



# Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maldegem

---

In opdracht van Gemeentebestuur Maldegem

## Informatief gedeelte

Definitief GRS

oktober 2006

---

Studiebureau Vansteelandt bvba

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

# Inhoud

<b>INLEIDING.....</b>	<b>2</b>
<b>1 SITUERING VAN DE GEMEENTE.....</b>	<b>10</b>
<b>2 PLANNINGSCONTEXT.....</b>	<b>11</b>
2.1 RUIMTELIJK BELEID EN SECTORALE INITIATIEVEN OP VLAAMS NIVEAU .....	11
2.1.1 MALDEGEM IN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)	11
2.1.2 GEWESTPLAN	14
2.1.3 BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN	14
2.1.4 ... INZAKE NATUUR (EN LANDSCHAP)	15
2.1.5 ... INZAKE LANDBOUW	15
2.1.6 ... INZAKE HUISVESTING	16
2.1.7 ... INZAKE VERKEER	16
2.2 RUIMTELIJK BELEID EN SECTORALE INITIATIEVEN OP PROVINCIAAL NIVEAU .....	19
2.2.1 MALDEGEM IN HET PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN	19
2.2.2 PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	21
2.2.3 ... INZAKE NATUUR EN LANDSCHAP	22
2.2.4 ... INZAKE VERKEER	22
2.3 RUIMTELIJK BELEID EN SECTORALE INITIATIEVEN IN DE GEMEENTE .....	23
2.3.1 ... INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING	23
2.3.2 ... INZAKE NATUUR EN LANDSCHAP	25
2.3.3 ... INZAKE VERKEER	28
2.3.4 ... INZAKE HUISVESTING	32
2.4 ANDERE RELEVANTE STUDIES EN PROJECTEN .....	33
2.4.1 STUDIE UNIVERSITEIT GENT IN VERBAND MET ECONOMISCH KNOOPPUNT MALDEGEM	33
2.4.2 RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN ZEELAND (NEDERLAND)	34
<b>3 DE GEMEENTE BINNEN HAAR RUIMERE OMGEVING.....</b>	<b>35</b>
3.1 MALDEGEM BINNEN DE REGIONALE OPEN RUIMTE STRUCTUUR .....	35
3.2 MALDEGEM BINNEN DE REGIONALE NEDERZETTINGS- EN TEWERKSTELLINGSSTRUCTUUR .....	37
3.3 MALDEGEM BINNEN DE REGIONALE VERKEERSSTRUCTUUR .....	40
<b>4 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE GEMEENTE.....</b>	<b>41</b>
4.1 BASISSTRUCTUUR VAN DE GEMEENTE.....	41
4.1.1 FYSISCH-GEOGRAFISCH BASISWEEFSEL	41
4.1.2 CULTUURHISTORISCHE EVOLUTIE	42
4.2 STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN VAN DE GEMEENTE .....	49
4.3 UITWERKING VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR AAN DE HAND VAN DEELSTRUCTUREN .....	52

4.3.1	BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR	52
4.3.2	BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR	56
4.3.3	BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	63
4.3.4	BESTAANDE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR	71
4.3.5	BESTAANDE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR	78
4.3.6	BESTAANDE STRUCTUUR SPORT EN RECREATIE	82
4.3.7	DE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	84
4.4	UITWERKING VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR AAN DE HAND VAN DEELRUIMTEN.....	87
4.4.1	VERSNIPPERDE DEKZANDRUG	88
4.4.2	KERNEN IN DE OPEN RUIMTE	93
4.4.3	DE BOSGORDEL	97
4.5	KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSEN .....	99
4.5.1	KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSEN PER DEELSTRUCTUUR	99
4.5.2	KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSEN PER DEELRUIMTE	108
<b>5</b>	<b><u>PROGNOSES, TAAKSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE BEHOEFTE</u> .....</b>	<b>111</b>
5.1	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN .....	111
5.1.1	BEVOLKINGSDYNAMIEK	111
5.1.2	BEVOLKINGS- EN GEZINSPROGNOSE	116
5.2	WOONBEHOEFTE EN AANBOD .....	118
5.2.1	RAMING VAN DE WONINGBEHOEFTE	118
5.2.2	AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN	121
5.2.3	CONFRONTATIE REËLE BOUWMOGELIJKHEDEN-WOONBEHOEFTE	123
5.2.4	JURIDISCH AANBOD AAN GROTE, AANEENGESLOTEN, NIET-UITGERUSTE GRONDEN IN WOON- EN WOONUITBREIDINGSGBIED	123
5.3	RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVGHEID .....	127
5.3.1	AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	127
5.3.2	RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVGHEID	129
5.4	RUIMTEBEHOEFTE VANUIT DE RECREATIEVE STRUCTUUR.....	133

# INLEIDING

---

Begin 2002 werd tussen het gemeentebestuur van Maldegem en bureau Vansteelandt een overeenkomst gesloten met het oog op de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Dit plan zal kaderen binnen het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening. De opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een gezamenlijke taak van de gemeente en haar bevolking, de ontwerper, de sectoren en de bovengemeentelijke overheden.

Het structuurplan, dat de basis zal vormen voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid van de komende jaren, wordt voorbereid door een extern ontwerper, studiebureau Vansteelandt, in nauwe samenwerking met de werkgroep GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) en het gemeentebestuur. Zij worden hierbij bijgestaan door de Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO<sup>1</sup>) en de stuurgroep.

## DE OPGAVE VAN STRUCTUURPLANNING

In het zeer dicht bebouwd Vlaanderen, draagt de ruimte duidelijk de sporen van het menselijk ingrijpen vanuit de verschillende maatschappelijke behoeften. Tijdens de laatste decennia is de schaal van het menselijk ingrijpen danig vergroot en is het veranderingsproces van onze bebouwde en niet-bebouwde omgeving in een stroomversnelling terecht gekomen. Om dit proces controleerbaar en beheersbaar te houden en er op die manier voor te zorgen dat de behoeften van de toekomstige generaties niet in het gedrang komen, is het noodzakelijk een goed gestructureerd ruimtelijk beleid te voeren. Dit veronderstelt een rationele en planmatige aanpak.

Planners en stedenbouwkundigen hebben gezocht naar een aantal instrumenten en methodes om aan een planningsproces gestalte te geven, m.a.w. om tot een efficiënte planning te komen. Aldus ontstond het begrip structuurplanning. Kern van structuurplanning is het op elkaar afstemmen van sectorale afspraken op de ruimte en hier een gewenste en evenwichtige samenhang in te vinden. Het is een planningsmethodiek die het mogelijk maakt om de hoofdlijnen van sectorale belangen in een samenhangend toekomstperspectief te zetten. Structuurplanning draagt volgende karakteristieken:

- een **integrale** vorm van planning: het louter analytisch en pragmatisch niveau (FRAGMENTEN) dient overstegen te worden om te zoeken naar de samenhang (STRUCTUREN) tussen de dingen. Dit dient zich te vertalen in een geïntegreerd in plaats van een gefragmenteerd ruimtelijk beleid.

---

<sup>1</sup> De GECORO is een officiële adviesraad ingesteld bij Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Ruimtelijke ordening.

- een **procesmatige** vorm van planning: structuurplanning komt stap voor stap tot stand.
- een **continu** en **cyclisch** proces: het kan niet de bedoeling zijn van structuurplanning om de toekomstige ruimtelijke structuur concreet vast te leggen. Structuurplanning is dan ook nooit af, dit in tegenstelling tot de klassieke eindtoestandsplannen (BPA, Gewestplannen).
- een **actiegerichte** vorm van planning: structuurplanning is geen luchtledig begrip, het moet realiseerbaar zijn.
- een vorm van planning op **lange termijn**.
- een **flexibele** vorm van planning: het dient in zich het vermogen te dragen om verschillende interpretaties op te nemen zonder dat daarvoor het proces dreigt te ontsporen. Door deze flexibiliteit is structuurplanning beter in staat om te kunnen inspelen op de maatschappelijk dynamiek.

### Hoe verhoudt een structuurplan zich nu ten aanzien van dit proces ?

Het tot stand komen van een structuurplan vormt in feite een **moment in dit proces** waarop belangrijke uitspraken gedaan worden. Een structuurplan is immers tijd- en plaatsgebonden. Het geeft namelijk voor een bepaalde periode en voor een bepaald gebied (in dit geval de gemeente) de ruimtelijke visie weer, een concept over de gewenste structuur en de maatregelen om deze te realiseren. Daarmee waarborgt dit plan de inhoud, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maldegem vormt dus voor de gemeente een zeer belangrijke leidraad voor het voeren van een goed ruimtelijk beleid. Het structuurplan geeft het bestuur een lange termijn – visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt geconcipieerd vanuit een dubbel referentiekader:

- enerzijds vanuit de eigen gemeentelijk visievorming inzake ruimtelijk beleid die een soort synthese vormt van de diverse, sectorale aanspraken op de ruimte (landbouw, wonen, natuur, werken, verkeer en vervoer en recreatie). Het vormt een beleidsplan ván en vóór de gemeente;
- anderzijds vanuit de inhoudelijke doorwerking van structuurplannen op hogere schaalniveaus (in casu het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan).

## STRUCTUURPLANNING OP DRIE NIVEAUS

Om het centralistisch karakter van het ruimtelijk beleid uit het verleden tegen te gaan, moeten er volgens het decreet van 18 mei 1999 zowel op het gewestelijk, provinciaal als het gemeentelijk niveau structuurplannen worden gemaakt. Artikel 18 bepaalt dit expliciet : het Vlaams Gewest stelt voor het Vlaams grondgebied het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op; een provincie voor haar grondgebied het provinciaal ruimtelijk structuurplan; de gemeente voor haar grondgebied het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarbij wordt het subsidiariteitsbeginsel volwaardig toegepast. In een structuurplanningsproces worden regelmatig momenten van intens overleg en mechanismen voor terugkoppeling binnen en

tussen de verschillende beleidsniveaus voorzien. Het decreet legt tevens een coördinatie tussen de verschillende niveaus over het eindresultaat op. De bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan mogen niet afwijken van die van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het richtinggevend gedeelte ervan mag enkel na uitvoerige motivering afwijken van dat van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Op dezelfde manier moet een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zich richten naar het provinciaal ruimtelijk structuurplan of bij ontstentenis ervan, naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen<sup>2</sup>

## EEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BESTAAT UIT DRIE DELEN

Conform het decreet wordt het structuurplan vertaald naar de drie delen waaruit het structuurplan moet bestaan nl. een informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte.

**Informatief gedeelte:** brengt de bestaande toestand van de gemeente in kaart. Hierin worden tevens prognoses gemaakt en wordt de relatie aangegeven met bestaande plannen en projecten (planningscontext).

**Richtinggevend gedeelte:** is het belangrijkste deel: het geeft aan waar de gemeentelijke overheid naartoe wil en welke (ruimtelijke) keuzes ze maakt. Het geeft bijvoorbeeld aan waar de gemeente een lokaal bedrijventerrein wil inplanten, in welke zones ze het wonen wil stimuleren, en hoe ze eenzelfde beekvallei anders gaat inrichten binnen een woongebied, een landbouwgebied of een natuurgebied. Concrete overheidsbeslissingen mogen niet tegen dit richtinggevend gedeelte ingaan, tenzij daar een grondige motivering wordt voor gegeven<sup>3</sup>.

**Bindend gedeelte:** geeft de taakverdelingen en concrete engagementen waarvan de desbetreffende overheid niet mag afwijken. Hier geeft de gemeente bijvoorbeeld aan voor welke gebieden of knelpunten ze in de eerste plaats een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) zal opmaken.

## STRUCTUURPLANNINGSPROCES

Een helder planproces is van belang voor de juiste inbreng van informatie en kennis, creativiteit, communicatie en middelen in het plan. Het planvormingsproces is het geheel van initiatieven dat wordt opgezet en uitgevoerd om te komen tot een deskundig onderbouwd en afgewerkt structuurplan. In dit overleg vinden een aantal overlegmomenten plaats met de GECORO, het projectteam, overheidsinstanties, bevolking, deskundigen, ...

---

<sup>2</sup> Bron : DIERICKX, C., JACOBSON, C., MAES, J. EN VAN HECKE, E. (red), Omgaan met ruimte. Een vormingspakket over ruimtelijke ordening. Brussel, AROHM, 1999, 29p.

<sup>3</sup> Bron : MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, Visie en praktijk : de krachtlijnen van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Brussel, AROHM.

## VERLOOP VAN HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES IN DE GEMEENTE

Het planvormingsproces dat wordt gevolgd verloopt in vier fasen. Elke fase bestaat uit een aantal stappen. De vier fasen waarvan de stappen deel uitmaken zijn de verkennende fase, de onderzoekende fase, de voorontwerpfase en de officiële fase. De officiële fase is de fase waarin het ontwerp structuurplan na openbaar onderzoek wordt omgezet in een wettelijk aanvaard structuurplan.

In onderstaand schema wordt een schematische weergave gegeven van het gemeentelijk structuurplanningproces dat de gemeente zal volgen bij de totstandkoming van het GRS

FASERING	TAKEN, DOCUMENTEN	OVERLEG	COMMUNICATIE
FASE 1: Verkennende fase	Stap 1: verkennend gesprek met werkgroep GRS- procesnota	Projectorganisatie: communicatie en samenwerkingsmodel	
	Stap 2: intentienota	Planningscontext, structuurbepalende elementen, knelpunten & potenties	
Resultaat	PROCESNOTA en INTENTIENOTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werkgroep GRS</li> <li>• Schepencollege</li> </ul>	
FASE 2: Onderzoekende fase	Stap 3: startnota	- Analyse bestaande toestand - Aanzet gewenste structuur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- interviews</li> <li>- externe belanghebbenden</li> <li>- sectorraden</li> <li>- kerngroepen</li> </ul>
	Stap 4: deelonderzoek-opmaak deelnota's	- Gericht onderzoek - Aanzet gewenste structuur	
	Stap 5: uitwerken bestaande structuur deelruimten	Aanzet uitwerken deelruimten	
Resultaat	STARTNOTA en DEELNOTA'S	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Werkgroep GRS</li> <li>• Stuurgroep</li> <li>• College en gemeenteraad: officieus</li> <li>• Bestuurlijk overleg gewest en provincie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevolking: - vermelding in bestuurlijk informatieblad</li> <li>• Ter inzage leggen startnota</li> </ul>
FASE 3: Voorontwerp-fase	Stap 6: concept structuurplan	- Afwerken informatief gedeelte - Opmaak richtinggevend deel	
	Stap 7: samenstellen voorontwerp	Opmaken in drie delen	
Resultaat	VOORONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Advies GECORO</li> <li>• Advies aanpalende buurgemeenten</li> <li>• College stuurt voorontwerp op naar provincie en gewest</li> <li>• plenaire vergadering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Infobrochure</li> <li>• Informatie- en inspraakvergadering</li> <li>• Vermelding in bestuurlijk informatieblad</li> <li>• Ter inzage leggen voorontwerp</li> </ul>
FASE 4: Officiële fase	Stap 8: Aanpassen voorontwerp	Stap 9: structuurplan	
Resultaat	ONTWERP RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Advies GECORO</li> <li>• Voorlopige vaststelling gemeenteraad</li> <li>• Opsturen naar Prov. en Vl. Regering</li> <li>• Openbaar onderzoek</li> <li>• GECORO brengt gemotiveerd advies uit over bezwaren bij gemeenteraad</li> <li>• Definitieve vaststelling structuurplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanplakking in de gemeente</li> <li>• Bericht in Belgisch Staatsblad</li> <li>• Informatie- en inspraakvergadering</li> <li>• Verspreiden informatiefolder</li> <li>• Ter inzage leggen ontwerp</li> </ul>

Figuur 1: Stappenplan in het planproces voor het GRS Maldegem

## OVERLEG EN COMMUNICATIE

In een goed proces van structuurplanning is een goede communicatie en voorlichting van grote waarde. Enerzijds om belanghebbenden te laten meedenken, te laten participeren in het planproces, anderzijds om draagvlak te creëren voor het toekomstig ruimtelijk beleid dat in de gemeente zal gevoerd worden. Communicatie verhoogt het bestuurlijk, ambtelijk en maatschappelijk draagvlak voor structuurplanning. Het is evenwel van belang aan te geven

dat de communicatie geen doel is op zich maar dat ze een bijdrage moet leveren tot een kwaliteitsvol en gedragen eindproduct.

## ORGANISATIE VAN HET PLANNINGSPROCES IN DE GEMEENTE

In een structuurplanningsproces is een geslaagde combinatie van drie afzonderlijke processen inzake deskundigheid, betrokkenheid en besluitvorming van essentieel belang.

Zowel de deskundige als de bevolking en het beleid hebben op bepaalde momenten hun eigen logica, ritme, gevoeligheden en finaliteiten in een plan. Zo vragen zij alle drie op bepaalde momenten tijd voor zich en die momenten liggen ten dele verschillend :

- voor de ontwerper : wanneer er onderzoek moet gebeuren en inzichten op papier gezet;
- voor de bevolking : wanneer ervaringen moeten worden ingebracht en wanneer voorstellen moeten bezinken en worden afgewogen;
- voor de beleidsmensen : wanneer aan de hand van - soms uiteenlopende – conclusies van de bevolkingsinbreng, samenhangende keuzes moeten worden vastgelegd in beslissingen.

## SAMENWERKINGSVERBAND EN OVERLEGSTRUCTUREN

De ervaring leert dat het aangewezen is om in het kader van een ruimtelijk structuurplan nieuwe instanties zoals een werkgroep en een stuurgroep op te richten. Het structuurplan wordt opgemaakt in nauwe samenwerking met de werkgroep en het gemeentebestuur. Elke partner heeft een eigen rol en bevoegdheid in het structuurplanningsproces. Tijdens het proces varieert ook de wijze waarop en de intensiteit waarmee deze partners betrokken worden. Onderstaand worden de taken van de verschillende instanties toegelicht:

### **Werkgroep GRS :**

De werkgroep GRS bestaat uit personen die beroepshalve bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan betrokken zijn. De werkgroep GRS coördineert en organiseert alle werkzaamheden van het planningsproces. Ze maakt afspraken en doet voorstellen voor de procedure en de concrete aanpak van het hele proces. Daarnaast bespreekt ze de verschillende voorstellen en brengt extra informatie aan.

De werkgroep is als volgt samengesteld:

- de Burgemeester
- de schepen voor ruimtelijke ordening en leefmilieu
- de schepen van lokale economie, werkgelegenheid, KMO, financiën en toerisme
- de gemeentesecretaris
- ambtenaren van de stedenbouwkundige dienst
- twee vertegenwoordigers van de ontwerper
- al naargelang het onderwerp kan de werkgroep tijdelijk versterkt worden met een externe deskundige en/of schepen bevoegd voor het desbetreffende beleidsdomein



**Stuurgroep :**

De stuurgroep is het overlegorgaan dat advies uitbrengt over alle belangrijke stappen en documenten van het planningsproces. Ze wordt in principe geconsulteerd per afgewerkt deel van het structuurplan. De stuurgroep wordt als volgt samengesteld:

- Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (GECORO).
- Schepencollege.
- Geïnteresseerde vertegenwoordigers van de maatschappelijke geledingen die bij het proces betrokken kunnen worden.
- Eén afgevaardigde van elk in de gemeenteraad erkende fractie.

Bij opmaak van het voorontwerp werd de stuurgroep meermaals vergaderd omtrent de beleidsopties die de gemeente wenst te nemen:

- 3/12/2002: stand van zaken startnota
- 17/3/2003: startnota
- 30/9/2003: nota gewenste nederzettingsstructuur
- 3/12/2003: nota gewenste ruimtelijke-economische structuur
- 26/1/2004: nota gewenste open ruimte structuur
- 23/2/2004: nota gewenste structuur sport en recreatie, verkeer en vervoer en landschap
- 26/4/2004: nota gewenste structuur deelruimten + bindend gedeelte.

