

# **SINT-GILLIS-WAAS**

## **gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

tekstbundel

184618\RAP\05\_ontwerp\_tekst\_b

Gemeente Sint-Gillis-Waas  
Kerkstraat 29  
9170 Sint-Gillis-Waas

Grontmij – productgroep Verkeer & Ruimte  
Mechelen, oktober 2005

<p>Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 14 april 2005</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Burgemeester,</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
--	------------------------------

<p>Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig GRS voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 11 mei 2005 tot en met 8 augustus 2005</p> <p>Namens het college Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Burgemeester,</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
--	------------------------------

<p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 3 november 2005</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris, De Burgemeester,</p>	<p>Zegel van de gemeente</p>
--	------------------------------

<p>Verantwoordelijk ruimtelijk planner,</p> <p>Katrien Van den Bergh Annik Somers</p>	
---	--

# Inhoudsopgave

<b>ALGEMEEN</b> .....	<b>11</b>	
<b>1</b>	<b>STRUCTUURPLANNINGSPROCES</b> .....	<b>12</b>
1.1	Structuurplanning, een proces van visie- en beleidsvorming.....	12
1.2	Het ruimtelijk structuurplan als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.....	12
1.3	Structuurplanning: een proces op drie sporen.....	13
<b>2</b>	<b>PROCESVERLOOP</b> .....	<b>15</b>
2.1	Overlegstructuur in het planningsproces.....	15
2.1.1	Ambtelijke werkgroep (AW).....	15
2.1.2	Stuurgroep (SG).....	16
2.1.3	Bevolking (BV) - communicatieronde.....	16
2.1.4	Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).....	16
2.1.5	Structureel overleg (SO).....	17
2.1.6	College van Burgemeester en Schepenen.....	17
2.1.7	Gemeenteraad (GR).....	17
2.2	Overzicht van het procesverloop.....	17
<b>3</b>	<b>INHOUD VAN DE NOTA</b> .....	<b>19</b>
<b>DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE</b> .....	<b>20</b>	
<b>1</b>	<b>BASISGEGEVENS OVER SINT-GILLIS-WAAS</b> .....	<b>21</b>
1.1	Situering van Sint-Gillis-Waas.....	21
1.2	Kengetallen.....	21
<b>2</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT</b> .....	<b>23</b>
2.1	Ruimtelijke structuurplannen.....	23
2.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997).....	23
2.1.2	Gedeeltelijke herziening van het RSV (2004).....	25
2.1.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (2004).....	26
2.1.4	Ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten.....	30
2.2	Juridische plannen en regelgeving.....	32
2.2.1	Gewestplan.....	32
2.2.2	Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (2002 en 2003).....	34
2.2.3	Afbakening VEN 1° fase.....	34
2.2.4	Bijzondere Plannen van Aanleg.....	34
2.2.5	Sectoraal BPA zonevremde bedrijven (2004).....	35
2.2.6	Goedgekeurde verkavelingen en ruilverkavelingen.....	36
2.2.7	Gemeentelijke verordeningen en subsidies.....	36
2.2.8	Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten.....	36
2.2.9	Natuurbeschermingsgebieden.....	37

Uitgave d.d.

**b** oktober 2005

Opgesteld door

**Katrien Van den Bergh – Gert Weymans – Ines Van Limbergen – Annik Somers**

Gecontroleerd door

**Annik Somers**

Geautoriseerd door

**Karel Vanackere**

2.3	Sectorale plannen .....	39
2.3.1	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (1996).....	39
2.3.2	Mobiliteitsplan (2002) .....	42
2.3.3	Project Groene Ruimte (1997) .....	43
2.3.4	Natuurinrichtingsproject Stropers (1997) .....	44
2.4	Zonevreemdheid.....	45
2.4.1	Zonevreemde woningen.....	45
2.4.2	Zonevreemde bedrijven .....	46
2.4.3	Zonevreemde recreatie en jeuginfrastructuur .....	47
2.5	Conclusies vanuit het gevoerde ruimtelijke beleid en intenties voor het toekomstig beleid.....	48
<b>3</b>	<b>HISTORISCHE SCHETS .....</b>	<b>49</b>
3.1	Ontstaan .....	49
3.2	Moer-uitbating.....	50
3.3	Watervloed en overstromingen.....	50
3.4	Korte historiek per deelgemeente.....	50
3.4.1	Meerdonk.....	50
3.4.2	Sint-Pauwels.....	51
3.4.3	De Klinge .....	52
3.5	Weerslag op het heden.....	52
3.6	Historische kaarten .....	52
<b>4</b>	<b>BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRONIVEAU.....</b>	<b>54</b>
4.1	Algemeen .....	54
4.2	Open ruimte structuur .....	54
4.3	Lijninfrastructuur.....	55
4.4	Nederzettingsstructuur .....	55
4.5	Economische infrastructuur .....	55
<b>5</b>	<b>BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU.....</b>	<b>56</b>
5.1	Algemeen .....	56
5.2	Bestaande open ruimte structuur .....	56
5.2.1	Algemeen .....	56
5.2.2	Fysische structuur .....	56
5.2.3	Natuurlijke structuur.....	58
5.2.4	Landschappelijke structuur .....	60
5.2.5	Knelpunten en potenties in de open ruimte structuur.....	66
5.3	Bestaande nederzettingsstructuur .....	67
5.3.1	Algemeen .....	67
5.3.2	Knelpunten en potenties in de nederzettingsstructuur.....	69
5.4	Bestaande economische structuur .....	70
5.4.1	Algemeen .....	70
5.4.2	Landbouw .....	70
5.4.3	Bedrijvigheid en handel .....	71
5.4.4	Knelpunten en potenties in de economische structuur .....	72
5.5	Bestaande toeristisch-recreatieve structuur .....	74
5.5.1	Algemeen .....	74
5.5.2	Kerngebonden toeristisch-recreatieve structuur.....	74
5.5.3	Niet-kerngebonden toeristisch-recreatieve structuur.....	75
5.5.4	Recreatiegebied volgens het gewestplan en het RUP.....	77
5.5.5	Knelpunten en potenties in de toeristisch-recreatieve structuur.....	77
5.6	Bestaande verkeers- en vervoersstructuur .....	78
5.6.1	Algemeen .....	78
5.6.2	Wegen .....	78

5.6.3	Fietsvoorzieningen .....	78
5.6.4	Openbaar vervoer .....	79
5.6.5	Knelpunten en potenties in de verkeers- en vervoersstructuur .....	79
5.7	Globale bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau .....	81
<b>6</b>	<b>BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICRONIVEAU .....</b>	<b>82</b>
6.1	Algemeen .....	82
6.2	Kern Sint-Gillis-Waas .....	82
6.2.1	Fysiek ruimtelijke structuur .....	82
6.2.2	Functioneel ruimtelijke structuur .....	83
6.3	Kern Sint-Pauwels .....	84
6.3.1	Fysiek ruimtelijke structuur .....	84
6.3.2	Functioneel ruimtelijke structuur .....	85
6.4	Kern De Klinge .....	86
6.4.1	Fysiek ruimtelijke structuur .....	86
6.4.2	Functioneel ruimtelijke structuur .....	87
6.5	Kern Meerdonk .....	87
6.5.1	Fysiek ruimtelijke structuur .....	87
6.5.2	Functioneel ruimtelijke structuur .....	89
6.6	Gehucht 't Kalf .....	89
6.6.1	Fysiek ruimtelijke structuur .....	89
6.6.2	Functioneel ruimtelijke structuur .....	90
6.7	Gehuchten Doorn en Hoogeinde .....	91
6.7.1	Fysiek ruimtelijke structuur .....	91
6.7.2	Functioneel ruimtelijke structuur .....	91
<b>7</b>	<b>TAAKSTELLING EN BEHOEFTERAMING .....</b>	<b>92</b>
7.1	Taakstelling en behoefteraming woningen .....	92
7.1.1	Taakstelling .....	92
7.1.2	Woningbehoefte .....	92
7.1.3	Woningaanbod .....	107
7.1.4	Confrontatie van de woningbehoefte met het woningaanbod .....	114
7.2	Taakstelling en behoefteraming economie .....	115
7.2.1	Landbouw .....	115
7.2.2	Bedrijvigheid en handel .....	116
	<b>DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE .....</b>	<b>121</b>
<b>1</b>	<b>ALGEMENE VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS .....</b>	<b>122</b>
<b>2</b>	<b>RUIMTELIJKE CONCEPTEN .....</b>	<b>123</b>
<b>3</b>	<b>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR SINT-GILLIS-WAAS .....</b>	<b>125</b>
<b>4</b>	<b>ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELSTRUCTUREN .....</b>	<b>126</b>
4.1	Gewenste open ruimte structuur .....	126
4.1.1	Visie en doelstellingen .....	126
4.1.2	Drie deelgebieden van de open ruimte .....	127
4.1.3	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur .....	128
4.1.4	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven voor de landschappelijke structuur .....	130
4.1.5	Acties .....	133

4.2	Gewenste nederzettingsstructuur .....	134
4.2.1	Visie en doelstellingen.....	134
4.2.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven .....	135
4.2.3	Overzicht van de woningprogrammatie .....	146
4.2.4	Acties .....	147
4.3	Gewenste economische structuur .....	149
4.3.1	Visie en doelstellingen.....	149
4.3.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven inzake landbouw .....	150
4.3.3	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven inzake bedrijvigheid en handel.....	152
4.3.4	Acties .....	156
4.4	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur .....	158
4.4.1	Visie en doelstellingen.....	158
4.4.2	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven .....	159
4.4.3	Acties .....	164
4.5	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur .....	166
4.5.1	Algemeen .....	166
4.5.2	Visie en doelstellingen.....	166
4.5.3	Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven .....	167
4.5.4	Acties .....	170
<b>5</b>	<b>ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN EN DEELKERNEN.....</b>	<b>171</b>
5.1	Deelruimten .....	171
5.1.1	Algemeen .....	171
5.1.2	Open poldergebied .....	171
5.1.3	Bebost landschap.....	174
5.1.4	Zuidelijk landbouwgebied .....	174
5.2	Deelkernen .....	177
5.2.1	Hoofddorp Sint-Gillis-Waas .....	177
5.2.2	Hoofddorp Sint-Pauwels .....	179
5.2.3	Woonkern De Klinge .....	180
5.2.4	Woonkern Meerdonk.....	181
5.2.5	Nederzetting ‘t Kalf.....	181
5.2.6	Nederzetting Hoogeinde.....	182
	<b>DEEL 3: BINDEND GEDEELTE .....</b>	<b>183</b>
<b>1</b>	<b>STRUCTUURPLAN ALS KADER.....</b>	<b>184</b>
<b>2</b>	<b>SELECTIES, MAATREGELEN EN ACTIES .....</b>	<b>185</b>
2.1	Open ruimte structuur .....	185
2.1.1	Selecties.....	185
2.1.2	Maatregelen en acties .....	185
2.2	Nederzettingsstructuur .....	186
2.2.1	Selecties.....	186
2.2.2	Maatregelen en acties .....	186
2.3	Economische structuur .....	186
2.3.1	Selecties.....	186
2.3.2	Maatregelen en acties .....	186
2.4	Toeristisch-recreatieve structuur.....	187
2.4.1	Selecties.....	187
2.4.2	Maatregelen en acties .....	187
2.5	Verkeers- en vervoersstructuur .....	188
2.5.1	Selecties.....	188
2.5.2	Maatregelen en acties .....	188

## Lijst met figuren

Figuur 1: Categorisering wegennet - mobiliteitsplan.....	42
Figuur 2: Traditionele landschappen.....	61
Figuur 3: Afbakening deelruimten .....	81
Figuur 4: Procentueel aandeel van de deekernen in de totale bevolking in 2001 (bron: NIS).....	94
Figuur 5: Bevolkingsevolutie in Sint-Gillis-Waas tussen 1991 en 2001 per leeftijdsklasse in % (bron:NIS).....	97
Figuur 6: Geboorte- en sterftecijfer, in- en uitwijking Sint-Gillis-Waas 1992-2000 (bron: NIS).....	98
Figuur 7: Reële bevolkingsevolutie in relatie met de bevolkingsprognoses voor Sint-Gillis-Waas .....	101
Figuur 8: Bevolkingsprognose van de deekernen .....	103
Figuur 9: Reële gezinsevolutie in relatie met de gezinsprognoses voor Sint-Gillis-Waas.....	104
Figuur 10: Gezinsprognose voor de vijf deekernen .....	105
Figuur 11: Drie deelgebieden van de open ruimte .....	127
Figuur 12: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied in het noorden van de kern van Sint-Gillis-Waas .....	137
Figuur 13: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het gebied tussen de afbuigingsweg van de Samelstraat tot aan de Blokstraat .....	138
Figuur 14: Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen.....	144
Figuur 15: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van de uitbreidingszone van het lokale bedrijventerrein Kluizenmolen .....	154
Figuur 16: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het toeristisch-recreatief knooppunt op lokaal niveau: Houtvoort .....	162
Figuur 17: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het toeristisch-recreatief knooppunt op lokaal niveau: voormalige station De Klinge.....	163
Figuur 18: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het centrumgebied ter hoogte van het gemeentehuis .....	177

## Lijst met kaarten

Kaart 1-I: Globale situering van Sint-Gillis-Waas .....	21
Kaart 2-I: Topografische kaart .....	21
Kaart 3-I: Situering van Sint-Gillis-Waas in de structuurplannen van bovengemeentelijk niveau .....	23
Kaart 4-I: Juridische plannen en regelgeving (1): gewestplan .....	32
Kaart 5-I: Juridische plannen en regelgeving (2): situering van de RUP's, de BPA's, het sectoraal BPA zonevremde bedrijven, goedgekeurde verkavelingen en ruilverkavelingen .....	32
Kaart 6-I: Juridische plannen en regelgeving (3): situering van de beschermde landschappen en natuurbeschermingsgebieden .....	32
Kaart 7-I: Situering van de effectieve en potentiële zonevremde woningen.	46
Kaart 8-I: Situering van de zonevremde woningen op het gewestplan .....	46
Kaart 9-I: Situering van de zonevremde bedrijven .....	46
Kaart 10-I: Situering van de zonevremde bedrijven op het gewestplan .....	46
Kaart 11-I: Situering van de zonevremde recreatie- en jeugdinfrastructuren	47
Kaart 12-I: Situering van de zonevremde recreatie- en jeugdinfrastructuren op het gewestplan .....	47
Kaart 13-I: Historische kaart: Ferraris .....	52
Kaart 14-I: Historische kaart: Vandermaelen .....	52
Kaart 15-I: Structurerende elementen op macroniveau (1) .....	54
Kaart 16-I: Structurerende elementen op macroniveau (2) .....	54
Kaart 17-I: Bestaande fysische structuur: bodems .....	56
Kaart 18-I: Bestaande fysische structuur: waterlopen en reliëf .....	56
Kaart 19-I: Bestaande natuurlijke structuur .....	58
Kaart 20-I: Biologische waarderingskaart: karteringseenheden .....	58
Kaart 21-I: Biologische waarderingskaart: waardering .....	58
Kaart 22-I: Bestaande landschappelijke structuur .....	60
Kaart 23-I: Landschapsatlas .....	62
Kaart 24-I: Bestaande nederzettingsstructuur .....	67



Kaart 25-I: Bestaande economische structuur: landbouw .....	70
Kaart 26-I: Bestaande economische structuur: bedrijvigheid en handel .....	71
Kaart 27-I: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur .....	74
Kaart 28-I: Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur.....	78
Kaart 29-I: Globale bestaande ruimtelijke structuur .....	81
Kaart 30-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern Sint-Gillis-Waas.....	82
Kaart 31-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern Sint-Pauwels .....	84
Kaart 32-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern De Klinge.....	86
Kaart 33-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern Meerdonk .....	87
Kaart 34-I: Bestaande ruimtelijke structuur gehucht 't Kalf .....	89
Kaart 35-I: Bestaande ruimtelijke structuur gehuchten Doorn en Hoogeinde	91
Kaart 36-I: Situering van de onbebouwde percelen .....	110
Kaart 37-I: Situering van de niet-uitgerust woongebieden en woonuitbreidingsgebieden .....	112
Kaart 38-R: Gewenste natuurlijke structuur .....	128
Kaart 39-R: Gewenste landschappelijke structuur.....	130
Kaart 40-R: Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur .....	135
Kaart 41-R: Woningprogrammatie .....	146
Kaart 42-R: Gewenste economische structuur: landbouw .....	149
Kaart 43-R: Gewenste economische structuur: bedrijvigheid en handel.....	149
Kaart 44-R: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	158
Kaart 45-R: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur .....	166
Kaart 46-R: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur: fietswegen en openbaar vervoer .....	166
Kaart 47-R: Gewenste ruimtelijke structuur van het open poldergebied .....	171
Kaart 48-R: Gewenste ruimtelijke structuur van het bebost landschap.....	174
Kaart 49-R: Gewenste ruimtelijke structuur van het zuidelijk landbouwgebied.....	174
Kaart 50-R: Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Gillis-Waas .....	177
Kaart 51-R: Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Pauwels.....	179

Kaart 52-R: Gewenste ruimtelijke structuur De Klinge.....	180
Kaart 53-R: Gewenste ruimtelijke structuur Meerdonk.....	181
Kaart 54-R: Gewenste ruimtelijke structuur 't Kalf.....	181
Kaart 55-R: Gewenste ruimtelijke structuur Hoogeinde.....	182

# ALGEMEEN

# 1 STRUCTUURPLANNINGSPROCES

## 1.1 Structuurplanning, een proces van visie- en beleidsvorming

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

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

*De structuurplanning situeert zich m.a.w. op het domein van de beleidsvoorbereiding: ze is gericht op de voorbereiding van de beleidsdoelstellingen en op het onderzoek en de toetsing ervan aan de beschikbare middelen.*

## 1.2 Het ruimtelijk structuurplan als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen

Het ruimtelijk structuurplan is het resultaat van een structuurplanningsproces.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Structuurplanning: een proces op drie sporen**

De omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces (B.S. 28.03.1997) geeft aan dat het ruimtelijk structuurplan niet een doel op zich is, maar slechts een van de producten in een continu proces voor een goed ruimtelijk beleid: ‘Het ruimtelijk beleid moet evenzeer gericht zijn op het procesmatige (het plannings- en besluitvormingsproces en de betrokkenheid van alle partners).’

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

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

Werken aan een langetermijnvisie is structureel bezig zijn vanuit een algemene visie op kwaliteit en duurzaamheid. Deze werkwijze, ook wel lineair planningsproces genoemd, wordt gekenmerkt door een analytische en geïntegreerde aanpak hetzij vanuit concrete problemen hetzij vanuit een veeleer abstracte benadering op basis van waarden en normen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

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

Het creëren van een maatschappelijk draagvlak - door te werken met de bevolking - heeft als doel:

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

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

## 2 PROCESVERLOOP

Het structuurplanningsproces in Sint-Gillis-Waas werd opgestart in 1994. De intercommunale Land van Waas heeft in 1994 aan de universiteit Gent de opdracht gegeven tot opmaak van een gezamenlijk structuurplan voor al de Wase gemeenten. Dit proces is in 1997 stilgelegd.

In 2001 is het structuurplanningsproces voor de gemeente Sint-Gillis-Waas opnieuw opgestart. Onderstaand is het planningsproces beschreven dat gevolgd wordt bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

### 2.1 Overlegstructuur in het planningsproces

Communicatie en overleg vormen, naast de eigenlijke planvorming, een fundamenteel onderdeel van het structuurplanningsproces.

De betrokkenheid van alle geledingen van de bevolking bij het proces biedt een dubbel voordeel. Enerzijds draagt het onder de bevolking bij tot een grotere kennis van en inzicht in de beleidskeuzes en tot een verruiming van het maatschappelijk draagvlak. Anderzijds kunnen op deze manier meer knelpunten, visies en alternatieven aan bod komen en bevordert deze betrokkenheid het bewustzijn dat iedereen zijn verantwoordelijkheid kan en moet opnemen in het huidige en toekomstige ruimtegebruik.

In het overleg zijn alle organisaties, instellingen, groepen of geledingen opgenomen waarmee samenwerking rond structuurplanning nodig of gewenst is. Ze worden opgedeeld in:

- De ambtelijke werkgroep (AW)
- De stuurgroep (SG)
- De bevolking (BV)
- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)
- Het structureel overleg (SO)
- College van Burgemeester en Schepenen (C)
- De gemeenteraad (GR)

#### 2.1.1 Ambtelijke werkgroep (AW)

De ambtelijke werkgroep is belast met de inhoudelijke planvorming van het structuurplan. Het is de motor van het planningsproces en formuleert bevindingen, visies en concepten.

De ambtelijke werkgroep bestaat uit het College van Burgemeester en Schepenen, de gemeentelijke administratieve dienst en de opdrachthouder.

Samenstelling van de ambtelijke werkgroep:

- Willy De Rudder, burgemeester
- Remi Audenaert, schepen

- Karel Verelst, schepen
- Godelieve Meersschaert-De Meyer, schepen
- Egide Vonck, schepen
- Chris Lippens, schepen
- Gemeentesecretaris
- Rudy Van Puyvelde, hoofd sector burger- en welzijnszaken
- Steven Van Audekercke, afdelingshoofd ruimtelijke ordening
- Martine De Cock, afdelingshoofd milieu en groen
- Lieve Dauginet, hoofd technische dienst
- De ontwerper, Grontmij Belgroma

### **2.1.2 Stuurgroep (SG)**

De stuurgroep is het forum waar de georganiseerde bevolking op gemeentelijk niveau rechtstreeks in dialoog kan treden met de beleidsverantwoordelijken en de deskundigen. De stuurgroep brengt advies uit over de visies, conceptelementen en voorstellen in de verschillende stappen van het planningsproces. Om de besluitvorming te optimaliseren worden aan de stuurgroep afgeronde plandocumenten ter bespreking voorgelegd.

Samenstelling van de stuurgroep:

- Leden ambtelijke werkgroep
- Voorzitter van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening
- Vertegenwoordigers van de politieke fracties:
  - Erik Waterschoot
  - William Collier
  - Lucie De Munck
  - Wilbert Dhondt
  - Herwin De Kind

### **2.1.3 Bevolking (BV) - communicatieronde**

Het overleg met de bevolking zorgt ervoor dat elke geïnteresseerde bewoner op de hoogte blijft van het structuurplanningsproces. De door de bevolking verstrekte informatie, ideeën en verwachtingen kunnen verwerkt worden in het structuurplan.

### **2.1.4 Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)**

De GECORO speelt in de formele procedure een belangrijke rol in de verzameling en verwerking van de bezwaren en de adviezen over het ontwerp structuurplan. Deze formele procedure wordt beschreven in het decreet op de ruimtelijke ordening.

Ook in de informele procedure is een belangrijke taak voor de GECORO weggelegd. Door de samenstelling van de GECORO met zowel deskundigen in de ruimtelijke ordening als vertegenwoordigers van de verschillende maatschappelijke geledingen kan de GECORO functioneren als toetskader voor de besproken visies in de ambtelijke werkgroep.



### **2.1.5 Structureel overleg (SO)**

Het structureel overleg (SO) betreft het overleg met de hogere administraties en instanties. Het heeft plaats vóór de beslissingsmomenten over afgewerkte documenten en heeft tot doel na te gaan of de gevolgde werkwijze conform is met het decreet op de ruimtelijke ordening. Het structureel overleg moet tevens waken over de afstemming tussen het Ruimtelijk Structuurplan Sint-Gillis-Waas enerzijds en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen anderzijds.

### **2.1.6 College van Burgemeester en Schepenen**

Het college van Burgemeester en Schepenen geeft advies over essentiële schakels in het proces en keurt de tussentijdse, afgewerkte documenten goed.

### **2.1.7 Gemeenteraad (GR)**

De gemeenteraad keurt formeel de opgemaakte documenten goed.

## **2.2 Overzicht van het procesverloop**

Volgend overzicht geven de vergaderingen en inspraakmomenten hebben plaatsgevonden:

#### Informele procedure:

- 24 oktober 2001: startvergadering en bespreking van de procesnota met de ambtelijke werkgroep;
- 30 november 2001: bespreking van de voorlopige startnota met de ambtelijke werkgroep;
- 18 januari 2002: bespreking van de voorlopige startnota met de ambtelijke werkgroep;
- 15 februari 2002: bespreking van de voorlopige startnota met de ambtelijke werkgroep;
- 11 maart 2002: bespreking van de startnota met de GECORO
- 22 maart 2002: voorstelling en bespreking van de procesnota en de startnota met de stuurgroep;
- 27 maart 2002: bespreking van de startnota met de GECORO
- 17 april 2002: structureel overleg betreffende de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;
- 7 juni 2002: vergadering met de ambtelijke werkgroep betreffende de voorbereiding van de informatievergaderingen voor de bevolking;
- 17, 19, 20 en 24 juni 2002: informatievergaderingen (voorstelling van de startnota) voor de bevolking;
- 28 augustus 2002: bespreking van de ‘deelnota: bestaande en gewenste ruimtelijke structuur van de verschillende deekernen te Sint-Gillis-Waas’ met de ambtelijke werkgroep;
- 5 februari 2003: bespreking van de ‘discussienota: gemeentelijke woonbehoeftestudie’ met de ambtelijke werkgroep;

- 11 juni 2003: bespreking van de deelnota's 'bestaande structurerende elementen op macroniveau', 'verkeer en vervoer' en 'open ruimte' met de ambtelijke werkgroep;
- 17 juni 2003: toelichting goedkeuringsprocedures en bespreking deelnota met de GECORO;
- 11 augustus 2003: bespreking van de deelnota's 'toerisme en recreatie' en 'economie' met de ambtelijke werkgroep;
- 12 november 2003: bespreking van de deelnota's 'toerisme en recreatie' en 'economie' met de GECORO;
- 8 december 2003: bespreking van de deelnota 'economie' met de GECORO;
- 10 december 2003: bespreking van de deelnota 'nederzettingen' en de woonbehoeftestudie met de ambtelijke werkgroep;
- 21 januari 2004: bespreking van de deelnota 'deelruimten' en de woonbehoeftestudie met de ambtelijke werkgroep;
- 27 januari 2004: bespreking voorontwerp met de GECORO;
- 10 februari 2004: eerste bespreking van de eerste versie van het voorontwerp met de ambtelijke werkgroep;
- 2 maart 2004: tweede bespreking van de eerste versie van het voorontwerp met de ambtelijke werkgroep;
- 3 en 10 mei 2004: toelichting van het voorontwerp aan de GECORO;
- 2 juni 2004: structureel overleg aangaande het voorontwerp GRS (zie bijlage 1);
- 8 juli 2004: bespreking met de ambtelijke werkgroep van de adviezen en opmerkingen die geformuleerd zijn tijdens het structureel overleg;
- 6 augustus 2004: bespreking met de ambtelijke werkgroep van de opge maakte inrichtingsschetsen voor strategische projecten en van de bindende bepalingen;
- 14 oktober 2004: bespreking van het herwerkte voorontwerp met de ambtelijke werkgroep.

Formele procedure:

- De formele procedure is van start gegaan met een plenaire vergadering op 18 januari 2005.

### **3 INHOUD VAN DE NOTA**

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

Deel 1, het *informatief gedeelte* bevat informatie over de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente, over de toekomstige ruimtebehoeften en over de bestaande plannen voor het grondgebied van de gemeente.

Deel 2, het *richtinggevend gedeelte* geeft de doelstelling en prioriteiten weer van de gemeente inzake ruimtelijke ordening en bevat een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur en van de maatregelen, middelen, instrumenten en acties tot de uitvoering ervan. De gemeente mag bij het nemen van beslissing niet afwijken van het richtinggevend gedeelte, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Deel 3, het *bindend gedeelte* bevat de onderdelen van het ruimtelijk structuurplan die bindend zijn voor de gemeente.

# DEEL 1: INFORMATIEF GEDEELTE

# 1 BASISGEGEVENS OVER SINT-GILLIS-WAAS

## 1.1 Situering van Sint-Gillis-Waas

### Kaart 1-I: Globale situering van Sint-Gillis-Waas

### Kaart 2-I: Topografische kaart

Sint-Gillis-Waas is een fusiegemeente die bestaat uit de deelgemeenten Meerdonk, De Klinge, Sint-Pauwels en Sint-Gillis-Waas en delen van Vrasene en Kemzeke.

De gemeente Sint-Gillis-Waas is gelegen in het noordoosten van de provincie Oost-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Sint-Niklaas. Het is een grensgemeente die paalt aan Nederland. Op Belgisch grondgebied zijn er drie buurgemeenten: in het westen Stekene, in het zuiden Sint-Niklaas en in het oosten Beveren. In het noorden grenst de gemeente aan het Nederlandse Clinge.

De gemeente situeert zich in de nabijheid van een aantal belangrijke steden, met name Antwerpen, Sint-Niklaas en Lokeren.

De E34 doorsnijdt de gemeente van oost naar west. Doorheen Sint-Pauwels loopt de provinciale weg N403, een belangrijke noord-zuidverbinding tussen Sint-Niklaas en Hulst. Ten zuiden van de gemeente situeren zich de E17 en de N70 met parallel hiermee de spoorweg.

## 1.2 Kengetallen

<b>OPPERVLAKTE</b>	<b>55 km<sup>2</sup></b>
<b>INWONERS ( in 2001 )</b>	<b>17.385</b>
Sint-Gillis-Waas ( + deel van Kemzeke )	7.614
Sint-Pauwels	4.359
De Klinge	3.077
Meerdonk	1.931
Deel van Vrasene	403
Niet te lokaliseren	1

<b>BEVOLKINGSDICHTHEID ( in 2001 )</b>	<b>316 inw / km<sup>2</sup></b>
<b>LEEFTIJDSKLASSEN ( in 2001 )</b>	
0-19 jaar	4.296 ( of 24,7 % )
20-64 jaar	10.474 ( of 60,3 % )
>65 jaar	2.615 ( 15,0 % )
<b>AANTAL GEZINNEN (in 2001)</b>	<b>6.492</b>
<b>GEMIDDELDE GEZINSGROOTTE</b>	<b>2,68</b>

Tabel 1: Kengetallen: demografie <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bron: NIS, 2001

## 2 PLANNINGSCONTEXT

### 2.1 Ruimtelijke structuurplannen

#### **Kaart 3-I: Situering van Sint-Gillis-Waas in de structuurplannen van bovengemeentelijk niveau**

##### **2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (1997)**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bestaat bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen.

De Vlaamse regering beoogt door de opmaak van een structuurplan voor Vlaanderen de versnippering van de open ruimte tegen te gaan en het stedelijk weefsel te herwaarderen. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt geconcretiseerd door vier ruimtelijke principes:

- Gedeconcentreerde bundeling
- Poorten als motor voor ontwikkeling
- Infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten
- Fysisch systeem ruimtelijk structurerend

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen onderschrijft het subsidiariteitsprincipe. Het bepaalt aldus de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de voor Vlaanderen structuurbepalende componenten, met 2007 als planhorizon. Deze componenten zijn door het Vlaamse niveau geselecteerd. Het betreft de stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, het buitengebied, de gebieden van economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

##### *2.1.1.1 Buitengebied*

Sint-Gillis-Waas wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als een gemeente in het buitengebied. Samengevat gelden voor het buitengebied volgende doelstellingen:

Algemene beleidslijn: buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies

Als doel wordt gesteld een dynamische en duurzame ontwikkeling te verzekeren zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, met name landbouw, natuur, bosbouw en het wonen en werken op het niveau van het buitengebied aan te tasten.

Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied

Om het buitengebied te vrijwaren voor de structuurbepalende functies moet de versnippering van het buitengebied en de verbrokkeling van haar structuur door bebouwing en infrastructuren tegengegaan worden. Door gerichte structuurondersteunende maatregelen, zowel naar natuur, bos en landbouw als naar de woon- en werkfunctie toe, moet de eigenheid van het buitengebied gevrijwaard worden.

Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied

Het is de bedoeling om de ruimtelijke groei, met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten, te concentreren in de kernen van het buitengebied. De eigen ontwikkeling van de kernen wordt opgevangen binnen de vooropgestelde procentuele verdeling van de behoefte aan nieuwe woningen. Principieel wordt gesteld dat het buitengebied slechts kan opnemen wat er nu aan relatieve groei bestaat en dit zowel voor de woonfunctie als voor de economische activiteiten.

Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen

Deze functies kunnen slechts op een duurzame wijze functioneren indien de gebieden die aan deze functie toegewezen worden ingebed zijn in een goed gestructureerd geheel. Overlapping van deze gehelen behoort tot de mogelijkheden.

Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied

Naast de kwantiteit van de afgebakende gebieden op Vlaams niveau moeten ook garanties gegeven worden voor de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden. Ruimtelijke kwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke factoren en niet op milieukwaliteitsfactoren.

Tot de ruimtelijke kwaliteitsobjectieven voor het buitengebied behoren onder meer deze met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur en de ruimtelijke kwaliteit van het nederzettingsspatroon.

Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem.

Ruimtelijke ordening en milieubeleid dienen op elkaar te worden afgestemd, uitgaande van het fysisch systeem dat het raakvlak vormt.

Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied.

Er zal worden gestreefd naar een buffering van de natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van de er aan grenzende functies, o.m. omwille van de relatie tussen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit.

Inzake de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in het buitengebied, wordt in Oost-Vlaanderen 39 % als maximum gehanteerd.

#### 2.1.1.2 Stedelijke gebieden

Op basis van de stedelijke uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau, van het belang van het stedelijk gebied voor de omgeving en voor Vlaanderen en op basis van hun interne stedelijke structuur, wordt beleidsmatig onderscheid gemaakt in de volgende vier categorieën van stedelijke gebieden:

- Grootstedelijke gebieden
- Regionaalstedelijke gebieden
- Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden
- Kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau

Sint-Gillis-Waas wordt niet geselecteerd als stedelijk gebied, maar behoort volledig tot het buitengebied.



Sint-Gillis-Waas situeert zich wel in de onmiddellijke omgeving van een aantal stedelijke gebieden. Sint-Niklaas is in het RSV geselecteerd als regionaal stedelijk gebied. Het omvat 'delen van de gemeente Sint-Niklaas', m.a.w. buurgemeenten exclusief. Beveren wordt geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Antwerpen wordt afgebakend als grootstedelijk gebied met delen van de omliggende gemeenten, waar Sint-Gillis-Waas geen deel van uit maakt.

#### 2.1.1.3 Economische activiteiten

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de economische activiteiten bundelen in economische knooppunten. Dit zijn:

- Stedelijke gebieden
- Poorten (zeehavens, luchthavens, HST)
- Specifieke economische knooppunten

De gemeente Sint-Gillis-Waas is niet geselecteerd als economisch knooppunt, maar situeert zich in de nabijheid van de stedelijke gebieden Antwerpen, Sint-Niklaas en Beveren en de poort, zeehaven van Antwerpen.

#### 2.1.1.4 Lijninfrastructuren

Het versterken van alternatieven voor het autoverkeer, het optimaliseren van het wegennet en een mobiliteitsbeleid gericht op beheer van het verkeer zijn de mobiliteitsdoelstellingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

##### Wegen

Het optimaliseren van de wegen gebeurt door een categorisering met aanduiding van de gewenste functie en inrichting van de weg. Voor Sint-Gillis-Waas binnen zijn regionale context is de selectie van de volgende wegen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen belangrijk:

- Hoofdwegen:
  - A14/E17: Lille-Kortrijk-Gent-Antwerpen.
  - E34/N49/A11: Havenweg: Zeebrugge-Brugge-Antwerpen.De hoofdfunctie van deze categorie wegen is het verbinden op internationaal niveau, aanvullend kunnen zij een verbindende functie op Vlaams niveau vervullen:
- Primaire wegen I en II:
  - Geen selecties relevant voor Sint-Gillis-Waas.

##### Spoorwegen

Voor het spoorwegennet wordt eveneens een categorisering vooropgesteld. De lijn Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijsel is geselecteerd als hoofdspoorweg voor personenvervoer.

Op lange termijn wordt een nieuwe spoorverbinding gepland tussen Zeebrugge en Antwerpen Linkeroever langs de E34/A11/N49.

## 2.1.2 Gedeeltelijke herziening van het RSV (2004)

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. Op 21 april verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

De herziening heeft onder meer betrekking op de ruimte voor bedrijven in de ruimtebalans. In de gedeeltelijke herziening van het RSV wordt gesteld dat de herbestemming van een zonevreemd bedrijf niet wordt opgenomen in de ruimtebalans. Wanneer een zonevreemd bedrijf uitbreidt, wordt de uitbreiding uiteraard wel op de balans gelegd.

### **2.1.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (2004)**

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) voor de provincie Oost-Vlaanderen is op 10 december 2003 door de provincieraad definitief vastgesteld en op 18 februari 2004 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het PRS is in werking getreden op 24 maart 2004.

Bij de uitwerking van het structuurplan is gewerkt vanuit deelstructuren alsook vanuit deelruimten. De deelstructuren beslaan de volledige provincie en ze beschrijven de samenhang tussen gebieden van gelijke aard en voorkomen. De deelruimten zijn gebieden die een zeer grote samenhang en sterk gelijkaardige ruimtelijke structuur bezitten.

Als basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt een duurzaam ruimtelijk beleid vooropgesteld waar naast het respect voor de ruimtelijke draagkracht, eveneens gestreefd wordt naar ruimtelijke kwaliteit. Het begrip 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' wordt in het provinciaal ruimtelijk beleid geconcretiseerd in een viertal uitgangspunten welke de basis vormen voor de visie op de gewenste ruimtelijke structuur van Oost-Vlaanderen:

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

#### *2.1.3.1 Sint-Gillis-Waas in de deelruimte, noordelijk openruimtegebied, buitengebied tussen verstedelijkte zones*

Sint-Gillis-Waas maakt deel uit van het noordelijk openruimtegebied als buitengebied tussen verstedelijkte zones. Het beleid voor deze deelruimte steunt op volgende ruimtelijke principes:

Het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van de openruimtefuncties

Voor de verdere ontwikkeling van de openruimtefuncties dienen de typische kenmerken van de opeenvolgende landschapsstructuren versterkt te worden. De opeenvolgende systemen worden onderling visueel en functioneel verbonden.

Wonen en werken op lokale schaal

De ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt tot het lokale schaalniveau. Het E17-netwerk fungeert als stedelijk centrumgebied.

### Een beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking

De bereikbaarheid wordt selectief uitgewerkt met de nadruk op alternatieven voor het autoverkeer. De mogelijke verstedelijkingsdruk gegenereerd door de E34/N49/A11 wordt tegengegaan door het aantal op- en afritten te beperken. Ook zijn de bereikbaarheid van de stedelijke polen en de regionale ontsluitingsmogelijkheden in het E17-netwerk vanuit het noordelijke openruimtegebied belangrijk.

#### 2.1.3.2 Gewenste nederzettingsstructuur

In het buitengebied dient de lokale groei inzake wonen en werken geconcentreerd te worden in hoofddorpen en woonkernen. In de gemeente Sint-Gillis-Waas worden Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels geselecteerd als hoofddorpen en De Klinge en Meerdonk als woonkernen. Ook Kemzeke en Kieldrecht zijn als hoofddorp aangeduid (Kemzeke is grotendeels in de gemeente Stekene gesitueerd en Kieldrecht behoort tot de gemeente Beveren). In de hoofddorpen wordt de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld. In de woonkernen daarentegen kunnen geen nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld worden.

Voor Sint-Gillis-Waas wordt de taakstelling inzake wonen voor de periode 1991-2007 berekend op 877 wooneenheden volgens scenario 1 en 1010 wooneenheden volgens scenario 2.<sup>2</sup>

#### 2.1.3.3 Gewenste openruimtestructuren

Binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas worden volgende componenten van de openruimtestructuur onderscheiden:

Behoud van een open Kreken- en Poldergebied (noorden van de gemeente)

Het beleid is erop gericht de landbouwfunctie te vrijwaren, de openheid van het landschap te behouden, de natuurlijke lijnstructuren te versterken en de ontwikkeling van toerisme en recreatie te beperken tot recreatief medegebruik.

Versterken van de verschillen in het gedifferentieerd openruimtelandschap (zuiden van de gemeente)

Omwille van de verschillende kwaliteiten en potenties is een gebiedsgerichte uitwerking in landschapsregio's aangewezen. Sint-Gillis-Waas maakt deel uit van de landschapsregio, het Land van Waas waar volgende doelstellingen nagestreefd worden:

- Behoud en versterking van de typische bolle akkers en de coulissen van het Land van Waas;
- Behoud en versterking van de bossen en reliëfgradiënten;
- Vrijwaring van de resterende openruimtecorsidors.

#### 2.1.3.4 Gewenste landschappelijke structuur

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden een aantal structurende landschapselementen geselecteerd, als aanknopingspunten voor de gewenste landschappelijke structuur. Voor de gemeente Sint-Gillis-Waas zijn volgende elementen geselecteerd:

- Relictzones: Bolle akkergebieden Land van Waas, Scheldepolders Beveren en Scheldeschorren, Stropersbos Stekene.

---

<sup>2</sup> Sinds de herziening van het RSV is scenario 2 van toepassing.

- Ankerplaatsen: Krekengebied van Kieldrecht en Meerdonk en het Stropersbos.
- Landduinen in het krekengebied en de landduinen in het westen van Sint-Gillis-Waas als uitloper van de Oost-Vlaamse dekzandrug.
- Waterloop van de Hoge landen, Zuidelijke waterloop, Geul, Molenbeek, Grote Beek en Vrasenebeek en het complex van krekken.
- Het Stropersbos als onderdeel van het boscomplex Kloosterbos – Heidebos – Bekaf – Stropersbos.
- Het dijkencomplex van het Krekengebied Sint-Gillis-Waas/Beveren.

Voor de landschapsregio's zijn een aantal ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven opgesteld:

- Scheldepolders
  - Behoud van de nog resterende en meestal unieke relictten op cultuurhistorisch en natuurland.
  - Behoud van contrasten in de overgang van de landschappen is aanbevolen.
- Land van Waas
  - Maximaal behoud van het nog resterende typische coulisselandschap in het noordelijke deel door het vrijwaren van verdere versnijdingen.
  - Gezoneerde opvang van de verdere industriële en residentiële druk.

De scheldepolders en schorren van Sint-Gillis-Waas worden binnen het noordelijk openruimtegebied geselecteerd als pilootproject inzake landschapsbehoud met als doel een directe en concrete doorwerking van de landschappelijke opties van het PRS te kunnen garanderen.

#### 2.1.3.5 *Gewenste natuurlijke structuur*

Voor Sint-Gillis-Waas kunnen volgende elementen geselecteerd worden als onderdeel van de natuurverbindingengebieden en de bovenlokale ecologische infrastructuur als verbindingstructuren van GEN's en GENO's. Het doel van deze selectie is om over de gehele provincie een netwerk te vormen van ecologische infrastructuur:

Als natuuraandachtszones worden geselecteerd:

- 3V1: De stropers, 3V2: Grote Geul en 3V6: krekken van Saelegem,

Als natuurverbinding wordt geselecteerd:

- 2N15: Natuurverbinding Stuifzandrug Waasmunster, Sint-Niklaas, Belsele, Sinaai door bosjes.
- 3N1: Natuurverbinding Het Kalf – Groenendijk tussen de natte graslanden.
- 3N2: Natuurverbinding tussen Turfbankenpolder en Kieldrechtswatergang door oude dijken, bomenrijen, watergangen met rietkragen en oude kreekgraslanden.
- 3E2: Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang via de Watergang Hoge Landen door dijken, bomenrijen en een aangepast profiel
- 3E3: Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang via de Vrasenebeek door dijken, bomenrijen en een aangepast profiel

#### 2.1.3.6 *Gewenste agrarische structuur*

Het beleid voor de agrarische structuur relevant voor Sint-Gillis-Waas wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan beschreven in het beleid voor de polders van het Meetjesland en het Waasland alsook in het beleid voor de zandstreek ten noordoosten van Gent.

In de polders wordt de grondbehoevende sector (akkerbouw en rundveehouderij) beoogd. Landbouwgrond moet maximaal ter beschikking worden gesteld voor een duurzame landbouw. Landbouw moet bovendien rekening houden met de aanwezige natuurwaarden.

In de zandstreek wordt een gemengde landbouw met een divers aanbod gestimuleerd in overeenstemming met de agrarische mogelijkheden en fysieke kwetsbaarheden.

#### *2.1.3.7 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur*

Sint-Gillis-Waas maakt deel uit van het toeristisch-recreatief aandachtsgebied Vlaams krekens- en poldergebied, waar toerisme en recreatie vooral gericht zijn op recreatief medegebruik van het landschap. De gemeente kan eveneens gelokaliseerd worden binnen het gebundeld netwerk, dat als drager van de toeristisch-recreatieve bewegingen fungeert.

De oude spoorwegbedding Sint-Niklaas – Hulst wordt geselecteerd als behorend tot het toeristisch-recreatief hooftroutenetwerk.

Het kampeerverblijfterrein Fort Bedmar wordt geselecteerd als verblijfsrecreatief knooppunt buiten de stedelijke gebieden. Een beperkte uitbreiding is mogelijk. Bijkomende hoogdynamische elementen zijn echter niet wenselijk.

#### *2.1.3.8 Gewenste ruimtelijk-economische structuur*

In Sint-Gillis-Waas kunnen lokale bedrijventerreinen, bedoeld voor kleine bedrijven die qua functie en schaal gericht zijn op de plaatselijke nederzettingen gerealiseerd worden in de hoofddorpen Sint-Pauwels en Sint-Gillis-Waas of aansluitend op een bestaand bedrijventerrein. De behoefte voor bijkomende bedrijventerreinen moet gemotiveerd worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Uitbreiding van geïsoleerde kleinhandel van bovenlokaal belang is niet wenselijk in het buitengebied.

#### *2.1.3.9 Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren*

Sint-Gillis-Waas behoort tot het noordelijk openruimtegebied. De bereikbaarheid in dit gebied wordt op een laag niveau gehouden om grootschalige ontwikkelingen tegen te gaan. De ontsluiting richt zich op de havenweg A11/N49. De relatie met Antwerpen wordt verzorgd door een verbindende busdienst.

De vroegere treinbedding biedt als fietsas potenties voor ontsluiting.

Op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas, wordt de N403 geselecteerd als secundaire weg type II. De weg krijgt dus een bovenlokale verbindings- en verzamel functie, met nadruk op de verzamel functie. Bijzondere aandacht dient te gaan naar de leefbaarheid in de doortocht van Sint-Pauwels.

Het gedeelte van de N403, gelegen ten noorden van de A11 / E34, is geselecteerd als secundaire weg type I en het deel tussen Vlyminckshoek en de spoorweg als secundaire weg type III.

In het bindend gedeelte staat vermeld dat de provincie er op aandringt om voor elke secundaire weg een streefbeeld op te maken. Bovendien plant de provincie in het kader van een bovengemeentelijk mobiliteitsplan een onderzoek naar de leefbaarheid van de kernen gelegen langs de als secundaire weg II geselecteerde N403, Sint-Niklaas – A11/N49.

## 2.1.4 Ruimtelijke structuurplannen van buurgemeenten

### 2.1.4.1 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Stekene (2004)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de gemeente Stekene bevindt zich momenteel in de decretale fase van het openbaar onderzoek.

De globale toekomstvisie wordt samengevat in de metafoor 'Stekene, groene long van het Waasland'. Uitgaande van deze visie worden volgende ruimtelijke concepten of doelstellingen voor Stekene vooropgesteld:

- Versterken van de dorpskernen;
- Beekvalleien als groene vingers in zowel de open ruimte als de bebouwde omgeving;
- Bossen als groene longen;
- Beschermen van het landbouwareaal;
- Integreren van de bestaande en toekomstige bedrijvigheid in de ruimere omgeving;
- Inpassing van de toeristische infrastructuur in het ruimtelijk geheel;
- Op een duurzame wijze streven naar een toegankelijke en leefbare gemeente.

Volgende elementen zijn van belang voor de gemeente Sint-Gillis-Waas:

- In de grotere bosgebieden (o.a. Stropersbos) zijn de natuur- en bosfuncties prioritair met recreatie als ondergeschikte medegebruiker;
- De valleigebieden (o.a. Molenbeek) worden aanzien als de belangrijkste natuurlijke dragers van het ruimtelijk systeem, die maximaal gevrijwaard dienen te worden van bebouwing;
- De vallei- en bosgebieden moeten met elkaar verbonden worden d.m.v. de beekvalleien;
- Landbouw vormt de belangrijkste component van de openruimtestructuur, waarbij gekozen wordt voor een gebiedsgerichte differentiatie van het landbouwareaal;
- Omwille van de verkeersleefbaarheid van Kemzeke wordt gepleit voor de aanleg van een nieuwe bovenlokale omleidingsweg tussen de E34 en de ring rond Sint-Niklaas die de rol van de N403 moet overnemen;
- Stekene en ook Kemzeke worden ontwikkeld als hoofddorpen. Zij moeten bijgevolg het grootste deel van de woonbehoeften opvangen evenals de nood aan bedrijventerreinen.

### 2.1.4.2 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren

In de gemeente Beveren is de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in opmaak.

Volgende elementen zijn van belang voor Sint-Gillis-Waas:

- Potentieel woongebied Molenberg (Kieldrecht): de gemeente Beveren vraagt aan Sint-Gillis-Waas om bij eventuele toekomstige verkavelingsvoorstellen rekening te houden met het voorzien van ontsluitingsmogelijkheden voor dit binnengebied.
- De gewenste natuurlijke structuur van beide gemeenten wordt op elkaar afgestemd voor wat betreft de Grote Geul en de krekens van Saleghem.

### 2.1.4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Niklaas (2003)

Voor de gemeente Sint-Niklaas dateert de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van 17 december 2003.

Als ruimtelijke visie wordt vooropgesteld dat Sint-Niklaas verder dient te worden uitgebouwd als bruisend centrum omgeven door een gevarieerd landschap met attractieve kernen. Voor Sint-Gillis-Waas is vooral het gevarieerd landschap van belang. Voor dit landschap wordt immers gesteld dat het zoveel mogelijk gevrijwaard dient te worden voor de functies natuur en landbouw en dat de eigenheid van de diverse landschappen versterkt dient te worden.

Volgende ruimtelijke concepten omschrijven de toekomstvisie voor Sint-Niklaas:

- Bundelen van activiteiten in het stedelijk gebied Sint-Niklaas
- Uitbouw van kernen met een eigen identiteit
- De ruit als ontsluitingsprincipe voor het stedelijk gebied
- Kwalitatieve lusstructuur
- Gedifferentieerde Z-vormige bosstructuur
- Moervaartdepressie en vallei rond het kanaal van Stekene als ecologisch stiltegebied
- Twee landschappelijk verbeterde, maar structurele landbouwgordels

#### 2.1.4.4 Bestemmingsplan Clinge (2004)

Voor de kom van de Nederlandse gemeente Clinge is een definitief bestemmingsplan opgemaakt, dat dateert van 23 september 2004. Het doel van het bestemmingsplan is de opmaak van een actuele beleidsvisie en een juridisch-planologische regeling voor de kom Clinge.

Voor de toekomstige ontwikkeling van Clinge wordt gestreefd naar intensivering van het ruimtegebruik in de kern. Hierbij worden volgende hoofdlijnen of ontwikkelingsthema's geformuleerd:

- Waarborgen en verbeteren van het woon- en leefklimaat;
- Bevorderen van de integratie van De Sterre in de dorpskern en de leefgemeenschap Clinge;
- Bevorderen van een duurzaam veilige verkeersstructuur;
- Behouden en versterken van de lokale verzorgingsstructuur;
- Behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
- Revitaliseren en herstructureren van het bedrijventerrein;
- Waarborgen en verbeteren van de milieukwaliteit;
- Behouden van archeologische waarden.

