, is het van belang dat de harde functies binnen de huidige perimeter van het gewestplan blijven. Prioritair hierbij is dat men ervoor zorgt dat de kern van Klein-Sinaai niet vergroeit met de kernen van Stekene of Moerbeke.

Spontane opvulling van de onbebouwde percelen in het woongebied (met landelijk karakter) blijft mogelijk; er worden echter geen bijkomende initiatieven genomen. Hierdoor blijft ook op lange termijn het woonuitbreidingsgebied gevrijwaard van bebouwing.

Door middel van kleinschalige projecten kan het aanbod inzake sociale huisvesting beperkt opgetrokken worden, doch de grootste nood wordt opgevangen in het meest nabije hoofddorp (Stekene).

#### **Behoud van een minimaal voorzieningspeil**

In Klein-Sinaai komen er weinig tot geen voorzieningen, handelszaken of economische activiteiten voor. Dit aanbod hoeft niet uit te breiden, vermits men voor dergelijke activiteiten kan terugvallen op hoofddorp Stekene of op Moerbeke. Wel wordt gestreefd naar de instandhouding van een minimaal aanbod; dit om de gemeenschap leefbaar te houden. Dit houdt ondermeer de mogelijkheid in tot uitbreiding van de school.

#### **Opwaardering van het dorpscentrum**

De woonkwaliteit van een dorpskern wordt niet alleen bepaald door het aantal woningen en voorzieningen, maar ook door de mate waarin men er zich thuisvoelt en kan vereenzelvigen met de plek. Een duidelijk identiteitsbepalend dorpscentrum met een aantrekkelijk openbaar domein kan hier in sterke mate in bijdragen. Daarom zal rond het oud station en de kerk een centrumversterkend project opgestart worden om zodoende Klein-Sinaai een duidelijker gezicht te geven. De nadruk zal hierbij gelegd worden op de herinrichting van het openbaar domein en het geven van een nieuwe centrumgerichte functie aan het stationsgebouw.

#### **Aandacht voor verkeersleefbaarheid**

Ook in de toekomst zal de Brugse Heirweg blijven fungeren als onderdeel van de verbindingssas tussen Moerbeke, Stekene en Sint-Gillis-Waas.

Waar deze as de dorpskern van Klein-Sinaai doorkruist, wordt gestreefd naar een verblijfsvriendelijke herinrichting als 'doortocht'; de kruispunten waar de overgang plaatsvindt tussen de dorpskern en het openruimtegebied (Koebrugstraat en Merlanstraat) worden geaccentueerd als 'poort'.

Deze herinrichting moet tevens bijdragen tot een verbeterde link tussen de twee delen van de kern, die gescheiden worden door de Brugse Heirweg. Vooral de langzaam-verkeerassen staan hierbij centraal. De link kan immers worden doorgetrokken tot aan de spoorwegzate, die van belang is als groene fietsas. Daarnaast mag men bij de herinrichting ook het groene aspect niet uit het oog verliezen.

Om de leefbaarheid een kans te geven is het van belang dat deze woonkern goed bereikbaar blijft voor alle vervoerswijzen. In het kader van de opmaak van het mobiliteitsplan is het dan ook aangewezen dat er nagedacht wordt om een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer te garanderen.

## 5.2 HET OPENRUIMTEGEBIED TEN NOORDEN VAN DE E34

Algemeen kan men stellen dat het voor dit gebied ten noorden van de E34 noodzakelijk is dat het open en/of natuurlijke karakter bewaard blijft; bebouwing mag slechts een secundaire functie uitoefenen. In dit gebied is het niet gewenst dat er nog nieuwe harde functies zoals intensieve recreatie of een lokaal bedrijventerrein gevestigd worden. Deze functies horen thuis in aansluiting met de dorpskernen.

Uiteraard kan men de historisch gegroeide woonconcentraties en linten niet wegdenken en moeten zij kansen krijgen om leefbaar te blijven.

Belangrijk element in die leefbaarheid is dat er een goede verbinding blijft bestaan tussen deze woonconcentraties en de kernen gelegen ten zuiden van de E34; dit door middel van een brug over de snelweg en het aanleggen van parallelwegen aan die E34.

### 5.2.1 De woonconcentraties

#### 5.2.1.1 Hellestraat

Gezien gehucht Hellestraat zeker en vast geen hoofddorp is, kunnen er geen bijkomende ruimtes worden vrijgemaakt voor woonbehoeften, noch voor economische activiteiten, met uitzondering van de landbouw. Om de leefbaarheid te garanderen blijven vernieuwing van bestaande bebouwing en opvulling van de onbebouwde percelen in het woongebied mogelijk. In die zin wordt tevens voorzien in het verder afwerken van BPA Hellestraat (fase 2 = 4 loten).

Het beperkte aanbod aan handel en andere voorzieningen hoeft niet uit te breiden, vermits men voor dergelijke activiteiten kan terugvallen op hoofddorp Stekene. Wel wordt gestreefd naar de instandhouding van een minimaal aanbod; dit om de gemeenschap leefbaar te houden.

In functie van de leefbaarheid is het ook van belang dat er rekening wordt gehouden met de inrichting van het openbaar domein. Gezien dit gehucht veel jonge gezinnen kent, impliceert dit het voorzien in voldoende en aantrekkelijke speelruimte voor kinderen. Daarnaast dringt zich een herinrichting op van het Preekekeplein als verblijfsgerichte ruimte. Enerzijds om de centrumfunctie binnen het gehucht Hellestraat te accentueren en anderzijds vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en –leefbaarheid.

#### 5.2.1.2 Nieuwdorp/Koewacht

Gezien deze woningconcentratie een historische groei gekend heeft, is het gewenst deze te behouden. Vernieuwing van bestaande bebouwing blijft uiteraard mogelijk, doch een verdere ontwikkeling is niet gewenst. Eventuele restkavels gelegen in het woongebied met landelijk karakter kunnen opgevuld worden.

Nieuwdorp/Koewacht wordt getypeerd door het binnenblok gelegen tussen Nieuwdorp (straatnaam) en de Oudestraat. Het gedeelte dat daarvan ingekleurd is als zone voor verblijfsrecreatie en ingenomen wordt door weekendverblijven kan als dusdanig behouden blijven; het resterend deel van dit binnengebied dient gevrijwaard als lokale groenzone in functie van de buurt.

Het profiel van de weg Nieuwdorp is niet aangepast aan de bewoning die zich er langs bevindt. De hoge snelheid van het verkeer vraagt om een verdere herinrichting van de straat met voorzieningen om de verkeersveiligheid te vergroten.

#### 5.2.1.3 De Tromp

De Tromp is geen echte kern maar bestaat louter uit een kleine concentratie woningen en handelszaken die via de Voorthoek verbonden zijn met de Hellestraat.

De gebieden die op het gewestplan werden ingekleurd als woongebied met landelijk karakter dienen ook hier als uiterste limiet. Binnen dit gebied kunnen onbebouwde percelen nog wel opgevuld worden.

De Tromp wordt gekruist door de N403 Sint-Niklaas–Hulst. Langsheen deze baan primeert duidelijk de verkeersfunctie boven de verblijfsfunctie, hoewel secundaire wegen ook 'toegang geven' als functie hebben. Deze laatste functie moet iets meer geaccentueerd worden ter hoogte van de bebouwing, vooral de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers dient hier in serieuze mate te worden verbeterd.

#### 5.2.1.4 De Paal

Gezien de aanwezigheid van een natuurreservaat ten zuidoosten van deze bebouwing, kan men ook hier stellen dat het huidig gewestplan als uiterste limiet inzake bebouwing geldt.

De bestaande zone voor weekendverblijven die aansluit bij de woonzone kan behouden blijven indien dit geen nadelige impact heeft op de ontwikkeling van het achtergelegen natuurgebied.

Net als bij De Tromp dient ook hier aandacht besteed aan de dubbele rol die op deze plek door de N403 vervuld wordt, zijnde verbinden en erftoegang geven.

Eventuele ruimtelijke ingrepen moeten hier evenwel gemeentegrensoverschrijdend worden besproken.

#### 5.2.2 De Stropers

In dit deelgebied is een multifunctionele bosontwikkeling het belangrijkste ontwikkelingsperspectief en zullen andere activiteiten moeten bijdragen tot deze doelstelling. Vanuit deze prioritaire bos- en natuurfunctie zullen bepaalde bosgedeelten moeten worden versterkt zodat hun ecologische functie kan blijven overheersen.

Deze versterking dient te gebeuren conform het natuurinrichtingsproject dat uitgewerkt wordt door de Vlaamse Landmaatschappij en AMINAL-Afdeling Natuur.

Als aanvulling op deze bos- en natuurfunctie moeten ook mogelijkheden tot extensief recreatief medegebruik blijven bestaan. Enerzijds betekent dit een gelimiteerde toegankelijkheid van de wegen en paden voor wandelaars en fietsers (eventueel ruiters). Hieronder wordt verstaan dat enkel de paden doorheen de minder kwetsbare zones opengesteld worden voor recreanten, terwijl de paden doorheen de kwetsbare zones enkel toegankelijk zijn voor de beheerder. Buiten de paden zijn geen recreanten toegelaten; op een aantal plaatsen kan het netwerk eventueel verrijkt worden door te voorzien in bijkomende fiets- en wandelpaden.

De aantrekkingskracht van de bosgebieden wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van ondersteunende toeristisch-recreatieve functies. De gemeente erkent het belang van deze activiteiten en opteert ervoor deze in de toekomst te bestendigen; zij het binnen hun huidige perimeter. De bestaande camping en clusters weekendverblijven blijven behouden en de gemeente wenst de 'Boshoeve' te bevestigen door opname als lokaal recreatief knooppunt. Nieuwe ondersteunende functies worden niet toegelaten.

Gezien de prioritaire bos- en natuurfunctie, kunnen bestaande vergunde woningen en vergunde weekendverblijven (buiten de geëigende zones) behouden blijven, maar niet uitbreiden. Andere 'harde' functies worden bij voorkeur geweerd en afgebouwd, met uitzondering van deze die deel uitmaken van de woonconcentraties De Paal en De Tromp.

#### 5.2.3 Bekaf/Speelhof

Ook in dit deelgebied zijn de bos- en natuurfunctie het belangrijkste ontwikkelingsperspectief of zullen dit op termijn worden. De provincie heeft in het provinciaal structuurplan overigens voorgesteld aan het Vlaams gewest om de dekzandrug Maldegem-Stekene te selecteren als prioritair bosuitbreidingsgebied. Een mogelijkheid hiervoor kan deels gezocht worden in het geven van een groene nabestemming aan het ontginningsgebied 'Kriekerije'.

In gebieden waar de bosstructuur en de agrarische structuur elkaar overlappen, komen momenteel landbouwpercelen versnipperd voor binnen (grotere) boscomplexen. Op plaatsen waar het gebruik als landbouwgrond nog een fundamenteel aandeel inneemt, kunnen wat ruimere mogelijkheden gelaten worden i.f.v. landbouw. Voor de overige landbouwpercelen wordt op korte termijn gezocht naar een verweving van natuur en landbouw, op lange termijn is het gewenst dat natuurontwikkeling hier de landbouw zal vervangen.

Omwille van de iets grotere draagkracht zijn de mogelijkheden tot recreatief medegebruik iets groter dan in het gebied van De Stropers.

Zo wordt gestreefd naar maximale toegankelijkheid van alle wegen en paden voor wandelaars, fietsers en ruiters en wordt voor het (voormalig) ontginningsgebied 'Kriekerije' de visie naar voor geschoven om het te ontwikkelen als een parkbos dat specifiek gericht is op laagdynamisch recreatief gebruik.

Inzake ondersteunende toeristisch-recreatieve functies wenst de gemeente 'Speelhof' en 'Boscaféke' te bevestigen als lokale recreatieve knooppunten en wordt geopteerd voor het behoud van de clusters met weekendverblijven. Uitbreiding van de perimeter van deze functies is evenwel niet gewenst.

Gezien de prioritaire bos- en natuurfunctie kunnen bestaande vergunde woningen en vergunde weekendverblijven (buiten de geëigende zones) behouden blijven, maar niet uitbreiden. Andere 'harde' functies worden bij voorkeur geweerd en afgebouwd.

#### 5.2.4 Riedepolder/Koningshei

In tegenstelling tot De Stropers en Bekaf/Speelhof, hebben bos- en natuurontwikkeling hier een ondergeschikte rol en wordt dit deelgebied maximaal gevrijwaard als open landbouwgebied. Deze vrijwaring als open landbouwgebied moet vooral bekeken worden vanuit landschappelijke invalshoek; de authenticiteit van dit gebied mag zo min mogelijk aangetast worden.

Dit impliceert ondermeer het behoud van enkele typische kenmerken die geen directe economische waarde hebben i.f.v. landbouw. Zo komen op de Koningshei verschillende types van heidevegetatie voor, en wordt de Riedepolder gekenmerkt door een aantal veedrinkpoelen. Daarnaast komen her en der nog kleine landschapselementen voor; het is aangewezen ook deze te behouden en te beschermen.

Bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en (indien de ruimtelijke draagkracht het toelaat) eventueel zelfs beperkt uitbreiden, doch om deze openheid zo veel mogelijk te bewaren worden geen nieuwe 'harde' functies toegelaten, met uitzondering van nieuwe landbouwbedrijven in die zones waar dit geen afbreuk zou doen aan de openheid en gaafheid van het landschap.

Gezien de grootschaligere perceelsstructuren en het grofmazig netwerk van wegen en paden zijn de mogelijkheden tot recreatief medegebruik hier eerder beperkt en voornamelijk gericht op recreanten die langere afstanden overbruggen (fietsers, ruiters).

Er worden geen ondersteunende recreatieve knooppunten geselecteerd, wel kunnen bestaande clusters met weekendverblijven behouden blijven.

## 5.3 HET OPENRUIMTEGEBIED TEN ZUIDEN VAN DE E34

### 5.3.1 Moervaartdepressie

De valleigronden aansluitend bij de Moervaart en het Kanaal van Stekene zijn structuurbepalende elementen van bovenlokaal belang en werden in die zin ook geselecteerd op Vlaams niveau. Het valleikarakter van dit gebied is bepalend voor het ruimtegebruik ervan. De gronden in de Moervaartdepressie zijn door hun lage ligging zeer nat. Ze zijn beplant met populier of ze zijn ingenomen als weiland.

In het valleigebied van het Kanaal van Stekene en de Molenbeek wordt gestreefd naar een maximale vrijwaring van het open landschap en een versterking van de aanwezige natuurlijke elementen. Hierbij is een prominente rol weggelegd voor de landbouw; zij het onder enkele beperkende voorwaarden, teneinde de verweving tussen natuur en landbouw niet in het gedrang te brengen.

In de overgangszone langsheen de Heirweg zijn de ruimtelijke draagkracht en de versnippering van het landschap daarentegen een stuk groter, zodat de ruimtelijke structuur hier ook in de toekomst gekenmerkt zal blijven door een afwisseling van intensieve landbouw, bos en verblijfsrecreatie.

Gezien de grotere percelering en het grofmazig netwerk van wegen en paden zijn de mogelijkheden voor recreatief medegebruik in het valleigebied eerder beperkt en voornamelijk gericht op lange-afstandverplaatsingen.

In de overgangszone zijn de mogelijkheden voor recreatie wat ruimer en wordt gestreefd naar inpassing in het bovenlokaal toeristisch-recreatief netwerk.

Wegen en paden moeten maximaal toegankelijk zijn voor recreanten (bvb. langs de vaart).

De kampeerterreinen moeten behouden blijven en krijgen kansen voor interne herstructurering en optimalisering van het voorzieningenniveau binnen de perimeter zoals afgebakend op het gewestplan. Ook de bestaande clusters met weekendverblijven blijven behouden binnen de huidige perimeter.

Gezien de ligging nabij de dorpskernen, worden evenwel geen lokale recreatieve knooppunten aangeduid.

Bestaande vergunde woningen en vergunde weekendverblijven (buiten de geëigende zones) kunnen behouden blijven. Vergunde woningen kunnen mogelijk zelfs uitbreiden, indien verzoenbaar met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het betrokken gebied.

Ter vrijwaring van het open karakter wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten in het valleigebied (ook geen landbouwbedrijf). Nieuwe 'harde' functies zijn enkel toegelaten in woonlinten en recreatiegebieden en in zover ze verzoenbaar zijn met de gewenste ontwikkeling van het betrokken gebied.

### 5.3.2 Wullebos en omgeving

De ruimtelijke variatie binnen deze deelruimte is groot en derhalve wordt geopteerd voor een gedifferentieerde invulling van de gewenste ruimtelijke structuur.

In Baggaart, Wullebos en Wildernis is de bosfunctie prioritair en dient deze te worden versterkt, terwijl in de omgeving van Pachtgoed, Polken en Hazenhoek gestreefd wordt naar een maximale vrijwaring als open landbouwgebied.

Langsheen de spoorzate (fietspad) en in aansluiting met de dorpskernen van Stekene en Klein-Sinaai is de ruimtelijke draagkracht groter en wordt prioritair geopteerd voor landbouw en krijgt deze ruime mogelijkheden.

De mogelijkheden voor recreatief medegebruik worden hier wat beperkter gehouden dan in het openruimtegebied ten noorden van de E34. Er wordt gekozen voor een eerder grofmazig netwerk van wegen en paden dat voornamelijk gericht is op fietsers en ruiters.

Bestaande zones voor weekendverblijven kunnen behouden blijven, doch niet verder ontwikkelen. Er worden geen recreatieve knooppunten geselecteerd.

Bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en indien de ruimtelijke draagkracht het toelaat eventueel zelfs beperkt uitbreiden. Nieuwe 'harde' functies worden geweerd, met uitzondering van nieuwe landbouwbedrijven in die zones waar dit geen aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden betekent.

### 5.3.3 Landbouwgebied Stekene/Kemzeke

Het openruimtegebied dat gelegen is tussen Stekene en Kemzeke heeft globaal genomen de beste bodemgeschiktheid inzake akkerbouw. Land- en tuinbouw worden (blijven) in dit deelgebied dan ook de prioritaire ruimtegebruikers en krijgen ruime mogelijkheden om de ruimte optimaal te benutten.

Ten opzichte van de andere landbouwgebieden zijn de ruimtelijke draagkracht en landschappelijke versnippering hier evenwel het grootst en wordt mede hierdoor geopteerd om zowel de uitbreiding van de ambachtelijke zone als de realisatie van de nieuwe bovenlokale omleidingweg binnen deze deelruimte te realiseren.

Net als in de overige landbouwgebieden blijven de mogelijkheden voor recreatief medegebruik voornamelijk beperkt tot gebruik van het (grofmazig) netwerk van wegen en paden. Gezien de ligging tussen de hoofddorpen Kemzeke en Stekene worden binnen dit deze deelruimte geen recreatieve knooppunten geselecteerd. Wel krijgen bestaande land- en tuinbouwbedrijven hier de mogelijkheid om een deel van hun bedrijfsgebouwen in te richten als gastenkamer; dit als aanvulling op het bestaande aanbod aan ondersteunende toeristisch-recreatieve infrastructuur binnen de gemeente.

Overige bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en indien de ruimtelijke draagkracht het toelaat eventueel zelfs uitbreiden. Nieuwe 'harde' functies worden geweerd, met uitzondering van nieuwe land- en tuinbouwbedrijven.

## 6 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN

### 6.1 NATUURLIJKE STRUCTUUR

#### 6.1.1 Gewenste ontwikkeling

##### ***Behoud van de open ruimte***

De open ruimte is het meest kwetsbare gebied; indien harde functies uitbreidingsbehoeften hebben, gebeurt dit quasi altijd ten koste van de open ruimte (die voornamelijk de zachte functies herbergt). Het is aangewezen dat er bij de inplanting van nieuwe harde functies in open ruimte duidelijke afwegingen, overleg en onderzoek moet gebeuren om op zoek te gaan naar de minst kwetsbare locaties voor nieuwe inplantingen en dit in het voordeel van de open ruimte. Uiteraard moet men ook opteren om geen grote aaneengesloten gebieden aan te snijden, maar eerder de reeds versnipperde en aangetaste gebieden die gelegen zijn in de nabijheid van de kernen.

##### ***Versnippering van de open ruimte tegengaan***

De gemeente Stekene is een lappendeken met zowel heel veel bosfragmenten, als heel wat versnipperde landbouwgronden. Verdere versnippering van deze gebieden moet zoveel mogelijk worden tegengehouden. Hereniging van een aantal versnipperde gebieden is daarbij aangewezen. Van belang is dat men vooropstelt dat verweving tussen de bosgebieden, agrarische gebieden en natuurgebieden tot de mogelijkheden moet behoren om versnippering van de open ruimte in zijn geheel tegen te houden.

##### ***Aandacht voor landschappelijk erfgoed***

Een aantal landschappelijk waardevolle elementen werden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als relictzones, ankerplaatsen en historische bakens met als doel deze te behouden. Bij de uitwerking van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zal derhalve rekening gehouden worden met de omgeving en historische context waarin deze landschapselementen tot stand kwamen.

##### ***Behoud authenticiteit van verschillende landschapstypes en hun typische vegetatievormen***

Zowel in de *valleigebieden* (Kanaal van Stekene en Moervaart en de kleine beekjes en waterlopen) als in de *bossen* (Stroperbos, Bekaf, Wullebos, Het Steengelaag) komen biologisch waardevolle tot zeer waardevolle vegetaties voor; zij zijn de dragers van de natuurlijke en ecologische processen. Bovendien zijn zij belangrijke en waardevolle structuurbepalende elementen in het landschap.

Omdat de overige gemeenten niet beschikken over zo'n uitgebreid groenbestand, is de visie dat de gemeente Stekene een functie als groene long in het Waasland moet vervullen. Het is dus van cruciaal belang om het landschappelijk en biologisch waardevol karakter van de valleigebieden en bosgebieden zo veel mogelijk te behouden.

Naast de vallei- en bosgebieden zijn er nog een aantal gebieden (zoals de Koningshei) waar eerder zeldzame struisgrasvegetatie voorkomt, met name de *droge stuifzandgronden*. Om de typische karakteristieken van dit landschap te bewaren, is het aangewezen om in eerste instantie deze vegetatie te beschermen, aangezien het vaak gaat om kleine fragmenten die door allerlei externe factoren worden beïnvloed. Daarenboven is het ook aangewezen de abiotische elementen zoals reliëfvergangen, de bestaande bodemopbouw en -structuur evenals de bestaande natuurlijke processen, de kwaliteit van bodem en water, intact te houden of in sommige gevallen te verbeteren; dit in het kader van het streven naar het behoud van het karakteristieke landschap van Stekene.