**GECORO<sup>4</sup> :**

In de oude wetgeving bestond al de mogelijkheid om een gemeentelijke commissie van advies op te richten, weliswaar zonder verplichting. Met het nieuw decreet wordt elke gemeente met meer dan 10 000 inwoners verplicht om een GECORO te installeren. Dit betekent dat elke gemeente ertoe gehouden is een GECORO op te richten en de leden hiervan te benoemen.

De samenstelling is decretaal bepaald, doch de gemeente beschikt over een zekere vrijheid om de mandaten in te vullen. In de GECORO zetelen de vertegenwoordigers van de voornaamste maatschappelijke geledingen binnen de gemeente: de economische sector, de socio-culturele sector, landbouworganisaties en milieuverenigingen en deskundigen op het vlak van de ruimtelijke ordening.

Opdrachten en taken :

- De commissie speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- Ze geeft voorafgaandelijk advies aan de gemeenteraad voor de voorlopige vaststelling van het plan.

---

<sup>4</sup> De GECORO is een officiële adviesraad ingesteld bij Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de Ruimtelijke ordening.

- Zij bundelt en coördineert de reacties van het openbaar onderzoek en van de adviesronde over het ontwerp.
- Zij geeft een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad die het plan definitief vaststelt op basis van al die gegevens.
- De GECORO zorgt voor inhoudelijke adviezen over de planvoorstellen naar het beleid toe. Ze brengt advies uit over de voorbereidende nota's en studies van de werkgroep GRS, bespreekt – indien nodig – concrete dossiers en brengt ook suggesties aan voor de aanpak van de structuurplanning en de ruimere inspraak.
- De commissie kan ook zelf door de gemeenteraad om advies gevraagd worden over alle vraagstukken i.v.m. ruimtelijke ordening binnen de gemeente.

### **Structureel overleg tussen verschillende planningsniveau's**

Op belangrijke momenten in het planningsproces wordt een structureel overleg georganiseerd met het Vlaams Gewest en de provincie.

Een eerste structureel overleg vindt plaats wanneer de startnota is afgewerkt. Dit overleg ging door op 15/5/2003. Na afronding van het voorontwerp wordt het document voorgelegd aan de andere planningsniveau's. Er waren twee overlegmomenten met name op 19/10/2004 en op 27/4/2005).

### **Informatie en inspraak voor de hele bevolking**

In dit punt wordt ingegaan op hanteerbare formules voor het betrekken van de hele bevolking bij het structuurplanningsproces, ruimer dan de groep van belangstellenden die intensief meewerkt. Het betreft informatiedoorstroming, ruimere inspraak, alsook vorming en sensibilisering. Een goed georganiseerde ruimere inspraak bezorgt de structuur-planning en het ruimtelijk beleid zijn grootste maatschappelijk draagvlak.

Hieronder volgen de elementen die Maldegem zal aanwenden voor de communicatie met haar inwoners:

- een herkenbare katern in het gemeentelijk informatieblad. Deze katern geeft steeds de stand van zaken weer i.v.m. het structuurplanningsproces.
- de mogelijkheid om de startnota, het concept richtinggevend en bindend gedeelte, het voorontwerp ruimtelijk structuurplan en het ontwerp ruimtelijk structuurplan steeds in te kijken op de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.
- voor vragen i.v.m. het structuurplan zal men steeds terecht kunnen op de stedenbouwkundige dienst van de gemeente.
- wanneer het voorontwerp structuurplan klaar is zal de gemeente per kern een informatie- en inspraakvergadering organiseren nl. voor Maldegem-Adegem, Kleit, Middelburg en Donk. Op deze overlegmomenten wordt het voorontwerp van structuurplan toegelicht en besproken. Er wordt getoetst of er bij de ruime bevolking een maatschappelijk draagvlak aanwezig is voor de geformuleerde voorstellen.
- De gemeente zal een folder publiceren over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In deze folder zullen plaats en datum van de informatie- en inspraakvergaderingen vermeld staan.

- Eenmaal het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorlopig is vastgesteld in de gemeenteraad onderwerpt het College van Burgemeester en Schepenen het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan een openbaar onderzoek. Dit zal gebeuren conform de bepalingen van het decreet van 1 mei 2000 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (Art. 33).

- **Besluitvormingsproces**

In het besluitvormingsproces worden de momenten aangegeven waarbij de gemeenteraad en de provinciale of gewestelijke overheid hun formele goedkeuring geven aan bepaalde documenten in het structuurplanningsproces. Deze zijn:

- Beslissing van de gemeenteraad tot de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- Beslissing van het college tot het aanstellen van een ontwerper
- Voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de gemeenteraad
- Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de gemeenteraad
- Goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan door de Bestendige deputatie of de Vlaamse Regering.

De gemeente wenst over een – bij ministerieel besluit – goedgekeurd ruimtelijk structuurplan te beschikken vóór het einde van 2005 (cfr. Art. 193 §3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen).

# 1 SITUERING VAN DE GEMEENTE

De gemeente is gelegen in het noordwesten van de provincie Oost-Vlaanderen en grenst in het noorden aan Nederland en in het westen aan West - Vlaanderen. De buurgemeenten van Maldegem zijn Sint-Laureins, Eeklo, Zomergem, Knesselare (in Oost-Vlaanderen), Damme en Beernem (in West-Vlaanderen).



Samen met Eeklo vormt Maldegem een 'knooppunt' voor het Meetjesland, en dit zowel op economisch vlak als op vlak van voorzieningen. De bedrijvigheid, het onderwijs en de diensten hebben naast hun lokale ook een bovenlokale uitstraling.

Maldegem is met Eeklo en Brugge verbonden via de N9. Beide steden bevinden zich op korte afstand, respectievelijk 8 en 15km. Via de expresweg N49 zijn de havens van Gent, Terneuzen en Zeebrugge vlot bereikbaar. De N44 zorgt voor de ontsluiting naar Aalter (circa 12km) en de E40. Gent – centrum bevindt zich op circa 25km en is rechtstreeks bereikbaar via de N9, de N49 en de R4-west of via de E40.

De gemeente beslaat een oppervlakte van 9 625 ha, telt 22 075 inwoners en omvat naast Maldegem-centrum, de kleinere kernen Adegem, Kleit, Middelburg en Donk. De bevolkingsdichtheid bedraagt 2,33 inwoners per ha (2000). Dit is net iets lager dan de bevolkingsdichtheid in het arrondissement Eeklo (2,37 inw/ha), maar heel wat lager dan in de provincie (4,51 inw/ha) en het Vlaams Gewest (4,40 inw/ha).

De gemeente omvat een gevarieerd scala aan landschappen, gaande van een hoger gelegen heuvelachtig gebied in het zuiden via de verstedelijkte as Maldegem – Adegem naar het lager gelegen open polderlandschap in de meest noordwestelijke uithoek.

## 2 PLANNINGSCONTEXT

---

### 2.1 RUIMTELIJK BELEID EN SECTORALE INITIATIEVEN OP VLAAMS NIVEAU

#### 2.1.1 Maldegem in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De Vlaamse overheid heeft een systeem uitgewerkt van ruimtelijke structuurplanning waarbinnen visie en concrete acties op elkaar aansluiten. De basis van dit beleid is een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat de krijtlijnen voor het ruimtelijk beleid uitzet.

- **Maldegem : gelegen in het buitengebied**

In het RSV is Maldegem gelegen in één van de 5 buitengebieden binnen het verstedelijkt Vlaanderen. Dit wil zeggen een landelijk gebied waar open ruimte overweegt en waar het wenselijk is om een socio-economisch beleid te voeren inspelend op de waarden, de samenstellende delen en de eigenschappen van dit buitengebied.

Het buitengebied is dus het gebied waar de open en onbebouwde ruimte overweegt. De belangrijkste doelstellingen voor het buitengebied zijn het ontwikkelen van landbouw, natuur en bossen in goed gestructureerde gehelen, het afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem en het tegengaan van de versnippering van de open ruimte door landbouw-, bosbouw-, woon-, en werkfuncties zoveel mogelijk te bundelen. Met betrekking tot het buitengebied doet het RSV volgende uitspraken die relevant zijn voor Maldegem:

Wonen: In het buitengebied wordt gestreefd naar een woningdichtheid van 15 won/ha. Bovendien moet de woonbebouwing opgevangen worden in de daartoe best uitgeruste kernen.

Natuur: Het RSV volgt voor de natuur de filosofie en de terminologie van het decreet Natuur (dd. 8/10/1997). Hierin wordt een onderscheid gemaakt in grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling en natuurverwevingsgebieden. Het afbakenen van deze gebieden is een taak van de Vlaamse en/of de provinciale overheid. Maar niet alleen deze grote gebieden hebben een grote natuurwaarde. Ook minder grote of minder opvallende natuurelementen in de gemeente zijn van belang. Kleine biotopen of kleine landschapselementen in een landbouwgebied (holle wegen, poelen, bomenrijen, houtkanten, rietkragen, ...).

Landbouw: Landbouw is een belangrijke functie in het buitengebied. Om de landbouwstructuur te versterken stelt het RSV de afbakening van de gebieden voor beroepslandbouw in het vooruitzicht. Tegelijkertijd worden ook verwevingsgebieden tussen landbouw en natuur afgebakend, waar plaats is voor natuur én landbouw. Het RSV bakent de bouwvrije zones af. Bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen. Ze worden zo geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels in zijn opgenomen.

Landschap: Het Meetjesland is aangeduid als een gaaf landschap. Een gaaf landschap is er één waarvan de samenhang slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen. Bij de gave landschappen staan het behoud en de versterking van de structurerende landschapselementen en -componenten voorop.

▪ **Maldegem : géén stedelijk gebied, wél een specifiek economisch knooppunt**

Maldegem werd niet aangeduid als stedelijk gebied omwille van volgende reden<sup>5</sup>: “ Volgens de functioneel-hiërarchische benadering kan Maldegem beschouwd worden als kleine stad. Bovendien is Maldegem gelegen nabij het regionaalstedelijk gebied Brugge en het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo. In het groot aaneengesloten gebied van het buitengebied, met name het Meetjesland is het wenselijk de groei van wonen en in het bijzonder stedelijke voorzieningen en diensten veeleer op te nemen in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo, dat vandaag reeds beter is gesitueerd in de stedelijke hiërarchie. Om de economische betekenis en de opties binnen het regionaal-economisch beleid van het gebied te ondersteunen, wordt Maldegem wel geselecteerd als economisch knooppunt.”

Maldegem werd dus in het RSV aangestipt als economisch knooppunt. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wil de (nieuwe) economische activiteiten concentreren in de economische knooppunten. De economische knooppunten zijn: het netwerk van het Albertkanaal, alle geselecteerde stedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten. Bij deze laatste (waartoe Maldegem behoort) gaat het over gemeenten die door hun ligging, om historische redenen of omwille van het uitdeinen van bedrijven buiten het stedelijk gebied, een belangrijke rol vervullen binnen de economische structuur van Vlaanderen. De specifieke economische knooppunten werden geselecteerd op basis van drie criteria:

- totale tewerkstelling in de gemeente van méér dan 3 500 personen (Maldegem: 6177);
- een totale industriële tewerkstelling van méér dan 1 000 personen (Maldegem: 1500);
- een arbeidsbalans<sup>6</sup> van méér dan 60% ( Maldegem: 70%);

In het RSV wordt vooropgesteld om de economische activiteiten in de economische knooppunten zoveel mogelijk te bundelen aansluitend op bestaande bedrijventerreinen. Het RSV maakt daarbij een onderscheid tussen regionale bedrijventerreinen, die door de provincie worden aangeduid en lokale bedrijventerreinen die door de gemeente zelf worden aangeduid. De lokale bedrijventerreinen moeten ofwel aansluiten op een hoofddorp, ofwel aansluiten op een bestaand bedrijventerrein.

▪ **Regionale lijninfrastructuren door Maldegem**

Wegeninfrastructuur:

Het structuurplan Vlaanderen gaat uit van een hiërarchische wegencategorisering. Hierbij wordt uitgegaan van de gewenste functie (verbinding/gebiedsontsluiting/erfontsluiting) van de weg ten aanzien van de bereikbaarheid en de leefbaarheid.

---

<sup>5</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997, deel 2 Gewenste Ruimtelijke Structuur, pg339

<sup>6</sup> De arbeidsbalans is de verhouding tussen de totale werkbevolking in de gemeente en de actieve bevolking van de gemeente.

In het RSV is de A11/N49 opgenomen als een hoofdweg. Deze verbinding behoort tot het Trans-European Network (TEN), het Europese netwerk van (hoofd)transportassen. De A11/N49 behoort tot dit netwerk omdat hij de voornaamste interhavenverbinding over de weg vormt tussen de havengebieden van Zeebrugge, Gent en Antwerpen. Voorwaarde is dat, conform haar internationale verbindingsfunctien het aantal op- en afritcomplexen beperkt blijft. Deze verbeterde verbinding maakt een grotere complementariteit mogelijk tussen de Vlaamse Zeehavens.

De N44 is opgenomen als primaire weg I. De N44 verzorgt de verbinding tussen de A10/E40 (op- en afritcomplex Aalter) en de A11/N49 (op- en afritcomplex Maldegem).

Zowel van de N44 als van de N49 zal een streefbeeld opgemaakt worden.

#### Spoorweginfrastructuur:

De spoorlijn die Maldegem via Eeklo met Gent verbindt is enkel van lokaal belang en is dus niet structuurbepalend op Vlaams niveau.

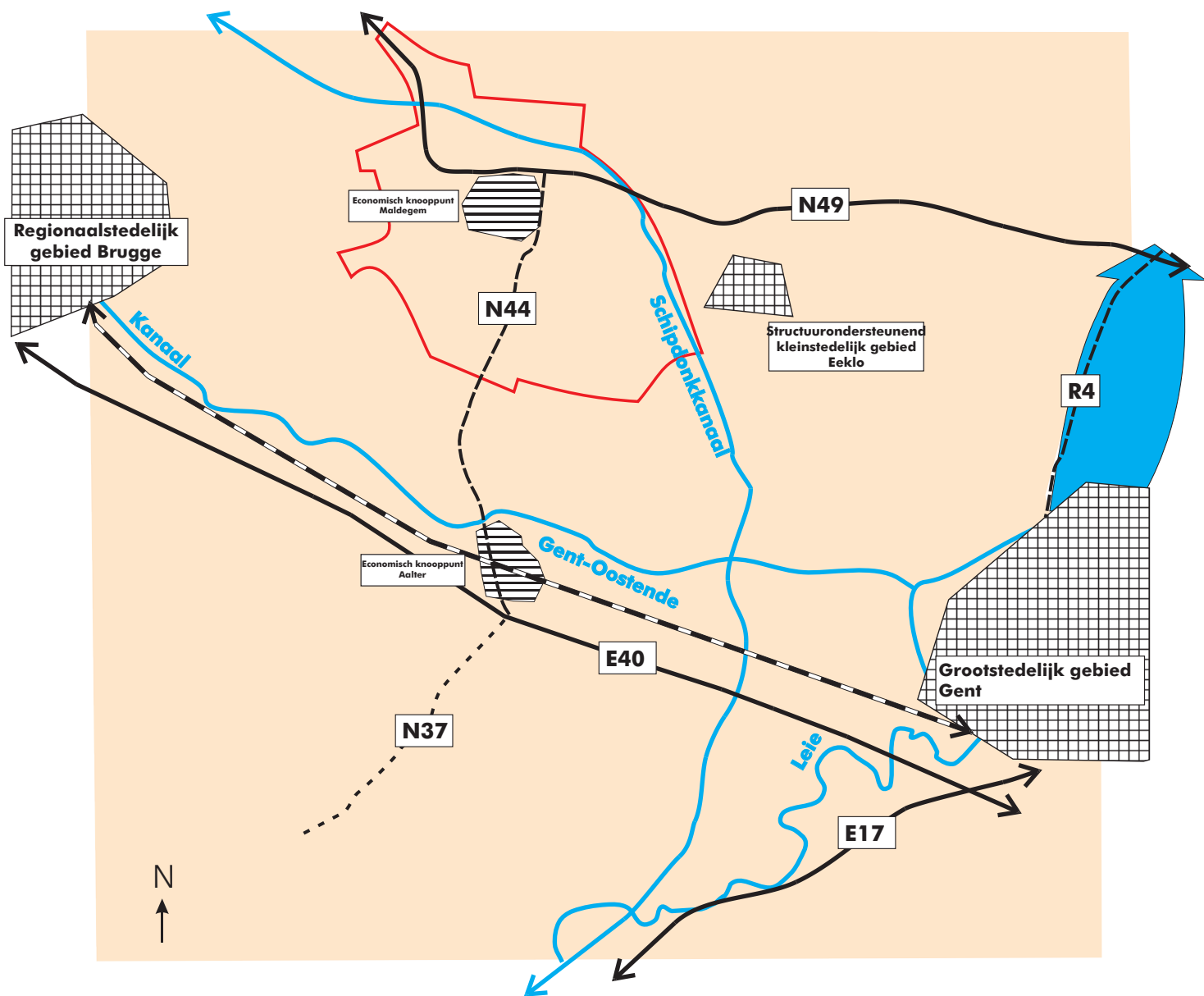
Het RSV voorziet de eventuele bouw van een nieuwe spoorlijn, langsheen de N49. In het investeringsplan van 2001-2010 van de NMBS wordt evenwel geen melding meer gemaakt van een nieuwe spoorlijn langs de N49/A11. Een uitbreiding van het aantal sporen tussen Gent en Brugge tussen Dudzele en Brugge zijn immers bedoeld om de toename van het goederenverkeer tussen Zeebrugge en Gent op te vangen.

#### Waterwegen:

Om in de toekomst een waterweg met een internationale verbindingsfunctie tussen de zeehaven van Zeebrugge en het hoofdwaterwegennet mogelijk te maken zijn in het RSV drie mogelijke alternatieven gereserveerd. Eén van deze alternatieven is de uitbouw van een nieuw kanaal, met name het Schipdonkkanaal. De uitbouw ervan moet slechts overwogen worden in de mate dat de bestaande inlandse vaarwegen onvoldoende capaciteit en kwaliteit (geringe tonnage) zouden bieden voor het inlands transport.

#### Elektriciteitsleidingen:

Over het grondgebied van Maldegem lopen van west naar oost 2 hoogspanningsleidingen (150 kV). Er zijn geen specifieke uitspraken m.b.t. tot Maldegem geformuleerd. Er is wel een algemeen principe opgenomen dat stelt dat de totale lengte van het bovengronds 150kV-net niet uitgebreid wordt ("standstill-principe").