## 2.2 Juridische plannen en regelgeving

### Kaart 4-I: Juridische plannen en regelgeving (1): gewestplan

### Kaart 5-I: Juridische plannen en regelgeving (2): situering van de RUP's, de BPA's, het sectoraal BPA zonevremde bedrijven, goedgekeurde verkavelingen en ruilverkavelingen

### Kaart 6-I: Juridische plannen en regelgeving (3): situering van de beschermde landschappen en natuurbeschermingsgebieden

#### 2.2.1 Gewestplan

Sint-Gillis-Waas valt onder het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren. Tot de uitwerking van het gewestplan werd besloten in het KB van 7 november 1978. Op 28 juli 1999 is het besluit tot definitieve Gewestplanwijziging 1 in het Belgisch Staatsblad verschenen. De gewestplanwijziging heeft betrekking op de Waaslandhaven en voorziet de reservatiestrook voor de aanleg van het 'Havenspoor'.

De bestemmingen betreffende landbouw (78,43 %), wonen (12,38 %) en natuur (5,73 %) nemen het grootste aandeel van de oppervlakte van Sint-Gillis-Waas in. De bestemmingen met betrekking tot bedrijvigheid (0,94 %), recreatie (1,15 %) en gemeenschapsvoorzieningen (1,00 %) nemen het kleinste aandeel van de bestemmingen op.

ZONE GEWESTPLAN	Opp. (ha)	Opp. (%)
Woongebied	336,54	6,06
Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde	5,04	0,09
Woongebied met landelijk karakter	274,32	4,94
Woonpark	1,91	0,03
Woonuitbreidingsgebied	70,03	1,26
<i>SUBTOTAAL WONEN</i>	<i>687,84</i>	<i>12,38</i>
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	23,98	0,43
Ontginningsgebied	51,44	0,93
<i>SUBTOTAAL GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN</i>	<i>75,42</i>	<i>1,00</i>
Gebied voor dagrecreatie	14,89	0,27
Gebied voor verblijfrecreatie	49,25	0,89
<i>SUBTOTAAL RECREATIE</i>	<i>64,14</i>	<i>1,15</i>
Parkgebied	15,98	0,29
Groengebied	7,31	0,13



Natuurgebied	42,73	0,77
Natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten	215,60	3,88
Bosgebied	36,90	0,66
<i>SUBTOTAAL NATUUR</i>	<i>318,52</i>	<i>5,73</i>
Agrarisch gebied	4066,47	73,21
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	116,58	2,10
Valleigebied	173,16	3,12
<i>SUBTOTAAL LANDBOUW</i>	<i>4356,21</i>	<i>78,43</i>
Ambachtelijke bedrijven en KMO's	52,13	0,94
<i>SUBTOTAAL BEDRIJFVIGHEID</i>	<i>52,13</i>	<i>0,94</i>
<i>TOTAAL</i>	<i>5554,28</i>	<i>100,00</i>

Tabel 2: Overzicht gewestplanbestemmingen<sup>3</sup>

Sint-Gillis-Waas bestaat voor het grootste deel uit agrarisch gebied. In het noordoosten van de gemeente worden de krekengebieden ingekleurd als valleigebied, natuurgebied en natuurreservaat. In het boscomplex 'De Stropers' zijn landschappelijk waardevolle landbouwgebieden, natuurgebieden en natuurreservaten terug te vinden. Het gebied ten noorden van de E34, ter hoogte van het Saleghemkreekcomplex en het gebied nabij de Grote Geul, is bestemd als valleigebied, natuurgebied en natuurreservaat. Binnen het woongebied van De Klinge en grenzend aan de kern van Sint-Pauwels zijn er ruimten bestemd met parkgebied.

De kernen van Sint-Gillis-Waas, Sint-Pauwels, De Klinge, 't Kalf en Kemzeke worden als woongebied ingekleurd. Meerdonk is woongebied met landelijk karakter, bestaande uit woonlinten. Ook in het zuiden van de gemeente komt veel lintbebouwing voor, met als bestemming woongebied met landelijk karakter. Deze gebieden verbinden Sint-Pauwels en Sint-Gillis-Waas met kernen in Sint-Niklaas en Stekene. De woonuitbreidingsgebieden situeren zich nabij de kernen Sint-Gillis-Waas, Sint-Pauwels, Kemzeke en Meerdonk alsook nabij de Bagoniewijk.

Langs de E34 wordt een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's voorzien. Verder zijn er nabij de woongebieden zones voor ambachtelijke bedrijven en kmo's terug te vinden voor individuele bedrijven.

In de deelgemeenten Sint-Pauwels en Sint-Gillis-Waas is ruimte voorzien voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. In Sint-Gillis-Waas en Meerdonk zijn ontginningsgebieden aanwezig.

De gebieden voor recreatie bevinden zich ter hoogte van de Bagoniewijk, het Stropersbos en fort Bedmar alsook grenzend aan de kernen van Sint-Pauwels en Sint-Gillis-Waas.

<sup>3</sup> Bron: OC-GIS Vlaanderen, eigen verwerking

Er zijn reservatiestroken voorzien die de aanleg van de N41 (Sint-Niklaas – Hulst) en een ringweg rond Sint-Pauwels en Kemzeke mogelijk moeten maken.

### **2.2.2 Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (2002 en 2003)**

Het ontwerp van het gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zonevreemd kampeerterrein Fort Bedmar is bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2002 definitief vastgesteld (BS 2 oktober 2002). Het gaat over een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat opgemaakt is in toepassing van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening - dit is een overgangsbepaling die van toepassing was tot de provincies provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen maken of ze een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan hebben - dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan op het ogenblik van de goedkeuring van het eerste provinciaal ruimtelijk structuurplan ingevolge artikel 188bis, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening; Fort Bedmar betreft een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven, dat gedeeltelijk zonevreemd gelegen is volgens het huidige gewestplan. Om de uitbating van dit kampeerterrein niet in het gedrang te brengen wordt door middel van een RUP de planologische bestemming aangepast.

Het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, onderdelen van de Grote Eenheid Natuur (GEN) Stropersbos, is definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 4 februari 2005 (BS 10 maart 2005).

### **2.2.3 Afbakening VEN 1° fase**

- Besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor de Wase Scheldepolders, de Slikken en schorren langs de Schelde en de Blokkersdijk d.d. 18 juli 2003 (BS 17 oktober 2003).
- Besluit van de Vlaamse regering houdende definitieve vaststelling van het afbakeningsplan voor het Meetjesland krekengebied oost, het Bekafcomplex, de Stropers, het Heidebos en de Moervaardepressie tot Durmevallei d.d. 18 juli 2003 (BS 17 oktober 2003).

### **2.2.4 Bijzondere Plannen van Aanleg**

In de gemeente Sint-Gillis-Waas werden tot nu toe 3 BPA's goedgekeurd:

- BPA nr.1 Pompstraat
  - Goedgekeurd bij KB van 26 februari 1987
  - Herziening is goedgekeurd bij MB van 21 juni 2004
  - Hoofdbestemming: wonen – school
  - Volledig gerealiseerd

- BPA nr.2 Sportcentrum
  - Goedgekeurd bij KB van 29 december 1988
  - Herziening goedgekeurd op 14 maart 1996
  - Hoofdbestemming: wonen
  - Volledig gerealiseerd
  - Principe herziening gemeenteraad van 5 juni 2003 – de procedure is opgestart:  
Via deze herziening wil het gemeentebestuur een aantal knelpunten binnen het BPA oplossen. Er wordt tevens een actualisatie van het BPA aan de huidige toestand beoogd. Het BPA kan in twee delen gesplitst worden: een woongedeelte en een recreatief gedeelte.
- BPA nr.3 Kemphoek (Meubelen Verberkmoes)
  - Goedgekeurd bij MB van 11 mei 1989
  - Hoofdbestemming: ambachtelijke zone – KMO
  - Volledig gerealiseerd
- BPA Kluizenmolen:
  - Principe opmaak op gemeenteraad van 5 juni 2003 – de procedure is opgestart:  
Het BPA is bestemd voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein.

### 2.2.5 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (2004)

Het sectoraal BPA is goedgekeurd bij MB van 25 juni 2004.

In het kader van het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven is een gebiedsgericht onderzoek verricht en heeft de gemeente Sint-Gillis-Waas een visie vooropgesteld ten aanzien van de gewenste ruimtelijk-economische structuur.

De studie heeft betrekking op behoorlijk vergunde bedrijven die gelegen zijn in de open ruimte. Het gaat om lokale bedrijvigheid met industriële of ambachtelijke activiteiten.

De bestaande bedrijventerreinen zijn volledig in gebruik. Mogelijkheden ontbreken om zonevreemde bedrijven te herlokalisieren binnen wettelijk voorziene ambachtelijke zones in Sint-Gillis-Waas.

In het BPA worden drie homogene gebieden onderscheiden waarvoor een specifieke visie voor opgesteld wordt:

- Polders, open landbouwgebied ten noorden van de snelweg:
  - Zonevreemde bedrijven in principe niet verder laten ontwikkelen;
  - Enkel zonevreemde bedrijven die verbonden zijn met het agrarisch gebied of de agrarische functie kunnen ontwikkelen;
  - Zonevreemde bedrijven gelegen langs een verbindingsweg (secundaire weg, lokale weg type I) maken een kans om opgenomen te worden, indien er een relatie is met deze verbindende functie.
- Zandleemstreek, landbouwgebied ten zuiden van de snelweg:
  - Zonevreemde bedrijven kunnen blijven bestaan, ontwikkelingen zijn mogelijk binnen te bepalen voorwaarden en in functie van de lokale omstandigheden;

- Zonevreemde bedrijven die verbonden zijn met het agrarisch gebied of de agrarische functie kunnen ontwikkelen.
- Kernen van Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels:
  - Zonevreemde bedrijven op schaal van het dorp kunnen geïntegreerd worden in de dorpsomgeving. Integratie betekent dat bestaande bedrijven kunnen blijven bestaan en uitbreiden mits een goede opname in het woonweefsel. De menging van functies die hierdoor ontstaat moet versterkend werken voor het gehele ruimtelijke systeem waarvan een bedrijf een onderdeel vormt;
  - Bedrijven die niet integreerbaar zijn omwille van hun activiteit, schaal of omwille van de omgevingsfactoren dienen kleinschalig te blijven en niet te worden gestimuleerd om uit te breiden. Hier dient eerder gedacht aan een herlokalisatie op korte of lange termijn op een te voorzien gemeentelijk bedrijventerrein dat voor deze bedrijven een oplossing biedt en tevens de vraag naar bijkomende gronden kan opvangen.

In totaal zijn er 13 bedrijven opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

### **2.2.6 Goedgekeurde verkavelingen en ruilverkavelingen**

Binnen de gemeente zijn diverse goedgekeurde verkavelingen gesitueerd, alsook twee zones voor ruilverkaveling.

### **2.2.7 Gemeentelijke verordeningen en subsidies**

In Sint-Gillis-Waas bestaat volgende gemeentelijke verordening:

- Gemeentelijke bouwverordening voor nieuwbouw en vernieuwbouw waarbij afzonderlijke huisaansluitingen voor gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater verplicht wordt (door gemeenteraad definitief vastgesteld op 7 oktober 2004).<sup>4</sup>

Volgende subsidiereglement is geldig:

- Subsidiereglement voor de aanleg en het gebruik van een hemelwaterinstallatie met hergebruik bij nieuwbouw, vernieuwbouw en bestaande woningen (dd. 8 juni 2000, aangepast dd. 3 mei 2001).

### **2.2.8 Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten**

De bescherming van landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten wordt geregeld door de wet van 7 augustus 1931, aangevuld door het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd door het decreet van 22 mei 1995 voor de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten en van 16 april 1996 voor de bescherming van landschappen.

---

<sup>4</sup> De goedkeuringsprocedure is niet volledig doorlopen wegens nieuwe wetelijke verordening d.d. 1 oktober 2004.

Op grondgebied van Sint-Gillis-Waas gelden volgende beschermingen:

- **Beschermd monument:**
  - Orgel van de O.L. Vrouw Hemelvaartkerk in de De Klinge (04-03-1980)
  - Orgel van de Sint-Korneliuskerk te Meerdonk (04-03-1980)
  - Orgel van de Sint Edigiuskerk Sint-Gillis-Waas ( 04-03-1980)
  - Kasteel van Vaulogé te Sint-Gillis-Waas ( 13-08-1953)
  - Roomanmolen te Sint-Pauwels ( 28-03-1956)
  - Gemeentepomp met naastliggende grond te Sint-Pauwels ( 06-11-1961)
  - Het ‘Hof ter Vierschaar’ te Sint-Pauwels (03-09-1981)
  - Toren en het koor van de Sint-Pauluskerk (15-12-1942)
  - Sint-Pauluskerk met inbegrip van het interieur en het meubilair ( 03-09-1981)
  - Gesmeed ijzeren hekwerk van het kerkhof te Sint-Pauwels ( 06-11-1961)
  - Potterstraat 8-10 te Sint-Pauwels ( 03-09-1998)
  - Huis Potterstraat 107-109 te Sint-Pauwels ( 03-09-1981)
  - Oude pastorie te Sint-Pauwels ( 16-01-2004)
- **Beschermd landschap:**
  - Kreek ‘De Grote Geule’ Fase 2 te Meerdonk (27-7-1978)
  - Voormalige Spoorlijn Mechelen-Terneuzen in heel de gemeente Sint-Gillis-Waas (10-03-1997)
  - De Stropers met inbegrip van de Linie te Sint-Gillis-Waas en Stekene (29-01-1999)
- **Beschermd dorpsgezicht:**
  - Dorpskom van Sint-Pauwels ( 03-09-1981)
  - Omgeving van de dwarsschuur in Sint-Pauwels (03-09-1981)<sup>5</sup>
  - De Twistkapelletjes met onmiddellijke omgeving in Sint-Pauwels ( 03-09-1981)
  - Omgeving van Potterstraat 107-109 in Sint-Pauwels, het huis met de onmiddellijke omgeving ( 03-09-1981)

### 2.2.9 Natuurbeschermingsgebieden

Het Natuurdecreet van 21 oktober 1997 (B.S. 10 januari 1998) heeft de verplichting ingevoerd om o.m. voor de Habitatgebieden en de Vogelrichtlijngebieden een natuurrichtplan op te maken dat o.a. stimulerende maatregelen bevat naar eigenaars en grondgebruikers toe.

---

<sup>5</sup> Voor dit dorpsgezicht wordt momenteel onderzocht of het behoud van de bescherming nog wenselijk is, aangezien de dwarsschuur door overmacht verdwenen is.

#### 2.2.9.1 Vogelrichtlijngebieden

De Vogelrichtlijn, 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979, heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europees grondgebied te bevorderen en hun leefgebieden doeltreffend te beschermen. In het besef dat vogels vooral worden bedreigd door het verdwijnen of in kwaliteit achteruitgaan van hun leefgebieden, werden in de richtlijn belangrijke bepalingen opgenomen met betrekking tot bescherming van deze leefgebieden.

Enkel het Vogelrichtlijngebied ‘Schorre en polders van de Beneden Schelde’ situeert zich voor een beperkt deel in de gemeente Sint-Gillis-Waas ter hoogte van de Grote Geul.

#### 2.2.9.2 Habitatgebieden

De Habitatrictlijn, 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992, beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit door de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna binnen de Europese Unie. De Habitatrictlijn richt zich op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats met uitzondering van vogels en hun leefgebieden. Ze is dus complementair aan de Vogelrichtlijn, maar dit sluit niet uit dat de bedoelde habitattypen en de leefgebieden voor vogels elkaar kunnen overlappen.

Op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas situeert zich het Habitatgebied ‘Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel’.

## 2.3 Sectorale plannen

### 2.3.1 Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (1996)

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) omschrijft het beleid dat Sint-Gillis-Waas voor haar grondgebied zal voeren op het vlak van natuurbehoud. Het GNOP dateert van december 1996.

In het GNOP worden algemene en gebiedsgerichte natuurbeleidsdoelstellingen geformuleerd. Ook worden prioriteiten opgesteld die genomen dienen te worden in andere beleidsterreinen en is er aandacht besteed aan de doorwerking van het natuurbeleid.

#### 2.3.1.1 Algemeen natuurbeleid

Het algemeen natuurbeleid dient algemene natuur- en landschapswaarden te beschermen, herstellen en ontwikkelen door:

- Het gebruik van het juridisch instrumentarium:
  - Een optimale toepassing van het bestaande wettelijk instrumentarium met aandacht voor reliëfwijzigingen, vegetatiewijzigingen, ontbossingen, de sluikstortproblematiek,...
  - De uitbreiding van de bestaande gemeentelijke wetgeving ter bescherming van de aanwezige natuurwaarden.
- Het behouden en herstellen van ruimtelijke en schaalcontrasten die bijdragen tot de landschappelijke verscheidenheid meer bepaald bij:
  - Dijken: herstellen en behouden als groene linten in het open polderlandschap.
  - De overgang van landschappen: de zichtbare contrasten bewaren en waar mogelijk versterken (bv. bosgebied de Stropers – polderlandschap).
- Het stimuleren van de bescherming, het herstel, de aanleg en het onderhoud van kleine landschapselementen door:
  - Het opwaarderen van de bomenrijen.
  - Het beschermen van de nog bestaande wielen, dijkputten, ...
  - Het herstel van bestaande en de aanleg van nieuwe hoogstamboomgaarden.
- Het beschermen van kwelgebieden (Grote Geul) door:
  - Het beperken van de afvalwaterlozingen.
  - De bescherming tegen bemesting en biocidengebruik conform het Mestactieplan.
- Het beschermen en uitbreiden van bossen in de Bagonie, de Stropers en de diverse kleine bosentiteiten.
- Het beschermen van verspreid voorkomende kleinere waardevolle gebieden zoals waardevolle solitaire bomen en perceelsrandbegroeiing.
- Het beschermen en ontwikkelen van de natuurverbinding langsheen de oude spoorwegbedding.
- Het verhogen van de natuurwaarde van de oevers van beken en sloten door:
  - Een natuurvriendelijk oeverbeheer.
  - Een verantwoord peilbeheer voor zover als draagbaar door en in aanspraak met de landbouw.

- Het benutten van mogelijkheden voor natuurlijke zuivering van waterlopen en afvalwaters door de aanleg van kleinschalige waterzuiveringen, met name rietvelden, wilgenbosjes,...
- Het verhogen van de natuurwaarde van de wegbermen door:
  - Een natuurgericht beheer.
  - Het integraal toepassen van het bermbesluit met erkenning van de wetgeving op de distelbestrijding.
- Het beschermen, ontwikkelen en verbinden van natuur in de bebouwde omgeving.

#### 2.3.1.2 *Gebiedsgericht natuurbeleid*

Een gebiedsgericht natuurbeleid dient de bijzondere natuur- en landschapswaarden te beschermen, herstellen, ontwikkelen en verbinden. Hierbij zijn vooral De Stoppers, De Linie en het Saleghemkreekcomplex belangrijk.

#### 2.3.1.3 *Prioriteiten in andere beleidsterreinen*

- Ruimtelijke ordening:
  - Het behoud van de open ruimte via het gemeentelijk structuurplan.
  - De implementatie van het GNOP in de gemeentelijke bestemmingsplannen.
  - Het landschappelijk inpassen van bestaande en nieuwe inplantingen via de nodige stedenbouwkundige reglementering.
- Infrastructuur
  - Het tegengaan van de aantasting van de landschapsfysionomie.
  - Het verminderen van de barrièrewerking van infrastructuren door het treffen van technische maatregelen op, onder of langs structurele voorzieningen.
  - Het vermijden of terugdringen van de negatieve impact van infrastructuurwerken op natuur- en landschapswaarden.
  - De aanleg van ecologische infrastructuur langs infrastructurale voorzieningen.
  - Een meer natuurgericht beheer van infrastructuren.
- Milieu- en waterbeleid
  - De aanpak van de verontreiniging van bodem, lucht, oppervlaktewater,...
  - Het geven van prioritaire aandacht voor de milieukwaliteit om en nabij de belangrijkste natuurwaarden in de gemeente.
  - Het opstarten en toepassen van kleinschalige waterzuivering.
  - De aanpak van de sluikestortproblematiek.
  - De aanpak van de sluijklozingen.
- Landbouwbeleid
  - De controle en afweer van mestoverschotten uit andere gebieden.
  - Een dosering en toepassing van bemesting gericht op minimale emissie en maximaal nut voor het gewas.
  - Het ontzien van sloot- en beekoevers bij bemesting en besproeiing.
- Bosbouwbeleid
  - Het verwerven van bossen door de overheid.
  - Het aansporen tot de opmaak van een bosbeheersplan door de boseigenaars in uitvoering van het bosdecreet.
  - Het nastreven van bosuitbreiding.



#### 2.3.1.4 Doorwerking natuurbeleid

- Er is nood aan een intergemeentelijke samenwerking betreffende:
  - De Stropers met de gemeente Stekene.
  - De Grote Geul met de gemeente Beveren.
  - De oude spoorweg met de stad Sint-Niklaas.
- De terugkoppeling in het beleid van andere overheden kan worden gerealiseerd door:
  - De doorwerking van het gemeentelijk beleid in het provinciaal beleid.
  - De doorwerking van het gemeentelijk beleid in het beleid van de hogere overheid.
  - Het inspelen op bestaande initiatieven van andere overheden.
  - De integratie in alle andere sectoren.
  - De koppeling aan actoren en doelgroepen.
  - Het voortgezet onderzoek.

Door middel van een actieprogramma wordt de realisatie van een groot deel van bovengenoemde beleidsdoelstellingen mogelijk gemaakt.

- Algemene acties:
  - Verhoogde waakzaamheid voor de naleving van de wetgeving betreffende natuur en landschap.
  - Aankoopbeleid gronden in natuur- en reservaatgebieden.
  - Beheersovereenkomsten tussen gebruiker en gemeente.
  - Onderhoud en (her)aanleg bepaalde kleine landschapselementen.
  - Aanmoedigen van bebossing in bepaalde gedeelten van de gemeente.
  - Natuurvriendelijk beheer van beken.
  - Plan voor natuurvriendelijk beheer en inrichting van beken.
  - Verbeteren oppervlaktewaterkwaliteit.
  - Opstellen van een bermbeheersplan.
  - Campagne voor een meer natuurlijk bos.
  - Ecologisch gericht groenbeheer door de gemeente zelf.
  - Campagne natuurvriendelijke tuinen.
  - Acties ter voorkoming van zwerfvuil in natuurgebieden.
  - Recreatie.
  - Waterpeilbeheer in de kreken.
  - Beheersovereenkomsten uitwerken voor het Saleghemkreekcomplex.
  - Effectief optreden tegen illegale bebouwing.
  - Natuurverbindingsprojecten.
- Soortgerichte initiatieven
  - Campagne boerderijverbonden erfbeplanting.
- Natuureducatieve projecten
  - Uitbouw van natuurleerpaden.
  - Jaarlijks inrichten van een natuurdag of -week.
  - Ondersteuning van initiatieven scholen en jeugdverenigingen.

Om de realisatie van de voorgestelde actiepunten mogelijk te maken dient een werkgroep opgericht die deze acties verder uitwerkt en de uitvoering ervan ondersteunt.

### 2.3.2 Mobiliteitsplan (2002)

De oriëntatienota van het gemeentelijk mobiliteitsplan is conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie op 18 december 2000. De synthesesnota en het beleidsplan zijn conform verklaard op 18 november 2002.

De doelstellingen voor het duurzaam mobiliteitsbeleid te Sint-Gillis-Waas kunnen als volgt gedefinieerd worden:

- Het verbeteren van de leefbaarheid en de omgevingskwaliteit.
- De bereikbaarheid instandhouden.
- De verkeersveiligheid verhogen.
- De groei van de automobiliteit beheersen.

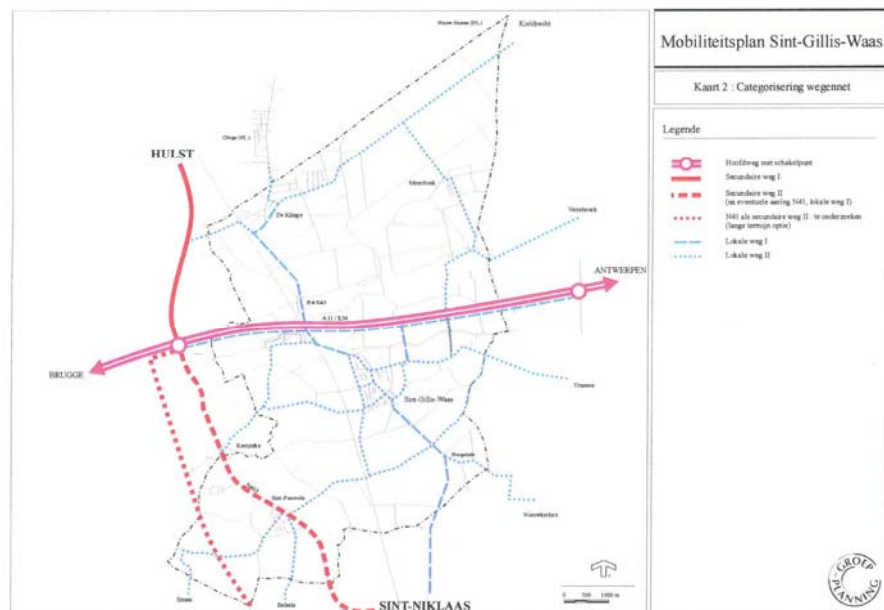
Het scenario duurzame mobiliteit 'Sint-Gillis-Waas anders mobiel' wil bijdragen tot een verhoogde verkeersveiligheid, een verbeterde verkeersleefbaarheid en een beheerste vervoersvraag, door middel van ruimtelijke herstructurering en selectieve bereikbaarheid van de auto, gekoppeld aan een verhoogde bereikbaarheid door een versterking van de alternatieve vervoermiddelen.

#### 2.3.2.1 Auto- en vrachtverkeer

Ter optimalisatie van het bestaande wegennet wordt een categorisering van het wegennet vooropgesteld. In het RSV wordt de E34/A11 (N49) als hoofdweg gecategoriseerd. Op grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas wordt de N403 als secundaire weg type II geselecteerd.

Op het lokale niveau worden 3 types onderscheiden:

- Lokale wegen type I: lokale verbindingsweg (tussen de grotere kernen in en om de gemeente).
- Lokale wegen type II: lokale ontsluitingsweg (van deelgemeenten naar de centrumgemeente of intergemeentelijk tussen kleinere kernen).
- Lokale wegen type III: woonstraten, industriewegen, landbouwwegen,...



Figuur 1: Categorisering wegennet - mobiliteitsplan

### 2.3.2.2 Openbaar vervoer

Voor het openbaar vervoer worden 2 doelstellingen nagestreefd:

- Verbeterde ontsluiting door het opstarten van een belbusproject en door lijn 85 uit Antwerpen door te trekken naar Sint-Pauwels en Stekene.
- Verbeterde verbindingen naar Antwerpen en de aantrekkingspolen in het zuiden van Sint-Niklaas door het koppelen van regionale lijnen aan stadslijnen, door IC-treinen op regionale lijnen aan te sluiten en door een snelbussennet naar Antwerpen uit te bouwen.

### 2.3.2.3 Fietsverkeer

Inzake het fietsbeleid wordt in de gemeente de nadruk gelegd op de uitbouw van een zeer fijnmazig, veilig en aantrekkelijk fietsroutenetwerk.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de routes, die in het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF) geselecteerd werden, en de lokale routes, die dit netwerk verfijnen. Daarnaast wordt er een onderscheid gemaakt tussen routes, die grotendeels langs verkeerswegen lopen en verkeersarme routes.

Naast infrastructurele maatregelen worden eveneens ondersteunende en flankerende maatregelen voorzien, zoals vervoersmanagement, tarifiering, sensibilisering, specifieke marketing, informatie, promotie naar doelgroepen, handhaving en organisatie en management van het mobiliteitsbeleid.

## 2.3.3 Project Groene Ruimte (1997)

Het project Groene Ruimte is in 1997 ontstaan op initiatief van de afdeling Bos & Groen en de afdeling Jeugd & Sport van de Vlaamse Gemeenschap. Het project heeft tot doel de toegankelijkheid van groene ruimten te bevorderen voor jeugdwerkinitiatieven. Het streefdoel is niet enkel het toegankelijk maken van bestaande groene ruimten, maar ook het creëren van nieuwe toegankelijke groene ruimten voor de jeugd.

In de ontwerpbeleidsnota van 29 november 2001 zijn een aantal sites geselecteerd in Sint-Gillis-Waas die in aanmerking kunnen komen voor dit project:

- Sint-Gillis-Waas
  - opslagplaats gemeente
  - terrein windhonden / parking
  - Houtvoort
  - Stropersbos
  - bos achter het voormalige Sint-Helena gebouw
- Sint-Pauwels
  - D'Ast (Hof ter Vinderhoute)
  - speelplein Vosdreef
  - bos Bagoniewijk
  - Heuldonk
  - Bagoniebosje
  - Dries 30
  - bosje Wijnstraat
- Meerdonk
  - Teerlingstraat / Boomgaardstraat
  - Chiroheem
  - Dijk

### **2.3.4 Natuurinrichtingsproject Stropers (1997)**

Sinds de vaststelling van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en het uitvoeringsbesluit van 23 juli 1998 kan de Vlaamse Regering natuurinrichtingsprojecten (NIP) opstellen. In natuurinrichtingsprojecten krijgt de natuur de kans, door een actief ingrijpen, om zich verder te ontwikkelen. Om dit mogelijk te maken kunnen binnen het projectgebied gronden worden verworven en geruimd. Het plan en de uitvoering op het terrein komen tot stand in nauwe samenwerking met partners zoals gemeenten en provincies, regionale landschappen en natuurverenigingen, landbouwers en bosbouwers.

Zo is door de Vlaamse Landmaatschappij en AMINAL op grondgebied van de gemeenten Sint-Gillis-Waas en Stekene het NIP Stropers ingesteld op 17 oktober 2001, nadat voor het projectgebied een onderzoek naar de haalbaarheid werd uitgevoerd. Het (concept)eindrapport van de NIP werd afgerond in april 2002.

De algemene visie voor de Stropers is maximaal aan te sluiten bij het historisch-ecologisch referentiebeeld, zijnde een 'wastine': een structuurrijk en niet-geperceleerd landschap met heel wat overgangssituaties tussen bos en grasland. Het is een geheel van overwegend vochtige en natte (gemengde) structuurrijke bosgemeenschappen van relatief arme zure zandgronden; struweel, bomenrijk grasland en heischraal grasland, met allerlei overgangssituaties daartussen.

## 2.4 Zonevreemdheid

Als gevolg van de opmaak van ruimtelijk juridische plannen (gewestplannen, gemeentelijke algemene plannen van aanleg en gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg) is het begrip ‘zonevreemdheid’ ontstaan. Zonevreemdheid komt voor indien een woning, een bedrijf, een recreatieve infrastructuur of een andere functie niet in de daartoe geëigende zone gesitueerd is. Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de zonevreemde woningen, bedrijven en recreatieve infrastructuren in de gemeente Sint-Gillis-Waas.

### 2.4.1 Zonevreemde woningen

#### 2.4.1.1 Definitie van een zonevreemde woning<sup>6</sup>

Een woning is momenteel zonevreemd als en alleen als ze gelegen is:

- én buiten gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, als woongebied met landelijk karakter of als woonpark;
- én buiten gebieden waarbinnen de geldende gemeentelijke plannen van aanleg het wonen toestaan;
- én buiten goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

Woningen kunnen zonevreemd zijn geworden als het gaat om:

- woningen die gebouwd zijn vooraleer de gewestplannen werden goedgekeurd;
- woningen die vergund zijn krachtens afwijkingsregels in de wetgeving;
- gebouwen die voor een andere functie dan wonen werden gebouwd maar die via een functiewijziging een woonfunctie hebben gekregen.

Er kan juridisch enkel over een zonevreemde woning worden gesproken als het een ‘woning’ betreft. Een woning is met name een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is. We hebben het in deze context dus niet over vakantiehuizen of verkrotte gebouwen.

#### 2.4.1.2 Situering van de zonevreemde woningen

Bij een eerste inventarisatie zijn de bestaande zonevreemde woningen opgedeeld in effectieve en potentiële zonevreemde woningen. Met effectieve zonevreemde woningen worden de woningen verstaan die voldoen aan bovenstaande definitie en met potentiële zonevreemde woningen worden huidige landbouwbedrijven of woningen bij bedrijfsgebouwen verstaan, die door functiewijziging een zonevreemde woning kunnen worden. Vanuit een eerste inventarisatie kunnen bij benadering 360 effectieve en 133 potentiële zonevreemde woningen onderscheiden worden.

---

<sup>6</sup> Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen, handleiding voor de gemeente, 2001.

Uit bijgevoegde situeringskaart blijkt er duidelijke concentraties van zonevreemde woningen te onderscheiden zijn. In het noordelijk gedeelte van de gemeente situeren deze concentraties zich ter hoogte van Meerdonk, ter hoogte van de as Spaanskwartier-Molenhoekstraat-Polderstraat en ter hoogte van de Eeckbergstraat. Ook in het zuidelijk gedeelte van de gemeente zijn duidelijke concentraties waarneembaar, maar deze situeren zich meer verspreid rondom de kern van Sint-Gillis-Waas.

#### **Kaart 7-I: Situering van de effectieve en potentiële zonevreemde woningen**

De zonevreemde woningen zijn op bijgevoegde kaart eveneens afgebeeld op het gewestplan.

BESTEMMING VOLGENS GEWESTPLAN	Aantal
Valleigebied	2
Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	7
Agrarisch gebied	472
Parkgebied	2
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	6
Natuurgebied	1
Reservatiestrook	3
<b>Totaal aantal</b>	<b>493</b>

Tabel 3: Overzicht van het aantal zonevreemde woningen volgens de gewestplanbestemmingen

Uit bovenstaande tabel kan afgeleid worden dat het merendeel van de zonevreemde woningen gelegen is in agrarisch gebied.

#### **Kaart 8-I: Situering van de zonevreemde woningen op het gewestplan**

### **2.4.2 Zonevreemde bedrijven**

De zonevreemde bedrijven in Sint-Gillis-Waas situeren zich verspreid binnen de gemeente. Wel kan opgemerkt worden dat het aantal zonevreemde bedrijven in het zuiden van de gemeente beduidend hoger ligt dan het aantal in het noorden van de gemeente. In totaal kunnen bij benadering 64 zonevreemde bedrijven onderscheiden worden.

#### **Kaart 9-I: Situering van de zonevreemde bedrijven**

#### **Kaart 10-I: Situering van de zonevreemde bedrijven op het gewestplan**

### **2.4.3 Zonevreemde recreatie en jeugdinfrastructuur**

In totaal situeren er zich 7 zonevreemde recreatie-infrastructuren en 1 ten dele zonevreemde jeugdinfrastructuur in Sint-Gillis-Waas.

Inzake recreatie situeren deze infrastructuren zich aansluitend op de kernen van De Klinge en Meerdonk en in het zuidelijk gedeelte van de gemeente zijn deze meer in de open ruimte gesitueerd.

De zonevreemde jeugdinfrastructuur situeert zich nabij de kern van Sint-Gillis-Waas en in de onmiddellijke nabijheid van het sportcentrum Houtvoort.

#### **Kaart 11-I: Situering van de zonevreemde recreatie- en jeugdinfrastructuren**

#### **Kaart 12-I: Situering van de zonevreemde recreatie- en jeugdinfrastructuren op het gewestplan**

## **2.5 Conclusies vanuit het gevoerde ruimtelijke beleid en intenties voor het toekomstig beleid**

De gemeente Sint-Gillis-Waas heeft in haar ruimtelijk beleid steeds aandacht gehad voor de bestaande potenties inzake landschap, natuur en landbouw. Dit beleid heeft ervoor gezorgd dat de gemeente nog steeds over een gaaf en ongeschonden landschap beschikt. De landschappelijke waarde, maar ook de interessante ligging van de gemeente ten aanzien van de Antwerpse haven heeft ervoor gezorgd dat de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats is geworden voor diverse gezinnen.

De gemeente wenst op een doordachte en gebiedsgerichte wijze haar beleid inzake ruimtelijke ordening verder te zetten en wenst zich te blijven profileren als kwalitatief hoogstaande woongemeente met een voldoende ruim woonaanbod waarbij onder meer rekening gehouden wordt met de reële bevolkingsaan groei. De ligging van Sint-Gillis-Waas aan de E34 en aan de rand van de haven van Antwerpen vormt de basis van een steeds maar aantrekkelijker wordend vestigingsklimaat. Hierdoor verschilt de gemeente met het merendeel van de gemeenten van het buitengebied. Verwijzend naar het gelijkheidsbeginsel meent de gemeente derhalve aanspraak te maken op een ruimer woonaanbod.



## 3 HISTORISCHE SCHETS <sup>7</sup>

### 3.1 Ontstaan

Sint-Gillis-Waas is genoemd naar de heilige Sint-Gillis welke de gemeente kreeg als beschermer. Sint-Gillis is de patroon der arme lieden, kreupelen en zieken.

De benaming ‘Wasa’ werd in 16<sup>e</sup> eeuwse oorkonden niet gebruikt als eigen naam van de streek, maar als een geografische benaming. De juiste betekenis is moeilijk te omschrijven. Het wordt gebruikt als een synoniem of variante van ‘Schorre’ en beduidt een stuk land in de nabijheid van een rivier gelegen, ongevrijwaard tegen de hoge watervloeden van Schelde, Durme en hun talrijke vertakkingen.

Opgravingen staven de bewering dat deze plaats één van de oudste van ons land is. Er werden meermaals kruiken met menselijke resten gevonden. Men veronderstelt dat deze afkomstig zijn van de Kelten of Germanen. Er zijn geschiedschrijvers die beweren dat de oorspronkelijke naam ‘Cusforda’ was. Hieromtrent bestaat geen sluitend bewijs. Zeker is dat deze streken ook door de Gallo-Romeinen bewoond waren.

Het zuidelijk deel was begroeid met loofbossen (eiken, berken, elzen) en maakte deel uit van het grote Koningsbos dat zich uitstreckte over het noordwesten van het Land van Waas. Het noordelijk deel van het grondgebied daarentegen was moerassig en overstroomde vaak. Het gebied moet hebben bestaan uit grote watervlakten, die deel uitmaakten van de brede monding van de Schelde. Aanwerpen van slijk hebben schorren gevormd. Buiten de polder was de grond, waarop vooral bramen en distels groeiden, zeer mager. Een groot aantal beken doorkruiste de gemeente.

Omstreeks 1107 kwam een kluizenaar ( de zalige Gerwin) zich vestigen in deze onherbergzame streek. Dit was het begin van de stichting ‘De Kluize’ in de huidige Kluizenmolen-wijk. Gerwin en z’n volgelingen waren eerst een groep kluizenaars, zonder klooster met regel en abt. Later moesten alle losse groepen eremijten zich aansluiten bij een abdij, op bevel van de graaf van Vlaanderen. Zo kwamen de kluizenaars van Cusforda terecht bij de Sint-Pietersabdij van Gent. De Kluize werd een benedictijner priorij. Ze kreeg in de loop van de latere Middeleeuwen vele gronden geschonken door de graven van Vlaanderen.

---

<sup>7</sup> Bron:

- Zo was Sint-Gillis-Waas, 1983, uitgeverij het streekboek, Guido Smet
- Uit ons verleden (kroniek van Sint-Gillis-Waas), 1984, pvba M. Oelbrandt – drukkerij Rinda, E.H. Johan Geilleit
- Meerdonk, een beeld van een dorp, Noël de Cock
- Mijn dorp, Geschiedenis van Sint-Pauwels, Werner van Mele

Heel de streek werd door de monniken vruchtbaar gemaakt. Ze regelden de waterafvoer, groeven grachten, bouwden sluizen. De landbouw deed zijn intrede en veel gronden werden verpacht door de abdijs. Rond het klooster groepeerde zich een landelijke bevolking, die zich eveneens verspreidde over de akkers.

Later vestigde zich een aaneengesloten bewoningskern met handeldrijvend karakter langs de verbindingswegen tussen de verscheidene bewoningsgroepen, zodat hier het eigenlijke centrum van wat nu Sint-Gillis-Waas heet ontstond.

### **3.2 Moer-uitbating**

In het noordelijk deel van Sint-Gillis-Waas en omgeving vond men in de lage velden veel turf. De veenvelden of moeren werden ontgonnen om brandstof te leveren aan de hoeven, abdijen, kastelen en steden. Deze activiteit had reeds enkele infrastructuurwerken tot gevolg. Om de moeren tegen overstroming te beschermen werden dijken opgericht. Kanalen werden aangelegd om de turf te vervoeren (o.a. naar Gent). Ook werden er verbindingen met de grotere rivieren gemaakt.

De moeruitbating was toen de grootste bron van welvaart voor deze streek. Op de randen der moeren breidde de bevolking zich uit. Daar kwamen delvers en vletters (schuitvaarders), eigenaars en kooplieden, ambtenaren en toezichters wonen. Zo is onder andere Meerdonk ontstaan. Er was rijkdom en werk voor de bevolking en de grond verbeterde door het wegnemen van de ondoordringbare turflaag.

### **3.3 Watervloed en overstromingen**

Vanaf 1300 volgden de overstromingen elkaar op. Vanaf de 15<sup>e</sup> eeuw zijn er indijkingswerken uitgevoerd. Uiteindelijk werd in 1567 de reusachtige zeedijk van Doel opgeworpen. Zo ontstonden de polders, de afgedamde vlakten met vruchtbaar slib. Naderhand zijn er nog overstromingen geweest (o.m. de Allerheiligspringvloed van 1570) en tijdens de Nederlands-Spaanse oorlog van 1575-1609 werden in de strijd om Antwerpen de zeedijken doorgestoken en kwamen de polders volledig onder water te staan. De dikke laag bezinksel die achterbleef, maakte de gronden in de streek vruchtbaar.

### **3.4 Korte historiek per deelgemeente**

#### **3.4.1 Meerdonk**

In 1269 wordt voor het eerst de naam ‘Meerdonc’ gebruikt in een oorkonde. Het lag in de moerassen en werd in die tijd bewoond door vissers, herders en turfstekers. Een aantal hedendaagse toponiemen verwijst nog naar die tijd: ‘Zandloper’ (een verhoogde zandrichel tussen de moerassen) en ‘Turfbanken’ bijvoorbeeld.

Tot 1679 was Meerdonk een gehucht van Vrasene en behoorde tot de Blasiusparochie. Vrasene was echter slecht bereikbaar: de kleine wegen ernaartoe waren in erbarmelijke staat. In 1679 verzoekt Meerdonk dan ook om een eigen kapel, deze komt er en wordt in 1683 hulpkerk van Vrasene.

In 1845 werd Meerdonk een zelfstandige gemeente en werd de neoclassicistische Sint-Corneliuskerk gebouwd. In 1977 tenslotte werd Meerdonk bij de fusie der gemeenten bij Sint-Gillis-Waas gevoegd.

### **3.4.2 Sint-Pauwels**

De omgeving was door de Romeinen bewoond, dat bewijzen opgravingen te Sint-Niklaas, Sinaai, Waasmunster, Sint-Gillis-Waas, Kemzeke, Rupelmonde, enz. Te Sint-Pauwels zelf zijn geen ontdekkingen gedaan, maar de ontstaansvorm van het dorp wijst op een Romeinse nederzetting. Tussen Kemzeke en Sint-Niklaas liep een heirbaan over Sint-Pauwels. Die weg splitste zich ter hoogte van de plaats waar nu de kerk staat. Op deze splitsing ontstond de dorpskom, waar benevens Romeinse herbergen en uitspanningen, zich ook mensen kwamen vestigen.

Het centrum van het dorp is de Dries, een driehoekig met bomen beplant grasplein. De aanleg van dit dorpsplein verwijst naar een courante vorm van Frankische kolonisatie: het dorpsstelsel met gesloten woonkern, gemeenschappelijke akkers en een centrale gemeenschappelijke weide.

Vanaf 624 kwamen een aantal missionarissen het Christelijk geloof verspreiden. Zij bouwden een kapel toegewijd aan de Heilige Paulus. De parochie is gesticht en hangt af van het Bisdom Doornik. Tot 1234 behoorde ze tot Kemzeke. In dat jaar werd Sint-Pauwels als afzonderlijke parochie opgericht door Bisschop Walter de Marvis van Doornik.

Sint-Pauwels-Waas, dit betekent in een land uit 'Waas' geboren, uit slijk en moeras, ligt geprangd tussen de ingedijkte Schelde en de Durme met zijn poldervlakten en kammen van heide. Het ligt 20 meter boven de zeespiegel en de ondergrond is doordringbaar. Van moerassen vinden we nog enig spoor in de Bagonie en Lijbroek.

Tot 300 jaar geleden stonden hier geen canadabomen en waren er geen bossen. De dennen zijn ingevoerd rond 1750. Op oude kaarten zien we dat het land verdeeld is in percelen omzoomd met 'caphout', elzen- en eikenstruiken, met hier en daar een opgaande boom.

De kern van Sint-Pauwels geniet bescherming als dorpsgezicht. Typisch is de centrale driehoekige dries waarop zich de oude gemeentepomp bevindt. Vlakbij situeren zich de geklasseerde Romanmolen en de dorpskerk, waarvan toren en koor dateren uit de 15<sup>e</sup> eeuw.

### 3.4.3 De Klinge

De naam De Klinge verwijst naar de aanwezigheid van landduinen, door de Germanen bekend als 'klingen'. Morfologisch is De Klinge volledig vergroeid met het Zeeuwsvlaamse Clinge. Vanaf 1645 behoorde dit gebied tot de parochie Sint-Gillis. Nadien stond het onder invloed van talrijke machthebbers. Meermaals nam het dorp een grenspositie in. Vanaf 1794 tot aan de Belgische onafhankelijkheid vormden De Klinge en Clinge één gemeente.

Als bezienswaardigheid in De Klinge is fort Bedmar belangrijk, opgericht als militaire versterking en in 1702 door markies de Bedmar in het kader van de successieoorlog heraangelegd en vergroot.

## 3.5 Weerslag op het heden

Tot op vandaag heeft Sint-Gillis-Waas zijn karakter van landelijke gemeente met overwegend landbouwactiviteiten behouden. De dorpskern van Sint-Gillis-Waas is duidelijk als centrum van de gemeente te onderscheiden. De andere kernen De Klinge, 't Kalf, Meerdonk, Hoogeinde en Sint-Pauwels hebben elk hun eigen historiek en eigenheid.

We vermelden hier nog de kerken van de deelgemeenten die, behalve die van Sint-Pauwels, allen zijn opgetrokken in de 19<sup>e</sup> eeuw in de voor deze periode kenmerkende 'neo'-stijlen. Te Sint-Gillis-Waas bevindt zich het historisch waardevolle kasteel van Vaulogé waarin nu de gemeentelijke administratie gehuisvest is.

De verbindingswegen tussen de verschillende dorpskernen vormen de belangrijkste lokale wegeninfrastructuur. De bovenlokale N403 en de snelweg E34 hebben een grote impact gehad op de ruimte, vooral de snelweg die de gemeente van west naar oost doorkruist en een barrière vormt. De oude spoorwegbedding die uit Sint-Niklaas vertrekt en via Kluizenmolen en de Klinge naar Nederland loopt, is nu in gebruik als fietspad, maar heeft ook zijn invloed gehad op de ontwikkeling van de ruimte in Sint-Gillis-Waas.

Natuur en water zijn de grootste vormende factoren in de ruimtelijke ontwikkeling geweest, met de landbouw als derde, antropogene factor.

## 3.6 Historische kaarten

### Kaart 13-I: Historische kaart: Ferraris

### Kaart 14-I: Historische kaart: Vandermaelen

De Ferrariskaart (circa 1775) toont reeds een duidelijke afbakening van de kernen De Klinge, Meerdonk, Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels. Ook 't Kalf kan reeds onderscheiden worden. Verder is het verschil in perceelsgrootte en intensiteit van de landbouw tussen het noorden en het zuiden duidelijk afleesbaar. De lintbebouwing in het zuiden is reeds sterk aanwezig in de gemeente.

Er zijn gesloten bosgebieden: het Stropersbos in het noordwesten en het Spaans kwartier in het noorden grenzend aan Nederland. Aan de grens met Nederland bevinden zich ook twee vestingen: fort Bedmar en fort Spinosa.

Op de Vandermaelenkaart (circa 1856) staan de administratieve grenzen. Meerdonk en Sint-Pauwels vormen aparte gemeenten en ook De Klinge is administratief afgebakend. Ook de beide forten zijn nog aanwezig, evenals de abdij Kluizenhof en de Kluizenmolen, waar zich nu het industriegebied bevindt. Buiten het reeds vermelde Stropersbos en Spaans Kwartier kan er tussen Kemzeke en Sint-Pauwels eveneens een bosgebied onderscheiden worden. De nijverheidsactiviteiten, de turfbanken, bevinden zich in Meerdonk.

## **4 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRONIVEAU**

### **4.1 Algemeen**

De regionale structuurdragers voor Sint-Gillis-Waas hebben betrekking op de open ruimte structuur, de nederzettingsstructuur, de economische infrastructuur en de lijninfrastructuur.

**Kaart 15-I: Structurerende elementen op macroniveau (1)**

**Kaart 16-I: Structurerende elementen op macroniveau (2)**

### **4.2 Open ruimte structuur**

Sint-Gillis-Waas behoort tot twee te onderscheiden fysisch-geografische streken. Het noordelijk deel van de gemeente behoort tot de Scheldepolders en het zuidelijk deel maakt deel uit van het Land van Waas.

De Scheldepolders worden gekenmerkt door een vlak en open landschap. Het landbouwgebruik bestaat voornamelijk uit akkerbouw. De percelering van het gebied bestaat uit grote regelmatige stroken met een systematische aanleg. Het Land van Waas is een eenheid van de zandstreek buiten de Vlaamse vallei en wordt gekenmerkt door een vlak tot lichtgolvend landschap met duidelijke taluds. In het noorden en het oosten bevindt zich het typische gesloten coulissenlandschap met kenmerkende bolle akkers op kleine blokvormige percelen, omzoomd met rijen van opgaande populieren.

Ten noordwesten van Sint-Gillis-Waas vormt de dekzandrug Maldegem-Stekene een natuurlijke corridor in het noorden van het Waasland. De dekzandrug behoort tot het Scheldebekken zonder getijden. Typerend voor de dekzandrug is de Z-vormige bosstructuur die voorkomt op de voor de landbouw minder geschikte zandgronden. De Moervaartdepressie, horende tot het Scheldebekken zonder getijden, situeert zich ten westen van de gemeente. De Moervaartdepressie kenmerkt zich door een vlakke en natte depressie van graslanden met weinig bebouwing, talrijke (populieren-) bossen en weidse vergezichten.

Op macroniveau komen ook twee belangrijke open ruimte verbindingen voor. In het zuiden dringt de corridor Sint-Niklaas - Belsele de gemeente Sint-Gillis-Waas binnen. Ten zuidoosten van de gemeente vinden we de open ruimte verbinding tussen Sint-Niklaas en Beveren terug.

### 4.3 Lijninfrastructuur

De gemeente wordt doorsneden door de autosnelweg A11/E34 (N49). Ook de provinciale weg N403 gaat door Sint-Gillis-Waas en vormt een belangrijke noord-zuidverbinding die de steden Sint-Niklaas en Hulst onderling verbindt.

Ten zuiden van de gemeente situeert zich een belangrijke en goed uitgebouwde infrastructuurbundel. De bundel omvat de autosnelweg E17 die zich parallel aan de spoorweg en de N70 situeert en die sinds eeuwen de verbinding Gent - Antwerpen mogelijk maakt.

### 4.4 Nederzettingsstructuur

De gemeente situeert zich in de omgeving van een aantal belangrijke steden, met name Antwerpen en Sint-Niklaas.

Ten noorden en ten zuiden van de stedenrij Gent – Lokeren – Sint-Niklaas – Antwerpen bevinden zich twee belangrijke nederzettingsassen. De zuidelijke nederzettingen bestaat uit een aaneenrijging van kernen langs de Schelde en de Durme, waaronder Waasmunster, Temse en Kruibeke. Sint-Gillis-Waas behoort tot de noordelijke as van landelijke gemeenten. In het open landbouwgebied is de noordelijke as de opeenvolging van de kernen Wachtebeke – Moerbeke - Stekene - Sint-Gillis-Waas.