## **Bevorderen van natuurontwikkeling - streven naar een basismilieukwaliteit**

Het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden zijn rechtsreeks verbonden met een goede milieukwaliteit. Beekbiotopen zijn waardeloos zonder goede waterkwaliteit; vochtige weilanden worden door overbemesting monotone grasvlakten; stortplaatsen vernietigen bosgebieden, ... Daarom is het aangewezen aandacht te besteden aan de waterkwaliteit, de structuur van de waterlopen, de gevolgen van intensieve agrarische activiteiten zoals vermessing, verdroging en verzuring. Het is van belang dat de natuurlijke structuur wordt versterkt zowel vanuit louter biologisch als vanuit landschappelijk oogpunt. Het is uiteraard aangewezen om een globale visie in het kader van natuurontwikkeling voorop te stellen zodat de verschillende ecologische gebieden in een geheel kunnen worden opgenomen. Deze visie werd reeds in het GNOP vooropgesteld en dient ook in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan te worden meegenomen om tot een coherent ruimtelijk openruimtebeleid te komen.

### **6.1.2 Differentiatie van de natuurlijke structuur**

Voor de natuurlijke structuur van de gemeente wordt een gebiedsgericht beleid gevoerd dat streeft naar een samenhangend en georganiseerd geheel van gebieden. In deze gebieden van de natuurlijke structuur wordt gestreefd naar een maximaal behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurfunctie. Daarbij wordt rekening gehouden met de specifieke biologische waarden, bestaande functies binnen het gebied en potenties binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

Deze gebieden worden als volgt gedefinieerd:

- N1 – prioritair natuur- en bosgebied
- N2 – natuurontwikkelingsgebied
- N3 – parkbos
- N4 – lokale groenzone

*Delen van de natuurlijke en agrarische structuur van Stekene worden door het Vlaams gewest en de provincie geselecteerd als structurend op Vlaams of provinciaal niveau. De onderstaande categorisering, de gebieden die er zijn ondergebracht en de daaraan gekoppelde ontwikkelingsopties, worden derhalve als suggestie aangereikt aan het Vlaams Gewest en de Provincie Oost-Vlaanderen bij het afbakenen van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur op respectievelijk Vlaams en provinciaal niveau.*

*Voor die (delen van) gebieden die niet weerhouden worden in de selectie en afbakingsprocessen door de hogere overheid, kunnen zij hun categorisering volgens N1, N2, ... blijven behouden, zij het dan op niveau van de lokale ecologische infrastructuur.*

*De ruimtelijke vertaling van deze differentiatie wordt in grove contouren weergegeven op kaart 23. De verdere afbakening van de verschillende deelgebieden evenals de plekgerichte verfijning zal pas plaatsvinden na goedkeuring van het GRS.*

#### **N1 – Prioritair natuur- en bosgebied**

Als N1-gebied worden (delen van) volgende gebieden aangeduid: De Stopers, Maat, Bekaf, Prekerij, Wullebos, Wildernis en Steengelaag.

In deze gebieden is de natuurfunctie nu reeds bovengeschied aan de andere functies en komen bos en natuur als hoofdgebruiker voor. Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige biologische waarde. Er worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige ecotopen.

Elke bijkomende bebouwing wordt geweerd uit het gebied, evenals elke functie die een storende invloed heeft op de natuurfunctie. Bestaande landbouwbedrijven en zonevreemde woningen kunnen in stand gehouden worden, doch niet uitbreiden; andere bestaande zonevreemde activiteiten worden bij voorkeur afgebouwd. Herbouw is enkel mogelijk bij vernieling door heirkraft (bvb. brand of storm). Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.

Recreatieve activiteiten beperken zich omwille van de draagkracht van het gebied tot, mogelijk seizoensgebonden, extensief medegebruik. Op de plaatsen waar betreding door wandelaars, hengelaars of andere recreanten schade tot gevolg kan hebben, is het raadzamer deze gebieden slechts beperkt toegankelijk te maken in functie van de bescherming van fauna en flora. De voorkeur gaat uit naar het aanbrengen van natuurlijke barrières.

## **N2 – Natuurontwikkelingsgebied**

Als N2-gebied worden (delen van) volgende gebieden aangeduid: Speelhof en het gebied ten noordoosten van Bekaf (= Kemel), het gebied tussen De Stropers en Maat (= Stroperspolder) en het gebied ten westen van N403, aansluitend op De Stropers (= achter de Wal).

Deze gebieden kunnen momenteel nog getypeerd worden als gefragmenteerde gebieden waar naast bos en natuur ook landbouw op een aantal plaatsen een belangrijke ruimtegebruiker is. De natuurfunctie is er evenwel bovengeschikt aan de andere functies, ofwel wordt dit op termijn gewenst.

Het beleid is gericht op de ruimtelijke ondersteuning van het behoud van de huidige biologische waarde en het herstel en de ontwikkeling van een hogere biologische waarde; hiertoe worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld.

Bijkomende bebouwing wordt zo veel mogelijk geweerd uit het gebied, evenals elke functie die een storende invloed heeft op de natuurfunctie.

In die deelgebieden waar het gebruik als landbouwgrond momenteel nog een fundamenteel aandeel inneemt, kunnen landbouwbedrijven die voor het merendeel van hun inkomen afhankelijk zijn van activiteiten binnen het N2-gebied, nog beperkt uitbreiden binnen een vast te leggen perimeter en mits integratie in het landschap. De omvang van die perimeter dient afhankelijk te zijn van de plaatselijke situatie en dynamiek van het bedrijf.

De overige landbouwbedrijven die nog binnen het N2-gebied actief zijn, kunnen wel in stand worden gehouden, doch kunnen niet meer uitbreiden. Voor hen kan het aangewezen zijn dat zij een aanvullend inkomen betrekken uit nevenactiviteiten binnen of buiten het bedrijf, ofwel het landbouwbedrijf in nevenberoep voeren. In geval van verweving van landbouw en natuur op bedrijfsniveau, wordt bovendien geopteerd voor een of ander systeem van vergoedingen; van compensatie van inkomensverlies tot stimuleren van actief natuur- of landschapsbeheer.

Bestaande zonevreemde woningen kunnen in stand gehouden worden, doch niet uitbreiden; andere bestaande zonevreemde activiteiten worden bij voorkeur afgebouwd. Herbouw is enkel mogelijk bij vernieling door heirkraft (bvb. brand of storm). Functiewijzigingen zijn niet toegelaten.

Recreatieve activiteiten beperken zich omwille van de draagkracht van het gebied tot, mogelijk seizoensgebonden, extensief medegebruik. Op de plaatsen waar betreding door wandelaars, hengelaars of andere recreanten schade tot gevolg kan hebben, is het raadzamer deze gebieden slechts beperkt toegankelijk te maken in functie van de bescherming van fauna en flora. De voorkeur gaat uit naar het aanbrengen van natuurlijke barrières. Voor de bestaande vergunde landbouwbedrijven is een gedifferentieerde aanpak op bedrijfsniveau noodzakelijk.

### N3 – Parkbos

Het ontginningsgebied Kriekerije heeft momenteel nog een nabestemming als recreatiegebied, doch gelet op het huidige voorkomen en de ligging temidden van het Bekaf-complex wordt hier liever geen hoogdynamische recreatie ontwikkeld en wordt de zone derhalve aangeduid als parkbos.

Net als bij de prioritaire natuur- en bosgebieden, is het beleid hier gericht op het behoud en de versterking van het bosareaal; doch in tegenstelling tot de eerstgenoemde, wordt dit parkbos specifiek voorbestemd voor extensief recreatief medegebruik. Omwille van de wat geringere biologische waarde is de potentiële schade door betreding hier immers kleiner en leent het gebied zich bij uitstek voor de uitbouw van een sterk vertakt en kwalitatief hoogstaand recreatief netwerk van fiets-, wandel- en ruiterroutes, dat landschap en natuur in al zijn facetten verkent.

Om het groene karakter van deze gebieden optimaal te vrijwaren, wordt geen bijkomende bebouwing toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies die bijdragen tot het extensief recreatief medegebruik zoals bvb. zitbanken of vissteigers. Bestaande landbouwbedrijven, horecazaken en woningen kunnen in stand gehouden worden, doch niet uitbreiden; andere bestaande zonevreemde activiteiten zoals bedrijvigheid of weekendverblijven worden bij voorkeur afgebouwd. Herbouw is enkel mogelijk bij vernieling door heirkraft (bvb. brand of storm). Functiewijzigingen zijn enkel toegelaten indien zij bijdragen tot de kwaliteit van het recreatief netwerk (bvb. infokantoor, fietsverhuur, picknickzone, ...).

### N4 – Lokale groenzones

Een aantal kleinschalige groengebieden, voornamelijk parktuinen, die naast een ecologische rol vooral een rol vervullen als cultuurhistorisch en recreatief groenelement, wordt bestemd als lokale groenzone. Het behoud en de versterking van deze lokale groenzones draagt bij tot de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de dorpskernen.

Om het parkachtig karakter van deze zones te bewaren, dienen zij gevrijwaard van nieuwe bebouwing; bestaande bebouwing kan gehandhaafd worden en beperkt uitbreiden binnen een vooraf af te bakenen perimeter. Diverse functiewijzigingen zijn toegestaan, mits het parkkarakter gewaarborgd blijft.

De volgende lokale groenzones worden aangeduid:

- Gemeentelijk park Tuin De Bock (Polenlaan)
- Kasteelbos (Bormte)
- Parktuin Voorhouthoeve
- Parktuin familie Weyn (Kemzekedorp)
- Kasteelpark Ter Eiken (Kasteelstraat)
- Binnengebied Nieuwdorp/Oudestraat

## 6.2 AGRARISCHE STRUCTUUR

### 6.2.1 Gewenste ontwikkeling

#### ***Behoud van de open ruimte***

De open ruimte is het meest kwetsbare gebied; indien harde functies uitbreidingsbehoeften hebben, gebeurt dit quasi altijd ten koste van de open ruimte (die voornamelijk de zachte functies herbergt). Het is aangewezen dat er bij de inplanting van nieuwe harde functies in open ruimte duidelijke afwegingen, overleg en onderzoek moet gebeuren om op zoek te gaan naar de minst kwetsbare locaties voor nieuwe inplantingen en dit in het voordeel van de open ruimte. Uiteraard moet men ook opteren om geen grote aaneengesloten gebieden aan te snijden, maar eerder de reeds versnipperde en aangetaste gebieden die gelegen zijn in de nabijheid van de kernen.

#### ***Versnippering van de open ruimte tegengaan***

De gemeente Stekene is een lappendeken met zowel heel veel bosfragmenten, als heel wat versnipperde landbouwgronden. Verdere versnippering van deze gebieden moet zoveel mogelijk worden tegengehouden. Hereniging van een aantal versnipperde gebieden is daarbij aangewezen. Van belang is dat men vooropstelt dat verweving tussen de bosgebieden, agrarische gebieden en natuurgebieden tot de mogelijkheden moet behoren om versnippering van de open ruimte in zijn geheel tegen te houden.

#### ***Aandacht voor landschappelijk erfgoed***

Een aantal landschappelijk waardevolle elementen werden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als relictzones, ankerplaatsen en historische bakens met als doel deze te behouden. Bij de uitwerking van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zal derhalve rekening gehouden worden met de omgeving en historische context waarin deze landschapselementen tot stand kwamen.

#### ***Het landbouwgebied principieel voorbehouden voor de land- en tuinbouw***

Stekene is een gemeente gelegen in het buitengebied, waar de open ruimte (en met name de landbouw) een belangrijke actor is. Vermits in vergelijking met de omliggende gemeenten niet zo veel landbouwgrond aanwezig is in de gemeente, moet er gestreefd worden naar een zo groot mogelijk behoud van de bestaande landbouwgronden. Immers, om de dynamiek van de land- en tuinbouwbedrijvigheid te waarborgen, is het nodig dat er voldoende ruimte voorhanden is om verder te kunnen ontwikkelen. De toenemende mechanisering en automatisering vragen bovendien dat de nodige flexibiliteit geboden wordt aan de land- en tuinbouwbedrijven.

#### ***Aandacht voor de geschiktheid van de landbouwgronden***

Voor heel wat land- en tuinbouwbedrijven is de aard van de bodem en de bruikbaarheid van de landbouwgronden een belangrijke factor, doch gezien de diversiteit van de bodem, zijn in Stekene niet alle gronden even geschikt voor extensieve landbouw. De stuifzandgronden zijn uiteraard het minst geschikt, ook de natte kleigronden zijn eerder geschikt als grasland dan voor akkerbouw. Indien andere actoren (bvb. bedrijvigheid) aanspraak willen maken op landbouwgrond, moet men derhalve de meest versnipperde, aangetaste en vooral minst vruchtbare grond inpalmen i.p.v. de vruchtbare landbouwgronden.

#### ***Aandacht voor het vrijkomen van land- en tuinbouwzetels***

Net zoals in vele andere gemeenten in Vlaanderen, gaat de landbouwsector achteruit. Steeds meer landbouwers vinden geen opvolger meer of stoppen omwille van de steeds hogere milieueisen. Er lijkt geen trendbreuk te komen in deze tendens. Daarom moet men naar billijke oplossingen zoeken voor de vrijgekomen land- en tuinbouwzetels. In de eerste plaats tracht men te zoeken naar een invulling die prioritair aanleunt bij de land- of tuinbouwsector onder de vorm van lokale aan de land- en tuinbouw

toeleverende en verwerkende bedrijven<sup>2</sup>, maar bij grote 'leegstand' moeten ook andere oplossingen naar voor geschoven kunnen worden.

Mogelijkheden zijn verweving van functies, met het toelaten van niet-storende en niet-hinderlijke activiteiten t.o.v. hoofdfunctie landbouw (of natuur); zoals een paardenpension, kinderboerderij, praktijkruimte voor vrij beroep (veearts), plattelandstoerisme.

### ***Landbouwsector mee inschakelen in het natuurbeheer op basis van vrijwillige beheersovereenkomsten***

Gezien er in de gemeente Stekene een aantal gebieden zijn waar het agrarische gebied verweven ligt in of tussen natuur- en bosgebieden is het aangewezen om de landbouwers mee in te schakelen in het beheren van de landschappelijke en natuurlijke waarden van deze gebieden. Dit kan ondermeer door het (vrijwillig) afsluiten van beheersovereenkomsten.

### ***Oplossingen zoeken voor zonevreemde land- en tuinbouwbedrijven***

In de gemeente Stekene komen er, naast zonevreemde bedrijven in agrarisch gebied, ook agrarische bedrijven voor in bestemmingszones waar ze in se zonevreemd zijn, zoals natuurgebied, gebied voor verblijfsrecreatie, ... Een groot deel van deze bedrijven bevindt zich wel gedeeltelijk in agrarisch gebied of woongebied, maar komt bij uitbreiding in bvb. groengebied te liggen. Er zijn weinig bedrijven die volledig zonevreemd gelegen zijn. De meest voorkomende problemen situeren zich op het vlak van milieuvergunningen en bouwvergunningen. In het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dient een richting te worden aangegeven hoe dergelijke problemen moeten aangepakt worden.

Bestaande zonevreemde land- en tuinbouwbedrijven moeten in de mogelijkheid gesteld worden om hun activiteiten ook in de toekomst verder te zetten. Afhankelijk van de lokale impact kan overwogen worden om een beperkte uitbreiding toe te staan voor zowel zonevreemde land- en tuinbouwbedrijven als voor bedrijven die als enige mogelijkheid een zonevreemde uitbreiding hebben, en in zover de activiteiten verzoenbaar zijn met de omgeving op vlak van landschappelijke inpassing en milieu. Deze afweging dient te gebeuren op individuele basis, na aanvraag van een planologisch attest<sup>3</sup>.

Daarnaast kan bij het stopzetten van de landbouwbedrijvigheid, de woonfunctie behouden blijven in de vorm van een voormalige landbouwbedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen daarbij niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning in functie van de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen kunnen ten hoogste een functie krijgen als woningbijgebouwen.

## **6.2.2 Differentiatie van de landbouwgebieden**

### **6.2.2.1 Confrontatie van verschillende differentiatiemethodes**

Voorafgaand aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden reeds enkele studies uitgevoerd waarin men een ruimtelijke opdeling van de landbouwgebieden volgens een aantal categorieën vooropstelt. Doel van het structuurplan is deze methodes met elkaar te integreren en in te kaderen in de globale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Stekene.

### ***Differentiatie vanuit de Studie Landelijk Gebied<sup>4</sup>***

De provincie Oost-Vlaanderen (afdeling land- en tuinbouw), houdt bij de aanzet tot afbakening van het toekomstig agrarisch gebied rekening met het huidig gewestplan, het huidig bodemgebruik, de landbouwkundige structuur van een gebied, de intrinsieke bodemgeschiktheid en de ligging van de agrarische bedrijfszetels voor het formuleren van de krachtlijnen.

<sup>2</sup> bedrijven met een ruimtelijk-functionele relatie met de lokale land- en tuinbouw; zij verzorgen de toelevering van grondstoffen noodzakelijk voor de beroepslandbouwactiviteiten in de omgeving of staan in voor de verwerking van landbouwproducten afkomstig ervan (RSV p. 395)

<sup>3</sup> het planologisch attest is een instrument dat in het decreet op ruimtelijke ordening van 19 juli 2002 voorzien werd en is een document dat aangeeft of een bestaand (zonevreemd) bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld. Daarbij wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

<sup>4</sup> zie §3.3.2.3 uit het informatief deel van het GRS

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gezien als indeling van het (toekomstig) agrarisch gebied in L-gebieden. Het gaat om gebieden die voor de land- en tuinbouw elk een eigen betekenis hebben en waarin de land- en tuinbouw specifieke ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Via een aangepast vergunningenbeleid dient de land- en tuinbouw in elk van deze gebieden ondersteund te worden. De gewenste structuur bestaat uit een indeling in 4 types 'L-gebieden'; de ruimtelijke vertaling ervan is weergegeven in **bijlage 1**:

▪ **landbouwgebieden met versnipperde structuur (L5-gebieden);**

Deze gebieden zijn gelegen in de nabijheid van steden en dorpen en worden gekarakteriseerd door een hoge bebouwingsgraad en een hoge graad van versnippering. De ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouwbedrijven zijn sterk beperkt door grondprijzen, kleine percelen, ... Ook het bekomen van milieuvergunningen is hier voor veeteeltbedrijven vaak moeilijk. Gezien de structuur van deze gebieden zijn deze gebieden de enige zone waar nog nieuwe landbouwaanverwante activiteiten aanvaard kunnen worden. Omdat de structuur van deze gebieden sterk versnipperd is, is het onnodig ruimtelijke beperkingen te voorzien 'om de open ruimte te vrijwaren'. Wel worden maatregelen voorgesteld die moeten verhinderen dat bijkomende kavels worden ingenomen voor niet- of pseudo-agrarische activiteiten.

▪ **landbouwgebieden met diverse bebouwing en/of specifieke agrarische geschiktheden (L3/4-gebieden);**

Naast boerderijen komen hier residentiële bebouwing alsook talrijke éénmanszaken en kleine KMO's voor. De open ruimte is hier omzeggens ingesloten in de bebouwing en bovendien relatief klein. Deze gebieden nemen wel de grootste oppervlakte in van het agrarisch gebied. Het agrarisch grondgebruik is hier belangrijk; deze gebieden worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijven en productierichtingen. Deze gebieden leveren de grootste ontwikkelingsmogelijkheden op. Naar de toekomst toe is er voor deze gebieden de taak weggelegd om functioneel landbouwgebied te blijven. Daarom moet het evenwicht tussen de agrarische bedrijfsgebouwen enerzijds en het agrarisch grondgebruik anderzijds zorgvuldig instandgehouden worden. Het agrarisch grondgebruik dient zoveel mogelijk bestendig te worden; enkel volwaardige agrarische bedrijven kunnen nog nieuw ingeplant worden. Functiewijzigingen naar landbouwaanverwante activiteiten zijn niet meer aanvaardbaar.

▪ **open landbouwgebieden met een goede bodemgeschiktheid (L2-gebieden);**

In dit soort gebieden komen de bedrijfszetels eerder verspreid voor; andere bebouwing dan voor landbouwdoeleinden is hier weinig aanwezig. In deze gebieden is het agrarisch grondgebruik het voornaamste aspect. Deze landbouwgebieden hebben een goede structuur zijnde grote kavels, beperkte versnippering, minder afstandsregels, ... Naast het landbouwkundig aspect is het van belang dat deze gebieden een rol vervullen in het vrijwaren van de open ruimte. Het landschappelijke aspect speelt hier dermate mee, dat bedrijfsgebouwen o.a. landschappelijk moeten geïntegreerd zijn in de open ruimte. Voor deze gebieden moeten richtlijnen opgesteld worden die het 'open en agrarisch' karakter moeten vrijwaren en zelfs versterken. Nieuwe bedrijfszetels kunnen hier niet worden toegelaten; uitbreidingen van bedrijfszetels moeten kunnen geïntegreerd worden.

▪ **open landbouwgebieden met mogelijkheden tot verweving (L1-gebieden).**

Het zijn landbouwgebieden die ook een bepaalde natuurfunctie hebben. Meestal worden deze gronden gekenmerkt door een minder goede bodemgeschiktheid. Zeker voor deze gebieden moeten richtlijnen worden vooropgesteld die het 'open en agrarisch' karakter van deze gebieden vrijwaren. Daarnaast is het van belang dat er positief stimulerende maatregelen worden genomen om een verweving met de natuurfunctie in de hand te werken zoals beheersovereenkomsten, ... Deze zijn slechts haalbaar indien ze op vrijwillige basis worden afgesloten en indien er een redelijke vergoeding wordt voorzien.

### ***Differentiatie vanuit het 'bedrijvenstructuurplan'***

In het kader van het opmaken van een sectoraal BPA zonevremde bedrijven en de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een bedrijvenstructuurplan uitgewerkt waarin een hypothese werd aangenomen voor de gebiedsindeling van het openruimtegebied. Deze hypothese is gebaseerd op een gebiedsgericht onderzoek, het GNOP, de nederzettingsstructuur, het gewestplan, de afbakening op Vlaams niveau en de principes van de afbakening op provinciaal niveau.

Deze indeling van de openruimtestructuur levert zes types deelgebieden op die intern nog verder kunnen gedifferentieerd worden: de bebouwde structuren in het agrarisch gebied, de aangetaste gebieden, de openruimtegebieden, de homogene openruimtegebieden, de valleigebieden en de bosgebieden. De verschillende deelgebieden staan weergegeven in **bijlage 2**.