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maldegem

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

Legende

- |  |                            |  |  |
|--|----------------------------|--|--|
|  | Gemeentegrens van Maldegem |  | Stedelijk gebied   |
|  | Hoofdweg                   |  | Economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en buiten economisch netwerk |
|  | Primaire weg I             |  | Buitengebied   |
|  | Primaire weg II            |  | Poort (Zeehaven)   |
|  | Spoorweg                   |  |  |
|  | Waterweg                   |  |  |



## 2.1.2 Gewestplan

De gewestplannen zijn tot stand gekomen in de jaren '70. Gewestplannen zijn bodem-bestedingsplannen. Ze werden opgemaakt omdat men de bodembestemmingen wilde weten om bouw- en verkavelingsvergunningen te kunnen beoordelen. Het gewestplan is tot op heden nog steeds de basis voor het vastleggen van zowel bovengemeentelijke ruimtelijke structuren als de gemeentelijke bestemmingen in afwachting van het goedgekeurd provinciaal structuurplan en gemeentelijk structuurplan en hun uitvoeringsplannen. Maldegem is opgenomen in het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24/03/1978). Het grootste deel van het grondgebied van Maldegem wordt ingenomen door landschappelijk waardevol agrarisch gebied en agrarisch gebied. In het zuiden van de gemeenten komen 2 grote aaneengesloten bos- en natuurgebieden voor (het Drongengoedbos en het Kallekensbos). In het zuiden komen er ook nog meer versnipperde natuurgebieden voor. De woongebieden bestaan uit de dorpskernen van Maldegem, Adegem en Kleit. De kernen van Donk en Middelburg zijn afgebakend als woongebied met landelijk karakter. De vele woonlinten worden op het gewestplan aangeduid als woongebied of woongebied met landelijk karakter. Ze versnipperen het landschap. Van de 11 woonuitbreidingsgebieden werden er 5 gedeeltelijk ingevuld door een woonfunctie of andere functies. In de gemeente komen 2 industriezones voor en 10 ambachtelijke zones. Op het gewestplan zijn enkele bestemmingen die achterhaald zijn: natuurgebied aan de Kronekalseide, ontginningsgebieden en bepaalde KMO-zones

## 2.1.3 Beschermden monumenten en landschappen

Maldegem heeft meerdere beschermden monumenten en landschappen op haar grondgebied. Deze zijn belangrijk om na te gaan of bepaalde initiatieven inzake nieuw- of vernieuwbouw mogelijk zijn. De beschermden monumenten, landschappen en dorpsgezichten in de gemeente zijn:

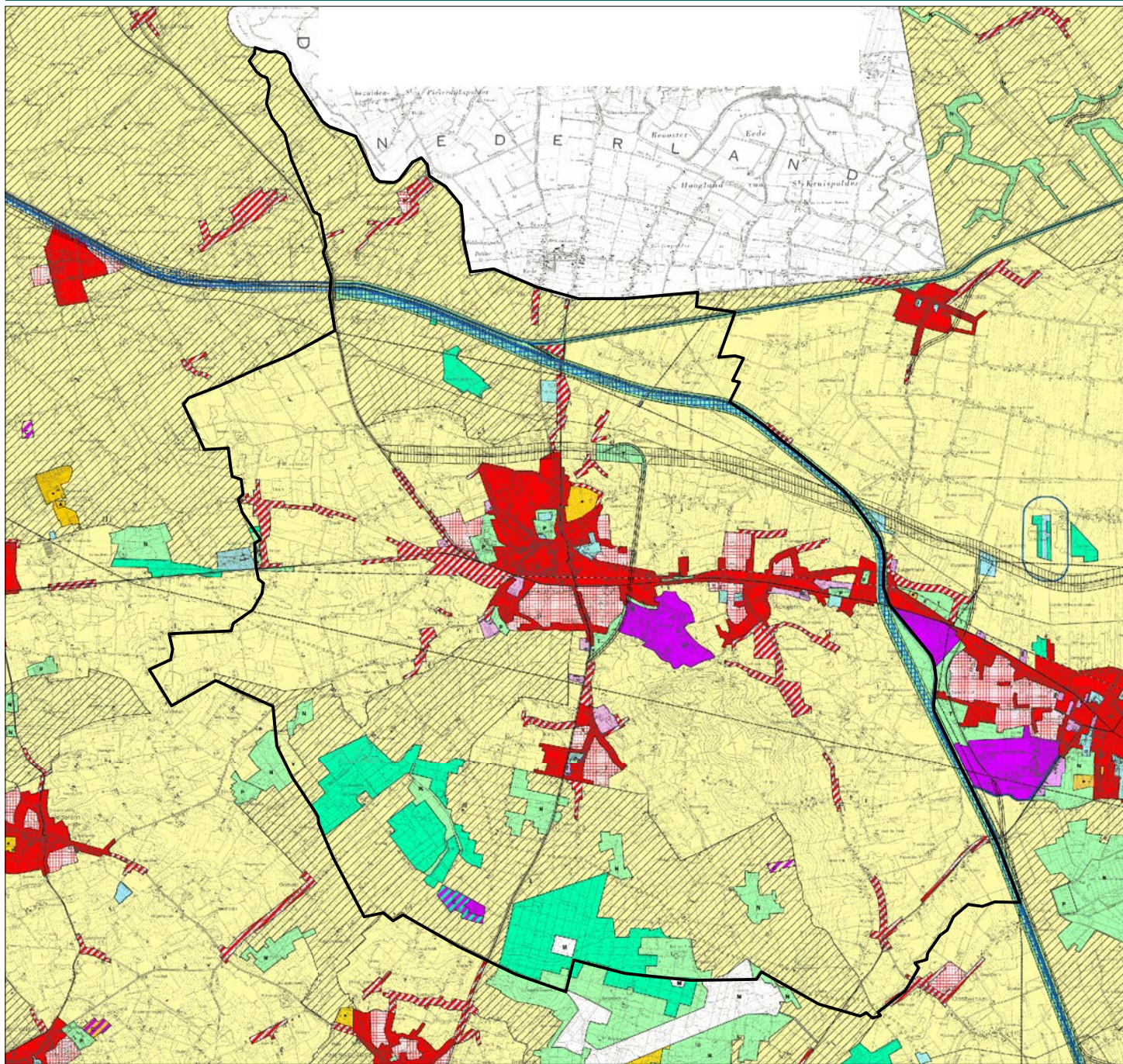
Als dorpsgezicht of landschap:	Als monument:
– Papinglohoeve en omgeving – beschermd als landschap	– Sint-Barbarakerk Maldegem
– St. Barbarakerk en omgeving-beschermd als dorpsgezicht	– Sint-Adriaanskerk Adegem
– Archeologische site van de voormalige Romeinse versterking te Maldegem-Vake- beschermd als monument	– Sint-Petrus-en-Pauluskerk Middelburg

Op 9/6/2004 werden bij Ministerieel besluit nog eens 29 monumenten beschermd:

Voormalig kerkhof rond St-Barbarakerk	Voormalig brouwershuis Tytgat
St.Petrus-en-Pauluskerk met kerkhof	Woning Van Nieuwenhuysse Marktstraat Maldegem
Kruis en kruisweg Westeindeke	Huis van Wassenhove Westeindestraat Maldegem
Het bedevaartsoord en de Mariagrot van Kleit	Huis Potvliege Noordstraat Maldegem
Oud Schepenhuis te Maldegem	Voormalige woning en kliniek van dr E. De Lille
Voormalige herberg 'Oud Stadhuis'	Papinglohoeve
Gemeentehuis van Maldegem	Hoeve Warmestraat 38 Maldegem
Gedeelte van klooster en school van de Maricolen	Hoeve Warmestraat 29 Maldegem
Schandpaal van Middelburg	Voormalig Rotsaertmolen
Kasteel Reesinghe	Molenerf Kleitkalseide
Kasteeltje Noordstraat 15 Maldegem	Site van het spoorwegstation Maldegem
Het St-Annakasteel	Spoorwegstation Donk
Villa 'Nieuw Malecote'	Spoorwegbrug over Schipdonkanaal
Dekenij Maldegem	Lievebrug over het Leopoldkanaal
Voormalig kosterhuis	

Middelburg werd eveneens beschermd als archeologisch patrimonium.





Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem





Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Oprachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

Legende

- 1. Papinglohoeve en omgeving - beschermd als dorpsgezicht - K.B. 18/09/1981
- 2. St. Barbarakerk en omgeving - beschermd als dorpsgezicht - K.B. 10/02/1981
- 3. Archeologische site van de voormalige Romeinse versterking te Maldegem - Vake - beschermd als monument - M.B. 22/06/1994
- 4. St. Barbarakerk Maldegem - beschermd als monument - M.B. 30/09/1991
- 5. St. Adriaanskerk Adegem - beschermd als monument - K.B. 03/07/1942
- 6. St. Petrus- en Pauluskerk Middelburg - beschermd als monument - K.B. 28/12/1936

## 2.1.4 ... inzake natuur (en landschap)

### ▪ **Bosdecreet – studie “Langetermijnplanning voor bosbouw”**

Het bosdecreet gaat uit van de multifunctionaliteit van het bos. Zowel voor openbare als voor privébossen dient onder bepaalde voorwaarden een beheersplan te worden opgesteld.

Het bosdecreet voorziet een lange-termijnplanning, binnen het raam waarvan uitvoeringsplannen worden opgesteld. Door het Laboratorium voor bosbouw/Mens en Ruimte werd in 1993 een studie uitgewerkt getiteld “Langetermijnplanning voor bosbouw”. Tussen de Drongengoedbossen en de Kallekensbossen–Burkelbos is een zone ingetekend die moet fungeren als een ‘stapsteen’ met de bedoeling beide boscomplexen met elkaar te verbinden.

Voor het Kallekensbos-Burkelbos staat een interne verdichting voorop. Doel is om de verspreid liggend bossen en/of bosjes op elkaar te laten aansluiten. Het streefcijfer is 100ha waarvan ook een deel op het grondgebied van de buurgemeente Beernem.

Het Drongengoedbos en omgeving werd aangeduid als een zone waar nood is aan bosuitbreiding vanuit verschillende functies (natuurbehoudsfunctie en sociale functie). Het streefcijfer is 20 ha waarvan ook een deel op het grondgebied van de buurgemeente Knesselare.

## 2.1.5 ... inzake landbouw

### ▪ **Mestactieplan**

De vermelding van het mestactieplan in het kader van het gemeentelijk structuurplan is van belang omdat bemestingsnormen gekoppeld zijn aan de bestemmingen op het gewestplan. In de gewestplanbestemmingen natuurgebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde, bosgebied, agrarisch gebied met ecologisch belang en natuurreservaat zijn verscherpte bemestingsnormen van kracht.

In uitvoering van de Vlarem-II-wetgeving, werden de gemeenten onderscheiden op basis van hun mestproductie. Maldegem is hierin opgenomen als een zwarte gemeente. Dit wil zeggen dat de productie van dierlijke mest ten aanzien van de beschikbare oppervlakte cultuurgrond de limiet van de verzadiging heeft overschreden. Maldegem heeft m.a.w. een netto-overschot aan dierlijke mest. Dit overschot moet worden afgebouwd. Indien dit niet gebeurt dan zal de veestapel moeten worden afgebouwd.

In zwarte gemeenten is het bovendien verboden nieuwe veeteeltbedrijven op te richten.

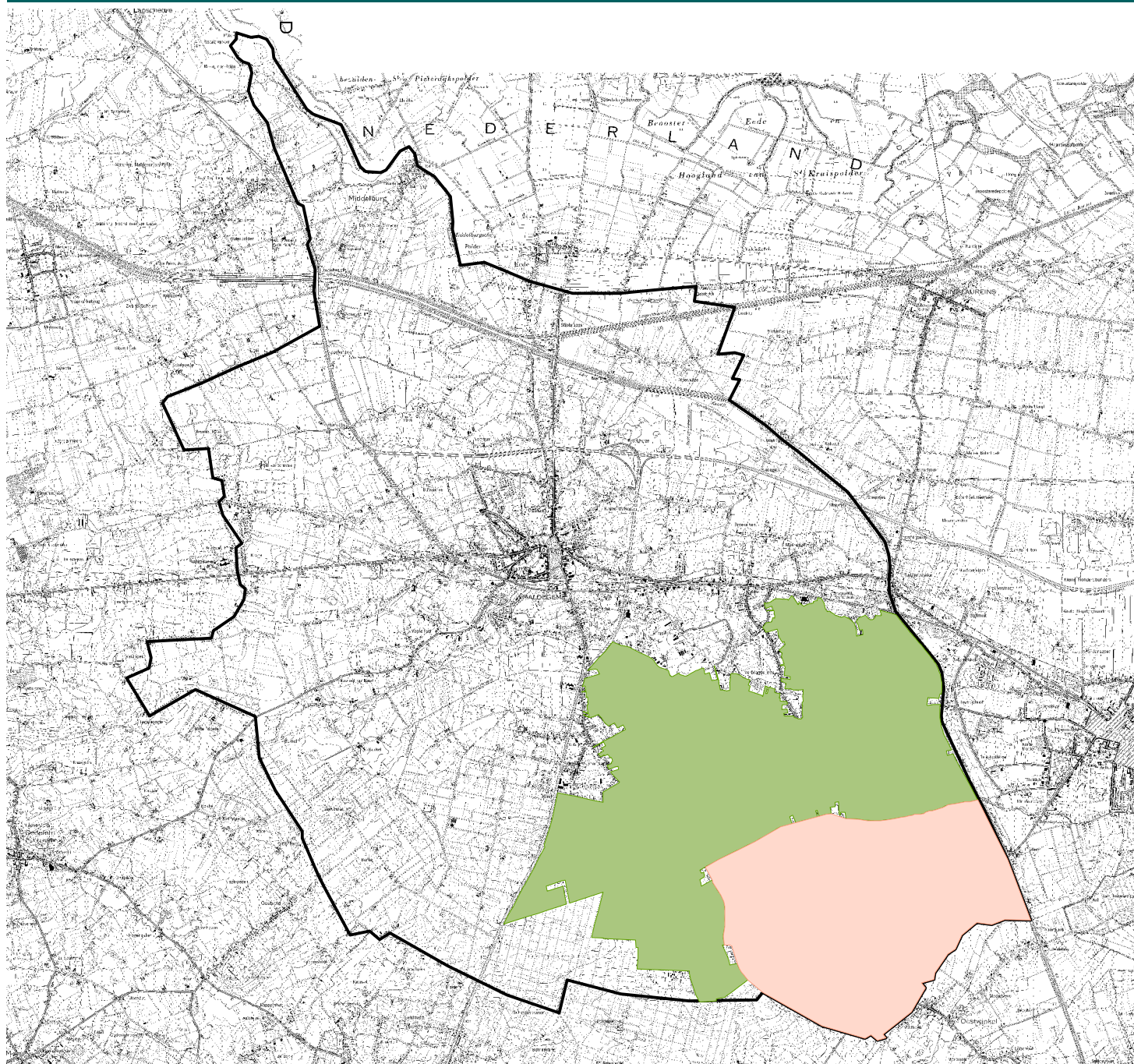
### ▪ **Ruilverkavelingen in Maldegem**

In Maldegem vonden twee ruilverkavelingen plaats:

1. In de jaren '70 : De ruilverkaveling “Adegem-Oostwinkel-Ronsele” situeerde zich in het uiterste zuiden van de gemeente rond de gehuchten Kruijpuit en Veldekes
2. In de jaren '80-'90: Ruilverkaveling Maldegem: Deze ruilverkaveling “Maldegem” is volledig uitgevoerd. Op 5 december 1984 werd de ruilverkaveling nuttig verklaard door de bevoegde minister. De ruilverkavelingsakte die rechtsgeldigheid aan de nieuwe eigendoms- en gebruikstoestand binnen het ruilverkavelingsblok geeft, werd ondertekend op 22 december 1994.



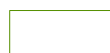
## Kaart 4: Ruilverkaveling in Maldegem



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Oprichtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

### Legende



Ruilverkaveling "Maldegem"



Ruilverkaveling "Adegem - Oostwinkel - Ronsele"

## 2.1.6 ... inzake huisvesting

### ▪ **Woningvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden**

In de geest van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en in uitvoering van de Vlaamse Wooncode heeft de Vlaamse regering met het besluit op de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden en de woningbouwgebieden het sectorale huisvestingsbeleid ruimtelijke randvoorwaarden opgelegd. Of anders gesteld, de Vlaamse Regering wenst haar huisvestingsinvestering te richten naar gebieden die een ingrijpende kwaliteitsachterstand hebben, de woonvernieuwingsgebieden, én naar duidelijk afgebakende inbreidingsgerichte zones waar nog nieuwbouw kan gesubsidieerd worden, de woningbouwgebieden. De afbakeningen dienen enkel als perimeters geïnterpreteerd te worden, als een lijn of meer statistische buurten waarin het vanuit huisvestingsoogpunt nuttig is of noodzakelijk kan zijn om te investeren.

Volgens dit besluit zijn er in Maldegem 7 woonvernieuwingsgebieden gelegen en 15 woningbouwgebieden. Het is de bedoeling in de toekomst bij het toekennen van subsidies rekening te houden met de lokalisatie van de woningen of woonprojecten binnen of buiten deze gebieden.

## 2.1.7 ... inzake verkeer

### ▪ **Streefbeeld N49 : omvorming van de N49 tot autosnelweg**

Hoewel de N49 al sinds 1991 gecatalogeerd staat als 'autosnelweg', werd pas een aantal jaren geleden beslist de weg ook effectief in te richten als autosnelweg. In 1998 werd voor het deel Assenede–Knokke/Heist een MER opgestart. Na overleg tussen de betrokken administraties werd de MER stilgelegd om eerst een streefbeeld voor de N49 op te maken.

De bedoeling van deze studie, uitgewerkt door het WES in opdracht van de Afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen, is om vanuit de verkeerskundige functie van de weg en de ruimtelijke rol een voorstel te formuleren aan de Minister voor mobiliteit omtrent de gewenste noodzakelijke werken.

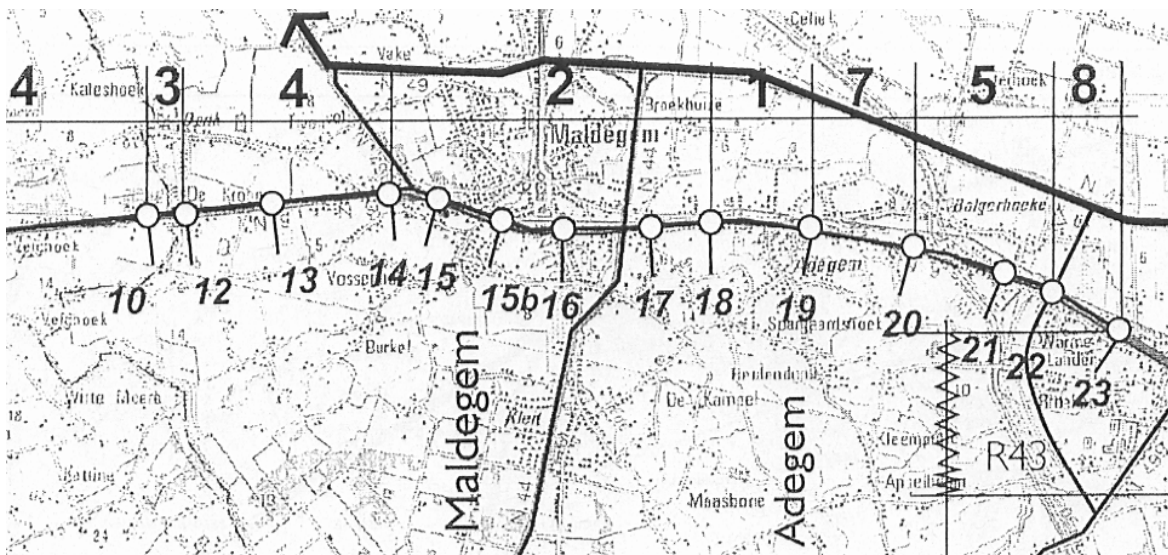
Volgende elementen zijn relevant voor Maldegem:

- Kruispunt N49-Oostdreef: dit kruispunt wordt afgesloten
- Kruispunt N49-Passiedreef-Vakebuurtstraat: dit kruispunt wordt afgesloten
- Kruispunt N49-N498 (Koning Albertlaan): dit kruispunt wordt afgesloten
- Kruispunt N49-Vakebuurtstraat: dit kruispunt wordt afgesloten
- Kruispunt N49-N410 (Aardenburgkalseide): brug over de N49; mogelijkheid tot oprijden van N49
- Kruispunt N49-N44: Het bestaande complex zal uitgebreid worden. Dit knooppunt zal samen met de aansluiting van de N410 op de N49 één aansluitingscomplex vormen.
- Kruispunt N49-Celieplas: dit kruispunt wordt afgesloten

## ▪ Streefbeeld N9

In maart 2005 werd het ontwerp i.v.m. het streefbeeld van de N9 tussen Gent en Brugge afgerond. Deze weg heeft verschillende functies (verzamelweg op lokaal niveau, verbindingsweg op bovenlokaal niveau, verzamelweg naar het hoofdwegennet, openbaarvervoer as, fietsverbinding) die op elkaar moeten afgestemd te worden teneinde tot een kwalitatief en verkeersveilig geheel te komen.