Het noordelijk deel van de gemeente maakt deel uit van het gebied met Polderdorpen. Het zuidelijk deel daarentegen behoort eerder tot het Lintenlandchap. Deze grootschalige lintenstructuur is van Gent tot Antwerpen waarneembaar.

### 4.5 Economische infrastructuur

De gemeente Sint-Gillis-Waas situeert zich ten noorden van een aantal belangrijke economische gebieden.

Ten zuiden van Sint-Gillis-Waas is er de economische ontwikkeling langs de E17 die gevormd wordt door de stedelijke gebieden en werkgelegenheidsknooppunten Antwerpen – Beveren - Sint-Niklaas – Temse - Lokeren - Gent. Vervolgens profileren de as Sint-Niklaas – Temse – Bornem – Puurs - Willebroek - Mechelen en de as Lokeren - Zele zich als economische corridors.

Ook kunnen twee grote lintvormige handelontwikkelingen opgemerkt worden, die gesitueerd zijn langs de N70 en de N403. Sint-Gillis-Waas maakt onderdeel uit van de lintvormige handelsconcentratie langs de N403 die zich uitstrekt van Hulst tot Sint-Niklaas.

## **5 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MESONIVEAU**

### **5.1 Algemeen**

De bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau wordt behandeld op basis van de te onderscheiden deelstructuren. Deze deelstructuren worden eveneens gesynthetiseerd tot één globale bestaande ruimtelijke structuur voor Sint-Gillis-Waas.

### **5.2 Bestaande open ruimte structuur**

#### **5.2.1 Algemeen**

In de gemeente Sint-Gillis-Waas is de open ruimte de meest beeldbepalende deelstructuur waarin heel wat waardevolle elementen en structuren aanwezig zijn voor de natuur, voor het landschap, voor de landbouw en voor toerisme en recreatie.

De bestaande open ruimte structuur wordt in hetgeen volgt besproken aan de hand van:

- de fysische structuur
- de natuurlijke structuur
- de landschappelijke structuur

#### **5.2.2 Fysische structuur**

##### **Kaart 17-I: Bestaande fysische structuur: bodems**

##### **Kaart 18-I: Bestaande fysische structuur: waterlopen en reliëf**

###### *5.2.2.1 Bodem*

De bodem is de drager van het landschap. Binnen Sint-Gillis-Waas kan men volgende geomorfologische eenheden onderscheiden: de Scheldepolders en de Vlaamse vallei met aan de noordelijke randen ervan de dekzandrug Maldegem-Stekene.

De bodems van de Scheldepolders kenmerken zich door licht zandlemige bodems met in het krekengebied opvallend kleiige en zware kleiige bodems.

Binnen de Vlaamse vallei onderscheiden we zandige en lemig zandige bodems. De Dekzandrug Maldegem-Stekene bedekt het grootste deel van de omgeving van het Stropersbos, gekenmerkt door een zandige bodem. Verder situeren er zich rond de kernen en in het uiterste zuidelijk deel van de gemeente hoofdzakelijk zandige bodems.



#### 5.2.2.2 Reliëf

Het onderscheid in het landschap wordt benadrukt door het reliëf van de gemeente. Het gebied ten noorden van de E34, de Scheldepolders, is het laagst gelegen gedeelte van Sint-Gillis-Waas. Het overwegend vlakke landschap wordt gebroken door het voorkomen van dijken, die hoger gelegen zijn.

Het gebied ten zuiden van de E34, het Land van Waas, kent meer uitgesproken reliëfverschillen. De hoogteklassen liggen gemiddeld 5 tot 10 meter boven de zeespiegel en nemen toe naar het zuiden van de gemeente.

#### 5.2.2.3 Waterlopen

Sint-Gillis-Waas maakt deel uit van 2 bekkens. Het grootste deel van de gemeente behoort tot het bekken van de Beneden-Schelde en slechts een klein deel in het zuiden behoort tot het bekken van de Gentse kanalen.

Alle waterlopen in de gemeente Sint-Gillis-Waas zijn onbevaarbaar. Volgende waterlopen categorie II kunnen onderscheiden worden:

- Geul
- Lede
- Linie
- Ganskesbergwaterloop
- Broekwatergang
- Zuidelijke watergang
- Watergang van de Hoge Landen
- Loeverbeek
- Bagoniebeek
- Grote beek
- Zwarte beek
- Molenbeek
- Vrasenebeek

#### 5.2.2.4 Grondwaterkwetsbaarheid

De kwetsbaarheid van het grondwater heeft betrekking op het bovenste watervoerende pakket. De kwetsbaarheid wordt bepaald door verschillende factoren. Bij voorbeeld door de afhankelijkheid van de diepte waarop het grondwater zich bevindt, de samenstelling van de deklaag en de dikte van deze deklaag. Aan de hand van deze factoren werd een codering opgesteld die de kwetsbaarheid indeelt in uiterst kwetsbaar, zeer kwetsbaar, kwetsbaar, matig kwetsbaar en weinig kwetsbaar.

Het grondwater in het noordelijke deel van de gemeente kan als zeer kwetsbaar beschouwd worden. In dit 'zeer kwetsbaar' gebied is geen deklaag aanwezig. Hierdoor wordt de watervoerende laag niet afgeschermd van oppervlakkige verontreiniging. De grondwatertafel bevindt zich bovendien minder dan 10 meter onder het maaiveld. Eventuele verontreiniging kan hierdoor snel de watertafel bereiken.

In het zuiden van de gemeente is het grondwater 'weinig kwetsbaar'. Het grondwater is minder kwetsbaar wegens de diepere ligging van de grondwaterspiegel. De bodem bestaat hier voornamelijk uit zandleem voorzien van een kleiige deklaag.

### 5.2.3 Natuurlijke structuur

#### Kaart 19-I: Bestaande natuurlijke structuur

#### Kaart 20-I: Biologische waarderingskaart: karteringseenheden

#### Kaart 21-I: Biologische waarderingskaart: waardering

De bestaande natuurlijke structuur wordt gevormd door dominante structurerende elementen. Aan de basis van de natuurlijke structuur liggen ecologische processen en het fysisch systeem. Deze zorgen voor de grote variatie aan natuurwaarden.

##### 5.2.3.1 Ecologische processen

Meerdere gebieden vertonen een sterke interne ecologische samenhang. Aan de basis hiervan liggen ecologische processen als kwel, veenvorming en winteroverstromingen.

De Stropers is een eerste kwelgebied dat mede in stand wordt gehouden door kwel afkomstig van de hoger gelegen gebieden (ruggen). Vooral op de overgang van de zandrug naar de depressie van de Linie en langs de E34 wordt kwel waargenomen.

Een tweede gebied is het krekengebied van de Grote Geul. Ter hoogte van het Panneweel is kwel afkomstig van de hoger gelegen turfbankenpolder.

Binnen het krekengebied zijn tevens veengebieden te onderscheiden met een hoogteligging van ongeveer 2,5m. Deze veenvorming geeft aanleiding tot de vorming van specifieke biotopen.

##### 5.2.3.2 Beekvalleien en krekengebied

Beekvalleien met de bijhorende alluvia zijn de belangrijkste structurerende elementen voor de natuurlijke structuur. Het zijn enerzijds milieus met eigen leefgemeenschappen en anderzijds verrichten ze een grote reeks landschapsecologische processen waaronder grondwaterstromingen, verspreiding van dieren en afgrenzing van gebieden. Aan de valleien zijn belangrijke natuurwaarden gekoppeld. Interessante bossen en graslanden nemen er grote oppervlakten in.

In het krekengebied Meerdonk komen schorren met rietkragen, populierenbossen en natte weilanden voor. Door de mariene oorsprong van de kreken zijn er nog zoutminnende planten aanwezig en is hierdoor een grote verscheidenheid aan fauna en flora bewaard gebleven.

##### 5.2.3.3 Natuurgebieden

Op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas kunnen een aantal belangrijke natuurwaarden onderscheiden worden.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Bron: Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Sint-Gillis-Waas, december 1996

Binnen de gemeente zijn twee grote gebieden te onderscheiden die biologisch zeer waardevol tot waardevol zijn: het gebied De Stropers en het krekengebied de Grote Geul. Binnen deze gebieden zijn meerdere gebieden terug te vinden die erkend zijn als natuurgebied (reservaat).

Het gebied “De Stropers” strekt zich uit over 693,1 ha, waarvan volgende gebieden erkend zijn als natuurreservaat:

- **Het Stropersbos:**  
Het Vlaams natuurreservaat ‘Het Stropersbos’ (50ha) is in beheer van de afdeling natuur. Het gebied herbergt een ecologisch waardevol bosbestand.
- **De Lange Vaag:**  
De Lange Vaag (3,76 ha) is een akkerland dat extensief beheerd wordt door Natuurpunt. De randen van het gebied worden niet bewerkt zodat zich spontaan houtkanten ontwikkelen.
- **De Gavers:**  
De Gavers (1,70 ha) is als moerasgebied ontstaan, momenteel is het gebied in gebruik als hooiland en weiland. De percelen zijn omgeven door sloten met voedselarm water en op de lager gelegen delen vinden we een moerasvegetatie terug. Natuurpunt beheert het gebied.

Binnen het gebied van de kreken van de Grote Geul zijn volgende gebieden erkend als natuurgebied (reservaat):

- **Het Saleghemkreekcomplex:**  
Het complex is één van de grote krekcomplexen van de Scheldepolders. Het is bovendien één van de meest waardevolle kreekrestanten in Vlaanderen door de aanwezigheid van een aantal bijzondere ecologische omstandigheden (overgangen van brak naar zoet, van mesotroof naar eutroof, van zand naar klei, mogelijke kwelinvloeden,...).
- **Het Panneweel:**  
Het Panneweel is een onderdeel van het Saleghemkreekcomplex. Het gebied is gelegen op een voedselarm zandig rugje, maar werd beïnvloed door het mineraalrijk polderwater. Dit geeft de vegetatie een uniek karakter. Het gebied bestaat uit een moeras, overstroombare dijkjes en verlandende putten met veenmosbegroeiingen. Deze kwetsbare vegetaties worden bedreigd door de verlaging van het waterpeil.
- **d’Eilanden:**  
Het natuurreservaat d’Eilanden (3 ha) is gelegen in het krekengebied te Meerdonk. Het gebied is bijna geheel omgeven door kreekplassen en wieden en is ietwat hoger gelegen dan de omliggende percelen. Het zijn in feite oude landduinen die boven de moerassige omgeving uitsteken. Een in 1994 uitgewerkt inrichtings- en beheerplan moet de landschappelijke en ecologische aftakeling van het reservaat ombuigen.
- **De Grote Geul:**  
Het gebied de Grote Geul ligt grotendeels op grondgebied Beveren. Deze kreek staat via de Kieldrechtse watergang in verbinding met het Saleghemkreekcomplex. Het is een licht brakke kreek met belangrijke botanische waarde dankzij de ecologische omstandigheden.

De waarde van het gebied wordt bedreigd door achteruitgang van de waterkwaliteit ten gevolge van lozingen van huishoudelijk afvalwater en landbouwdrainage. Ook de sterke verdroging, de landschappelijke aantasting, de intensivering van de landbouw, overbegrazing van de rietzomen en kreekgraslanden, de ophoging van de kreekranden en het vele sluikstorten tasten het gebied aan.

#### 5.2.3.4 *Kleine landschapselementen*

Dreven met populieren, knotwilgen, houtkanten, dijken, grachten en poelen vormen een geheel van kleine landschapselementen. De KLE's vormen stapstenen tussen de verschillende omvangrijke waardevolle gebieden.

#### 5.2.3.5 *Bosgebieden en fragmenten*

Het gebied De Stropers is een aaneengesloten en uitgestrekt bosgebied. De bosfragmenten daarentegen situeren zich meer zuidwaarts ter hoogte van Sint-Pauwels.

#### 5.2.3.6 *Boomgaarden*

In het zuidelijke deel van de gemeente kunnen een aantal gebieden onderscheiden worden met een hoge concentratie aan boomgaarden.

### **5.2.4 Landschappelijke structuur**

De landschappelijke structuur die waarneembaar is in de gemeente, is een afspiegeling van de fysische karakteristieken.

#### **Kaart 22-I: Bestaande landschappelijke structuur**

##### 5.2.4.1 *Landschapseenheden<sup>9</sup>*

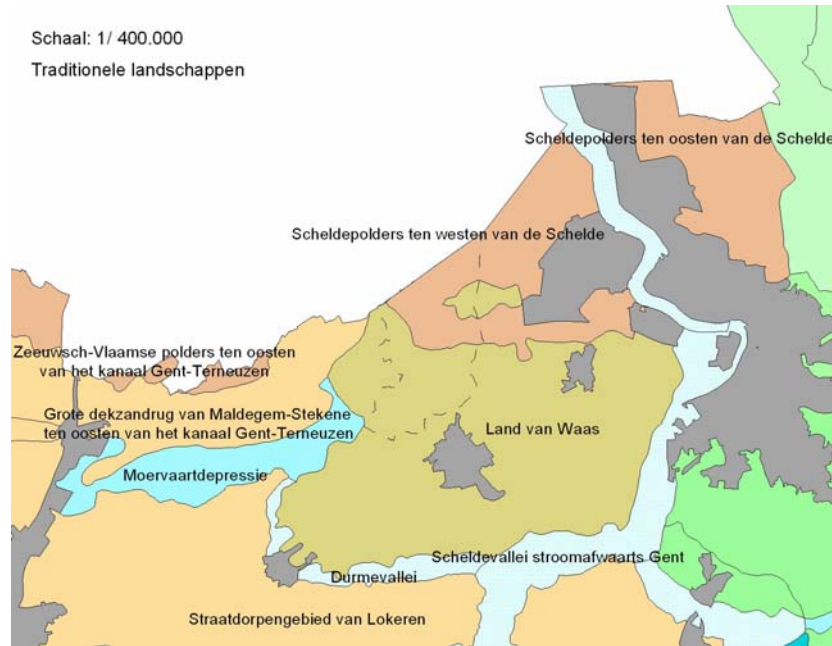
Uitgaande van de basiskartering volgens de traditionele landschappen kunnen voor Sint-Gillis-Waas 2 landschapskundige gehelen onderscheiden worden:

- Scheldepolders
- Land van Waas

In het zuidwesten grenst de gemeente aan de Moervaartdepressie.

---

<sup>9</sup> Bron: Ontwerp Structuurplan Sint-Gillis-Waas, 1996



Figuur 2: Traditionele landschappen

### Scheldepolders

De Scheldepolders zijn terug te vinden in het noordoosten van de gemeente. De polders maken deel uit van het grensoverschrijdende Schelde-estuarium. Het polderlandschap is een vlak en open agrarisch landschap omzoomd door beplante dijken, met aan de (dijk) wegen geassocieerde landbouwbedrijven en kleine geconcentreerde dorpen en gehuchten.

Het polderlandschap bestaat hoofdzakelijk uit akkerland. Weilanden zijn terug te vinden op de lager gelegen vochtigere delen, grasland op schralere bodems. De deelgemeente Meerdonk vormt een uitzondering. De directe omgeving van Meerdonk heeft een gesloten landschap, Meerdonk ligt op een hoger gelegen zandige opduiking volledig omringd door open poldergebied.

### Het Land van Waas

Het Land van Waas is een coulissenlandschap met een grote variatie door de continue afwisseling van bossen, akkers, weilanden en bebouwing (straatdorpen). Typerend zijn de kleine, blokvormige en naar het midden opbollende percelen omgeven door rijen populieren en randbegroeiing. Door de toenemende lintbebouwing en het verdwijnen van agrarische landschapskarakteristieken (bolle akkers, populierenschermen) evolueert het typerende coulissenlandschap echter naar een gesloten bebouwd gebied met grootschalige uniforme open ruimtegebieden.

#### 5.2.4.2 Landschapsatlas

##### **Kaart 23-I: Landschapsatlas**

Door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap werd een inventaris van de relictten van traditionele landschappen, de Landschapsatlas, opgemaakt. De nadruk van het project ligt op de inventarisatie van landschapskenmerken van bovenlokaal belang met erfgoedwaarde. Punt- en lijnrelictten worden in kaart gebracht; relictzones en ankerplaatsen worden afgebakend.

Relictzones worden afgebakend waar waardevolle landschapskenmerken voorkomen in relatief gave, herkenbare onderlinge samenhang. Het zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin samenhang tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

Ankerplaatsen zijn de meest landschappelijk waardevolle gebieden voor Vlaanderen. Ze vormen een geheel van verschillende, maar samen voorkomende erfgoedelementen. Ze zijn binnen de relictzones uitzonderlijk inzake gaafheid of representativiteit, nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving, of zijn uniek.

##### Puntrelictten:

- Oud Fort Bedmar
- Fort Spinola
- Riethoeve
- Sint-Egidiuskerk te Sint-Gillis-Waas
- Sint-Pauluskerk te Sint-Pauwels
- Sint-Korneliuskerk te Meerdonk
- Onze Lieve Vrouw-Hemelvaartkerk te De Klinge
- Hof Sanders – kasteel van Vaulogé
- Twistkapelletjes
- Hof Grauwensteen
- Omwald gebouw (huidige pastorie)
- Roomanmolen
- Driesplein te Sint-Pauwels
- Hof ter Voorde
- Koningshoeve

##### Lijnrelictten:

- Tracé spoorlijn Sint-Niklaas: de spoorweg is aangelegd en in gebruik genomen vanaf 1871. De spoorwegberm wordt momenteel gebruikt als recreatief fiets- en wandelpad en is sterk beeldbepalend.
- Vrasenebeek: de beek is gelegen in het zuidoosten van de gemeente en slechts een klein stuk loopt op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas.
- De Linie: de Linie bestaat uit een aarden wal, gracht en pallisade, die gekenmerkt wordt door redans (driehoekig uitsteeksel) op regelmatige afstanden. De Linie werd begin 18<sup>de</sup> eeuw aangelegd door de Fransen, verschillende resten van de linie zijn bewaard gebleven.
- Geul en Watergang van de Kreek en dijk van Konings Kieldrecht polder

#### Relictzones:

- Donk van Verrebroek-Meerdonk: Meerdonk is gelegen op een hoger gelegen zandige opduiking. Het landschap kenmerkt zich door een gesloten landschap volledig omringd door open poldergebied. Er is een duidelijke overgang naar het polderlandschap te herkennen. Het is een vrij kleinschalig landschap met strookvormige percelering, gedeeltelijk met perceelsranden omgeven. Binnen de donk is duidelijk meer bebouwing aanwezig dan in het omliggende polderlandschap. Bijna de gehele donk is omgeven door dijken.
- Scheldepolders Beveren en Scheldeschorren: Het vlakke landbouwgebied wordt gekenmerkt door een open landschap zonder perceelsranden, kleine kerndorpen en verspreide alleenstaande bebouwing langs wegen. In vele richtingen zijn weidse panoramische zichten waarneembaar. Meerdere polders zijn door dijken omsloten. De omgeving van Geulkreek en Fort Spinola zijn redelijk gaaf gebleven en ze kenmerken zich door strook- tot repelvormige percelen.
- Stropersbos Stekene: Het Stropersbos is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Stekene en Sint-Gillis-Waas en op de overgang tussen de dekzandrug Maldegem-Stekene en de polders. Het bos kenmerkt zich als een compartimentenbos met enkele open landbouwgronden. De doorkijkten en open ruimten zijn meestal van matige tot kleine omvang. Ter hoogte van de bosrand van Sint-Gillis-Waas dringen de open ruimten ver tot in het bos door. Er is een afwisseling tussen droge en vochtige bossen, tussen droge en vochtige graslanden en akkers al dan niet omzoomd door rietkragen of door houtkanten. Van op de hoger gelegen spoorwegberm zijn mooie en gave zichtpunten op de relictzone waarneembaar.
- Landbouwgebieden Land van Waas: Deze relictzone bestaat uit meerdere kleine delen waarvan 2 zones in het zuidwesten van de gemeente gelegen zijn.
- Bolle akkergebieden Land van Waas en Vallei van de Barbierbeek: Deze relictzones zijn op twee plaatsen in de gemeente zichtbaar met name in de omgeving van Houtvoort en Hoogeinde.

#### Ankerplaatsen:

- Stropersbos: gelegen binnen de relictzone Stropersbos
- Het Krekengebied van Kieldrecht en Meerdonk: Het krekengebied van Kieldrecht en Meerdonk strekt zich uit tussen de dorpen Kieldrecht-Nieuw Namen in het noorden, tot aan de grens van de zandstreek Sint-Gillis-Waas en Vrasene in het zuiden en De Klinge in het westen. Het krekengebied is omgeven door dijken met vegetatie op het dijklichaam. De kreken zijn ontstaan als gevolg van militaire inundaties die de dijken doorbraken en diepe geulen uitschuurden in de laaggelegen gronden. De kreken met de dijken zijn typerend voor de polders. De kreken hebben een hoekig verloop, dit omdat het instromende water bij het ontstaan van de kreken, de bestaande wegen en waterwegen volgden. Het ganse krekengebied is een puzzel van geulen, grachten, kanaaltjes, bredere bekens, wielen en plassen.

#### 5.2.4.3 Nieuwe landschappen

Een nieuw landschap, dat bijna 9000 ha van de open ruimte inneemt van de provincie Oost-Vlaanderen, is het ruilverkavelingsgebied dat op het grondgebied van de gemeenten Sint-Gillis-Waas (De Klinge, Meerdonk en Sint-Pauwels), Kieldrecht, Vrasene, Verrebroek, Beveren en Kallo loopt.

Ter hoogte van Meerdonk ( omgeving Koningskielrecht polder) is ten gevolge van de ruilverkaveling een grootschalig perceleringspatroon waarneembaar. Ze bestaat uit een complex van regelmatige blokken en stroken die parallel lopen met de landsgrens.

#### 5.2.4.4 Open ruimtecorridors

Binnen het sterk verlinte landschap zijn nog enkele grote open ruimtecorridors aanwezig. De meest beeldbepalende situeren zich ter hoogte van:

- Tracé spoorlijn Sint-Niklaas
- Watergang van de Hoge Landen
- Krekengebied Kieldrecht – Meerdonk
- Open akkergebied van het Land van Waas

#### 5.2.4.5 Artefacten

Door het open karakter van het landschap zijn meerdere artefacten aan de horizon aanwezig.

De artefacten weerspiegelen onder andere de aanwezigheid van de Antwerpse haven. De koeltoren van Doel en andere havenartefacten steken af tegen de horizon.

In het zuiden van de gemeente bepaalt een hoogspanningsleiding mee het landschappelijke beeld.

#### 5.2.4.6 Beekstructuren

Binnen de gemeente zijn 2 grote beekstructuren terug te vinden die landschappelijk waardevol zijn.

In het zuidelijk deel van de gemeente treffen we De Watergang van de Hoge Landen aan die gekenmerkt wordt door zijn rechtlijnige karakter en de diepe ligging ten opzichte van het maaiveld. In het noorden zorgt de natuurlijke loop van de Geul met zijn grillige verloop en de begeleidende bosjes, plasjes en bomenrijen langs de oevers voor een landschappelijk waardevol landschap.

#### 5.2.4.7 Structurerende reliëfelementen

Dekzandruggen en stuifzandruggen

De aanwezigheid van dekzandruggen en stuifzandruggen hebben er mee voor gezorgd dat de typerende lintbebouwing in de gemeente is ontstaan. Op de ruggen zijn immers de eerste wegen en bewoning ontstaan.

Op het grondgebied van de gemeente worden twee grote zones onderscheiden met structurerende reliëfelementen en met elk eigen landschappelijke kenmerken: het fijnzandig dekzandgebied en de stuifzandrug Maldegem-Stekene.

Het fijnzandig dekzandgebied maakt deel uit van het noordelijke Waasland en is in het zuiden van de gemeente gelegen. In het meest zuidelijke deel wordt het landschap licht golvend met duidelijk herkenbare beekvalleien, waarbij absolute hoogtes bereikt worden tussen 10 en 20m.

De stuifzandrug Maldegem-Stekene is in het noordwesten van de gemeente gelegen. De rug Maldegem-Stekene wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duintopografie met stuifzanden en dekzandpannen. Op de droge de-



len typeren de naaldbossen het landschap. Op de zandruggen kunnen afwisselend weiland en akkerland teruggevonden worden.

### Dijken

In het noordelijk deel van de gemeente, in de Scheldepolders en in de omgeving het natuurgebied de Stropers, bevinden zich meerdere dijken met begeleidende canadapopulieren die het landschap accentueren.

Volgende dijken zijn te onderscheiden: Koningsdijk, Groenendijk, Dwarsdijk, Krekeldijk, Saleghemdijk, Turfbankendijk, Verrebroekse dijk, Rode Moerdijk, Klingedijk. Ter hoogte van de watergang en langs de site het 't Hol zijn tevens enkele kleinere dijken gesitueerd.

#### 5.2.4.8 Kleine landschapelementen

Kleine landschapselementen (KLE's) zijn relatief kleine elementen in het landschap die, ongeacht hun oorsprong, bijdragen tot de morfologie van de open ruimte zonder op zichzelf een landschappelijke entiteit te vormen. Voor de gemeente Sint-Gillis-Waas kunnen volgende elementen onderscheiden worden.

#### Puntvormige elementen

Solitaire bomen vormen de belangrijkste puntvormige KLE's binnen de gemeente.

#### Lijnvormige elementen

Opgaande bomenrijen: In het noordelijk deel van de gemeente, de polders, komen langs dijken en wegen opgaande bomenrijen voor, hoofdzakelijk gevormd door Canadapopulieren. Het donkgebied Meerdonk, een meer gesloten landschap met eveneens bomenrijen op de perceelsgrenzen, vormt hierop een uitzondering. In het zuidelijke deel bepalen de rijen populieren het algemene landschapsbeeld.

Knotbomenrijen: De knotbomenrijen komen in hoofdzaak voor in het poldergebied. Ook nabij de oude spoorlijn wordt een rij knoteiken aangetroffen.

Holle wegen: De Koningsstraat, gelegen in het gebied De Stropers, kan als holle weg getypeerd worden.

#### Vlaktvormige elementen

Staande waters en plassen: De biologisch waardevolle plassen zijn vooral gesitueerd in het Saleghemkreekscomplex en de nabije omgeving ervan en in de omgeving van het Stropersbos.

Boomgaarden: De gemeente wordt gekenmerkt door laagstamboomgaarden, toch vinden we hier en daar kleine percelen hoogstamboomgaarden terug.

Bossen: De gemeente heeft een aantal kleinere bosbestanden die verspreid voorkomen over de gemeente, zij bestaan in hoofdzaak uit populieren en in mindere mate naaldhout. De omgeving van De Bagonie kenmerkt zich door meerdere bosbestanden.

## 5.2.5 Knelpunten en potenties in de open ruimte structuur

### 5.2.5.1 Knelpunten

- Bedreiging van huidige natuurlijke en landschappelijke waarden door ontwikkelingen in bebouwing en verkeersinfrastructuur met als gevolg een vervaging van de kenmerkende landschapstypes.
- Vervaging van de overgangen tussen de landschapseenheden.
- De waterwingebieden op Nederlands grondgebied veroorzaken een verdroging van de bodem van het Stropersbos.
- Spanningsveld tussen recreatief medegebruik en behoud van natuurwaarden.
- Voet- en kerkwegels verdwijnen
- Door de schaalvergroting in de landbouw wordt ook het landschap steeds grootschaliger. Het kleinschalige landschap van weleer verdwijnt, samen met heel wat ecologische infrastructuur. Een probleem dat zich in Sint-Gillis-Waas stelt is bijvoorbeeld het verdwijnen van knotwilgen- en bomenrijen en het aftakelen van beekstructuren.
- Sluikstorten in het Saleghemkreekcomplex en nabij de Grote Geul in de omgeving Rode Moerstraat-Klingedijkstraat en de Kluizenmolenstraat.
- De van oorsprong typerende bolle akkers in het gebied ten zuiden van de E34 is moeilijk verenigbaar met de tendens naar schaalvergroting in de landbouw.

### 5.2.5.2 Potenties

- De open ruimte van de Scheldepolders is nog zeer gaaf.
- Samenhang van landschappen met belangrijke natuurgebieden.
- Aanwezigheid van natuurreservaten.
- Aanwezigheid van omvangrijke, aaneengesloten gebieden met hoge bestaande en potentiële natuurwaarden.
- De natuurlijke structuren maken deel uit van een bovengemeentelijk netwerk.
- De depressies van de Geul bieden potenties voor een verdere ontwikkeling en/of bescherming.

## 5.3 Bestaande nederzettingsstructuur

### 5.3.1 Algemeen

De nederzettingsstructuur is in belangrijke mate bepaald door het fysische systeem en een aantal historische ontwikkelingen die nog nadrukkelijk aanwezig zijn.

De gemeente Sint-Gillis-Waas beschikt over een nederzettingspatroon waarbinnen enerzijds samenhangende bebouwde gebieden kunnen onderscheiden worden. Deze gebieden kunnen op basis van morfologie en uitrustingsgraad onderverdeeld worden in kernen en gehuchten. Naast deze samenhangende bebouwde gebieden kunnen anderzijds ook lintbebouwing en verspreide bebouwing onderscheiden worden.

Voor de nederzettingsstructuur is er een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen het gebied ten noorden van de E34 en het gebied ten zuiden ervan. Het gebied ten noorden van de E34 vertoont een meer geconcentreerde nederzettingsstructuur waarbij het open polderlandschap nog nadrukkelijk aanwezig is. Ten zuiden van de E34 daarentegen is de nederzettingsstructuur uitdrukkelijker aanwezig aangezien lintbebouwing en verspreide bebouwing hier meer kenmerkend zijn.

#### **Kaart 24-I: Bestaande nederzettingsstructuur**

##### 5.3.1.1 Kernen

###### Sint-Gillis-Waas

Sint-Gillis-Waas is de grootste kern in de gemeente. De kern is morfologisch ontstaan langsheen de Kerkstraat en de Kronenhoekstraat en is uitgegroeid tot een compacte kern. Momenteel wordt het eigenlijke centrum gevormd door de Kronenhoekstraat en de Kerkstraat. Naast woonfuncties beschikt deze kern over een uitgebreid aanbod van voorzieningen om in de dagelijkse behoeften te voorzien.

###### Sint-Pauwels

De kern Sint-Pauwels kenmerkt zich door een radiaal bebouwingspatroon, dat zich concentreert daar waar een aantal belangrijke invalswegen samenkomen, de N403, Klapdorp, Dries, de Gentstraat en de Beekstraat. Het centrum situeert zich in hoofdzaak rondom de driehoekige dries. Sint-Pauwels heeft een goed uitgebouwd voorzieningenapparaat.

###### De Klinge

De kern De Klinge vormt morfologisch één geheel met het Nederlandse Clinge. De bebouwde ruimte van De Klinge is bijna volledig ten noorden van de verbindingsweg met 't Kalf en Meerdonk gelegen en kent een eerder lineair patroon. Het centrum concentreert zich in hoofdzaak op de as Heidestraat-Hogenakkerstraat-Sint-Gillisstraat-Klingedorp. De kern beschikt over centrumvoorzieningen, sportinfrastructuur en winkels voor dagelijkse behoeften.

### Meerdonk

De kern Meerdonk is morfologisch en functioneel een kleinschaligere kern. De kern situeert zich temidden van het open poldergebied en is omgeven door dijken. De kern is hoger gelegen dan het omliggende landschap. De eigenlijke kern is ontstaan langsheen de Schoolstraat, op de overgang tussen de Margrietstraat en de Polderstraat. De kern heeft een beperkt verzorgingsniveau dat gericht is op de plaatselijke bevolking.

### Kieldrecht en Kemzeke

Op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas zijn gedeelten van de kernen Kieldrecht en Kemzeke gelegen. Administratief maken de kernen Kieldrecht en Kemzeke echter respectievelijk deel uit van de gemeenten Beveren en Stekene. De centra van de kernen zijn niet in Sint-Gillis-Waas gelegen.

#### 5.3.1.2 Gehuchten

##### 't Kalf

Het grootste gehucht is 't Kalf. Het bebouwingspatroon is in hoofdzaak gericht op de Kluizendijkstraat. Morfologisch uit het gehucht zich als een lint. Het verzorgingsapparaat is zeer beperkt uitgebouwd en inzake lokale handelsfuncties is het gehucht aangewezen op de De Klinge en Sint-Gillis-Waas.

##### Hoogeinde

Het gehucht Hoogeinde vormt morfologisch een uitloper van de kern Sint-Gillis-Waas en kenmerkt zich door lintbebouwing. Het aanbod aan basisvoorzieningen is zeer beperkt. Functioneel is dit gehucht dan ook sterk afhankelijk van de kern Sint-Gillis-Waas.

Ook Doorn en 't Hol kunnen ruimtelijk onderscheiden worden als gehuchten. Functioneel zijn ze echter wel afhankelijk van de omliggende kernen en gehuchten.

#### 5.3.1.3 Lintbebouwing

Het fenomeen van lintbebouwing is zeer uitgesproken aanwezig in de gemeente Sint-Gillis-Waas. De linten zijn veelal juridisch bestemd als woongebied met landelijk karakter.

De meest duidelijke vorm van verlinting situeert zich langsheen de N403. Aangrenzend aan de kernen kenmerkt de lintbebouwing zich als uitloper met een eerder dense bebouwingsstructuur. De linten die zich meer in de open ruimte bevinden, vertonen een minder dense bebouwingspatroon. In deze linten zijn ook openingen waarneembaar die zicht bieden op het achterliggende landschap.

De concentratie aan lintbebouwing is het hoogst ten zuiden van de E34.

#### 5.3.1.4 Verspreide bebouwing

Het verspreid wonen is over de gehele gemeente waar te nemen, maar is het meest uitgesproken aanwezig in het zuidelijke deel van de gemeente. Juridisch gezien betreft het veelal zonevreemde woningen.

Ten noorden van de E34 is de verspreide bebouwing voornamelijk gesitueerd ter hoogte van de Molenhoekstraat, de Eeckbergstraat en de Krekeldijk en in de omgeving van Meerdonk. Het gevolg is dat het aanwezige open polderlandschap vrij ongeschonden is gebleven.

Ten zuiden van de E34 tast de verspreide bebouwing de open ruimte in belangrijkere mate aan en kunnen geen duidelijke concentraties onderscheiden worden.

### **5.3.2 Knelpunten en potenties in de nederzettingsstructuur**

#### *5.3.2.1 Knelpunten*

- Doordat de nederzettingsstructuur veelal geënt is op het wegennet zijn de kernen minder duidelijk afgebakend.
- De lintbebouwing en verspreide bebouwing tasten het open landschap aan. Dit komt het meest tot uiting in het gebied ten zuiden van de E34.
- Problematiek van de zonevreemde woningen.

#### *5.3.2.2 Potenties*

- Het historisch bebouwingspatroon is nog duidelijk aanwezig in de gemeente Sint-Gillis-Waas.
- De vier kernen beschikken over een voldoende uitgebreid aanbod aan basisvoorzieningen om als volwaardige kernen te functioneren.
- Door het geconcentreerde bebouwingspatroon is in het noorden van de gemeente het polderlandschap nog duidelijk aanwezig.
- Het landelijke karakter van de gemeente zorgt voor een aantrekkelijke woonomgeving.

## 5.4 Bestaande economische structuur

### 5.4.1 Algemeen

In de ruimtelijk-economische structuur van Sint-Gillis-Waas worden volgende sectoren achtereenvolgens behandeld:

- Landbouw
- Bedrijvigheid en handel

### 5.4.2 Landbouw

#### **Kaart 25-I: Bestaande economische structuur: landbouw**

De landbouw is binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas de grootste grondgebruiker en bijgevolg ook de belangrijkste instandhouder van de open ruimte.

De agrarische structuur omvat de Polders in het noorden en de Vlaamse Zandstreek in het zuiden van de gemeente.

#### *5.4.2.1 Polders*

De Polders, waarvan het overgrote deel in ruilverkaveling gebracht werd in 1988, vormen een open, sterk gestructureerd en homogeen landbouwgebied, dat is opgebouwd uit relatief grote percelen. Het merendeel van het landbouwareaal bestaat uit akkers en een eerder beperkt deel uit weilanden. De weilanden situeren zich hoofdzakelijk nabij de landbouwbedrijfszetels. Opmerkelijk zijn tevens de homogene patronen in de parcelering.

Met uitzondering van de natte valleigebieden van de Geul is het poldergebied bodemkundig geschikt voor landbouwdoeleinden.

De landbouwbedrijfszetels situeren zich hoofdzakelijk langsheen de bebouwde woonlinten. Op die manier ontstaat er een open landbouwlandschap dat niet versnipperd wordt door verspreide bebouwing. Er kunnen drie concentraties van landbouwbedrijven onderscheiden worden. Een eerste bevindt zich rond Meerdonk, een tweede ter hoogte van 't Kalf en een derde concentratie is gesitueerd ter hoogte van De Klinge en in het verlengde ervan.

De omgeving van het Stropersbos en het natuurgebied de Grote Geul worden op het gewestplan aangeduid als landschappelijk waardevol landbouwgebied.

Voor een deel van het landbouwgebied van de Polders is de ruilverkaveling Meerdonk reeds volledig uitgevoerd volgens de oude stijl. De ruilverkaveling Beveren, waarvan het nut momenteel wordt onderzocht, omvat het deel van Meerdonk dat niet in de ruilverkaveling Meerdonk is opgenomen.

Er bevinden zich 76 agrarische bedrijfszetels in dit gebied waarvan 14 bedrijven in nevenberoep. Van de 76 bedrijven zijn er 33 bedrijven met vee, 25 bedrijven met een combinatie van gewassen en vee, 13 akkerbouwbedrijven, 4 fruitteeltbedrijven en één bedrijf met een combinatie aan gewassen.

#### 5.4.2.2 Vlaamse zandstreek

De Vlaamse zandstreek bestaat uit aaneengesloten landbouwgebieden die in een eerder gefragmenteerd en kleinschalig landschap gelegen zijn. De percelen zijn er in vergelijking met de Polders kleiner. De percelen zijn in hoofdzaak ingericht als akkers maar ook het aandeel weiland is aanzienlijk. De fruitteelt die van oudsher aan de landbouw in het Waasland verbonden was, is sinds driekwart eeuw als bedrijfsvorm aanwezig en dit in de hoedanigheid van laagstammige fruitbomen. Vooral ter hoogte van Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels zijn concentraties van boomgaarden te onderscheiden. De fruitteelt neemt nog steeds toe.

De landbouwbedrijfszetels bevinden zich ook hier in hoofdzaak langsheen bebouwde woonlinten, maar in tegenstelling tot het poldergebied kunnen hier geen duidelijke concentraties onderscheiden worden. Een belangrijk aantal van de landbouwbedrijven zijn ingericht als varkenshouderij.

De ruilverkaveling Sint-Gillis-Waas is in dit gebied in uitvoering volgens de nieuwe stijl.

In het zuidelijk landbouwgebied zijn 138 landbouwbedrijfszetels gevestigd waarvan 31 bedrijven aangegeven in nevenberoep. Naar productierichting zijn er 52 bedrijven met vee, 49 bedrijven met een combinatie van gewassen en vee, 14 fruitteeltbedrijven, 10 tuinbouwbedrijven met groenten of sierteelt, 11 akkerbouwbedrijven en 2 bedrijven met een combinatie van gewassen. Een 5-tal bedrijven hebben teelten onder glas.

### 5.4.3 Bedrijvigheid en handel

#### Kaart 26-I: Bestaande economische structuur: bedrijvigheid en handel

##### 5.4.3.1 Bedrijvigheid

De gemeente beschikt over één grote bedrijvenzone, Kluizenmolen, net ten zuiden van de E34. Deze bedrijvenzone bestaat uit 30 bedrijven, is 26ha groot en is volledig in gebruik. De bedrijvenzone bestaat in hoofdzaak uit ambachtelijke bedrijven.

De ontsluiting van de bedrijvenzone gebeurt in hoofdzaak langs de parallelweg met de E34, doch ook langs de Reepstraat.

De bedrijvenzone is voor de bevolking van Sint-Gillis-Waas goed bereikbaar gezien de centrale ligging binnen de gemeente.

Langs de N403 kan een concentratie van diverse bedrijven onderscheiden worden.

De overige bedrijvigheid is fragmentarisch verspreid over het grondgebied. De meeste van deze fragmenten omvatten telkens slechts 1 bedrijf. De ontsluiting van deze fragmentarisch gelegen bedrijven gebeurt via het lokale wegennet. De bedrijvigheid is gedeeltelijk zone-eigen en gedeeltelijk zonevreemd gelegen.

In totaal zijn er in de gemeente Sint-Gillis-Waas 78 zonevreemde bedrijven, waarvan er in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven 20 zijn bestudeerd. Uiteindelijk is er voor 15 bedrijven een BPA in opmaak. Op die manier wordt er 9,2ha aan ambachtelijke zone bij gecreëerd.<sup>10</sup>

#### 5.4.3.2 Handel

De site van de Meubelpiramide omvat grootschalige kleinhandel en heeft betrekking op één welbepaald solitair complex.

De lokale en eerder kleinschalige kleinhandel situeert zich in hoofdzaak in de kernen van de gemeente alsook langs de N403. De handelszaken langs de N403 zijn iets grootschaliger dan deze in de kernen. Over het algemeen sluiten de handelszaken goed aan op de bestaande nederzettingsstructuren.

### 5.4.4 Knelpunten en potenties in de economische structuur

#### 5.4.4.1 Knelpunten

- Binnen de valleigebieden in het algemeen is de tendens dat er gestreefd wordt naar verdere verweving tussen landbouw en natuur waarbij het behoud en versterken van graslanden een eerste doelstelling is. Hierdoor kunnen bijkomende beperkingen ontstaan voor de landbouw.
- Bijkomende beperkingen die gevolg zijn van de aanduiding van vogelrichtlijn- en habitatgebied.
- De evolutie naar meer fruitteelt heeft een stijging van de grondprijzen tot gevolg.
- In het parkgebied bij Sint-Pauwels is één landbouwbedrijf zonevreemd gelegen.
- De hoge mestdruk is een rem op de verdere ontwikkeling van de bestaande veeteeltbedrijven.
- De gemeente Sint-Gillis-Waas heeft behoefte aan meer eigen tewerkstelling. De nood aan bijkomende lokale bedrijvigheid is bijgevolg groot.
- Op korte termijn is er een herlocalisatiebehoefte van meerdere zonevreemde bedrijven.

#### 5.4.4.2 Potenties

- Bijna het ganse grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas bestaat uit vruchtbare bodems. De gemeente is dus uitermate geschikt voor de landbouw.
- De landbouwbedrijfszetels situeren zich aansluitend bij de bebouwing waardoor het open landbouwlandschap gevrijwaard blijft.

---

<sup>10</sup> Bron: BPA zonevreemde bedrijven Sint-Gillis-Waas, 2004

2 van de 15 opgenomen zonevreemde bedrijven moeten op termijn herlocaliseren.



- In het open poldergebied zijn verschillende grote toekomstgerichte bedrijven gelegen. Bovendien is een groot deel van de landbouwgronden in gebruik bij grote tot zeer grote bedrijven.
- Een verdere ontwikkeling van de bedrijvenzone Kluizenmolen is gewenst gezien de gunstige ligging nabij bestaande infrastructuur, zijnde de parallelweg met de E34.

## 5.5 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

### 5.5.1 Algemeen

De bestaande toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente Sint-Gillis-Waas wordt benaderd vanuit twee ruimtelijke invalshoeken, met name de kerngebonden en de niet-kerngebonden toeristisch-recreatieve structuur.

#### **Kaart 27-I: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur**

### 5.5.2 Kerngebonden toeristisch-recreatieve structuur

De kerngebonden structuur situeert zich in de kernen van de vier deelgemeenten Sint-Gillis-Waas, Sint-Pauwels, De Klinge en Meerdonk. In elk van de kernen zijn er recreatieve voorzieningen en activiteiten aanwezig die in hoofdzaak gericht zijn op de lokale bevolking en veelal verankerd zijn in het woonweefsel. Ook bevat elke kern historisch waardevolle gebouwen die als typische bezienswaardigheden functioneren.

#### 5.5.2.1 *Sint-Gillis-Waas*

In de kern van Sint-Gillis-Waas zijn diverse jeugdvoorzieningen, sportvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen gehuisvest. In het centrum bevinden zich de sporthal de Gavers en de openlucht terreinen aan de gemeentelijke basisschool en het jeugdhuis.

Aan de rand van de kern is het sportcentrum Houtvoort gesitueerd, dat bestaat uit gemeentelijke openlucht- en speelterreinen en de private sporthal de Route. Hier kunnen diverse sporten (voetbal, paardensport, mountainbike, beach-volley, etc.) beoefend worden. Aan de rand zijn er picknickplaatsen voor de gebruikers van de aanpalende fietsroute. Ook situeren er zich ter hoogte van de Stationstraat lokalen voor de plaatselijke jeugdvereniging.

Naast bovenstaande recreatieve voorzieningen beschikt Sint-Gillis-Waas ook over een aantal historisch waardevolle gebouwen, die als belangrijke bezienswaardigheden binnen de kern functioneren. Het betreft met name de Sint-Egidiuskerk en het gemeentehuis Hof Sanders (de Vaulogé). Naast het gemeentehuis bevindt zich het gemeentepark, dat is aangelegd volgens Frans model met centraal een vijver met fontein. Het park is vooral bij wandelaars en natuurliefhebbers in trek.

#### 5.5.2.2 *Sint-Pauwels*

Ook in de kern van Sint-Pauwels kunnen diverse recreatieve voorzieningen onderscheiden worden. Centraal bevindt zich de turnzaal van de gemeentelijke lagere school en meer aan de rand een gemeentelijk voetbalterrein. Ook het terrein van de scouts bevindt zich in het centrum.

De Sint-Pauluskerk, de Roomanmolen en Hof ter Vierschaar zijn de voornaamste bezienswaardigheden in Sint-Pauwels. Ook de Dries, een driehoekig grasveld omzoomd door platanen, kenmerkt het historische karakter van de kern.

### 5.5.2.3 De Klinge

De sporthal Molenberg en de openlucht terreinen van de plaatselijke scholen zijn gesitueerd in de kern van De Klinge. Aan de rand van de kern zijn eveneens voetbalterreinen en een terrein in functie van de hondenschool gelegen.

De aantrekkelijkheid van de kern wordt mede bepaald door de aanwezigheid van de Onze-Lieve-Vrouw-Hemelvaartkerk.

Ter hoogte van het voormalige spoorwegstation van De Klinge zijn nog restanten waarneembaar van de spoorweg. Deze site is vanuit toeristisch oogpunt een belangrijke plaats. Er is hier immers een spoorwegmuseum opgericht en ook inzake horeca zijn er diverse faciliteiten. Deze vroegere spoorwegbedding is momenteel ingericht als fietsroute. Bijgevolg kan deze toeristische trekpleister ook door fietsers en wandelaars gebruikt worden.

Ter hoogte van het vroegere militaire bolwerk Fort Bedmar is momenteel een kampeerverblijfpark gesitueerd. Een aantal restanten van de stervormige verdedigingsgordel zijn nog aanwezig. Het kampeerverblijfpark situeert zich in een groene en rustige omgeving en is bestemd voor natuurliefhebbers. Aansluitend op het kampeerverblijfpark is een visvijver gesitueerd.

### 5.5.2.4 Meerdonk

De turnzaal van de gemeentelijke lagere school en de voetbalterreinen situeren zich in de kern van Meerdonk.

De Sint-Kornelius-kerk functioneert binnen de kern als bezienswaardigheid met een belangrijke historische waarde.

## 5.5.3 Niet-kerngebonden toeristisch-recreatieve structuur

Met de niet-kerngebonden toeristisch-recreatieve structuur worden die activiteiten bedoeld die mede gebruik maken van de open en groene ruimte. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds de activiteiten en voorzieningen die gekoppeld zijn aan de natuurgebieden en het platteland en anderzijds de tweede verblijven.

### 5.5.3.1 Natuurgebieden

In de gemeente zijn er een aantal belangrijke natuurgebieden, die zich in hoofdzaak in het noorden van de gemeente situeren. Voornamelijk het Krekengebied met de Grote Geul en het gebied De Stropers zijn van belang. Beide gebieden hebben een hoge natuurwaarde en omvatten een aantal kleinschaligere natuurgebieden en/of –reservaten. Het Krekengebied en het gebied De Stropers zijn mede gezien hun uitgestrektheid interessant voor natuurliefhebbers.

De waterplassen in het Krekengebied worden bovendien gebruikt als visvijvers. Ook situeren er zich hier kleinschalige opbergruimten ten behoeve van de vissers. In het zuiden van het Stropersbos zijn er eveneens visvijvers gesitueerd.

Ook bevindt zich ter hoogte van het natuurgebied Panneweel een natuureducatief centrum.

De natuurgebieden zijn toegankelijk voor het publiek via wandelpaden (zie hieronder).

In het gebied De Stropers is er een overblijfsel van de Linie aanwezig. Het betreft een voormalige militaire verdedigingslijn uit 1701.

#### 5.5.3.2 *Platteland*

De toeristisch-recreatieve structuur op het platteland kenmerkt zich in hoofdzaak door de aanwezigheid van fiets- en wandelpaden.

Over de gehele gemeente zijn er reeds een aantal wandelpaden aangeduid. Het Klompenpad situeert zich ter hoogte van De Klinge en verbindt ondermeer het kampeerverblijfpark Fort Bedmar, de parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw-Hemel en het spoorwegmuseum. Het Tweelandenpad situeert zich eveneens ter hoogte van De Klinge en meer bepaald aan de grens met Nederland. Ook dit wandelpad gaat langs het kampeerverblijfpark. De wandelroute Stropersbos start aan het voormalige station van De Klinge en gaat vervolgens langs de voormalige spoorwegbedding, de bossen, het natuurreservaat de Lange Vaag en de overblijfselen van de Linie. Het Poëziepad te Meerdonk gaat langs de diverse dijken in het polderlandschap. Het Zijppad in Sint-Gillis-Waas verbindt onder andere het gemeentehuis en het de Sint-Egidiuskerk. De wandelroutes Saleghempad en Meipad situeren zich respectievelijk in het krekcomplex, ten zuiden van Meerdonk, en in Sint-Gillis-Waas. Ook situeert er zich een fiets- en landbouwpad langs de Watergang. Verder zijn ook de wandelpaden van de ruilverkaveling te Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels hierbij noemenswaardig.

De Nobelroute is een fietsroute op provinciaal niveau die centraal in het Land van Waas gesitueerd is. De route toont merkwaardige kapelletjes, grote contrasten tussen het verstedelijkte gebied rond Sint-Niklaas en het residentiële karakter van de omliggende gemeenten en de bosrijke grensstructuur met Zeeuws-Vlaanderen. De Nobelroute gaat over het zuidelijke deel van de gemeente. De oude spoorwegbedding Sint-Niklaas – Hulst wordt beschouwd als belangrijke toeristische fietsroute van bovenlokaal belang. Langs de Tempusroute kunnen de vier deelgemeenten bezocht worden per fiets. Ook bevinden zich in het noorden van de gemeente (ten noorden van Meerdonk) twee fietsroutes, Panneweel-Saeftinge en Hulsterloo route.

#### 5.5.3.3 *Tweede verblijven*

Binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas zijn een aantal tweede verblijven gelokaliseerd. Het betreft in totaal 163 verblijfsplaatsen. Er kunnen drie concentraties onderscheiden worden. Een eerste concentratie bevindt zich ten westen van de kern van Sint-Pauwels in de wijk Bagonie en is temidden van bossen gelegen. Ten zuiden van het Stropersbos is er eveneens een concentratie waarneembaar in de wijk Reinakker. In de wijk Heykavel tot slot bevindt zich aansluitend op het kampeerverblijfpark Fort Bedmar een derde concentratie van weekendhuisjes.

In Bagonie zijn er 31 tweede verblijven, waarvan er momenteel nog 11 permanent bewoond zijn. In Reinakker zijn er 49 van de 84 tweede verblijven permanent bewoond. In Heykavel zijn er 48 tweede verblijven, waarvan er 27 permanent bewoond zijn.