Voor de agrarisch structuur zijn vooral de aangetaste gebieden, de (homogene) open ruimtegebieden en de valleigebieden van belang. Voor elk van deze categorieën dient te worden bepaald waar welke activiteit (wonen, economische activiteit,...) mogelijk is; o.a. in het kader van de problematiek van de zonevreemdheid.

▪ **aangetaste landbouwgebieden**

zij situeren zich vooral rondom de kern. Zij worden gekenmerkt door een sterkere versnippering van het gebied door infrastructuur, woonkorrels en woonlinten. De landbouwactiviteit is evenwel nog de belangrijkste activiteit en er wordt niet overwogen deze gebieden te urbaniseren. De ruimtelijke draagkracht wordt er bepaald door de densiteit aan wegen, de aanwezigheid van woonkorrels, een plaatselijke goede bereikbaarheid, ... Zonevreemde activiteiten kunnen in deze gebieden overwogen worden op voorwaarde dat een goede inpassing wordt gegarandeerd. In deze gebieden kunnen bestaande zonevreemde activiteiten opgenomen worden in een sectoraal BPA; uitbreiding van de bestaande activiteiten, zowel landbouwactiviteiten als andere activiteiten moet mogelijk zijn voor zover dit te verenigen is met de duurzame ontwikkeling van de omgeving.

In de aangetaste gebieden kunnen nieuwe gemengde landbouwbedrijven worden opgericht. Bestaande akkerbouwbedrijven of gemengde landbouwbedrijven moeten in de mogelijkheid gesteld worden een intensieve teelt (veeteelt of (glas)tuinbouw) toe te voegen aan hun bestaande exploitatie om de rendabiliteit van het bedrijf te verhogen en mits de voorwaarde dat het gemengde karakter of het akkerbouwkarakter van het bedrijf niet nadrukkelijk vermindert of verloren gaat.

Voorbeelden van aangetaste open ruimtegebieden te Stekene zijn:

- driehoek E34, Heikant-Vogelzangstraat-Verkenstraat
- de landbouwgebieden tussen de Hellestraat en N403, tussen het bosgebied Bekaf en de E34, tussen de Sint-Jozefslaan en de Kiekenhaag, aan de oostelijke kant van Kemzeke evenals aan de westelijke kant van Stekene, rondom de dorpskern van Klein-Sinaai, ...

Hebben andere activiteiten nood aan uitbreiding die zij niet kunnen verwezenlijken binnen de eigen bestemmingszones, dus ten koste van landbouwgebieden, dan dienen deze deelgebieden in eerste instantie te worden aangesneden. Het is wel gewenst om via uitvoeringsplannen een bestemmingswijziging door te voeren.

In deze gebieden komen de structureel aangetaste agrarische gebieden voor die reeds in de voorlopige versie van de afbakening van de agrarische gebieden op Vlaams niveau werden aangegeven.

▪ **(homogene) openruimtegebieden**

Men dient een onderscheid te maken in twee verschillende types. De meest homogene gebieden komen overwegend voor in het westen van de gemeente; in het oosten en tussen Stekene en Kemzeke kan men ook nog een aantal openruimtegebieden afbakenen, maar de versnippering van deze gebieden is groter dan deze die in het westen gelegen zijn. Deze gebieden zijn betrekkelijk open en slechts matig versnipperd door wegen en niet-agrarische bebouwing. Zij worden door lintbebouwing omgeven. In deze gebieden is de ontwikkeling van de landbouw het belangrijkste ontwikkelingsperspectief en zullen andere activiteiten beperkingen opgelegd krijgen om de land- en tuinbouw in deze gebieden voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te garanderen.

Het onderscheid tussen de twee verschillende types open ruimte werd gemaakt op basis van de gegevens van het gewestplan (zijnde landschappelijk waardevol gebied) en gegevens uit het GNOP omtrent de gebieden waarvoor prioritaire acties werden opgesteld in het kader van natuurontwikkeling, ... evenals de ligging t.o.v. andere gebieden, de grootte van de gebieden, ...

De 'homogene' openruimtegebieden zijn: Riedepolder, Koningshei, Arendhoek-Doolhof-Hazenhoek, Foreest-Bochten, Stroperspolder,... De overige openruimtegebieden zijn meer aangetast in die zin dat ze dicht bij het bebouwd gebied gelegen zijn, dat ze hoofdzakelijk kleiner in oppervlakte zijn, ... Deze gebieden liggen voornamelijk rondom de kernen van Stekene, Kemzeke en de Hellestraat.

In de (homogene) openruimtegebieden dienen in zover als mogelijk geen nieuwe bedrijfszetels te worden opgericht; uitbreiding van bestaande activiteiten moet wel worden toegelaten. Om de

eigenheid van het landschap te behouden, is het noodzakelijk dat uitbreidingen van bestaande bedrijfszetels worden ingepast in het landschap.

Zonevreemde activiteiten kunnen hier globaal gezien niet toegelaten worden, met uitzondering van degenen die aansluiten bij een woonkorrel. Hierbij is beperkte uitbreiding mogelijk.

#### ▪ vallegebieden

Deze gebieden komen voor in het zuiden van de gemeente: de Belram en de Meersen. Ook zij zijn homogene open gebieden en zijn quasi onaangetast door harde functies. De ruimtelijke draagkracht wordt er bepaald door het onaangetast karakter van het gebied, de openheid van het gebied, de bepaalde natuurwaarde waaronder de aanwezigheid van de kleine landschapselementen en de rol die ze te vervullen hebben in het Waasland.

Deze gebieden behoren duidelijk tot de L1-gebieden daar er zowel aandacht moet uitgaan naar het open en agrarische karakter evenals de natuurwaarden die aanwezig zijn waardoor er specifieke mogelijkheden ontstaan tot verweving.

Zonevreemde activiteiten kunnen niet toegelaten worden in de valleien. Voor de bestaande activiteiten is uitdoving aangewezen.

In het vallegebied van de Moervaartdepressie is de natuurontwikkelingsdoelstelling richtinggevend voor agrarisch gebruik, recreatie en bosbouw. Bebouwing moet worden vermeden. De landbouwbedrijfsvoering moet de natuurontwikkelingsdoelstelling ondersteunen door behoud en herstel van natuurwaarden. Natuurlandbouw met financiële vergoeding van beheerstaken kan bijdragen tot een versterking van het graslandkarakter en het omvormen van populieraanplantingen tot ecologisch waardevolle boscomplexen door het mogelijk maken van ondergroei en waterpeilverhoging.

### Confrontatie tussen beide methodes

Wanneer we de principes van beide differentiaties naast elkaar leggen, stellen we over het algemeen een grote mate van overeenstemming vast; wanneer we echter naar de ruimtelijke vertaling ervan kijken, zien we op een aantal plaatsen toch een verschil in interpretatie. De ruimtelijke situering van deze zones is weergegeven op **kaart 24**; in de onderstaande tabel worden de verschillen even naast elkaar gezet.

Nr.	Indeling volgens provincie	Indeling volgens bedrijven-structuurplan	Overwegende bodemschiktheid (i.f.v. akkerbouw)	Ruimtelijk voorkomen	Gewenste ontwikkeling vanuit GRS
1	L1	Bos	Goed geschikt	Versnipperd bos	Bosontwikkeling
2	L5	Open ruimte	Minder geschikt	Achtereindtuinen en kleine landbouwpercelen	Behoud woonfunctie / aangetast landbouwgebied
3	L2	Open ruimte	Minder geschikt	Open landbouwzone in aansluiting met waterwingebied	Behoud als landbouwgebied
4	L2	Homogene Open ruimte	Deels goed, deels matig geschikt	Open landbouwzone	Behoud als open landbouwgebied
5	L3/4	Aangetast	Deels goed, deels minder geschikt	Glastuinbouw en zonevreemd bedrijf	Behoud als aangetast landbouwgebied
6	L3/4	Aangetast	Deels goed, deels matig	Bos en groot zonevreemd bedrijf (illegaal)	Aangetast landbouwgebied
7	L2	Open ruimte	Matig geschikt	Kleinschalige landbouw, omringd door bos	natuurontwikkeling
8	L3/4	Homogene open ruimte	Matig geschikt	Homogeen open landbouwgebied met verweving van KLE's en struisgrasvegetaties	Behoud als open landbouwgebied met aandacht voor aanwezige natuurwaarden
9	L2	Open ruimte	Matig geschikt	Landbouwgebied met matige landschappelijke waarde	Ruime mogelijkheden voor landbouw, mits behoud van KLE's
10	L3/4	Aangetast	Goed geschikt	Kleinschalige landbouw en groot zonevreemd bedrijf	Concentratie, buffering en landschappelijke inpassing bedrijvigheid
11	L3/4	Recreatie	Matig geschikt	Kampeertreinen	Behoud van de recreatiefunctie
12	L3/4	Homogene open ruimte	Deels goed, deels matig geschikt	Open landbouwgebied	Ruime mogelijkheden voor landbouw, mits behoud van KLE's

### 6.2.2.2 Synthese tot gewenste differentiatie van de agrarische structuur

Op basis van beide methodes en hun onderlinge confrontatie wordt de agrarische structuur als volgt gedifferentieerd:

- L1 - open landbouwgebied met verweving van natuur
- L2 - open landbouwgebied
- L3/4- multifunctioneel land- en tuinbouwgebied
- L5 - aangetast land- en tuinbouwgebied

*Delen van de natuurlijke en agrarische structuur van Stekene worden door het Vlaams gewest en de provincie geselecteerd als structurerend op Vlaams of provinciaal niveau. De onderstaande categorisering, de gebieden die er zijn ondergebracht ondergebracht en de daaraan gekoppelde ontwikkelingsopties, worden derhalve als suggestie aangereikt aan het Vlaams Gewest en de Provincie Oost-Vlaanderen bij het afbakenen van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur op respectievelijk Vlaams en provinciaal niveau.*

*Voor die (delen van) gebieden die niet weerhouden worden in de selectie en afbakeningsprocessen door de hogere overheid kunnen zij hun categorisering volgens L1, L2, ... blijven behouden, zij het dan op niveau van de lokale agrarische structuur.*

*De ruimtelijke vertaling van deze differentiatie wordt in grove contouren weergegeven op kaart 23. De verdere afbakening van de verschillende deelgebieden evenals de plekgerichte verfijning zal pas plaatsvinden na goedkeuring van het GRS. Dit kan gerealiseerd worden door de opmaak van een uitvoeringsplan voor het openruimtegebied van de gemeente Stekene of door opgenomen te worden in een landinrichtingsproject.*

#### **L1 – open landbouwgebied met verweving van natuur**

De valleigebieden langs het kanaal van Stekene (Belram) en de Molenbeek (Meersen) zijn open landbouwgebieden die daarnaast ook een belangrijke natuurfunctie vervullen. Deze gronden worden veelal gekenmerkt door een minder goede bodemgeschiktheid als akkerland, waardoor gras- en weiland het grondgebruik domineren.

De ruimtelijke draagkracht wordt er bepaald door het onaangetast karakter, de openheid van het gebied, door de aanwezige natuurwaarden (waaronder kleine landschapselementen) en de rol die ze te vervullen hebben in het ecologisch netwerk.

Natuurverweving is hier dan ook richtinggevend voor het agrarisch grondgebruik. De landbouwbedrijfsvoering moet de natuurverwevingsdoelstelling ondersteunen door behoud en herstel van natuurwaarden. Beheerslandbouw met financiële vergoeding van beheerstaken kan hier toe bijdragen.

Nieuwe inplanting van bebouwing en activiteiten (incl. nieuwe landbouwbedrijven) is ruimtelijk onverzoenbaar met het open en natuurgerichte karakter van deze landbouwgebieden en wordt derhalve niet toegelaten.

Bestaande agrarische bedrijfszetels kunnen wel behouden blijven en beperkt uitbreiden binnen een vast te leggen perimeter rondom de bestaande bedrijfszetel, mits een sterke integratie in het landschap en enkel in relatie met grondgebonden agrarische activiteiten. Vrijgekomen landbouwbedrijven blijven bestemd voor agrarische activiteiten.

Bestaande vergunde woningen kunnen in stand gehouden worden, doch niet uitbreiden; voor andere bestaande zonevreemde activiteiten is uitdoving aangewezen.

Waar de draagkracht dit toelaat, zijn deze gebieden eveneens geschikt voor extensief recreatief medegebruik (fietsen, wandelen, paardrijden).

## L2 – open landbouwgebied

De gebieden die onder deze categorie vallen zijn betrekkelijk open en slechts matig versnipperd door wegen en niet-agrarische bebouwing. In grote lijnen betreft het hier bijna de volledige oostflank van de gemeente (Riedepolder, Koningshei, Groeneputte, Hazenhoek, Berg en de zone tussen Klein-Sinaai en Wullebos).

In deze gebieden is de ontwikkeling van de landbouw het belangrijkste ontwikkelingsperspectief en zullen andere activiteiten beperkingen opgelegd krijgen om de landbouw in deze gebieden voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te garanderen.

Naast het landbouwkundig aspect is het van belang dat deze gebieden een rol vervullen in het vrijwaren van de open ruimte. Functies, (neven)activiteiten en invloeden die de in hoofdzaak grondgebonden landbouw ernstig kunnen belemmeren moeten er derhalve worden geweerd.

In de open landbouwgebieden dienen in zover als mogelijk geen nieuwe bedrijfszetels te worden opgericht die afbreuk doen aan de openheid en gaafheid van het landschap. Uitbreiding van bestaande land- en tuinbouwactiviteiten kan worden toegelaten onder voorwaarde dat zij worden ingepast in het landschap.

Vrijgekomen land- of tuinbouwbedrijven krijgen zoveel mogelijk opnieuw een bestemming als agrarisch bedrijf. Zuiver residentiële bewoning ervan wordt toegelaten, maar niet gestimuleerd. De bedrijfsgebouwen van een land- of tuinbouwbedrijf mogen daarbij niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning in functie van de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen kunnen ten hoogste een functie krijgen als woningbijgebouwen.

Bestaande (stedenbouwkundig vergunde) zonevreemde activiteiten en functies zoals het zonevreemd wonen kunnen in stand gehouden worden en kunnen (indien ruimtelijk verantwoord) beperkt uitbreiden.

## L3/4 – multifunctioneel land- en tuinbouwgebied

Onder deze categorie worden die landbouwgebieden ondergebracht die reeds meer aangetast zijn inzake openheid van het landschap. Ze zijn dicht bij het bebouwd gebied gelegen, zijn hoofdzakelijk kleiner in oppervlakte en naast boerderijen komen er ook eengezinswoningen en kleine bedrijven voor.

Het agrarisch grondgebruik blijft hier evenwel de belangrijkste gebruiker; deze gebieden worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijven en productierichtingen. Deze gebieden leveren de grootste ontwikkelingsmogelijkheden op. Naar de toekomst toe is er voor deze gebieden de taak weggelegd om functioneel land- en tuinbouwgebied te blijven. Daarom moet het evenwicht tussen de agrarische bedrijfsgebouwen enerzijds en het agrarisch grondgebruik anderzijds zorgvuldig in stand gehouden worden.

Het agrarisch grondgebruik dient zoveel mogelijk bestendig te worden; enkel volwaardige land- of tuinbouwbedrijven kunnen nog nieuw ingeplant worden. Bestaande (gemengde) landbouwbedrijven in dit gebied kunnen een intensieve teelt zoals veeteelt of (glas)tuinbouw toevoegen aan hun bestaande exploitatie om de rendabiliteit van het bedrijf te verhogen.

Functiewijzigingen naar lokale aan de land- en tuinbouw toeleverende en verwerkende activiteiten zijn enkel aanvaardbaar voor bestaande (stedenbouwkundig vergunde) niet-agrarische activiteiten en indien zij hierdoor de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschrijden.

Op voorwaarde dat land- en tuinbouw of lokale aan de land- en tuinbouw toeleverende en verwerkende activiteiten als hoofdbestemming nog aanwezig blijven en mits afgestemd op de ruimtelijke draagkracht, kunnen bedrijfsgebouwen van een land- of tuinbouwbedrijf een andere bestemming krijgen onder de vorm van beperkte handels-, horeca- of recreatievoorzieningen die gekoppeld zijn aan hetzij land- en tuinbouw, hetzij recreatief medegebruik van de open ruimte.

Vrijgekomen land- of tuinbouwzetels dienen prioritair ingenomen te worden door land- of tuinbouw. Residentiële bewoning ervan wordt toegestaan, doch niet gestimuleerd. De bedrijfsgebouwen van een land- of tuinbouwbedrijf mogen daarbij niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning in functie van de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen kunnen ten hoogste een functie krijgen als woningbijgebouwen.

Bestaande (stedenbouwkundig vergunde) zonevreemde activiteiten en functies zoals het zonevreemd wonen kunnen in stand gehouden worden en kunnen (indien verantwoord) uitbreiden i.f.v. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

#### **L5 – aangetast land- en tuinbouwgebied**

De zone rond de as Kemelstraat/Breedstraat, de zone ten noordoosten van het kruispunt N403/Drieschouwen (Pachtgoed), het binnengebied Vogelzangstraat/Nachtegaalstraat, het gebied tussen E34, N403 en kanaal van Hulst en het gebied tussen E34, Hellestraat en kanaal van Hulst worden aangeduid als aangetaste landbouwgebieden.

Deze sterk versnipperde gebieden worden reeds dermate gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwing en infrastructuur dat het niet meer zinvol is om er ruimtelijke beperkingen te voorzien 'om de open ruimte te vrijwaren'. Doch, ondanks de versnippering zijn land- en tuinbouw er alsnog de belangrijkste activiteiten en er wordt niet overwogen deze gebieden te urbaniseren.

In de aangetaste gebieden kunnen nieuwe land- en tuinbouwbedrijven worden opgericht, alsmede lokale aan de land- en tuinbouw toeleverende en verwerkende activiteiten. Bestaande (gemengde) land- of tuinbouwbedrijven moeten in de mogelijkheid gesteld worden een intensieve teelt (bvb. veeteelt of glastuinbouw) toe te voegen aan hun bestaande exploitatie om de rendabiliteit van het bedrijf te verhogen.

Op voorwaarde dat land- en tuinbouw of lokale aan de land- en tuinbouw toeleverende en verwerkende activiteiten als hoofdbestemming nog aanwezig blijven en mits afgestemd op de ruimtelijke draagkracht, kunnen bedrijfsgebouwen van een land- of tuinbouwbedrijf een andere bestemming krijgen onder de vorm van handels-, horeca- of recreatievoorzieningen die gekoppeld zijn aan hetzij land- en tuinbouw, hetzij recreatief medegebruik van het openruimtegebied.

Vrijgekomen land- of tuinbouwzetels kunnen ingenomen worden door land- of tuinbouwbedrijven, door lokale aan de land- en tuinbouw toeleverende of verwerkende activiteiten, als woning of als vakantiehuis (i.f.v. plattelandstoerisme).

Bestaande (stedenbouwkundig vergunde) zonevreemde activiteiten kunnen in stand gehouden worden en er kan in deze gebieden een ruime uitbreiding overwogen worden, op voorwaarde dat een goede inpassing wordt gegarandeerd.

Indien andere activiteiten, die momenteel buiten het landbouwgebied vallen, nood hebben aan uitbreiding en zij die niet kunnen verwezenlijken binnen de eigen bestemmingszones, dienen in eerste instantie deze aangetaste land- en tuinbouwgronden te worden aangesneden. Het is dan wel gewenst om d.m.v. een uitvoeringsplan een bestemmingswijziging door te voeren.

## 6.3 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

### 6.3.1 Gewenste ontwikkeling

#### ***Voorzien in de noden van de eigen bevolking***

Gezien de gemeente Stekene een gemeente is die tot het buitengebied behoort, dient men in de eerste plaats een woonbeleid te voeren dat gericht is op de noden van de eigen bevolking. Gezien de sociale differentiatie van de Stekense bevolking, evenals de differentiatie in leeftijd (jonge gezinnen versus bejaarden), moet voorzien worden in verschillende kwaliteitsvolle types van woningen en kavels.

Het mag evenwel niet de bedoeling zijn extra mensen aan te trekken van elders (bvb. regio Antwerpen). Dit druist in tegen de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en leidt tevens tot een stijging van de bouwgrondprijzen en een tekort aan betaalbare percelen en woningen voor de eigen bevolking.

#### ***Realiseren van de woonbehoefte door inbreiding van de kernen***

Met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten wordt de ruimtelijke ontwikkeling geconcentreerd in de hoofddorpen Stekene en Kemzeke. Ook de behoefte aan bijkomende woningen moet in de bestaande kernen worden opgevangen; hierbij denken **we vooral aan de woonbehoeften van jonge gezinnen en families**. De binnengebieden die hiervoor in aanmerking komen, moeten duidelijk aangegeven worden, ter voorkoming van een ongecontroleerd en kwistig ruimtegebruik.

#### ***Voorzien in verschillende types van sociale woningen***

Net als in vele andere gemeenten in Vlaanderen, kampt de gemeente Stekene met een tekort aan sociale woningen. Men kan stellen dat er een gedifferentieerd aanbod nodig is aan sociale woningen: gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of tweepersoonsgezinnen. Naast sociale koop- en huurwoningen moeten eveneens sociale kavels worden aangeboden.

#### ***Gebiedsgerichte aanpak van woonlinten en verspreide (zonevreemde) bebouwing***

Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling (RSV) kan een verdere uitgroei van bestaande woonlinten en een toename van verspreide bebouwing in het openruimtegebied niet aanvaard worden. De versnippering van de open ruimte moet worden tegengegaan, zodat een duurzaam functioneren van de structuurbepalende functies van de open ruimte (landbouw, natuur) kan worden gegarandeerd.

Voor de bestaande verspreide (zonevreemde) *woningen* dient er naar een *gebiedsgerichte oplossing* te worden gezocht om deze woningen een duidelijk toekomstperspectief te geven. Hierbij gaat het vooral om het geven van rechtszekerheid. Nieuwe zonevreemde woningen zijn uiteraard niet toegestaan.

Voor de aanpak van *merkwaardige gebouwen* in het openruimtegebied wordt een initiatief genomen om de architecturale kwaliteiten te behouden. Naast merkwaardige gebouwen en boerderijen, behoren ook kleine bouwwerken zoals veldkapellen, bunkers, e.d. tot deze categorie. Bij een verbouwing van een zonevreemd beschermd monument kan een beperkte uitbreiding toegestaan worden. Het zonevreemd gebouw of monument moet bestaan en vergund zijn. Het architecturale karakter en de verschijningsvorm van het gebouw moeten, ook bij het verbouwen, behouden blijven.