Volgend voorstel werd uitgewerkt voor Maldegem:



Volgende wegprofielen komen voor op het grondgebied van Maldegem:

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

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

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

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

**Wegprofiel 5 (Bedrijvenzone-open):** Bedrijfspanden domineren de functie van de weg, de openheid van het achterliggende landschap bepaalt het karakter. Een centrale hoofdbaan met langs beide kanten een ventweg

van 3 m. breed wordt voorzien. Fietsverkeer kan op fietspaden langs de ventwegen. Deze inrichting heeft de voorkeur, omwille van het scheiden van vrachtverkeer met fietsers.

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

Volgende knooppunten werden geselecteerd op het grondgebied van Maldegem:

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

#### ▪ **Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk**

Volgende wegen werken opgenomen in het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk:

functionele routes:

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

hoofdroutes:

Schipdonkkanaal  
 Oude spoorweg Donk-Maldegem

alternatieve routes:

Kronekalseide-Brugsesteenweg-Westeindestraat Markstraat-Stationsstraat



## 2.2 RUIMTELIJK BELEID EN SECTORALE INITIATIEVEN OP PROVINCIAAL NIVEAU

### 2.2.1 Maldegem in het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen

Naast het RSV is ook het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen een ruimtelijk referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bouwt verder op het Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Het PRS Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd op 18 februari 2014. Net zoals het RSV vormen alle onderdelen van het provinciaal structuurplan een samenhangend geheel dat het kader vormt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen bekijkt de gewenste ruimtelijke structuur aan de hand van verschillende hoofd- en deelruimten. Voor elk van deze deelruimten worden de uitgangspunten voor het beleid en de ruimtelijke visie en concepten geformuleerd. Maldegem behoort tot de deelruimte 'Westelijk openruimtegebied'. Dit gebied is onderdeel van wat in het RSV aangeduid wordt als een groot aaneengesloten openruimtegebied ten noorden van de E40 tussen het stedelijk gebied Brugge en het stedelijk gebied Gent en de Gentse zeehaven.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het 'Westelijk openruimtegebied' wordt verwoord met de slagzin 'Het westelijk openruimtegebied, onderdeel van een grensoverschrijdend openruimtegeheel met diverse kenmerken en functies'. Deze visie wordt vertaald in een 4-tal concepten:

- Gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie op basis van de landschappelijke differentiatie;
- Bundeling van het wonen en woonondersteunende functies in een beperkt aantal kernen;
- Evenwichtige geografische spreiding van de economie gekoppeld aan centrale plaatsen met de geschikte ontsluitingspotenties;
  - Voor het noordelijk deel van de deelruimte zijn dit Eeklo en Maldegem
- Een gebiedsontsluiting gericht op de belangrijkste centrale kernen.

Met deze visie en concepten als basis zijn de ontwikkelingsperspectieven per deelstructuur verder uitgewerkt:

Wonen: De provincie selecteert de kleinstedelijk gebieden, de hoofddorpen en de woonkernen. Maldegem is géén stedelijk gebied. Wel wordt Maldegem en Adegem aangestipt als hoofddorp<sup>7</sup>. De kernen Donk en Kleit zijn aangeduid als woonkernen. De hoofddorpen en de woonkernen staan

---

<sup>7</sup> Hoofddorp : zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.

Woonkern : hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Zij staan in voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern en (een deel van) de bijkomende woonbehoeften die in de verspreide bebouwing in de gemeente ontstaat. In woonkernen kunnen geen nieuwe lokale bedrijven-terreinen ontwikkeld worden.

in voor het opvangen van de plaatselijke behoeften aan ruimte voor bijkomende woonegelegenheid en de lokale voorzieningen.

Buiten deze geselecteerde hoofddorpen en woonkernen kunnen geen bijkomende voorzieningen voor woonegelegenheid komen. Naast de selectie van kleinstedelijke gebieden, hoofddorpen en woonkernen werd per gemeente ook een taakstelling wonen naar voor geschoven. Voor Maldegem werd deze berekend op **1200** voor de planperiode 1991-2007.

Verkeer : De bovenlokale ontsluiting van het westelijk openruimtegebied concentreert zich op enkele centrale plaatsen, waarnaar de overige kernen op hun beurt worden ontsloten. Maldegem is samen met Eeklo één van de gemeenten in het noorden van de deelruimte die zo een centrale ontsluitingsplaats innemen. In het RSV werden de N49 en de N44 al geselecteerd als respectievelijk hoofdweg en primaire weg 1.

De secundaire wegen worden geselecteerd in het provinciaal structuurplan. Op grondgebied van Maldegem werden volgende wegen geselecteerd als secundaire weg: de N9 (secundaire weg I tussen Donk en Maldegem; secundaire weg III in Maldegem en Adegem), de N410 (secundaire weg type II) en de N44a (secundaire weg type II). Het Leopoldkanaal en het Schipdonkanaal werden geselecteerd als secundaire waterweg.

Natuur : Wat de gewenste natuurlijke structuur betreft, heeft de provincie de taak om natuurverbingsgebieden aan te duiden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Voor Maldegem gelden volgende beleidscategorieën:

- Landbouwgebied Meetjesland, Splenterbeekvallei, Landbouwgebied Knesselare en Cuesta Oedelem-Zomergem werden aangeduid als natuurverbingsgebied
- Schipdonkanaal, Leopoldkanaal, Ede, Biestwatergang en Wagemakersbeek werden aangeduid als ecologische infrastructuur

Landbouw: Maldegem behoort tot de zandstreek ten noordwesten van Gent. In het gebied komen nog belangrijke aaneengesloten landbouwgebieden voor. Ze worden maximaal behouden. De provincie suggereert aan de Vlaamse overheid om de landbouwstructuur hier verder te optimaliseren bv. via ruilverkaveling of kavelruil.

Het gebied heeft ook potenties voor de ontwikkeling van de sierteelt, de boomkwekerij en de groenteteelt. Het bosboomkwekerijgebied van Maldegem en omgeving wordt ruimtelijk geoptimaliseerd.

Recreatie : Maldegem situeert zich in het toeristisch-recreatief aandachtsgebied Vlaams krekens- en poldergebied. Het Meetjesland, het krekens- en poldergebied en de Waaslandpolders bieden met hun vlak en open landschap een interessante omgeving om te fietsen en te wandelen. Deze gebieden vormen bij uitstek gebieden voor extensieve recreatie. Elementen die hier thuishoren zijn watertoerisme, kleinschalig verblijfstoerisme, fiets- en wandelrecreatie. Met betrekking tot het kleinschalig verblijfstoerisme is hoeve- en plattelandstoerisme mogelijk. De grotere infrastructuur (jachthavens, overnachtings-mogelijkheden e.d.) horen thuis in Eeklo en Maldegem, waar het mogelijk is toeristisch-recreatieve transferia uit te bouwen.

Het Drongengoed te Maldegem/Ursel wordt aangeduid als een natuur- en landschapsknooppunt (NLK). In deze natuur- en landschapsknooppunten kan kleinschalige ondersteunende accommodatie voorzien worden (kleinschalige horeca, educatief gebouwtje, ...). De ontwikkelingsmogelijkheden van deze kleinschalige infrastructuur in de geselecteerde NLK's, worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen vastgelegd.

Bedrijvigheid: In het RSV werd Maldegem reeds geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt in het buitengebied. Met deze selectie staat Maldegem in voor het opvangen van een deel van de werkgelegenheid. Maldegem krijgt 22ha nieuwe ruimte voor bedrijvigheid toegewezen.

Landschap: De provincie duidde landschapsrelict en ankerplaatsen aan. Het gaat om representatieve en gaaf gebleven gedeelten van het cultuurhistorische landschap. Er wordt gestreefd om deze kenmerken ook in de toekomst te behouden.

Volgende relictzones werden aangeduid: Polderlandschap Middelburg; Meetjesland van Sint-Laureins en Kaprijke; Paddepoelebos; Donk-Kaleshoek-Sijseveld en Maleveld; Archeologische noordrand Cuesta van Oedelem-Zomergem; Westelijk deel van cuesta van Zomergem en Maldegemveld; Archeologische ooststrand van Cuesta van Oedelem-Zomergem

Volgende Ankerplaatsen werden aangeduid: Burkel, Kallekensbos en Koningsbos

## 2.2.2 Provinciaal structuurplan West-Vlaanderen

Omdat de gemeente in het westen grenst aan de provincie West-Vlaanderen is het ook van belang de gewenste ontwikkelingsperspectieven na te gaan vanuit het provinciaal structuurplan West-Vlaanderen. Vooral de gewenste ontwikkelingen op vlak van natuur en landschap, recreatie en verkeer zijn van belang.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen bekijkt de gewenste ruimtelijke structuur aan de hand van verschillende deelstructuren en deelruimten. Op het vlak van de deelstructuren zijn volgende elementen relevant:

### Gewenste agrarische structuur

- Maldegem sluit aan op een gebied dat in het PRS aangeduid is als 'grondgebonden agrarische structuur als ruimtelijke drager'. In deze gebieden zullen bovenlokale grondgebonden bouwvrije zones worden aangeduid.
- In deze gebieden moet grondgebonden landbouw behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf. Dit komt ook de landschappelijke waarde, het open houden van het buitengebied of het recreatief medegebruik ten goede.

### Gewenste natuurlijke structuur

- Natuuraandachtszones 'Omgeving Damse Vaart' en 'Oostveld' lopen door op het grondgebied van Maldegem.
- Leopoldkanaal werd aangeduid als natte ecologische infrastructuur; de verlaten spoorwegbedding Steenbrugge-Maldegem als droge ecologische infrastructuur

### Gewenste toeristische-recreatieve structuur

- Het noorden van Maldegem sluit aan op een toeristisch-recreatief netwerk van primair belang en het zuiden sluit aan op een landelijk toeristisch-recreatief netwerk.
- Het Leopoldkanaal en de verlaten spoorwegbedding Steenbrugge-Maldegem werd aangeduid als recreatieve lijnelementen

### Gewenste verkeersstructuur

- De N9 werd aangeduid als secundaire weg type I

Naast de relevante elementen met betrekking tot de deelstructuren zijn ook de gewenste ontwikkelingen van onderstaande twee deelruimten van belang voor Maldegem.

### Beleid Veldruimte

- Het cultuurhistorisch dambordpatroon, grensoverschrijdend met Oost-Vlaanderen, wordt behouden en versterkt en is vanuit landschappelijk oogpunt een randvoorwaarde voor bijkomende ontwikkelingen. Voor de landbouw staat een verbredeing van de landbouwproductie voorop teneinde de leefbaarheid en de opvolging van de bestaande eerder kleinschalige, landbouwbedrijven te garanderen. Daarom zal ze hoofdzakelijk gericht worden op grondgebonden land- en tuinbouw.

### Beleid Oostelijke Polderruimte

- De bovenlokale kanalen en wegen hebben een ontsluitende functie (vb. het Boudewijn- en Leopoldkanaal) in relatie met de Zeehaven van Brugge. Het zijn ook lineaire bakens, met kenmerkende bomenrijen en vragen een beleid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Daarnaast hebben deze assen door hun kwalitatief landschappelijk karakter een aantrekkingskracht voor toeristisch-recreatief medegebruik en komen zij voor in het netwerk van toeristisch-recreatieve lijnelementen.
- Verwevenheid tussen landbouw en natuur moet worden versterkt. Wegens de natuurlijke kwaliteiten valt een groot deel van deze in een gebied dat bestaat uit graslanden. Het geheel wordt ook gekoppeld aan een integratie van landbouwbedrijven in het landschap. Serrecomplexen worden vermeden. Serrecomplexen worden vermeden.

## 2.2.3 ... inzake natuur en landschap

### ▪ **Vogelrichtlijngebieden/Habitatrichtlijngebieden**

In de gemeente Maldegem zijn geen zones gelegen binnen een vogelrichtlijngebied. De zone rond Burkel en de Drongengoedbossen zijn geselecteerd als habitatrichtlijngebied. De bescherming van de natuurlijke leefgebieden die van belang zijn voor de instandhouding van de wilde fauna, uitgezonderd de vogelsoorten, en flora wordt in de habitatrichtlijngebieden opgelegd.

### ▪ **Studie bosuitbreiding Meetjesland**

De opdracht voor deze studie gaat uit van de Provincie Oost-Vlaanderen, de Afdeling Bos en Groen van de Vlaamse Gemeenschap en het Streekplatform Meetjesland. Van de Vlaamse taakstelling voor bosuitbreiding dient in het Meetjesland 300ha bestemmingswijziging naar bosuitbreidingsgebied worden gerealiseerd en 400ha effectief bebost worden.

Burkel werd afgebakend als kerngebied voor bosuitbreiding. Er wordt gestreefd naar een effectieve bosuitbreiding van 60ha. Dit betekent dat er 34,3 ha bestemmingswijziging noodzakelijk zal zijn.

## 2.2.4 ...inzake verkeer

### ▪ **Provinciaal fietsroutenetwerk**

Volgende fietsroutes werden aangeduid in het provinciaal fietsnetwerk:

#### ▪ Vanuit Maldegem naar ...

- Kleit : Stationsstraat, Kleitkalseide
- Adegem : M. Courtmanslaan, Oude Gentweg, Vliegplein
- Middelburg : Oude Aardenburgseweg, Rokalseidestraat, brug over Schipdonk- en Leopoldkanaal, Dijkstraat, Schorreweg
- Beernem : fietspad langs Ede, Boogaardestraat, Schautenstraat, Francis De Meeuslaan
- Damme : langs de oude spoorlijn
- Sint-Laureins : langs oude spoorlijn, Moerwege, Schipdonkkanaal

#### ▪ Vanuit Kleit naar ...

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

#### ▪ Vanuit Adegem naar ...

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

## 2.3 RUIMTELIJK BELEID EN SECTORALE INITIATIEVEN IN DE GEMEENTE

### 2.3.1 ...inzake ruimtelijke ordening

#### ▪ **Goedgekeurde plannen van aanleg – BPA's**

In het verleden vertaalde het ruimtelijk beleid in de gemeente zich in het opmaken van BPA's. In Maldegem zijn 5 goedgekeurde BPA's :

- BPA Middelburg Centrum (M.B. 10/09/1985)

Nagenoeg volledig gerealiseerd met uitzondering van twee percelen voor open woningbouw en een perceel voor gesloten bebouwing (max. 6 woningen). Door archeologische opgravingen en de waarde van deze historische site is de visie over het gebied aangepast. De niet-bebouwde percelen zullen indien mogelijk aangekocht worden door de Provincie om de archeologische opgravingen van de fundamenten van het kasteel te kunnen voortzetten.

- BPA Gemeentelijk Bedrijvenpark (M.B. 10/10/1990 en gewijzigd bij M.B. 08/12/2003))

Door de goedkeuring van het BPA Gemeentelijk Bedrijvenpark kwam er een uitbreiding van de 'Industriezone Maldegem' met 37,63 ha uitgebreid. De percelen in deze uitbreidingszone zijn momenteel reeds allemaal ingenomen door bedrijven. In 2003 was er een wijziging van de omtrek van de buffers van het bedrijventerrein.

- BPA Lazarusbron (M.B. 06/04/2001)

Dit plan dient nog integraal gerealiseerd te worden. De bedoeling van de opmaak is de oprichting van een nieuw bejaardencomplex. Het plan bestaat in hoofdzaak uit een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (bejaardentehuis), een zone voor bejaardenwoningen, een zone voor open bebouwing (4 loten) en een zone voor verblijfsrecreatie (jeugdherberg). Met de bouw van het nieuw bejaardencomplex wordt gestart in 2004.

- Sectoraal BPA zonevremde bedrijven (M.B. 05/12/2001)

Het ontwerp sectoraal BPA zonevremde bedrijven werd definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 13/06/2001, en werd goedgekeurd bij M.B. van 05/12/2001, met uitzondering van één bedrijf.

Volgende bedrijven werden goedgekeurd:

1. De Decker Roger, loofgieter–doe-het-zelf-zaak
2. De Mey S., garage en autohandel
3. De Schepper Leon, verdeler landbouwmachines
4. De Schepper Lionel, metaalconstructies, stalinrichtingen
5. Dobbelaere Roger, schrijnwerkerij

6. Meyland, metaalconstructies en machinebouw
  7. Oud Papiercentrale, sorteren en persen oud papier
  8. Steyaert Marcel, boter- en eierhandel
  9. Van Landschoot, matrassenfabriek
  10. Van Ootegem Erik, groothandel zaden, veevoeders, meststoffen
  11. Wulffaert, meubelfabriek
  12. Eeckhout, herstelplaats landbouwvoertuigen
  13. De Schepper Boudewijn, aannemers- en loonwerkersbedrijf
- Sectoraal BPA zonevremde sportterreinen

Het ontwerp sectoraal BPA zonevremde sportterreinen werd definitief aangenomen door de gemeenteraad en werd goedgekeurd door de minister.

In dit plan werden volgende sites opgenomen:

- A. Tennisclub 't Lobbeke
  - B. Hondenclub 'De Vrije Liefhebber'
  - C. Voetbalclub Middelburg (gedeeltelijk goedgekeurd: enkel de bestaande toestand werd goedgekeurd + de procedure voor de uitbreiding is momenteel lopende: op 26/5/2004 werd het plan voorlopig aangenomen door de gemeenteraad)
  - D. Voetbalclub Adegem
  - E. Ruitersclub 'Ter Heule'
  - F. Voetbalclub 'Excelsior Donk' en krachtbal Donk
  - G. Voetbalclub 'F.C. Kleit'
- BPA nr 4 'De Berken' (MB. 15/03/2002)

Het BPA voorziet herstructurerings- en uitbreidingsmogelijkheden voor de school en uitbreidingsmogelijkheden voor de jeugdlokalen achteraan de sporthal.