#### 5.5.4 Recreatiegebied volgens het gewestplan en het RUP

Op het gewestplan zijn er een aantal recreatiegebieden waarbinnen volgende activiteiten gesitueerd zijn:

- Het kampeerverblijfpark Fort Bedmar (deze zone is uitgebreid door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan<sup>11</sup> voor openluchtrecreatieve verblijven) en de tweede verblijven in de wijk Heykavel
- Tweede verblijven in de wijk Bagonie
- Tweede verblijven in de wijk Reinakker
- Het sportcentrum Houtvoort (enkel de openlucht voorzieningen) te Sint-Gillis-Waas
- Het voetbalterrein te Sint-Pauwels

Met uitzondering van de voorzieningen bij de scholen zijn de overige bovengenoemde sportvoorzieningen zonevremd gelegen. Het betreft in hoofdzaak agrarisch gebied.

#### 5.5.5 Knelpunten en potenties in de toeristisch-recreatieve structuur

##### 5.5.5.1 Knelpunten

- Op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas zijn een aantal zonevreemde sportvoorzieningen aanwezig.
- Het natuureducatief centrum Panneweel wordt niet uitsluitend voor natuureducatie gebruikt, waardoor er overlast in het gebied gecreëerd wordt.

##### 5.5.5.2 Potenties

- De gemeente heeft potenties in het kader van het behoud en de uitbouw van bestaande cultuur-historisch waardevolle elementen aangezien deze typerend zijn en bijgevolg de aantrekkelijkheid van de kernen vergroten.
- De hoge natuurlijke en landschappelijke waarden van de diverse groengebieden heeft tot gevolg dat deze gebieden beschikken over potenties inzake natuureducatie (natuureducatieve informatiepanelen, geleide wandelingen, etc.).
- De gave landschappen in Sint-Gillis-Waas maken het recreatief medegebruik van de open ruimte aantrekkelijk.
- De gemeente beschikt over een uitgebreid aanbod van landbouwwegen (die feitelijk ook zo gebruikt worden), die kunnen opgenomen worden in een netwerk van recreatieve fiets- en wandelwegen.

---

<sup>11</sup> Het RUP Fort Bedmar is op 5 juli 2002 definitief vastgesteld door de Vlaamse regering.

## 5.6 Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

### 5.6.1 Algemeen<sup>12</sup>

Het structurerend karakter van de verkeers- en vervoersstructuur wordt bepaald door de morfologische impact, door het aantrekken en ondersteunen van economische activiteiten en het genereren van personen- en/of goederenverkeer.

De verkeers- en vervoersstructuur kan in Sint-Gillis-Waas worden onderverdeeld in wegen, fietsvoorzieningen en openbaar vervoer. De waterwegen komen hier niet aan bod aangezien er in Sint-Gillis-Waas geen bevaarbare waterwegen onderscheiden kunnen worden.

### Kaart 28-I: Bestaande ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur

### 5.6.2 Wegen

De gemeente Sint-Gillis-Waas wordt doorsneden door twee belangrijke bovenlokale wegen, zijnde de E34 (met parallelweg) en de N403.

De gewestweg E34 (de voormalige expresweg N49) Antwerpen-Knokke doorsnijdt de gemeente van oost naar west. Op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas is de E34 reeds een autosnelweg en zijn er geen rechtstreekse aansluitingen op de E34 voorzien. Deze autosnelweg kan vanuit Sint-Gillis-Waas bereikt worden via de zuidelijke parallelweg tussen de N403 in Stekene en de N451 in Beveren.

De provinciale weg N403 Sint-Niklaas-Hulst is een noord-zuid gerichte as, die dwars door de kern van Sint-Pauwels gaat. Deze weg heeft vooral naar Sint-Niklaas, en in mindere mate naar de E34, een verzamelende functie. In het weekend maakt het recreatief verkeer naar Sint-Niklaas en Hulst eveneens gebruik van deze weg.

Deze bovenlokale wegen worden verder aangevuld met het lokale wegennet. In het lokale wegennet kunnen enkele wegen onderscheiden worden die een lokale verbindings- en verzamel functie vervullen tussen de kernen onderling en met de kernen van de omliggende gemeenten. De overige lokale wegen hebben in hoofdzaak een ontsluitings- en verblijfsfunctie.

### 5.6.3 Fietsvoorzieningen

De beddingen van de voormalige spoorlijnen naar Sint-Niklaas, Hulst en Moerbeke zijn omgevormd tot autovrije fietswegen. Op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas is deze noord-zuid-gerichte as een belangrijk structurerend element.

---

<sup>12</sup> Voor de analyse van de verkeers- en vervoersstructuur worden de bevindingen van het in opmaak zijnde mobiliteitsplan gehanteerd, aangevuld met eigen bevindingen.

Ook langs de Watergang bevindt zich los van de verkeerswegen een fietsweg. Enkel ter hoogte van de kern van Sint-Gillis-Waas ligt het fietspad aanliggend bij de verkeersweg.

Verder zijn er bijna langs al de wegen die autoverkeer verwerken fietspaden aangelegd.

#### **5.6.4 Openbaar vervoer**

Sint-Gillis-Waas wordt bediend door diverse buslijnen:

- De lijnen 21 en 22 verbinden Sint-Gillis-Waas, De Klinge, Meerdonk en Hulst met Sint-Niklaas.
- De lijnen 41 tot en met 44 verbinden Sint-Pauwels met Sint-Niklaas, Kemzeke, Stekene, Moerbeke, Koewacht en Hulst. Snelbuslijn 41S is een pilootproject en verbindt Moerbeke met Stekene, Sint-Gillis-Waas en Antwerpen.
- Lijn 85 verbindt Sint-Gillis-Waas met Beveren en Antwerpen.

Op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas zijn geen spoorwegen aanwezig.

#### **5.6.5 Knelpunten en potenties in de verkeers- en vervoersstructuur**

##### *5.6.5.1 Knelpunten*

- De E34 fungeert als ruimtelijke en functionele barrière tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van de gemeente. De omgevingshinder van de E34 is groot voor de natuurgebieden De Stropers en het Saleghemkreekcomplex. Tegelijk vormt de E34 een barrière voor de migratie van natuurelementen.
- De leefbaarheid van Sint-Pauwels wordt aangetast door de verkeersdruk op de N403. Deze verkeersdruk wordt veroorzaakt enerzijds door het doorgaand bovenlokaal verkeer en anderzijds door het verkeer dat gegenereerd wordt door de handelszaken langs de N403.
- In het geval dat de N41 op het grondgebied van de gemeente Sint-Niklaas wordt doorgetrokken tot aan Vlyminckshoek (N403) wordt een nog grotere druk verwacht op de leefbaarheid van de kern van Sint-Pauwels.
- De as Kronenhoekstraat-Kerkstraat-Sint-Niklaasstraat is eveneens een drukke verkeersas geworden doordat deze as als alternatieve route (tussen Sint-Niklaas en de E34) wordt gebruikt voor de N403. Ook op lokaal niveau is de verkeersdruk op deze as groot.
- Doordat de nederzettingsstructuur geënt is op het wegennet zijn de kernen minder duidelijk afgebakend. Deze vormgeving lokt eveneens verspreid wonen en woonlinten uit, wat het meest tot uiting komt in het gebied ten zuiden van de E34.
- Beperkte bediening door openbaar vervoer.

#### 5.6.5.2 Potenties

- Er is binnen de gemeente een ruim aanbod aan landbouwwegen die uitgebouwd kunnen worden tot wandel- en fietswegen voor functioneel en recreatief gebruik.



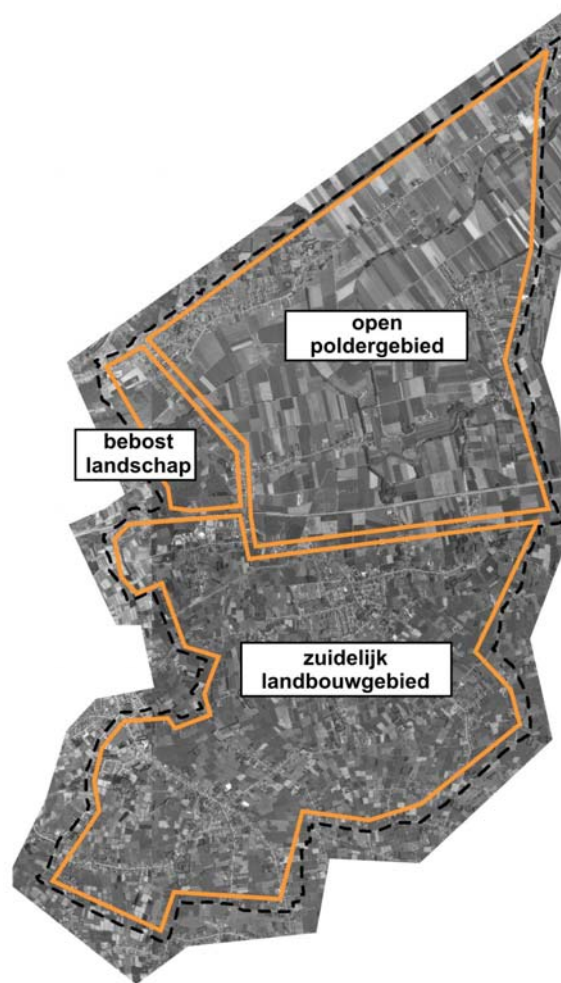
## 5.7 Globale bestaande ruimtelijke structuur op mesoniveau

### Kaart 29-I: Globale bestaande ruimtelijke structuur

Op basis van bovenstaande globale bestaande ruimtelijke structuur kunnen er een aantal deelruimten onderscheiden worden in Sint-Gillis-Waas. Deelruimten kunnen omschreven worden als schematisch aangeduide gebieden waar dezelfde ruimtelijke kenmerken voorkomen. Het zijn met andere woorden gebieden waar inzake landschappelijke en natuurlijke kenmerken, nederzittingsstructuur, ontsluiting, e.a. voldoende samenhang bestaat, om ze ook in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als één eenheid te gaan uitwerken.

Volgende gebieden kunnen als deelruimten opgenomen worden:

- Open poldergebied
- Bebost landschap
- Zuidelijk landbouwgebied



Figuur 3: Afbakening deelruimten

## 6 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MICRONIVEAU

### 6.1 Algemeen

In de bestaande ruimtelijk structuur op microniveau wordt verder ingezoomd op de diverse kernen. Voor elke kern is zowel de fysieke als de functionele opbouw van de ruimtelijke structuur benaderd.

### 6.2 Kern Sint-Gillis-Waas

#### Kaart 30-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern Sint-Gillis-Waas

#### 6.2.1 Fysiek ruimtelijke structuur

##### 6.2.1.1 *Bebouwde ruimte*



Sint-Gillis-Waas kenmerkt zich door een vrij compacte kern met verschillende uitlopers langs de invalswegen.

Het centrumgebied is als het ware cirkelvormig en situeert zich langs volgende straten, de Kronenhoekstraat, de Kerkstraat, de Nieuwstraat en de Blokstraat, met een uitloper langs de Stationsstraat en de Gaversstraat. De bebouwing in het centrumgebied is vrij gesloten.

Binnen dit gebied met centrumbebouwing en aan de randen ervan kunnen gebieden onderscheiden worden met gegroepede bebouwing. Deze gebieden kenmerken zich door halfopen tot open bebouwing.

Het fenomeen van lintbebouwing is waarneembaar langs de invalswegen, de Reepstraat, de Sint-Niklaasstraat, de Aststraat en de Okkevoordestraat. Deze lintbebouwing deint veelal uit in de open ruimte in de vorm van verspreide bebouwing.

##### 6.2.1.2 *Onbebouwde ruimte*

De onbebouwde ruimte te Sint-Gillis-Waas maakt deel uit van het landschapstype het fijnzandig dekzandgebied. Het betreft een licht golvend landschap dat in grote mate gevormd is geweest door de aanwezige waterlopen, die het bebouwingspatroon mede hebben bepaald.



De Watergang van de Hoge Landen is het meest nadrukkelijk aanwezig in het landschap en vormt de grens met het in het noorden gelegen poldergebied.

De onbebouwde ruimte is in hoofdzaak ingevuld als landbouwgebied, bestaande uit weiland, akkerland en boomgaarden. De kleine landschapselementen zijn nog slechts sporadisch aanwezig in de vorm van bomenrijen en houtkanten. Hierdoor is het oorspronkelijke gesloten karakter van het landschap aan het evolueren naar een open karakter.

#### 6.2.1.3 Lijninfrastructuren

De kern van Sint-Gillis-Waas bevindt zich ten zuiden van twee belangrijke wegen, zijnde de E34 en de parallelweg met de E34.

De belangrijke invalswegen, die Sint-Gillis-Waas verbinden met Sint-Niklaas en met de parallelweg met de E34, hebben een lokale verbindingfunctie. Deze wegen gaan dwars door het centrum van Sint-Gillis-Waas. Ook zijn op lokaal niveau een aantal belangrijke ontsluitingswegen aanwezig.

De Watergang van de Hoge Landen is een kenmerkend lijnelement in het landschap.

Ten westen van de kern kan de oude spoorwegberm onderscheiden worden, die fungeert als fietsroute. Het lijnelement loopt nagenoeg evenwijdig met de verbindingswegen richting Sint-Niklaas.

### 6.2.2 Functioneel ruimtelijke structuur

De lokale handelsfuncties concentreren zich op de as, gevormd door de Kroonhoekstraat en de Kerkstraat. Het betreft basisvoorzieningen die gericht zijn op de behoeften van de lokale bevolking.



De groothandelsfunctie, de meubelpiramide, situeert zich buiten het centrum langs de parallelweg met de E34.

De landbouwsector is duidelijk aanwezig in het landschap doordat de onbebouwde ruimte overwegend door de landbouw is ingericht.

De kerk en het kerkhof situeren zich centraal binnen de kern. Ook kunnen binnen de centrumbebouwing onderwijsinstellingen onderscheiden worden. Het gemeentehuis is excentrisch gelegen, met name in het zuiden van het centrum. De brandweer- en politiekazerne situeren zich aan de rand van het centrum langs de Blokstraat. De gemeenschapsvoorzieningen zijn dus in hoofdzaak gesitueerd daar waar men het centrum binnenkomt. Het sportcentrum sluit in het westen aan op de dorpskern en vormt de overgang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte.

## 6.3 Kern Sint-Pauwels

### Kaart 31-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern Sint-Pauwels

#### 6.3.1 Fysiek ruimtelijke structuur

##### 6.3.1.1 Bebouwde ruimte

De bebouwde ruimte van Sint-Pauwels is bijna in zijn geheel beschermd landschap. De kern kenmerkt zich door een radiaal bebouwingspatroon, dat zich concentreert daar waar een aantal belangrijke invalswegen samenkomen, de N403, Klapdorp, Dries en de Gentstraat.



De centrumbebouwing situeert zich rond de driehoekige dries en kenmerkt zich door gesloten bebouwing.

In het zuiden en zuidwesten grenst het centrum aan een vrij uitgestrekt gebied met gegroepeerde bebouwing. Deze halfopen tot open bebouwing omvat recente en oude verkavelingen.

Het fenomeen van lintbebouwing is sterk aanwezig langs elk van bovengenoemde invalswegen of radialen. Dit fenomeen is het sterkst waarneembaar op de N403, waar kleinschalige en grootschalige bebouwing met elkaar verweven zijn.



De geklasseerde Roomanmolen in het centrum van Sint-Pauwels fungeert als baken in het landschap.

### 6.3.1.2 Onbebouwde ruimte



De kern Sint-Pauwels bevindt zich net als Sint-Gillis-Waas binnen het landschapstype, fijnzandig dekzandgebied. Dit type heeft een semi-gesloten karakter.

Het landschap wordt gevormd door relatief kleine percelen, die veelal in gebruik zijn door de landbouw. Het landschap is licht golvend en omvat duidelijk herkenbare beekvalleien.

### 6.3.1.3 Lijninfrastructuren



De belangrijkste lijninfrastructuur in Sint-Pauwels is de provinciale weg N403, die dwars door de kern gaat en diverse functies heeft aangehouden. Deze weg voert naar Sint-Niklaas en Hulst en sluit in Stekene aan op de E34.

Op lokaal niveau zijn vooral Klapdorp, Dries en de Gentstraat van belang.

## 6.3.2 Functioneel ruimtelijke structuur

In het centrum van de kern van Sint-Pauwels zijn lokale handelsfuncties gelokaliseerd. Deze handelszaken bevinden zich hoofdzakelijk rond de dries en langs de Zandstraat.

De grootschaligere handelszaken en bedrijvigheid situeren zich in hoofdzaak langs de N403. Maar ook aan de rand van het centrum kunnen een aantal grootschalige bedrijven onderscheiden worden.

De open ruimte rond de kern wordt in hoofdzaak gebruikt door de landbouwsector.

Centraal in de kern is de kerk gelegen met in de onmiddellijke omgeving de Sint-Pietersschool, de gemeentelijke basisschool, de buitenschoolse kinderopvang, de parochiale diensten, de gemeentelijke sportterreinen en een rusthuis. De begraafplaats en de school De Zandloper zijn bereikbaar langs Klapdorp.

## 6.4 Kern De Klinge

### Kaart 32-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern De Klinge

#### 6.4.1 Fysiek ruimtelijke structuur

##### 6.4.1.1 Bebouwde ruimte



De bebouwde ruimte van De Klinge is bijna volledig ten noorden van de verbindingsweg met 't Kalf en Meerdonk gelegen. Het bebouwingspatroon wordt in hoofdzaak gevormd door de as Heidestraat-Hogenakkerstraat-Sint-Gillisstraat-Klingedorp en kent een dens bebouwingspatroon. Morfologisch is De Klinge één met het Nederlangse Clinge.

De hoogste bebouwingsdichtheid situeert zich in het centrum langs bovengenoemde as en aantakende straten, met name de Hulststraat, de Kieldrechtstraat, de Schooldreef en de Kerselarendreef. Het bebouwingspatroon vertoont hier een eerder gesloten karakter.

Ook kunnen in aansluiting op de woonkern een aantal woonentiteiten onderscheiden worden met halfopen tot open bebouwing.

Het fenomeen van lintbebouwing is waarneembaar langs de Oude Molenstraat, de weg die De Klinge verbindt met Meerdonk, en de Buitenstraat, die leidt naar Stekene.

Langs de Bergstraat bevinden zich een aantal grootschalige constructies, die verweven zijn met de eerder kleinschalige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

De verspreide bebouwing is niet nadrukkelijk aanwezig.

##### 6.4.1.2 Onbebouwde ruimte



Het bosgebied, dat de overgang vormt tussen de stuifzandruggen en het poldergebied, grenst in het zuidwesten aan De Klinge. Het overige deel van de kern sluit aan op het uitgestrekte en open polderlandschap.

In het noordoosten van De Klinge kunnen een aantal bosfragmenten onderscheiden worden met verspreide tweede verblijven.

##### 6.4.1.3 Lijninfrastructuren

De kern van De Klinge ligt volledig ten noorden van een belangrijke lokale verbindingsweg, bestaande uit de Klingedijkstraat, de Hogenakkerstraat, de Koningshoeveweg en de Oude Molenstraat.

De morfologie van de kern is geënt op een belangrijke lokale as. Deze as heeft eveneens een verbindingsfunctie, doordat het de gemeente verbindt met Stekene en het Nederlandse Clinge.

De oude spoorwegbedding grenst in het westen aan de kern van De Klinge.

## 6.4.2 Functioneel ruimtelijke structuur

De kern van De Klinge is voorzien van een lokaal verzorgingsniveau. De lokale handelsfuncties concentreren zich in hoofdzaak langs de Sint-Gillisstraat en Klingedorp. De grootschaligere handelsfuncties situeren zich langs de Bergstraat, waar zich ook een oud fabriekspand bevindt.

In het gebied ten zuiden van de kern is de landbouwsector nadrukkelijk aanwezig.

Niet enkel de handelsfuncties, maar ook de gemeenschapsvoorzieningen situeren zich centraal binnen de kern van De Klinge. Het betreft de kerk, het kerkhof, sportfaciliteiten, gemeentelijke vergaderzalen, bibliotheek, buitenschoolse kinderopvang en onderwijsinstellingen. Het gemeenschapsonderwijs De Bron bevindt zich daarentegen buiten het centrum ter hoogte van de Buitenstraat. Aan de randen van de kern kunnen sportvelden onderscheiden worden.

In het westen van de kern, aansluitend met de oude spoorwegberm is het voormalige station omgevormd tot een museum met horeca. Ten noordoosten van de kern situeert zich temidden van een bosrijke omgeving de camping Fort Bedmar.

## 6.5 Kern Meerdonk

### Kaart 33-I: Bestaande ruimtelijke structuur kern Meerdonk

#### 6.5.1 Fysiek ruimtelijke structuur

##### 6.5.1.1 Bebouwde ruimte



Het bebouwde deel van Meerdonk is omgeven door dijken en is hoger gelegen dan het omliggende landschap. Het bebouwingspatroon is lijnvormig met de grootste concentratie op de as, Polderstraat-Margrietstraat. Op de overgang van de Polderstraat naar de Margrietstraat bevindt zich het centrum van Meerdonk.

Het centrum is opgebouwd uit een driehoekig patroon met Meerdonk Dorp als as met de hoogste densiteit.

Ten zuiden van deze centrumbebouwing bevindt zich een gebied met half-open tot open bebouwing, waarbinnen een recente verkaveling is gesitueerd.

Aansluitend op deze concentraties kan lintbebouwing onderscheiden worden langs de Polderstraat en de Margrietstraat.

Langs de Bloempotstraat, eveneens een noordzuid georiënteerde as, is eveneens verspreide bebouwing aanwezig. Dit fenomeen wordt in beperkte mate ook langs de Smishoekstraat en de Kloosterstraat waargenomen.

Ten westen van de kern bevindt zich ter hoogte van de Turfbankstraat een groepering van verspreide bebouwing.

De bebouwde ruimte situeert zich in hoofdzaak in de genoemde concentraties. De onbebouwde ruimte is veelal gevrijwaard van verspreide bebouwing.

#### 6.5.1.2 Onbebouwde ruimte



Meerdonk bevindt zich op een donk temidden van het vlakke en open polderlandschap. De gronden worden in hoofdzaak gebruikt als weien akkerland. Heel sporadisch kan er in dit open landschap een eerder gesloten structuur in de vorm van een bomengroep of boomgaard opgemerkt worden.



Ten noorden van de kern van Meerdonk loopt de Geul, die plaatselijk verbreed is. Deze waterloop zorgt voor de afwatering van het natte poldergebied.

#### 6.5.1.3 Lijninfrastructuren

De belangrijkste as in Meerdonk bestaat uit de Polderstraat, Donk Dorp, de Margrietstraat, de Bloempotstraat en de Zandloperstraat. Deze weg verbindt Meerdonk met De Klinge en Sint-Gillis-Waas. Een aansluiting op de E34 is niet meer mogelijk. Wel kan van op deze weg de parallelweg met de E34 bereikt worden.



Typerend voor het polderlandschap zijn de hogergelegen dijken in combinatie met de bomerijen, bestaande uit streekeigen bomen. Deze lijnelementen zijn structurerend in het open en vlakke landschap. Op deze dijken zijn wegen aangelegd.



## 6.5.2 Functioneel ruimtelijke structuur

De kern van Meerdonk situeert zich rond de kerk. Het aantal kleinhandelsfuncties is beperkt, maar het verzorgingsniveau voldoet aan de basisbehoeften en is gericht op de lokale bevolking. De handelsfuncties zijn ter hoogte van Meerdonk Dorp met het wonen verweven.

In deze kern situeert zich geen bedrijvigheid, maar is de landbouw als economische sector sterk vertegenwoordigd.

De gemeenschapsvoorzieningen zijn gecentraliseerd binnen de kern van Meerdonk. Centraal bevindt zich de kerk met meer noordwaarts een kerkhof. Op de rand van de woonkern bevinden zich het vrij onderwijs De Wegwijzer, het gemeentelijk onderwijs GOM, gemeentelijke sportfaciliteiten, het parochiaal centrum en de buitenschoolse kinderopvang.

## 6.6 Gehucht 't Kalf

### Kaart 34-I: Bestaande ruimtelijke structuur gehucht 't Kalf

#### 6.6.1 Fysiek ruimtelijke structuur

##### 6.6.1.1 Bebouwde ruimte



Het bebouwingspatroon van 't Kalf is in hoofdzaak geënt op de Kluizendijkstraat. Deze weg verbindt De Klinge, in het noorden, met Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels in het zuiden. Bovendien sluit deze weg op de parallelweg met de E34.

De bebouwing, die zich concentreert langs de Kluizendijkstraat, kenmerkt zich door lintbebouwing.

Het centrum van het gehucht situeert zich op de kruising van de Kluizendijkstraat met de Eeckbergstraat en omvat in hoofdzaak halfopen bebouwing. Ook kunnen een drietal entiteiten onderscheiden worden met halfopen tot open bebouwing, gelegen achter de Kluizendijkstraat. De eerste entiteit situeert zich langs de Stropersstraat, rondom de kerk. De twee andere entiteiten bevinden zich langs wegen, die aantakken op de Kluizendijkstraat, met name de Eeckbergstraat en de Sint-Pietersnieuwstraat. In de Eeckbergstraat is de entiteit niet duidelijk begrensd, maar deint de bebouwing uit in het open landschap. In de Sint-Pietersnieuwstraat daarentegen wordt de woonwijk begrensd door het aangrenzende gesloten bosgebied.

Het fenomeen van verspreide bebouwing is in dit gehucht niet uitgesproken aanwezig.

#### 6.6.1.2 Onbebouwde ruimte



Het gehucht 't Kalf bevindt zich op de overgang tussen twee te onderscheiden landschapseenheden, met name de Stuifzandruggen en de Scheldepolder.

Het beboste gebied ten westen van het gehucht behoort tot het bos De Stroopers. Op de randen van dit bosgebied bevinden zich een aantal vijvers. Het bosgebied vormt de overgang tussen de stuifzandrug Maldegem-Stekene en het open poldergebied, dat het landschap ten oosten van 't Kalf bepaalt. Het is een open en vlak poldergebied met beperkte bebouwing en infrastructuur.

#### 6.6.1.3 Lijninfrastructuren

De belangrijkste weg in 't Kalf is de Kluizendijkstraat. Deze weg fungeert als een belangrijke verbindingsweg binnen de gemeente.



Parallel met de Kluizendijkstraat loopt de oude spoorwegbedding, die momenteel gebruikt wordt als fiets- en wandelpad.

### 6.6.2 Functioneel ruimtelijke structuur

In het gehucht 't Kalf is het verzorgingsapparaat zeer beperkt uitgebouwd. Inzake lokale handelsfuncties is het gehucht aangewezen op De Klinge en Sint-Gillis-Waas.

Langs de Kluizendijkstraat bevindt zich een meubelzaak, die vanop de E34 waarneembaar is.

De gemeenschapsvoorzieningen situeren zich nabij de kern van het gehucht. Het betreft een kerk, de buitenschoolse kinderopvang en de school De Eeckberger.

## 6.7 Gehuchten Doorn en Hoogeinde

### Kaart 35-I: Bestaande ruimtelijke structuur gehuchten Doorn en Hoogeinde

#### 6.7.1 Fysiek ruimtelijke structuur

##### 6.7.1.1 Bebouwde ruimte

De gehuchten Doorn en Hoogeinde zijn gelegen op de invalsweg naar Sint-Gillis-Waas richting Sint-Niklaas. In geen van beide entiteiten is centrumbebouwing van toepassing. Wel kan er telkens een groepering van bebouwing worden waargenomen.



Het gehucht Hoogeinde bestaat uit 2 delen, die zich situeren op de kruisingen van de Sint-Niklaasstraat met de Nieuwkerkenstraat en met de Laarstraat-Baarstraat. Langs de Sint-Niklaasstraat heeft zich lintbebouwing ontwikkeld. Langs de zijwegen, de Baarstraat en de Molenstraat, is de bebouwing verspreid en deint ze uit in de open ruimte.

Het gehucht Doorn sluit morfologisch nauw aan bij de kern van Sint-Gillis-Waas. De kern vormt zich daar waar de Sint-Niklaasstraat de Doornstraat en de Smoutstraat kruist. De bebouwing karakteriseert zich door een vrij compacte en gesloten bebouwing, die aangeeft dat het centrum van Sint-Gillis-Waas nadert. Langs de Doornstraat en de Smoutstraat deint de bebouwing verder uit in de vorm van verspreide bebouwing.

##### 6.7.1.2 Onbebouwde ruimte

Net als Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels zijn ook deze gebieden gelegen in het fijnzandig dekzandgebied. Langs de Sint-Niklaasstraat kan de open ruimte op verschillende plaatsen nog worden waargenomen. Hierdoor is er een duidelijke relatie met het omgevende landschap.

##### 6.7.1.3 Lijninfrastructuren

De belangrijkste lijninfrastructuur is de Sint-Niklaasstraat, waarlangs de gehuchten gelegen zijn. Deze weg heeft een lokale verbindingsfunctie.

#### 6.7.2 Functioneel ruimtelijke structuur

In geen van beide gehuchten is een voorzieningenapparaat uitgebouwd. De bevolking is er gericht op de voorzieningen en functies in Sint-Gillis-Waas.

Wel bevinden er zich langs deze invalsweg een aantal grootschalige handels- en bedrijfsfuncties. Ter hoogte van de Dagsterrestraat bevindt zich een feestzaal.

In Hoogeinde is er buitenschoolse kinderopvang en de basisschool 'Klimop'.

## 7 TAAKSTELLING EN BEHOEFTERAMING

### 7.1 Taakstelling en behoefte raming woningen

#### 7.1.1 Taakstelling

Het is de taak van de provincie Oost-Vlaanderen om in haar provinciaal ruimtelijk structuurplan de taakstelling te bepalen voor de gemeenten van het buitengebied, waaronder Sint-Gillis-Waas.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen stelt voor de gemeente Sint-Gillis-Waas (volgens scenario 2) een taakstelling van maximum 1.010 bijkomende woningen voorop voor de periode 1991-2007.

In het buitengebied wordt een maximum taakstelling gehanteerd, die tegemoet komt aan de principes van de vrijwaring van het buitengebied. De taakstelling moet opgevangen worden in de geselecteerde hoofddorpen (Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels) en woonkernen (De Klinge en Meerdonk) van Sint-Gillis-Waas.

#### 7.1.2 Woningbehoefte

##### 7.1.2.1 Evolutie van de bevolking

Algemene bevolkingsgegevens

Op 1 januari 2002 telde Sint-Gillis-Waas 17.328 inwoners waarvan 8.571 mannen en 8.757 vrouwen.

De gemeente Sint-Gillis-Waas heeft sinds haar fusie in 1977 steeds een belangrijke bevolkingstoename gekend. Deze toename is het meest uitgesproken in de periode 1991 – 2001.

	1977	1981	1991	2001
Aantal	14.847	15.542	16.195	17.385
groei (abs.)		695	653	1.190
groei (%)		4,70%	4,20%	7,35%

Tabel 4: Bevolkingsevolutie 1977 – 2001 in Sint-Gillis-Waas (bron: NIS)

Uit de meest recente bevolkingsgegevens blijkt dat de gemeente de laatste 4 jaren een belangrijke bevolkingstoename kent.

	2001	2002	2003	2004
Aantal	17.385	17.328	17.441	17.621
groei (abs.)		- 57	113	180

Tabel 5: Bevolkingsevolutie 2001 – 2004 in Sint-Gillis-Waas (bron: gemeente)

Sint-Gillis-Waas kende de laatste decennia een relatief grote bevolkingsgroei. Tussen 1981 en 2001 steeg het bevolkingsaantal immers met 11,9%. Ook ligt de bevolkingsgroei in Sint-Gillis-Waas beduidend hoger dan in respectievelijk het arrondissement Sint-Niklaas, Vlaanderen en de provincie Oost-Vlaanderen. In elk van de gebieden is een bevolkingsgroei waarneembaar.

1981	1991	2001
<b>SINT-GILLIS-WAAS</b>		
15.542	16.195	17.385
	+ 4,2 %	+ 7,3 %
<b>ARR. SINT-NIKLAAS</b>		
210.116	215.903	224.356
	+ 2,8 %	+ 3,9 %
<b>OOST-VLAANDEREN</b>		
1.330.134	1.335.793	1.363.672
	+ 0,4 %	+ 2,1 %
<b>VLAANDEREN</b>		
5.630.129	5.768.925	5.952.552
	+ 2,5 %	+ 3,2 %

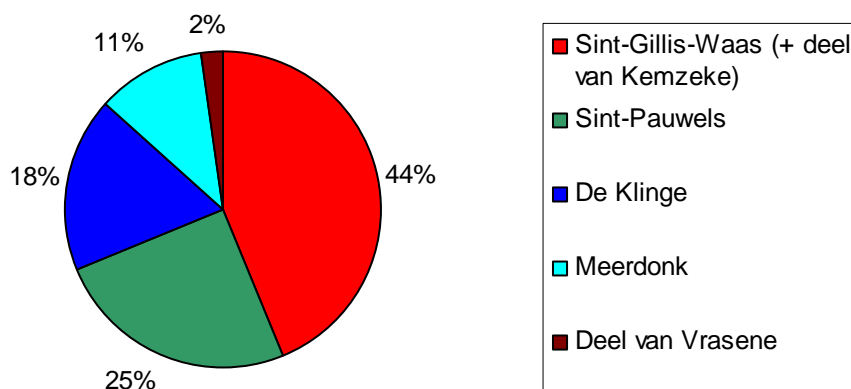
Tabel 6: Bevolkingsevolutie van Sint-Gillis-Waas, van het arrondissement Sint-Niklaas, van de provincie Oost-Vlaanderen en van Vlaanderen tussen 1981 en 2001 (bron: NIS)

Opmerkelijk is dat Sint-Gillis-Waas voor heel de periode een bevolkingsgroei kent die beduidend hoger is dan die van het arrondissement Sint-Niklaas, van de provincie Oost-Vlaanderen en van Vlaanderen. Wel is in Sint-Gillis-Waas, net als bij de hogere schaalniveaus op basis van onderstaande figuur een dalende trend vast te stellen in de jaarlijkse bevolkingsgroei. Wanneer we dit echter vergelijken met de laatste bevolkingscijfers (Tabel 5), dan blijkt dat in Sint-Gillis-Waas de bevolking daarentegen sterk toeneemt de laatste jaren en dat bijgevolg van een dalende trend geen sprake is.

Uit de cijfers van 2001 kan afgeleid worden dat de deekern Sint-Gillis-Waas het grootste aandeel inwoners omvat. De som van het aandeel inwoners in de deekernen De Klinge en Sint-Pauwels is ongeveer gelijk aan het aandeel inwoners in de deekern Sint-Gillis-Waas. De deekern Meerdonk tot slot heeft het kleinste bevolkingsaandeel van de gemeente.

	1981	1991	2001
Sint-Gillis-Waas (+ deel van Kemzeke)	6.473	6.803	7.614
	41,7 %	42,0 %	43,8 %
Sint-Pauwels	3.736	3.966	4.359
	24,1 %	24,5 %	25,1 %
De Klinge	3.003	3.085	3.077
	19,4 %	19,1 %	17,7 %
Meerdonk	1.876	1.920	1.931
	12,1 %	11,9 %	11,1 %
Deel van Vrasene	430	415	403
	2,8 %	2,6 %	2,3 %
<b>TOTAAL<sup>13</sup></b>	<b>15.518</b>	<b>16.189</b>	<b>17.384</b>

Tabel 7: Bevolkingsevolutie van de deekernen, 1981-2001 (bron: NIS)



Figuur 4: Procentueel aandeel van de deekernen in de totale bevolking in 2001 (bron: NIS)

<sup>13</sup> In het totaal is de 'niet te lokaliseren bevolking niet opgenomen. Dit betekent dat het cijfer van de som van de 5 deekernen niet overeenstemt met het cijfer van de gemeente in z'n totaliteit.

### Leeftijdsopbouw

De leeftijdsstructuur van de inwoners van Sint-Gillis-Waas verschilt niet zo veel van de gemiddelde leeftijdsstructuur in het arrondissement Sint-Niklaas, de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaanderen in 2001. Het aandeel jongeren (0 – 19 jaar) bedraagt 24,7% in 2001. Dit is hoger dan het aandeel in het arrondissement Sint-Niklaas, de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaanderen. Het aandeel van de middenklasse (20 – 64 jaar) daarentegen is voor elk van de vier gebieden bij benadering gelijk. Het aandeel 65-plussers ligt in Sint-Gillis-Waas (15,0%) lager dan in het arrondissement Sint-Niklaas, de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaanderen.

Een vergelijking tussen 1991 en 2001 toont aan dat er een vergrijzing (+ 16,2 %) plaatsvindt in Sint-Gillis-Waas. Ook in het arrondissement Sint-Niklaas (17,8 %), de provincie Oost-Vlaanderen (12,4 %) en Vlaanderen (20,7 %) is deze tendens waar te nemen. In tegenstelling tot de hogere schaalniveaus kan in Sint-Gillis-Waas geen ‘ontgroening’ worden waargenomen. Het aantal inwoners van de categorie 0-19 jaar neemt namelijk toe. Dit is mede te verklaren door de relatief grote bevolkingsgroei tussen 1991 en 2001. Wel dient te worden opgemerkt dat het aandeel inwoners van de categorie 65-plussers relatief sterker toeneemt dan het aandeel inwoners van de categorie 0-19 jaar.

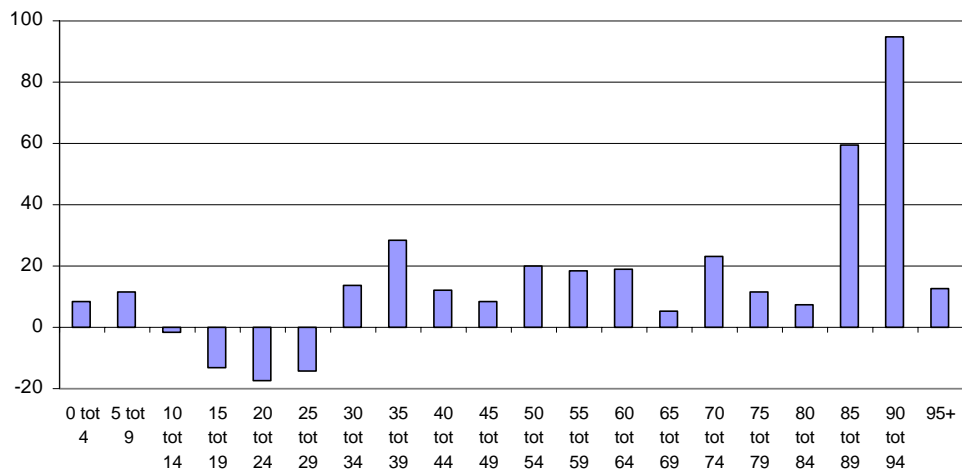
	1991	2001	
<b>SINT-GILLIS-WAAS</b>			
0-19 j.	4.271 26,4%	4.296 24,7%	0,6 %
20-64 j.	9.674 59,7%	10.474 60,3%	8,3 %
65 j. +	2.250 13,9%	2.615 15,0%	16,2 %
<b>TOTAAL</b>	<b>16.195</b> 100%	<b>17.385</b> 100%	<b>7,3 %</b>
<b>ARR. SINT-NIKLAAS</b>			
0-19 j.	54.634 25,3 %	52.652 23,5 %	-3,8 %
20-64 j.	130.811 60,6 %	135.813 60,5 %	+3,8 %
65 j. +	30.458 14,1 %	35.891 16,0 %	+17,8 %
<b>TOTAAL</b>	<b>215.903</b> 100 %	<b>224.356</b> 100 %	<b>+3,9 %</b>
<b>OOST-VLAANDEREN</b>			
0-19 j.	318.707 23,9 %	307.609 22,6 %	-3,5 %
20-64 j.	813.166 60,9 %	822.874 60,5 %	+1,2 %
65 j. +	203.920 15,2 %	229.219 16,9 %	+12,4 %
<b>TOTAAL</b>	<b>1.335.793</b> 100 %	<b>1.359.702</b> 100 %	<b>+1,8 %</b>
<b>VLAANDEREN</b>			
0-19 j.	1.403.116 24,3 %	1.359.547 22,9 %	-3,2 %
20-64 j.	3.530.155 61,2 %	3.576.015 60,2 %	+1,3 %
65 j. +	835.654 14,5 %	1.008.884 16,9 %	+20,7 %
<b>TOTAAL</b>	<b>5.768.925</b> 100,0 %	<b>5.944.446</b> 100,0 %	<b>+3,0 %</b>

Tabel 8: Bevolking per leeftijdscategorie (bron: NIS)



Uit de vergelijking van de leeftijdsstructuur tussen 1991 en 2001 kan in elk van de vier gebieden een gelijkaardige tendens afgeleid worden. Het aandeel van de leeftijdscategorie van de 65-plussers neemt sterk toe. Dit duidt op een ‘vergrijzing’ van de bevolking.

Uit onderstaande grafiek kan afgeleid worden dat er in Sint-Gillis-Waas in het algemeen een bevolkingstoename is waar te nemen tussen 1991 en 2001. Enkel bij de jonge bevolking (tussen 10 en 29 jaar) is een afname van het bevolkingsaandeel waar te nemen. Bij de oudere bevolking en dan voornamelijk tussen 85 en 94 jaar is daarentegen een sterke bevolkingstoename waarneembaar. De grafiek bevestigt met name de tendens van ‘vergrijzing’ zoals hierboven beschreven. Ook kan in deze gedetailleerde bevolkingsevolutie de tendens van ‘ontgroening’ afgeleid worden.



Figuur 5: Bevolkingsevolutie in Sint-Gillis-Waas tussen 1991 en 2001 per leeftijds-klasse in % (bron:NIS)

### Bevolkingsgroei

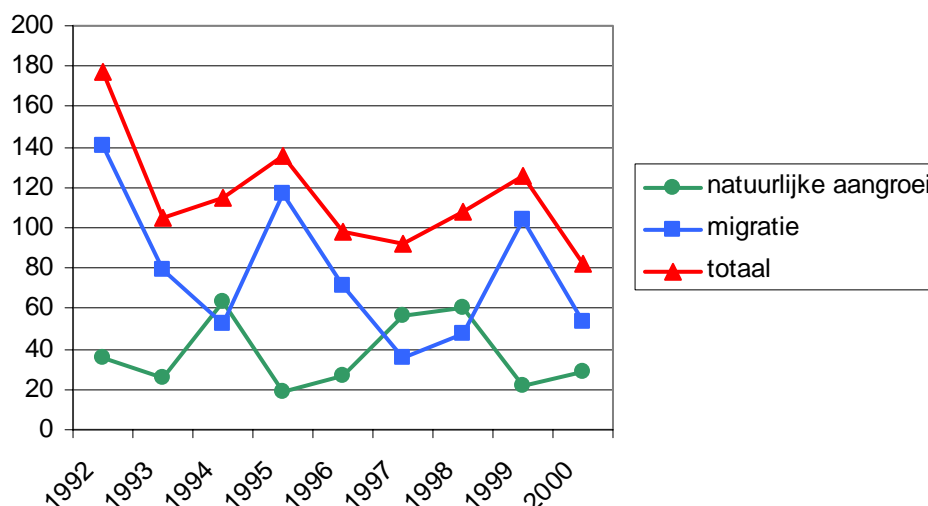
De bevolkingsgroei is de resultante van een natuurlijk accres en van een positief migratiesaldo. Het natuurlijk accres, of de natuurlijke loop, van de bevolking wordt bestudeerd aan de hand van het geboorte- en sterftesaldo. Een positieve balans van het geboortesaldo ten opzichte van het sterftesaldo betekent een natuurlijke aangroei van de regio. Naast een natuurlijk accres zijn er ook de migratiebewegingen. Die kunnen zowel van interne als externe aard zijn. Een positieve balans van de emigraties, of uitwijkingen, en de immigraties, of inwijkingen, duidt hier dan ook op een aangroei van de bevolking. De confrontatie van beide saldi maakt duidelijk of een gemeente kampt met een afname of met een toename van de bevolking, hetzij door de natuurlijke situatie, hetzij door de migratiebewegingen.

Sint-Gillis-Waas kende het afgelopen decennium een zeer schommelend verloop. 1992, 1995 en 1999 waren de belangrijkste pieken in positieve zin. Wel is er in de periode 1992 – 2000 een dalende trend waarneembaar.

Het migratiesaldo ligt beduidend hoger dan het natuurlijk accres. Dit betekent dat de bevolkingsgroei in hoofdzaak te verklaren is door inwijkingen en minder door aangroei van de eigen bevolking. Sint-Gillis-Waas profileert zich aldus als een gemeente met een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Geboorte	195	205	213	176	195	212	221	196	194
Sterfte	159	179	150	157	168	156	161	174	165
Subtotaal	36	26	63	19	27	56	60	22	29
Inwijking	706	675	643	693	632	725	679	740	703
Uitwijking	565	596	591	576	561	689	631	636	650
Subtotaal	141	79	52	117	71	36	48	104	53
TOTAAL	177	105	115	136	98	92	108	126	82

Tabel 9: Geboorte- en sterftcijfers, in- en uitwijking Sint-Gillis-Waas 1991-2000 (bron: NIS)



Figuur 6: Geboorte- en sterftcijfer, in- en uitwijking Sint-Gillis-Waas 1992-2000 (bron: NIS)

#### 7.1.2.2 Evolutie van de gezinnen<sup>14</sup>

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

<sup>14</sup> In hetgeen volgt wordt 1981 als referentiejaar genomen aangezien de gemeente Sint-Gillis-Waas in 1977 gefusioneerd is en gegevens van voor 1977 bijgevolg geen referentie vormen.

Het aantal gezinnen is in de periode 1981 – 2001 sterk gestegen. Dit fenomeen is niet enkel het gevolg van de bevolkingsgroei in Sint-Gillis-Waas. Het is namelijk zo dat overal in Vlaanderen de gemiddelde gezinsgrootte is gedaald. Dit heeft te maken met de algemene trend van ‘gezinsverdunding’.

	1981	1991	2001
Aantal	5.123	5.748	6.492
Groei (abs.)		+ 625	+ 744
Groei (%)		+ 12,2 %	+ 12,9 %

Tabel 10: Evolutie aantal gezinnen in Sint-Gillis-Waas (bron: NIS)

De onderverdeling van de gezinnen naar het aantal leden per gezin toont aan dat Sint-Gillis-Waas in 1999 relatief veel kleine gezinnen kent. Het aantal gezinnen met 1 of 2 leden bedraagt met 52,9 % meer dan de helft van het totaal aantal gezinnen.

Het aantal één- en tweepersoonsgezinnen is toegenomen ten koste van het aantal gezinnen dat uit meer dan twee personen bestaat.

	1991	1999	
<b>Sint-Gillis-Waas</b>			
1	963 16,8 %	1.176 18,6 %	+ 22,1 %
2	1.843 32,1 %	2.172 34,3 %	+ 17,9 %
3	1.251 21,8 %	1.285 20,3 %	+ 2,7 %
4	1.101 19,2 %	1.147 18,1 %	+ 4,2 %
5	424 7,4 %	417 6,6 %	- 1,7 %
6+	166 2,9 %	137 2,2 %	- 17,5 %
Totaal	5.748 100 %	6.334 100 %	+ 10,2 %

Tabel 11: Evolutie van de gezinssamenstelling (bron: NIS)

Bovenstaande ontwikkeling, betreffende de toename van het aantal kleine gezinnen, heeft een daling van de gemiddelde gezinsgrootte tot gevolg. Deze tendens doet zich zowel in Sint-Gillis-Waas als in het arrondissement Sint-Niklaas, de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaanderen voor. Opvallend is wel dat de gemiddelde gezinsgrootte in Sint-Gillis-Waas hoger is dan in de andere drie gebieden.

	1981	1991	1999
Sint-Gillis-Waas	3,03	2,82	2,68
Arr. Sint-Niklaas	2,90	2,71	2,52
Oost-Vlaanderen	2,83	2,62	2,45
Vlaanderen	2,86	2,62	2,47

Tabel 12: Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte (bron: NIS)

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het bevolkingsaantal en het aantal gezinnen de laatste 20 jaar zijn toegenomen. Er valt echter een onderscheid in groei waar te nemen tussen de verschillende deekernen.

Met uitzondering van het deel van Vrasene is er in elk van de deekernen een toename van het aantal gezinnen waar te nemen. Opvallend is wel dat deze groei het sterkst is in Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels.

	1981	1991	2001
Sint-Gillis-Waas (+ deel van Kemzeke)	2.108	2.388	2.801
	100	113,3	132,9
Sint-Pauwels	1.186	1.363	1.573
	100	114,9	132,6
De Klinge	1.072	1.176	1.255
	100	109,7	117,1
Meerdonk	608	673	718
	100	110,7	118,1
Deel van Vrasene	142	148	144
	100	104,2	101,4
TOTAAL <sup>15</sup>	5.116	5.748	6.491

Tabel 13: Evolutie van het aantal gezinnen per deekern (bron: NIS)

<sup>15</sup> In het totaal is de 'niet te lokaliseren bevolking niet opgenomen.

### 7.1.2.3 Bevolkings- en gezinsprognose

Dit hoofdstuk wordt integraal gebaseerd op de studie *Bevolkingsprognoses Sint-Gillis-Waas*, uitgevoerd door prof. Van Hecke (K.U.Leuven, Instituut voor Sociale en Economische Geografie) in december 2002. Daarin worden prognoses opgesteld voor het aantal inwoners en het aantal gezinnen van Sint-Gillis-Waas tot 2012. Hierbij wordt 2000 als referentiejaar genomen.

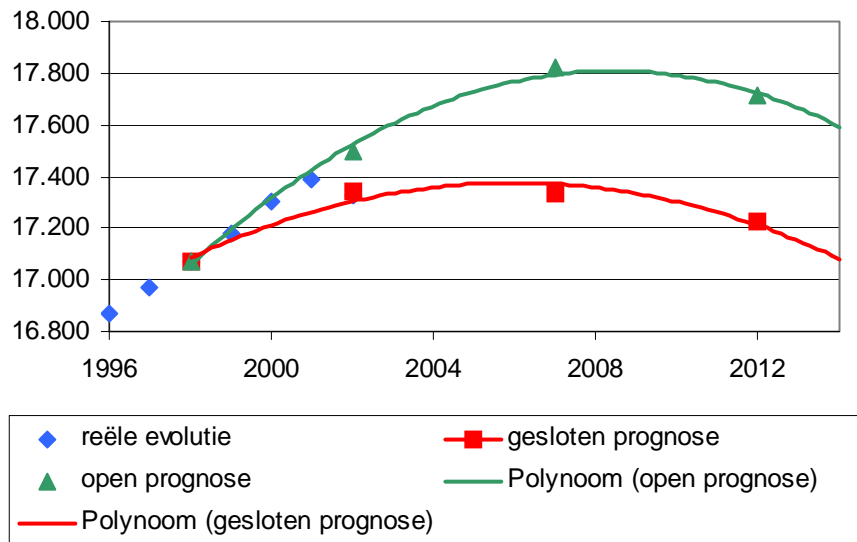
Met een gesloten prognose wordt enkel rekening gehouden met de natuurlijke toe- of afname van de huidige bevolking. Bij de open prognose wordt daarentegen ook rekening gehouden met migratiebewegingen.

#### Bevolkingsprognose

In de gesloten prognose neemt het bevolkingsaantal vanaf 2007 af. In de open prognose daarentegen blijft het bevolkingsaantal stijgen tot in 2007 en is er pas vanaf 2012 een afname waar te nemen. Uit onderstaande cijfers blijkt bovendien dat de migratiebewegingen een grote invloed hebben op de bevolkingsevolutie in Sint-Gillis-Waas.

	1991	1998	2000	2002	2007	2012
Gesloten prognose	16.195	17.068	17.302	17.345 + 43	17.334 - 11	17.222 - 112
Open prognose	16.195	17.068	17.302	17.494 + 192	17.821 + 327	17.712 - 109

Tabel 14: Bevolkingsprognose voor Sint-Gillis-Waas



Figuur 7: Reële bevolkingsevolutie in relatie met de bevolkingsprognoses voor Sint-Gillis-Waas

Zowel bij de gesloten als bij de open prognose is bij de uitsplitsing in leeftijdsstructuur duidelijk het fenomeen van ontgroening en vergrijzing waar te nemen.