#### ***Opvolging problematiek van permanent bewoonde weekendverblijven***

Stekene is een van de knelpuntgemeenten op het gebied van permanent bewoonde weekendverblijven. De gemeente streeft ernaar dit ruimtelijk fenomeen stelselmatig af te bouwen, maar wordt hierin verhinderd zolang zij onderworpen blijft aan de inschrijvingsplicht die vanuit de federale overheid wordt opgelegd. Door een consequente opvolging van de problematiek kan het permanent bewonen van weekendverblijven wel ontmoedigd worden.

#### ***Voorzien in een aangenaam woonklimaat***

Ook al kan een gemeente voldoen aan haar eigen woonbehoeften, toch is het aangewezen dat ook zij een aangenaam woonklimaat aanbiedt aan haar inwoners. Dit kan de gemeentelijke dynamiek alleen maar ten goede komen.

Een aangenaam woonklimaat wordt niet alleen gerealiseerd door een kwaliteitsvol woningaanbod waar verkrotting en leegstand zoveel mogelijk wordt geweerd ... ook de verblijfskwaliteit is van belang: verkeersveiligheid, sociale veiligheid, aanleg van openbare domeinen zoals pleinen, parken, groenzones, sportzones, voetpaden, ...

Zo is het van belang voornamelijk in de kern van Stekene aan kernversterking te doen door de realisatie van de centrumzone waar het marktgebeuren gelinkt wordt aan de recreatieve infrastructuur door o.a. het inbrengen van een jeugd ontmoetingscentrum en een gemeenschapscentrum. Bovendien moet het voorzieningsniveau op peil worden gehouden en versterkt.

### 6.3.2 Aanbodbeleid m.b.t. grote onbebouwde percelen

Op basis van de woonbehoefteraming en de confrontatie met het beschikbaar aanbod aan bouwpercelen (cf. §5.1.3 in het informatief deel) is gebleken dat er tegen 2007 mogelijk een overaanbod kan zijn van ca. 383 woonegelegenheden indien er geen sturende initiatieven worden genomen.

Vanuit de keuze om in Klein-Sinaai het landelijk karakter maximaal te vrijwaren wordt gekozen om het tekort van deze kern mee op te vangen in het hoofddorp Stekene. Dit geeft het volgende beeld:

- een potentieel overaanbod van ca. 308 woonegelegenheden in Stekene
- een potentieel overaanbod van ca. 75 woonegelegenheden in Kemzeke

Daarnaast dient tevens aandacht besteed aan de grote nood inzake sociale huisvesting die voor de periode 1997-2007 op minimum 112 woonegelegenheden wordt geraamd (cf. §5.1.3 in het informatief deel). Ook hier wordt geopteerd om deze noden maximaal op te vangen in de hoofddorpen Stekene en Kemzeke.

Het is duidelijk dat het niet zal volstaan om deze nood geheel in te vullen door kleine verdichtingsprojecten zoals het omvormen van eengezinswoningen in appartementen. De ontwikkeling van een aantal grotere onbebouwde gebieden wordt noodzakelijk geacht.

Hierbij dient wel een fasering te worden opgesteld, gezien men momenteel geen nood heeft om alle gebieden gelijktijdig aan te snijden voor woningen. De eerste fase wordt genomen binnen de planningshorizon tot 2007. Daarnaast zijn er nog mogelijke realisaties op middellange en lange termijn. Deze fasering wordt weergegeven op **kaart 25**.

#### ***Te ontwikkelen binnen de planningshorizon***

*Spontane opvulling (ca. 60 woonegelegenheden)*

- woongebied Teerling
- woongebied Tromp

*Initiatief door gemeente (ca. 150 woonegelegenheden)*

- woonuitbreidingsgebied Bosdorp – fase 1 (specifiek i.f.v. sociale huisvesting)
- binnengronden Kerkhof (OCMW-campus; specifiek i.f.v. sociale huisvesting)
- woongebied Stadionstraat/Bormte – fase 1
- gebied voor sociale huisvesting Kemzekestraat – fase 1
- BPA Hellestraat – fase 2 (4 loten)

#### ***Ten vroegste te ontwikkelen na de planningshorizon***

*Fase 1*

- woongebied Stadionstraat/Bormte – fase 2 (tenzij grondverwerving sneller kan gebeuren zodat deze 2<sup>de</sup> fase binnen de planningshorizon kan worden verwezenlijkt)
- gebied voor sociale huisvesting Kemzekestraat – fase 2
- BPA Hellestraat – fase 3

*Fase 2*

- woonuitbreidingsgebied Bosdorp – fase 2
- woonuitbreidingsgebied Nieuwstraat
- woonuitbreidingsgebied Spoorweg/Voorhout
- woongebied Sparrenhofdreef

*Fase 3*

- woonuitbreidingsgebied Kemzekestraat (deel gelegen buiten BPA Kemzeke)
- opvulling woongebied Habroekwijk

- woonuitbreidingsgebied Merlanstraat

### 6.3.3 Gebiedsgerichte aanpak van zonevreemde woningen

*Noot: eventuele andere klemtonen in de deelstructuren en deelruimten zijn ondergeschikt aan de hieronder uitgewerkte kaders*

Het uitwerken van een ruimtelijke visie die ontwikkelingsperspectieven biedt voor alle zonevreemde woningen dient geïntegreerd in de globale gewenste ruimtelijke structuur zoals die ontwikkeld wordt voor Stekene. Dit kan door het beleid voor de zonevreemde woningen inhoudelijk af te stemmen op de globale ontwikkeling van de deelruimte. Alleen op deze wijze worden de zonevreemde woningen aan een gebiedsgedifferentieerd beleid gekoppeld.

Hierbij stellen wij voor om voor Stekene een onderscheid te maken tussen een **viertal categorieën**, deze worden grafisch voorgesteld op **kaart 26**.

- Categorie 1 - Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden
- Categorie 2 - Zonevreemde woningen in recreatiegebied
- Categorie 3 - Zonevreemde woningen in overige openruimtegebieden
- Categorie 4 - Zonevreemde woningen aansluitend op gerealiseerd woongebied

**Uitgangspunten bij de hierna beschreven benadering zijn:**

- **dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd;**
- ~~dat de voorgestelde voorschriften nooit strenger mogen zijn dan de decretale bepalingen hieromtrent;~~
- **dat de afbakening zoals in het GRS voorgesteld indicatief is en dat de definitieve afbakening en categorisering bijgevolg pas zal vastgelegd worden bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).**

*Indien zonevreemde woningen door het Vlaams gewest opgenomen worden binnen de afbakening van het VEN (Vlaams ecologisch netwerk) gelden de onderstaande ontwikkelingsperspectieven als suggestie aan het Vlaams gewest.*

#### **Categorie 1 – Verspreide zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden**

Deze categorie omvat gebieden waar de problematiek van de zonevreemde woningen moet afgewogen worden t.o.v. de gewenste ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke structuur, zijnde de N1-, N2-, N3- en L1-gebieden.

De **ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier zeer beperkt** omdat het hier ruimtelijk kwetsbare openruimtegebieden betreft. Gelet op het belang van de openruimtefuncties kunnen de **bestaande woningen enkel in stand worden gehouden en niet uitbreiden**. Bewoning blijft mogelijk, tenzij andere maatregelen (bvb. aankoop door de overheid) zich opdringen.

Functiewijzigingen of **nevenbestemmingen** zijn enkel toegestaan binnen de zone die afgebakend wordt als parkbos (N3-gebied). Gezien het karakter van parkbos, kunnen enkel nevenbestemmingen toegelaten worden die het extensief recreatief medegebruik ondersteunen (recreatie, horeca), en in zover dit beperkt blijft tot **25% van de nuttige vloeropervlakte**.

**Instandhoudingswerken** zijn toegelaten voor de bestaande vergunde woningen. Dit betekent dat onderhoud en instandhouding van de woning kan, met inbegrip van constructieve werken zoals het herstellen van het dakgebinte of het heropbouwen van een weggezakte muur. Ook kleine werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning behoren tot de instandhoudingswerken, voorbeelden zijn: het vervangen van versleten ramen of het wisselen van kapotte dakpannen.

**Verbouwen** kan slechts worden toegestaan op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening van de plek niet wordt geschaad en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het uitbreiden van het volume van de woning is hier niet wenselijk. Verbouwen kan **binnen het bestaande volume** van de woning. Het aantal woonegelegenheden moet daarenboven beperkt blijven tot het bestaande aantal.

Het **heropbouwen** van bestaande vergunde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden wordt omwille van de beperkte draagkracht van deze gebieden naar wonen **niet wenselijk** geacht. **Uitzondering** hierop vormt het heropbouwen van de bestaande woning **na vernieling door storm, brand of overstroming**.

### Categorie 2 – Zonevrije woningen in recreatiegebied

Het betreft zonevrije woningen gelegen in gebieden die initieel bestemd zijn voor recreatief gebruik en dit ook op lange termijn zullen blijven, zijnde die recreatiezones waarvoor geen afbouwbeleid wordt vooropgesteld (zie §6.5.7 gedifferentieerde aanpak van de weekendverblijven).

De draagkracht van de landelijke omgeving laat echter geen grootschalige ontwikkelingen toe. De bestaande zonevrije woningen kunnen daarom behouden blijven, zonder dat een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. De mogelijkheden zijn er beperkt omdat deze gebieden belangrijk zijn voor het instandhouden van de openruimtefuncties omwille van de natuurlijke en (beperkte) landschappelijke kwaliteiten.

Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de bestemming mogen er worden uitgevoerd voor zover ze de identiteitswaarde, belevingswaarde en informatiewaarde van het landschap niet aantasten en de draagkracht van het gebied niet overstijgen. Dit betekent dat nieuwe constructies of gebouwen enkel kunnen opgericht worden in functie van de recreatieve potenties van het gebied. Het omschakelen van een zonevrije woning is in die zin enkel mogelijk naar een recreatieve voorziening die afgestemd is op het betrokken gebied.

Gelet op het landelijke karakter van de omgeving en de openruimtefunctie van het gebied kunnen de bestaande woningen verbouwen en beperkt uitbreiden.

Het **uitbreiden** van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van de verkrotte gebouwen, kan met inbegrip van de woningbijgebouwen slechts leiden tot een **max. bruto bouwvolume<sup>5</sup> van 1.000m<sup>3</sup>**; de uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering echter niet overschrijden. Bij het verbouwen van een woning moet het aantal woonegelegenheden beperkt blijven tot het bestaande aantal.

**Herbouwen** kan enkel worden toegestaan op dezelfde plaats.

Vanuit het recreatief karakter van het betrokken gebied, kunnen wel recreatieve of horecavoorzieningen als **nevenbestemming** toegelaten worden, in zover zij niet meer dan **50% van de nuttige vloeroppervlakte** in beslag nemen.

### Categorie 3 – Zonevrije woningen in de overige openruimtegebieden

Deze categorie omvat de zonevrije woningen gelegen in die deelgebieden van de open ruimte waar landbouw de dominante ruimtegebruiker is.

Eenzijds betreft het de **open landbouwgebieden**, waar een beleid wordt vooropgesteld om de open ruimte te vrijwaren, anderzijds onderscheiden we de **multifunctionele land- en tuinbouwgebieden** en de **aangetaste land- en tuinbouwgebieden**, waar het beleid erop gericht is de verscheidenheid aan land- en tuinbouwbedrijvigheid en productierichtingen te ondersteunen.

De bestaande zonevrije woningen kunnen behouden blijven, zonder dat een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd. De mogelijkheden zijn er beperkt omdat het hier aaneengesloten openruimtegebieden betreft. Gelet op het landelijke karakter van de omgeving en de belangrijke openruimtefunctie van het gebied kunnen de bestaande woningen verbouwen en beperkt uitbreiden. Het aantal woonegelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal.

#### *Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de open landbouwgebieden (cat. 3a)*

Uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van de verkrotte gebouwen, kan met inbegrip van de woningbijgebouwen slechts leiden tot een **max. bruto bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup>**.

<sup>5</sup> Het bruto bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft. Wanneer ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen, dienen deze wel meegerekend te worden, aangezien ze niet als gewone kelder kunnen beschouwd worden. Als gewone kelder geldt bijvoorbeeld een ondergronds gelegen wasruimte, berging of stookruimte.

De uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering echter niet overschrijden. Herbouwen kan enkel worden toegestaan op dezelfde plaats.

Gezien het homogeen landbouwkarakter van het betrokken gebied, kunnen **nieuwe activiteiten enkel** plaatsvinden indien het zuivere **land- of tuinbouwactiviteiten** betreft. Andere functiewijzigingen zijn niet toegestaan. Toegelaten **nevenbestemmingen** zijn: lokale diensten en kantoren (bvb. vrij beroep), evenals kleinschalige verblijfsaccommodatie (max. 4 kamers) en bestaande horeca (ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik) en in zover deze beperkt blijft tot **25% van de nuttige vloeroppervlakte**.

#### *Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de multifunctionele en de aangetaste land- en tuinbouwgebieden (cat. 3b)*

Als uitgangspunt gelden dezelfde regels als in categorie 3a. Doch in bepaalde gevallen kan het, gelet op de bestaande ruimtelijke toestand en op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht het toelaat, opportuun zijn dat volgende versoepeling overwogen wordt:

- Uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van de verkrotte gebouwen, kan met inbegrip van de woningbijgebouwen leiden tot een **beperkte (max. 20%) overschrijding van 1.000m<sup>3</sup> bruto bouwvolume**. Als indicatief maximum wordt de grens daarbij op 1.200m<sup>3</sup> bruto bouwvolume gelegd, doch de **concrete maximumgrens** dient **contextafhankelijk vastgelegd** te worden in een RUP. De uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering echter niet overschrijden. Herbouwen kan enkel worden toegestaan op dezelfde plaats.
- Gezien het prioritair landbouwkarakter van het betrokken gebied, kunnen **nieuwe activiteiten enkel** plaatsvinden indien het **land- en tuinbouw** of **lokale aan de land- en tuinbouw toeleverende of verwerkende activiteiten** betreft. Andere functiewijzigingen of **nevenbestemmingen** zijn toegestaan onder de vorm van lokale diensten en kantoren, evenals beperkte handel, horeca of recreatievoorzieningen die gekoppeld zijn aan hetzij landbouw, hetzij recreatief medegebruik van het openruimtegebied. Deze activiteiten mogen echter niet meer dan **50% van de nuttige vloeroppervlakte** van de bedrijfsgebouwen bedragen.

#### **Categorie 4 – Zonevreemde woningen aansluitend op het woongebied**

Deze categorie omvat de concentratiegebieden van zonevreemde woningen die een onderdeel vormen van een bestaand woonlint of fysisch aansluiten bij een dorpskern. Hier kunnen ruimere ontwikkelingen worden vooropgesteld. Dit laatste houdt in dat naast wonen bvb. tevens handel en bedrijvigheid kunnen plaatsvinden.

Op basis van de lokale ruimtelijke context en ruimtelijke structuur kan een afwegingskader worden opgebouwd om indien wenselijk een differentiatie toe te passen bij de woonlinten afhankelijk van het al dan niet aansluiten op de dorpskernen.

In een aantal situaties is het aangewezen om concentraties van zonevreemde woningen in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke structuur een bestemming van woongebied toe te kennen. De woningen binnen deze concentratiezone kunnen ontwikkelen zoals woongebieden zoals ze voorkomen op het gewestplan. Afhankelijk van de plaatselijke draagkracht kunnen er meergezinswoningen worden opgericht en voor zover ruimtelijk aanvaardbaar kunnen hier handel, horeca en bedrijvigheid als activiteit uitgeoefend worden.

Het merendeel van deze zonevreemde woningen kan getypeerd worden als uitloper van een woonlint. Woonlinten bevinden zich in hoofdzaak op de ontsluitingsassen van de dorpskernen en worden gekenmerkt door een gemengde bebouwing waar naast wonen ook vaak bedrijvigheid voorkomt. Het instandhouden en bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor de lokale handel en bedrijvigheid lijken hier wenselijk.

In een aantal gevallen sluiten zonevreemde woningen aan op één van de dorpskernen. In dit geval betreft het veelal de randzones tussen een woonwijk en het achtergelegen openruimtegebied. Vanuit de visie op behoud en ontwikkeling van leefbare dorpskernen waarbij voorzieningen zo veel mogelijk geconcentreerd worden in het centrum van de kern, is het wenselijk om hier eerder beperkte

ontwikkelingsmogelijkheden te bieden inzake handel en bedrijvigheid en vooral te focussen op de woonfunctie zelf.

Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden in de zone bestemd voor bebouwing. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren.

Het verbouwen en heropbouwen van woningen kan, waarbij volume en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving. Het uitbreiden van de bestaande woningen kan worden toegestaan. Het aantal woonegelegenheden kan daarbij verhoogd worden indien de het karakter en de draagkracht van het betrokken woonlint of woonzone dit toelaat.

Het wijzigen van functie kan beperkt worden onderzocht en is in functie van de draagkracht van het gebied. Het mag daarbij geenszins de bedoeling zijn de werking van het achterliggende agrarische gebied te hinderen of de bestaande landschappelijkheid aan te tasten.

Nieuwe functies zullen geen grootschalige ontwikkelingen in de hand mogen werken en nauw moeten aansluiten bij de activiteiten in het betrokken gebied.

### Synthesetabel zonevremd wonen

Cat	Omschrijving	Instandhouden Heropbouwen	Uitbreiden	Nieuwe functies	Nevenfuncties	Herbestemmen	Vermoedelijk aandeel zonevremde woningen
1	Zonevremde woningen in ruimtelijk kwetsbaar gebied (N1, N2, L1)	Ja	Nee	Geen	Geen	Nee	±20%
2	Zonevremde woningen in recreatiegebied	Ja	Ja < 1000m <sup>3</sup>	Recreatie	Horeca < 50%	Nee	±5%
3a	Zonevremde woningen in open landbouwgebied (L2)	Ja	Ja < 1000m <sup>3</sup>	Landbouw	lokale diensten / kleinschalige verblijfsacc. / bestaande horeca <25%	Nee	±25%
3b	Zonevremde woningen in multifunctioneel land- en tuinbouwgebied (L3/4) en aangetast land- en tuinbouwgebied (L5)	Ja	Ja < 1000m <sup>3</sup> (+ max. 20% indien ruimtelijk verantwoord) <sup>6</sup>	Land/tuinbouw en lokale aan land/tuinbouw toeleverende en verwerkende activiteiten	lokale diensten / handel / horeca / recreatie <25% (< 50% indien ruimtelijk verantwoord)	Nee	±15%
4	Zonevremde woningen aansluitend op gerealiseerd woongebied	Ja	Ja differentiatie mogelijk	Divers	Divers	Mogelijk	±35%

<sup>6</sup> De concrete maximumgrens dient contextafhankelijk vastgelegd te worden d.m.v. een RUP.

## 6.4 ECONOMISCHE STRUCTUUR

### 6.4.1 Gewenste ontwikkeling

#### ***Bestaande activiteiten behouden en kunnen opstarten van nieuwe lokale bedrijven***

De gemeente kent talrijke historisch gegroeide handelszaken en bedrijven die ingebed zijn in het woongebied of verweven liggen tussen de agrarische bedrijvigheid. Zowel voor de handelszaken en bedrijven als voor de gehele socio-economische structuur van de gemeente Stekene is het van levensbelang dat deze bestaande bedrijven kunnen behouden blijven. Daarnaast moet uiteraard ook de mogelijkheid worden geboden om nieuwe kleinschalige bedrijven op te starten.

Multifunctionele ontwikkeling en functieverweving staan voorop in de ontwikkeling van kernen in het buitengebied. Bedrijven vestigen zich daarom liefst in de hoofddorpen en woonkernen. Uiteraard moeten de leefbaarheid en draagkracht van de woonomgeving daarbij als randvoorwaarden gelden.

#### ***Gefaseerd oprichten van een lokaal bedrijventerrein***

Uit de behoefteanalyse blijkt dat er in de gemeente Stekene een duidelijke nood is aan extra oppervlakte voor lokale economie: 6ha op zeer korte termijn (<2j.) en nog eens daarbij 3ha op korte termijn (< 5j.). Opdat de bestaande bedrijven en de nieuwe (lokale) bedrijven zouden kunnen renderen en verder kunnen ontwikkelen, is het dus van belang dat er te Stekene één of meerdere lokale bedrijventerreinen worden opgericht.

Als buitengebiedgemeente kan Stekene een bijkomend lokaal bedrijventerrein van ongeveer 5ha ontwikkelen. Reeds tijdens het structuurplanningsproces werd derhalve een BPA opgemaakt voor de uitbreiding van de ambachtelijke zone om de nood op zeer korte termijn te kunnen inlossen. Er wordt daarbij geopteerd voor een gecontroleerde en gefaseerde aanpak.

Daarnaast wordt er bij de provincie op aangedrongen om de mogelijkheid te bieden tot een bijkomende gefaseerde uitbreiding; dit indien mocht blijken dat het lokaal bedrijventerrein dat d.m.v. het BPA 'uitbreiding ambachtelijke zone' gerealiseerd wordt, niet meer zou kunnen tegemoetkomen aan concrete (acute) behoeften van de lokale bedrijvigheid in Stekene.

#### ***Oplossingen genereren voor zonevreemde bedrijven of bedrijven die zonevreemd worden door uitbreiding***

Er zijn te Stekene heel wat bedrijven die, al dan niet historisch gegroeid, zonevreemd gelegen zijn volgens de goedgekeurde gewestplannen. Dit levert juridische problemen op, zeker indien dit bedrijf uitbreidingsbehoeften heeft. Daarom is het aangewezen voor deze bedrijven naar een oplossing te zoeken. Op basis van de differentiatie van het openruimtegebied dient te worden afgewogen of herlokalisatie nodig is of dat de bedrijven ter plaatse verder kunnen uitbreiden.

Indien zonevreemde bedrijven ter plaatse kunnen blijven (of zelfs uitbreiden), moeten zij hiervoor ook de rechtszekerheid krijgen.

#### ***Stekene laten uitgroeien tot een evenwichtig winkelcentrum***

Men opteert <sup>7</sup> om Stekene verder zijn rol als winkelcentrum te laten uitvoeren en hierin nog te groeien. De laatste jaren zijn er in het centrum van Stekene en Kemzeke een aantal handelszaken bijgekomen. Het bestaande aanbod aan handelszaken zou in stand moeten kunnen gehouden worden en verder uitgroeien ter versterking van kern. Er dient dan ook te worden geopteerd om nieuwe handelszaken te lokaliseren in het centrum van de deelgemeenten. Daarnaast dienen andere activiteiten zoals de handelsbeurs, feestmarkt, marktgebeuren, ... te worden gepromoot.