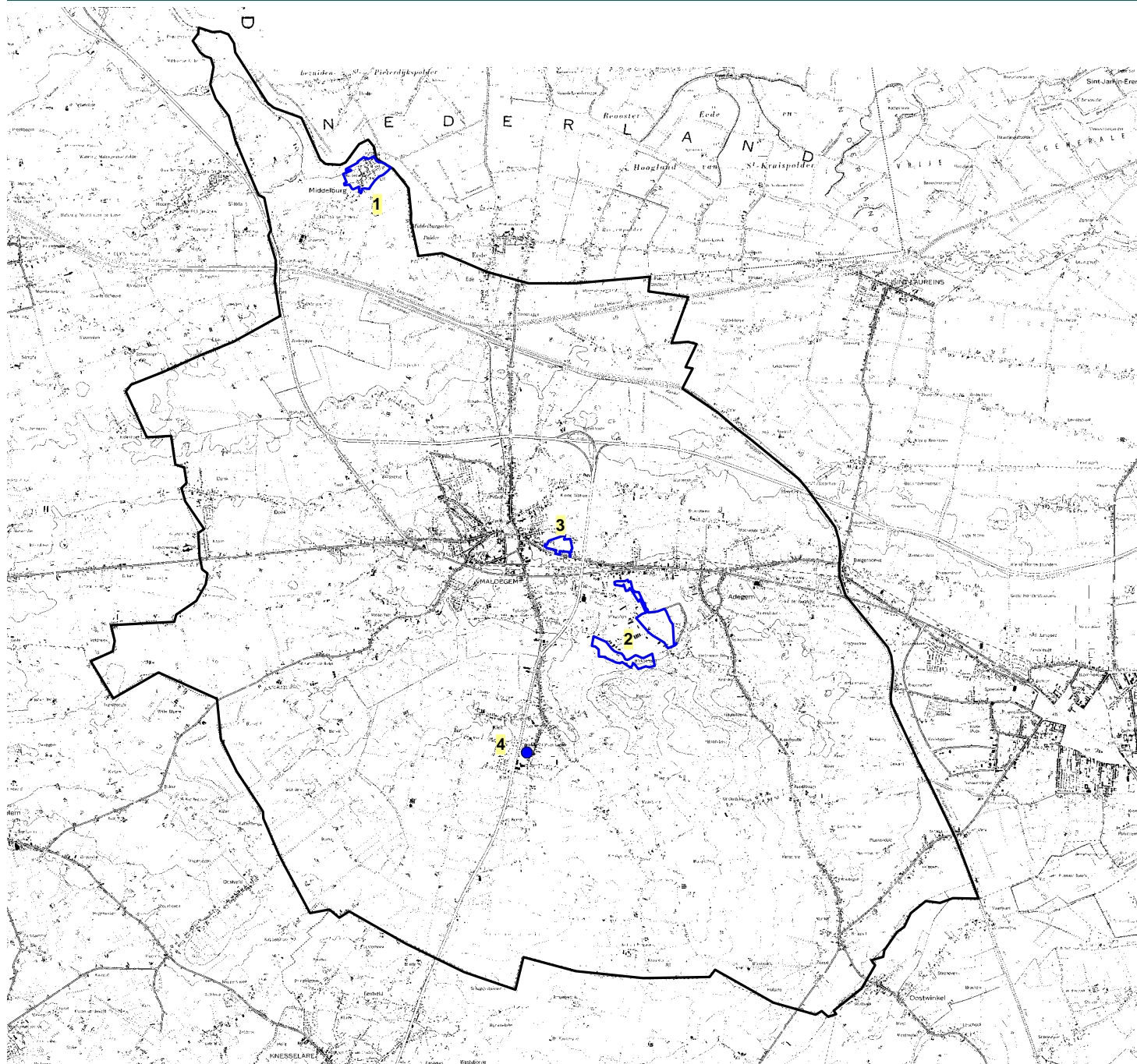
- BedrijfsBPA Claeyts-Staelens

Na het goedgekeurde planologische attest voor dit bedrijf werd een BPA opgesteld. Het BPA werd definitief aanvaard op de gemeenteraad van 27/4/2005.

- BPA nr. 5 'Hof ter Eede'

Dit BPA omvat een deel van het centrum gesitueerd langs de Ede. Het doel is om een binnengebied te ontsluiten teneinde er een woonproject te voorzien. Dit BPA wordt binnenkort opgestart.

## Kaart 5a: Ligging goedgekeurde BPA's



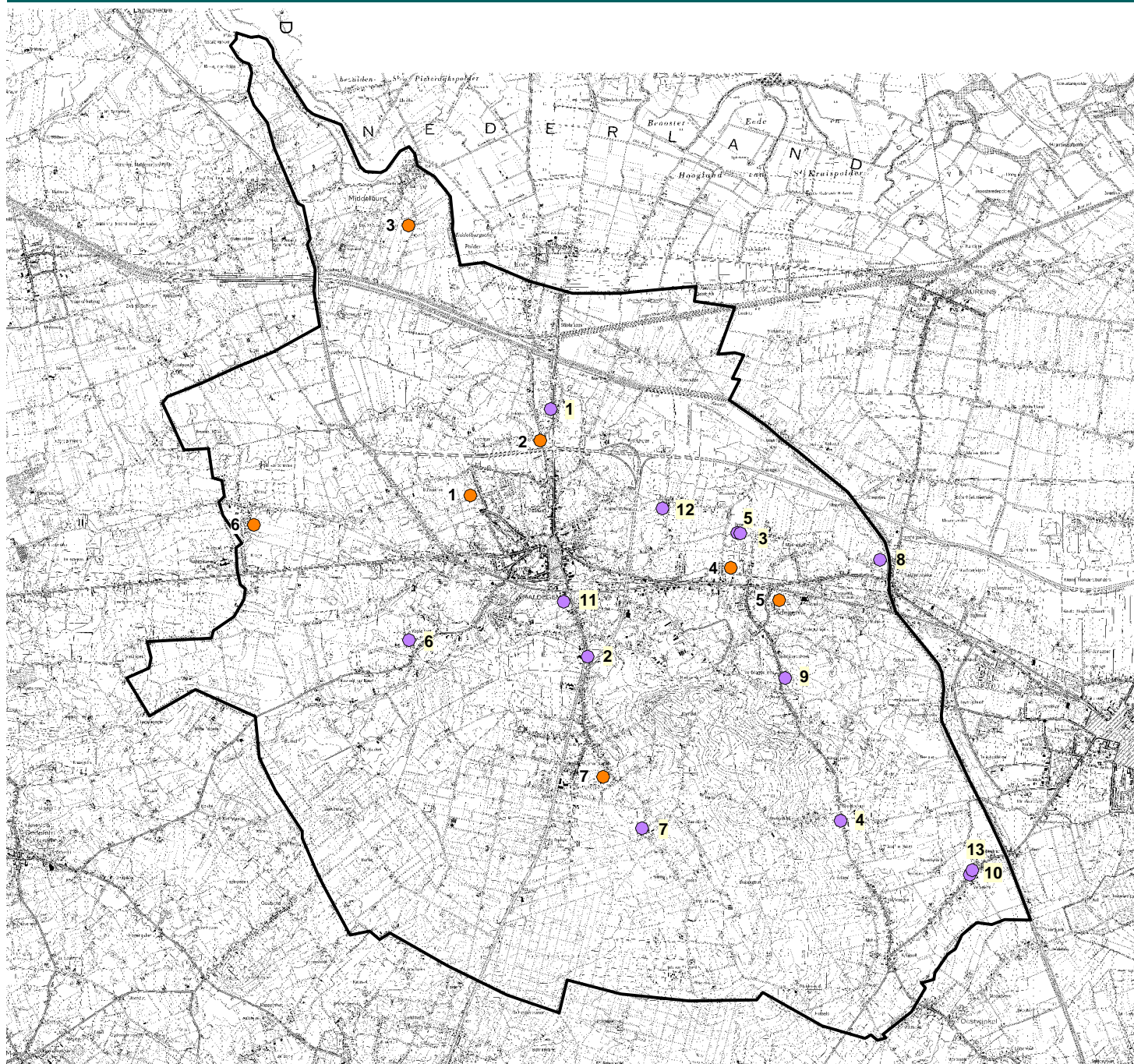
### Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Oprachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

#### Legende

1. B.P.A. "Middelburg Centrum" M.B. 10/09/1985
2. B.P.A. "Gemeentelijk bedrijvenpark" M.B. 10/10/1990 en gewijzigd bij M.B.08/12/2003
3. B.P.A. "Lazarusbron" M.B. 06/04/2001
4. B.P.A. "De Berken" M.B.15/03/2002





## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Oprachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

### Legende

● Sectoraal BPA zonevremde terreinen en gebouwen voor sportrecreatie- en jeugdactiviteiten

- 1. Tennisclub "t Lobbeke"
- 2. Hondenclub "De Vrije Liefhebber"
- 3. Voetbalclub Middelburg
- 4. Voetbalclub Adegem
- 5. Ruitersclub "Ter Heule"
- 6. Voetbal-krachtbal "Excelsior Donk"
- 7. Voetbalclub "F.C. Kleit"

● Sectoraal BPA zonevremde bedrijven

- 1. De Decker Roger
- 2. De Mey
- 3. De Schepper Boudewijn
- 4. De Schepper Leon
- 5. De Schepper Lionel
- 6. Dobbelaere Roger
- 7. Eeckhout
- 8. Meyland
- 9. Oud Papiercentrale
- 10. Steyaert Marcel
- 11. Van Landschoot
- 12. Van Ootegem Erik
- 13. Wulffaert



## 2.3.2 ... inzake natuur en landschap

### ▪ GNOP

Met de opmaak van een gemeentelijk natuurontwikkelingsplan heeft de gemeente zich geëngageerd tot het voeren van een gemeentelijk natuurbeleid. Enkel de eerste fase namelijk 'Visievorming natuur en landschap' werd afgewerkt (december 1996). Daarop zou gestart worden met de tweede fase namelijk het actieplan. De tweede fase is echter nooit opgestart.

Naast een beschrijving van de bestaande toestand inzake natuur en landschap werden in deze eerste fase 4 landschapseenheden en 14 kleinere gebieden ('ecologisch relevante entiteiten') aangeduid waar een (gebiedsgericht) natuurbeleid van belang is en waarvoor specifieke natuurontwikkelingsmaatregelen werden geformuleerd.

#### *Voorgestelde natuurontwikkelingsmaatregelen per GNOP-gebied*

NAAM GEBIED	SPECIFIEKE NATUURONTWIKKELINGSMATREGELEN
<b>Landschapseenheid</b>	
A. Heuvelrug van Oedelem-Zomergem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Specifiek behoud en uitbreiding of ontwikkeling + aangepast beheer van grotere boskernen</li> <li>- Behoud en uitbreiding of ontwikkeling + aangepast beheer van kapvlakten en kleinere heidekernen</li> <li>- Behoud + aangepast beheer van hellinggraslanden</li> <li>- Specifiek behoud en ontwikkeling + gericht beheer dambordvormig drevenpatroon.</li> <li>- Gericht beheer van wegbermen</li> </ul>
B. Heuvelrug van Maldegem-Stekene	<ul style="list-style-type: none"> <li>- specifiek behoud en ontwikkeling+aangepast beheer van grotere boskernen (vnl. op oude boslocaties)</li> <li>- specifiek vrijwaren en verjongen van perceelsrandbegroeiing</li> <li>- gericht beheer van wegbermen</li> <li>- aangepaste inrichting en beheer verlaten spoorwegbedding</li> </ul>
C. Vertakkingen en depressies van laaglandbeekstelsels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- specifiek behoud + aangepast beheer van kleinere boskernen</li> <li>- structuurbehoud en evt. herstel+aangepast beheer van waterlopen + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> <li>- specifiek behoud+aangepast beheer van beekdalgraslanden (vnl. op veenlocaties)</li> <li>- lokaal herstel van waterbergende valleifunctie</li> <li>- vrijwaren en verjongen van perceelsrandbegroeiing</li> <li>- vrijwaren van bestaande en bijgraven van nieuwe poelen en wallen</li> </ul>
D. Nieuwlandpolder van het Zwin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- specifiek behoud, herstel en ontwikkeling +aangepast beheer van kreken en geulen (bomenrijen, struwelen, rietkragen, paaiplaatsen, ...)</li> <li>- lokaal behoud en ontwikkeling + aangepast beheer van moerasgebieden</li> <li>- lokaal handhaven van hoge waterpeilen, evt. via het instellen van hoge winterpeilen en lage zomerpeilen</li> <li>- gericht beheer van wegbermen en oeverstroken (vnl. dijken en sloten)</li> <li>- aangepast beheer van akkerranden</li> </ul>
<b>Ecologisch relevante entiteit</b>	
1. Omgeving Papenkreek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- specifiek behoud en ontwikkeling+aangepast beheer van kreken en geulen (bomenrijen, struwelen, rietkragen, paaiplaatsen, ...)</li> <li>- lokaal behoud en ontwikkeling+aangepast beheer van moerasgebieden</li> <li>- lokaal handhaven van hoge waterpeilen, evt. via het instellen van hoge winterpeilen en lage zomerpeilen</li> <li>- lokaal weghalen van bouwvoren</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- gericht beheer van wegbermen en oeverstroken (vnl. dijken en sloten)</li> <li>- aangepast beheer van akkerranden</li> </ul>
2. Omgeving Schipdonk - Leopoldkanaal - Oude Spoorweg		<ul style="list-style-type: none"> <li>- structuurherstel van kanaal + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> <li>- specifiek beheer van kanaaloevers en jaagpaden</li> <li>- aangepaste inrichting en beheer van oude spoorwegbedding</li> </ul>
3. Omgeving Paddepoelebos		<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud en uitbreiding of ontwikkeling + aangepast beheer van grotere boskernen</li> <li>- behoud van dambordvormig drevenpatroon</li> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer van Paddepoelewatergang + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> <li>- behoud + aangepast beheer van beekdalgraslanden</li> <li>- vrijwaren en verjongen perceelsrandbegroeiing</li> <li>- vrijwaren van bestaande en bijgraven van nieuwe poelen</li> <li>- gericht bermbeheer</li> </ul>
4. Omgeving Donk		<ul style="list-style-type: none"> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer van waterlopen + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> <li>- behoud + aangepast beheer van beekdalgraslanden</li> <li>- vrijwaren en verjongen perceelsrandbegroeiing</li> <li>- vrijwaren van bestaande en bijgraven van nieuwe poelen</li> </ul>
5. Omgeving Rezinge-Kasteel		<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud, uitbreiding en ontwikkeling + aangepast beheer van kleinere boskernen</li> <li>- behoud + aangepast beheer van graslanden</li> <li>- behoud van dambordvormig drevenpatroon</li> <li>- gericht bermbeheer</li> </ul>
6. Omgeving Kappel-Buisputten		<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud, uitbreiding en ontwikkeling + aangepast beheer van beken + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> <li>- behoud en uitbreiding of ontwikkeling van + aangepast beheer van kleinere heidekernen (op oude heidelokaties)</li> <li>- vrijwaren en lokaal herstellen van bronniveaus</li> <li>- behoud + aangepast beheer van hellingsgraslanden</li> <li>- gericht bermbeheer</li> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer van waterloopdepressies + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> </ul>
7. Omgeving Malekote		<ul style="list-style-type: none"> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer van beken + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> <li>- behoud + aangepast beheer van beekdalgraslanden</li> <li>- vrijwaren en verjongen perceelsrandbegroeiing</li> <li>- vrijwaren van bestaande en bijgraven van nieuwe poelen</li> </ul>
8. Omgeving Heulendonk		<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud, uitbreiding en ontwikkeling + aangepast beheer van kleinere boskernen</li> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer van waterlopen + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> </ul>
9. Omgeving Berlaars		<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud, uitbreiding en ontwikkeling + aangepast beheer van kleinere boskernen</li> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer van waterlopen + aanbrengen van oeverbegroeiing</li> </ul>
10. Omgeving Vossehol droog		<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud, uitbreiding en ontwikkeling + aangepast beheer van kleinere boskernen</li> </ul>
11. Omgeving Vossehol nat-Splenterbeek-Edebeek		<ul style="list-style-type: none"> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer van de Ede, Splenterbeek en Biestwatergang</li> <li>- behoud + aangepast beheer van beekdalgraslanden</li> <li>- vrijwaren en verjongen perceelsrandbegroeiing</li> <li>- vrijwaren van bestaande en bijgraven van nieuwe poelen</li> <li>- herstel van waterbergende valleifunctie</li> </ul>
12. Omgeving Veldhoek		<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud + aangepast beheer van beekdalgraslanden</li> <li>- vrijwaren en verjongen van perceelsrandbegroeiing</li> <li>- vrijwaren van bestaande en bijgraven van nieuwe poelen</li> </ul>
13. Omgeving Burkel-West		<ul style="list-style-type: none"> <li>- structuurbehoud en -herstel + aangepast beheer Wittemoerwatergang</li> <li>- herstel van waterbergende valleifunctie</li> <li>- behoud + aangepast beheer van beekdalgraslanden</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vrijwaren en verjongen perceelsrandbegroeiing</li> <li>- vrijwaren van bestaande en bijgraven van nieuwe poelen</li> </ul>
14. Omgeving Burkel-Oost-Papinglo-Kraaielo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud, uitbreiding en ontwikkeling + aangepast beheer van kleinere boskernen</li> <li>- vrijwaren en lokaal herstellen van bronniveaus</li> <li>- behoud + aangepast beheer van hellingsgraslanden</li> <li>- gericht bermbeheer</li> </ul>
15. Omgeving Kallekensbos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud en ontwikkeling + aangepast beheer van grotere boskernen</li> <li>- behoud, uitbreiding of ontwikkeling van + aangepast beheer van kapvlakten en kleinere heidekernen (op oude heidelokaties)</li> <li>- behoud van dambordvormig drevenpatroon</li> <li>- gericht bermbeheer</li> </ul>
16. Omgeving Drongengoedbos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- behoud en ontwikkeling + aangepast beheer van grotere boskernen</li> <li>- behoud, uitbreiding of ontwikkeling van + aangepast beheer van kapvlakten en kleinere heidekernen (op oude heidelokaties)</li> <li>- behoud van dambordvormig drevenpatroon</li> <li>- gericht bermbeheer</li> </ul>

#### Uitvoeringsgraad van de maatregelen :

De GNOP-begeleidingscommissie kwam tot de selectie van 2 entiteiten voor de prioritaire uitwerking van een actieplan:

- 'Ecologisch Relevante Entiteit' nr. 1 : Omgeving Papenkreek.
- 'Ecologisch Relevante Entiteit' nr. 10+11: Vossenhol droog-nat-Splenterbeek – Edebeek.

Tot op vandaag werd in de gemeente één actie ondernomen i.v.m. het GNOP. Het betreft de aankoop van natuurgebied met heidevegetatie aan de Fonseca Joseph. Deze gronden zijn gelegen aan de Brugsesteenweg in GNOP gebied nr. 2. Momenteel werkt men de GNOP-acties uit voor de Papenkreek.

#### ▪ **Gemeentelijke subsidies m.b.t. tot natuur en landschap**

- Subsidiereglement kleine landschapselementen – wijziging

Sinds april 1997 kent de gemeente een subsidie toe voor het aanplanten en het onderhouden van bomenrijen, knotwilgen, hoogstammige boomgaarden en voor de (her)aanleg en het onderhoud van veedrinkpoelen.