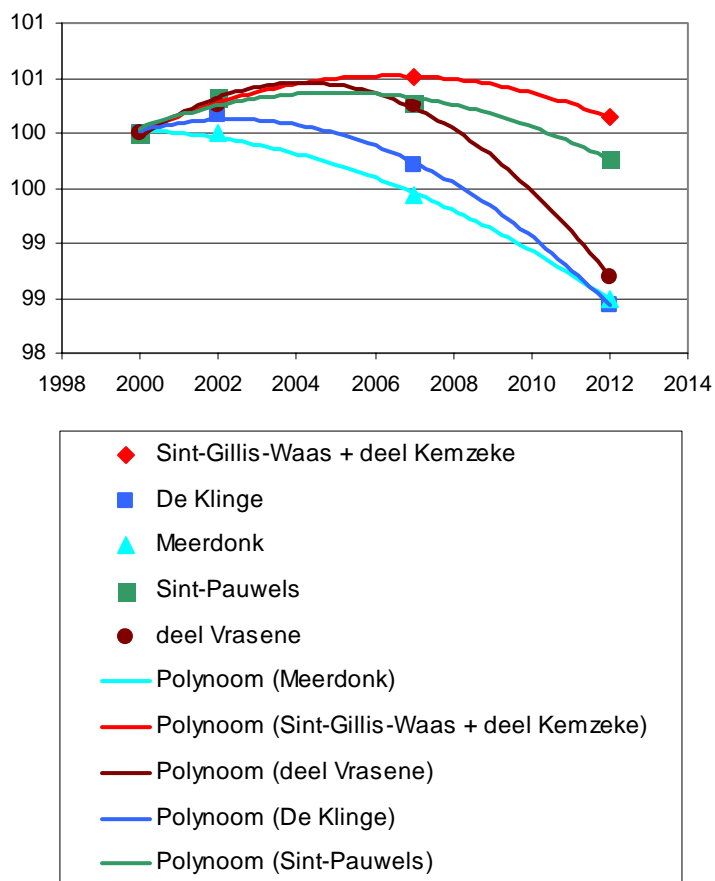
	1991	1998	2000	2002	2007	2012
<b>GESLOTEN PROGNOSE</b>						
0 – 19	4.271	4.220	4.275	4.185 - 90	3.998 - 187	3.675 - 323
20 – 64	9.674	10.356	10.466	10.499 + 33	10.511 + 12	10.410 - 101
65+	2.250	2.492	2.561	2.661 + 100	2.825 + 164	3.137 + 312
<b>OPEN PROGNOSE</b>						
0 – 19	4.271	4.220	4.275	4.255 - 20	4.239 - 16	3.902 - 337
20 – 64	9.674	10.356	10.466	10.543 + 77	10.656 + 113	10.608 - 48
65+	2.250	2.492	2.561	2.697 + 136	2.927 + 230	3.203 + 276

Tabel 15: Bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor Sint-Gillis-Waas

Ten opzichte van het jaar 2000 wordt in het jaar 2012 een daling van het aantal inwoners verwacht in elk van de deelen met uitzondering van Sint-Gillis-Waas. Globaal gezien kan worden aangenomen dat voornamelijk Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels het meest gunstig evolueren inzake bevolkingsgroei binnen de gemeente.

	2000	2002	2007	2012
Sint-Gillis-Waas + deel Kemzeke	7.501	7.523	7.539	7.512
De Klinge	3.131	3.136	3.122	3.082
Meerdonk	1.931	1.931	1.920	1.902
Sint-Pauwels	4.305	4.319	4.317	4.295
deel Vrasene	381	382	382	376
<b>TOTAAL</b>	17.249	17.291	17.280	17.168

Tabel 16: Bevolkingsprognose voor de vijf deelen



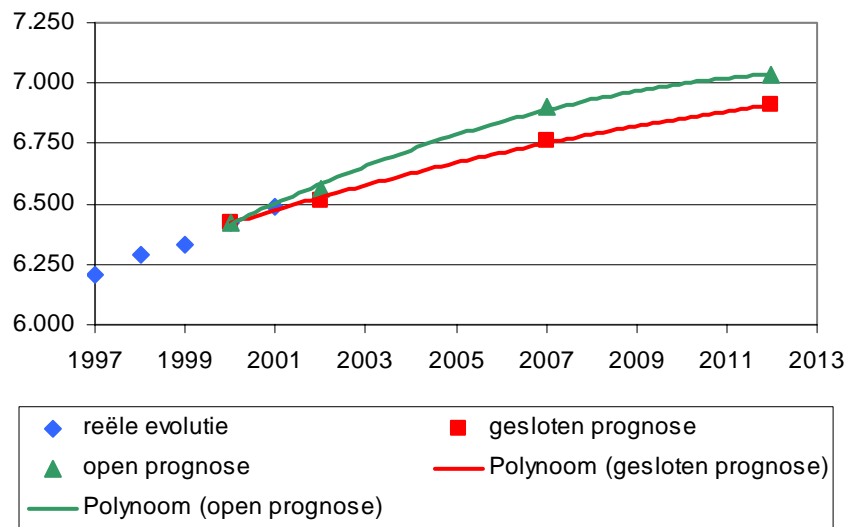
Figuur 8: Bevolkingsprognose van de dealkernen

### Gezinsprognose

In tegenstelling tot het bevolkingsaantal, blijft het aantal gezinnen zowel in de gesloten als in de open prognose stijgen. Wel is het zo dat de stijging in de open prognose iets groter is dan in de gesloten prognose.

	1991	1998	2000	2002	2007	2012
Gesloten prognose	5.748	6.293	6.426	6.517 + 91	6.758 + 241	6.907 + 149
Open prognose	5.748	6.293	6.426	6.565 + 139	6.899 + 334	7.035 + 136

Tabel 17: Gezinsprognose voor Sint-Gillis-Waas



Figuur 9: Reële gezinsevolutie in relatie met de gezinsprognoses voor Sint-Gillis-Waas

Voor wat betreft de gemiddelde gezinsgrootte kan uit onderstaande tabel worden afgeleid dat zowel in de gesloten als in de open prognose de gemiddelde gezinsgrootte afneemt. De reeds aanwezige gezinsverdunding zet zich dus ook de volgende 10 jaar verder.

	1991	1998	2000	2002	2007	2012
Gesloten prognose	2,82	2,71	2,69	2,66	2,56	2,49
Open prognose	2,82	2,71	2,69	2,66	2,58	2,52

Tabel 18: Evolutie van de gemiddelde gezinsgrootte voor Sint-Gillis-Waas (berekend op basis van de bevolkings- en gezinsprognose)

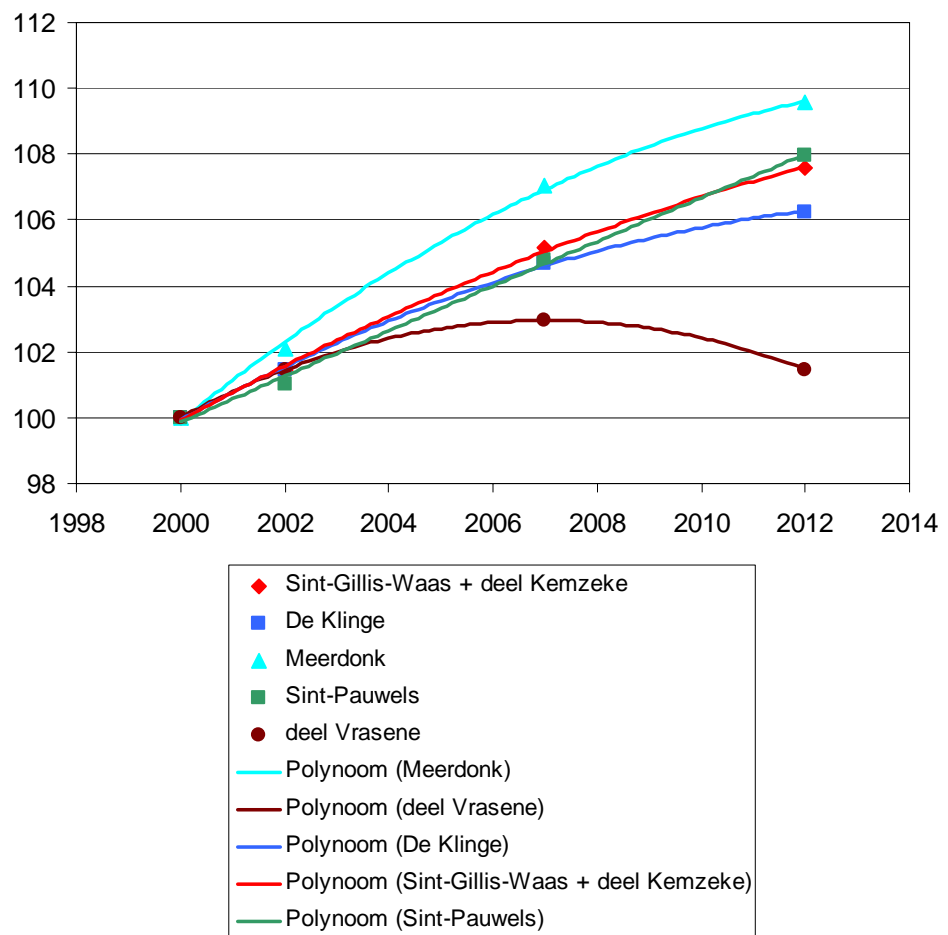
Met uitzondering van de deekern Vrasene neemt in alle deekernen het aantal gezinnen fors toe. In Meerdonk is deze toename het meest uitgesproken.

Opvallend is ook dat ten opzichte van 2000 het aantal gezinnen in alle deekernen is toegenomen wat betekent dat het fenomeen van de gezinsverdunding in elk van de deekernen waarneembaar zal zijn.



	2000	2002	2007	2012
Sint-Gillis-Waas + deel Kemzeke	2726	2765	2866	2933
De Klinge	1262	1280	1321	1341
Meerdonk	710	725	760	778
Sint-Pauwels	1559	1575	1634	1683
deel Vrasene	136	138	140	138
TOTAAL	6393	6483	6722	6874

Tabel 19: gezinsprognose voor de vijf deekernen



Figuur 10: Gezinsprognose voor de vijf deekernen

#### 7.1.2.4 Woningbehoefte

##### Behoeftebepaling volgens de woonbehoeftestudie

Bij de bepaling van de woningbehoefte wordt uitgegaan van de veronderstelling dat er voor elk gezin één woning nodig is. Bijgevolg is de berekende groei van het aantal gezinnen eveneens de behoefte aan bijkomende woningen. Nochtans moet ook rekening gehouden worden met een woningmutatiereserve of een 'frictieleegestand'. Dit is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. In de omzendbrief wordt de frictieleegestand geschat op 2,5 à 3,5% afhankelijk van de migratiedruk. Voor Sint-Gillis-Waas wordt een percentage van 3% opgenomen gezien het hoge migratiesaldo dat beduidend hoger ligt dan dat op het niveau van het arrondissement Sint-Niklaas, de provincie Oost-Vlaanderen en Vlaanderen. De vraag naar bijkomende woningen wordt dan bekomen door de aangroei van de gezinnen te vermenigvuldigen met een factor 1,03.

	2000	2007	2012
Gesloten prognose	6.426	6.758	6.907
Open prognose	6.426	6.899	7.035

Tabel 20: Overzicht van de open en gesloten gezinsprognose voor de gemeente Sint-Gillis-Waas

Samengevat kan gesteld worden dat er in Sint-Gillis-Waas tussen 2000 en 2007 een behoefte bestaat van 342 bijkomende woonegelegenheden<sup>16</sup> om de groei van de eigen bevolking op te vangen (gesloten prognose). Tot 2012 zijn er dan nog eens 153 woningen noodzakelijk, wat het totaal tussen 2000 en 2012 op 495 bijkomende woningen brengt.

Indien rekening wordt gehouden met migraties, dan zijn er 487 bijkomende woonegelegenheden noodzakelijk tot 2007. Tussen 2007 en 2012 zijn er 140 bijkomende woningen, wat het totaal brengt op 627 woningen tot 2012.

	2000 – 2007	2007 – 2012	2000-2012
Woningbehoefte	342	153	495
Woningbehoefte met migraties	487	140	627

Tabel 21: Raming behoefte aan bijkomende woningen

Voor een buitengebiedgemeente als Sint-Gillis-Waas mag voor de berekening van het aantal bijkomende woonegelegenheden geen rekening gehouden worden met migraties. Hierdoor bedraagt de geraamde behoefte voor de periode 2000 – 2007 een totaal van 342 bijkomende woningen en voor de periode 2007 – 2012 een totaal van 153 bijkomende woningen.

<sup>16</sup> = (6.758-6.426)\*1,03

### Behoeftebepaling volgens de provinciale taakstelling

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen stelt voor de gemeente Sint-Gillis-Waas, in de periode 1991-2007, een taakstelling van maximum 1.010 bijkomende woningen voorop.

### Overzicht van de behoeftebepalingen

In onderstaande tabel wordt een overzicht gemaakt van de verschillende behoeftebepalingen. Uit de tabel blijkt dat er in de woonbehoeftestudie wordt aangetoond dat er slechts 10 wooneenheden meer nodig zijn dan in het PRS van de provincie Oost-Vlaanderen wordt vooropgesteld. Beide behoeftebepalingen hanteren bijgevolg een gelijkaardige grootteorde. In hetgeen volgt wordt er verder gewerkt met de taakstelling vanuit het PRS.

	woonbehoeftestudie <sup>17</sup>	PRS Oost-Vlaanderen (1991-2007)
Gerealiseerd (1991-2000)	678	
Behoefte (2000-2007)	342	
<b>Totaal</b>	<b>1.020</b>	<b>1.010</b>

Tabel 22: Overzicht van de behoeftebepalingen

## 7.1.3 Woningaanbod

### 7.1.3.1 Analyse van het bestaande woningbestand

Op 8 juli 2003 worden er in totaal 6.592 woningen geteld in de gemeente Sint-Gillis-Waas. Het grootste aandeel hiervan bevindt zich in de deekern Sint-Gillis-Waas.

Sint-Gillis-Waas + deel Kemzeke	2.872
De Klinge	1.273
Meerdonk	736
Sint-Pauwels	1.589
deel Vrasene	122
<b>TOTAAL</b>	<b>6.592</b>

Tabel 23: Aantal woningen per deekern op 8 juli 2003 (bron: gemeente Sint-Gillis-Waas)

<sup>17</sup> Voor de woonbehoeftestudie is het gerealiseerde gelijk aan de werkelijke gezinsevolutie tussen 1991 en 2000 ( $6.426 - 5.748 = 678$ ). De behoefte heeft betrekking op de gesloten gezinsprognose.

Het aantal bijkomende woningen en wooneenheden blijft sterk toenemen. Rekening houdende met recente of lopende stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen voor grote woonprojecten zal het aantal woningen op termijn blijven toenemen.

Ligging	Type woning	Aantal woon-eenheden	Datum vergunning
Sint-Gillis-Waas	Meergezinswoning	Onbekend	30/05/2001
	Rijwoning	16	
Zandstraat-Pastorijstraat te Sint-Pauwels	Meergezinswoning	32	15/09/2003 en 09/02/2004
Dries-Potterstraat te Sint-Pauwels	Meergezinswoning	12	Lopende
Potterstraat te Sint-Pauwels	Meergezinswoning	Onbekend	
Stationstraat te Sint-Gillis-Waas	Meergezinswoning	16	12/01/2004
Herenstraat-Sportlaan te Sint-Gillis-Waas	Meergezinswoning	5	Lopende
Herenstraat te Sint-Gillis-Waas	Meergezinswoning	6	Lopende
Kloosterstraat te Meerdonk	Meergezinswoning	6	02/02/2004
Tweehagen te Sint-Gillis-Waas	Appartement	12	22/04/2002
Kerkstraat te Sint-Gillis-Waas	Meergezinswoning	19	
Klompenstraat te Sint-Gillis-Waas	Meergezinswoning	5	
Macharius Rheynstraat te De Klinge	Verkaveling	19	
Bergstraat te De Klinge	Verkaveling	21	Lopende
Macharius Rheynstraat te De Klinge	Verkaveling	43	Lopende
Vosdreef te Sint-Pauwels	Verkaveling	16	17/06/2002

Tabel 24: Overzicht van recente of lopende stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen voor grote woonprojecten

Opvallend is dat in Sint-Gillis-Waas en in elk van de deekernen (met uitzondering van De Klinge) het aandeel open ééngezinswoningen het grootst is. Ook op Vlaams niveau is dit fenomeen waarneembaar. In De Klinge daarentegen ligt het aandeel halfopen ééngezinswoningen en het aandeel gesloten ééngezinswoningen hoger dan het aandeel open ééngezinswoningen.

In tegenstelling tot Vlaanderen is in Sint-Gillis-Waas (met uitzondering van De Klinge) het aandeel gesloten ééngezinswoningen kleiner dan het aandeel halfopen ééngezinswoningen.

In Vlaanderen kan 20% van de woningen onder gebracht worden in de categorie van de appartementen. In Sint-Gillis-Waas daarentegen bedraagt dit aandeel slechts 4%.

Onderstaande tabel geeft het aantal woningen per deekern weer waar leegstand, verwaarlozing en ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van toepassing is.

	Sint-Gillis-Waas
Verwaarlozing	13
Ongeschiktheid / onbewoonbaarheid	5
Leegstand	46

Tabel 25: Zicht op verwaarlozing, ongeschiktheid en onbewoonbaarheid en leegstand in 2003 (bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM Oost-Vlaanderen, juli 2003)

Bij leegstaand maakt men een onderscheid tussen de structurele en frictieleegstand. Langdurige leegstand behoort tot de structurele of probleemleegstand. Deze woningen zijn meestal van slechte kwaliteit en daarom niet direct beschikbaar voor de woningmarkt. De frictieleegstand daarentegen is de leegstand van korte of zeer korte duur die louter het gevolg is van het normaal functioneren van de woningmarkt. Deze leegstand is nodig om de gezinnen toe te laten te verhuizen. Het zijn woningen of appartementen in goede bouwfysische staat. Indien er een tekort is aan zulke woningen en de gemeente niet meer in staat is de verhuishbewegingen op te vangen, zal de bevolking uiteindelijk uitwijken.

Van de in totaal 46 leegstaande woningen zijn eveneens 7 woningen verwaarloosd. De probleemleegstand t.o.v. het aantal woningen in 1991 (5.698 woningen) bedraagt bijgevolg 0,12 % ( $7 / 5.698 * 100$ ). De frictieleegstand bedraagt 0,68 % ( $39 / 5.698 * 100$ ).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal sociale woonegelegenheden in Sint-Gillis-Waas en in de te onderscheiden deelgemeenten. In totaal betreft het 279 sociale woningen. In verhouding tot het totaal aantal woningen bedraagt het aandeel sociale woningen 4,3%.

	woningen	appartementen	Totaal
Sint-Gillis-Waas	77	24	101
Sint-Pauwels	64	12	76
De Klinge	43	-	43
Meerdonk	59	-	59
totaal	243	36	279

Tabel 26: Overzicht van de sociale woningen in Sint-Gillis-Waas (bron: Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen, toestand op januari 2003)

#### 7.1.3.2 Woningaanbod

Huidige theoretisch aanbod

#### **Kaart 36-I: Situering van de onbebouwde percelen**

De onbebouwde percelen binnen woongebied<sup>18</sup>, woonuitbreidingsgebied en de goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingen vormen het grootste aandeel van bouwmogelijkheden in Sint-Gillis-Waas.

Voor het inschatten van de bouwmogelijkheden in de gemeente is gebruik gemaakt van de inventaris van de onbebouwde percelen, die de gemeente Sint-Gillis-Waas in 2003 heeft opgemaakt. De gegevens zijn verzameld conform de omzendbrief RO/96/07 in verband met inventarissen van onbebouwde percelen. De inventaris<sup>19</sup> bestaat uit twee delen: enerzijds is er de inventaris van de onbebouwde percelen in goedgekeurde, niet-ervallen verkavelingen en anderzijds is er de inventaris van de onbebouwde percelen gelegen in woongebied.

De onbebouwde percelen zijn over de gehele gemeente verspreid. Opvallend is wel dat in het noorden van de gemeente de onbebouwde percelen geconcentreerd zijn in de kernen en dat in het zuiden van de gemeente de onbebouwde percelen meer verspreid gelegen zijn.

<sup>18</sup>

Onder woongebied wordt verstaan:

- Gewestplan: woongebied, woongebied met landelijk karakter, woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde
- Gebieden die volgens goedgekeurde BPA's als woongebied zijn bestemd.

<sup>19</sup>

Deze inventaris is door de gemeente Sint-Gillis-Waas nog niet overgemaakt aan AROHM voor het verwerken van de gegevens.

<b>WOONMOGELIJKHEDEN</b>	
<b>Percelen in woongebied</b>	
Percelen langs uitgeruste wegen <sup>20</sup>	557
Percelen langs niet-uitgeruste wegen <sup>21</sup>	226
<b>Totaal</b>	<b>783</b>
<b>Percelen in woonuitbreidingsgebied<sup>22</sup></b>	
	<b>844</b>
<b>Percelen in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen</b>	
	<b>635</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>2.262</b>

Tabel 27: Overzicht van het huidige theoretisch aanbod

#### Huidige reëel aanbod

Voor de bepaling van het huidige reëel aanbod aan bouwmogelijkheden dat op de markt kan komen vóór 31/12/2007, wordt er een inschatting gedaan zonder extra stimulerende maatregelen in rekening te brengen. Hieronder worden de bouwmogelijkheden in woongebied, woonuitbreidingsgebied en goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen verstaan.

Onderstaand wordt een overzicht weergegeven van het aantal bouwmogelijkheden berekend na toepassing van correctiefactoren. Deze correctiefactoren trachten de reële situatie te benaderen. Vele binnengebieden zijn immers moeilijk te ontwikkelen. Ook factoren als het reserveren van gronden voor de kinderen, end. kunnen onder de correctiefactoren begrepen worden. De realisatiegraad is afhankelijk van de situering van de onbebouwde percelen.

<sup>20</sup> De percelen langs uitgeruste wegen situeren zich binnen een bouwstrook van 50m diep langs een uitgeruste weg. Het aantal percelen is bepaald aan de hand van de in het RSV vooropgestelde minimum-dichtheid, zijnde 15woningen / ha.

<sup>21</sup> Het aantal percelen is bepaald aan de hand van de in het RSV vooropgestelde minimum-dichtheid, zijnde 15woningen / ha.

<sup>22</sup> Het aantal percelen is bepaald aan de hand van de in het RSV vooropgestelde minimum-dichtheid, zijnde 15woningen / ha. Bij de afbakening van desbetreffende woonuitbreidingsgebieden zijn reeds ingevulde delen en goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen afgetrokken.

	Theoretisch aanbod	Realisatiegraad (%)	Reëel aanbod
Percelen in woongebied			
Percelen langs uitgeruste wegen	557	30	167
Percelen langs niet-uitgeruste wegen	226	0	
Totaal			<b>167</b>
Percelen in woonuitbreidingsgebied			
	844	0	<b>0</b>
Percelen in goedgekeurde, niet- vervallen verkavelingen			
	635	80	<b>508</b>
<b>TOTAAL</b>			<b>675</b>

Tabel 28: Overzicht van het huidige reëel aanbod aan bouwmogelijkheden in woongebied, woonuitbreidingsgebied en goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen

#### Huidige potentieel aanbod

#### **Kaart 37-I: Situering van de niet-uitgerust woongebieden en woonuitbreidingsgebieden**

Met het huidige potentieel aanbod worden de bouwmogelijkheden in niet-uitgeruste woongebieden (of binnengebieden) of woonuitbreidingsgebieden bedoeld.<sup>23</sup> Voor het ontwikkelen van deze gebieden zijn stimuleringsmaatregelen nodig.

Onderstaand overzicht wordt gebruikt bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur voor de gemeente Sint-Gillis-Waas. Vanwege praktische redenen worden alleen die binnengebieden opgenomen waar minimum 10 woningen kunnen worden gerealiseerd.<sup>24</sup> Vanzelfsprekend staat het de gemeente vrij ook kleinere binnengebieden, die niet opgenomen zijn, maar kaderen binnen de filosofie die in het richtinggevend deel wordt uitgewerkt te ontwikkelen.

<sup>23</sup> Voor wat betreft het potentieel aanbod is er voor de niet-uitgeruste woongebieden een overlapping met het reëel aanbod. Het is immers zo dat de percelen van de niet-uitgeruste woongebieden opgenomen zijn bij de percelen in woongebied (gedeeltelijk langs uitgeruste wegen en gedeeltelijk langs niet-uitgeruste wegen). De reden dat de percelen eveneens aan bod komen bij het potentieel aanbod is om aan te geven dat de gemeente extra stimuleringsmaatregelen zal moeten treffen om deze gebieden te kunnen ontwikkelen.

<sup>24</sup> Bij deze gebieden zijn ook de percelen langs de uitgeruste weg opgenomen zodanig dat zij in hun totaliteit kunnen ontwikkeld worden.



Kern / gehucht	Woongebied (WG)	Huidige bestemming
<b>De Klinge</b>	WG 1	
	WG 2	
	WG 3	
	WG 4	
	WG 5	
	WG 6	
	WG 7	parkje
<b>Sint-Gillis-Waas</b>	WG 8	
<b>Sint-Pauwels</b>	WG 9	
<b>Bagonie</b>	WG 10	speelterrein
<b>TOTAAL</b>		

Tabel 29: Overzicht van het huidige potentieel aanbod in niet-uitgeruste woongebieden

Kern / gehucht	Woonuitbreidingsgebied (WUG)	Aanbod (15 wo / ha)	Opmerkingen
<b>Bagonie</b>	WUG 1	78	Landbouwgebied
<b>Sint-Pauwels</b>	WUG 2	396	Landbouwgebied
<b>Meerdonk</b>	WUG 3	50	Gedeeltelijk ingevuld met sociale woningbouw
<b>Sint-Gillis-Waas</b>	WUG 4	320	Landbouwgebied
<b>TOTAAL</b>		<b>844</b>	

Tabel 30: Overzicht van het huidige potentieel aanbod in niet-uitgeruste woonuitbreidingsgebieden

#### 7.1.4 Confrontatie van de woningbehoefte met het woningaanbod

De woningbehoefte wordt berekend door de provinciale taakstelling (scenario 2) te verminderen met het reeds gerealiseerde deel. Dit resultaat dient vervolgens te worden vergeleken met het woningaanbod voor eenzelfde periode. Voor het woningaanbod dateren de gegevens van 1 januari 2003.

Woningbehoefte <sup>25</sup>	Woningaanbod <sup>26</sup>
<b>136</b>	<b>675</b>

Tabel 31: Confrontatie van de woningbehoefte met het woningaanbod

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de woningbehoefte beduidend lager ligt dan het woningaanbod. Dit betekent dus dat er momenteel binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas voldoende bebouwbare percelen aanwezig zijn om aan de behoeften tot 2007 te voldoen. Dit impliceert eveneens dat het huidige reëel aanbod aan bouw mogelijkheden voor de gemeente Sint-Gillis-Waas volstaat en dat er geen woonuitbreidingsgebieden kunnen ontwikkeld worden.

De gemeente wenst hier evenwel aan toe te voegen dat de theoretische behoefteberekening niet noodzakelijk strookt met de realiteit. De meest recente cijfers tonen immers aan dat de bevolking de laatste jaren sterk blijft toenemen, waardoor ook de druk op de woningmarkt. Aangezien de gemeente wenst tegemoet te komen aan de behoeften van de diverse bevolkingsgroepen van de gemeente, acht zij het wenselijk over een ruimer woningaanbod te beschikken, dan theoretisch berekend kan worden.

<sup>25</sup>  $1.010 \text{ (taakstelling)} - (6.622 \text{ (aantal gezinnen 2003)} - 5.748 \text{ (aantal gezinnen 1991)}) = 136$

<sup>26</sup> Het woningaanbod wordt hier gelijk gesteld aan het huidige reëel aanbod (675 woningen). Er wordt vanuit gegaan dat de woonuitbreidingsgebieden enkel kunnen aangesneden worden in een volgende planperiode indien blijkt dat de woningbehoefte groter is dan het woningaanbod.

## 7.2 Taakstelling en behoefte­raming economie

### 7.2.1 Landbouw<sup>27</sup>

#### 7.2.1.1 Bedrijfsoppervlakte

De totale land- en tuinbouwoppervlakte bedraagt 3.803 ha. Dit is ongeveer 69% van de kadastrale oppervlakte.<sup>28</sup> In vergelijking met het gemiddelde voor Oost-Vlaanderen (51%), is een groot deel van de oppervlakte in gebruik voor land- en tuinbouw. Landbouw in hoofdberoep neemt 80% in van deze oppervlakte, tuinbouw in hoofdberoep 8% en land- en tuinbouw in nevenberoep 12%.

De gemiddelde bedrijfsoppervlakte bedraagt in 2000 16,5 ha (gemiddelde voor Oost-Vlaanderen: 14 ha). Voor een landbouwbedrijf in hoofdberoep is dit 23 ha (gemiddelde Oost-Vlaanderen: 24 ha). Voor een tuinbouwbedrijf in hoofdberoep is dit 10 ha wat beduidend hoger is dan gemiddeld in Oost-Vlaanderen (4 ha). Dit is te verklaren door de aanwezigheid van fruitteeltbedrijven in Sint-Gillis-Waas.

#### 7.2.1.2 Land- en tuinbouwbedrijven

In 2000 zijn er in Sint-Gillis-Waas 231 land- en tuinbouwbedrijven; 57% van deze bedrijven zijn landbouwbedrijven in hoofdberoep, 13% tuinbouwbedrijven in hoofdberoep en 30% land- en tuinbouwbedrijven in nevenberoep. In 2000 waren 233 mensen tewerkgesteld in de land- en tuinbouw waarvan 69% bestendig. Van de bedrijfsleiders is 56% ouder dan 56 jaar.

Het aantal bedrijven neemt af, zoals overal in de provincie, met ongeveer 3% per jaar. Hierbij kan men wel opmerken dat het aantal bedrijven in nevenberoep constant blijft.

#### 7.2.1.3 Landbouwactiviteiten

De varkenshouderij (varkens, varkens+rundvee, akkerbouw+varkens), de fruitteelt en de akkerbouw zijn belangrijkste productierichtingen in Sint-Gillis-Waas en duidelijk sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld in Oost-Vlaanderen.

#### 7.2.1.4 Teelten

Van de totale teeltoppervlakte wordt in 2000 30% gebruikt voor granen, 26% voor weide en grasland en 18% voor groenvoedergewassen. Deze verdeling ligt dus heel anders dan gemiddeld in Oost-Vlaanderen waar het aandeel weide en grasland veel groter is. Ook het aandeel van de oppervlaktes voor nijverheidsgewassen en fruitteelt is in Sint-Gillis-Waas beduidend hoger. Het teeltareaal toont aan dat akkerbouw, hoewel economisch minder belangrijk, qua oppervlakte toch een belangrijke plaats inneemt.

---

<sup>27</sup> Bron: Studie Landelijk Gebied Sint-Gillis-Waas, Structurele analyse van de land- en tuinbouw, 2001, provincie Oost-Vlaanderen (de analyse is gebaseerd op basis van de gegevens uit de 15-mei tellingen 2000 van het Nationaal Instituut voor de Statistiek).

<sup>28</sup> Een gedeelte van de aangegeven cultuurgrond kan gelegen zijn buiten de gemeente. Omgekeerd kan een bedrijfszetel buiten de gemeente grond bewerken binnen de gemeente.

#### 7.2.1.5 *Veestapel*

De varkenshouderij is in Sint-Gillis-Waas zeer belangrijk. In 2000 waren er gemiddeld 844 varkens per bedrijf. In 1991 lag het gemiddelde nog op 396 varkens per bedrijf. Het totaal aantal varkens is toegenomen met 4,2% per jaar. Ook de pluimveestapel is in de periode 1991-2000 nog sterk toegenomen door een toename van het aantal stuks per bedrijf. In 2000 telde men 318.186 stuks pluimvee op 18 bedrijven. Het aantal runderen is sinds 1991 gedaald met 1,7% per jaar. In 2000 telde men nog 6.890 runderen op 118 bedrijven of gemiddeld 53 runderen per bedrijf. Dit gemiddelde is dus wel toegenomen sinds 1991 toen er sprake was van gemiddeld 46 runderen per bedrijf.

#### 7.2.1.6 *Inschatting van de behoefte*

Ook al neemt het aantal landbouwbedrijven net als in andere gemeenten ook in Sint-Gillis-Waas af, toch is het belangrijk dat de landbouw de nodige ontwikkelingskansen krijgt aangezien deze sector garant kan staan voor het in stand houden van de open ruimte.

Bijgevolg kan er geconcludeerd worden dat er voldoende ruimte dient gereserveerd te blijven voor de landbouw.

### **7.2.2 Bedrijvigheid en handel**

#### 7.2.2.1 *Taakstelling vanuit PRS*

De bijkomende lokale bedrijvigheid dient gelocaliseerd te worden in een hoofddorp of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein. Deze uitbreiding moet gemotiveerd en verantwoord worden vanuit de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

#### 7.2.2.2 *Economisch profiel<sup>29</sup>*

In 2001 had Sint-Gillis-Waas 2.522 werknemers.

De werkgelegenheidsgraad wordt gedefinieerd als de verhouding van het aantal werknemers tot de totale actieve bevolking (aantal inwoners tussen 20-64 jaar). Uit onderstaande tabel blijkt dat in Sint-Gillis-Waas de totale tewerkstelling alsook de werkgelegenheidsgraad jaarlijks positief evolueert.

---

<sup>29</sup>

Bron: NIS

	Aantal werknemers	Werkgelegenheidsgraad
1997	1.910	18,51
1998	2.127	20,48
1999	2.269	21,73
2000	2.354	22,48
2001	2.522	24,10

Tabel 32: Evolutie van de tewerkstelling en de werkgelegenheidsgraad in Sint-Gillis-Waas

Ten aanzien van de werkgelegenheidsgraad van Stekene ligt deze van Sint-Gillis-Waas beduidend hoger. Ten aanzien van Beveren, van het arrondissement Sint-Niklaas en van de provincie Oost-Vlaanderen ligt de werkgelegenheidsgraad beduidend lager.

	Aantal werknemers	Actieve bevolking	Werkgelegenheidsgraad
SINT-GILLIS-WAAS	2.522	10.463	24,10
Stekene	2.246	10.261	21,89
Beveren	13.526	27.575	49,09
Arrondissement Sint-Niklaas	66.523	136.008	48,91
Provincie Oost-Vlaanderen	415.252	825.721	50,29

Tabel 33: Werkgelegenheidsgraad 2001

In 2001 bedragen respectievelijk de secundariseringsgraad en de tertiarieseringsgraad 7,54 en 15,87. De secundariseringsgraad en de tertiarieseringsgraad is de tewerkstelling in respectievelijk de secundaire en tertiaire sector ten opzichte van de totale actieve bevolking. Voor de provincie Oost-Vlaanderen bedragen deze respectievelijk 15,72 en 34,06. Dit betekent dat de gemeente Sint-Gillis-Waas over een relatief lage tewerkstelling in de secundaire en tertiaire sector beschikt.

Onderstaande tabel toont aan dat de meeste werknemers werken in de dienstensector. Dit heeft te maken met de bevolkingsgroei en de daarop afgestemde verhoging van het voorzieningenniveau van Sint-Gillis-Waas. Ook de sectoren industrie en handel nemen een beduidend groot aandeel in.

	Vestigingen		Werknemers	
Land- en tuinbouw	15	4,20%	76	3,35%
Industrie	107	29,97%	641	28,25%
Handel	113	31,65%	427	18,82%
Diensten	119	33,33%	1122	49,45%
Overige	3	0,84%	3	0,13%
<b>TOTAAL</b>	<b>357</b>		<b>2269</b>	

Tabel 34: Tewerkstelling per sector op 30 juni 1999 (Bron: RSZ)

Binnen de gemeente zijn in totaal 1381 bedrijfsactiviteiten aanwezig. Ze variëren onderling sterk qua schaalgrootte, ligging, activiteit en statuut.

Activiteit	Aantal
landbouw en jacht	264
industrie	72
productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en warm water	2
bouwnijverheid	174
groot- en kleinhandel	296
horeca	66
vervoer en telecommunicatie	61
financiële instellingen en verzekeringen	31
onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven	208
openbaar bestuur	46
verenigingen, recreatie, cultuur, sport en ontspanning	161
<b>TOTAAL</b>	<b>1381</b>

Tabel 35: Bedrijfsactiviteiten in Sint-Gillis-Waas (Bron: gemeente Sint-Gillis-Waas)

Inzake handelsactiviteiten kan uit de handelsatlas van Oost-Vlaanderen worden opgemaakt dat gemiddeld 78% van de bestedingen van de inwoners van de fusiegemeente Sint-Gillis-Waas in de eigen fusiegemeente wordt verricht. Zo'n 12% van deze bestedingen vloeit af naar Sint-Niklaas en ruim 5% naar Stekene. Voor de meer gespecialiseerde goederen valt Sint-Gillis-Waas onder de invloed van Sint-Niklaas (met een gerichtheid van circa 30% inzake shopping en specialty), naast een koopbinding vanwege het eigen handelsapparaat van circa 45% en zelfs verder.

Op het vlak van de koopattractie oefent Sint-Gillis-Waas enige invloed uit op Stekene (5%) inzake convenience en shopping-assortimenten.

Het marktaandeel van de Meubelpiramiden bestrijkt grote delen van Oost-Vlaanderen en zelfs verder

In 2001 waren er in Sint-Gillis-Waas 248 werklozen. De werkloosheidsdruk, omschreven als het aantal werklozen ten opzichte van de actieve bevolking (tussen 20 en 64 jaar) ligt op 2,37.

De werkloosheidsdruk ligt in Sint-Gillis-Waas in 2001 beduidend lager dan deze van de omliggende gemeenten, het arrondissement Sint-Niklaas en de provincie Oost-Vlaanderen.

	Aantal werklozen	Actieve bevolking	Werkloosheidsdruk
SINT-GILLIS-WAAS	248	10.463	2,37
Stekene	340	10.261	3,31
Beveren	966	27.575	3,50
Arrondissement Sint-Niklaas	1.830	136.008	4,48
Provincie Oost-Vlaanderen	37.199	825.721	4,51

Tabel 36: Aantal werklozen en werkloosheidsdruk in 2001

In Sint-Gillis-Waas bedraagt de oppervlakte die effectief in gebruik is als bedrijvzone 357.873 m<sup>2</sup>. Op het gewestplan daarentegen is slechts 324.756m<sup>2</sup> als bedrijvzone voorzien.<sup>30</sup>

Binnen de gemeente is één ambachtelijke zone aanwezig, met name Kluizenmolen. Deze zone bestaat uit 30 bedrijven, is 26 ha groot en is volledig in gebruik. Op dit bedrijventerrein zijn 400 personen tewerkgesteld. De overige bedrijven zijn verspreid over de gemeente.

<sup>30</sup> In totaal zijn er in de gemeente 78 zonevreemde bedrijven aanwezig. 13 van deze bedrijven zijn opgenomen in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

Sedert 1 januari 1994 zijn er in de gemeente Sint-Gillis-Waas geen juridische bedrijventerreinen bijgekomen.<sup>30</sup> Wel is er een sectoraal BPA opgemaakt voor 13 bedrijven. Deze oppervlakte aan bedrijvigheid dient echter niet te worden opgenomen in de ruimtelijke aangezien al deze bedrijven reeds vóór 1 januari 1994 zijn vergund.

### 7.2.2.3 Mobiliteitsprofiel<sup>31</sup>

Slechts een beperkt aandeel van de beroepsbevolking, met name 16%, werkt in de eigen gemeente. Binnen de gemeente verplaatst de beroepsbevolking zich in hoofdzaak met de wagen (45%) en met de fiets (42%) en slechts een beperkt aandeel te voet (11%), met het openbaar vervoer (4%) en met het werkgeversvervoer (2%).

Het meerendeel (84%) van de inwoners van Sint-Gillis-Waas werkt buiten de gemeente. De belangrijkste aantrekkingspolen zijn Sint-Niklaas, Antwerpen, Beveren, Nederland en Zwijndrecht. Twee derde van de pendel naar Beveren is gericht naar de Waaslandhaven. Het voornaamste vervoermiddel voor de uitgaande pendel is de auto (76%). Ook het werkgeversvervoer speelt een belangrijke rol richting Beveren, Zwijndrecht en Antwerpen aangezien er een aantal grote bedrijven gesitueerd zijn in het havengebied. De fiets wordt vaker gebruikt richting Stekene, Nederland en Sint-Niklaas. De bus wordt vooral richting Sint-Niklaas en Antwerpen gebruikt.

De bus en de fiets worden vaak als voor- en/of natransportmiddel en dus minder als hoofdtransportmiddel gebruikt.

De ingaande pendel is eerder beperkt en betreft vaak vrij korte afstanden.

### 7.2.2.4 Inschatting van de behoefte

In het sectoraal BPA zonevremde bedrijven wordt aangetoond dat er voor de onderzochte zonevremde bedrijven reeds een herlocalisatiebehoefte is van 3ha.

Voor het analyseren van de vraag naar ruimte voor bijkomende lokale bedrijvigheid heeft de gemeente in oktober – november 2004 een algemene informatieronde gehouden. Door middel van een enquêtering en een algemene informatievergadering is er gepeild naar de concrete behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. In totaal hebben er 22 bedrijven van Sint-Gillis-Waas gereageerd. Het betreft in hoofdzaak bedrijven met een maatschappelijke zetel binnen de gemeente. Het zijn bedrijven die geherlocaliseerd dienen te worden alsook nieuwe lokale bedrijven. In totaal is er een behoefte aan 10,775ha bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid.<sup>32</sup> Momenteel is er in Sint-Gillis-Waas geen juridisch aanbod meer beschikbaar.

In Sint-Gillis-Waas is er eveneens behoefte aan bijkomend winkelruimten en dit in de nabijheid van de kern van het hoofddorp Sint-Gillis-Waas. Het betreft winkelruimten die gericht zijn op de bevolking van de gemeente Sint-Gillis-Waas.

---

<sup>31</sup> Bron: gemeentelijk mobiliteitsplan

<sup>32</sup> De behoefte van de te herlocaliseren zonevremde bedrijven zit eveneens vervat in de vooropgestelde behoefte van 10,775ha.



## **DEEL 2: RICHTINGGEVEND GEDEELTE**

# **1 ALGEMENE VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DE GEMEENTE SINT-GILLIS-WAAS**

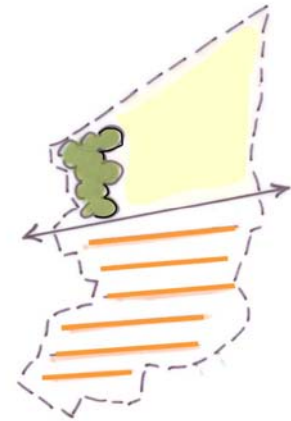
De algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Sint-Gillis-Waas kadert binnen de visie die in het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen wordt vooropgesteld. De visie voor de gemeente Sint-Gillis-Waas zit vervat in de visie voor de deelruimte ‘het noordelijk openruimtegebied, buitengebied tussen de verstedelijkte zones’.

De gemeente wenst zich verder te profileren als een aantrekkelijke, landelijke gemeente waarbij gestreefd wordt naar de verdere uitbouw van de kernen tot aantrekkelijke en leefbare entiteiten, elk met hun eigen karakteristieken en kwaliteiten. Door het bundelen van de activiteiten in de kernen kan het waardevolle open landschap, waar landbouw en natuur structuurbepalend zijn, gevrijwaard worden. De landbouw dient hierbij de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te behouden voor het garanderen van de openheid van het landschap. De landelijke omgeving en de natuurelementen bieden eveneens potenties inzake recreatief medegebruik.

## 2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

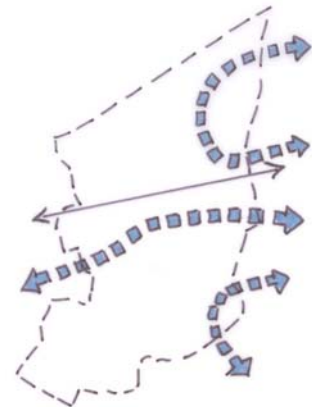
### Behouden en versterken van de typische landschapseenheden

De kenmerkende landschapstypes van het bosgebied, het poldergebied en het zuidelijk zandgebied dienen behouden en versterkt te worden. Een verdere vervaging en aantasting van de typische landschappen dient vermeden te worden. Ook de overgang tussen de diverse landschappen dient geaccentueerd te worden.



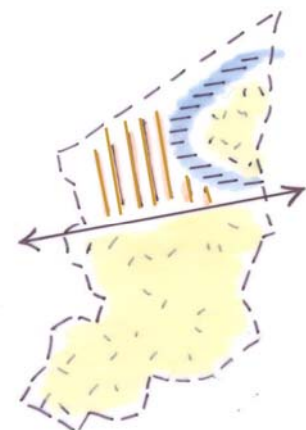
### De waterlopen als beeldbepalende elementen

De waterlopen Geul, Watergang van de Hoge Landen en Vrasenebeek hebben naast een functionele betekenis ook een belangrijke landschappelijke waarde. Om de eigenheid van het waardevolle landschap te garanderen dienen de waterlopen behouden en geaccentueerd te worden. Bij de Geul dient eveneens de natuurlijke waarde verder versterkt te worden.



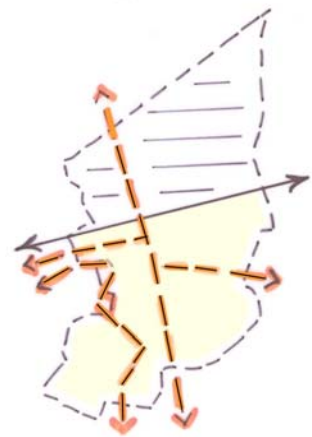
### Gebiedsgerichte afstemming van landbouw en natuur

Op basis van de huidige landschappelijke en natuurlijke waarden van welbepaalde gebieden wordt afgewogen of landbouw en natuur met elkaar verweven kunnen worden of dat hetzij landbouw hetzij natuur als hoofdfunctie fungeert. Zowel landbouw als natuur dienen de nodige gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen opdat de open ruimte gevrijwaard kan worden.



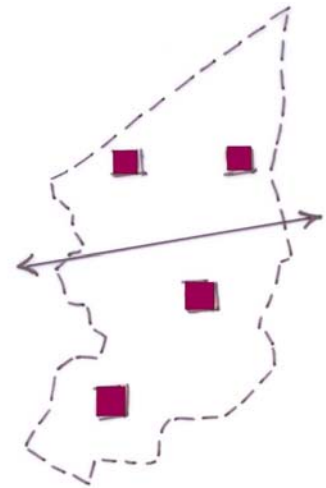
### **Verdere uitbouw van zachte recreatie**

Het uitgestrekte gave landschap van Sint-Gillis-Waas beschikt over de nodige potenties voor het verder aanmoedigen van zacht recreatief medegebruik. Op deze manier wordt het gebied bovendien meer toegankelijk gemaakt.



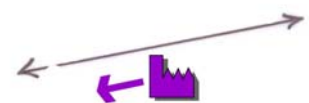
### **Uitbouwen van de kernen tot duidelijk herkenbare en optimaal functionerende identiteiten**

De bestaande kernen Sint-Gillis-Waas, Sint-Pauwels, De Klinge en Meerdonk dienen verder uitgebouwd te worden tot duidelijk afgebakende of herkenbare kernen met een eigen identiteit. Bovendien dient het voorzieningenapparaat aan de lokale behoeften te voldoen.

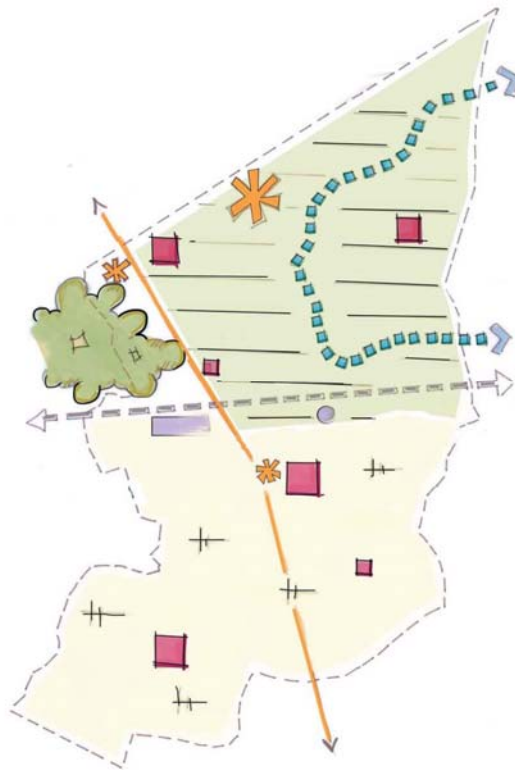


### **Uitbreiding van het lokale bedrijventerrein**

Het bestaande bedrijventerrein Kluizenmolen kan in westelijke richting uitbreiden. De uitbreiding dringt zich op vanuit de vraag van zowel de bestaande bedrijven alsook van nieuwe lokale bedrijven. De hinder van de uitbreidingszone is minimaal.



### 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR SINT-GILLIS-WAAS



Het behoud en de versterking van de bestaande landschappen, zijnde het beboste landschap, het open polderlandschap en het zuidelijke landbouwlandschap staan voorop. De Geul is hierbij beeldbepalend in het landschap. Belangrijk is dat de natuurlijke en landschappelijke waarden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Ook de landbouw krijgt hierbij een belangrijke rol in het vrijwaren van de open ruimte.

De bijkomende ontwikkelingen inzake woonfuncties en lokale voorzieningen dienen gebundeld te worden in de vier kernen Sint-Gillis-Waas, Sint-Pauwels, De Klinge en Meerdonk. Belangrijk hierbij is dat de kernen worden uitgebouwd met uitdrukkelijke aandacht voor leefbaarheid en kwaliteit.

Inzake bedrijvigheid worden uitbreidingsmogelijkheden voorzien aansluitend op de bestaande lokale bedrijvenzone Kluizenmolen.

Het kampeerverblijfpark Fort Bedmar, de voormalige stationsomgeving en het sportcentrum Houtvoort zijn belangrijke toeristische elementen in de gemeente. Ook inzake recreatief medegebruik biedt de landelijke omgeving van Sint-Gillis-Waas belangrijke opportuniteiten.

## **4 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELSTRUCTUREN**

### **4.1 Gewenste open ruimte structuur**

#### **4.1.1 Visie en doelstellingen**

##### *4.1.1.1 Werken aan een samenhangend ecologisch netwerk*

Om het ecosysteem in zijn totaliteit te versterken dient te worden gewerkt aan een samenhangend ecologisch netwerk. In eerste instantie dienen hiervoor de bestaande waardevolle ecologische systemen te worden bevorderd zodanig dat ze ook de minder waardevolle kunnen beïnvloeden. In tweede instantie is het ook belangrijk dat er gewerkt wordt aan samenhang tussen de ecologische systemen onderling. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan maatregelen voor het behoud van processen als waterhuishouding, veenvorming, kwel en infiltratie. Ook het behoud van de daaraan verbonden biotopen dient te worden gewaarborgd. De uitbouw van een samenhangend ecologisch netwerk moet gezien worden als een doelstelling op lange termijn waarbij zeer gericht prioriteiten worden gesteld op basis van belangrijke potenties en bedreigingen voor een welbepaald ecosysteem.

##### *4.1.1.2 Behouden en opwaarderen van de natuurlijke structuren en gebieden*

In Sint-Gillis-Waas zijn een aantal belangrijke natuurlijke structuren en gebieden aanwezig die omwille van hun waarde behouden en bovendien ook opgewaardeerd dienen te worden, zodanig dat hun bestaan gewaarborgd kan blijven. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan de natuurgebieden en/of –reservaten in het noordelijke gedeelte van de gemeente, met name in en nabij het Stropersbos en het krekengebied Kieldrecht-Meerdonk.