<sup>7</sup> Beleidsplan Stekene, 2001-2006

## 6.4.2 Locatiekeuze voor de gefaseerde ontwikkeling van bijkomende lokale bedrijventerreinen

### 6.4.2.1 Randvoorwaarden

Bij de locatiekeuze dient men rekening te houden met de voorwaarden die gesteld zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:

- de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein kan enkel in economische knooppunten of gemeenten met een hoofddorp;
- er moet een verantwoording komen vanuit een globale ruimtelijke visie op de gemeente en in het bijzonder op het hoofddorp;
- de oppervlakte moet worden beperkt tot 5 ha (per hoofddorp) omdat het een lokale problematiek betreft, omdat het in vele gevallen een 'afwijkend BPA' (of RUP) betreft en omdat het bedrijventerrein gericht is op lokale bedrijven die beperkt van omvang zijn;
- de kaveloppervlakte wordt afgestemd op lokale bedrijven;
- er zijn geen zuivere kleinhandelsbedrijven toegestaan op lokale bedrijventerreinen (deze horen thuis in het woongebied);
- aansluiting gebeurt bij de kern en/of een bestaand bedrijventerrein;
- ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire wegen of secundaire wegen;
- de ontwikkeling van lokale bedrijventerreinen wordt uitwerkt in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

### 6.4.2.2 Locatiekeuze voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein van 5ha op korte termijn (= BPA uitbreiding ambachtelijke zone)

Om reeds een groot deel van de behoefte op korte termijn in te vullen werd reeds tijdens de opmaak van het structuurplan gestart met een BPA voor de **uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone met**. Dit BPA werd in 2003 definitief goedgekeurd.

Met betrekking tot de locatiekeuze was de argumentatie dat er reeds een bedrijventerrein ligt, er geen landbouwbedrijfszetels gevestigd zijn en er vrij weinig omwonenden hinder van zullen hebben gezien er toch enige afstand is tussen de dichtstbijzijnde woningen.

Wanneer men de kern van Stekene bekijkt, zijn er overigens weinig tot geen andere locaties die enigszins voldoen voor een dergelijk terrein. Ofwel zijn ze te dicht bij het valleigebied gelegen (alle gebieden ten zuiden van de dorpskern evenals het gebied tussen de Zeshoekstraat en de Molenbergstraat), sluiten ze te weinig aan bij de kern (gebied tussen de spoorwegzate en de Zeshoekstraat, gebieden ten noorden en te westen van Heikant), zijn zij te dicht gelegen bij woongebieden (gebied tussen Ketelaarsgras en Heikant) ofwel hinderen ze landbouwbedrijven (zoals het gebied tussen de Potaardestraat en Oosteindeken).

Belangrijk is wel dat er gezocht wordt naar een goede verkeersafwikkeling voor dit gebied en zijn omgeving. Wanneer deze zone uitgebreid wordt, zullen de verkeersstromen nog toenemen, terwijl momenteel er reeds nu geregeld moeilijkheden zijn op Oosteindeken–Drieschouwen. Zeker het kruispunt van Drieschouwen met de N403 is een knelpunt. Ook de verkeersafwikkeling via Kemzeke-centrum is niet ideaal gezien er veel zwaar verkeer door smalle woonstraten moet.

Er dienen zich meerdere oplossingen aan, die eventueel gecombineerd kunnen worden:

- ofwel moet men het kruispunt ter hoogte van de Bettestraat en Oosteindeken aanpassen (*is reeds gebeurd met een rotonde*) evenals het kruispunt ter hoogte van Drieschouwen/N403 verruimen met een extra rijstrook;
- ofwel dient men de verkeersafwikkeling via de Lamstraat te optimaliseren evenals de afwikkeling van het centrum van Kemzeke;

- ofwel moet men een nieuw tracé aanleggen richting E34 zodat het vrachtverkeer rechtsreeks tot aan de E34 kan rijden en de N403 kan vermeden worden. Ook hier is de aanleg van een rotonde ter hoogte van de kruising van de Bettestraat en Oosteindeken aangewezen. Dit tracé zou ongeveer kunnen overeenkomen met het tracé van de N41 dat werd aangeduid op het gewestplan.

Uit het mobiliteitsplan zal moeten blijken welke mogelijke oplossing de meest ideale is.

### **6.4.2.3 Locatiekeuze voor potentiële ontwikkelingen op langere termijn**

Gelet op de huidige behoefteeraming wordt verwacht dat de uitbreiding van de ambachtelijke zone slechts een oplossing op korte termijn biedt. Het structuurplan wenst derhalve reeds uitsluitel te geven over de vraag waar een eventuele ontwikkeling (van een lokaal bedrijventerrein) op langere termijn het best gerealiseerd wordt, op het ogenblik dat hiertoe de concrete nood aangetoond wordt.

Een bijkomende uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone in Stekene ligt voor de hand, doch vanuit ruimtelijk oogpunt kan ook een aansluiting met het hoofddorp Kemzeke geargumenteed worden.

Om een zo doordacht mogelijke keuze te maken, wordt derhalve een screening gemaakt naar mogelijke locaties en worden deze nadien onderling afgewogen.

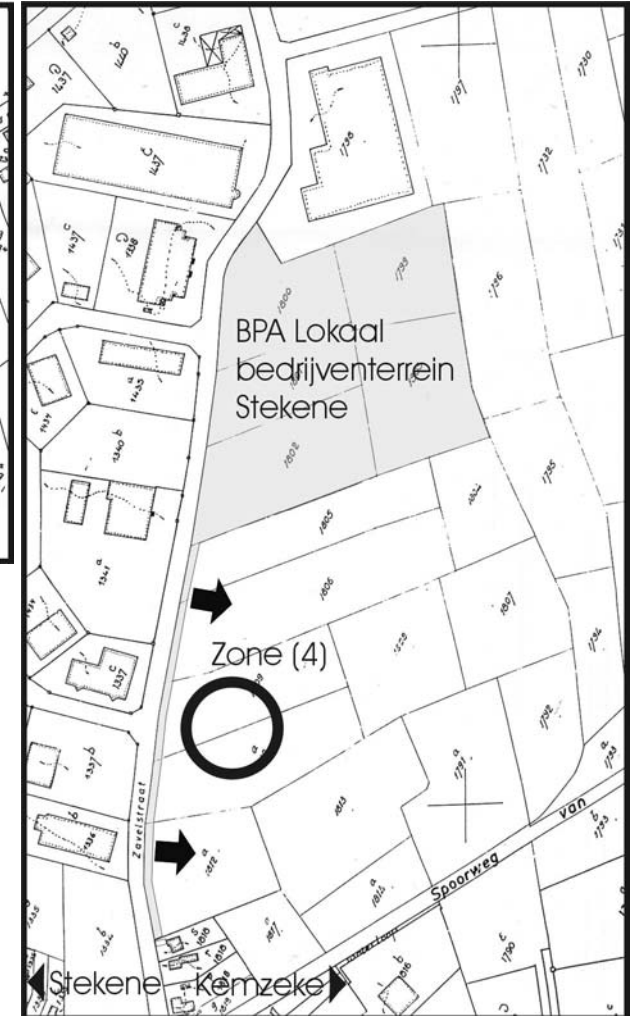
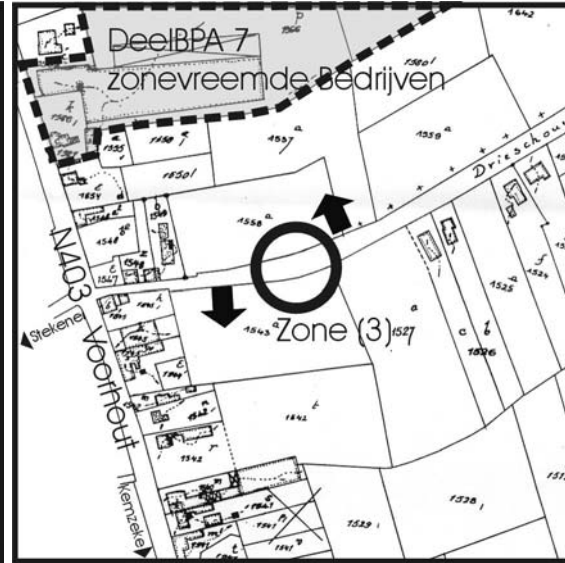
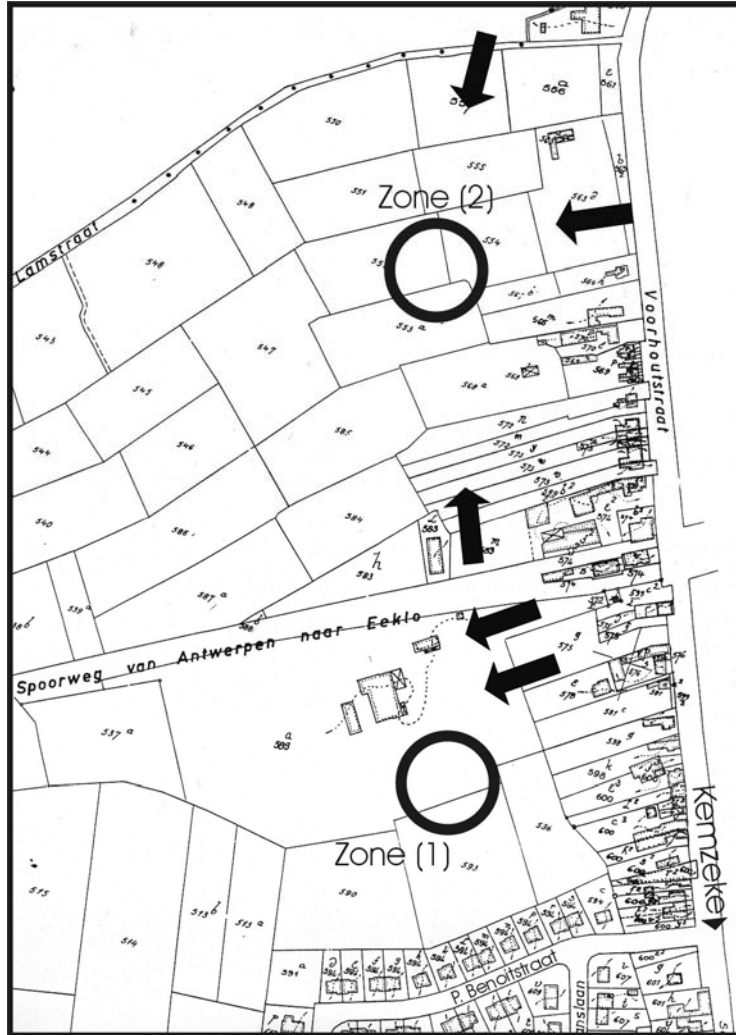
#### ***Bepaling van zoekzones***

Bij het zoeken naar mogelijke locaties worden de volgende criteria vooropgesteld:

- Aansluitend bij de kern van Kemzeke of een bestaand bedrijventerrein
- Ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op de secundaire wegen (hier N403)
- Binnen het grondgebied van de gemeente Stekene.
- Niet in een reservatiezone volgens het gewestplan.
- Niet in een biologisch waardevol gebied

Op basis hiervan kunnen we vier zoekzones onderscheiden:

- Zone 1 - woonuitbreidingsgebied Habroek, ten noordwesten van de dorpskern.
- Zone 2 - ten westen van de bebouwing aan de N403, tussen de Lamstraat en de Spoorzate
- Zone 3 - ten oosten van het kruispunt Drieschouwen – N403
- Zone 4 - ten oosten van de Zavelstraat nabij de bestaande KMO-zone



## **Afwegingscriteria**

De 4 locaties worden nu afgewogen tegenover elkaar. De volgende aspecten worden hierbij bekeken:

### *Impact op de nederzettingstructuur*

- (a) Sluit het bedrijventerrein aan bij het hoofddorp of bestaand bedrijventerrein (conform principes RSV)?
- (b) Is er hinder voor de omwonenden? Tast de nieuwe functie de woonkwaliteit aan van de omwonenden? Hoe meer bewoners, hoe groter de hinder zal zijn zowel naar geluid, reuk als visueel.

### *Impact op de openruimtestructuur*

- (c) Is er een negatieve invloed op nabij gelegen waardevolle natuurwaarden? D.m.v. de biologische waarderingskaart en het GNOP wordt nagegaan of er waardevolle natuurwaarden in de buurt aangetast worden of een inplanting van een bedrijventerrein een verstoring kan veroorzaken in de rust van nabijgelegen natuurwaarden.
- (d) Is er een grote impact op de landschappelijke structuur? Een bedrijventerrein heeft een grote verstoring op het visuele aspect van een landschap. Hoe gaver (natuurlijk waardevoller) het landschap, hoe zwaarder de impact zal zijn op het landschap. Een nieuw bedrijventerrein nabij een bestaand bedrijventerrein heeft landschappelijk de minste impact.
- (e) Wordt het bedrijventerrein ingeplant op waardevolle landbouwgronden? Aan de hand van de bodemkaart wordt nagegaan welke bodemsoorten ingenomen worden en kan nagegaan worden of deze waardevol zijn voor de landbouw. Tevens wordt nagegaan wat de huidige bruikbaarheid van de landbouwgrond is. Betreft het hier versnipperde, reeds aangetaste landbouwgronden of waardevolle, intacte landbouwgronden?

### *Impact op de economische structuur*

- (f) Hoe is de impact van het nieuwe bedrijventerrein op de bestaande economische structuur? Indien er een concentratie van bedrijven wordt gerealiseerd kan dit heel wat positieve effecten hebben op de economische structuur. Complementaire bedrijven kunnen clusters vormen. Transport tussen de bedrijven onderling blijft beperkt en een bedrijf in de gemeente Stekene is voor leveranciers eenvoudiger te vinden op één bedrijventerrein dan op verschillende versnipperde bedrijventerreinen. Gemeentelijke investeringen in de economie tenslotte (bijvoorbeeld naar ontsluiting) worden beter gebundeld.

### *Impact op de infrastructuur*

- (g) Hoe is de ontsluiting naar de hoofdinfrastructuur? Een nieuw lokaal bedrijventerrein dient via gemeentelijke verzamelwegen aan te sluiten op het secundaire wegennet. Heeft dit een grote impact op de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid van eventuele omwonenden? Dient een lange nieuwe ontsluitingsweg aangelegd te worden?
- (h) Hoe zijn de voorzieningen ter hoogte van de locatie zelf? Dienen er grote infrastructurele ingrepen te gebeuren bij inplanting van het bedrijventerrein? Zijn de bestaande aansluitmogelijkheden ruim genoeg om als industrieweg te dienen? Zo nee, moeten hiervoor gebouwen worden onteigend en afgebroken?
- (i) Is de nieuwe locatie goed bereikbaar via fiets of openbaar vervoer? Een toegang via aangename fietsroutes en ligging nabij een bushalte kunnen werknemers aanzetten tot het gebruiken van deze alternatieve vervoerswijzen. Indien beide aanwezig zijn, wordt rekening gehouden met de afstand tot het hoofddorp.

## Afweging

In de onderstaande tabel worden de zoekzones tegenover elkaar afgewogen. De beste locatie naargelang een onderzoeksaspect krijgt de hoogste score, de slechtste locatie de laagste. Omwille van de leefbaarheid van de kernen, krijgt het tweede aspect (b) betreffende de impact op de leefbaarheid van de omwonenden een groter gewicht dan de andere criteria en wordt met een factor 2 vermenigvuldigd.

Onderzoeksaspecten	Zoekzone (1) Habroek	Zoekzone (2) Lamstraat	Zoekzone (3) Drieschouwen	Zoekzone (4) Zavelstraat
(a) Aansluiting op hoofddorp	4	2	1	3
<b>(b) Invloed op leefbaarheid Omwonenden</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>
(c) Invloed op waardevolle Natuurwaarden	1	2	4	3
(d) Impact op landschap	3	1	2	4
(e) Inplanting op geschikte landbouwgronden	4	2	1	3
(f) Impact op economische Structuur Stekene	1	2	3	4
(g) Macro-ontsluiting	2	3	4	1
(h) Micro-ontsluiting	1	3	2	4
(i) Bereikbaarheid fiets – O.V.	4	3	2	1
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>31</b>

- Bij onderzoeksaspect **(a) aansluiting op hoofddorp** sluit zone 1 Habroek goed aan bij de kern van hoofddorp Kemzeke. Zone 4 Zavelstraat sluit aan bij de bestaande KMO-zone van hoofddorp Stekene.
- Onder het belangrijkste punt **(b) invloed op de leefbaarheid van de omwonenden** heeft zone 4 Zavelstraat de minste invloed en dus de beste score.
- Uit de biologische waarderingskaart blijkt dat enkel de ontwikkeling van zone 1 Habroek of zone 2 Lamstraat een directe afname van biologisch waardevol gebieden zou betekenen. De betrokken gebieden zijn klein, maar zijn erg belangrijk als stapsteen tussen de grotere gehelen. Bovendien is zone 1 gelegen nabij het grotere waardevolle Habroekgebied en krijgt dan ook de laagste score daar het de meest negatieve invloed heeft op **(c) waardevolle natuurwaarden**. Zone 4 Zavelstraat wordt minder gewaardeerd dan zone 3 Drieschouwen, daar het gelegen is in aansluiting met het erg waardevolle Steengelaag.
- Zone 3 Drieschouwen is gedeeltelijk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en krijgt dan ook een minder goede score op **(d) impact op het landschap**. Echter het landschap is al gedeeltelijk aangetast door lintbebouwing en uitbreiding van het zonevreemd bedrijf Van Guyse. Daar tegenover krijgt Zone 2 Lamstraat met een groter aaneengesloten en onaantast agrarisch landschap een nog mindere score.
- A.h.v. de bodemkaart kan het aspect **(e) inplanting op geschikte landbouwgronden** gewaardeerd worden. Zone 3 Drieschouwen is vooral geschikt voor de teelt van maïs en aardappelen; de gronden zijn eveneens geschikt voor weiland. Zone 2 Lamstraat is slechts geschikt voor typische zandteelten. Zone 4 Zavelstraat is enkel mits sterke bemesting geschikt voor typische zandteelten. Zone 1 Habroek is gelegen op droge zandgrond en weinig geschikt voor landbouw; bovendien is een deel van het terrein afgegraven (valt onder klasse kunstmatige gronden).

- Een concentratie van bedrijven zoals voor zone 4 Zavelstraat heeft de beste impact op de **f) economische structuur**. Zone 3 Drieschouwen ligt nabij deelplan 7 van het sectoraal BPA 'zonevreemde bedrijven' en een aantal handelspanden aan de N403. De verbinding naar het hoofdwegennet is zeer goed.
- Naar **(g) macro-ontsluiting** toe zijn de zones gelegen nabij de N403 het meest geschikt. De afstand tot de hoofdweg E34 geldt als secundaire parameter. Zone 1 Zavelstraat heeft de slechtste ontsluiting naar het hoofdwegennet maar in het kader van het gehele bedrijventerrein aldaar is de gemeente op zoek naar een goede oplossing (in het kader van het mobiliteitsplan).
- Wat **(h) directe aansluitmogelijkheden** betreft, beschikt zone 1 Zavelstraat over de meest troeven. Voor de zones 3 en 4 zal men vermoedelijk moeten onteigenen.
- Vermits de zone 4 Zavelstraat niet ligt langs een route van De Lijn krijgt het de minste waardering op **(i) bereikbaarheid fiets – O.V.** De andere zones liggen wel langs een route. Ze liggen tevens allemaal langs fietsroutes (vooral spoorzate). Zone 1 Habroek krijgt de hoogste waardering omdat het daarenboven het dichtst bij het hoofddorp (Kemzeke) is gelegen.

### Conclusie

Zone 4 (Zavelstraat) komt uit als beste inplantingsplaats voor een nieuw lokaal bedrijventerrein; dit om volgende redenen:

- Het sluit aan bij het bestaand bedrijventerrein.
- Het is gelegen tussen de hoofddorpen Stekene en Kemzeke. De Spoorwegzate vormt een rustige van het overige verkeer gescheiden fietsroute tussen de KMO-zone en de nabijgelegen dorpskernen.
- Het geeft de minste hinder aan omwonenden en natuur.
- Daar het aansluit aan de bestaande KMO-zone is het de minst ingrijpende landschappelijke verandering.
- Er wordt geen groot open landbouwgebied aangesneden of versnipperd. Bovendien betreft het hier maar matig geschikte landbouwgronden.
- Een clustering van bedrijven kan op economisch vlak heel wat voordelen bieden (clustering en samenwerking van bedrijven, gebundelde investeringen).
- Er kan direct aangesloten worden op de bestaande infrastructuur van de Zavelstraat.
- De huidige ontsluiting van de Zavelstraat naar het hoofdwegennet is niet goed, maar wordt in de nabije toekomst verkeersveiliger.
- Openbaar vervoer moet worden bekeken, maar mag geen hypotheek leggen op de noodzakelijke uitbreiding.

### 6.4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven

*Noot: eventuele andere klemtonen in de deelstructuren en deelruimten zijn ondergeschikt aan de hieronder uitgewerkte kaders*

Het gemeentebestuur laat er echter geen twijfel over bestaan dat men inspanningen wil leveren om de lokale bedrijvigheid in de gemeente te behouden en sluimerende ontwikkelingen beter wil sturen. Belangrijk bij deze uitbouw van de bedrijvigheid is het bieden van rechtszekerheid aan de bestaande zonevreemde bedrijven.

Omwille van de hoogdringendheid werd, inspelend op de mogelijkheden die gecreëerd werden door omzendbrief RO 2000/01, door de gemeente reeds tijdens de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gestart met een sectoraal BPA (fase 1) voor 8 bedrijven (zie ook §4.2.2.3 van het informatief deel). Dit BPA werd door de Minister goedgekeurd op 9 april 2003 (BS 28-04-2003).

Indien de nood er zich toe aandient kan de gemeente, na ruimtelijke afweging en toetsing aan de globale gewenste structuur, overgaan tot de opmaak van een sectoraal BPA (of RUP) fase 2 om ook andere zonevreemde bedrijven rechtszekerheid te beiden.

#### 6.4.3.1 Gebiedsgerichte visie

De gebiedsgerichte visie en de daaraan gerelateerde differentiatie van het openruimtegebied (§6.1.2 en §6.2.2.2) worden als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde bedrijven. Samengevat heeft dit in grote lijnen als consequentie dat zonevreemde bedrijven gelegen in:

- ruimtelijk kwetsbare gebieden (N1, N2, N3, L1) in principe geen groeimogelijkheden krijgen of op een aantal plaatsen bij voorkeur zelfs afgebouwd worden;
- lokale groenzones, open landbouwgebied en multifunctioneel land- en tuinbouwgebied (N4, L2, L3/4) wel groeimogelijkheden krijgen, doch dat deze omwille van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving eerder beperkt zijn;
- aangetast land- en tuinbouwgebied (L5), een dorpskern of woonconcentratie ruimere groeimogelijkheden kunnen krijgen indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving het toelaat.