#### ▪ **Aankoop gronden in functie van natuur**

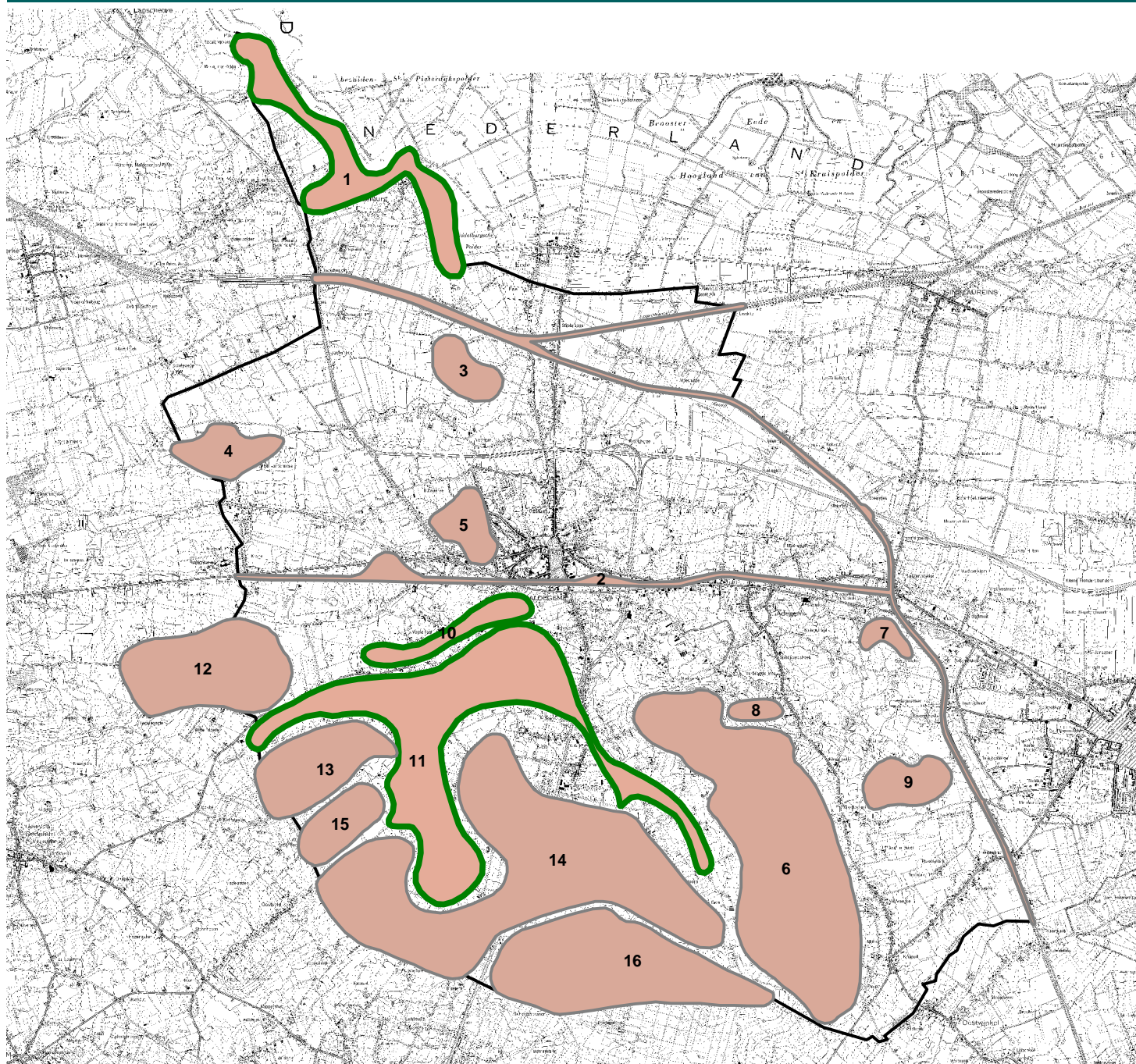
- aankoop van natuurgebied met heidevegetatie

In de gemeenteraad van 22.05.2002 werd beslist om 'natuurgebied met heidevegetatie aan te kopen'. Deze aankoop kadert in de acties ter uitvoering van het GNOP. Het betreft een oppervlakte van ongeveer 2,3 ha gelegen aan de Brugsesteenweg (GNOP-gebied nr. 2).

- aankoop natuurgronden

In juli 2002 heeft de gemeente beslist om een aantal gronden aan de Meulekreek in de deelgemeente Middelburg aan te kopen in functie van natuurontwikkeling.

## Kaart 6: GNOP-gebieden



### Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Oprachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

#### Legende



**GNOP-gebied**

1. Omgeving Papenkreek
2. Omgeving Schipdonk-Leopoldkanaal-Oude spoorweg
3. Omgeving Paddepoelebos
4. Omgeving Donk
5. Omgeving Rezinge-kasteel
6. Omgeving Kampel-Buisputten
7. Omgeving Malekote
8. Omgeving Heulendonk
9. Omgeving Berlaar
10. Omgeving Vossehol droog
11. Omgeving Vossehol nat-Splenterbeek-Edebeek
12. Omgeving Veldhoek
13. Omgeving Burkel-West
14. Omgeving Burkel-Oost-Papinglo-Kraaielo
15. Omgeving Kallekensbos
16. Omgeving Drongengoedbos



**Geselecteerde GNOP-gebieden voor opmaak actieplan**

1. Omgeving Papenkreek
10. Omgeving Vossehol droog
11. Omgeving Vossehol nat-Splenterbeek-Edebeek

Doel is om deze gronden in te richten voor natuur en het realiseren van een vaste verbinding tussen het natuurgebied en het centrum van Middelburg. Het gaat om een oppervlakte van 3,3 ha.

### 2.3.3 ... inzake verkeer

#### ▪ **Mobiliteitsplan**

Op 26 februari 1997 keurde de gemeenteraad het mobiliteitsconvenant tezamen met de bijakten 1A en 3A goed, zoals voorgesteld door het Vlaams Gewest. Op 24 maart 1997 werd door het gemeentebestuur van Maldegem dan de opdracht gegeven aan Groep Planning om een gemeentelijk mobiliteitsplan op te maken. Het volledige mobiliteitsplan (oriëntatienota, scenario's en beleidsplan) werd door de provinciale auditcommissie definitief goedgekeurd op 15 januari 2001. De gemeenteraad keurde het mobiliteitsplan goed in zitting van 7 maart 2001.

Volgende elementen zijn van belang voor het gemeentelijk structuurplan:

#### ▪ Ruimtelijke opties

In dit gedeelte worden een aantal ruimtelijke opties beschreven die het principe van duurzame mobiliteit ruimtelijk ondersteunen. Volgende opties werden vermeld in het beleidsplan :

- Versterken van het stedelijk weefsel : de uitbreiding van nieuwe woongelegenheden dient voornamelijk in het centrum van Maldegem te gebeuren. Op die manier beperkt men het autogebruik en is de bediening met het openbaar vervoer eenvoudiger.
- Kernen van Adegem, Kleit, Middelburg en Donk : geen verdere doorzetting van de woonlinten.
- De ontwikkeling van de N9 als handelslint mag niet verder uitbreiden.
- Het barrière – effect van de N44 ter hoogte van de kern Kleit mag zeker niet verhogen
- Bij de herinrichting van de N9 dient rekening gehouden te worden met de oversteekbaarheid en de verkeersleefbaarheid van deze weg, in het bijzonder ter hoogte van de kern Adegem
- Ontwikkelen van een regionaal bedrijventerrein, aansluitend op het huidige industrieterrein. Daarnaast wenst de gemeente een nieuwe industriezone in te planten ter hoogte van de kruising van de N49 met de N44. Beide sites kunnen rechtstreeks ontsloten worden via het hoofdwegenet.
- Bij de omvorming van de N49 tot autosnelweg zal rekening gehouden worden met de landschappelijke inpassing in de omgeving.

#### ▪ Voorstellen i.v.m. de selectie en de inrichting van bovenlokale wegen

De hoofdwegen en de primaire wegen werden reeds geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Met betrekking tot deze wegen werden in het mobiliteitsplan volgende voorstellen geformuleerd :

- HOOFDWEGEN: de N49 is door het Vlaams gewest geselecteerd als hoofdweg. Op deze weg primeert de internationale en gewestelijke verbindingfunctie, zodat het aantal op- en afritten beperkt moet blijven. De categorisering van de N49 als hoofdweg houdt in dat alle gelijkgrondse kruisingen moeten verdwijnen. Op het grondgebied van Maldegem betekent dit :
  - De kruispunten met Oostdreef, Passiedreef-Vakebuurtstraat, Koning Albertlaan (N498) en Celieplas zullen afgesloten worden.

- Ter hoogte van het kruispunt met Vakebuurtstraat-Passiedreef wordt geopteerd voor een fietstunnel; ter hoogte van het kruispunt met Celieplas zal een brug of tunnel voorzien worden ten behoeve van het lokaal verkeer
  - Ter hoogte van Aardenburgkalseide (N410) zal een brug over de N49 aangelegd worden. Het verkeer afkomstig van Aardenburg en Maldegem – centrum zal via een inrit ter hoogte van de brug wel op de N49 met richting Antwerpen en richting Aalter (via de N44) kunnen aansluiten. Dit kruispunt zal bij de omvorming één geheel vormen met een aansluitingscomplex N49 – N44.
  - Er dient gezocht te worden voor een waardig alternatief voor de verbinding N49 – N9 richting Brugge. Het afsluiten van het kruispunt K. Albertlaan (N498) – N49 zorgt er immers voor dat het doorgaand verkeer richting Brugge zijn weg zal zoeken doorheen het centrum of via de reeds zwaar belaste N9. Om dit te vermijden wordt er geopteerd voor de aanleg van een parallelweg aan de N49 tussen het aansluitingscomplex N49 – N44 – N410 (Aardenburgkalseide) en de N498 (Koning Albertlaan). Zo wordt het principe van de gesloten ringstructuur rond Maldegem toch in stand gehouden en wordt het centrum van Maldegem niet extra belast.
- PRIMAIRE WEGEN 1: de N44 is door het Vlaams gewest geselecteerd als primaire weg 1. De primaire wegen verzorgen een verbindingsfunctie op Vlaams niveau. Deze categorisering houdt in dat het aantal kruispunten op de N44 beperkt moet blijven, dat de resterende kruispunten geregeld moeten worden en dat er geen nieuwe particuliere toegangen mogen bijkomen. Op het grondgebied Maldegem betekent dit:
- Het kruispunt met de Burchtstraat wordt afgesloten voor het verkeer en vervangen door een tunnel onder de N44 voor plaatselijk verkeer
  - Ter hoogte van het kruispunt met Krommewege kan men de N44 op- of afrijden. De N44 zal via een tunnel onder de Krommewege lopen. Tussen Krommewege en de Aalterbaan wordt een laterale weg aangelegd om het verkeer af te leiden van de N44 naar het centrum van Maldegem. Het huidige kruispunt N44 – Kleitkalseide – Aalterbaan wordt op die manier overbodig en zal vervangen worden door een tunnel voor het fietsverkeer en het plaatselijk autoverkeer.
  - Ter hoogte van het kruispunt met de Halledreef kan men eveneens de N44 op- of afrijden. De N44 zal via een tunnel onder de Halledreef lopen.
  - Op de kruispunten met de Harinkweg en Groot Burkelkalseide blijven rechtsafslaande bewegingen mogelijk.
  - Alle andere kruispunten langs de N44 zullen afgesloten worden.
- PRIMAIRE WEGEN 2 : In de gemeente werden geen primaire wegen type 2 geselecteerd.

De selectie van secundaire wegen behoort tot het takenpakket van de provinciale overheid. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan is momenteel in voorontwerpfase. De bindende selectie van secundaire wegen is dus nog niet gebeurd. In het mobiliteitsplan wordt volgende categorisering voorgesteld :

- SECUNDAIRE WEGEN 1: dit zijn wegen die in de eerste plaats een verbindende functie vervullen op bovenlokaal niveau, doch die niet op Vlaams niveau functioneren.
- N9 tussen Brugge en de N44
  - N44a (als aansluiting van de N9 op de N44)
  - N498 (als aansluiting van de N9 op de N49)<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> De N44a en de N498 worden in het voorontwerp provinciaal ruimtelijk structuurplan (december 2002) niet geselecteerd als secundaire weg type 1.

- SECUNDAIRE WEGEN 2: de hoofdfunctie van de weg is het verzamelen op bovenlokaal niveau.
  - N410 tussen de N49 en Nederland
- SECUNDAIRE WEGEN 3: de verkeersfunctie (verbinden/verzamelen) wordt minimaal gehouden en er wordt prioriteit geschonken aan het langzame verkeer en het openbaar vervoer.
  - N9 tussen N44a en Eeklo
- Voorstel tot selectie van lokale wegen

De selectie van lokale wegen dient te gebeuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het mobiliteitsplan wordt volgende selectie vooropgesteld :

- LOKALE WEGEN 1: lokale verbindingswegen :
  - De verbinding F. De Meeuslaan – Schautenstraat – Bogaardestraat
  - De verbinding Hillestraat – Kruisken – Heulendonk – Kleemputte – Appelboom – Vierweegse – Kruijpuit
  - De N499 (Zwepe – Veldekes)
- LOKALE WEGEN 2A: gemeentelijke ontsluitingswegen :
 

- De Brugsesteenweg – Westeindestraat	- De Kleitkalseide
- De Mevr. Courtmanslaan – Gentsesteenweg	- De Halledreef
- De Stationsstraat	- De Heirweg
- De Aardenburgkalseide – Noordstraat	- De Pastoor De Swaeflaan
- De Bogaardestraat	- De Waterpolder
- LOKALE WEGEN 2B: wijk- of centrumontsluitingswegen :
 

- De Buurtstraat	- De Kanunnik Andrieslaan
- De Vakebuurtstraat – Reesinghelaan	- De Nieuwstraat
- De Vakekerkweg	- Het Stationsplein
- De Markstraat	- De Weggevoerdenlaan
- De Stationsstraat	- De Brielstraat
- De 39 <sup>e</sup> Linielaan – Schouwburgplaats	- Adegem – dorp
- De B. Lippensstraat	- De Oude Staatsbaan
- LOKALE WEGEN 3: alle andere wegen worden voorgesteld als lokale weg type 3
  - Invoering zone 30

In de volgende gebieden in het centrum van Maldegem wordt een zone 30 gebied ingevoerd.

- het gebied tussen de Katsweg, Bogaardestraat, Stationsstraat en de Bloemestraat
- het gebied tussen de Buurtstraat, Vakebuurtstraat, Reesinghelaan, Westeindestraat en de Noordstraat
- het gebied tussen de Westeindestraat en de Bogaardestraat,
- de woonwijken,...

- Duurzaam parkeerbeleid

Het huidige parkeeraanbod in Maldegem volstaat ruimschoots. Er kunnen geen nieuwe parkeerplaatsen meer bijkomen (stand still). Bij de herinrichting van het Stationsplein wordt er wel een verbetering van het huidige aanbod voorzien. De parkeerplaatsen zijn daar gratis en zijn bestemd voor het langparkeren. Op deze plaats kan gemakkelijk overstapt worden van de auto naar het openbaar vervoer (park en ride).

- Kanaliseren van het goederenvervoer

De N49 en de N44 zijn de dragers van het goederenvervoer over de weg. Daarnaast worden ook de N9, de N44a (Aalterbaan) en de N498 geselecteerd als vrachtroute. Deze secundaire wegen zullen de vrachtwagens vanop de N44 en de N49 naar hun exacte bestemming leiden via de kortst mogelijke weg.

De hoofdontsluiting van het industrieterrein (met toekomstige uitbreiding) gebeurt via Krommewege rechtstreeks op de N44. De Sint – Barbarastraat vervult daarbij slechts een aanvullende rol voor het vrachtverkeer van en naar Eeklo. In de verschillende kernen van Maldegem wordt een vrachtverbod ingevoerd;

- Openbaar vervoer

- Verhogen van de frequentie van het openbaar vervoer in de kernen Kleit, Middelburg en Donk, o.m. door het inschakelen van een belbus
- Het stationsplein te Maldegem zal fungeren als openbaar vervoersknooppunt
- Bediening van het industrieterrein met frequente busdienst

- Fietsverkeer

Op het grondgebied van de gemeente worden volgende fietsvoorzieningen voorgesteld :

- Fietswegen : oude spoorwegverbinding, Schipdonk- en Leopoldkanaal, fietsroute door het St.-Annapark, N49 en N44.
- Vrijliggende fietspaden langs N9, N498, N410, N499, N44a, Bogaardestraat-F. De Meeuslaan en Spanjaardshoek – Kruiplit.
- Aanliggend gemarkeerd fietspad : Mevr. Courtmanslaan, Westeindestraat, Aardenburgkalseide-Noordstraat, Kleitkalseide
- Fietsuggestiestroken : Raverschoot, Verbrandenbos, Oude Gentweg



## 2.3.4 ... inzake huisvesting

### ▪ **Gemeentelijke woonbehoeftestudie (1999)**

In april 1999 werd door de gemeente de woonbehoeftestudie goedgekeurd. Vervolgens werd deze woonbehoeftestudie voor advies opgestuurd naar de afdeling Ruimtelijk Planning in Brussel. (Besluit dd. 30/09/1999 – RP/4.16/43010/101.1).

De resultaten van deze studie zullen geactualiseerd worden en geïntegreerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De woningbehoeftestudie raamt de woningbehoefte voor de periode 1997-2007 op **541** wooneenheden (gesloten prognose). In de eerste periode 1997-2002 zou de gemiddelde jaarlijkse toename van 68 wooneenheden, iets hoger liggen dan in de tweede periode 2002-2007, namelijk 40. De nieuwbouwbehoefte kan volledig opgevangen worden op direct beschikbare bouwgronden (percelen binnen goedgekeurde verkavelingen en gronden in het woongebied langs voldoende uitgeruste weg). Het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, binnengebieden of gronden in woongebied langs niet voldoende uitgeruste weg is dus niet noodzakelijk voor het opvangen van de woonbehoeften. Toch kan er geopteerd worden om een strategisch inbreidingsproject te realiseren in bepaalde binnengebieden, gezien deze initiatieven nieuwe impulsen voor de woongebieden kunnen teweegbrengen en ze bovendien kernversterkend werken.

Vooral op vlak van sociale huisvesting zal de gemeente een belangrijke inhaalbeweging moeten doen tijdens de volgende jaren. De behoefte aan sociale huurwoningen schommelt tussen 9 à 41 wooneenheden, de behoefte aan sociale koopwoningen varieert van 1 tot 44 eenheden. Het extra te voorziene aantal service-flats voor bejaarden wordt geraamd op 46 à 57 wooneenheden, de behoefte aan bejaardenwoningen wordt geschat op 44 à 53 eenheden. Het aantal te verbouwen, te vervangen of te vernieuwen woningen wordt tenslotte geraamd op maximaal 928 wooneenheden<sup>9</sup>.

### ▪ **Heffingen**

#### – Belasting op niet-bebouwde kavels

Vanaf 1996 heft de gemeente een jaarlijkse belasting op de nog niet bebouwde kavels gelegen in een niet vervallen verkaveling.

---

<sup>9</sup> BURO 4D, *Woonbehoeftestudie Maldegem (1999)*.

## 2.4 ANDERE RELEVANTE STUDIES EN PROJECTEN

### 2.4.1 Studie Universiteit Gent in verband met economisch knooppunt Maldegem

In 1999 gaf de gemeente de opdracht aan het Seminarie voor Survey en Ruimtelijke Planning van de Universiteit Gent een lange termijn visie te formuleren op de ruimtelijk – economische ontwikkeling van het knooppunt Maldegem.