##### *4.1.1.3 Herstellen van de typische landschapkenmerken en het accentueren van de landschappelijke diversiteit*

Door het herstel van de typische landschapkenmerken kunnen de oorspronkelijke landschappen opnieuw in ere worden hersteld en zijn ze opnieuw meer nadrukkelijk aanwezig in het landschapsbeeld. Op die manier komt ook de diversiteit tussen de te onderscheiden landschappen meer tot uiting. In Sint-Gillis-Waas kunnen immers 3 belangrijke landschapstypes onderscheiden worden: het open poldergebied, het beboste landschap en het eerder kleinschalige zuidelijk landbouwgebied.

##### *4.1.1.4 Streven naar medegebruik van de open ruimte met respect voor de draagkracht van het gebied*

Aangezien de open ruimte de meest belangrijke en beeldbepalende deelstructuur binnen Sint-Gillis-Waas is, is het belangrijk dat deze zoveel mogelijk gevrijwaard blijft. Om dit behoud te kunnen garanderen is het belangrijk te streven naar medegebruik van de open ruimte. Belangrijk hierbij is dat dit gebiedsgericht wordt afgewogen, rekening houdend met de draagkracht van het gebied.

In Sint-Gillis-Waas is de landbouw de meest belangrijke medegebruiker van de open ruimte. Het is dan ook de bedoeling om de landbouw de nodige ontwikkelingsperspectieven te bieden. Er zal met name een gebiedsgerichte afweging gemaakt worden waar hetzij de landbouw hetzij de natuur zich prioritair kunnen ontwikkelen en waar landbouw en natuur verweven kunnen worden.

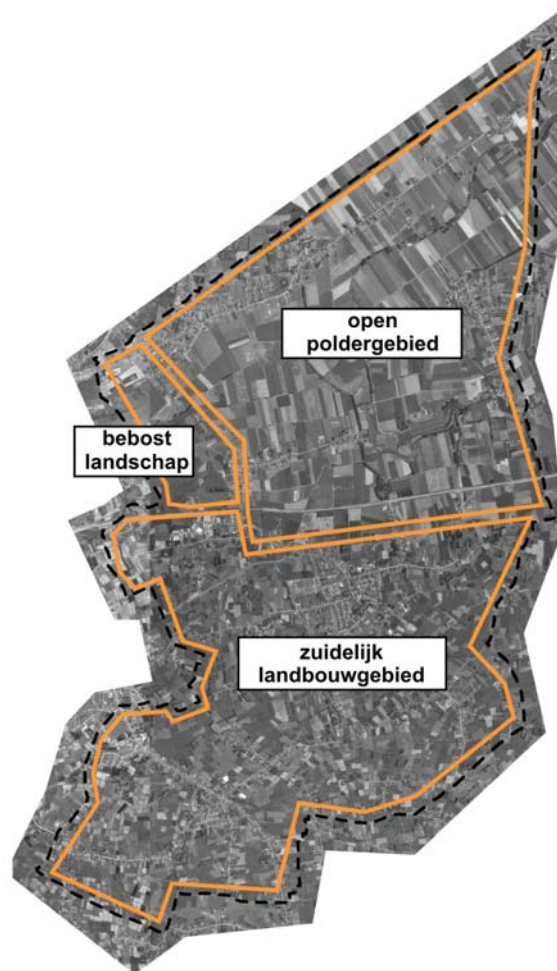
Ook inzake toerisme beschikt Sint-Gillis-Waas over belangrijke troeven. De open ruimte leent zich immers uitstekend voor recreatief medegebruik, waarbij in eerste instantie gedacht wordt aan de uitbouw van een lokaal fiets- en wandelpadennetwerk.

#### 4.1.2 Drie deelgebieden van de open ruimte

Op het grondgebied kunnen 3 deelgebieden onderscheiden worden met elk typische landschaps- en natuurkenmerken:

- open poldergebied
- bebost landschap
- zuidelijk landbouwgebied

Deze deelgebieden komen overeen met de vooropgestelde deelruimten.



Figuur 11: Drie deelgebieden van de open ruimte

In bovenstaande figuur worden de drie deelgebieden schematisch afgebakend. Voor elk van deze deelgebieden dient een gericht beleid te worden gevoerd met als doel het versterken van de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten en het uitbouwen van de aanwezige potenties.

#### 4.1.2.1 *Open poldergebied*

Voor het open poldergebied wordt gestreefd naar het behoud van de openheid en gaafheid van het landschap mits inachtneming van de leefbaarheid van de bestaande landbouwbedrijven. Dit gebied biedt potenties voor zowel natuur als landbouw. De uitbouw en het herstel van grote landschappelijke structuren onder de vorm van dijken en bomenrijen wordt hierbij vooropgesteld. Belangrijk in het polderlandschap is eveneens het behoud en het versterken van de donk Verrebroek-Meerdonk en het krekengebied Kieldrecht-Meerdonk.

#### 4.1.2.2 *Bebost landschap*

Voor het bebost landschap wordt gestreefd naar een verdere uitbouw van de ecologische potenties en naar de versterking van de diverse landschappelijke structuren zodat een gevarieerd landschap ontstaat met een mozaïekstructuur van open plekken en bos. Hierbij is het behoud en herstel van het cultuurhistorisch erfgoed en het duurzaam gebruik van de bossen cruciaal. Binnen dit deelgebied is de landbouw ondergeschikt aan de natuurlijke en landschappelijke waarden. Verdere intensivering van de landbouwbedrijvigheid is hierbij dan ook niet gewenst. Verder dient dit deelgebied gevrijwaard te blijven van verdere bebouwing (bv. tweede verblijven) en bedrijvigheid.

#### 4.1.2.3 *Zuidelijk landbouwgebied*

Binnen het zuidelijk landbouwgebied blijft landbouw de hoofdfunctie. De openheid van het landschap wordt zoveel mogelijk behouden en de aanwezigheid van de kleine landschapselementen wordt behouden en versterkt. Bebouwing wordt indien mogelijk aansluitend bij bestaande bebouwing gerealiseerd. De landschappelijke inpassing van de bebouwing wordt tevens vooropgesteld.

### **4.1.3 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur**

#### **Kaart 38-R: Gewenste natuurlijke structuur**

##### 4.1.3.1 *Natuuraandachtszone op bovenlokaal niveau*

De elementen van bovenlokaal niveau zijn door hun grootte en hun diversiteit aan natuurwaarden als belangrijke elementen van de natuurlijke structuur in de gemeente te onderscheiden.

De natuuraandachtszones worden waarschijnlijk door het Vlaams Gewest in het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) gevat en worden in het PRS dan ook als hypothese VEN opgenomen. Het ontwikkelingsperspectief dat hier voorop wordt gesteld is het behoud en de versterking van de natuurwaarden. De natuurfunctie primeert en alle andere functies zijn ondergeschikt. Via bestemming, beheer en inrichting moet een kader gecreëerd worden om de realisatie van gebieden met een hoge concentratie aan natuur te verwezenlijken.



Volgende zones worden geselecteerd als natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau:

- De Stropers (Stropersbos – Lange Vaag – Gavers)
- Grote Geul
- Kreken van Saleghem (Saleghemkreekcomplex – d’Eilanden – het Panneweel)

Voor de natuuraandachtszones wenst de gemeente aan de hogere overheid de suggestie te doen om de afbakening te beperken tot de echt waardevolle gebieden. De gemeente streeft immers naar het behoud van de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en het huidige juridische woongebied. Ook suggereert de gemeente aan de hogere overheid om evenwel rekening houdende met de draagkracht van de natuurgebieden, in het kader van natuureducatie en landschapsbeleving, een aantal recreatieve voorzieningen mogelijk te maken in de natuuraandachtszones. Hierbij wordt gedacht aan het voorzien van informatiepanelen en het organiseren van begeleide wandelingen. Specifiek in de Kreken van Saleghem wordt eveneens het behoud van de vissport vooropgesteld.

#### 4.1.3.2 Natuurverbindingsgebieden op bovenlokaal niveau

Een natuurverbinding moet geïnterpreteerd worden als een verbindingsgebied waarbinnen de (te ontwikkelen) natuurelementen als het ware als stapstenen functioneren tussen de te verbinden natuuraandachtszones. De natuurverbindingen op bovenlokaal niveau vallen binnen de bevoegdheid van de provincie Oost-Vlaanderen.

Volgende natuurverbindingsgebieden situeren zich op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas:

- Stuifzandrug Waasmunster, Sint-Niklaas, Belsele, Sinaai (tussen De Stropers en de Durmevallei): bosjes
- Het Kalf – Groenendijk (tussen De Stropers en Kreken van Saleghem): natte graslanden
- Turfbankenpolder – Kieldrechtswatergang (tussen Kreken van Saleghem en Grote Geul): verbinding via oude dijken, bomenrijen, watergangen met rietkragen, oude kreekgraslanden)

De gemeente suggereert aan de hogere overheid om bij de afbakening van de natuurverbindingsgebieden de nodige aandacht te schenken aan het vrijwaren van bestaande landbouwarealen en bedrijvigheid. Aanvullend hierop suggereert de gemeente aan de hogere overheid om beheersovereenkomsten op te maken voor de desbetreffende gebieden waarbij ook de landbouwsector wordt betrokken.

#### 4.1.3.3 Ecologische infrastructuur op bovenlokaal niveau

Ook bij de ecologische infrastructuur is de natuurfunctie ondergeschikt. Anders dan bij een natuurverbinding heeft de ecologische infrastructuur enkel betrekking op infrastructuur en de aanpalende stroken (bv. waterloop en aanpalende oeverstroken). Voor Sint-Gillis-Waas zijn volgende elementen geselecteerd:

- Watergang van de Hoge Landen
- Vrasenebeek

De gemeente merkt op dat de Watergang van de Hoge Landen en de Vrase-nebeek in eerste instantie een waterafvoerende functie hebben. Om het overstromingsgevaar te belemmeren is het wenselijk dat de waterafvoer maximaal gegarandeerd wordt en er bijgevolg geen beplantingen op de flanken van de bedding worden aangebracht.

#### 4.1.3.4 *Natuurverbindingen op lokaal niveau*

De natuurverbindingen op lokaal niveau vullen het bovenlokaal netwerk aan. Binnen Sint-Gillis-Waas worden droge en natte natuurverbindingen aangeduid. Deze natuurverbindingen zijn op kaart aangeduid. Het betreft een niet-limitatieve opgave van natuurverbindingen. De gemeente zal in haar ruimtelijk beleid telkens rekening houden met onderstaande visie aangaande de natuurverbindingen op lokaal niveau.

De natte verbindingen worden gevormd door de verbindingen van natuurelementen langsheen een aantal geselecteerde beken (onder meer Linie, Ganskes-bergwaterloop, Broekwatergang, Leverbeek, Bagoniebeek, Zwarte beek, Grote beek en Molenbeek). De natuurlijke meandering wordt beoogd. Ook dienen de nodige maatregelen te worden getroffen ter bevordering van de waterkwaliteit en het natuurvriendelijk oeverbeheer, waar indien mogelijk plasbermen en paaiplaatsen worden ingericht. De typische begroeiing langs de waterlopen dient te worden bewaard en waar mogelijk versterkt.

De aanwezige en te versterken kleine natuurelementen op en langsheen de dijken vormen stapstenen in de vorming van droge natuurverbindingen. Daarnaast spelen de dijken een belangrijke rol voor het poldergebied wat betreft de waterhuishouding van het gebied. Het behoud en het herstel van de begroeiing op en langsheen de dijken wordt hierbij opgenomen als ontwikkelingsperspectief.

Bij de opmaak van eventuele beheersovereenkomsten aangaande de lokale natuurverbindingen is overleg met de landbouwsector wenselijk.

### **4.1.4 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven voor de landschappelijke structuur**

#### **Kaart 39-R: Gewenste landschappelijke structuur**

##### 4.1.4.1 *Waardevolle landschappen*

De waardevolle landschappen worden door de gemeente Sint-Gillis-Waas beschouwd als verfijning van de door de provincie geselecteerde landschapsrelicten en ankerplaatsen. Ook het door de provincie geselecteerde Stropersbos situeert zich binnen de waardevolle landschappen.

De waardevolle landschappen zijn gebieden waar de verschillende landschapselementen samenhangende landschappelijke gehelen vormen. De waardevolle landschappen dienen maximaal beschermd te worden. Vele van deze gebieden zijn geheel of gedeeltelijk beschermd als geklasseerd landschap. Voor de delen die nog niet beschermd zijn, worden de infrastructuur en elementen die het behoud of het herstel van de landschappen verhinderen, geweerd.

Als waardevol landschap wordt geselecteerd:

- De Stropers
- Het Saleghemkreekcomplex
- Grote Geul

#### 4.1.4.2 *Landschappen met waardevolle elementen*

Landschappen met waardevolle elementen zijn uniek door de weinige bebouwing en de grote openheid. In deze hoofdzakelijk landbouwgebieden (met landbouw als hoofdgebruiker) worden alle grondloze landbouwactiviteiten geweerd. Bij de uitbouw van de landbouwactiviteiten wordt grote aandacht besteed aan de inpassing in de omgeving. In dit gebied is het beleid gericht op het behoud en het herstel van de historische typische kenmerken.

Als landschap met waardevolle elementen wordt geselecteerd:

- Het gebied rondom de Geul

#### 4.1.4.3 *Structuurbepalende reliëfelementen op bovenlokaal niveau.*

De gemeente Sint-Gillis-Waas wenst de Donk<sup>33</sup> aan te duiden als onderdeel van de door de provincie geselecteerde landduin. Het beleid voor de structuurbepalende reliëfelementen gaat uit van volgende elementen:

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

#### 4.1.4.4 *Structuurbepalende hydrografische elementen op bovenlokaal niveau.*

De structuurbepalende hydrografische elementen voor Sint-Gilis-Waas die geselecteerd zijn op bovenlokaal niveau bestaan uit geselecteerde rivieren, kanalen en beken enerzijds en plassen, vennen en vijvers anderzijds. Het beleid voor de structuurbepalende hydrografische elementen bestaat uit:

- De maximale vrijwaring van de geselecteerde elementen;
- Het patroon van de natuurlijk-meanderende hydrografische elementen moet behouden en waar mogelijk hersteld worden;
- Bebouwing in de open ruimte rond die elementen dient te worden vermeden;
- In het dorp dient de belangrijke landschappelijke-recreatieve rol ervan te worden geaccentueerd;
- Het uitzicht naar de waterpartijen dient gevrijwaard te worden;
- De typische begroeiing langs waterlopen, vijvers en vennen dient te worden bewaard en waar mogelijk versterkt.

Als structuurbepalende hydrografische elementen worden geselecteerd:

- Rivieren, kanalen en beken
  - Watergang van de Hoge landen

---

<sup>33</sup>

Onder de Donk wordt de kern van Meerdonk met haar onmiddellijke omgeving verstaan. Het betreft een zandige ophoging temidden van het lager gelegen en vlakke poldergebied.

- Zuidelijke watergang
- Geul
- Molenbeek
- Grote Beek
- Vrasenebeek
- Plassen, vennen en vijvers
  - Het complex van kreken

#### 4.1.4.5 *Andere structuurbepalende elementen op bovenlokaal niveau*

In Sint-Gillis-Waas wordt het dijkencomplex geselecteerd. Het beleid wordt gericht op het vrijwaren van het uitzicht en de maximale bewaring van de geselecteerde elementen.

#### 4.1.4.6 *Structuurbepalende lijnen op lokaal niveau*

De structuurbepalende lijnen vormen een essentieel onderdeel van het landschap in Sint-Gillis-Waas en vaak geven zij een extra dimensie aan het open landschap. Deze lijnelementen kunnen ook fungeren als verbindingselementen in het landschap. Bijgevolg dienen deze maximaal te worden bewaard en indien nodig hersteld.

Inzake recreatie beschikken deze lijnelementen over potenties om deel uit te maken van een recreatief fiets- en wandelpadennetwerk.

Volgende structuurbepalende lijnen kunnen binnen de gemeente onderscheiden worden:

- De structuurbepalende beken
- Oude Spoorwegberm
- Holle weg
- Dijken
- De Linie

#### 4.1.4.7 *Structuurbepalende punten op lokaal niveau*

De structurerende punten maken deel uit van een belangrijk cultuurhistorisch patrimonium en getuigen van een rijke geschiedenis van de gemeente. Het is belangrijk om deze structuren te behouden, te bevestigen en eventueel te herstellen in hun waarde. Op die manier kunnen ze als baken functioneren binnen de gemeente en wordt hun karakteristieke voorkomen en bijzondere belevingswaarde geaccentueerd in het landschap.<sup>34</sup>

Volgende structuurbepalende punten kunnen opgenomen worden (niet-limitatieve lijst):

- Oud Fort Bedmar
- Fort Spinola
- Riethoeve
- Sint-Egidiuskerk te Sint-Gillis-Waas
- Sint-Pauluskerk te Sint-Pauwels
- Sint-Korneliuskerk te Meerdonk
- Onze Lieve Vrouw-Hemelvaartkerk te De Klinge

---

<sup>34</sup> Het is echter niet de bedoeling dat deze elementen van bestemming moeten wijzigen. De selectie heeft geen economische consequenties voor de desbetreffende elementen.

- Hof Sanders – kasteel de Vaulogé
- Twistkapelletjes
- Hof Grauwensteen
- Omwald gebouw (huidige pastorie)
- Roomanmolen
- Driesplein te Sint-Pauwels
- Hof ter Voorde
- Koningshoeve

#### 4.1.4.8 Open ruimtecorridors

De te onderscheiden open ruimtecorridors hebben een belangrijke landschappelijke functie in de open ruimte. De corridors dienen immers als open ruimte te worden bestendig omdat zij een schakel vormen tussen belangrijke landschappelijke elementen en structuren en zij belangrijke zichten op de open ruimte mogelijk maken. Door deze corridors open te houden en te vrijwaren van bebouwing, kan worden voorkomen dat bebouwde gebieden aangroeien.

#### 4.1.5 Acties

Onderstaand worden een aantal mogelijke acties weergegeven die de gemeente kan uitvoeren in het kader van de gewenste open ruimte structuur. Voor het bepalen van het te voeren ruimtelijk beleid in een bepaald gebied moet het beleid vanuit elke deelstructuur beschouwd worden.

- Voor het herstellen en accentueren van de oorspronkelijke landschappen van de 3 deelgebieden kan de gemeente volgende initiatieven nemen:
  - Opmaak van bosinrichtings- en bosbeheersplannen (in overleg met de bevoegde hogere overheid)
  - Opmaak van natuurinrichtingsplannen (in overleg met de bevoegde hogere overheid)
  - Gemeentelijke groenaanleg en –beheer
  - Subsiëring van initiatieven inzake natuurbeheer
  - Subsiëring van initiatieven inzake waterhuishouding
  - Subsiëring voor de inrichting van bomenrijen en houtkanten
- De gemeente kan strategische projecten starten voor de natuurverbindingen op lokaal niveau met als doel het bevorderen van de natuurontwikkelingen en het behoud en het herstel van de landschappelijke kenmerken.
- De gemeente kan ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken voor het beschermen van structuurbepalende lijnelementen en puntelementen.
- Voor het realiseren van de open ruimtecorridors kan de gemeente ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken.

Naast bovengenoemde acties kan de gemeente steeds bijkomende acties uitwerken die aansluiten bij het vooropgestelde beleid binnen de open ruimte structuur.

## 4.2 Gewenste nederzettingsstructuur

### 4.2.1 Visie en doelstellingen

#### 4.2.1.1 Voldoende ruim en specifiek woonaanbod

Volgens het RSV is de gemeente geselecteerd als buitengebiedgemeente. Dit betekent dat de mogelijkheden voor de gemeente inzake bijkomende woongelegenheden relatief beperkt zijn en dat de gesloten gezinsprognose<sup>35</sup> én de provinciale taakstelling bepalend zijn voor de berekening van de woningbehoefte.

Sint-Gillis-Waas wil zich profileren als een aantrekkelijke woongemeente in het platteland. Hierbij wordt een specifiek woonaanbod vooropgesteld, dat is afgestemd op de woonbehoeften. Dit impliceert dat er bij voorbeeld rekening wordt gehouden met de tendens van gezinsverdunding maar ook met de aanwezigheid van vele jonge gezinnen, die belang hechten aan een veilige en groene woonomgeving.

Uit de huidige woningprogrammatie is gebleken dat de gemeente ‘theoretisch’ over een voldoende woonaanbod beschikt om momenteel aan de berekende behoefte te voldoen. Bijgevolg kunnen er nog geen woonuitbreidingsgebieden worden aangesneden en worden ze gereserveerd voor een latere fase. Indien de gemeente in een latere fase in het kader van het dan geldende beleid en/of mogelijke taakstellingen kan aantonen dat er wel voldoende behoefte is voor een bijkomend aanbod, dan wenst de gemeente volgend beleid te voeren inzake de woonuitbreidingsgebieden. Voorafgaand aan de ontwikkeling van elk van de gebieden zal de gemeente een inrichtingsschets opmaken voor het gehele gebied, waarna het gefaseerd en onder verantwoordelijkheid van de gemeente kan ontwikkeld worden. Naast het aanbieden van een divers woonaanbod en een sociale verweving zal in elk van de woonuitbreidingsgebieden een bepaald aandeel aan sociale woningbouw worden voorzien. De volgorde van ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden is afhankelijk van de selectie van de kernen (als hoofddorp of woonkern) waarin de gebieden gelegen zijn. De woonuitbreidingsgebieden bij de hoofdorpen zullen eerst verworven worden door de gemeente en nadien ontwikkeld worden.

#### 4.2.1.2 Kernversterking

De bestaande kernen vormen vanuit ruimtelijk en sociaal-economisch oogpunt belangrijke entiteiten in Sint-Gillis-Waas. In overeenstemming met de doelstellingen van het RSV en het PRS is het de bedoeling om hier bijkomende woningen en nieuwe ontwikkelingen van diverse centrumondersteunende functies op te vangen.

Bij de verdere uitbouw van de kernen is de categorisering van hoofdorpen (Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels), woonkernen (De Klinge en Meerdonk) en nederzettingen (Hoogeinde en 't Kalf) maatgevend.

---

<sup>35</sup> De gemeente is echter van mening dat het gebruik van de gesloten gezinsprognose niet realistisch is voor het berekenen van de toekomstige woonbehoefte. De laatste jaren evolueert het aantal gezinnen reeds sneller dan datgene er theoretisch berekend wordt.

Bij de uitbouw van de compacte, multifunctionele kernen vervullen de openbare ruimten en de groenvoorzieningen een belangrijke rol aangezien deze de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in positieve zin kunnen beïnvloeden. Op die manier kunnen de kernen leefbaar blijven en (opnieuw) als drager voor de gemeenschap fungeren.

#### 4.2.1.3 *Beperking van lintbebouwing en verspreide bebouwing in de open ruimte*

De open ruimte in Sint-Gillis-Waas beschikt over heel wat kwaliteiten. Complementair met de kernversterking wordt een beleid gevoerd van behoud en versterking van de open ruimtefuncties.

In het noordelijke gedeelte van de gemeente is de open ruimte buiten het juridisch woonaanbod nog in hoofdzaak gevrijwaard van lintbebouwing en verspreide bebouwing. Het is de bedoeling om deze structuur te behouden en de open ruimte verder te vrijwaren van bebouwing.

Het zuidelijke gedeelte daarentegen kent een grote verweving van landbouw, natuur en bebouwing. De ruimtelijke structuur van het wonen in de open ruimte wordt behouden, maar wordt niet substantieel uitgebreid of versterkt.

### **Kaart 40-R: Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur**

## **4.2.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven**

### 4.2.2.1 *Hoofddorpen*

In het PRS worden Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels geselecteerd als hoofddorp. Ter volledigheid dient te worden aangevuld dat de delen van de kernen van Kemzeke en Kieldrecht, die op grondgebied van Sint-Gillis-Waas gelegen zijn, deel uitmaken van de respectievelijke hoofddorpen.

Hoofddorpen zijn de groepipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen enkel op het vlak van bedrijvigheid. Inzake wonen en voorzieningen is er geen verschil in de taakstelling tussen de hoofddorpen en de woonkernen.

#### Woningprognose en gemeentelijke ontwikkelingsperspectieven

Uit de huidige woningprognose is gebleken dat de gemeente momenteel over een voldoende woonaanbod beschikt om binnen deze planperiode aan de behoeften te voldoen. In beide hoofddorpen zijn er nog een aantal onbebouwde percelen aanwezig binnen juridisch woongebied. Om het fenomeen van kernversterking ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is het belangrijk dat het opvullen van deze percelen wordt aangemoedigd. Voorzieningen, handel en bedrijvigheid, die zijn afgestemd op de kern worden hierbij ook gestimuleerd.

## Hoofddorp Sint-Gillis-Waas

Voor de kern van Sint-Gillis-Waas is voornamelijk het gebied rondom de kerk en het gemeentehuis van belang. De invulling van de onbebouwde percelen en de inrichting van het openbaar domein dienen er op elkaar te worden afgestemd zodanig dat dit gebied zowel ruimtelijk als functioneel als motor kan fungeren voor de kern en de gehele gemeente.

Voor het aanwezige binnengebied Wg 8 wordt een kernondersteunende invulling vooropgesteld waarbij woon-, handels-, bedrijfs- en gemeenschapsfuncties zijn toegestaan.

Voor zover de draagkracht van de kern wordt gerespecteerd is een verdere verdichting, waarbij traditionele rijwoningen vervangen worden door appartementengebouwen, in het centrum toegestaan. Het centrum omvat ondermeer de assen Kasteelstraat-Kerkstraat-Kronenhoekstraat-Stationstraat-Herenstraat-Blokstraat.

Voor het woonuitbreidingsgebied Wug 4 in het hoofddorp Sint-Gillis-Waas wordt voorgesteld het binnen deze planperiode deels te bestemmen voor sociale woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen (onder meer in functie van een mogelijke uitbreiding van het Sint-Helenacentrum) en eventueel een supermarkt en deels te herbestemmen tot open ruimte aangezien het een vochtig gebied betreft. Een deel van dit woonuitbreidingsgebied zal in een latere fase in functie van woningbouw verplaatst worden naar het gebied dat gelegen is binnen de afbuiging van de Samelstraat en de doortrekking naar de Blokstraat. In onderstaande schetsen worden mogelijke inrichtingsprincipes voor deze gebieden weergegeven.

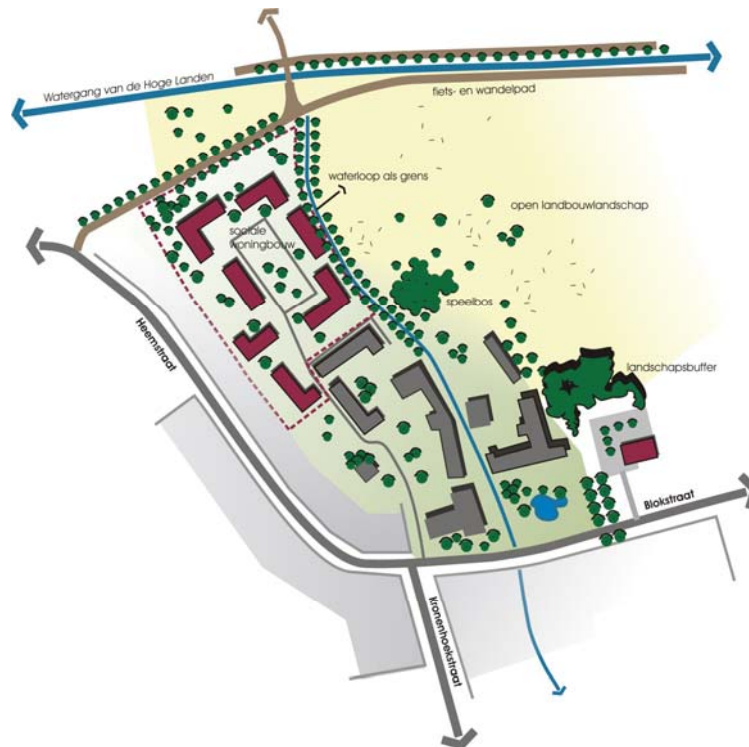
Voor het huidige woonuitbreidingsgebied wordt aldus voorgesteld om momenteel enkel het westelijke gedeelte te ontwikkelen en dit in functie van sociale woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen en eventueel een supermarkt. Het aan te snijden gebied heeft een oppervlakte van slechts 3ha en kan landschappelijk beschouwd worden als een restgebied. Het gebied grenst immers rechtstreeks aan tuinen van de woningen langs de Herenstraat en aan reeds bestaande sociale woningbouw. Door de invulling ervan wordt het gebied verder afgewerkt en wordt het duidelijk afgelijnd naar het open landbouwlanschap. De voorziene functies hebben eveneens een kernversterkende betekenis voor het hoofddorp Sint-Gillis-Waas.

Het is wenselijk het gebied naar het open landschap (oostwaarts) door bosfragmenten en bomenrijen in combinatie met grachtstructuren duidelijk af te baken. Op die manier wordt de open ruimte maximaal gevrijwaard.

Om het gebied optimaal toegankelijk te maken worden diverse fiets- en wandeldoorsteken voorzien van en naar het gebied. De belangrijkste doorsteek is deze ter hoogte van de Watergang van de Hoge Landen. De doorsteek maakt immers diverse aansluitingen op het lokale wegennet en heeft bijgevolg zowel recreatief alsook functioneel een belangrijke meerwaarde. Door deze doorsteek te combineren met een structurerende bomenrij wordt het gebied ook in het noorden duidelijk begrensd. De positionering van de gebouwen dient een aangename woonomgeving te creëren. Belangrijk hierbij is dat de privacy van de omwonenden alsook van toekomstige bewoners gegarandeerd is. Er wordt voorgesteld om te werken met een variatie in bouwvrije stroken en bouwvormen. Ook het voorzien van ruime doorsteken die van op de weg waarneembaar zijn vergroot de woonkwaliteit aangezien op die manier een vorm van sociale controle gecreëerd wordt.



Inzake de gewenste dichtheid wordt als richtcijfer een 45-tal wooneenheden voorgesteld. Het betreft bijgevolg een kleinschalig project. Ter hoogte van de Blokstraat kan het voorziene complex zowel in functie van gemeenschapsvoorzieningen alsook in functie van een supermarkt worden ingericht. Een verkeersveilige en duidelijke ontsluiting op de Blokstraat is hierbij essentieel. Om het omgevende open landbouwlandschap maximaal te vrijwaren dient ook hier rondom de bebouwing een ruime landschapsbuffer te worden voorzien. Ook is het belangrijk dat er ten aanzien van de omwonenden garanties geboden worden inzake privacy. Het is bijgevolg wenselijk om ook ten aanzien van de woningen aan de Blokstraat voldoende groenvoorzieningen op te nemen.



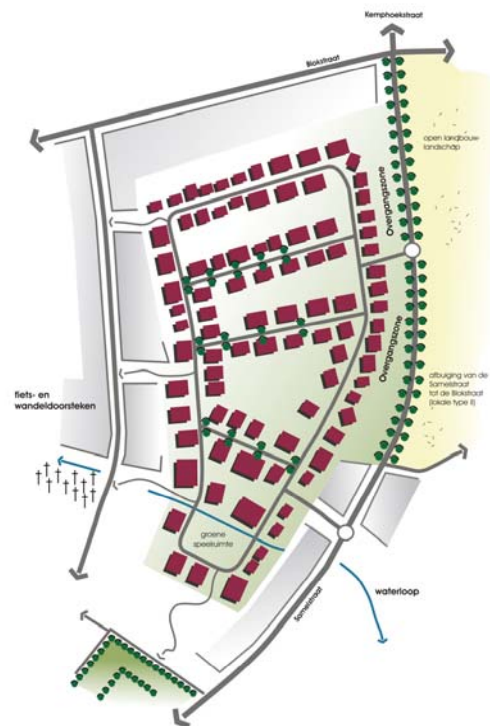
Figuur 12: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied in het noorden van de kern van Sint-Gillis-Waas

Zoals hierboven gesteld is het wenselijk dat een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Wug 4 verplaatst wordt naar het gebied ten oosten van de kern, dat begrensd wordt door de nieuw aan te leggen weg. Het betreft een doortrekking van de Samelstraat tot aan de Blokstraat met als doel het ontlasten van het centrum van Sint-Gillis-Waas.<sup>36</sup>

<sup>36</sup> De eventuele aansnijding van het woonuitbreidingsgebied is gekoppeld aan de realisatie van de weg.

Deze nieuwe weg dient een duidelijke grens te stellen aan de kern van Sint-Gillis-Waas en verdere bebouwing in de open ruimte te verhinderen. Om dit ruimtelijk te versterken wordt de aanleg van een bomerrij vooropgesteld. De ruimte tussen de weg en de bebouwing dient te worden ingericht als overgangszone waarbij de nodige aandacht dient te worden besteed aan kwalitatief groen. Voor de ontsluiting van het gebied worden twee aansluitingen op deze nieuwe weg voorzien op voldoende afstand van elkaar. Voor fietsers en voetgangers worden er richting centrum diverse doorsteken voorzien. Om de woonkwaliteit van het gebied te vergroten is het wenselijk dat er naast de woontypologie ook voldoende aandacht uitgaat naar een kwalitatief openbaar domein waarbij de nadruk gelegd wordt op aangename groene speel- en rustruimten.

Het verplaatste woonuitbreidingsgebied zal eerst verworven worden door de gemeente en nadien ontwikkeld worden.



Figuur 13: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het gebied tussen de afbuigingsweg van de Samelstraat tot aan de Blokstraat

Voor het woonuitbreidingsgebied Wug 1, dat zich ter hoogte van het hoofddorp Kemzeke bevindt, wordt de afbakening, zoals voorzien op het gewestplan, behouden en gereserveerd.

### Hoofddorp Sint-Pauwels

Het hoofddorp Sint-Pauwels kan zich binnen de typerende radiale structuur verder ontwikkelen.

Voor de kern Sint-Pauwels is de inrichting van het openbaar domein van groot belang aangezien de kern gelegen is langs de N403. Bij de inrichting staat de leefbaarheid en veiligheid van de kern voorop.

Voor het aanwezige binnengebied Wg 9 wordt een kernondersteunende invulling vooropgesteld waarbij woon-, handels-, bedrijfs- en gemeenschapsfuncties zijn toegestaan.

Voor zover de draagkracht van de kern wordt gerespecteerd is een verdere verdichting onder de vorm van appartementsbouw in het centrum toegestaan. Het centrum situeert zich ondermeer aan de assen Zandstraat, Potterstraat, Kladdorp alsook aan de Dries.

Voor het woonuitbreidingsgebied Wug 2 wordt de afbakening, zoals voorzien op het gewestplan, behouden en gereserveerd. Het woonuitbreidingsgebied zal eerst verworven worden door de gemeente en nadien ontwikkeld worden.

#### 4.2.2.2 Woonkernen

In het PRS worden De Klinge en Meerdonk geselecteerd als woonkern.

De woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor de opvang en bundeling van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. In woonkernen kunnen echter geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden.

#### Woningprogrammatie en gemeentelijke ontwikkelingsperspectieven

Uit de huidige woningprogrammatie is gebleken dat de gemeente momenteel over een voldoende woonaanbod beschikt om binnen deze planperiode aan de behoeften te voldoen. In beide woonkernen zijn er nog een aantal onbebouwde percelen aanwezig. Om het fenomeen van kernversterking ook daadwerkelijk te kunnen realiseren is het belangrijk dat het opvullen van deze percelen wordt aangemoedigd. Voorzieningen en handel, die zijn afgestemd op de kern worden hierbij ook gestimuleerd.

#### Woonkern De Klinge

Inzake woon- en centrumfuncties kan De Klinge zich verder volgens een lineair patroon ontwikkelen. Voor de centrumfuncties dient de nadruk gelegd te worden op het gebied rond de kerk en niet zozeer de strook langs de as Koningshoeveweg – Oude Molenstraat.

De bestaande binnengebieden Wg 1 tot en met 6 kunnen verder ontwikkeld worden onder de vorm van centrumfuncties. Het binnengebied Wg 7 daarentegen is momenteel ingericht als park. Gezien de decentrale ligging en de landschappelijke en maatschappelijke meerwaarde van het parkje voor de buurt, is het wenselijk deze functie te behouden en hier geen bijkomende woon- of centrumfuncties aan te trekken.

Voor zover de draagkracht van de kern wordt gerespecteerd is een verdere verdichting onder de vorm van appartementsbouw in het centrum toegestaan. Het centrum situeert zich ondermeer in het gebied rond de Kieldrechtstraat, Sint-Gillisstraat en Klingedorp.

#### Woonkern Meerdonk

Meerdonk is de minst uitgeruste kern, maar beschikt omwille van haar kleinschaligheid over een kwalitatief hoogstaande woonomgeving. Het is de bedoeling om dit karakter te behouden en ook verder te stimuleren. De onbebouwde percelen kunnen dan ook in hoofdzaak door woonfuncties worden ingevuld.

Een eventuele verdichting onder de vorm van appartementsbouw dient steeds met respect voor het historische karakter en de draagkracht van het centrum te gebeuren. Het centrum situeert zich ondermeer ter hoogte van de Plezantstraat en Meerdonk dorp.

Voor het woonuitbreidingsgebied Wug 3 wordt de afbakening, zoals voorzien op het gewestplan, behouden en gereserveerd.

#### 4.2.2.3 *Nederzettingen*

Op gemeentelijk niveau worden 't Kalf en Hoogeinde geselecteerd als nederzettingen.

Nederzettingen kunnen zich enkel ontwikkelen binnen de bestaande juridisch daartoe bestemde woongebieden (met landelijke karakter). Het is niet de bedoeling om in deze kernen bijkomende ontwikkelingen op te vangen.

Woningprogrammaat en gemeentelijke ontwikkelingsperspectieven

#### Nederzetting 't Kalf

Het gehucht 't Kalf kan zich als nederzetting verder profileren. Het is de bedoeling dat de nadruk hier ligt op woonfuncties en niet zozeer op centrumfuncties. Inzake gemeenschapsvoorzieningen (zoals de school en de BKO) zijn echter wel beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan voor zover dit in evenwicht is met de draagdracht van de nederzetting.

Belangrijk is evenwel dat dit gehucht haar eigen identiteit behoudt en dat verdere verlinting niet gestimuleerd wordt. Gezien de ligging van het gehucht op de overgang tussen het beboste gebied en het open poldergebied is de landschappelijke inpassing van bijkomende woongelegenheden van groot belang. De bijkomende woongelegenheden situeren zich op de onbebouwde percelen.

#### Nederzetting Hoogeinde

Hoogeinde kan zich eveneens als nederzetting verder profileren. Ook in dit gehucht ligt de nadruk op woonfuncties en is het voorzieningenapparaat eerder beperkt. Inzake gemeenschapsvoorzieningen (zoals de school en de BKO) zijn eveneens beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan voor zover dit in evenwicht is met de draagdracht van de nederzetting.

Het behoud van de kleinschaligheid en landschappelijke integratie staan bij de ontwikkeling van Hoogeinde voorop. De ontwikkeling van deze nederzetting situeert zich in het invullen van de aanwezige onbebouwde percelen.

#### 4.2.2.4 *Woonlinten*

Aangezien de gemeente in belangrijke mate gekenmerkt wordt door lintbebouwing en deze veelal ook in de juridisch daarvoor bestemde gebieden gelegen zijn, is het behoud ervan wenselijk. De nog beperkte bebouwingmogelijkheden in deze woongebieden (met landelijk karakter) dienen steeds met respect voor de omgevende open ruimte te worden ingevuld. Op regelmatige afstand moeten ten behoeve van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gebieden openingen worden gelaten zodanig dat de open ruimte visueel en functioneel aanwezig blijft en verbindingen respecteerd worden. Dit betekent echter niet dat onbebouwde percelen dienen herbestemd te worden tot open ruimte, maar wel dat de huidige landelijke bebouwingstypologie behouden blijft en dat er geen dicht aaneengesloten lint gecreëerd wordt.

#### 4.2.2.5 *Niet-kerngebonden binnengebieden*

Voor het binnengebied Wg 10 wordt binnen deze planperiode het behoud van de feitelijke toestand (een speelbos) vooropgesteld aangezien dit voor de buurt zowel een landschappelijke als maatschappelijke meerwaarde inhoudt.

#### 4.2.2.6 *Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen*

Sint-Gillis-Waas wenst een gebiedsgericht beleid te voeren inzake zonevreemde woningen dat de nodige rechtszekerheid geeft. Door middel van een goede landschappelijke inpassing en integratie in de omgeving wordt naast het verlenen van rechtszekerheid, ook gestreefd naar een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de zonevreemde woningen hoofdzakelijk gelegen zijn in de open ruimte, is het belangrijk dat er vanuit natuur, landschap en landbouw randvoorwaarden gesteld worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de zonevreemde woningen.

Voor de zonevreemde woningen zijn ontwikkelingsperspectieven opgesteld, die verder dienen te worden uitgewerkt en verfijnd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. In het RUP worden enkel de bestaande (effectieve en potentiële) zonevreemde wooneenheden opgenomen. Er kunnen met name geen bijkomende woonmogelijkheden gecreëerd worden.

#### Algemeen

Voor alle bestaande niet-verkrotte<sup>37</sup> woningen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen voor de totaliteit van het grondgebied onderhouds- en instandhoudingswerken, die al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, uitgevoerd worden. Tevens kunnen werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning uitgevoerd worden. Met uitzondering van de natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau is in geval van overmacht is ook herbouw mogelijk.

Voor het bepalen van bijkomende ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen wordt er uitgegaan van twee categorieën. De eerste categorie omvat de zonevreemde woningen die in of nabij de kernen van de gemeente gelegen zijn. De andere zonevreemde woningen zijn gelegen in de open ruimte.

---

<sup>37</sup> Woningen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag.

### Zonevreemde woningen gelegen in of nabij de kern

Woningen die gelegen zijn binnen de kern of direct aansluitend op de kernen worden beschouwd als morfologisch één geheel. Met de kern worden zowel de hoofddorpen, de woonkernen als de nederzettingen bedoeld. De woonlinten komen hierbij niet in aanmerking. Ook mogen de woningen niet gelegen zijn in natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau.

Aangezien de woningen morfologisch één geheel vormen met de kernen is het de bedoeling dat deze woningen gelijkaardige ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Bijgevolg zijn verbouwen, uitbreiden en herbouwen toegestaan. Een herbestemming naar woongebied kan overwogen worden.<sup>38</sup> Bijkomend kunnen bepalingen worden opgelegd inzake afwerking van de kern (door het opleggen van een ‘groene’ perceelsafsluiting) en inpassing in de omgeving (groenvoorzieningen afstemmen op de omgeving). Ook de afstemming op de plaatselijke woontypologie en –morfologie is hierbij wenselijk.

### Zonevreemde woningen gelegen in de open ruimte

Voor de zonevreemde woningen, die niet aansluiten op de kernen, zijn de ontwikkelingsperspectieven afgestemd op de gewenste open ruimte structuur van de deelruimte waarin ze gelegen zijn. De woningen kunnen enerzijds verspreid en anderzijds geconcentreerd voorkomen<sup>39</sup>. De mogelijke selectie van concentraties gebeurt in een ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de zonevreemde woningen opgenomen zijn. De selectiecriteria voor concentraties zijn onder meer het aantal woningen en hun onderlinge afstand. De concentraties kunnen niet gelegen zijn in natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau.

In hetgeen volgt wordt voor elke deelruimte een specifiek beleid vooropgesteld. De ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde woningen binnen een concentratie kunnen hier gemotiveerd van afwijken voorzover hierbij de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Ook kunnen voor deze concentraties een aantal bijkomende bepalingen worden opgelegd van cultuurhistorische aard om het karakter van de concentratie te garanderen.

### *Zonevreemde woningen gelegen in natuurgebieden op bovenlokaal niveau*

Onder deze natuurgebieden worden de natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau verstaan, die overeenstemmen met de GEN, GENO's en natuurverwevingsgebieden die Vlaanderen zal afbakenen. Het beleid wordt in dit geval bijgevolg bepaald door de hogere overheid (Vlaams Gewest), die de woningen kan aankopen.

Indien het Vlaams Gewest deze woningen niet aankoopt, dan stelt de gemeente dat verbouwingen binnen het bestaande bouwvolume zijn toegestaan, voor zover de landschappelijke inpassing is gegarandeerd. Tevens kunnen bepalingen inzake natuurbouw opgelegd worden.

---

<sup>38</sup> In het geval van herbestemmingen kunnen geen bijkomende beperkingen voor de landbouw worden opgelegd.

<sup>39</sup> Er dient niet noodzakelijk gewerkt te worden met concentraties.

### *Zonevreemde woningen in het open poldergebied*

In het poldergebied moet de openheid van het landschap maximaal gevrijwaard worden. Het is dan ook niet wenselijk dat de zonevreemde woningen verder aaneensluiten tot woonlinten. Voor de zonevreemde woningen in het poldergebied zijn bijgevolg beperkte mogelijkheden opgenomen waarbij het accent moet liggen op een landschappelijke integratie.

De ontwikkelingsmogelijkheden omvatten verbouwen en beperkt uitbreiden. Herbouw kan enkel overwogen worden onder strikte randvoorwaarden. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP gaat bijzondere aandacht uit naar het maximale bouwvolume. In geen geval mag bij uitbreiding of herbouw van een zonevreemde woning het bruto bouwvolume meer dan 1.000m<sup>3</sup> bedragen. Ook dient de typologie van de woning afgestemd te zijn op de karakteristieken van het polderlandschap. In het kader van een optimale landschappelijke inpassing kunnen bepalingen worden opgenomen inzake architecturaal karakter, perceelsafsluitingen en groenvoorzieningen. Ook kunnen beperkingen gesteld worden ten aanzien van de diepte van het perceel die als tuin kan ingericht worden, dan wel een agrarisch bodemgebruik of natuurfunctie moet kennen.

### *Zonevreemde woningen in het bebost landschap*

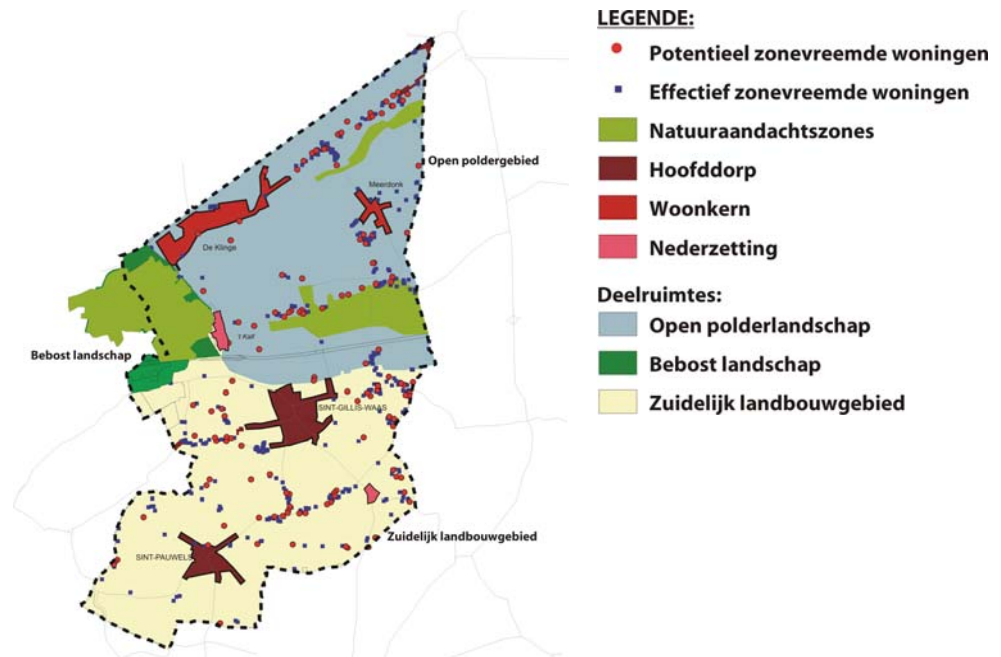
De zonevreemde woningen in het bebost landschap situeren zich op de overgang tussen het Stropersbos en het aangrenzende polderlandschap. Het is wenselijk om deze overgang in het landschap te behouden en te accentueren en de zonevreemde woningen hier optimaal in te integreren.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen omvatten bijgevolg verbouwen en beperkt uitbreiden voor zover geen afbreuk wordt gedaan aan de plaatselijke landschappelijke kwaliteiten. In geen geval mag bij uitbreiding van een zonevreemde woning het bruto bouwvolume meer dan 1.000m<sup>3</sup> bedragen. Om hun visuele dominantie in het landschap te beperken, is het wenselijk dat er duidelijke bepalingen inzake bouwhoogte, bouwvolume en architectuur worden opgenomen. Inzake perceelsafsluitingen is een afstemming op de natuurlijke en landschappelijke omgeving wenselijk.

### *Zonevreemde woningen in het zuidelijk landbouwgebied*

De zonevreemde woningen in het zuidelijk landbouwgebied zijn minder nadrukkelijk aanwezig gezien hun ligging in een eerder kleinschalig landschap. Hier wordt gestreefd naar het behoud van de kleine landschapskenmerken. De zonevreemde woningen mogen geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten van de aanwezige agrarische structuur.

De ontwikkelingsperspectieven omvatten verbouwen, herbouwen en uitbreiden. Hierbij moet de schaal van de woning afgestemd zijn op de schaal van de omgeving. Wel mag in geen geval bij uitbreiding of herbouw van een zonevreemde woning het bruto bouwvolume meer dan 1.000m<sup>3</sup> bedragen. Bij de inrichting van de tuinen dienen de kleine landschapselementen te worden behouden of hersteld. Ook kan hierbij worden overwogen om bijkomende beperkingen te stellen aan de diepte van het perceel dat in plaats van als tuin eventueel beter met een agrarisch bodemgebruik of natuurfunctie kan ingericht worden.



Figuur 14: Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen

#### *Gebouwen met cultuurhistorische waarde*

In kader van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen zal de gemeente de bestaande cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vastleggen. Met dit begrip worden enerzijds die gebouwen bedoeld die door hun voorkomen een essentieel onderdeel van het landschap uitmaken. Het betreft hier enerzijds echt ‘monumenten’ of architecturaal waardevolle gebouwen, anderzijds betreft het gebouwen eigen aan de agrarische structuur van de gemeente: oude hoeses met stallen en bijgebouwen. Het begrip kan dus vrij ruim worden ingevuld.

Met uitzondering van de gebouwen in natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau kunnen cultuurhistorische waardevolle gebouwen principieel verbouwd, herbouwd of uitgebreid worden, indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Voorwaarden zijn dat de verbouwing, herbouw of uitbreiding in de geest van het oorspronkelijke gebouw moet geschieden en dat de aanvrager kan aantonen dat naar de omringende omgeving een belangrijke meerwaarde wordt georganiseerd (landschap en/of natuurbouw). In het ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen worden de voorwaarden verfijnd en gebiedsgericht criteria opgesteld voor het behalen van de doelstellingen met de cultuurhistorische, waardevolle woningen.



Belangrijk voor de cultuurhistorische gebouwen is tevens dat het patrimonium niet verwaarloosd geraakt en dat dus ook stallingen en bijgebouwen voor privé doeleinden kunnen gebruikt worden. De bestemmingsomschrijving van stallingen en bijgebouwen wordt gebiedsgericht en met respect voor de draagkracht van de ruimte bepaald. Mogelijke bestemmingen zijn laag dynamische functies<sup>40</sup>, waaronder toeristisch-recreatieve activiteiten (bv. horecatourisme en andere kleinschalige horeca-activiteiten ter ondersteuning van het recreatief medegebruik van de open ruimte) en maatschappelijke activiteiten (bv. werkboerderij, educatieve projecten). In het zuidelijk landbouwgebied zijn eveneens kleinschalige en laagdynamische ambachtelijke activiteiten (bv. (kunst)ateliers, handenarbeid) toegestaan voor zover ze zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving. Ook mag er geen bijkomende verkeersdynamiek gegenereerd worden.