In het op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet deze grove gebiedsgerichte benadering verder worden verfijnd i.f.v. van de plaatselijke situatie en draagkracht. In kader van het ruimtelijk structuurplan werd evenmin nagegaan of het wettelijk vergunde gebouwen betreft en heeft er geen afstemming plaatsgevonden met de recente regelgeving rond de verkrotting van gebouwen. Bedoeling is bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan deze elementen in rekening te brengen.

#### 6.4.3.2 Classificatie volgens ontwikkelingsmogelijkheden

Na afweging en een ruimtelijke toetsing zullen de betrokken zonevreemde bedrijven in de gemeente worden ondergebracht in een van de zes onderstaande categorieën. Deze geven de voorwaarden voor de toekomstige ontwikkelingen weer.

##### **Categorie 1 – behoud bedrijvigheid binnen het bestaande kader**

De bedrijven die behoren tot deze klasse zullen niet mogen uitbreiden. Omwille van de ruimtelijke draagkracht van het gebied en in het kader van een goed ruimtegebruik is het niet wenselijk om de bedrijfsactiviteiten te versterken op deze plek. Verder werken kan binnen de bestaande vergunde gebouwen en bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreemde activiteit toegelaten. **Bedoeling is de bedrijven op middellange termijn te herlokaliseren of de activiteiten te laten uitdoven.**

##### **Categorie 2 – behoud en beperkt uitbreiden met beperking van activiteiten**

Voor deze bedrijven kan de bestaande activiteit in stand worden gehouden en een beperkte uitbreiding is toegestaan. De **maximale uitbreiding** wordt bepaald door de draagkracht van het gebied en situeert zich tussen **25-50%** van de huidige bedrijfsoppervlakte. Het opstarten van nieuwe activiteiten is niet wenselijk op deze plaats, het **wijzigen van de bestaande activiteit kan aanvaard worden indien niet meer hinder wordt veroorzaakt** met betrekking tot verkeer, lawaai en andere milieucondities.

### Categorie 3 – behoud en beperkt uitbreiden zonder beperking van activiteiten

De bedrijven die behoren tot deze categorie kunnen **beperkt uitbreiden en kunnen nieuwe activiteiten ontwikkelen** die in overeenstemming zijn met de voorschriften. Het uitbreiden is echter beperkt toegelaten gelet op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. De **maximale uitbreiding** wordt bepaald door de draagkracht van het gebied en situeert zich tussen **25-50%** van de huidige bedrijfsoppervlakte.

### Categorie 4 – verder ontwikkelen met beperking van activiteiten

De bedrijven die behoren tot deze klasse kunnen verder ontwikkelen en uitbreiden naar de toekomst toe. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de draagkracht van het gebied en de inpasbaarheid in de omgeving. Het opstarten van nieuwe activiteiten is niet wenselijk op deze plaats, het **wijzigen van de bestaande activiteit kan aanvaard worden indien niet meer hinder wordt veroorzaakt** met betrekking tot verkeer, lawaai en andere milieucondities.

### Categorie 5 – verder ontwikkelen binnen ruimtelijke randvoorwaarden zonder beperking van activiteiten

De bedrijven die tot deze categorie behoren krijgen faciliteiten naar de toekomst toe. Zij kunnen **eenmalig uitbreiden met meer dan 50%**, waarbij nieuwe activiteiten kunnen opgestart worden in relatie tot de draagkracht van het gebied.

### Categorie 6 – verder ontwikkelen zonder beperking van activiteiten

De bedrijven die tot deze categorie behoren krijgen **ruime faciliteiten** naar de toekomst toe. Zij kunnen uitbreiden en nieuwe activiteiten opstarten binnen de mogelijkheden van het bestemmingsgebied.

Deze categorisering kan als volgt worden samengevat:

Categorie	Handhaven bestaande activiteit	Wijzigen bestaande activiteiten	Ontwikkelen nieuwe activiteit	Uitbreiden bedrijvigheid
<b>Categorie 1</b>	Ja (beperkt in tijd)	Nee	Nee	nee
<b>Categorie 2</b>	Ja	Nee	Nee	25-50%
<b>Categorie 3</b>	Ja	Ja	Ja	25-50%
<b>Categorie 4</b>	Ja	Nee	Nee	>50% (meermaals)
<b>Categorie 5</b>	Ja	Ja	Ja	>50% (eenmalig)
<b>Categorie 6</b>	Ja	Ja	Ja	>50% (meermaals)

## 6.5 TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

### 6.5.1 Gewenste ontwikkeling

#### ***Oplossingen bieden aan zonevreemde sport- en recreatieterreinen***

De gemeente Stekene beschikt over een aantal sporthallen en sportzones verspreid over haar grondgebied. Een aantal daarvan is zonevreemd en wordt op lange termijn bedreigd in het verdere bestaan. Waar dit verzoenbaar is met de draagkracht en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving wordt gestreefd naar rechtszekerheid voor deze terreinen. Het behoud van de bestaande sport- en recreatievoorzieningen kan immers fundamenteel zijn voor het functioneren en de leefbaarheid van de landelijke kernen en gehuchten. Waar behoud van de infrastructuur niet langer gewenst is, moet gezocht worden naar alternatieve vestigingsmogelijkheden.

#### ***Invullen van de nood aan nieuwe zones door ontwikkeling lokaal sportpark***

Voor een aantal zonevreemde terreinen is behoud op de huidige locatie niet verzoenbaar met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving, laat staan dat zij kunnen voorzien in een eventuele nood tot uitbreiden. Daarnaast kampt de voetbalclub die momenteel midden in het centrum van Stekene zit met uitbreidingsnood. Een verdere groei binnen de dorpskern hypothekeert evenwel de mogelijkheden voor de realisatie van een kernversterkend inbreidingsproject, terwijl dit gezien de centrale ligging net de meest strategische plek binnen de kern is.

De gemeente opteert voor een gezamenlijke aanpak van beide problemen door ter hoogte van de Heistraat, Verkenstraat en Vogelzangstraat, aansluitend bij het bestaande voetbalterrein een nieuw gebied voor dagrecreatie te voorzien. Deze locatie verdient de voorkeur tegenover een aantal andere locaties: het ligt ingesloten tussen het talud van de snelweg en een aantal woonlinten, een deel van het gebied is reeds in gebruik als sportterrein, het sluit aan bij het hoofddorp Stekene, het is centraal gelegen in de gemeente en heeft minder waarde voor de landbouw dan gelijk welk ander gebied dat aansluit op de kern.

#### ***Realiseren van een verantwoorde cultureel–recreatieve invulling van de “centrumzone” te Stekene***

Stekene beschikt niet over een gemeenschapscentrum, noch over een degelijk jeugdcentrum alhoewel hier duidelijk vraag naar is. Daarnaast hebben zowel de sporthal als de omliggende openluchterreinen nood aan uitbreiding. De gemeente wenst deze noden in te vullen door de ontwikkeling van de centrumzone. Het betreft een onbebouwd terrein dat centraal gelegen is in de kern van Stekene en zowel aansluit op de zone voor dagrecreatie tussen de Stadionstraat en de Nieuwstraat als op het kerkplein. Op het gewestplan werd deze zone ingekleurd als zone voor dagrecreatie.

#### ***Groengebieden reserveren voor zachte recreatie, met lokale recreatieve knooppunten als uitvalsbasis***

De voornaamste toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van Stekene gaat uit van het groot aanbod aan groenzones in vergelijking met de overige gemeenten in het Waasland en Vlaanderen. Opdat Stekene zijn functie als groene long zou kunnen behouden moet men deze gebieden behoeden van intensieve recreatie, doch extensieve recreatie, zoals fietsen, wandelen of zelfs paardrijden moet uiteraard in gedeelten van deze gebieden wel kunnen toegelaten worden.

Vanuit deze visie wordt overigens geopteerd om het ontginningsgebied ‘Kriekerije’ in de toekomst te gaan ontwikkelen als parkbos (zie gewenste natuurlijke structuur).

Daarnaast wenst de gemeente tevens een aantal horecazaken die gelegen zijn aan randen van deze groenzones te behouden als lokale recreatieve knooppunten; dit ter ondersteuning van het recreatief medegebruik.

## ***Behoud en optimalisering van de bestaande toeristische voorzieningen (kampeerterreinen en horecazaken)***

De bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen zoals kampeerterreinen en horecazaken (waaronder ook gastenkamers) kunnen behouden blijven als lokale steunpunten in het Vlaams krek- en poldergebied en in het gebundeld netwerk (zie §3.1.2 in het informatief gedeelte). Zij krijgen kansen om te investeren in een kwalitatief hoogstaand serviceniveau en kunnen zelfs beperkt uitbreiden binnen een vooraf af te bakenen perimeter, indien de draagkracht van het betrokken gebied dit toelaat. Dit mag echter nooit leiden tot de ontwikkeling van hoogdynamische of grootschalige infrastructuur.

### ***Mogelijkheden voor nieuwe initiatieven***

Naast het behoud van de bestaande infrastructuur, wenst de gemeente tevens de ontwikkeling van nieuwe lokale initiatieven te stimuleren. Uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen integreerbaar moeten zijn binnen het bestaande weefsel. Hierbij wordt in de eerste plaats gedacht aan het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor bvb. kleine horecazaken (in bestaande gebouwen) die bijdragen tot de aantrekkingskracht en het recreatief karakter van het geplande parkbos (N3-gebied) en de lokale groenzones c.q. parktuinen (N4-gebieden). Daarnaast worden mogelijkheden gecreëerd inzake hoeven en plattelandstoerisme en ondersteunt het gemeentebestuur een privaat initiatief tot het oprichten van een kleinschalige observatorium voor astronomische waarnemingen te Koewacht (huisnr. 25).

Specifiek voor de locatie van dit laatste wordt de motivatie gevolgd dat dergelijke infrastructuur dient gepland te worden op een plek met enerzijds zo min mogelijk hinder van lichtpollutie, trillingen en zichthinderende objecten en anderzijds voldoende dicht bij een bewoonde omgeving omwille van de nood aan bewaking en onderhoud van het erg kostbaar instrumentarium dat met dergelijke activiteiten gepaard gaat en de maximale beperking van verdere aantasting van de open ruimte. De voorgestelde locatie beantwoordt aan deze criteria. Er kan overwogen worden om in functie hiervan een beperkte bestemmingswijziging te realiseren d.m.v. een BPA of RUP (lokale verbreding van het woonlint met landelijk karakter met een diepte van max. 15m).

### ***Oplossingen zoeken voor de problematiek van de weekendverblijven***

In de gemeente Stekene komen er ongeveer 900 weekendverblijven voor. Een gedeelte van deze weekendverblijven is gelegen in zones voor verblijfsrecreatie. Deze weekendverblijven hebben de mogelijkheid om te blijven bestaan, zolang zij als weekendverblijf gebruikt worden. Andere weekendverblijven zijn gelegen in natuurgebied, bosgebied of andere gebieden waar zij zonevremd zijn. Bij beide groepen zijn er tevens verblijven die buiten de proporties van een weekendverblijf gegroeid zijn. Beide situaties zijn niet gewenst.

## 6.5.2 Ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde sport- en recreatieterreinen

*Noot: eventuele andere klemtonen in de deelstructuren en deelruimten zijn ondergeschikt aan de hieronder uitgewerkte kaders*

Omwille van de hoogdringendheid werd, inspelend op de mogelijkheden die gecreëerd werden door omzendbrief RO 98/05, door de gemeente reeds gestart met de opmaak van een sectoraal BPA (zie §4.2.2.5 van het informatief deel). Indien de nood er zich toe aandient (bvb. omschakeling van maneges naar zuiver recreatieve functie) kan de gemeente, na ruimtelijke afweging en toetsing aan de globale gewenste structuur, overgaan tot de opmaak van een sectoraal RUP om ook andere zonevreemde terreinen rechtszekerheid te bieden.

### 6.5.2.1 Gebiedsgerichte visie

De gebiedsgerichte visie en de daaraan gerelateerde differentiatie van het openruimtegebied (§6.1.2 en §6.2.2.2) worden als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde sport- en recreatieterreinen. Samengevat heeft dit in grote lijnen als consequentie dat zonevreemde sport- en recreatieterreinen gelegen in:

- ruimtelijk kwetsbare gebieden (N1, N2, N3, L1) in principe geen groeimogelijkheden krijgen of op een aantal plaatsen bij voorkeur zelfs afgebouwd worden;
- lokale groenzones, open landbouwgebied en multifunctioneel land- en tuinbouwgebied (N4, L2, L3/4) wel groeimogelijkheden krijgen, doch dat deze omwille van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving eerder beperkt zijn;
- aangetast land- en tuinbouwgebied (L5), een dorpskern of woonconcentratie ruimere groeimogelijkheden kunnen krijgen indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving het toelaat.

In het op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet deze grove gebiedsgerichte benadering verder worden verfijnd i.f.v. van de plaatselijke situatie en draagkracht. In kader van het ruimtelijk structuurplan werd evenmin nagegaan of het wettelijk vergunde terreinen en gebouwen betreft en heeft er geen afstemming plaatsgevonden met de recente regelgeving rond de verkrotting van gebouwen. Bedoeling is bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan deze elementen in rekening te brengen.

### 6.5.2.2 Classificatie naar ontwikkelingsmogelijkheden

Na afweging en een ruimtelijke toetsing zullen de betrokken zonevreemde sport- en recreatieterreinen in de gemeente worden ondergebracht in een van de drie onderstaande categorieën. Deze geven de voorwaarden voor de toekomstige ontwikkelingen weer.

#### **Categorie 1 – verder ontwikkelen met herbestemming**

De terreinen die behoren tot deze klasse kunnen verder ontwikkelen en uitbreiden. De maximale uitbreiding wordt bepaald door de draagkracht van het gebied en de mate waarin de integratie binnen de ruimtelijke context verzekerd blijft. Juridisch worden deze ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd via een bestemmingswijziging.

#### **Categorie 2 – behoud binnen het bestaande kader met bestemmingswijziging**

Omwille van hun dynamiek en/of socio-functionele verankering met hun omgeving, is het wenselijk dat deze terreinen ook in de toekomst kunnen voortwerken binnen het huidig kader. Derhalve wordt voor deze terreinen een bestemmingswijziging vooropgesteld. Om redenen van goed ruimtegebruik en de draagkracht van de omgeving is het evenwel niet wenselijk dat deze terreinen in de toekomst nog kunnen uitbreiden op deze plek.

#### **Categorie 3 – uitdoven en/of herlokaliseren**

De terreinen en verenigingen die behoren tot deze klasse zullen niet mogen uitbreiden en zullen actief op zoek moeten gaan naar een geschiktere locatie voor hun activiteiten. Omwille van de ruimtelijke draagkracht van het gebied en in het kader van een goed ruimtegebruik is het niet wenselijk om de activiteiten te behouden en te versterken op deze plek.

### **6.5.3 Motivatie van de terreinkeuze voor het sportpark**

Omwille van de hoogdringendheid werd, inspelend op de mogelijkheden die gecreëerd werden door omzendbrief RO 98/05, door de gemeente reeds gestart met de opmaak van een sectoraal BPA voor zonevreemde sport- en recreatieterreinen (zie ook §4.2.2.5 van het informatief deel).

Het gemeentebestuur opteert hierin om het centraal in de gemeente gelegen bouwblok Heistraat/Verkenstraat/Vogelzangstraat/E34 te ontwikkelen als lokaal sportpark in aansluiting met hoofddorp Stekene. Het betreft een ingesloten en aangetast gebied van ca. 12ha, waarin reeds enkele (zonevreemde) voetbalvelden aanwezig zijn.

#### ***Mogelijkheid voor een gezamenlijke oplossing***

Door net deze plek te ontwikkelen, wenst men op een geconcentreerde wijze een antwoord te bieden aan drie eerder vermelde noden:

- De bestaande voetbalterreinen (VV Straatje) kunnen op hun huidige plek behouden blijven en krijgen op deze manier rechtszekerheid.
- Een aantal zonevreemde sport- en recreatiefaciliteiten (tennis, ruitersclub) zijn niet langer verzoenbaar met de huidige locatie (landelijke ruiters, tennis). Herlocatie is aangewezen, maar hiervoor dient een alternatieve locatie beschikbaar te zijn. Gezien de aard van de activiteit, geniet voor de landelijke ruitervereniging een locatie aan de rand van de kern daarbij de voorkeur boven een locatie midden in de kern.
- Met het oog op kernversterking wordt een inbreidingsproject gepland in het bouwblok Stadionstraat/ Bormte. De aanwezige sportterreinen (voetbal) zullen hierdoor moeten plaatsruimen en elders een onderkomen vinden; bij voorkeur in of in aansluiting met de dorpskern. De betrokken terreinen hebben op de huidige locatie overigens ook niet de nodige ruimte om te groeien of de sportinfrastructuur te verbeteren. Ook in het nabijgelegen binnenblok dat reeds een gewestplanbestemming als recreatiegebied heeft, is hier onvoldoende ruimte voor (sporthal met uitbreidingsbehoefte, atletiekpiste, polyvalent centrum in ontwikkeling). Hetzelfde ruimtegebrek geldt voor het woonuitbreidingsgebied (cf. gewestplan) tussen de Nieuwstraat en de ambachtelijke zone.

#### ***Weinig schade aan landbouw en natuur***

Het gebied dat het bestuur wenst te ontwikkelen heeft een oppervlakte van ca. 12ha, doch de totale oppervlakte van de betrokken gewestplanzone omvat ca. 18ha agrarisch gebied; hiervan bedraagt het feitelijk ruimtegebruik:

##### *Zonevreemd gebruik*

- 3,5ha private tuinen en woningen
- 3,5ha sportvelden en bijhorende accommodatie
- 2,5ha verharde wegen (inclusief talud van de nieuwe snelwegbrug)
- 2,0ha bosaanplant (den en populier)
- 0,5ha lokale bedrijvigheid

##### *Zone-eigen gebruik*

- 2ha productiegerichte landbouw (vnl. maïs)
- 4ha kleinschalig weiland waarop particulieren paarden en schapen houden

Ondanks de matige tot goede bodemgeschiktheid voor akkerbouw, wordt amper 10% van de oppervlakte hiervoor gebruikt. Dit sterk versnipperde gebied moet derhalve getypeerd worden als 'aangetast gebied' waarvan de oppervlakte te beperkt is om nog op een rendabele wijze als landbouwgrond te fungeren. Dit wordt tevens onderschreven door de Studie Landelijk Gebied die n.a.v. het provinciaal structuurplan werd opgemaakt door de Provinciale Dienst Land en Tuinbouw.

Ook voor natuur biedt dit binnengebied weinig potenties. Geen enkel van de aanwezige bos- of natuurelementen wordt als waardevol beschouwd binnen de biologische waarderingskaart. De aanwezige aanplanten met den en populier hebben voornamelijk een visuele werking als buffer t.o.v. de snelweg.

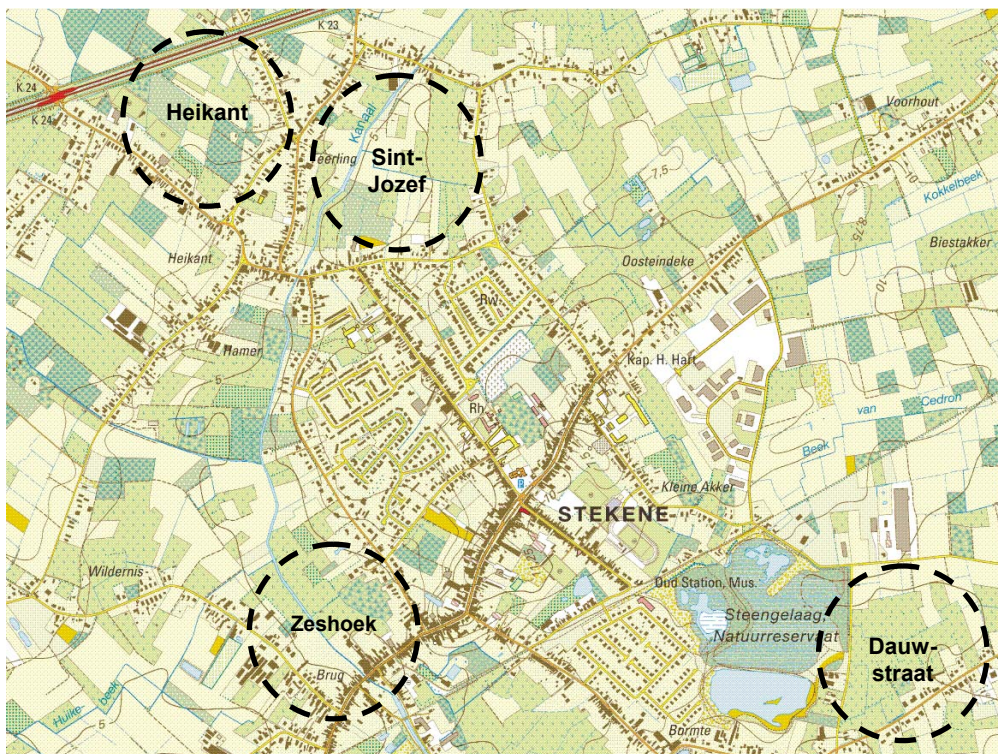
### **Meer nadelen op andere locaties**

Indien we dit vergelijken met andere locaties die voldoende ruimte bieden voor een gezamenlijke oplossing en omwille van hun nabijheid bij de kern in aanmerking kunnen komen, blijkt de vooropgestelde locatie de beste oplossing te geven:

1. VV Straatje wordt sowieso op de huidige plek behouden (en uitgebreid). De overige activiteiten onderbrengen op een andere locatie betekent het aansnijden van een tweede gebied en beperkt de mogelijkheid om infrastructuur te bundelen.
2. Er zijn zowel diverse praktische als ruimtelijke nadelen verbonden aan de overige locaties, waardoor blijkt dat de vooropgestelde locatie als beste naar voor komt:

#### *Uitbreidingsgebied voor ontginningen Dauwstraat –Stekenestraat*

- open landbouwgebied met goede bodemgeschiktheid
- openruimtecorridor tussen Stekene en Kemzeke
- grenst aan biologisch zeer waardevol natuurreservaat Steengelaag
- sluit niet direct aan op de dorpskern



#### *Een gedeelte van het gebied tussen Ketelaarsgras–Sint-Jozefslaan*

- wordt doorkruist door Kanaal van Hulst (= bovenlokale ecologische infrastructuur cf. ontwerp provinciaal structuurplan)
- praktische moeilijkheden voor de realisatie en het beheer van de sportterreinen vanwege de hoge vochtigheid van het gebied
- kent een intensiever gebruik door beroepslandbouw dan de zone aan de Heikant

#### *Een gedeelte tussen de Zeshoekstraat en de Molenbergstraat*

- wordt doorkruist door Kanaal van Hulst (= bovenlokale ecologische infrastructuur cf. ontwerp provinciaal structuurplan)
- praktische moeilijkheden vanwege de hoge vochtigheid en lokaal reliëf
- kent een intensiever gebruik door beroepslandbouw dan de zone aan de Heikant
- impliceert het rooien van een klein bos (gemengd naald/loof) waarvan de biologische waarde groter is dan dat van zone Heikant

#### 6.5.4 Inrichtingsvisie voor de Centrumzone

De Centrumzone is een terrein, gelegen in het bouwblok Nieuwstraat/Stadionstraat, dat op het gewestplan als recreatiegebied werd ingekleurd en waarin een aantal recreatieve functies los van elkaar bestaan, zoals daar zijn sporthal, voetbalterrein, atletiekpiste en een rudimentair verharde parking.