Hierbij vertrekt men van volgende ondersteunende potenties te Maldegem:

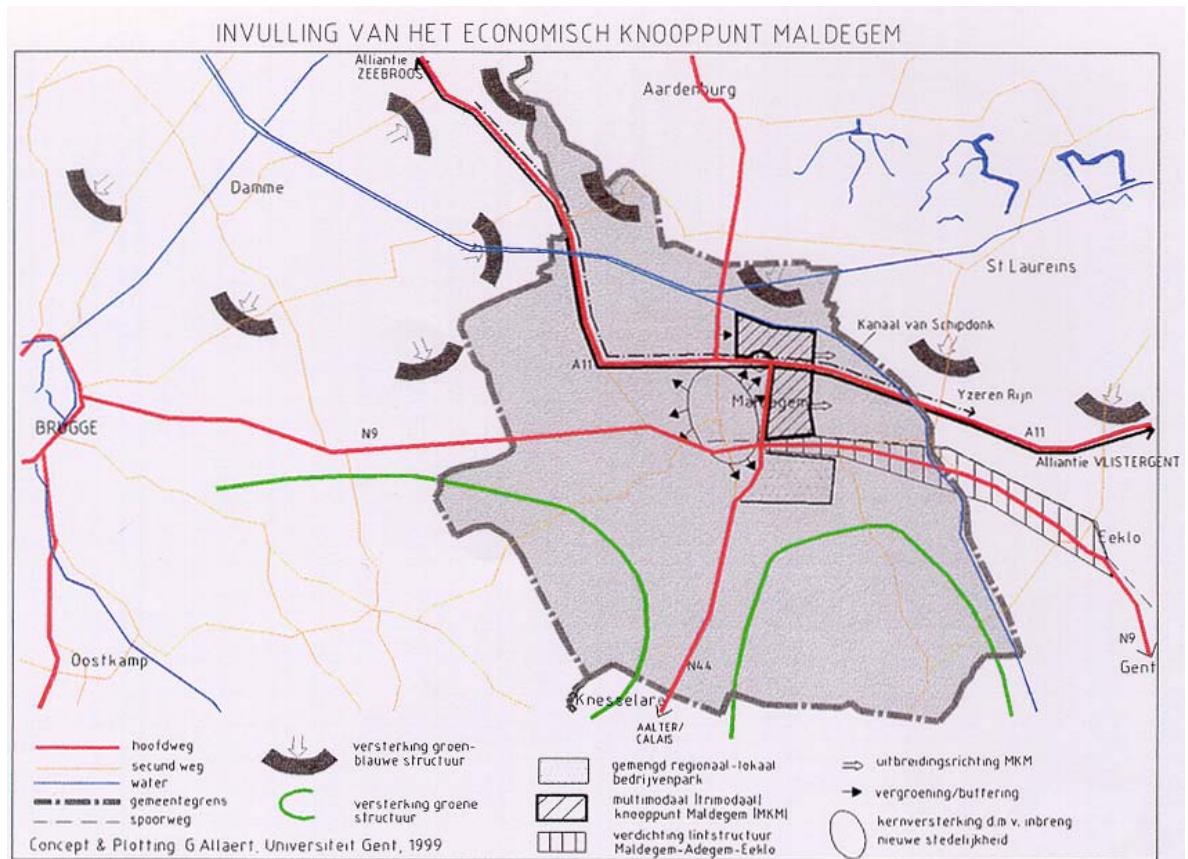
- Maldegem werd geselecteerd in het RSV als een specifiek economisch knooppunt
- Maldegem is een “halfway”-locatie t.o.v. twee performante M.I.D.A.-gebieden, nl. Gent en Zeebrugge (M.I.D.A.: afkorting voor Maritime Industrial Development Area)
- Maldegem heeft daarenboven een infrastructurele potentie op Vlaams niveau. Dit blijkt o.a. uit het volgende:
  - De A11/N49 werd als hoofdweg geselecteerd. Hoofdwegen hebben als hoofdfunctie het verbinden op internationaal niveau en als aanvullende functie het verbinden op Vlaams niveau.
  - De verbreding en verdieping van het Schipdonkkanaal tot een hoofdwaterweg tussen Zeebrugge en het bestaand hoofdwaterwegennet behoort nog steeds tot één van de drie mogelijke alternatieven. Voor de beoordeling van de drie alternatieve trajecten moeten de ruimtelijke en de economische opportuniteiten voorafgaandelijk en gezamenlijk onderzocht worden.

Ruimtelijk economische trends tonen aan dat havenknooppunten een bijzondere betekenis krijgen voor de uitbouw van geïntegreerde Europese distributie- en productiecentra (EDC-EPC). Uit een onderzoek blijkt dat Maldegem een bevoorrechte ligging inneemt t.o.v. de belangrijke zeehavens van Gent en Zeebrugge voor het inplanten van een Multimodaal Economisch Knooppunt of het Multimodaal Knooppunt Maldegem (MKM).

Concreet wordt voorgesteld een 125ha groot gebied tussen de N9, de N49 en het Schipdonkkanaal fasegewijs uit te bouwen als multimodaal knooppunt. Dit zou een directe gemiddelde tewerkstelling kunnen genereren van 1250 arbeidsplaatsen en gemiddeld 100 à 125 miljoen euro toegevoegde waarde per jaar.

Vanuit de visie voor het uitbouwen van een multimodaal economisch knooppunt in Maldegem worden volgende beleidsacties naar voren geschoven :

- Bijsturing van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen : de huidige aanduiding als economisch knooppunt zal immers niet volstaan als planologische basis voor het project.
- Uitvoeringsplan ‘Multimodaal Knooppunt Maldegem’ als een strategisch project, na de bijsturing van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.
- Marketing – en management plan : in dit plan dient de gemeente Maldegem de betekenis van dit knooppunt weer te geven in termen van toegevoegde waarde en tewerkstelling.



Figuur 2: Invulling van het economische knooppunt Maldegem (bron: Studie over multimodaliteit in het economisch knooppunt Maldegem, 1999)

## 2.4.2 Ruimtelijk ontwikkelingsplan Zeeland (Nederland)

In het Streekplan Zeeland (vastgesteld ontwerp, juni 1997) wordt een onderscheid gemaakt tussen de stedelijke ontwikkelingszones en landelijke gebieden:

- De Kanaalzone in Zeeuwsch-Vlaanderen (het gebied Terneuzen/Axel/Sas van Gent/Phillippine/Braakmanhaven) is een stedelijke ontwikkelingszone. Terneuzen moet als stedelijk centrum zo sterk mogelijk zijn en moet een functie vervullen voor het omliggende gebied (werk, ontspanning, winkelen, diensten). Bedrijventerreinen van regionaal belang worden gesitueerd in de kanaalzone en aan Terneuzen.
- In de landelijke gebieden, die aansluiten op Maldegem, werd Oostburg geselecteerd als dragende kern. Oostburg vervult een centrumfunctie voor de regio, ook in het opvangen van migratoire groei en regionale bedrijvigheid. In de stroken van de landelijke gebieden aansluitend op Maldegem, zijn de agrarische en specifieke regionale kwaliteiten richtinggevend in de ontwikkeling. De landbouw vervult er de hoofdfunctie, maar binnen het geheel wordt ook speciale aandacht besteed aan het landschap, het plattelandstoerisme en de kernrandzones.
- Belangrijk voor Maldegem is tevens de selectie van de weg Oostburg/Aardenburg/Eede/grens als gebiedsontsluitende weg.

# 3 DE GEMEENTE BINNEN HAAR RUIMERE OMGEVING

---

In eerste instantie heeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan slechts betrekking op het grondgebied van de gemeente. De gemeente kan echter niet als een eiland beschouwd worden. Enerzijds zijn bepaalde ontwikkelingen (en voorstellen) binnen de gemeente van grensoverschrijdend belang, terwijl anderzijds een aantal bovengemeentelijke processen sturend optreden in het lokaal ruimtelijk functioneren.

Het is dan ook van belang de gemeente eerst vanuit een ruimer perspectief te behandelen, vooraleer in een volgend deel dieper in te gaan op de gemeentelijke problematiek.

## 3.1 MALDEGEM BINNEN DE REGIONALE OPEN RUIMTE STRUCTUUR

Binnen Maldegem zijn vier grote regionale landschappelijke structuren aanwezig die de open ruimte structuur bepalen:

- De polders
- Het Meetjesland
- De dekzandrug van Maldegem – Stekene
- De cuesta van Oedelem – Zomergem

### ▪ De Polders

De polders in het uiterste noordwesten van de gemeente behoren deels bij de Scheldepolders en deels bij de Kustpolders<sup>10</sup>. Dit zijn ingedijkte en kunstmatig gedraineerde wadden die vóór de inpoldering min of meer gerijpt waren. Ze zouden ook nu nog bij elke hoogwaterstand grotendeels onderlopen zo ze niet beschermd werden door de duingordel, door dijken en door sluizen. Het microreliëf in de polders wordt hoofdzakelijk bepaald door een net van dijken. De jongere polders liggen meestal wat hoger omdat de sedimentatie er langer doorgedaan is. Afgesloten maar niet opgevulde getijdegeulen (kreken) zijn vrij talrijk. Op de zuidrand van de polders steken lokaal zandige ruggen boven de poldersedimenten (kleiig). Dit is o.a. waar te nemen te Middelburg.

---

<sup>10</sup> Bron: Geografie van België, 1992, pg 153

- **Het Meetjesland**

Het gebied ten noorden van de as Maldegem – Adegem behoort tot het Meetjesland. Deze regio maakt deel uit van de Vlaamse vallei die bestaat uit een lage zandige vlakte ten noorden van Gent. Haar breedte bereikt 40 kilometer tussen Maldegem en Stekene. De hoogte wisselt er tussen de 4 en 10m. Het traditioneel perceleringspatroon van het Meetjesland is nagenoeg volledig verdwenen. Dit bestond uit smalle, opstreckende perceelsvormen, van elkaar gescheiden door ondiepe grachtjes en op hun beurt afgezoomd met houtkanten en knotbomen.

- **De dekzandrug Maldegem-Stekene**

De dekzandrug Maldegem – Stekene heeft de fluviatiele afvoer van de rivieren naar het noorden in de Vlaamse Vallei afgedamd<sup>11</sup>. De dekzandrug steekt ongeveer 1 à 2 m boven het omliggend landschap uit. De vallei van de Ede is één van de weinige doorbraakdalen doorheen deze dekzandrug. Op die grote dekzandrug komen plaatselijk stuifzandduinen voor die bebost zijn, zoals nabij Maldegem.

- **De cuesta Oedelem-Zomergem**

De cuesta van Oedelem – Zomergem is een asymmetrische heuvelrug met het front (steilste helling) naar het zuiden gericht en aan de voet begint de depressie van Beernem met het kanaal Gent – Brugge. Het zuiden van de gemeente maakt deel uit van de minder steile helling van de cuesta die naar het noorden gericht is. Dit deel is een zwak golvend gebied met een aantal afgevlakte heuveltjes (Kampel, Boombos/Onderdijke, Hoeve Papinglo en Blakkeveld/Buisputten) die de hoogste punten (tussen 25 en 28m) vormen. De sterkste hellingen bereiken er ca. 5%.

Voor de cuesta van Oedelem-Zomergem slaan de identiteitskenmerken o.m. op een hoge landelijksgraad (lokaal evenwel met veel verspreide bewoning) en een plaatselijk bosrijk, licht golvend landschap met duidelijke taluds en met grote compartimenten van vierkante akkers en weiden, doorkruist door talrijke dreven met afwijkende beplanting.

---

<sup>11</sup> Bron: Geografie van België, 1992, pg147

## 3.2 MALDEGEM BINNEN DE REGIONALE NEDERZETTINGS- EN TEWERKSTELLINGSSTRUCTUUR

### ▪ **Gelegen tussen twee havengebieden**

Maldegem situeert zich geo-economisch strategisch. Het is gelegen tussen het havengebied Gent–Terneuzen–Vlissingen en het havengebied van Brugge–Zeebrugge. Beide havengebieden of MIDA's (Maritime Industrial Development Area's) fungeren als knooppunten van maritiem transport, distributie en havengebonden industrie. Vooral de oostelijke as Gent–Terneuzen–Vlissingen is economisch van groot belang voor het Meetjesland.

Deze as zal in de toekomst wellicht nog belangrijker worden door de aanleg van de Westerschelde Oeververbinding, de tunnel die de havens van Terneuzen en Vlissingen met elkaar zal verbinden. De N49/A11 verbindt Maldegem zowel met het havengebied van Brugge–Zeebrugge als met het havengebied van Gent–Terneuzen–Vlissingen.

### ▪ **Maldegem : een goed uitgebouwde werkgelegenheidspool in het Meetjesland**

Maldegem heeft op economisch vlak een belangrijke impact op de werkgelegenheid en de bedrijvigheid in de regio. Na Eeklo en Aalter is Maldegem de grootste tewerkstellingspool van het Meetjesland. In de gemeente zijn ongeveer 6 373 personen tewerkgesteld (in 2001). De industrie is de grootste werkverschaffer en het grootste deel van deze bedrijven zijn gevestigd op de 'Industriezone Maldegem'. Er is een sterke groei waarneembaar van de tewerkstelling. Dit komt door de vestiging van tal van nieuwe bedrijven op de 'Industriezone Maldegem'. Veel van de tewerkstelling wordt gecreëerd door kleine en middelgrote ondernemingen (tussen 20 en 49 werknemers).

#### ...met een belangrijke tewerkstelling in de agrarische sector

Landbouw is een belangrijke economische motor in de gemeente en is naast akkerbouw gericht op gemengde rundveehouderij en melkveehouderij. In vergelijking met het Vlaams gemiddelde heeft Maldegem een zeer hoog percentage werkgelegenheid in de agrarische sector. 9,6 % is werkzaam in de primaire sector, drie maal hoger dan het Vlaams gemiddelde. Maldegem huisvest ongeveer 18% van alle land- en tuinbouwbedrijven in het Meetjesland.

### ▪ **Een goed uitgeruste verzorgende gemeente, gericht op Brugge, Eeklo en Gent**

#### – woon-werk pendel

Maldegem kent een werkgelegenheidscoëfficiënt<sup>12</sup> van 46 in 2000. Dit betekent dat 46% van de beroepsbevolking in de eigen gemeente aan een job kan geraken. Voor Oost-Vlaanderen bedroeg deze coëfficiënt 59 (in 2000).

Op basis van de woon-werkverplaatsingen in Maldegem kunnen we onderzoeken wat de rol van de gemeente is op het vlak van tewerkstelling. De analyse van de woon-

---

<sup>12</sup> Werkgelegenheidscoëfficiënt: dit is de verhouding tussen het aantal jobs in de gemeente en het aantal inwoners dat tot de beroepsactieve leeftijd behoort.

werkverplaatsingen gebeurt vanuit twee invalshoeken. Enerzijds is onderzocht waar de inwoners van Maldegem uit werken gaan en anderzijds van waar de mensen die in Maldegem werken, afkomstig zijn. We baseren ons hierbij op de volkstelling van 1991. Vooraf dient echter gezegd dat de "thuiswerkers" (vooral zelfstandigen) hierin niet zijn meegerekend. Het gaat enkel om personen die zich verplaatsen om naar hun werk te gaan. Dit verklaart ondermeer dat de hier weergegeven totalen lager liggen dan de werkelijke beroepsbevolking in Maldegem.

Volgens de NIS-gegevens van 1991 bedraagt de totale beroepsbevolking in Maldegem 6 825 personen. Hiervan wonen en werken er 2 363 personen of 35% in Maldegem zelf.

Dit betekent dat ongeveer één derde van de beroepsbevolking van Maldegem in de eigen gemeente werkt. De overige 65% gaat buiten de gemeente werken (uitgaande pendelaars). De belangrijkste plaatsen waar de uitgaande pendelaars gaan werken zijn het arrondissement Gent (18%), de buurgemeente Eeklo (13%), Brugge (11%) en Damme (3%).

Maldegem bezit, gezien de aanwezige bedrijvigheid, zelf ook een belangrijke aantrekkingskracht. Van de 3 428 arbeidsplaatsen in Maldegem (1991) komen er 1 065 personen of 31% in de gemeente werken. Deze zijn vooral afkomstig uit het arrondissement Gent (8%), uit de buurgemeente Eeklo (7%) en uit Brugge (3%).

#### – woon-school pendel

Naast de attractiviteit van Maldegem als tewerkstellingsplaats, die een rechtstreekse economische betekenis heeft, kunnen we ook de invloed van de gemeente wat betreft onderwijs onderzoeken. Maldegem heeft een goed uitgebouwd onderwijsnet. Het gaat hier over kleuter-, basis-, en middelbaar onderwijs. In Maldegem is ook een Kunst- en Muziekacademie aanwezig. Voor hoger niet-universitair of universitair onderwijs is Maldegem vnl. aangewezen op Gent.

Van de 3 940 scholieren die in Maldegem wonen volgen er iets meer dan de helft (53%) les in Maldegem zelf. De overige 47% volgt les in een andere gemeente. De voornaamste scholen buiten de gemeente die leerlingen uit Maldegem aantrekken situeren zich in Eeklo (16%), Brugge (13%) en Gent (8%).

Van de 2 257 leerlingen (gegevens NIS, 1991) die in Maldegem les volgen is slechts 7% afkomstig uit een andere gemeente. Deze leerlingen zijn vooral afkomstig uit de buurgemeenten. Dit betekent dat Maldegem op het vlak van onderwijs slechts een beperkte invloed uitoefent op de buurgemeenten. Daartegenover staat dat Maldegem een sterke interne schoolpendel heeft en dat de meeste leerlingen die in Maldegem les volgen ook afkomstig zijn uit Maldegem.

#### – handelsactiviteiten

Maldegem vervult een centrumfunctie bij de inwoners van de fusiegemeente. De inwoners van Maldegem kunnen voor de aankoop van zowel alledaagse als niet-alledaagse goederen terecht in Maldegem zelf. Bovendien oefenen de handelsactiviteiten ook een aantrekkingskracht uit op de aangrenzende kleinere gemeenten. Dit betekent dat het marktgebied van Maldegem bestaat uit Maldegem zelf en uit de gemeenten grenzend aan Maldegem. Uit de Handelsatlas van Oost-Vlaanderen (februari 2001) kan worden opgemaakt dat Maldegem



een koopbinding realiseert t.a.v. de eigen inwoners van respectievelijk 80,5% inzake convenience, 65,7% inzake shopping en 64,5% inzake speciality.

– woon-vrijtijdsverplaatsingen

Op het vlak van recreatie zijn er in de gemeente meerdere elementen die een belangrijke bovenlokale uitstraling hebben. Het gaat om:

- Het “Stoomcentrum Maldegem”
- De Drongengoedbossen en omgeving (Maldegemveld)
- Het Canada Museum
- De jeugdherberg “Die Loyale”

– medische voorzieningen

Inzake ziekenhuisverlening is de gemeente afgestemd op het Elisabethziekenhuis in Sijsele en op het H. Hart ziekenhuis in Eeklo. Beide ziekenhuizen bevinden zich binnen een straal van 10 km van het centrum van Maldegem. Het ziekenhuis in Sijsele ligt net over de grens langs de Brugse Steenweg. Voor gespecialiseerde medische behandeling is men eerder op Brugge en Gent aangewezen.

Maldegem zelf beschikt over 2 rusthuizen: het rusthuis St.-Jozef in Maldegem en het rusthuis St. Elizabeth in Adegem. In totaal hebben ze 163 bedden. Beide rusthuizen hebben een lokaal belang.

▪ **Bevolkingsevolutie t.o.v. arrondissement en provincie**

Op basis van de volkstellingen geeft tabel 1 een vergelijking van de bevolkingsevolutie van de gemeente t.o.v. deze in het arrondissement en deze in de provincie gedurende de afgelopen twintig jaar. Daaruit blijkt dat de bevolkingsevolutie van Maldegem tot 1991 gelijke tred hield met de bevolkingsevolutie van de provincie. In het arrondissement daarentegen daalde het aantal inwoners in de periode 1981-1991. De periode 1991-1999 staat in Maldegem voor een nog sterkere stijging t.o.v. de periode 1981-1991. In het arrondissement daarentegen is een verdere daling te merken en ook op provinciaal niveau merken we in tegenstelling tot de periode 1981-1991 een dalende trend.

*Tabel 1 : Bevolkingsevolutie van Maldegem in vergelijking met die van het arrondissement Eeklo en met die van de provincie Oost-Vlaanderen.*

Jaar	Gemeente Maldegem		Arrondissement Eeklo		Provincie Oost-Vlaanderen	
	Aantal inw.	index	Aantal inw.	index	Aantal inw.	index
1981	21 347	100,0	79 924	100,0	1 331 192	100,0
1991	21 418	100,3	78 931	98,8	1 335 793	100,4
2000	22 036	103,2	77 709	97,2	1 327 255	99,7

### 3.3 MALDEGEM BINNEN DE REGIONALE VERKEERSSTRUCTUUR

- **Maldegem : goed ontsloten voor autoverkeer**
  - **via de N49 in directe verbinding met Gent, Antwerpen en de Oostkust**
  - **via de N44 aansluiting op de E40 in Aalter**

In het noorden ligt de expressweg N49 (autosnelweg A11) die zorgt voor een directe verbinding met de Oostkust enerzijds en met de havensteden Gent en Antwerpen anderzijds. Binnen afzienbare tijd zal deze weg ook effectief omgevormd worden tot een autosnelweg (A11). De N49 / A11 verbindt de havengebieden van Zeebrugge, Gent-Terneuzen en Antwerpen en dient ter ontsluiting van de Oostkust voor het recreatief verkeer uit het achterland.