De aard van de activiteiten wordt gebiedsgericht bepaald.

#### *Bedrijfswoningen horende bij landbouwbedrijven*

Bedrijfswoningen horende bij landbouwbedrijven kunnen hun woonfunctie bij stopzetting van de landbouwactiviteit behouden voor zover ze niet gelegen zijn in natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau. Bijgevolg zijn de ontwikkelingsperspectieven van zonevreemde woningen van toepassing. De bedrijfsgebouwen kunnen een nevenfunctie krijgen in de vorm van laag dynamische functies<sup>41</sup>, waaronder toeristisch-recreatieve activiteiten (bv. horecatourisme en andere kleinschalige horeca-activiteiten ter ondersteuning van het recreatief medegebruik van de open ruimte) en maatschappelijke activiteiten (bv. werkboerderij, educatieve projecten). In het zuidelijk landbouwgebied zijn eveneens kleinschalige en laagdynamische ambachtelijke activiteiten (bv. (kunst)ateliers, handenarbeid) toegestaan voor zover ze zijn afgestemd op de draagkracht van de omgeving. Ook mag er geen bijkomende verkeersdynamiek gegenereerd worden.

De activiteiten dienen binnen de bestaande bebouwing te gebeuren. Enkel functionele verbouwingen zijn toegestaan. De aard van de activiteiten wordt gebiedsgericht bepaald.

---

<sup>40</sup> Onder laag dynamische functies worden die functies verstaan die geen bijkomend verkeer genereren en die geen geluids-, geur- of visuele hinder veroorzaken voor de omwonenden. Bovendien mogen de functies de ruimtelijke draagkracht van het desbetreffende gebied niet in het gedrang brengen.

<sup>41</sup> Zie voetnoot 40.

### 4.2.3 Overzicht van de woningprogrammatie

Taakstelling volgens PRS (1991 – 2007)	1.010
Gerealiseerde deel (1991 – 2003)	874
<b>Woningbehoefte (2003-2007)</b>	<b>136</b>
<b>Woningaanbod (op 1/1/2003)</b>	<b>675</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-539</b>

Tabel 37: Overzicht woningprogrammatie

Bijgevoegde kaart en onderstaande tabel geven de woningprogrammatie voor de gemeente Sint-Gillis-Waas weer.

#### Kaart 41-R: Woningprogrammatie

Kern / gehucht	Woongebied (WG)	Gewenste ontwikkeling
<b>De Klinge</b>	WG 1	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
	WG 2	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
	WG 3	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
	WG 4	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
	WG 5	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
	WG 6	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
	WG 7	Behoud feitelijke toestand (parkje)
<b>Sint-Gillis-Waas</b>	WG 8	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
<b>Sint-Pauwels</b>	WG 9	Ontwikkelen ifv centrumfuncties
<b>Bagonie</b>	WG 10	Behoud feitelijke toestand (speelbos)
<b>TOTAAL</b>		

Tabel 38: Gewenste invulling van niet-uitgeruste woongebieden

Kern / gehucht	Woonuitbreidingsgebied (WUG)	Aanbod (15 wo / ha)	Gewenste ontwikkeling
<b>Bagonie</b>	WUG 1	78	Reserveren voor volgende planperiode (gefaseerde ontwikkeling binnen totaalvisie)
<b>Sint-Pauwels</b>	WUG 2	396	Reserveren voor volgende planperiode (gefaseerde ontwikkeling binnen totaalvisie)
<b>Meerdonk</b>	WUG 3	50	Reserveren voor volgende planperiode (gefaseerde ontwikkeling binnen totaalvisie)
<b>Sint-Gillis-Waas</b>	WUG 4	320	Deels bestemmen voor sociale woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen en een supermarkt en deels herbestemmen tot openruimte + deel verplaatsen naar oosten van de kern (reserveren voor volgende planperiode - gefaseerde ontwikkeling binnen totaalvisie)
<b>TOTAAL</b>		<b>844</b>	

Tabel 39: Gewenste invulling van niet-uitgeruste woonuitbreidingsgebieden

#### 4.2.4 Acties

Onderstaand worden een aantal mogelijke acties weergegeven die de gemeente kan uitvoeren in het kader van de gewenste nederzettingsstructuur. Voor het bepalen van het te voeren ruimtelijk beleid in een bepaald gebied moet het beleid vanuit elke deelstructuur beschouwd worden.

- De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor het woonuitbreidingsgebied te Sint-Gillis-Waas. Het RUP omvat het aansnijden van een beperkt gedeelte van het woonuitbreidingsgebied in functie van sociale woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen (onder meer in functie van een mogelijke uitbreiding van het Sint-Helenacentrum) en eventueel een supermarkt. Ook heeft dit RUP betrekking op het herbestemmen van het overige gedeelte van het woonuitbreidingsgebied tot open ruimte en op het reserveren van het gebied dat gelegen is binnen de afbuiging van de Samelstraat en de doortrekking naar de Blokstraat. Dit gebied is momenteel volgens het gewestplan in agrarisch gebied gelegen. Om die redenen is een reservatie wenselijk aangezien dit de mogelijkheid biedt om dit gebied open te houden (te vrijwaren van bebouwing in functie van de landbouwsector). Wel dient in het RUP te worden opgenomen dat het gebied pas kan aangesneden worden indien in een volgende planperiode de bijkomende behoefte aan woningbouw kan aangetoond worden.
- De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor de zonevreemde woningen.

- De gemeente kan opleggen dat er voor de op plan aangeduide binnengebieden inrichtingsplannen worden opgemaakt. Deze inrichtingsplannen geven een concrete uitwerking van het terrein weer. Ze vertalen een programma in een plan en gaan vooraf aan een uitvoeringsdossier. De inrichtingsplannen zijn ook nodig om de gewenste ruimtelijke structuur van het structuurplan te realiseren en dienen te worden opgemaakt in samenspraak met de uitvoerende (hogere) overheid.
- De gemeente kan een strategisch project opstarten met als doel het versterken van de ruimtelijke structuur van de hoofddorpen, woonkernen of nederzettingen. Ook voor deze projecten is het wenselijk dat er in samenspraak met de uitvoerende (hogere) overheid inrichtingsplannen worden opgemaakt.

Naast bovengenoemde acties kan de gemeente steeds bijkomende acties uitwerken die aansluiten bij het vooropgestelde beleid binnen de nederzettingsstructuur.

## 4.3 Gewenste economische structuur

### 4.3.1 Visie en doelstellingen

#### 4.3.1.1 Leefbare landbouw met een economische doelstelling

Naast de economische waarde van land- en tuinbouw, is het behoud van de landbouwsector fundamenteel voor het vrijwaren van de open ruimte. Bijgevolg is het ondersteunen en bewerkstelligen van een dynamische agrarische bedrijvigheid van groot belang. Dit betekent dat aan de landbouw de mogelijkheid gegeven wordt zich verder te ontwikkelen.

#### 4.3.1.2 Verruiming van de landbouw

De landbouw is de grootste open ruimtegebruiker binnen Sint-Gillis-Waas. Door de intensivering van de landbouw wordt momenteel de landbouw grotendeels losgekoppeld van andere open ruimtegebruikers. Een verruiming van het landbouwbeleid biedt echter perspectieven voor duurzame landbouw. Een verruiming betekent dat er nevenfuncties zoals hoevertoerisme en natuur- en landschapsbeheer naast de landbouwfunctie voorkomen. Een verweving en medegebruik worden vooropgesteld.

#### 4.3.1.3 Gebiedgerichte invulling met landbouwactiviteiten

Er dient een gebiedsgerichte invulling van landbouwactiviteiten te worden nagestreefd waarbij rekening wordt gehouden met de plaatselijke condities van het welbepaalde gebied.

#### 4.3.1.4 Bouwvrije zones in onaangestaste open ruimten

De onaangestaste open ruimten binnen de gemeente dienen maximaal gevrijwaard te worden van nieuwe bebouwing. Het is bijgevolg niet wenselijk om hier nieuwe landbouwbedrijven op te richten. Voor de vestiging van nieuwe landbouwbedrijven dient geopteerd te worden voor locaties die aansluiten bij de bestaande bebouwing. De reeds bestaande landbouwbedrijven die gelocaliseerd zijn in het open landbouwgebied dienen landschappelijk ingekaderd te worden.

#### 4.3.1.5 De Kluizenmolen als centrale bundeling van lokale bedrijvigheid

Aangezien er in de gemeente Sint-Gillis-Waas vandaag geen juridische ontwikkelingsmogelijkheden meer zijn voor bijkomende lokale bedrijvigheid dient de bestaande bedrijvenzone Kluizenmolen te worden uitgebreid in westelijke richting. De uitbreidingszone vangt zowel uitbreidingen van bestaande bedrijven, nieuwe lokale bedrijven alsook bestaande zonevreemde bedrijven op, die geherlocaliseerd dienen te worden.

#### 4.3.1.6 Opvang van kleinhandel en bedrijvigheid in de kernen

In de kernen worden kleinschalige lokale bedrijfsactiviteiten en kleinhandelszaken opgevangen voor zover ze zowel morfologisch als functioneel verweefbaar zijn met het wonen in de kernen. Met het stimuleren van deze activiteiten in de kern, wordt immers de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kernen bevorderd.

**Kaart 42-R: Gewenste economische structuur: landbouw**

**Kaart 43-R: Gewenste economische structuur: bedrijvigheid en handel**

### **4.3.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven inzake landbouw**

#### *4.3.2.1 Gewenste agrarische structuur op bovenlokaal niveau*

Het kader voor de gewenste agrarische macrostructuur wordt aangegeven in het RSV: de Vlaamse overheid zal in ruimtelijke uitvoeringsplannen 750.000ha agrarisch gebied afbakenen, waarvan 70.000ha natuurverwevingsgebied. Daarnaast zal de Vlaamse overheid ook bouwvrije zones afbakenen.

Voor de provinciale en lokale overheden komt het erop aan binnen de afbakening van de gebieden van de agrarische structuur maatregelen uit te werken die het agrarisch gebied ruimtelijk-structureel versterken.

In het PRS Oost-Vlaanderen worden ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld voor te onderscheiden deelgebieden van de agrarische macrostructuur in Oost-Vlaanderen. De gemeente Sint-Gillis-Waas behoort tot 2 deelgebieden: de Polders van het Meetjesland en het Waasland en de Zandstreek ten noordoosten van Gent.

#### **Polders van het Meetjesland en het Waasland**

Zowel landschappelijk als landbouwkundig zijn de polders van grote betekenis. De grondbehoevende sector is hier de voornaamste agrarische ruimtegebruiker.

De landbouwgrond moet maximaal ter beschikking blijven voor duurzame landbouw. Het aansnijden van percelen voor bebouwing wordt zoveel mogelijk tegengehouden. De agrarische gebouwen moeten de waardevolle open landschapskarakteristieken respecteren. Als er bij bedrijfsbeëindiging bedrijfsgebouwen, met inbegrip van de woning, vrijkomen dan blijven ze deel uitmaken van de agrarische structuur en komen ze prioritair in aanmerking voor nieuwe of te herlokaliseren agrarische bedrijven. De overheid neemt stimulerende maatregelen om de landschappelijke integratie van gebouwen te bevorderen en om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoveel mogelijk in een moderne landbouwbedrijfsvoering in te passen.

Economische meerwaarde van de sector wordt gecreëerd door horizontale (schaalvergroting) of verticale (despecialisatie)verruiming. Agrarische verbreding vindt plaats door de ontwikkeling van laagdynamische nevenfuncties op het bedrijf (hoevetoerisme, beperkte thuisverkoop, recreatief medegebruik, natuurbeheer, werkboerderijen, educatieve projecten).

Bij de verdere landbouwontwikkeling moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden. De laaggelegen gronden, zoals kreekranden, de oude kreken en de voormalige kreekgraslanden, verdienen bijzondere aandacht als buffer tussen het omringende landbouwgebied en de kreken en als potentieel broedgebied voor vogels.

#### **Zandstreek ten noordoosten van Gent**

Een gemengde landbouw wordt gestimuleerd in overeenstemming met de agrarische mogelijkheden en fysische kwetsbaarheden. Hierbij wordt de ontwikkeling van bij voorbeeld de fruitteelt in het Waasland ondersteund.

Binnen de openruimtegebieden is het behoud van de oppervlaktebehoevende sectoren belangrijk.

Verdere optimalisering van de landbouwstructuur door bv. landinrichting, ruilverkaveling of kavelruil wordt vooropgesteld.

De sector varkenshouderij wordt ruimtelijk ondersteund door het voorzien van locaties voor mestverwerking.

Er moet ruimte blijven voor grote, bijkomende agrarische gebouwen zoals opslagloodsen en gebouwen voor loonwerkers. Die grote gebouwen sluiten wel aan bij bestaande bedrijfsgebouwen. Hierbij staat hun integratie in het landschap voorop.

Binnen de beekvalleien en overstromingsgebieden en in de omgeving van bos- en natuurgebieden moet de landbouw extra zorg dragen voor de aanwezige natuurwaarden.

#### 4.3.2.2 *Gewenste agrarische structuur op lokaal niveau*

Op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas worden de ontwikkelingsperspectieven van bovenlokaal niveau verder verfijnd en aangevuld. Hierbij wordt rekening gehouden met de plaatselijke condities binnen de gemeente.

Om de toegankelijkheid van de open ruimte te vergroten, zijn in heel de gemeente hoevetoerisme en recreatief medegebruik in functie van de landbouw mogelijk.

#### Valleigebonden landbouw

Ter hoogte van de Geul en het omliggende krekengebied wordt valleigebonden landbouw vooropgesteld aangezien hier belangrijke natuurwaarden aanwezig zijn.

Binnen deze gebieden wordt bijgevolg gestreefd naar het behoud en het versterken van graslanden. Aangezien de landbouw verenigbaar moet zijn met de vooropgestelde natuurontwikkeling zijn andere grondgebonden en grondloze landbouwactiviteiten niet toegestaan.

Bijkomende (agrarische) bebouwing is in deze gebieden niet toegestaan. Voor de bestaande bebouwing kunnen bijkomende beperkingen worden opgelegd inzake landschappelijke inpassing. Ook voor het respecteren van de aanwezige natuurwaarden kunnen bijkomende beperkingen worden opgelegd.

#### Grondgebonden landbouw

Voor het overige gedeelte van het poldergebied (met uitzondering van Meerdonk) en voor de open plekken in het beboste gebied wordt grondgebonden landbouw vooropgesteld aangezien er in deze gebieden gestreefd wordt naar het behoud van de openheid van het landschap. Hierbij wordt de landbouw aanzien als een belangrijke sector voor het vrijwaren van die open ruimte.

Bijkomende bebouwing is in beperkte mate toegestaan voor zover ze aansluit bij de bestaande bebouwing. Zowel voor de bestaande als voor de bijkomende bebouwing staat de landschappelijke integratie voorop.

Ter hoogte van de beekvalleien en in de omgeving van bos- en natuurgebieden moet de landbouw extra zorg dragen voor de aanwezige natuurwaarden.

## Gemengde landbouw

Voor het zuidelijk landbouwgebied en voor het open ruimtegebied rondom Meerdonk wordt gemengde landbouw vooropgesteld. Dit betekent dat zowel grondgebonden als grondloze landbouw mogelijk zijn. Wel dienen de bestaande kleine landschapselementen maximaal gevrijwaard te blijven om een grootschalige vervaging van het landschap tegen te gaan.

Er wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte, evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de verschillende sectoren in land- en tuinbouw waarbij de ruimte zo efficiënt mogelijk benut wordt.

Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. Bijkomende bebouwing sluit bij voorkeur aan op de bestaande bebouwing. Ook de landschappelijke integratie van de gebouwen is een belangrijke randvoorwaarde. In het kader van de leefbaarheid van de landbouwsector is hervestiging van landbouwzetels toegestaan.

### **4.3.3 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven inzake bedrijvigheid en handel**

#### *4.3.3.1 Historisch gegroeid bedrijf op bovenlokaal niveau*

Het bedrijf de Meubelpiramiden is door het Vlaams Gewest aangeduid als historisch gegroeid bedrijf. Een historisch gegroeid bedrijf kan omschreven worden als een regionaal bedrijf, dat morfologisch en ruimtelijk verweven is met de omgeving en dat een specifieke sociaal-economische relatie heeft met de omgeving. Het Vlaams Gewest bakent, in overleg met de provincie en de gemeente, de bedrijventerreinen af voor de herlokalisatie en uitbreiding van historisch gegroeide bedrijven buiten economische knooppunten.

Gezien het economische belang van de Meubelpiramiden voor Sint-Gillis-Waas vraagt de gemeente aan het Vlaams Gewest om mogelijkheden te creëren voor het leefbaar houden van het bedrijf. Bovendien is er nood aan bijkomende ruimte voor het compenseren van de parkeerdruk, die ontstaat door het wegvallen van de bestaande parking. De uitbreiding van de Meubelpiramiden kan mede verantwoord worden door de gunstige ontsluiting van de Meubelpiramiden naar het bovenlokale wegennet (E34 en de parallelweg) en door de ligging van het bedrijf ter hoogte van weginfrastructuur en buiten de kernen van de gemeente. Om bovenstaande redenen stelt de gemeente de vraag om deze beperkte uitbreiding binnen de voorzieningen van het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen.

#### *4.3.3.2 Lokaal bedrijventerrein*

Het PRS Oost-Vlaanderen stelt dat in het buitengebied enkel bijkomende lokale bedrijventerreinen kunnen ontwikkeld worden in hoofddorpen of aansluitend bij een bestaand lokaal bedrijventerrein. De nood aan bijkomende lokale bedrijventerreinen dient verantwoord te worden op gemeentelijk niveau in de visie op de economische ontwikkeling van de gemeente. Hierbij moet overeenkomstig de doelstelling van een efficiënt en doordacht ruimtegebruik nagegaan worden welke potenties en behoeften er in de gemeente zijn op het vlak van ruimte voor bedrijvigheid. Lokale bedrijventerreinen zijn bedoeld voor kleine bedrijven die qua functie en schaal gericht zijn op de plaatselijke nederzetting.



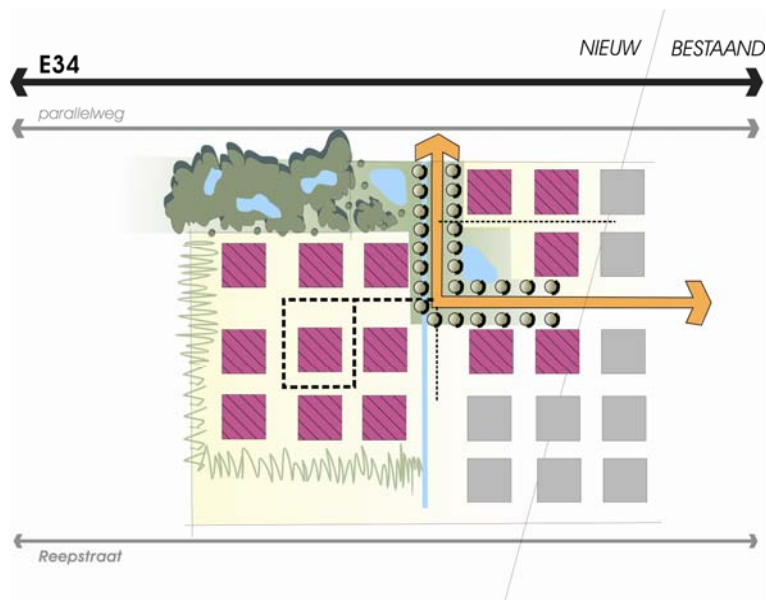
Voor de gemeente Sint-Gillis-Waas wordt een bundeling van lokale bedrijvigheid nagestreefd ter hoogte van het huidige lokale bedrijventerrein Kluizenmolen. De keuze voor deze site kan als volgt gemotiveerd worden:

- In eerste instantie is de aanwezigheid van het bestaande lokale bedrijventerrein één van de hoofdredenen voor de locatiekeuze van het plangebied. Het nieuwe bedrijventerrein kan als uitbreiding van het bestaande terrein worden beschouwd, en kan volgens dezelfde logica worden georganiseerd en ontsloten. Door het concentreren van de bedrijvigheid kan de open ruimte binnen de gemeente maximaal gevrijwaard worden.
- In de hoofddorpen Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels is de bedrijvigheid gering. Verder zijn het historisch gegroeide en compacte kernen waarbinnen geen structurele ruimte kan vrijgemaakt worden voor een lokaal bedrijventerrein.
- Het huidige bedrijventerrein kent een goede ontsluiting. Het is immers langs de parallelweg van de E34/A11 gelegen waardoor de gemeente minimaal gehinderd wordt door vrachtverkeer. Ook is het bedrijventerrein voor de inwoners van de gemeente goed ontsluitbaar langs het lokale wegennet. Bijkomend dient ook de aanwezigheid van het fietspad op de oude spoorwegbedding benadrukt te worden. Het fietspad doorkruist immers het volledige grondgebied van de gemeente van noord naar zuid en diverse lokale fietswegen sluiten hierop aan.
- Het bedrijventerrein is centraal gelegen binnen de gemeente.
- De bestaande akkers en bospartijen rondom het plangebied verzekeren een duidelijke begrenzing van de uitbreidingszone langs de westzijde, zodanig dat er geen restruimten gecreëerd kunnen worden.
- De bestaande waterproblematiek binnen het plangebied kan opgenomen worden in de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein. Zo kan het voorzien van bufferbekkens, een open-grachtstructuur en landschappelijke verbindingen een antwoord bieden op de bestaande wateroverlast in het gebied. Op deze manier kan tevens de overgang van het bedrijventerrein naar het Stropersbos en de aanwezige tweede verblijven gewaarborgd worden.
- De uitbreidingszone wordt niet als storend in het landschap ervaren, aangezien het aansluitend op het bestaande bedrijventerrein ingericht wordt, in de nabijheid van infrastructuur (E34/A11 en parallelweg).

Het is de bedoeling dat door de uitbreiding een lokaal bedrijventerrein wordt ontwikkeld dat ruimte biedt voor de opvang van de uitbreidingsbehoefte van de bestaande bedrijven in de Kluizenmolen alsook voor andere bedrijven uit de gemeente. In het laatste geval gaat het om nieuwe bedrijven of bestaande zonevreemde bedrijven, die geherlokaliseerd dienen te worden. Bij de invulling van het bedrijventerrein zal voorrang gegeven worden aan de te herlokaliseren bedrijven.

Er wordt voorgesteld om de uitbreidingszone inzake lokale bedrijvigheid in hoofdzaak in het noordelijke gedeelte, ten aanzien van de E34, te organiseren. In het meest zuidelijk gedeelte van de zoekzone wordt het behoud van het landbouwgebied nagestreefd. Naar inrichting worden volgende ruimtelijke principes naar voren geschoven:

- Duidelijke verkeersontsluiting met een aantakking op de parallelweg en op de bestaande wegenis van het bedrijventerrein; tussen de aansluitingen op de parallelweg dient een voldoende ruime afstand te worden voorzien; ook dient bij de aansluiting rekening gehouden te worden met verkeersveiligheid (zichtbaarheid).
- Optimale afstemming op het bestaande bedrijventerrein
- Landschappelijke inpassing in de beboste omgeving
- Aandacht voor bestaande natuurlijke en beeldbepalende elementen binnen de zoekzone
- Nastreven van een zuinig ruimtegebruik
- Aandacht voor de waterhuishouding van het gebied



Figuur 15: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van de uitbreidingszone van het lokale bedrijventerrein Kluizenmolen

Aangezien de behoefte aan lokale bedrijventerreinen groot is en de juridische voorraad volledig is uitgeput, is het noodzakelijk dat de gemeente op korte termijn een verordenend plan opmaakt voor de uitbreidingszone van het lokale bedrijventerrein Kluizenmolen. Gezien de hoogdringendheid is het aangegeven hiervoor een BPA op te maken.

#### 4.3.3.3 Kernondersteunende kleinhandel en bedrijvigheid

In de kernen wordt bewust gekozen voor een verweving van wonen en werken met als doel het garanderen van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de kernen. Om deze redenen dienen de kernondersteunende kleinhandels- en bedrijfsactiviteiten de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te krijgen.

Onder kernondersteunende kleinhandel en bedrijvigheid worden die activiteiten verstaan die zowel naar ruimtegebruik als naar aard van de producten kleinschalig zijn en gericht op de plaatselijke bevolking (bv. bakker, slager). Om de kwaliteit van het openbaar domein te kunnen garanderen staat een kwaliteitsvolle en geïntegreerde inrichting voorop.

Ook supermarkten kunnen ondergebracht worden bij de kernondersteunende bedrijvigheid en kleinhandel. Deze zaken worden bij voorkeur ingeplant aan de rand van de kern. Inzake inrichting staat een geïntegreerde inpassing in het dorpsweefsel voorop waarbij onder meer aandacht wordt geschonken aan de privacy van de omwonenden en waarbij de reclamevoorzieningen niet storend werken in het dorpsbeeld. Om de verkeersoverlast te beperken dienen de nodige infrastructurele maatregelen te worden voorzien.

#### 4.3.3.4 *Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven*

De ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven zijn afhankelijk van de ligging van de bedrijven. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen bedrijven die gelegen zijn in of in aansluiting met de kern en bedrijven die verspreid in de open ruimte liggen.

##### Algemeen

Voor de zonevreemde bedrijven gelden volgende algemene principes:

- De bedrijven mogen naar omvang en naar aard van activiteiten de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden.
- De aantasting van de natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur wordt beperkt tot een minimum.
- De bedrijven zijn vlot bereikbaar zonder hinder voor omwonenden. Aandacht gaat uit naar de verkeersveiligheid en –leefbaarheid.
- De aanwezigheid van de bedrijven levert een belangrijke bijdrage tot de verweving van functies en tot de tewerkstelling in de omgeving. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het historisch karakter van de bedrijven.

##### Zonevreemde bedrijven gelegen in of nabij de kern

Bedrijven die gelegen zijn in of in aansluiting met de kern kunnen zich verder ontwikkelen in overeenstemming met de plaatselijke ruimtelijke draagkracht. Noodzakelijke uitbreidingen zijn toegestaan door middel van een gepaste bestemming. Bijkomend worden bepalingen opgelegd betreffende het minimaliseren van de hinder voor de omwonenden. Bovendien dient de inrichting op een kwaliteitsvolle wijze geïntegreerd te worden in het straatbeeld. Voor de bedrijven op de rand van de kern wordt eveneens een landschappelijk inpassing met de nodige groenvoorzieningen vooropgesteld zodanig dat de kern eenduidig afgelijnd wordt.

##### Zonevreemde bedrijven in de open ruimte

Voor de verspreide bedrijven worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald door de kernmerken van de desbetreffende deelruimte. Aangezien ze gelegen zijn in de open ruimte zullen bepalingen inzake landbouw en natuur worden opgenomen.

#### *Zonevreemde bedrijven in het open poldergebied en het bebost landschap*

De bestaande bedrijven in het open poldergebied en op de rand van het beboste landschap kunnen zich in principe niet verder ontwikkelen. Wel zijn er beperkte mogelijkheden toegestaan voor bedrijven, die gelegen zijn in het open poldergebied en die verbonden zijn met het agrarisch gebied in enge zin. Een landschappelijke inpassing van deze bedrijven met voldoende groenvoorzieningen, die eigen zijn aan het poldergebied, staat hierbij evenwel voorop.

Wanneer de aanwezigheid van bedrijvigheid niet verenigbaar is met de natuurfunctie (valleigebied) dan dient uitgekeken te worden naar mogelijkheden voor herlocalisatie.

Om de open ruimte hier maximaal te vrijwaren dient bij uitdoving van de bedrijfsactiviteit de voorziene open ruimte bestemming (volgens het gewestplan) opnieuw te worden gerealiseerd.

#### *Zonevreemde bedrijven in het zuidelijk landbouwgebied*

Voor de bestaande bedrijven zijn mits een gepaste bestemming kleinschalige ontwikkelingen mogelijk rekening houdend met de plaatselijke ruimtelijke draagkracht. De aanwezigheid van kleine landschapselementen en de kleinschalige parcelering stellen randvoorwaarden aan de ontwikkeling van de zonevreemde bedrijven. Een landschappelijke inpassing dient te worden gega-randeerd.

#### *Zonevreemde bedrijven gelegen in natuurgebieden op bovenlokaal niveau*

Onder deze natuurgebieden worden de natuuraandachtszones op bovenlokaal niveau verstaan, die grotendeels overeenstemmen met de afgebakende gebieden van het VEN. Het beleid wordt in dit geval bepaald door de hogere overheid (Vlaams Gewest).

De gemeente stelt voor om deze bedrijven gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven te geven als deze in het poldergebied en het bebost landschap. Eventueel kunnen bijkomende bepalingen inzake natuurbouw worden opgenomen.

### **4.3.4 Acties**

Onderstaand worden een aantal mogelijke acties weergegeven die de gemeente kan uitvoeren in het kader van de gewenste economische structuur. Voor het bepalen van het te voeren ruimtelijk beleid in een bepaald gebied moet het beleid vanuit elke deelstructuur beschouwd worden.

- De gemeente kan in overleg met de Vlaamse overheid ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken waarin de vooropgestelde landbouwgebieden verfijnd worden naar bestemming, inrichting en beheer zodat de diverse gebruikers een grotere zekerheid hebben in het gebruik. Hierbij wordt gestreefd naar toekomstmogelijkheden en rechtszekerheid van bestaande leefbare landbouwbedrijven. Acties als grondruil, ruilverkaveling, beheerslandbouw, waterbeheer en groenbescherming behoren tot de mogelijke resultaten.
- De gemeente kan in overleg met de hogere overheid een specifiek beleid voeren inzake vrijkomende landbouwbedrijfszetels. (voorbeeld: VLM: voorkooprecht van landbouwgronden)

- De gemeente kan de land- en tuinbouwers stimuleren om door erfbeplanting hun bedrijfsgebouwen optimaal te integreren in het landschap. Via de opmaak van landschapsbedrijfsplannen kan de erfbeplanting doorgetrokken worden in het landschap. Het afsluiten van een bijkomende beheersovereenkomst kan hierbij aangemoedigd worden.
- De gemeente vraagt het Vlaams Gewest om bij de afbakening van het bedrijventerrein voor het historisch gegroeid bedrijf de Meubelpiramide rekening te houden met de economische leefbaarheid van het bedrijf ten behoeve van de gemeente en haar inwoners.
- De gemeente kan een BPA of RUP opmaken voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Kluizenmolen. Belangrijk hierbij is dat het bijkomende terrein volgens de principes van het zuinig ruimtegebruik wordt ingericht. Ook een kwalitatieve inrichting en een landschappelijke inpassing zijn hierbij van belang. Verder dient rekening te worden gehouden met de plaatselijke waterhuishouding en een optimale ontsluiting van het bedrijventerrein.
- De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor de zonevreemde bedrijven.  
Gezien de hoogdringendheid kan de gemeente voor het landbouwbedrijf gelegen in parkgebied in de kern van Sint-Pauwels een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor het herbestemmen van dit gebied tot agrarisch gebied.

Naast bovengenoemde acties kan de gemeente steeds bijkomende acties uitwerken die aansluiten bij het vooropgestelde beleid binnen de economische structuur.

## 4.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

### 4.4.1 Visie en doelstellingen

#### 4.4.1.1 Kerngebonden voorzieningen integreren in de woonweefsels

Aangezien jeugdvoorzieningen, sportvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen sterker samenhangen met het woonweefsel dan wel met de natuurlijke en landschappelijke structuur van de open ruimte, is het wenselijk deze maximaal te verankeren in of aansluitend op de respectievelijke kernen waarin ze maatschappelijk gegroeid zijn. De schaalgrootte van deze voorzieningen dient in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de welbepaalde kern.

De aanwezigheid van cultuurhistorische gebouwen of plaatsen dient eveneens gewaarborgd te worden aangezien zij mede de attractiviteit van een kern bepalen.

#### 4.4.1.2 Recreatief medegebruik van de open ruimte uitbouwen

Een belangrijk onderdeel bij het recreatief medegebruik van de open ruimte is het uitbouwen van een toeristisch-recreatief netwerk in de vorm van fiets- en wandelpaden. De bestaande fiets- en wandelpaden, dijken, waterlopen en landbouwwegen kunnen als basis voor dit netwerk dienen. Op deze manier kan de open ruimte immers optimaal beleefd worden.

Ook het hoevetoerisme dient gestimuleerd te worden in de actieve landbouwbedrijven voor zover de hoofdactiviteit van de landbouw hierbij niet in het gedrang komt.

Een aantal natuurgebieden in het noordelijk deel van de gemeente beschikken over toeristisch-recreatieve potenties. Hierbij kan gedacht worden aan natuureducatieve projecten zoals begeleide wandelingen en informatiepanelen.

### Kaart 44-R: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

## 4.4.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

### 4.4.2.1 Toeristisch-recreatief aandachtsgebied op bovenlokaal niveau

Het toeristisch-recreatief aandachtsgebied Vlaams Kreeken- en Poldergebied situeert zich ondermeer op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas. Toerisme en recreatie zijn hier vooral gericht op recreatief medegebruik van het landschap: enerzijds in het open polderlandschap en anderzijds op de beboste dekzandruggen.

In de toeristisch-recreatieve aandachtsgebieden wordt vooral aandacht geschonken aan de (voorzichtige uitwerking) van het recreatief medegebruik ten opzichte van de beperkte ruimtelijke draagkracht en aan de ondersteuning en versterking van toeristisch-recreatieve infrastructuur op het niveau van de stedelijke gebieden en de nederzettingkernen. Het Vlaams Kreeken- en Poldergebied is met haar vlak en open landschap een gebied bij uitstek voor extensieve recreatie (fietsen en wandelen). De bossen op de dekzandruggen vormen hierop een belangrijke aanvulling. Elementen die hier thuishoren zijn watertoerisme, kleinschalig verblijfstoerisme en fiets- en wandelrecreatie. Met betrekking tot het kleinschalig verblijfstoerisme is hoeve- en plattelandstoerisme wenselijk. Het kampeerverblijfpark Fort Bedmar vervult hierbij een belangrijke functie als poort tot het extensief-recreatief gebied.

De gemeente wenst ter ondersteuning van de uitbouw van het bovenlokaal aandachtsgebied hoefvetoerisme toe te staan in actieve landbouwbedrijven. Onder hoefvetoerisme worden kleinschalige handelsactiviteiten (verkoop van landbouwproducten), horeca en verblijfsmogelijkheden (gastenkamers) verstaan. Het dient echter wel om kleinschalige activiteiten te gaan, die geen afbreuk doen aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en bijgevolg geen bijkomende dynamiek veroorzaken. De hoofdfunctie landbouw dient hierbij gerespecteerd te worden.

Verder opteert de gemeente voor het behoud van het natuureducatief centrum Panneweel voor zover de activiteit beperkt wordt tot natuureducatie en bijgevolg de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.

### 4.4.2.2 Toeristisch-recreatief gebied op lokaal niveau

Het gebied ten zuiden van de gemeente biedt eveneens potenties inzake recreatief medegebruik. Het typische landschap van het Land van Waas, met name het coulissenlandschap, is hier nog herkenbaar. Bijgevolg biedt dit gebied potenties voor recreatief medegebruik in de vorm van fietsen en wandelen. Ook kleinschalig verblijfstoerisme is hierbij ter ondersteuning toegestaan.

Ook in dit gebied is de organisatie van hoefvetoerisme toegestaan in bestaande landbouwbedrijven. Onder hoefvetoerisme worden kleinschalige handelsactiviteiten (verkoop van landbouwproducten), horeca en verblijfsmogelijkheden (gastenkamers) verstaan. Het dient echter wel om kleinschalige verblijfsaccommodatie te gaan, die geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied en bijgevolg geen bijkomende dynamiek veroorzaakt. Ook de landschappelijke integratie is van belang.

#### 4.4.2.3 *Toeristisch-recreatieve hoofdroute op bovenlokaal niveau*

De oude spoorbedding Sint-Niklaas – Hulst is geselecteerd als toeristisch-recreatieve hoofdroute. Een toeristisch-recreatieve route is de drager van toeristisch-recreatieve bewegingen. Het is een goed uitgeruste verbindingssas, bedoeld voor het optimaliseren van toeristische non-stop fietsverplaatsingen over lange afstand. De hoofdroutes vormen de kapstok om er de kleinere lokale netwerken en routes en tevens toeristisch-recreatieve elementen aan op te hangen en/of te koppelen. Om veiligheid en comfort te garanderen aan deze ‘non-stop’ bewegingen, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een volledige afscheiding ten opzichte van het autoverkeer.

De gemeente suggereert om ook aan de Nobelroute een belangrijke toeristisch-recreatieve rol toe te bedelen. Deze route biedt immers potenties om de extensieve recreatie in het zuidelijke deel van de gemeente verder uit te bouwen. Zowel de oude spoorbedding als de Nobelroute kunnen dan fungeren als de hoofdaders bij de uitbouw van een gemeentelijk fiets- en wandelpaden-netwerk.

#### 4.4.2.4 *Toeristisch-recreatieve route op lokaal niveau*

Het Poëziepad, het Tweelandenpad, het Klompenpad, de wandelroute in het Stropersbos, het Zijppad, het Landbouwleerpad, het Saleghempad, de Hulsterloo route, Panneweel-Saeftinge, de Tempusroute en de wandelpaden horende bij de ruilverkavelingen zijn op gemeentelijk niveau belangrijke toeristisch-recreatieve routes.

De gemeente kan aan deze routes bijkomend ondersteunende en kleinschalige faciliteiten (picknick-plaatsen, banken, etc.) inrichten waardoor de attractiviteit wordt verhoogd. Aangezien de routes vaak bezienswaardigheden (waaronder de historische forten) verbinden, kan ervoor geopteerd worden om de faciliteiten hierbij in te richten.

Ook kan er gedacht worden aan een netwerk van routes en dit zowel tussen de routes onderling alsook tussen het lokaal netwerk en de hoofdroutes. Om deze verbindingen te maken kunnen de bestaande landbouwwegen en -wegels gebruikt worden.

#### 4.4.2.5 *Verblijfstoeristisch knooppunt op bovenlokaal niveau*

Het kampeerverblijfpark Fort Bedmar is opgenomen als verblijfstoeristisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden. Voor dit kampeerverblijfpark is een beperkte uitbreiding voorzien, maar bijkomende hoogdynamische elementen zijn hier niet wenselijk.

#### 4.4.2.6 *Verblijfstoeristisch knooppunt op lokaal niveau*

De concentraties van tweede verblijven worden op gemeentelijk niveau opgenomen als verblijfstoeristische knooppunten. Aangezien de tweede verblijven veelal in natuurlijk en landschappelijk waardevolle gebieden gelegen zijn, is het wenselijk de eigenlijke bestemming, met name een tijdelijk en recreatief verblijf te bestendigen.



#### 4.4.2.7 Toeristisch-recreatief knooppunt op bovenlokaal niveau

De gemeente suggereert aan de hogere overheid om op het grondgebied van Sint-Gillis-Waas en meer bepaald in het zuidelijk landbouwgebied tussen de Reepstraat, Holstraat en gemeentegrens met Stekene, een toeristisch-recreatief knooppunt van bovenlokaal niveau te voorzien in functie van laag dynamische activiteiten. Bij de uitbouw van dit knooppunt zijn natuur en landschap belangrijke nevenfuncties. Hierbij kan gedacht worden aan een golfterrein.

Het gebied betreft een voormalig ontginningsgebied, dat momenteel braakliggend is. Aangezien het wenselijk is om in dit gebied geen bijkomende bebouwing te voorzien, is het opportuun hier toeristisch-recreatieve activiteiten te organiseren waarbij natuur en landschap optimaal geïntegreerd kunnen worden. Bij de concrete inplanting van het toeristisch-recreatief knooppunt mogen geen landbouwarealen geschaad worden.

De keuze voor een toeristisch-recreatief knooppunt kan als volgt gemotiveerd worden:

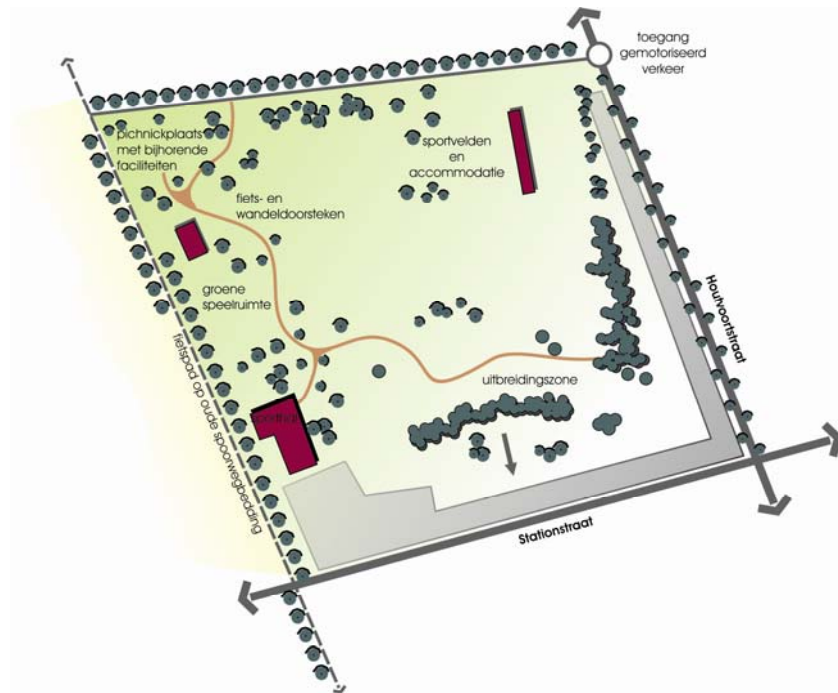
- Het groene en landschappelijke karakter van het geaccidenteerde gebied kan bewaard worden;
- Het gebied kan optimaal ontsloten worden. Het gebied ligt namelijk in de onmiddellijke nabijheid van de N403, de parallelweg en de E34;
- Aangezien het gebied buiten de kernen gelegen is, is de eventuele hinder voor de inwoners van de gemeente minimaal;
- Deze activiteiten zijn niet storend voor de aanpalende bedrijfsactiviteiten.

#### 4.4.2.8 Toeristisch-recreatieve knooppunten op lokaal niveau

Een eerste toeristisch-recreatief knooppunt is het sportcentrum Houtvoort. Het is wenselijk deze locatie verder uit te bouwen inzake sport, recreatie en cultuur voor de lokale bevolking. De site is immers optimaal gelegen aan de rand van het hoofddorp Sint-Gillis-Waas, waardoor het voor iedereen goed bereikbaar is. Momenteel zijn hier reeds diverse sportfaciliteiten aanwezig. In het zuiden is er echter nog ruimte voor uitbreidingen.

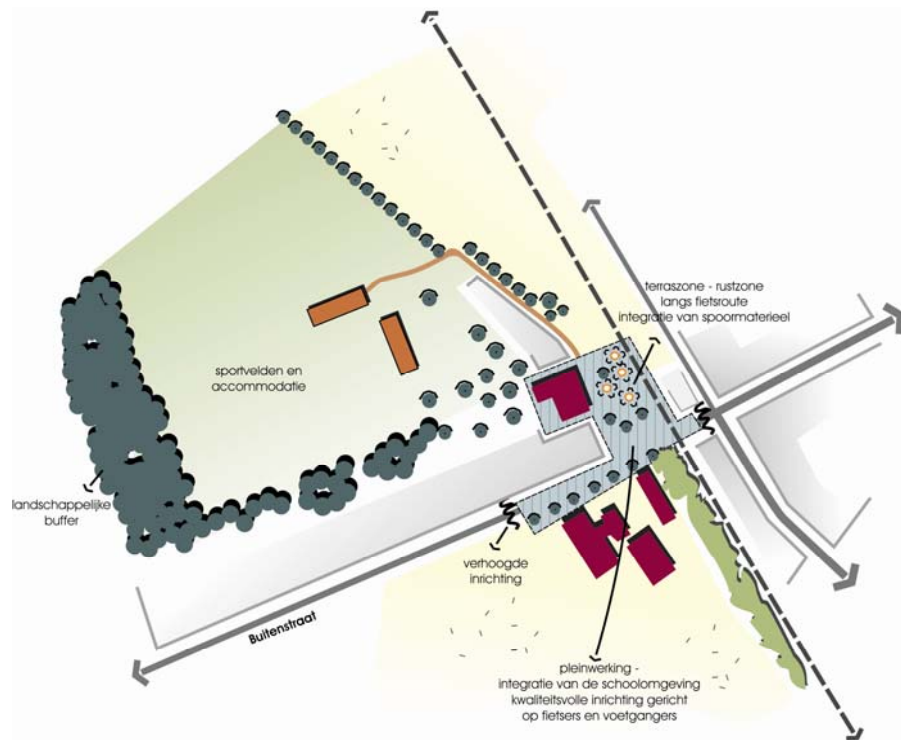
Ook inzake toerisme heeft dit centrum een belangrijke functie gezien de ligging nabij de recreatieve hoofdroute, zijnde de fietsroute op de oude spoorwegbedding.

Bij de verdere inrichting van het gebied is het wenselijk dat de huidige toegang voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de Houtvoortstraat behouden blijft en dat er voor de uitbreidingszone een secundaire toegang langs de Stationstraat voorzien wordt. De andere toegangen worden in hoofdzaak door fietsers en voetgangers gebruikt. Belangrijk is ook dat de relatie met de fietsroute op de oude spoorwegbedding behouden blijft. In het kader van een zuinig ruimtegebruik dient het gemeenschappelijk gebruik van faciliteiten (sporthallen, parkings) te worden nagestreefd.



Figuur 16: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het toeristisch-recreatief knooppunt op lokaal niveau: Houtvoort

Een ander toeristisch-recreatief knooppunt situeert zich aan het voormalige station in De Klinge. Deze plaats is belangrijk omwille van haar cultuurhistorische waarde. De restanten van de voormalige spoorweg zijn hier immers nog zichtbaar. De horeca-faciliteiten ondersteunen hier zowel het cultuurhistorisch erfgoed alsook de extensieve recreatie. Op deze plaats passeert immers zowel het fietspad op de oude spoorwegbedding alsook het klompenpad en het tweelandenpad. Ook de aanwezige sportvelden maken deel uit van dit knooppunt. Als mogelijke inrichting wordt voorgesteld om centraal een terraszone te creëren die als rustzone binnen het gebied fungeert. Door deze zone door te trekken tot aan de schoolomgeving ontstaat er als het ware een uitgestrekt plein dat kwaliteitsvol kan ingericht worden met nadruk op fietsers en voetgangers.



Figuur 17: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het toeristisch-recreatief knooppunt op lokaal niveau: voormalige station De Klinge

Beide toeristisch-recreatieve knooppunten zijn bovendien verbonden door de bovenlokale hoofdroute op de oude spoorwegbedding.

Indien de suggestie van het toeristisch-recreatief knooppunt op bovenlokaal niveau (ter hoogte van de Reepstraat) niet kan uitgevoerd worden, doet de gemeente aan de hogere overheid de suggestie om in dit gebied lokale toeristisch-recreatieve activiteiten te organiseren eveneens met respect voor de natuur en het landschap, zonder dat hierbij landbouwarealen geschaad worden.

#### 4.4.2.9 Specifiek recreatief knooppunt op lokaal niveau

De gemeente vraagt aan het Vlaamse Gewest om binnen de natuuraandachtzone Kreken van Saleghem rekening te houden met de ontwikkelingsmogelijkheden voor een specifiek recreatief knooppunt op lokaal niveau. Het knooppunt betreft een locatie bestemd voor vissport. Het betreft een laag dynamische activiteit, die verzoenbaar is met het natuurlijke en landschappelijke karakter van het gebied. Bijgevolg maakt deze activiteit deel uit van het recreatief medegebruik van de open ruimte. Enkel de bestaande infrastructuur wordt in het knooppunt bestendig.

#### 4.4.2.10 Kernondersteunende toeristisch-recreatieve activiteiten

In functie van de verdere versterking van de kernen is het wenselijk de toeristisch-recreatieve activiteiten<sup>42</sup> hier verder uit te bouwen voor zover ze verenigbaar zijn met de plaatselijke ruimtelijke draagkracht. Door de integratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur bij de kernen wordt een solide basis gelegd voor de lokale activiteiten en het gemeenschapsleven. Bij de verdere uitbreiding of bij nieuwe activiteiten dient rekening te worden gehouden met de morfologie van de kern. Indien de activiteiten gelegen zijn op de rand van de kern, staat de landschappelijke inpassing voorop.

#### 4.4.2.11 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde recreatie en jeuginfrastructuren

Zoals hierboven gesteld wordt de zonevreemde infrastructuur, het voetbalterrein in De Klinge, opgenomen in een toeristisch-recreatief knooppunt op lokaal niveau waardoor de nodige ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden. De overige zonevreemde recreatie, die verspreid gelegen is in de open ruimte, wordt strikt begrensd en landschappelijk ingepast in de omgeving. Een verdere uitbreiding is niet wenselijk gezien het meer opportuun is deze activiteiten te localiseren in de kernen of in daartoe bestemde toeristisch-recreatieve knooppunten. Gezien de geringe behoefte en de aantasting van de open ruimte wordt voorgesteld om op lange termijn de activiteiten uit te doen en de desbetreffende gebieden opnieuw de originele gewestplanbestemming te geven.

De zonevreemde jeuginfrastructuur kan gezien haar ligging nabij het toeristisch-recreatief knooppunt Houtvoort en de kern Sint-Gillis-Waas behouden blijven voor zover de draagkracht van de ruimte niet overschreden wordt en voor zover de landschappelijke inpassing gegarandeerd wordt.

### 4.4.3 Acties

Onderstaand worden een aantal mogelijke acties weergegeven die de gemeente kan uitvoeren in het kader van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur. Voor het bepalen van het te voeren ruimtelijk beleid in een bepaald gebied moet het beleid vanuit elke deelstructuur beschouwd worden.

- De gemeente kan de extensieve recreatie aanmoedigen door onder andere:
  - de uitbouw van een lokaal toeristisch-recreatief fiets- en wandelpa-dennetwerk
  - het verderzetten en opstarten van natuureducatieve projecten in welbepaalde natuurgebieden
- De gemeente vraagt aan de hogere overheid om de nobelroute op te waarderen tot een toeristisch-recreatieve hoofdroute op bovenlokaal niveau.

---

<sup>42</sup> Hieronder worden eveneens de gemeenschapsfuncties (waar eveneens jeuginfrastructuur toe behoort) verstaan.

- De gemeente vraagt de hogere overheid om de mogelijkheid van een toeristisch-recreatief knooppunt van bovenlokaal niveau op grondgebied van Sint-Gillis-Waas te onderzoeken en indien mogelijk hiervoor een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken. Indien dit niet mogelijk blijkt kan de gemeente hieromtrent lokale initiatieven nemen en een bijhorend ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken.
- De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor de uitbouw en verdere ontwikkeling van de site rondom het voormalige station van De Klinge.
- De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor de zonevreemde recreatie- en jeugdinfrastructuren.

Naast bovengenoemde acties kan de gemeente steeds bijkomende acties uitwerken die aansluiten bij het vooropgestelde beleid binnen de toeristisch-recreatieve structuur.

## **4.5 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**

### **4.5.1 Algemeen**

Voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke verkeers- en vervoersstructuur worden de visies uit het RSV, het PRS Oost-Vlaanderen en het gemeentelijk mobiliteitsplan als uitgangspunt genomen. In het kader van dit GRS worden er aanvullend op bovenstaande documenten een aantal aanmerkingen en suggesties geformuleerd die van belang zijn voor de globale ruimtelijke structuur van de gemeente Sint-Gillis-Waas.