Door de opmaak van een totaalplan voor het gehele gebied wenst het bestuur een sterk geconcentreerd 'vrijtijdsgebied' te creëren ter versterking van de dorpskern. De huidige functies worden bestendig en aangevuld tot een coherent geheel waarin de Stekenaar zijn vrije tijd aangenaam kan spenderen. Zo kreeg de plaatselijke tafeltennisclub reeds ruimte om een nieuwe accommodatie op te trekken. Verder wordt er plaats voorzien voor de uitbreiding van de sporthal, een multifunctioneel jeugdcentrum, een multifunctioneel gemeenschapscentrum en diverse polyvalente pleinen voor sport en jeugdwerking.

Gemotoriseerd verkeer wordt geweerd in het binnengebied en dient opgevangen te worden. Tevens blijft de oorspronkelijke parking nodig ter ondersteuning van centrumfuncties in de dorpskern van Stekene. Daarom wordt deze parking heraangelegd tot een volwaardige, centrale parking.

Bindende factoren van het geheel zijn het groen en de centrale assen voor fietsers en voetgangers. De hoofd-as is het centrale voet/fietspad dat vertrekt vanaf de Polenlaan (centrum van Stekene) en loopt tot de Spoorwegwegel. Deze laatste behoort immers tot een intens gebruikte bovengemeentelijke fietsroute.

*Voor een meer concreet beeld van de gewenste inrichting, wordt verwezen naar bijlage 3.*

#### 6.5.5 Selectie van lokale recreatieve knooppunten

Stekene is een gemeente in het buitengebied. Eén van de voornaamste troeven van de gemeente is dan ook de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht die uitgaat van het groot aanbod aan groenzones in vergelijking met de overige gemeenten in het Waasland en Vlaanderen. De bosgebieden van de Stropers en Bekaf hebben zelfs een regionale aantrekkingskracht als fiets- en wandelgebied.

De gemeente wenst deze troef te behouden en uit te spelen om Stekene nog meer op de kaart te zetten als 'groene long van het Waasland' waar je kan komen fietsen en wandelen in een 'oase van rust en groen'.

Hiertoe moet men in de eerste plaats de bos- en natuurgebieden behoeden van intensieve recreatie, doch extensieve recreatie, zoals fietsen, wandelen of zelfs paardrijden moet uiteraard in gedeelten van deze gebieden wel kunnen toegelaten worden. Vanuit deze visie wordt overigens gesuggereerd om het ontginningsgebied 'Kriekerije' in de toekomst te gaan ontwikkelen als parkbos (zie gewenste natuurlijke structuur).

Daarnaast is het ook belangrijk dat recreanten een duidelijk oriëntatiepunt hebben van waaruit men zijn wandel- of fietstocht kan starten en waar men nadien nog even kan vertoeven en nagenieten vooraleer men de trip huiswaarts aanvat. Vanuit deze visie wenst de gemeente voor elk van de twee grote groenzones ten noorden van de E34 een beperkt aantal horecazaken specifiek aan te duiden als 'lokaal recreatief knooppunt' (bvb. telkens 1 ten noorden en 1 ten zuiden van het betrokken bosgebied). Gezien de doelstelling, dienen deze 'recreatieve knooppunten' zich bij voorkeur te bevinden op een (voldoende) rustige plek in nauwe aansluiting met de betrokken groengebieden en moeten ze gericht zijn op een breed doelpubliek.

Van de 9 bestaande horecazaken die zich ten noorden van de E34 bevinden, zijn een 6-tal gelegen in een geëigende zone van het gewestplan (woon- of recreatiezone); zij komen als eerste in aanmerking voor selectie, mits te voldoen aan de bovenvermelde criteria.

Hiervan zijn er 5 gesitueerd langs de N403 en sluiten dus nauw aan bij De Stropers. Doch vermits de drukke N403 in de toekomst nog sterker gericht zal zijn op zijn functie als regionale verbinding tussen

Hulst en de E34, voldoen zij onvoldoende aan het criterium van 'rustige plek'. Hun huidige activiteiten zijn overigens gericht op het doorgaand verkeer langs de N403 of op de lokale inwoners van de gehuchten Tromp en De Paal.

De 6<sup>de</sup> zone-eigen horecagelegenheid is een klein café dat zich bevindt in het centrale gedeelte van de Hellestraat en grotendeels fungeert als clublokaal van een aantal lokale verenigingen. Het beantwoordt voldoende aan de criteria inzake nabijheid (bij bosgebied Bekaf) en rustige omgeving, doch de combinatie clublokaal – toeristisch aantrekkingspunt lijkt niet erg realistisch.

De resterende mogelijkheden zijn de oprichting van nieuwe gelegenheden en het selecteren van de bestaande zonevreemde horecazaken. Vermits de drie betrokken zaken (Boshoeve, Boscaféke, Speelhof) zich situeren aan randen van de groenzones en zich nu reeds richten op het recreantenpubliek, ligt deze laatste optie voor de hand.

**Omwille van de draagkracht van de omgeving blijft de selectie als recreatief knooppunt echter beperkt tot het bieden van bestaanszekerheid. Verdere uitbreiding is niet gewenst; de bestaande situatie geldt als maximumgrens.**

Om de selectie als 'lokaal recreatief knooppunt' hard te kunnen maken, dienen zij opgenomen te worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Gelet op de ligging, bestaat de kans echter dat de betrokken horecazaken binnen de afbakening van het VEN komen te liggen. In dat geval moet de selectie als 'lokaal recreatief knooppunt' geïnterpreteerd worden als een suggestie aan de Vlaamse overheid.

## 6.5.6 Vestigingsmogelijkheden voor hoeve- en plattelandstoerisme

Hoewel beide begrippen veelal als synoniem gehanteerd worden is er toch een duidelijk onderscheid, zowel wat betreft de inhoud als wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden.

**Hoevetoerisme** is een vorm van toerisme die geïntegreerd is in een actief agrarisch bedrijf, terwijl men bij plattelandstoerisme gebruik maakt van specifiek toeristische infrastructuur in het buitengebied (bvb. vakantiewoningen).

Naast de landbouwbedrijven die deel uitmaken van een dorpskern of –lint, wordt ook aan bedrijven gelegen in de open landbouwgebieden (L2), de multifunctionele land- en tuinbouwgebieden (L3/4) en in de aangetaste land- en tuinbouwgebieden (L5) de mogelijkheid geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen (bvb. gastenkamers) als nevenbestemming toe te laten bij bestaande landbouwactiviteiten (of lokale een de land- en tuinbouwbouw toeleverende of verwerkende activiteiten).

Op vlak van **plattelandstoerisme** worden nieuwe voorzieningen bij voorkeur geconcentreerd in de dorpskernen. Toch worden ook in de aangetaste landbouwgebieden (L5) mogelijkheden opengelaten om bestaande zonevreemde activiteiten een toeristische bestemming te geven (bvb. vakantiehuis); nieuwe zonevreemde gebouwen kunnen evenwel niet worden opgericht. Daarnaast wordt in een aantal gevallen ook de mogelijkheid geboden om een beperkt deel van een zonevreemde woning in te richten met gastenkamers (zie §6.3.3).

Deze mogelijkheden inzake hoeve- en plattelandstoerisme mogen evenwel niet overdreven worden. Vermits de prioritare bestemming van de betrokken L-gebieden 'landbouw' is en blijft, moeten hoeve- en plattelandstoerisme dan ook niet gezien worden als economisch redmiddel voor achteruitgaande land- en tuinbouwbedrijven, maar wel als een complementaire mogelijkheid (naast de kampeerterreinen) om de toeristische troeven van Stekene als landelijke gemeente uit spelen voor een breder publiek.

## 6.5.7 Gedifferentieerde aanpak van de weekendverblijven

Gezien de ruimtelijke spreiding van de clusters met weekendverblijven is de kans reëel dat de gemeente geen bindende uitspraken kan en mag doen m.b.t. de gewenste ontwikkeling ervan. De volgende visie dient derhalve geïnterpreteerd te worden als **suggestie aan de hogere overheid**. Hierbij wordt de term "weekendverblijf" gehanteerd voor elk type verblijf dat werd opgericht (en vergund) als een tijdelijke verblijfplaats en ook als dusdanig gebruikt wordt.

### **Algemene principes**

**Op korte termijn** moeten acties ondernomen worden tegen de verkrotting en - van sommige - het totaal verval van weekendverblijven zoals bvb. opruiming stimuleren met terugbetaling van laatst betaalde belasting en/of opruiming onder dreiging van opruiming door de gemeente op kosten van de eigenaar.

Inzake de problematiek van de **permanente bewoning** van weekendverblijven streeft de gemeente ernaar dit ruimtelijk fenomeen stelselmatig af te bouwen en deelt zij hiermee de visie van de Vlaamse regering. Zij wordt hierin echter verhinderd zolang zij onderworpen blijft aan de inschrijvingsplicht die vanuit federale overheid wordt opgelegd. De gemeente wenst uit deze impasse te geraken en is vragende partij om deze problematiek aan te kaarten tijdens een bilateraal overleg tussen Vlaamse en federale overheid. Daarnaast kan door een consequent opvolgingsbeleid de problematiek van het permanent bewonen van weekendverblijven ontmoedigd worden.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden voor geïsoleerde weekendverblijven**

Het bouwen van nieuwe weekendverblijven of de regularisatie van niet-vergunde geïsoleerde weekendverblijven is niet toegelaten. Voor bestaande vergunde weekendverblijven is enkel instandhouding mogelijk, geen uitbreiding. Herbouw van vergunde weekendverblijven kan enkel bij vernieling door heikracht (storm, brand, overstroming).

Inzake niet-vergunde weekendverblijven wordt op korte termijn (<5j.) actief opgetreden in de ruimtelijk kwetsbare gebieden. Voor de overige niet-vergunde weekendverblijven wordt het principe van het 'uitdovend gebruiksrecht' ingevoerd; zijnde dat enkel de huidige eigenaars hun weekendverblijf kunnen in stand houden. Bij overlijden kan het niet nagelaten worden, noch kan het worden verkocht.

*Ongeveer 7% van de weekendverblijven zou onder deze regeling vallen.*

### **Ontwikkelingsmogelijkheden voor clusters**

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de weekendverblijven die deel uitmaken van een cluster kunnen, afhankelijk van hun ruimtelijke en juridische situatie, teruggebracht worden in drie grote categorieën.

#### **Categorie 1 - Weekendverblijven in specifiek voor weekendverblijven goedgekeurde verkavelingen**

Om een halt toe te roepen aan de groei van riante weekendverblijven met villa-allures, worden alle verkavelingen vervangen door een sectoraal RUP (op initiatief van de hogere overheid) waarbij volgende doelstellingen worden opgenomen:

- Bouw van nieuwe weekendverblijven kan enkel indien de gezamenlijke vloeroppervlakte (som van alle verdiepingen) beperkt blijft tot 60 m<sup>2</sup> (+ 20 m<sup>2</sup> open terras)
- Behoud van bestaande vergunde weekendverblijven kan onder de huidige vorm (zowel wat betreft oppervlakte als volume), doch er is geen verdere uitbreiding meer mogelijk. In geval van herbouw (ook bij vernieling door storm of brand) gelden de normen voor nieuwbouw.
- Bestaande niet-vergunde weekendverblijven kunnen geregulariseerd worden, mits reductie van de oppervlakte tot de normen voor nieuwbouw. Voor de weekendverblijven die niet geregulariseerd worden, nemen de gemeente en de hogere overheid stappen om het gebied in zijn oorspronkelijke staat te herstellen analoog met het beleid voor de geïsoleerde weekendverblijven.

*Ongeveer 73% van de weekendverblijven zou onder deze regeling vallen.*

#### **Categorie 2 – Weekendverblijven in zones voor verblijfsrecreatie volgens het gewestplan, maar buiten verkavelingen**

De bevoegde overheid stelt een algemene bouwverordening op voor weekendverblijven gelegen in recreatiegebied.

Bouw van nieuwe weekendverblijven kan enkel indien voldaan wordt aan de normen van deze verordening.

Voor bestaande vergunde weekendverblijven blijft instandhouding mogelijk onder de huidige vorm (zowel oppervlakte als volume), doch er is geen uitbreiding meer mogelijk indien hierdoor de norm voor nieuwbouw overschreden wordt.

Bestaande niet-vergunde weekendverblijven kunnen geregulariseerd worden, mits reductie van de oppervlakte tot de normen opgelegd door de algemene verordening. Voor de weekendverblijven die niet geregulariseerd worden, nemen de gemeente en de hogere overheid stappen om het gebied in zijn oorspronkelijke staat te herstellen analoog met het beleid voor de geïsoleerde weekendverblijven.

*Ongeveer 18% van de weekendverblijven zou onder deze regeling vallen.*

### **Categorie 3 – Weekendverblijven buiten de zones voor verblijfrecreatie volgens het gewestplan**

Het bouwen van nieuwe weekendverblijven is niet toegelaten.

Voor bestaande vergunde weekendverblijven is enkel instandhouding mogelijk, geen uitbreiding. Herbouw kan enkel bij vernieling door heikracht (storm of brand).

De regularisatie van niet-vergunde verblijven is enkel toegelaten nadat de betrokken cluster een herbestemming heeft gekregen.

Een bestemmingswijziging kan enkel onderzocht worden voor clusters gelegen in L2-, L3/4- of L5-gebied en mits cumulatief te voldoen aan de volgende criteria:

- de cluster moet direct aansluiten op een bestaande verkaveling voor weekendverblijven, op een recreatiezone of op woongebied;
- het aantal verblijven gelegen binnen de verblijfsrecreatieve zone waar op aangesloten wordt, is groter dan het aantal verblijven buiten de zone;
- elke potentiële zone moet lokaal afgewogen worden tegenover de huidige biologische waarde en de landbouwgeschiktheid van de ondergrond.

Voor clusters in een ander type gebied is een bestemmingswijziging ongewenst. Voor de weekendverblijven die geen herbestemming krijgen, nemen de gemeente en de hogere overheid stappen om het gebied in zijn oorspronkelijke staat te herstellen analoog met het beleid voor de geïsoleerde weekendverblijven.

*Maximum 2% van de weekendverblijven zou onder deze laatste categorie vallen, waarbij vermoedelijk geen enkel in aanmerking komt voor een herbestemming.*

**Opmerking:** De bovenvermelde visie geeft enkel de grote principes weer en mag zeker niet onverkort toegepast worden. Bij de verdere uitwerking van de visie dient steeds een fijnstelling te gebeuren op basis van de plaatselijke situatie (bvb. bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan).

## 6.6 VERKEERSSTRUCTUUR

### 6.6.1 Gewenste ontwikkeling

Tussen mobiliteit en de ruimtelijke organisatie van de samenleving bestaat een verband. Autobezit en autobeschikbaarheid zijn sterk toegenomen waardoor de factor ruimtelijke nabijheid aan belang heeft ingeboet. De ruimtelijke spreiding van wonen, economische activiteiten (handel, werken, recreatie, ...) en andere activiteiten werd hierdoor in de hand gewerkt, wat op zijn beurt maakt dat nood om zich te verplaatsen over grotere afstanden steeds groter is geworden.

Deze sterke toename van de mobiliteit heeft geleid tot problemen van bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarom is het aangewezen om in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te zoeken naar oplossingen voor deze problemen die zich op gemeentelijk vlak voordoen.

#### ***Leefbaarheid van de kernen primeert***

Voor het verbeteren van de verkeersleefbaarheid en de leefbaarheid in het algemeen in de kernen en de woonlinten, is het van belang dat het openbaar domein zodanig ingericht wordt dat de verblijfsfunctie duidelijk primeert boven de verkeersfunctie (doorgangsfunctie).

Door een 'leesbare' verkeersomgeving te creëren moeten bezoekers en automobilisten meteen duidelijk merken wanneer ze een verblijfsgebied naderen en wanneer ze tot het 'hart' van een centrumgebied doordringen. Om die leesbaarheid te bekomen moet het openbaar domein een ruimtelijke kwaliteit uitstralen. Banale of louter verkeerstechnische vormgeving is uit den boze. Een karaktervolle vorming dwingt respect af van weggebruikers en draagt bovendien bij tot de functionele versterking van bvb. het winkelapparaat in de kernen.

Prioritair daarbij zijn de 'hoofdstraten' van de dorpskernen, waar de afstand tussen de verschillende activiteiten te voet kan worden afgelegd (diensten, winkels, scholen, ...) evenals een aantal routes die dagelijks of meermaals per week door voetgangers en fietsers wordt afgelegd (bvb. schoolroutes). Bij gewenste ruimtelijke structuur van de dorpskernen werden de belangrijkste aandachtspunten reeds aangehaald.

#### ***Geen doortrekking N41 ten noorden van de E34***

Gezien het gedeelte van de N403 ten noorden van de E34 geselecteerd werd als secundaire weg type I en er ter hoogte van Terneuzen een vaste oeververbinding werd gerealiseerd, is een doortrekking van de N41 tot in Nederland achterhaald. De gemeente wenst dan ook dat de reservatiestrook, die hiervoor op het gewestplan voorzien is, wordt geschrapt door de hogere overheid.

#### ***Een goede ontsluiting van het (uit te breiden) lokaal bedrijventerrein***

Momenteel doen zich reeds verkeersleefbaarheidsproblemen voor in Drieschouwen, Oosteindeken, Nieuwstraat, Ijzerhandstraat en Kwakkelstraat en Kemzeke-centrum t.g.v. de ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein. Aangezien dit terrein nog verder zal worden uitgebreid, zullen de problemen in de toekomst nog toenemen indien er niets ondernomen wordt. Bij de aanleg van een extra bedrijventerrein moet de ontsluiting van dit gebied ten zeerste de aandacht krijgen en moet er naar haalbare oplossingen worden gezocht.

Er werden reeds een aantal mogelijke scenario's naar voor geschoven, mogelijke (combineerbare) oplossingen zijn:

- Aanleggen van rotonde ter hoogte van Bettestraat en de verkeersafwikkeling langsheen Drieschouwen verbeteren
- Ontsluiting voorzien langsheen te vernieuwen Lamstraat
- Ontsluiting voorzien langsheen nieuwe aan te leggen weg tussen de Bettestraat – Oosteindeken en de parallelweg langsheen de E34.
- Ontsluiting voorzien langsheen de reservatiestrook van de N41 (na realisatie van een nieuwe bovenlokale omleidingsweg).

De uiteindelijke beslissing moet gemotiveerd worden aan de hand van de opties uit het mobiliteitsplan.

## ***Bereikbare woonconcentraties in het gebied ten noorden van de E34***

Op Vlaams niveau (RSV) werd beslist dat de expressweg N49/E34, wordt omgebouwd tot een autosnelweg (hoofdweg). Dit heeft een aantal gevolgen zoals het afschaffen van een aantal op- en afritten. Enkel het op- en afrittencomplex ter hoogte van de Tromp mag blijven. De aanleg van bruggen, tunnels en parallelwegen moet de verbinding tussen het noordelijke gebied van de gemeente Stekene en het zuidelijke gebied in stand houden en zelfs verbeteren (bvb. de veiligheid, ...).

Vanuit de hogere overheid wordt enkel een volwaardige parallelweg voorzien tussen de Tromp en het Polderhuis, doch omwille van de verkeersafwikkeling langsheen de N403 en de leefbaarheid van de kern Stekene, streeft de gemeente naar een doortrekking ervan vanaf de Tromp tot aan de nieuwe brug nabij de Heistraat.

## ***Versterking van alternatieven voor het autoverkeer***

De beste manier om te werken aan verkeersleefbaarheid is te streven naar een afname van het aandeel autoverplaatsingen t.o.v. het totaal aantal verplaatsingen. Dit wordt bewerkstelligd door een versterking van de alternatieve vervoerswijzen.

### *Uitbouw van een gebiedsdekkend en coherent fietsnetwerk*

Er wordt gestreefd naar veilige fietsverbindingen tussen de verschillende activiteiten die zowel te Stekene als elders (bvb. Sint-Niklaas) voorkomen en die verplaatsingen genereren zoals woon-schoolverkeer als woon-werkverkeer, woon-recreatieverkeer, ... Het gebruik van de fiets voor de verplaatsingen op korte afstanden (< 5 km) zou, mede door de keuze van de gewenste ruimtelijke structuur en de daaraan verbonden activiteitenlocaties zoals bvb. KMO-zone en administratieve eenheden als scholen, ... moeten bevorderd worden.

Vandaar dat het aangewezen is om een veilig en continue fietsnetwerk tussen de verblijfsgebieden en tewerkstellingsgebieden ( of schoolregio's) te realiseren.

Daarnaast wordt er ook naar gestreefd om bij de aanleg van nieuwe infrastructuur en aanpassingen aan bestaande infrastructuur, bijzondere aandacht te besteden aan de veiligheid en leefbaarheid van de zwakke weggebruiker.

### *Bereikbaarheid met openbaar vervoer versterken*

Het openbaar vervoer is een belangrijke schakel in het gemeentelijk mobiliteitsbeleid. De kracht ervan wordt bepaald door een efficiënte lijnvoering, goede en comfortabele haltelocaties en goede overstapfaciliteiten ( trein, auto, fiets).

Daarom dient de uitwerking van een openbaar vervoerplan te gebeuren op drie niveaus.

Allereerst wordt nagegaan welke uitbreidingen of aanpassingen van het aanbod mogelijk en aangewezen zijn. Vervolgens worden maatregelen genomen om de doorstroming van de lijnbussen te verbeteren. Tenslotte gaat ook aandacht naar de uitrusting van de haltes en overstappunten.

De uitwerking hiervan maakt integraal deel uit van het gemeentelijk mobiliteitsplan. Algemeen kan men wel stellen dat er gestreefd wordt naar: de verbetering van de relaties met andere steden en gemeenten dan louter met Sint-Niklaas, de verbetering van de bediening van de verspreide bewoning, het promoten van het openbaar vervoer, ...

De gemeente Stekene opteert hierbij ondermeer voor een snelbusverbinding met Antwerpen en voor het invoeren van een systeem met lusbussen of van de belbus om een groter bereik te hebben.

## ***Op termijn een nieuwe bovenlokale omleidingsweg tussen Sint-Niklaas en E34 als alternatief voor N403 (= suggestie aan de hogere overheid)***

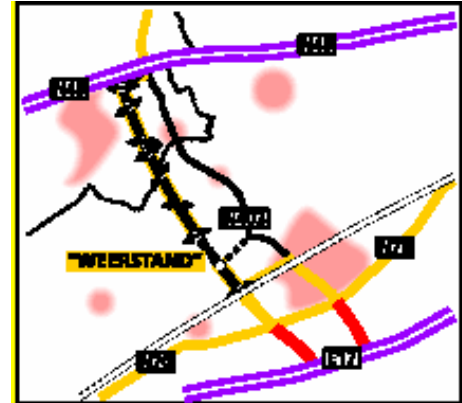
De steeds toenemende intensiteit van het personen- en vrachtwagenverkeer langsheen de sterk verlinte N403 heeft een alsmaar dalende verkeersleefbaarheid in de langsliggende dorpskernen tot gevolg: beperkte oversteekbaarheid, barrièrewerking, beperkte en onveilige voorzieningen voor fietsers, het ontbreken van een voetpad op delen van het tracé, verdwenen pleinwerking, ... Dit conflict tussen de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie is het best merkbaar en het meest problematisch in de dorpskernen Sint-Pauwels en Kemzeke en bij de aansluiting met de ringweg van Sint-Niklaas.

Omwille van het bovenlokaal karakter van deze problematiek<sup>8</sup> wordt door de drie betrokken gemeenten samen (Stekene, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas) gestreefd naar een gezamenlijke oplossing.

Voorgesteld wordt om door de aanleg van een nieuwe bovenlokale omleidingsweg ten westen van de N403 (bvb. op de reservatiestrook voor doortrekking N41 zoals aangeduid op het gewestplan) het doorgaand verkeer van de N403 af te halen en het profiel van de N403 aan te passen aan bestemmings-verkeer. De huidige N403 zou hierdoor eerder een lokale functie kunnen uitoefenen. Omwille van de verbindingfunctie van deze nieuwe omleidingsweg, zullen hierlangs geen activiteiten gelokaliseerd mogen worden. De nieuwe weg mag echter geenszins geïnterpreteerd en uitgebouwd worden als een alternatieve verbindingsweg tussen E34 en E17 en daarom moeten voldoende weerstanden ingebouwd worden.

Uiteraard moet in deze problematiek ook aandacht besteed worden aan de mogelijkheid om het autogebruik op dit traject te verminderen door het collectief vervoer te verbeteren en het fietsgebruik over korte afstanden te bevorderen.

De aanleg van een nieuwe bovenlokale omleidingsweg zal een belangrijke impact hebben op de openruimtestructuur. Ten gevolge van deze impact is het aangewezen vooraleer een dergelijke weg te realiseren om een bijkomende verkeersstudie uit te voeren. Via een multimodaal model bijvoorbeeld kan nagegaan worden welk genererend vermogen de weg zal teweeg brengen en welke invloed deze zal hebben op de N403. Deze extra studie moet kaderen in de uitwerking van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, aangezien de hogere overheid de bevoegdheid over deze weg heeft en niet de gemeente. Het is wel de taak van de gemeente om mee te werken aan het zoeken naar oplossingen.



## 6.6.2 Categorisering van het wegennet

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beoogt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de economische, de sociale en de ecologische componenten ten volle worden erkend. Het optimaliseren van de grotendeels bestaande infrastructuur is één van de uitgangspunten om een duurzame mobiliteit te bewerkstelligen.

Eén van de instrumenten om tot een duurzame mobiliteit te komen is de categorisering van het wegennet. Voor de categorisering wordt vanuit een langetermijnperspectief uitgegaan van de gewenste (hoofd)functie van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid enerzijds en de leefbaarheid anderzijds.

Er worden een drietal functies onderscheiden. Dit zijn de taken die aan een weg als onderdeel van het wegennet worden toebedeeld. Deze functies zijn:

- het verbinden van herkomst- en bestemmingsgebieden
- het verzamelen binnen de herkomstgebieden en het distribueren binnen de bestemmingsgebieden
- het geven van rechtstreekse toegang tot aanpalende percelen.<sup>9</sup>

Dit resulteert in een onderscheid tussen hoofdwegen, primaire wegen, secundaire wegen en lokale wegen.

Via deze categorisering krijgt elke weg een duidelijke hoofdfunctie, die duidelijk in verband staat met zijn situering in de gewenste ruimtelijke structuur en het ruimtelijk functioneren.

Hoofdwegen en primaire wegen worden door het Gewest geselecteerd, secundaire wegen door de Provincie en de lokale wegen door de gemeente. Multimodale studies worden gehanteerd om de uiteindelijke selectie aan te passen of aan te vullen.

<sup>8</sup> Naar aanleiding van de verkeersproblematiek op de N403 werd in 1995 een kentekenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt de N403 vooral een invalsweg te zijn voor het stedelijk gebied Sint-Niklaas en functioneert als een verdeel- en verzamelweg vanuit de omliggende dorpskernen (Kemzeke, Stekene, Sint-Gillis, Sint-Pauwels).

<sup>9</sup> Vademecum verkeersvoorzieningen in bebouwde omgeving, LIN Vlaanderen, deel 1, p. 10

Op basis van de globale gewenste ruimtelijke structuur en het ontwerp van mobiliteitsplan<sup>10</sup> wordt de onderstaande categorisering voorgesteld; deze zal nog verder verfijnd en bijgesteld worden in de definitieve versie van het gemeentelijk mobiliteitsplan. Voor de grafische voorstelling ervan wordt verwezen naar **kaart 28**.

- Hoofdwegen (verbinden op internationaal niveau)
  - E34
- Secundaire wegen (verbinden en verzamelen op bovenlokaal niveau)
  - N403 ten noorden van E34 (type I – nadruk op verbinden)
  - N403 ten zuiden van E34 (type II – nadruk op verzamelen)
- Lokale verbindingswegen
  - doortrekking zuidelijke parallelweg aan E34 tussen brug Heistraat, Tromp en N451
  - Brugse Heirweg/Heirweg/Bosdorp/Brugstraat/Bormtestraat/Bormte/Dauwstraat/Regentiestraat tussen Klein-Sinaai, Stekene en Kemzeke
  - Oosteindeken/Drieschouwen tussen Stekene en Sint-Gillis-Waas
  - Koewacht/Nieuwdorp tussen Koewacht (NI.) en secundaire weg naar Tromp
  - Hellestraat/Nachtegaalstraat (deel ten noorden van E34) tussen Heikant (NI.) en secundaire weg naar Tromp
  - Heistraat/Heikant/Molenbergstraat tussen Stekene en secundaire weg naar Tromp
  - Kwakkelstraat/Waterstraat/(Kwakkel)
- Lokale ontsluitingswegen
  - wijkontsluiting*
    - Breedstraat/Sint-Jansteenstraat
    - Kasteelstraat/Koebrugstraat
    - Sint-Jozefslaan/Potaardestraat
    - Nieuwstraat/Stekenestraat
    - Spoorwegwegel
  - industriële ontsluiting*
    - Ijzerhandstraat/Nieuwstraat/Zavelstraat/Bettestraat
    - Lamstraat als specifieke ontsluitingsroute voor vrachtverkeer tussen lokale bedrijvenzone en N403
- Lokale hoofdstraat
  - Dorpstraat/Polenlaan
  - Kerkstraat/Stadionstraat
  - Kemzekedorp/Kemzekestraat/Nationalestraat/Stuyvenbergstraat
- Lokale erftoegangswegen
  - alle overige wegen

### **Opmerking bij de categorisering**

Op termijn wordt gestreefd naar de realisatie van een nieuwe bovenlokale verbindingsweg (secundaire weg) tussen Sint-Niklaas en de E34 (= suggestie aan de hogere overheid).

Indien deze effectief gerealiseerd wordt, kan het gedeelte van de huidige N403 ten zuiden van de E34 in categorie teruggebracht worden tot een lokale (ontsluitings)weg.

<sup>10</sup> Mobiliteitsplan Stekene – ontwerp beleidsplan, Tritel – oktober 2003

### 6.6.3 Categoriëring van het fietswegennet

In het mobiliteitsplan stelt men voorop dat het fietsroutennetwerk een netwerk dient te zijn van aantrekkelijke, comfortabele en veilige routes. Bovendien dienen ook de nodige omkaderende voorzieningen te worden aangelegd naast een aantal andere eisen zoals:

- verkeersveilig zijn met aandacht voor de sociale veiligheid;
- belangrijke bestemmingen voor fietsers moeten via deze routes bereikbaar zijn;
- het moet gekenmerkt zijn door samenhang en continuïteit;
- de fietser moet zeker vrijheid hebben om zijn route te kiezen;
- de fietsroutes moeten zo direct mogelijk zijn;
- de omgeving van de fietsroutes moet voldoende aantrekkelijk zijn;
- comforteisen moeten veel aandacht krijgen;
- complementariteit tussen fiets en openbaar vervoer speelt ook een belangrijke rol.

Voortbouwend op het functioneel netwerk dat reeds op provinciaal niveau werd uitgewerkt, kan men volgende routes selecteren in het fietsroutennetwerk.

- Primaire (functionele) routes

*non-stop hoofdroutes voor lange-afstandverplaatsingen*

- spoorzate
- parallelweg ten zuiden van E34

*provinciale functionele routes*

- N403
- Kanaal van Stekene (jaagpad) tussen Stekene en Coppensbrug
- Koewacht/Nieuwdorp/Heistraat/Heikant/Sint-Jozefslaan/Kerkstraat/ Stadionstraat
- Bormtestraat/Bormte/Kwakkelstraat/Waterstraat/Kwakkel
- Koebrugstraat
- De Klingestraat

*gemeentelijke routes*

- parallelweg ten noorden van E34
- Hellestraat/Nachtegaalstraat/Molenbergstraat
- Dorpsstraat/Polenlaan/Oost-Eindeken/Drieschouwen (tot N403)
- Kanaal van Stekene (jaagpad) tussen Coppensbrug en Klein-Sinaai
- Molenbeek (jaagpad)
- Voorthoek

- Secundaire routes (= maasverkleining primair net + meer recreatief karakter)

- Drieschouwen tussen N403 en Sint-Gillis
- Sint-Jansteenstraat /Breedstraat/Kemelstraat
- Lekestraat/Zandstraat/Korte Dweersstraat/Vogelzangstraat/Lange Dweersstraat
- Kiekenhaag/Ketelaarsgras/Potaardestraat/Nieuwstraat/Stekenestraat
- Sint-Jozefslaan
- Pastoor Annaertstraat
- Sparrenhofdreef
- Bettestraat/Zavelstraat/Ijzerhandstraat
- Dauwstraat
- Kemzekedorp/Kemzekestraat
- Nationalestraat/Reinaertlaan
- Brugse Heirweg/Heirweg/Bosdorp/Brugstraat
- Kasteelstraat/Koebrugstraat

Voor de grafische voorstelling ervan wordt verwezen naar **kaart 28**.

## 7 MAATREGELEN EN ACTIES

### 7.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

#### ***Reeds gestart in de loop van het structuurplanningsproces (BPA's)***

- Herziening BPA Kemzeke - fase 1
- BPA Uitbreiding ambachtelijke zone – fase 1
- Sectoraal BPA zonevrije bedrijven
- Sectoraal BPA zonevrije terreinen voor sport en recreatie

#### ***Nog te starten in de loop van het structuurplanningsproces (BPA's)***

- BPA voor uitbreiding van de school en revitalisering van de stationsomgeving in Klein-Sinaai (wordt mogelijk RUP op moment van definitieve goedkeuring).

#### ***Nog op te maken (RUP's)***

- Sectoraal RUP zonevrije woningen
- Herziening BPA Kemzeke - fase 2 met het oog op de actualisering van de nog onbebouwde delen (gebied voor o.a. sociale huisvesting en agrarisch gebied) na akkoord van de hogere overheid voor de schrapping van de reservatiestrook cf. gewestplan voor het oostelijk omleidingstracé
- RUP uitbreiding ambachtelijke zone – fase 2 (mits concrete nood aangetoond en akkoord van de provincie)
- Sectoraal RUP zonevrije bedrijven – fase 2
- RUP voor de lokale recreatieve knooppunten (indien deze niet opgenomen worden binnen een RUP op provinciaal of gewestelijk niveau)
- Sectoraal RUP weekendverblijven gelegen buiten het VEN (in samenspraak met hogere overheid)

### 7.2 STUDIEWERK

- Studie naar de haalbaarheid en de mogelijke tracévarianten voor de bovenlokale omleidingsweg (i.s.m. provincie en Vlaams gewest).

### 7.3 STRATEGISCHE PROJECTEN

#### ***M.b.t. natuur en landschap<sup>11</sup>***

##### *Natuurontwikkelingsprojecten*

- Ecologisch beheer van de bestaande populieraanplantingen in de Moervaartdepressie ter bescherming van het typische valleilandschap.
- Beheersmaatregelen voor de natte graslanden in de Moervaartdepressie ter herstel van de natuurwaarden.
- Waterpeilbeheersing in de Moervaartdepressie in overleg met het polderbestuur.
- Herstel van historisch belangrijke landschapsrelicten (o.a. de Papendijk) in het gebied Arendhoek, aansluitend op het Wullebos.
- Versterking kleine landschapselementen en graslanden in het gebied van de Baggaart.
- Behoud en herstel typische struisgrasvegetatie in gebied Koningshei.

<sup>11</sup> in grote lijnen werden hier de gebiedsgerichte acties uit het GNOP overgenomen

- Behoud en ontwikkeling van de grote variëteit aan flora en fauna in de waardevolle graslanden van de Riedepolder.

#### *Bosontwikkelingsprojecten*

- Bosontwikkeling De Stropers ter hoogte van Tromp, ten oosten van de N403. Dit kan kaderen in het natuurontwikkelingsproject van de VLM en AMINAL Afd. Natuur.
- Bosontwikkeling Prekerij
- Bosontwikkeling gericht op extensieve dagrecreatie als nabestemming van het ontginningsgebied 'Kriekerij'
- Bosontwikkeling Bekaf (gekaderd binnen de afgebakende delen van het VEN).

#### **M.b.t. kernversterking**

- ontwikkeling "centrumzone" als cultureel-recreatief complex
- centrumproject voor stationsgebouw en -omgeving in Klein-Sinaai

#### **M.b.t. huisvesting**

- sociaal woonproject in aansluiting met rusthuis
- sociaal huisvestingsproject Bosdorp – fase 1
- inbreidingsproject binnengebied Stadionstraat/Bormte
  
- (sociaal) huisvestingsproject Kemzekestraat

#### **M.b.t. bedrijvigheid**

- gefaseerde uitbreiding ambachtelijke zone

#### **M.b.t. toerisme en recreatie**

- ontwikkeling binnengebied Verkenstraat/Heikant als lokaal sportpark

#### **M.b.t. verkeersinfrastructuur**

##### *Verblijfsgerichte herinrichting centrumgebieden*

- autoluwe inrichting centrumgebied Stekene (Polenlaan/Dorpsstraat/Brugstraat)
- herprofilering Kerkstraat
- verblijfsgerichte inrichting N403
- autoluwe inrichting centrumgebied Kemzeke
- verblijfsgerichte inrichting doortocht Brugse Heirweg (Klein-Sinaai)
- verblijfsgerichte inrichting centrum Klein-Sinaai
- verblijfsgerichte inrichting centrumgebied van de Hellestraat (Preekekeplein)
- accentuering verblijfsfunctie van De Tromp en De Paal

##### *Herinrichting kruispunten als 'knoop' of 'poort'*

- Spoorzate / Bosdorp
- Spoorzate / Bormtestraat
- Spoorzate / Nieuwstraat
- Bettestraat / Oosteindeken
- Spoorzate / N403
- Heerbaan / N403
- Brugse Heirweg / Merlanstraat
- Brugse Heirweg / Koebrugstraat
- stelselmatig verbeteren van de kwaliteit van het openbaar domein: verkeersingrepen, verfraaien en accentueren van centra, ...

#### *Uitbouw langzaam-verkeerassen*

- aanleg van voet- en/of fietspaden in Nieuwstraat, Stekenestraat, Ijzerhandstraat, Spoorwegwegel, Koebrugstraat (deel) en Molenstraat
- herstelwerken aan het wegennet, fiets- en voetpaden.
- verkeersremmende maatregelen die de verkeersveiligheid moeten verhogen (bvb. langsheen de N403, de as Drieschouwen – Brugse Heirweg, in een aantal verblijfsgebieden)

*Opwaardering zuidelijke parallelweg aan E34 tot bovenlokale verbindingsweg tussen het afrittencomplex en de nieuwe brug ter hoogte van Heikant*

## **7.4 BEGELEIDENDE MAATREGELLEN**

### ***M.b.t. natuur***<sup>12</sup>

- Behouden van subsidiereglementen voor de aanleg en onderhoud van kleine landschapselementen, zoals poelen, hoekbomen, houtkanten, bomen- en knotwilgenrijen.
- Ecologisch verantwoord beheer van de waterlopen van derde categorie en van de niet-geklasseerde waterlopen. Bij dit verantwoord beheer is het van belang dat men aandacht heeft voor de structuurkenmerken van de waterlopen. Ingrepen als oeververstevingen en rechttrekkingen evenals inbuizingen moeten met de grootste omzichtigheid gebeuren. Daarnaast is het van belang dat er acties worden gevoerd tot een betere waterkwaliteit, dat er ruiming en gebeuren van de bermen langsheen de waterlopen en dat moet gestreefd worden naar een natuurontwikkeling die tot stand komt door een samenspraak tussen de verschillende partijen zodat de kwaliteit van het geheel verbeterd wordt. Omdat een aantal woningen ver afgelegen zijn, wenst men voor deze woningen kleine waterzuiveringssystemen te voorzien.

### ***M.b.t. landbouw***

- Afsluiten van vrijwillige beheersovereenkomsten tussen de gemeente en de landbouwers waarbij een billijke vergoeding wordt voorzien voor de minwaarde die zij zouden ondervinden bij het uitvoeren van de maatregelen die in de beheersovereenkomsten worden opgenomen. De maatregelen die kunnen worden voorgesteld in de beheersovereenkomst variëren van het minder bemesten, het verhogen van de grondwaterstand tot het laten begrazen of maaien van graslanden, ...

### ***M.b.t. huisvesting***

- De norm van minimaal 15 woningen per ha vooropzetten bij het aansnijden en verkavelen van nieuwe woongebieden (woonuitbreidingsgebieden en niet aangesneden binnengebieden). De gemeente ziet er op toe dat deze norm minstens wordt gehaald.
- De aanpak van het tekort aan sociale koop- en huurwoningen evenals het tekort aan sociale bouwgronden kan enkel mits overleg en nauwe samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappijen.
- Premies geven voor renovatie, sanering, installeren van het basiscomfort. Zo moet men trachten het woningpatrimonium te verbeteren en de oude en ongezone woningen op te waarderen

### ***M.b.t. toerisme en recreatie***

- Door middel van controle door een boswachter of door de gemeentelijke politie of rijkswacht, moet men proberen na te gaan of er in de bosgebieden (Stropers, het Gelaag,...) en het Valleigebied van het Kanaal van Stekene geen intensieve of storende recreatieve activiteiten plaatsvinden die het milieu aantasten (bvb. motorcross, illegale weekendverblijven, telegeleide vliegtuigjes,...). Deze gebieden mogen wel gebruik worden door wandelaars, fietsers als zij zich houden aan de voorschriften van deze gebieden.

<sup>12</sup> in grote lijnen werden hier de acties uit het GNOP overgenomen

- Gefaseerde aanpak inzake de problematiek van de niet-vergunde weekendverblijven buiten de geëigende zones en herstel van de oorspronkelijke toestand. Actief optreden op korte termijn (<5j.) voor geïsoleerde weekendverblijven in kwetsbare gebieden en op middellange termijn (5-10j.) voor de andere geïsoleerde weekendverblijven en voor zonevreemde clusters die niet herbestemd worden.
- Het permanent bewonen van weekendverblijven blijven ontmoedigen.

### ***M.b.t. verkeersinfrastructuur***

- Opmaken van een verkeersveiligheidsplan voor de schoolomgeving van alle scholen; daarbij hoort dat men ook toegangswegen wil realiseren voor schoolgaande jeugd van en naar school.
- Zwaar verkeer weren uit de dorpskernen en woonzones door het invoeren van een gemeentelijk reglement hieromtrent
- Overleg plegen met de buurgemeenten, de provinciale en Vlaamse overheid omtrent de problematiek van de N403 en de realisatie van een nieuwe bovenlokale omleidingsweg.

## **7.5 VRAGEN EN SUGGESTIES**

### ***Aan de federale overheid***

- De algemene discussie opstarten omtrent de mogelijkheden tot aanpak van permanent bewoonde weekendverblijven in het licht van de inschrijvingsplicht.

### ***Aan het Vlaams Gewest***

- Opmaak van een RUP om het ontginningsgebied Kriekerije te herbestemming naar parkbos.
- Opstart van een landinrichtings- en/of ruilverkavelingsproject waarmee de gewenste differentiatie en ontwikkeling van het openruimtegebied concreet gestalte krijgt.
- Schrappen van de reservatiestrook (op het gewestplan) voor de doortrekking van de N41 ten *noorden* van de E34.
- Behoud van de reservatiestrook (op het gewestplan) voor de doortrekking van de N41 ten *zuiden* van de E34; dit ter vrijwaring van een tracé voor de mogelijke realisatie van de bovenlokale omleidingsweg.
- Schrappen van de reservatiestrook (op het gewestplan) voor een oostelijke omleidingsweg omheen Kemzeke, op voorwaarde dat de nieuwe bovenlokale omleidingsweg zal worden gerealiseerd.

### ***Aan de provincie Oost-Vlaanderen***

- Aanpassen van de taakstelling inzake wonen op basis van de (gunstig geadviseerde) woonbehoeftestudie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- De leefbaarheid van de kern Stekene centraal stellen bij de verdere ontwikkeling van het Zomerhuis als recreatief knooppunt van provinciaal niveau.
- Opname van de nieuw te realiseren bovenlokale omleidingweg tussen Sint-Niklaas en de E34 als secundaire weg en schrappen van het parallelle gedeelte van de N403.