### **4.5.2 Visie en doelstellingen**

Volgens het PRS Oost-Vlaanderen maakt de gemeente Sint-Gillis-Waas deel uit van de deelruimte, Noordelijk Openruimtegebied. Deze deelruimte wordt aanzien als een gebied met uitdrukkelijke open ruimtefuncties. Bij aanduiding van secundaire wegen wordt hiermee rekening gehouden, door toe te zien op het niet genereren van ongewenste dynamiek. De selectie wordt beperkt gehouden en is voornamelijk gericht op ontsluiting naar de randen (hoger weggennet).

In het kader van het gemeentelijk mobiliteitsplan wordt gestreefd naar een duurzaam mobiliteitsbeleid waarbij volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Er wordt een verbetering van de leefbaarheid en de omgevingskwaliteit nagestreefd.
- Ook het instandhouden van de bereikbaarheid van Sint-Gillis-Waas is een belangrijke doelstelling. Het betreft niet enkel de autobereikbaarheid, maar ook (en zeker) de bereikbaarheid voor alternatieve vervoersmodi.
- Een derde doelstelling omvat het verhogen van de verkeersleefbaarheid op de bestaande verkeersinfrastructuur. Binnen de kernen dient hierbij de nadruk te worden gelegd op de zwakke weggebruiker.
- Ook dient de groei van de automobilititeit te worden afgeremd door het verbeteren en het meer toegankelijk maken van de alternatieve vervoerswijzen.
- Tot slot wordt ook de nadruk gelegd op de realisatie van een kwalitatief en fijnmazig fietsroutenetwerk.

#### **Kaart 45-R: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**

#### **Kaart 46-R: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur: fietswegen en openbaar vervoer**

### 4.5.3 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven

#### 4.5.3.1 Wegen

Categorisering van wegen

De gemeente Sint-Gillis-Waas voorziet een categorisering van wegen op lokaal niveau en de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest op bovenlokaal niveau.

Het is de bedoeling om in het kader van dit GRS het ruimtelijk beleid af te stemmen op deze categorisering.

- Voor Sint-Gillis-Waas wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de E34 geselecteerd als hoofdweg.
- In het ontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt op het grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas de N403 (tussen de E34 en de ring van Sint-Niklaas<sup>43</sup>) geselecteerd als secundaire weg type II (het gedeelte van de N403, gelegen ten noorden van de A11 / E34, is geselecteerd als secundaire weg type I en het deel tussen de Vlyminckshoek en de spoorweg als secundaire weg type III).
- De selecties op lokaal niveau zijn als volgt gedefinieerd en geselecteerd.
  - Lokale wegen I hebben een verbindingsfunctie op lokaal niveau. Dit zijn de hoofdverkeersstraten op lokaal niveau, die de kernen enerzijds onderling verbinden en anderzijds met Sint-Niklaas en met de E34 verbinden. Volgende lokale wegen I worden onderscheiden:
    - De parallelweg van de E34
    - De verbinding tussen De Klinge en Sint-Gillis-Waas: Koningshoeveweg-Hogenakkerstraat-Klingedijkstraat-Kluzendijkstraat-Reepstraat
    - De verbinding tussen Sint-Gillis-Waas en Sint-Niklaas: Sint-Niklaasstraat
    - De oostelijke verbinding tussen Sint-Gillis-Waas en de parallelweg: Kemphoekstraat
  - Lokale wegen II hebben een ontsluitende functie op lokaal niveau. Ze ontsluiten het betrokken gebied en hebben een beperkte doorgaande functie voor het verkeer tussen kleinere aangrenzende kernen. De lokale wegen II zijn:
    - De Klinge – Kieldrecht: Oude Molenstraat – Spaanskwartier – Molenhoekstraat
    - De Klinge – Hulst: Buitenstraat
    - Meerdonk – De Klinge / Kieldrecht: Polderstraat
    - Meerdonk – Verrebroek: Margrietstraat – Binnendijkstraat
    - Sint-Gillis-Waas – Meerdonk: Turkeynstraat - Zalegemdijk – Zandloperstraat – Margrietstraat
    - Sint-Gillis-Waas – Vrasene: Okkevoordestraat – Vosstraat
    - Sint-Gillis-Waas – Nieuwkerken: Sint-Niklaasstraat – Nieuwkerkenstraat – Drielindenstraat
    - Sint-Gillis-Waas – Sint-Pauwels: Gaverstraat – Bunderstraat – Shondstraat – Beekstraat

---

<sup>43</sup> Het gedeelte van de N403 tussen de Nederlandse grens en de E34 is geselecteerd als secundaire weg I.

- Sint-Gillis-Waas – Kemzeke: Aststraat – Loeverstraat – Kemzekestraat
  - Ambachtelijke zone – Kemzeke: Holstraat – Kemzekestraat
  - Sint-Pauwels – Belsele: Gentstraat
  - Sint-Pauwels – Sinaai: Klapdorp – Lijkveldestraat – Puyveldestraat
  - Hoogeinde – Sint-Pauwels: Baarstraat - Shondstraat - Beekstraat
  - Hoogeinde – Parallelweg: Laarstraat – Vosstraat – Turkeyenstraat
  - Ontsluiting Sint-Gillis-Waas-centrum: Herenstraat – Blokstraat, Kronenhoekstraat – Kerkstraat – Kasteelstraat, Houtvoortstraat – Gaversstraat, Sportlaan, Stationstraat, Pompstraat, Nieuwstraat
  - In het oosten van de kern van Sint-Gillis-Waas wordt de Samelstraat afgebogen en doorgetrokken naar de Blokstraat.
- De overige straten zijn lokale wegen III. Het gaat om woonstraten, landbouwwegen en industriewegen.

Momenteel is de N403 op grondgebied van Sint-Gillis-Waas geselecteerd als secundaire weg type II. Wanneer de N41 in Sint-Niklaas wordt doorgetrokken tot aan Vlyminckshoek zal de N403 volgens de gemeente belast worden met doorgaand regionaal verkeer richting E34. Aangezien dit de leefbaarheid van de kern van Sint-Pauwels in het gedrang brengt, vraagt de gemeente<sup>44</sup> aan het Vlaams Gewest om enkel in het geval de N41 wordt doorgetrokken tot aan Vlyminckshoek het tracé van de N41, zoals voorzien op het gewestplan, (op een kleinschalige wijze) door te trekken.<sup>45</sup> Op die manier zou de N403 kunnen teruggebracht worden tot een lokale weg type I.

De gemeente doet aan de provincie de suggestie om de op het gewestplan voorziene reservatiestrook betreffende de omleidingsweg ten oosten van Sint-Pauwels op te heffen.

#### Ontsluiting van de bedrijven

De industriezone Kluizenmolen wordt ontsloten via een rechtstreekse aantakking(en) op de parallelweg van de E34. Richting Sint-Niklaas dient het verkeer eveneens gebruik te maken van de parallelweg en vervolgens van de N403.

Voor het vrachtverkeer afkomstig van de lokale bedrijven rond de Sint-Niklaasstraat dient het vrachtverkeer richting E34 te worden ontsloten langs de route Laarstraat – Vosstraat – Turkeyenstraat en richting Sint-Pauwels langs de route Baarstraat – Shondstraat – Beekstraat.

---

<sup>44</sup> Ook de gemeente Stekene is vragende partij.

<sup>45</sup> Momenteel wordt de N41-westtangent Sint-Niklaas niet doorgetrokken tot de Vlyminckshoek, maar tot over de spoorweg en aansluitend bij de Scheerderslaan. Enkel indien op langere termijn toch een doortrekking tot Vlyminckshoek wordt voorzien, vraagt de gemeente aan het Vlaams Gewest om het tracé van de N41 door te trekken en de N403 van doorgaand verkeer te ontlasten.

In het goedkeuringsbesluit van het PRS wordt gesteld dat ‘de vraag om de op het gewestplan voorziene reservatiestrook voor de realisatie van de N41 tussen Sint-Niklaas en de E34/N49 te realiseren, vanuit ruimtelijk oogpunt verder onderzocht moet worden op Vlaams niveau’.



### Herinrichting centrumgebieden

Het centrumgebied van de kern Sint-Pauwels dient te worden aangeduid als verkeersleefbare doortocht waarbij een aangepaste inrichting het verblijfskarakter ervan benadrukt. Aandachtspunten hierbij zijn aangepaste snelheid, oversteekbaarheid, goede fietsvoorzieningen, ruimtelijke kwaliteit en samenhang.

#### 4.5.3.2 Fietsvoorzieningen

In het kader van het duurzaam mobiliteitsbeleid hebben de fietsvoorzieningen een belangrijke functie binnen Sint-Gillis-Waas. Als uitgangspunt wordt een veilig, fijnmazig en aantrekkelijk fietsroutenetwerk vooropgesteld.

Het fietsroutenetwerk is opgebouwd uit het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF) en lokale routes. Binnen het netwerk zijn er routes die grotendeels langs verkeerswegen lopen (functionele fietsroutes, alternatieve routes en lokale functionele routes) en verkeersarme routes (hoofdroutes en lokale verkeersarme routes):

- Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk:
  - Hoofdroutes (realiseren snelle verbindingen)
  - Functionele fietsroutes (verbinden kernen)
  - Alternatieve routes (lopen parallel met hoofdroutes via gewone wegen)
- Lokale routes:
  - Lokale verkeersarme routes (gebruiken groene rustige wegen als alternatief voor verkeerswegen)
  - Lokale functionele routes (gebruiken verkeerswegen)
  - Overige wegen en paden

Bij de uitbouw van het fietsroutenetwerk wordt extra aandacht besteed aan de routes tussen Sint-Niklaas en de verschillende kernen van Sint-Gillis-Waas.

#### 4.5.3.3 Openbaar vervoer

Inzake openbaar vervoer bestaan de busverbindingen uit reguliere busverbindingen en één snelbusverbinding met beperkte dienst.

De reguliere busverbindingen verzorgen de verbinding enerzijds tussen de kernen van Sint-Gillis-Waas en anderzijds met de omliggende gemeente (met de nadruk op Sint-Niklaas).

Voor de tussenliggende gebieden, die niet met reguliere busverbindingen bediend worden, wordt geopteerd voor een ontsluiting via belbussen.

#### 4.5.4 Acties

Onderstaand worden een aantal mogelijke acties weergegeven die de gemeente kan uitvoeren in het kader van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur. Voor het bepalen van het te voeren ruimtelijk beleid in een bepaald gebied moet het beleid vanuit elke deelstructuur beschouwd worden.

- De gemeente vraagt aan het Vlaams Gewest om een versmalde versie van de N41 aan te leggen voor het ontlasten van de N403 indien de N41 wordt doorgetrokken tot aan Vlyminckshoek. Op die manier kan de leefbaarheid van de kern van Sint-Pauwels gegarandeerd worden.
- De gemeente vraagt aan de provincie om in het kader van het bovengemeentelijk mobiliteitsplan de reservatiestrook (op het gewestplan) voor de omleidingsweg ten oosten van Sint-Pauwels te schrappen.
- De gemeente kan de ontsluiting van de bedrijven optimaliseren.
- De gemeente kan werken aan de uitbouw van een veilig, fijnmazig en aantrekkelijk fietsroutenetwerk.

Naast bovengenoemde acties kan de gemeente steeds bijkomende acties uitwerken die aansluiten bij het vooropgestelde beleid binnen de verkeers- en vervoersstructuur.

## 5 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN EN DEELKER- NEN

### 5.1 Deelruimten

#### 5.1.1 Algemeen

De ontwikkelingsperspectieven voor de deelstructuren worden in dit hoofdstuk gesynthetiseerd tot ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten en deelvallen.

#### 5.1.2 Open poldergebied

##### **Kaart 47-R: Gewenste ruimtelijke structuur van het open poldergebied**

Het open poldergebied situeert zich in het noorden van de gemeente. Het betreft een gaaf poldergebied, waar de typerende landschapskenmerken nog uitdrukkelijk aanwezig zijn. In het zuiden wordt de deelruimte doorsneden door de E34, die als een duidelijke barrière ervaren wordt. De deelruimte wordt in het zuiden begrensd door de Watergang van de Hoge Landen.

##### *5.1.2.1 Het behouden en accentueren van de openheid van het polderlandschap*

In het open poldergebied wordt er gestreefd naar het behoud van de openheid van het landschap. Het typerende landschap, dat in hoofdzaak bestaat uit uitgestrekte en vlakke percelen die doorsneden worden door hoger gelegen dijken en bomerijen, dient behouden te blijven. De weidse zichten bieden immers een belangrijke waarde inzake landschapsbeleving. Belangrijk voor het open poldergebied zijn eveneens de typerende landschapskenmerken van de Geul met het omliggende krekengebied, de rand van de Donk en de Watergang van de Hoge Landen die bewaard en versterkt dienen te worden.

##### *5.1.2.2 Beschermen en opwaarderen van de aanwezige natuurwaarden*

Het poldergebied kent een grote natuurwaarde met drie belangrijke natuurgebieden in of aan de rand van de deelruimte, met name het natuuraandachtszones Grote Geul, de Kreken van Saleghem en de Stropers. Deze natuuraandachtszones worden verder uitgebouwd door versterking van de natuur- en landschapskenmerken.

De verschillende waterlopen tussen de natuuraandachtszones in het gebied vormen de dragers voor de diverse natuurverbindingen op lokaal en bovenlokaal niveau. De landbouw in het valleigebied heeft een belangrijke rol in het verwezenlijken van de natuurverbindingen. Via beheersovereenkomsten moet gestreefd worden naar een maximale verweving van landbouw met natuur. Ook de aanwezige dijken bieden potenties voor het creëren van lokale natuurverbindingen.

### 5.1.2.3 *Gemengde, grondgebonden en valleigebonden landbouw*

De landbouw heeft een belangrijke functie in het behouden en versterken van de aanwezige natuur- en landschapswaarden in het gebied.

Ter hoogte van Meerdonk wordt gemengde landbouw toegestaan. Dit houdt in dat zowel grondgebonden als grondloze landbouw mogelijk zijn.

In het poldergebied is landbouw grondgebonden. De landbouw bestaat uit akkerland en weiland.

In het gebied langsheen de Geul (met uitzondering van de natuuraandachtszones) is de landbouw daarnaast valleigebonden. De landbouwactiviteiten moeten verweefbaar zijn met de vooropgestelde natuurfunctie. Grasland wordt in deze gebieden aangemoedigd.

### 5.1.2.4 *De woonkernen De Klinge en Meerdonk, de nederzetting 't Kalf en een deel van het hoofddorp Kieldrecht (Beveren) als goed afgebakende, leefbare kernen*

De verschillende kernen in het open poldergebied vormen duidelijk afgebakende entiteiten in het landschap. De kernen kunnen inbreidingsgericht versterkt worden tot goed functionerende kernen. Een verdere uitbouw in het open landschap is niet mogelijk.

De kernen De Klinge en Meerdonk functioneren hierbij als woonkernen en kunnen bijkomende ontwikkelingen inzake woonfuncties opvangen. Voor de kern 't Kalf daarentegen zijn geen bijkomende ontwikkelingen gewenst, maar wordt het behoud en de opwaardering van de bestaande functies voorzien. Het gedeelte van de kern van Kieldrecht is gelegen op grondgebied van Sint-Gillis-Waas. Deze kern is geselecteerd als hoofddorp. Voor het gedeelte op grondgebied van Sint-Gillis-Waas wordt bijgevolg een verdere inbreidingsgerichte ontwikkeling vooropgesteld.

### 5.1.2.5 *Tegengaan van verspreide bebouwing in het landschap*

Bijkomende bebouwing in het gave landschap wordt vermeden. In het gebied voor valleigebonden landbouw wordt geen enkele vorm van bijkomende bebouwing toegelaten. Voor de bestaande bebouwing wordt enkel instandhouding gedoogd en kunnen maatregelen opgelegd worden inzake landschappelijke inpassing. In het gebied voor grondgebonden landbouw kunnen nieuwe bedrijven aansluitend bij de kernen of in de woonlinten ontwikkeld worden. Voor de reeds aanwezige verspreide bebouwing zijn beperkte uitbreidingsmogelijkheden toegestaan. Ook hier staat de landschappelijke inpassing voorop.

Voor de Meubelpiramiden wordt aan het Vlaams Gewest gevraagd om een beperkte uitbreiding in functie van de leefbaarheid en het functioneren van het bedrijf toe te staan.

### 5.1.2.6 *Uitbouw van zachte recreatie en het versterken van aanwezige toeristisch-recreatieve knooppunten*

In het open poldergebied wordt een fijnmazig zacht recreatief netwerk uitgebouwd voor wandelaars en fietsers. Afhankelijk van de natuurwaarde van het gebied kan de toegankelijkheid van het gebied bepaald worden en kan de keuze gemaakt worden tussen verharde en niet verharde paden.

Voor de verschillende natuuraandachtzones wordt aan het Vlaams Gewest gevraagd om rekening houdend met de ruimtelijke draagkracht educatieve projecten op te starten of verder te zetten. Het fijnmazig recreatief netwerk kan deze educatieve projecten ontsluiten.

Ook de historische bezienswaardigheden, zoals de aanwezige forten, worden bij de zachte recreatie benadrukt.

Het zwaartepunt inzake recreatie situeert zich ter hoogte van het kampeerverblijfspark Fort Bedmar. Voor dit kampeerverblijfspark wordt met respect voor de omgeving een beperkte verdere uitbouw voorzien. Het voormalige station van De Klinge krijgt ontwikkelingsperspectieven inzake een verdere toeristisch-recreatieve uitbouw. Voor beide knooppunten geldt echter dat de ontwikkelingsmogelijkheden in relatie moeten zijn met het kwetsbaar natuurlijk karakter van het poldergebied : hoogdynamische activiteiten zijn dan ook niet mogelijk. Ook kunnen het verblijfstoeristisch knooppunt in functie van tweede verblijven en het specifiek recreatief knooppunt in functie van de visport behouden worden voor zover de natuurlijke en landschappelijke waarden gegarandeerd blijven.

In het westen wordt de deelruimte begrensd door de oude spoorwegbedding die als belangrijke bovenlokale fietsroute fungeert. Een opwaardering van deze fietsroute is wenselijk. De verknoping met het voormalige station van De Klinge en de aansluiting op de lokale fiets- en wandelroutes kan hierbij geoptimaliseerd worden.

#### *5.1.2.7 Het opnemen van mogelijkheden inzake openbaar nut*

De bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie in De Klinge is volgens het gewestplan in agrarisch gebied gelegen en bijgevolg zonevreemd. Gezien het openbaar belang van de installatie is het belangrijk dat de huidige voorziening alsook een toekomstige herinrichting of uitbreiding mogelijk gemaakt wordt. Het betreft een kleinschalige ruimte-inname die zowel functioneel als landschappelijk verantwoordbaar is binnen de omgeving. De installatie heeft een lokale reikwijdte (kern van De Klinge).

Door middel van een gemeentelijk verordenend plan (BPA of RUP) wordt de huidige installatie juridisch verankerd en kunnen kleinschalige herinrichtings- en uitbreidingswerken mogelijk gemaakt worden.

### 5.1.3 Bebost landschap

#### Kaart 48-R: Gewenste ruimtelijke structuur van het bebost landschap

Het bebost landschap situeert zich in het noordwesten van de gemeente en wordt begrensd door de oude spoorwegberm en de E34.

##### 5.1.3.1 *Beschermen en verder uitbouwen van de natuur- en landschapswaarden*

Het diverse landschap met zijn typerende mozaïekstructuur wordt behouden en versterkt. De afwisseling van open plekken en beboste delen wordt geaccentueerd in het landschap. Het beleid voor het Stropersbos is gericht op het behoud, het herstel en de verdere uitbouw van de natuurlijke en landschappelijke waarden in het gebied. De grondgebonden landbouw (met voornamelijk weilanden) vult de open percelen in het bos in zodat de afwisseling in het mozaïeklandschap behouden blijft. Specifieke aandacht gaat uit naar het creëren van een overgangszone met de bebouwing in de kernen 't Kalf en De Klinge en de omringende woonlinten.

##### 5.1.3.2 *Uitbouw van zachte recreatie en strikt begrenzen van de verblijfsrecreatie*

Recreatie in dit gebied moet in evenwicht met de natuurwaarden in het gebied gerealiseerd worden. Recreatie in deze deelruimte is laagdynamisch. In dit gebied wordt het netwerk van recreatieve paden verder versterkt en aangesloten op de bovenlokale fietsroute. De kwetsbaarheid van het gebied wordt gerelateerd aan de toegankelijkheid van het gebied, bepaald door de dichtheid en de aard van de paden (verharding, breedte,...).

Het verblijfstoeristisch knooppunt Reinakker moet ook in de toekomst gekenmerkt blijven als tijdelijk en met een duidelijk recreatief karakter. De zone voor verblijfsrecreatie wordt zo goed mogelijk gebufferd en landschappelijk ingepast in de bosrijke omgeving.

### 5.1.4 Zuidelijk landbouwgebied

#### Kaart 49-R: Gewenste ruimtelijke structuur van het zuidelijk landbouwgebied

Het zuidelijk landbouwgebied situeert zich in het zuiden van de gemeente Sint-Gillis-Waas. Deze deelruimte wordt gekenmerkt door een eerder gefragmenteerd landschap. In het noordwesten wordt het begrensd door de Watergang van de Hoge Landen en in het zuidwesten wordt het doorsneden door de N403.

##### 5.1.4.1 *De waterlopen als ecologische infrastructuren*

Zowel de Watergang van de Hoge Landen als de Vrasenebeek zijn belangrijke ecologische infrastructuren op bovenlokaal niveau. Belangrijk is dat deze lijnelementen geaccentueerd worden in het omgevende landschap zonder dat hierdoor hun waterafvoerende functie in het gedrang wordt gebracht. Aanvullend is het natuurvriendelijk oeverbeheer belangrijk in de creatie van een fijnmazig ecologisch netwerk. Ook kleine landschapselementen in de landbouwgebieden kunnen stapstenen vormen in het ecologisch netwerk.

#### 5.1.4.2 Een gedifferentieerd landbouwbeleid ter vrijwaring van de open ruimte

Binnen deze deelruimte dient de landbouw ter vrijwaring van de open ruimte behouden te blijven. Er wordt geopteerd voor gemengde landbouw. Dit betekent bijgevolg dat zowel grondloze als grondgebonden landbouw zijn toegestaan. Om de openheid van het landschap te behouden wordt geopteerd voor het bundelen van bebouwing. Ook is de landschappelijke integratie van de gebouwen een belangrijke randvoorwaarde.

#### 5.1.4.3 De hoofddorpen Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels, de nederzetting Hoogeinde en een deel van het hoofddorp Kemzeke (Stekene) als goed afgebakende, leefbare kernen

Aangezien de kernen van Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels geselecteerd zijn als hoofddorpen dienen zij de bevolkingsgroei op te vangen. Belangrijk hierbij is dat de bijkomende ontwikkelingen kerngericht gebeuren en dat er aandacht is voor een kwalitatieve verweving met centrumfuncties. Ook de opwaardering van de publieke ruimten van de kernen is hierbij van belang. Voor Hoogeinde zijn bijkomende ontwikkelingen niet gewenst, maar wordt het behoud en de opwaardering van de bestaande functies nagestreefd. Het gedeelte van de kern Kemzeke is gelegen op grondgebied van de gemeente Sint-Gillis-Waas. Deze kern is geselecteerd als hoofddorp en wordt bijgevolg verder inbreidingsgericht ontwikkeld.

#### 5.1.4.4 Kwalitatieve lintbebouwing

De aanwezige linten bezitten een hoge ruimtelijke kwaliteit door de omgevende open ruimte en de nabijheid van de kernen. De bestaande doorzichten in de linten worden zoveel mogelijk behouden.<sup>46</sup> Indien mogelijk wordt een passende overgang (groenaanleg – buffering) naar het landbouwgebied verzorgd. Bij de invulling van de lintbebouwing dient het landelijk karakter behouden te blijven en dienen de nodige garanties te worden geboden inzake landschappelijke en ruimtelijke inpassing alsook inzake verkeersveiligheid.

#### 5.1.4.5 Het voorzien van een uitbreiding van het lokale bedrijventerrein

Het is wenselijk om ter hoogte van het bestaande lokale bedrijventerrein, de Kluizenmolen, een uitbreiding te voorzien. Door het bundelen van de bedrijvigheid blijft de open ruimte immers gevrijwaard van verspreide bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat door de uitbreiding een lokaal bedrijventerrein wordt ontwikkeld dat ruimte biedt voor de opvang van de uitbreidingsbehoefte van de bestaande bedrijven in de Kluizenmolen alsook voor andere bedrijven uit de gemeente.

#### 5.1.4.6 Het benadrukken en stimuleren van recreatie

Zowel het recreatief medegebruik alsook recreatie als hoofdfunctie dienen in deze deelruimte te worden benadrukt. Inzake recreatief medegebruik staat de verdere uitbouw van een netwerk van fiets- en wandelpaden voorop. De meest belangrijke route hierbij is de bovenlokale fietsroute waarop het lokale netwerk dient te worden aangesloten.

---

<sup>46</sup> Dit betekent echter niet dat tussenliggende bouwgronden worden herbestemd, maar wel dat de huidige landelijke bebouwingstypologie behouden blijft. Een dicht aaneengesloten lint wordt bijgevolg vermeden.

Ter hoogte van de kern van Sint-Gillis-Waas situeert zich het sportcentrum Houtvoort. Deze locatie biedt potenties inzake sport, recreatie en cultuur voor de lokale bevolking. Ook heeft dit centrum een belangrijke functie inzake toerisme gezien de ligging nabij de bovenlokale fietsroute. Aangezien dit centrum gelegen is aan de rand van de kern van Sint-Gillis-Waas kunnen hier uitbreidingen inzake toeristisch-recreatieve voorzieningen worden toegestaan.

De tweede verblijven in deze deelruimte behouden hun niet permanente recreatieve verblijfsfunctie.

Ook doet de gemeente aan de hogere overheid de suggestie om ten zuiden van het lokale bedrijventerrein een toeristisch-recreatief knooppunt op bovenlokaal niveau te voorzien, waarbij de aanwezigheid van de open ruimte een belangrijke factor is.

#### *5.1.4.7 Het opnemen van uitbreidingsmogelijkheden inzake openbaar nut*

Ter hoogte van het bestaande containerpark wordt binnen de zone voor openbaar nut (volgens het gewestplan) ruimte voorzien voor de uitbreiding van het gemeentelijk containerpark. Aansluitend hierop wordt eveneens ruimte geboden voor de inrichting van een kleinschalige voorziening voor slibverwerking en andere activiteiten inzake openbaar nut (van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband).



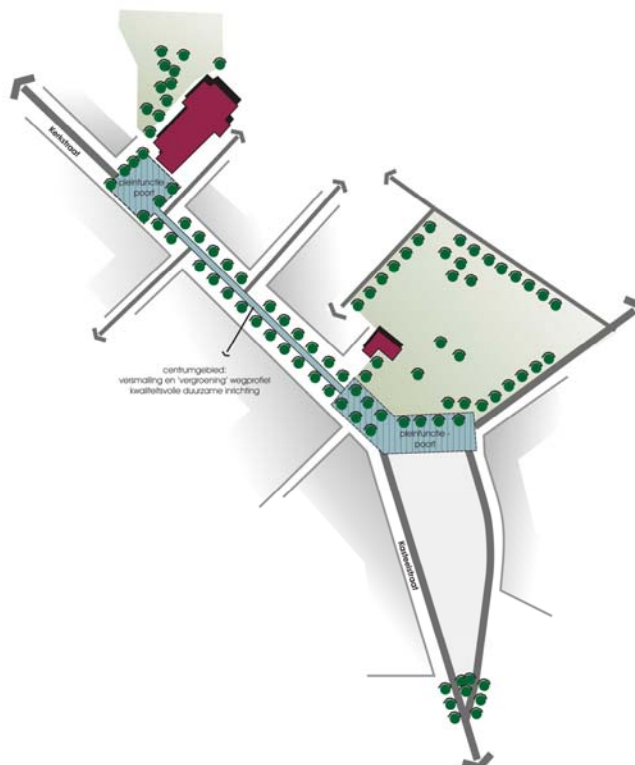
## 5.2 Deelkernen

### 5.2.1 Hoofddorp Sint-Gillis-Waas

#### Kaart 50-R: Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Gillis-Waas

Het hoofddorp Sint-Gillis-Waas is gesitueerd in de deelruimte, zuidelijk landbouwgebied.

De kern van Sint-Gillis-Waas dient versterkt te worden, waarbij een verdere concentratie van de bebouwing in de kern wordt vooropgesteld. In de kern wordt een verdere concentratie en verweving van woonfuncties met gemeenschapsvoorzieningen, toeristisch-recreatieve activiteiten en lokale handels- en bedrijfsactiviteiten nagestreefd voor zover dit gebeurt met respect voor de draagkracht van de kern. Het centraal gelegen gebied wordt aangeduid als centrum waar verdere verdichting is toegestaan. Naast het verdichten van het centrum wordt het centrum versterkt door een herwaardering van het openbaar domein. Vooral ter hoogte van het gemeentehuis, waarlangs men de kern binnenkomt, wordt een opwaardering van de publieke ruimte voorzien. Er wordt voorgesteld om van aan het gemeentehuis tot de kerk een centrumgebied te creëren dat zowel ruimtelijk als functioneel als één geheel aanzien wordt. Om het verblijfskarakter te benadrukken, wordt voorgesteld om het wegprofiel te versmallen en dit in combinatie met het voorzien van voldoende groen. Aansluitend hierbij wordt er ter hoogte van het gemeentehuis en de kerk een pleinfunctie vooropgesteld. Dit betekent dat naar materiaalgebruik en bijgevolg ook naar beleving toe de pleinen als het ware in het wegprofiel getrokken worden. Door deze ingrepen wordt de verblijfsfunctie alsook de aanwezigheid van de openbare functies benadrukt. Functioneel worden deze pleinfuncties door de weggebruiker ervaren als poortgebieden. Op die manier komt deze ingreep ook de verkeersveiligheid ten goede.



Figuur 18: Inrichtingsschets voor de mogelijke ontwikkeling van het centrumgebied ter hoogte van het gemeentehuis

Door middel van een herinrichting van het openbaar domein wordt immers een kwalitatief hoogstaande aantrekkingspool gecreëerd, die extra dynamiek geeft aan de kern. De herinrichting van de openbare ruimte kan tevens een aanleiding vormen voor de verdere versterking van de lokale handelsfuncties binnen het centrum.

In het noorden wordt het Sint-Helenacentrum uitgebreid met serviceflats en bejaardenwoningen. Ook inzake sociale woningbouw en andere gemeenschapsvoorzieningen worden hier ontwikkelingsmogelijkheden voorzien. De eventuele inrichting van een supermarkt behoort eveneens tot de mogelijkheden.

De Watergang van de Hoge Landen ten noorden van de kern is een sterk structurerend lijnelement in het landschap waarbij de waterafvoerende functie in eerste instantie gewaarborgd moet worden.

Het oostelijk deel van het woonuitbreidingsgebied, dat niet wordt ingevuld met sociale woningbouw, gemeenschapsvoorzieningen en een supermarkt, zal gezien haar landschappelijke waarde worden omgezet naar open ruimte. Het schrappen van het woonuitbreidingsgebied betekent het wegvallen van de enige potentiële woonuitbreiding van de kern Sint-Gillis-Waas. De gemeente wenst daartoe nu reeds het gebied ten oosten van de kern te reserveren voor bebouwing zodat indien later de behoefte tot bijkomend woongebied ontstaat, dit gebied kan ingevuld worden. Deze zone situeert zich binnen het gebied dat gevormd wordt door de afbuiging van de Samelstraat en de doortrekking ervan tot de Blokstraat. De kern wordt op deze wijze tevens goed afgebakend naar het omliggende landelijke gebied. Voor de ontwikkeling van dit gebied dient een totaalvisie te worden opgemaakt. De gefaseerde invulling ervan gebeurt onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

De kern kent momenteel relatief veel doorgaand verkeer, wat de leefbaarheid van de kern niet ten goede komt. Naast de opwaardering van de kern door het plaatselijk verdichten en het herinrichten van het openbaar domein, wil de gemeente de Samelstraat afbuigen en doortrekken tot de Blokstraat. Deze weg kan het centrum van verkeersdrukten ontlasten.

Langs de westelijke zijde van de kern kan het sportcentrum Houtvoort dat op de rand van kern is gelegen, verder uitgebouwd worden in functie van sport, recreatie en cultuur. De verknoping met de toeristische-recreatieve hoofdroute, de oude spoorwegberm, is hierbij opportuun. De verknoping vormt tevens aanleiding tot een goede landschappelijke inpassing van de sport- en recreatie-infrastructuur.

## 5.2.2 Hoofddorp Sint-Pauwels

### Kaart 51-R: Gewenste ruimtelijke structuur Sint-Pauwels

De kern van Sint-Pauwels is gesitueerd in de deelruimte, zuidelijk landbouwgebied.

In deze deelruimte zal het hoofddorp Sint-Pauwels verder versterkt worden als woon- en centrumgebied. De kern heeft een historisch karakter dat gerespecteerd en geaccentueerd moet worden. De gemeente opteert bijgevolg voor een evenwichtig beleid waarbij in de kern bijkomende lokale bedrijfs- en handelsactiviteiten gestimuleerd worden, voor zover ze ruimtelijk en functioneel inpasbaar zijn.

Ter hoogte van de N403 (Zandstraat – Potterstraat), die deel uitmaakt van de radiale structuur van Sint-Pauwels, alsook ter hoogte van de Dries situeert zich het centrum. In dit gebied worden een hogere dichtheid en een verweving van woon-, werk- en winkelactiviteiten toegestaan. De driehoekige dries verdient extra aandacht bij de opwaardering van het centrum, gelet op het historische belang en de stedenbouwkundige eenheid van dit plein.

Het woonuitbreidingsgebied, ten westen van het centrum wordt voorlopig gereserveerd voor een latere fase. Voor de ontwikkeling ervan dient vooreerst een totaalvisie te worden opgemaakt, waarna het gebied gefaseerd ontwikkeld zal worden onder verantwoordelijkheid van de gemeente.

Indien de behoefte bestaat kan de recreatiezone binnen de kern uitgebreid en/of versterkt worden met een aantal functies ten behoeve van de dorpsgemeenschap zoals lokalen voor jeugdbeweging, seniorenbond, hobbyclub en dergelijke meer.

Het tuinbouwbedrijf, dat momenteel in parkgebied gelegen is, dient de nodige rechtszekerheid te krijgen. Een herbestemming naar agrarisch gebied is wenselijk voor zover de landschappelijke integratie gegarandeerd wordt.

In het noorden van de kern, ter hoogte van de kruising van de N403 met de Beekstraat (verbinding Hoogeinde), raakt het open landbouwgebied de kern. De open zichten ter hoogte van de Dries op het landelijk gebied en het beeldbepalend gebouw, de Roomanmolen, worden geaccentueerd.

In het zuidelijke deel dient de aanwezigheid van de waterloop Grote Beek te worden geaccentueerd als natuurverbinding op lokaal niveau.

Voor wat betreft de op het gewestplan voorziene reservatiestrook betreffende de omleidingsweg ten oosten van Sint-Pauwels wordt voorgesteld aan de provincie om deze te schrappen.

### 5.2.3 Woonkern De Klinge

#### Kaart 52-R: Gewenste ruimtelijke structuur De Klinge

De kern van De Klinge, is gesitueerd op de rand van het open poldergebied en het bebost landschap.

De ligging van de kern aan een belangrijk open ruimtegebied maakt dat de kern strikt begrensd dient te worden ten aanzien van het open landschap. De weg, bestaande uit de Hogenakkerstraat en de Koningshoeveweg, vormt een harde grens tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte, om op die manier het zicht op het zuidelijke open polderlandschap te vrijwaren en te accentueren.

Gelet op de uitgestrektheid van de kern en het gebrek aan centraliteit, wordt gekozen voor het stimuleren van één centraal centrum bestaande uit de assen Kieldrechtstraat, Sint-Gillisstraat en Klingedorp. Op deze assen is een verdere verdichting en verweving met centrumfuncties wenselijk. Langs de Kieldrechtstraat, die haaks op de hoofdas staat, wordt een verdere uitbouw van de gemeenschapsvoorzieningen nagestreefd. Deze weg dient dan ook te worden ingericht als een centruminsteek die wordt geaccentueerd van op de Koningshoeveweg. Op die manier wordt duidelijk aangegeven dat van daaruit het centrum van De Klinge bereikt kan worden.

Voor de bebouwing langs de Oude Molenstraat wordt een duidelijke grens vooropgesteld en is een verdere uitwaaiing richting Koningshoeveweg niet wenselijk aangezien hier een belangrijke zichtrelatie naar de zuidelijke open ruimte wordt nagestreefd.

Aan de rand van de kern, ter hoogte van de kruising van de Buitenstraat met de oude spoorweg zijn nog restanten terug te vinden van de oude spoorweg waarrond een aantal horecazaken gevestigd zijn. Ook de achterliggende sportvelden maken deel uit van dit knooppunt. Langs het knooppunt loopt de oude spoorwegberm, die momenteel als fietspad is ingericht. Gezien het historisch belang van deze site wordt een verdere uitbouw van het lokaal toeristisch-recreatief knooppunt vooropgesteld. De publieke ruimte in dit gebied kan tevens opgewaarderd worden. Ook voor het kampeerverblijfpark Fort Bedmar is een verdere ontwikkeling wenselijk.

De bestaande concentratie van tweede verblijven wordt bestendig met een recreatief en tijdelijk karakter.

Voor de school, gelegen op de rand van de kern, worden uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

#### 5.2.4 Woonkern Meerdonk

##### Kaart 53-R: Gewenste ruimtelijke structuur Meerdonk

Meerdonk is gesitueerd in de deelruimte open poldergebied.

De verdere ontwikkeling van Meerdonk dient zich te concentreren in de kern. Het lijnvormige bebouwingspatroon wordt duidelijk afgebakend en afgelijnd. Hierbij wordt rekening gehouden met de relatie tot het omliggende open ruimtegebied. Bij de verdere uitbouw en ontwikkeling van de kern staat de leefbaarheid voorop. Het centrum van de kern concentreert zich ter hoogte van Meerdonk Dorp en de Plezantstraat. Voor dit centrum wordt een hogere dichtheid en een verweving met centrumfuncties vooropgesteld. Voor de school, gelegen in de kern, worden beperkte uitbreidingsmogelijkheden voorzien.

Het woonuitbreidingsgebied, dat in het zuiden van de kern gelegen is, wordt gereserveerd voor een latere fase. Bij de ontwikkeling staat een gefaseerd invulling onder verantwoordelijkheid van de gemeente voorop.

De kern van Meerdonk vormt een hoger gelegen opduiking, die volledig is omringd door het open poldergebied. Het verder versterken en begrenzen van de bebouwing is dan ook gewenst om de openheid van de omliggende open ruimte te vrijwaren. Er wordt ook veel belang gehecht aan het behoud van de typische kleine landschapselementen zoals dijken, bomenrijen en kreken. Van op deze dijken worden de zichten naar de open ruimte versterkt. Daar waar de bebouwing niet nadrukkelijk aanwezig is, dient het landschap te infiltreren. Op die manier wordt de open ruimte tot in de kern gebracht. Voor de woonlinten, waar geen verdere verdichting wordt nagestreefd, ligt de nadruk op het verweven van de bebouwing met de open ruimte.

De waterloop Geul heeft naast een grote ecologische waarde ook een belangrijke landschappelijke functie in het poldergebied en dient om die redenen te worden bestendig en uitgebouwd.

#### 5.2.5 Nederzetting 't Kalf

##### Kaart 54-R: Gewenste ruimtelijke structuur 't Kalf

De nederzetting 't Kalf is gesitueerd in de deelruimte van het open poldergebied.

't Kalf dient beschouwd te worden als een kleine kern in een natuurlijk en landschappelijk waardevolle omgeving. Binnen deze nederzetting is een verweving met centrumfuncties mogelijk, maar een uitgebreid voorzieningenapparaat wordt hier niet verder nagestreefd. Het is de bedoeling dat 't Kalf zich hiervoor richt naar De Klinge en Sint-Gillis-Waas. Voor de school, gelegen in de kern, worden beperkte en kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden voorzien louter in functie van de leefbaarheid van de school en voor zover deze in overeenstemming zijn met de ruimtelijke draagkracht van de nederzetting 't Kalf.

De begrenzing naar het omliggende open landschap geschiedt door het accentueren van een aantal harde ruimtelijke lijnelementen, het fietspad en de Kluzendijkstraat. Hierbij wordt een visuele lijn gecreëerd evenwijdig met de weg, waarachter geen woningen of tuinen kunnen worden ingericht en waar de bebouwingsranden architecturaal worden afgewerkt naar de open ruimte.

De grootste concentratie van woningen blijft gesitueerd langs de Kluizen-  
dijkstraat. Wel wordt een verdichting en duidelijkere ruimtelijke begrenzing  
nagestreefd van de eigenlijke kern van 't Kalf. Op die manier kan 't Kalf als  
nederzetting met een duidelijke identiteit worden benadrukt.

### **5.2.6 Nederzetting Hoogeinde**

#### **Kaart 55-R: Gewenste ruimtelijke structuur Hoogeinde**

De nederzetting Hoogeinde is gelegen langs de Sint-Niklaasstraat en is mor-  
fologisch en functioneel verbonden aan Sint-Gillis-Waas.

In de nederzetting wordt geen centrumgebied met hoge dichtheid afgebakend.  
Slechts een beperkt voorzieningenapparaat afgestemd op de behoeften van de  
nederzetting kan uitgebouwd worden. Voor de school, gelegen in de kern,  
worden beperkte en kleinschalige uitbreidingsmogelijkheden voorzien louter  
in functie van de leefbaarheid van de school en voor zover deze in overeen-  
stemming zijn met de ruimtelijke draagkracht van de nederzetting Hoogein-  
de. Door de nederzetting af te bakenen en te begrenzen wordt een te onder-  
scheidende entiteit gevormd.

Er dienen de nodige garanties te worden opgenomen voor het vrijwaren van  
het landschap, door een duidelijke grens te stellen tussen de bebouwde en  
onbebouwde ruimte. Van op de Nieuwkerkenstraat dient het zicht naar de  
open ruimte te worden versterkt. Bij de lintbebouwing is geen verdere ver-  
dichting gewenst, maar wordt bijgevolg een relatie met het achterliggende  
landschap nagestreefd.

## **DEEL 3: BINDEND GEDEELTE**

# 1 STRUCTUURPLAN ALS KADER

## Doorwerking

De gemeente Sint-Gillis-Waas stelt het structuurplan op als beleidsinstrument voor het voeren van een gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid. De gemeente zal dan ook toezien op de goede uitwerking van het vooropgestelde beleid en de doorwerking ervan bij ruimtelijke ingrepen in de gemeente. Hiertoe zal zij alle plannen met een ruimtelijk karakter toetsen aan de gewenste ruimtelijke structuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Gillis-Waas.

## Subsidiariteit

Het structuurplan voor de gemeente Sint-Gillis-Waas kadert in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen, dat op zich weer past binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De verschillende beleidsmateries worden toegekend aan het geëigende niveau. De grens van de verschillende beleidsmateries is soms moeilijk te bepalen. Ook een zekere verfijning van de beleidsmaterie is soms wenselijk op een lager beleidsniveau.

De acties onder de bindende bepalingen die onder de bevoegdheid van de provincie Oost-Vlaanderen of het Vlaams gewest onderverdeeld zijn, worden dan ook onder voorbehoud opgenomen en kunnen slechts in overleg met de bevoegde overheid door de gemeente uitgewerkt worden.

Naast het voorstellen van acties zal de gemeente Sint-Gillis-Waas ook de beleidsmaterie van bovenlokaal niveau verfijnen. Deze verfijningen moeten beschouwd worden als suggestie naar de hogere overheid.

De gemeente Sint-Gillis-Waas zal het structuurplan dan ook hanteren als kader in de onderhandelingen met de hogere overheid.



## 2 SELECTIES, MAATREGELLEN EN ACTIES

Voor het garanderen van een ruimtelijk beleid in de geest van dit ruimtelijk structuurplan, engageert het gemeentebestuur er zich toe om volgende selecties, maatregelen en acties bindend vast te leggen. Enkel die selecties waar de gemeente reeds concrete acties of maatregelen aan wenst te koppelen zijn opgenomen. De maatregelen en acties betreffen ingrepen waarbij tegemoet gekomen kan worden aan de vooropgestelde gewenste ruimtelijke structuur. Bij deze maatregelen en acties heeft het gemeentebestuur ook een fasering voorzien of een periode waarbinnen zij deze wenst te realiseren. Op deze manier wordt er een duidelijk overzicht gegeven van de concrete gemeentelijke beleidsintenties inzake ruimtelijke ordening.

Bij de uitwerking van de diverse acties en maatregelen wenst de gemeente te benadrukken dat deze steeds gekoppeld dienen te worden aan de specifieke visies voor de betreffende deelruimten, zijnde het open poldergebied, het bebost landschap en het zuidelijk landbouwgebied.

### 2.1 Open ruimte structuur

Inzake de gewenste open ruimte structuur is het belangrijk aan te halen dat de meerderheid van de selecties een bovenlokale materie is. Bijgevolg kunnen hier weinig concrete acties en maatregelen aan gekoppeld worden voor het gemeentelijk beleid. Wel zal de gemeente er op toezien dat de acties en maatregelen van de overige deelstructuren telkens afgestemd worden op de visie omtrent de gewenste open ruimte structuur.

#### 2.1.1 Selecties

##### Structuurbepalende lijnen op lokaal niveau:

- De structuurbepalende beken
- Oude Spoorwegberm
- Holle weg
- De Linie
- Overige dijken

#### 2.1.2 Maatregelen en acties

In het kader van de uitvoering van de gewenste open ruimte structuur gaat de gemeente de lopende acties inzake groenaanleg, groenbeheer, subsidiëring en bescherming inzake natuur- en landschapsbouw ook in de toekomst verderzetten.

Ook gaan er op langere termijn door de gemeente een aantal aanvullende en ondersteunende maatregelen worden uitgevoerd waaronder strategische projecten inzake uitbreiding, inrichting en bescherming van natuur, bos en structuurbepalende punt- en lijnelementen.

## 2.2 Nederzettingsstructuur

### 2.2.1 Selecties

#### Nederzettingen:

- 't Kalf
- Hoogeinde

### 2.2.2 Maatregelen en acties

Binnen deze planperiode gaat de gemeente van start met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zonevreemde woningen met als finaliteit het vervallen van het zonevreemd karakter of het scheppen van rechtszekerheid voor de desbetreffende eigenaars.

Binnen deze planperiode gaat de gemeente van start met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het woonuitbreidingsgebied te Sint-Gillis-Waas.

Als aanvullende en ondersteunende maatregelen legt de gemeente voor de ontwikkeling van strategische binnengebieden de opmaak van inrichtingsplannen op met als doel het bewerkstelligen van kwalitatieve en leefbare hoofddorpen, woonkernen of nederzettingen. Deze inrichtingsplannen worden gerealiseerd in samenspraak met de uitvoerende (hogere) overheid. Ook de opmaak van strategische projecten voor de kernen gaat op deze manier gebeuren.

## 2.3 Economische structuur

### 2.3.1 Selecties

#### Lokaal bedrijventerrein:

- Kluizenmolen

### 2.3.2 Maatregelen en acties

De gemeente maakt een BPA op voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Kluizenmolen. Gezien de grote nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid is de gemeente reeds van start gegaan met de opmaak van een BPA.

Net als voor de zonevreemde woningen gaat de gemeente ook voor de zonevreemde bedrijvigheid binnen deze planperiode een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven verordenend worden vastgelegd.

Voor het landbouwbedrijf gelegen in parkgebied in de kern van Sint-Pauwels gaat de gemeente binnen deze planperiode een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken voor het herbestemmen van dit gebied tot agrarisch gebied.

Ook gaat de gemeente in deze planperiode ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken ter verfijning van de landbouwgebieden zodat de gebruikers een grotere rechtszekerheid hebben. Als mogelijke aanvullende en ondersteunende maatregel gaat de gemeente eveneens een specifiek beleid inzake vrijkomende landbouwzetels voeren. De opmaak van de ruimtelijke uitvoeringsplannen alsook de aanvullende en ondersteunende maatregel dienen in overleg met de bevoegde hogere overheid te gebeuren.

## 2.4 Toeristisch-recreatieve structuur

### 2.4.1 Selecties

#### Toeristisch-recreatieve route op lokaal niveau:

- Poëziepad
- Tweelandenpad
- Klompenpad
- de wandelroute in het Stropersbos
- Zijppad
- Landbouwleerpad
- Saleghempad
- Hulsterloo route
- Panneweel-Saeftinge
- Tempusroute
- wandelpaden horende bij de ruilverkavelingen

#### Toeristisch-recreatieve knooppunten op lokaal niveau:

- Voormalige station in De Klinge.

#### Specifiek recreatief knooppunt van lokaal niveau:

- Vissport ter hoogte van het krekcomplex

### 2.4.2 Maatregelen en acties

Gezien het belang van een fijnmazig toeristisch-recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden ten behoeve van het versterken van de recreatieve potenties is de gemeente reeds van start gegaan met de uitbouw van dit netwerk.

De gemeente maakt binnen deze planperiode een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de zonevreemde recreatie- en jeugdinfrastructuren op haar grondgebied.

Op langere termijn plant de gemeente de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site rondom het voormalige station De Klinge, niet enkel omwille van cultuurhistorische potenties maar evenzeer omwille van de potenties inzake sport- en jeugdactiviteiten op deze site.

Het verderzetten en opstarten van natuureducatieve projecten in welbepaalde natuurgebieden wordt door het gemeentebestuur aanzien als een aanvullende en ondersteunende maatregel.

## 2.5 Verkeers- en vervoersstructuur

### 2.5.1 Selecties

#### Lokale wegen I:

- De parallelweg van de E34
- De verbinding tussen De Klinge en Sint-Gillis-Waas: Koningshoeveweg-Hogenakkerstraat-Klingedijkstraat-Kluizendijkstraat-Reepstraat
- De verbinding tussen Sint-Gillis-Waas en Sint-Niklaas: Sint-Niklaasstraat
- De oostelijke verbinding tussen Sint-Gillis-Waas en de parallelweg: Kemphoekstraat

#### Lokale wegen II:

- De Klinge – Kieldrecht: Oude Molenstraat – Spaanskwartier – Molenhoekstraat
- De Klinge – Hulst: Buitenstraat
- Meerdonk – De Klinge / Kieldrecht: Polderstraat
- Meerdonk – Verrebroek: Margrietstraat – Binnendijkstraat
- Sint-Gillis-Waas – Meerdonk: Turkeyenstraat - Zalegemdijk – Zandloperstraat – Margrietstraat
- Sint-Gillis-Waas – Vrasene: Okkevoordestraat – Vosstraat
- Sint-Gillis-Waas – Nieuwkerken: Sint-Niklaasstraat – Nieuwkerkenstraat – Drielindenstraat
- Sint-Gillis-Waas – Sint-Pauwels: Gaverstraat – Bunderstraat – Shondstraat – Beekstraat
- Sint-Gillis-Waas – Kemzeke: Aststraat – Loeverstraat – Kemzekestraat
- Ambachtelijke zone – Kemzeke: Holstraat – Kemzekestraat
- Sint-Pauwels – Belsele: Gentstraat
- Sint-Pauwels – Sinaai: Klapdorp – Lijkveldestraat – Puyveldestraat
- Hoogeinde – Sint-Pauwels: Baarstraat - Shondstraat - Beekstraat
- Hoogeinde – Parallelweg: Laarstraat – Vosstraat – Turkeyenstraat
- Ontsluiting Sint-Gillis-Waas-centrum: Herenstraat – Blokstraat, Kroenhoekstraat – Kerkstraat – Kasteelstraat, Houtvoortstraat – Gaversstraat, Sportlaan, Stationstraat, Pompstraat, Nieuwstraat
- In het oosten van de kern van Sint-Gillis-Waas wordt de Samelstraat afgebogen en doorgetrokken naar de Blokstraat.

### 2.5.2 Maatregelen en acties

Ter bevordering van de veiligheid van de zwakke weggebruiker werkt de gemeente momenteel reeds aan de uitbouw van een veilig, fijnmazig en aantrekkelijk fietsrouten netwerk.