De N49 wordt dus vooral gebruikt als snelle verbinding tussen de Vlaamse Havens, voor verplaatsingen door toeristen van en naar de Oostkust en voor economisch en woon-werkverkeer van en naar het Meetjesland.

Haaks op de N49 is er de N44 (Aalter-Maldegem) die instaat voor de ontsluiting van de gemeente en het bedrijventerrein naar de E40 en naar de N49. Doel is om deze weg op termijn in te richten als een verbindingsweg op Vlaams niveau, namelijk primaire weg I.

Doorheen de gemeente en parallel met de N49 loopt de N9, een oude steenweg die een belangrijke ontsluitingsfunctie vervult met de andere gemeenten van het Meetjesland. Vanuit Maldegem geeft de N9 verbinding met Eeklo en Gent. De Koning Albertlaan (N498) zorgt voor de verbinding tussen de N49 en de N9.

Haaks op de N49 staat de N410 (Aardenburgkalseide) in voor de verbinding met Nederland (Eede-Aardenburg-Sluis).

- **Waterlopen : Leopoldkanaal en Schipdonkkanaal: geen economische betekenis**

Door de gemeente lopen twee kanalen : het Leopold - en het Schipdonkkanaal. Ter hoogte van Strobrugge, in het noorden van de gemeente komen beide kanalen parallel aan elkaar te liggen. Beide kanalen zijn vanuit industrieel oogpunt vrij onbelangrijk.

Het Leopoldkanaal in het noorden is niet bevaarbaar en dient enkel als ontwatering van de Isabellapolder ten zuiden van Watervliet en heeft nooit een echte economische betekenis gehad. Niettegenstaande het wordt aangehaald op macroniveau is het Leopoldkanaal geen element van bovenlokaal belang.

Het Schipdonkkanaal vanaf de kruising met het kanaal Gent-Oostende te Nevele/Zomergem in de richting van Brugge had vroeger nog een economische betekenis als transportas. Het is maar bevaarbaar voor schepen tot 300 ton (een voorbijgestreefde tonnenmaat voor moderne binnenschepen). Thans heeft dit kanaal enkel nog een recreatieve functie voor de pleziervaart op bovenlokaal niveau.

- **Spoorverkeer: vroegere spoorverbinding Eeklo-Maldegem: enkel nog een recreatieve functie**

De vroegere spoorlijn Eeklo-Maldegem heeft geen economische functie meer. Zij wordt enkel nog onderhouden door het Stoomcentrum van Maldegem voor toeristische ritjes.

# 4 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE GEMEENTE

---

## 4.1 BASISSTRUCTUUR VAN DE GEMEENTE

Vooraleer dieper in te gaan op de verschillende deelstructuren van het ruimtelijk onderzoek, is het van belang om de basisstructuur van de gemeente toe te lichten. Hierbij stellen we ons de vraag welke dominante processen er aan de basis liggen van het huidig uitzicht van de gemeente.

### 4.1.1 Fysisch-geografisch basisweefsel

Het fysisch-geografisch basisweefsel van de gemeente is van belang geweest bij de ontwikkeling en de groei van de gemeente. Bodem en reliëf beïnvloeden namelijk verschillende factoren zoals natuur, landbouw en nederzettingspatroon.

- **Bodem**

De fusiegemeente Maldegem is bijna integraal gelegen in de Zandstreek. Het gebied ten noorden van de as Maldegem-Adegem vormt, samen met een uitloper ten zuidwesten van Maldegem, een onderdeel van de Vlaamse Vallei. De zandgronden nemen het grootste deel van dit vlak gebied in. In de beekvalleien, rond de kanalen en in zwakke depressies komen lemige zandgronden voor. Deze gronden zijn over het algemeen matig nat tot nat.

Een klein gebied in het noorden (deelgemeente Middelburg) behoort tot de nieuwlandpolders van het Zwin. De polders bestaan grotendeels uit schorggronden met zeer zware klei.

De overgang van de Polderstreek naar de Zandstreek wordt gekenmerkt door overdekte pleistocene gronden. Daarnaast treft men ook nog geulgronden aan. Dit zijn lage gronden van de onvolledig opgevulde getijdegeulen.

- **Reliëf**

De gemeente Maldegem is laag gelegen en heeft een relatief vlak reliëf. Enkel het zuidoosten is zichtbaar iets hoger gelegen. Het hoogste gedeelte (ca. 28 meter + TAW) situeert zich ten oosten van de deelgemeente Kleit.

- De Vlaamse Vallei vormt een vlak tot zeer zwak golvend gebied (4-15 meter +TAW) met in het zuiden een meer uitgesproken microreliëf dan in het noorden; de hoogteverschillen bedragen 1-2 m op korte afstand. Het oppervlak stijgt geleidelijk van noord naar zuid. De landduinen op de dekzandrug rond Maldegem (15-18 m boven zeespiegel) steken uit

in dit vlak gebied terwijl de meersen ten zuiden van Maldegem (8 m boven zeespiegel) depressies vormen.

- In het zuiden ligt een zwak golvend gebied (15-28 m boven zeespiegel), de cuesta van Oedelem-Zomergem. Een aantal afgevlakte heuveltjes vormen de hoogste punten (25-28 m): Kampel, Boombossen/Onderdijke, Hoeve Papinglo en Blakken/Buisputten. De sterkste hellingen bereiken er ca. 5%.
- In het uiterste noorden (deelgemeente Middelburg) tenslotte liggen de polders die een vlak gebied vormen met een gemiddelde hoogteligging van 3-4 m boven de zeespiegel.

## 4.1.2 Cultuurhistorische evolutie

### 1. Evolutie van Maldegem tot de 18<sup>de</sup> eeuw

Deze periode in de geschiedenis van Maldegem wordt gekenmerkt door een zeer trage ontwikkelingsdynamiek. Deze dynamiek blijft vooralsnog het resultaat van het landbouwgebruik in relatie tot de specifieke bodemgesteldheid. De Ferrariskaart geeft ons een goed beeld van de situatie op het einde van de Oostenrijkse periode (1770 – 1777).

#### A) ONTGINNING VAN HET CENTRALE GEDEELTE VAN DE GEMEENTE VANAF 12<sup>DE</sup> – 13<sup>DE</sup> EEUW

Het ‘-gem’ suffix in *Maldegem* en *Adegem* wijst er op dat de eerste permanente nederzettingenvormen dateren uit de Frankische periode (9<sup>e</sup> en 10<sup>e</sup> eeuw). Het betrof echter vrij geïsoleerde ontginningen. Men moet wachten tot in de 12<sup>de</sup> – 13<sup>de</sup> eeuw vooraleer de eerste middeleeuwse landontginningen de basis leggen van het huidige cultuurlandschap.

In eerste instantie werden de meest vruchtbare en makkelijk te bewerken gronden in cultuur gebracht. Het betrof de zandgronden en lemige zandgronden van de dekzandrug Maldegem – Stekene, met een uitloper in zuidwestelijke richting. De ontginning gebeurde op twee manieren :

- De nattere zandgronden werden ontgonnen via grote perceelsblokken die omringd waren door trek- of tochtsloten, afgezet met bomenrijen. Waarschijnlijk was deze eerste landname voornamelijk gericht op de veehouderij. Bij de latere intensivering van de landbouw splitste men in de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuw de blokken in lange repels, de ‘Meetjes’. Ze werden van elkaar gescheiden door ondiepe grachtjes en op hun beurt afgezoomd door een houtkant. De woningen situeerden zich op de hoger gelegen ‘kop’ van de gestrekte percelen, wat aanleiding gaf tot een lineair bewoningspatroon. Deze rijnederzettingen zijn op de Ferrariskaart duidelijk te herkennen : *Veldekensstraete*, *Moerwege*, *Waermstraete*, *Moerhuyssestraete*, *Roodekalseyde*, *Donck*, *Vaecke*, *Callestraete*. Dit lineair bebouwingspatroon is tot op de dag van vandaag herkenbaar gebleven.
- Op de drogere gronden kwamen grotere, blokvormige percelen voor. Langs de noordoostzijde van de cuestaheuvel vinden we een aantal nederzettingen terug eveneens met een overwegend lineaire structuur (*Eelvelde*, *kleinen Bogaerde*, *Grooten Bogaerde*) of clusters van woningen op een kruispunt van wegen (*Vierweegse*, *Heulendonk*, *Cruypuyt*) Ten noordwesten van Maldegem (huidige wijk Vakebuurstraat – Gidsenlaan) en tussen Maldegem en Adegem (huidig bedrijventerrein) strekten zich een aantal open akkerlandcomplexen of kouters uit.

Tot diep in de 18<sup>de</sup> eeuw bleef echter een uitgestrekt gebied tussen Donk en Middelburg onontgonnen als bos. Aan de rand van dit bos bevonden zich twee omwalde ontginningshoeven ‘Zoetendaele’ en ‘Brezende’. Beide historische hoevecomplexen zijn

momenteel nog steeds aanwezig. Ook op de dekzandrug Maldegem – Stekene waren op het einde van de 18<sup>de</sup> eeuw nog uitgestrekte bossen aanwezig.

Reeds in de 13<sup>de</sup> eeuw werd Maldegem rechtstreeks verbonden met Brugge en de Noordzee via de Lievevaart. De aanleg van deze waterweg bracht echter geen belangrijke ruimtelijke dynamiek met zich mee.



Figuur 3: Maldegem en Adegem op het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw (Ferrariskaart 1770-1777)

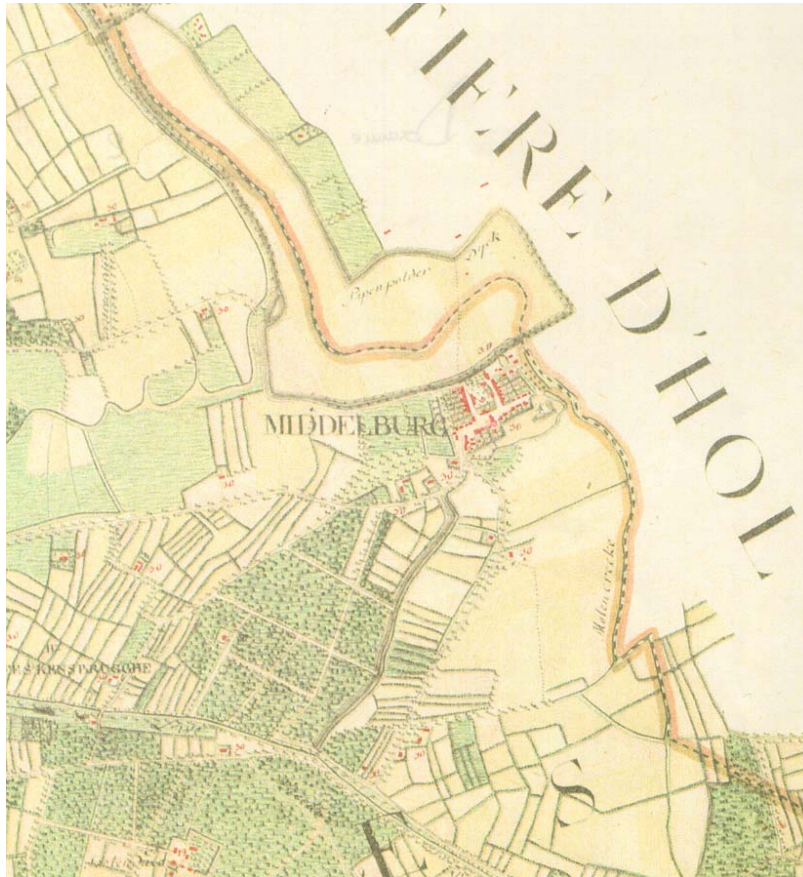
#### B. BOUWEN VAN DIJKEN EN DE OPRICHTING VAN MIDDELBURG IN HET NOORDWESTEN VAN DE GEMEENTE

De meest noordwestelijke uithoek van de gemeente werd in de 12<sup>de</sup> eeuw overstroomd. Hierdoor werd een dikke laag klei afgezet bovenop de zandgronden. Dit proces herhaalde zich meermaals tot de bestaande dijken in het begin van de 15<sup>de</sup> eeuw werden versterkt. Deze dijkengordel (later 'Graaf Jansdijk' genoemd) bevond zich net ten noorden van de gemeente. Aan de rand van de dijkengordel werd in de 15<sup>de</sup> eeuw het stadje Middelburg als een versterkte nederzetting opgericht. Tot op heden is deze nederzetting quasi ongewijzig gebleven. Het kwadratisch patroon is nog zeer goed herkenbaar.

Een bres in de dijkengordel zorgde tijdens de 16<sup>de</sup> eeuw opnieuw voor talrijke overstromingen. Hierdoor werd het *Lapscheurse Gat* gevormd, een grote kreek die zich uitstrekte van Sluis tot Middelburg. Ook nu trachtte men door de aanleg van een hele reeks



binnendijken (o.m. *Petersdijk*, *Papenpoldersdijk*, *Zydelicndijk*) het gebied af te schermen van verdere overstromingen en het in cultuur te brengen. Deze inpolderingen zorgden voor de aanwezigheid van grote landbouwpercelen, hier en daar omzoomd door een bomenrij. Twee kreek, de *Papenkreek* en de *Molenkreek*, getuigen vandaag nog steeds van de overstromingsgeschiedenis in de voorafgaande eeuwen<sup>13</sup>.



Figuur 4: Middelburg op het einde van de 18<sup>e</sup> eeuw (Ferrariskaart 1770-1777)

#### C. HET MALDEGEMVELD ALS WOESTENIJ IN HET ZUIDEN VAN DE GEMEENTE

Op de zuidelijk gelegen cuestaheuvel strekte zich het 'Maldegemveld' uit. Het betrof voedselarme gronden die bovendien moeilijk te bewerken waren. Dit 'veldgebied' bestond dan ook uit een woestijn ('wastinae') van natte heidegronden met turfsteekvijvers, struweel, schrale graslanden en stuifduinen. Vanaf de 13<sup>de</sup> eeuw zou daar verandering in komen. Door de toegenomen bevolkingsdruk was men verplicht om ook de minder vruchtbare veldgebieden in cultuur te brengen. Enkel kapitaalkrachtige instellingen zoals abdijen waren in staat om deze ruwe gronden te ontginnen. De pioniershoeven van toen waren de Drongengoedhoeve, de Papinglohoeve en de Burkelhoeve. Deze historische hoeve-complexen zijn momenteel nog steeds aanwezig. Rond deze ontginningshoeven werd heide

<sup>13</sup> Daels L. en Heyse I., "De Scheldepolders in het Meetjesland" in *Fascinerende Landschappen van Vlaanderen en Wallonië* (1995) 39-48.

Belconsulting, GNOP Maldegem (1996) 7,15

tot akkerland ontgonnen. Al bij al kenden de vroege ontginningen maar een matig succes. In de late middeleeuwen werd bovendien veel van het op de marginale gronden gewonnen cultuurland opnieuw prijsgegeven wegens het gering rendement in de gewijzigde economische conjunctuur van die tijd. De ligging en de omvang van het veldgebied bleef aldus nagenoeg ongewijzigd tot diep in de 18<sup>de</sup> eeuw<sup>14</sup>.

De kern Kleit is ontstaan temidden het Maldegemveld. Het is wellicht ontstaan door de vestiging van landbouwarbeiders die meewerkten aan de ontginning van het veld in opdracht van de Papinglohoeve. Rond de hoeves werden ook kleine stukjes grond voor eigen onderhoud in ontginning gebracht.



Figuur5: Het Maldegemveld op het einde 18<sup>e</sup> eeuw (Ferrariskaart 1770-1777)

## 2. De ontginning van het Maldegemveld (eind 18<sup>de</sup> – begin 20<sup>e</sup> eeuw): van veld over bos naar landbouwland<sup>15</sup>

Vanaf het einde van de 18<sup>de</sup> tot het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw vond een belangrijke evolutie plaats in het zuidelijk deel van de gemeente : de ontginning van het Maldegemveld. Deze ontginning gebeurde in twee fasen:

- A) omzetting van 'veld' in bos (eind 18<sup>de</sup> – midden 19<sup>de</sup> eeuw)
- B) omzetting van bos in landbouwland (midden 19<sup>de</sup> eeuw – begin 20<sup>e</sup> eeuw)

<sup>14</sup> Belconsulting, GNOP Maldegem (1996) 16.

<sup>15</sup> Deze paragraaf is gebaseerd op : E. De Jonckheere, *De transformatie van het Maldegemveld tussen het einde van de 18<sup>de</sup> en het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw*, proefschrift o.l.v. Prof. Dr. F. Snacken (1983).



### A. OMZETTING VAN VELD IN BOS (EIND 18<sup>DE</sup> – MIDDEN 19<sup>DE</sup> EEUW)

Het Oostenrijks bewind zorgde tijdens de 18<sup>de</sup> eeuw voor een nieuwe aanpak van de ‘woeste gronden’. Dit leidde in het Maldegemveld niet tot een rechtstreekse omzetting van het ‘veld’ in landbouwgebied, maar tot een algemene bebossing. Deze bebossing ging gepaard met de aanleg van dreven, wat leidde tot een typische, dambordvormige verkaveling van het veld. Voor de aanleg van deze dreven oriënteerde men zich op de kerktorens uit de naburige dorpen (Maldegem, Beernem, Oedelem, Aalter) en op de Halletoren en OLV – toren van Brugge. De bebossing gebeurde praktisch uitsluitend met loofhout en werd eerst doorgevoerd in de omgeving van de Drongengoedhoeve (1740-1746) en pas op het einde van de 18<sup>de</sup> – begin 19<sup>de</sup> eeuw in de omgeving van de Papinglo- en de Burkelhoeve. Het duurde nog tot 1855 vooraleer de laatste kleine veldgebieden (‘Prinseveld’ en ‘Waarschootveldeken’) verdwenen waren. Bij de bebossing van deze laatste veldgebieden werd naaldhout aangewend.

### B. OMZETTING VAN BOS IN LANDBOUWLAND (MIDDEN 19<sup>DE</sup> EEUW – BEGIN 20<sup>E</sup> EEUW)

De tweede fase in de ontginning van het Maldegemveld bestond in een omzetting van het beboste veld naar akkerland. Dit werd o.m. mogelijk gemaakt door het gebruik van *guano* als meststof en gegangmaakt door de hoge graanprijzen en een sterke bevolkingsdruk. De ontbossing situeerde zich voornamelijk in het centrale deel van Burkel, rond de hoeve ‘Hogen Brand’ en in het oostelijk deel van het Prinseveld. In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw kwam een einde aan de ontbossingsbeweging. De resterende boscomplexen situeerden zich ten noorden van Burkel, het Waarschootveldeken, het Drongengoed en in het westelijk deel van het Prinsenveld.

Met de ontginning van het bos breidde de bewoning in het Maldegemveld zich uit door de inplanting van hoeven langs bestaande dreven. Dit gebeurde in versneld tempo vanaf de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw. Ook Kleit kende een forse uitbreiding gedurende de 19<sup>de</sup> eeuw. Er werd een kerk opgericht, de bebouwing rond de kerk verdichtte en langs de toegangswegen verscheen lintbebouwing.

### **3. De aanleg van steenwegen en de spoorlijn Eeklo – Brugge brengen belangrijke ontwikkelingen met zich mee voor Maldegem en Adegem in de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw**

De periode van het einde van de 18<sup>de</sup> tot het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw werd niet enkel gekenmerkt door de grootschalige ontginning van het Maldegemveld, maar ook door de aanleg van een aantal infrastructures die een belangrijke wending zullen betekenen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het betreft volgende infrastructures :

- 1783 : aanleg steenweg die Maldegem verbond met Brugge en Gent, ter vervanging van de oude Middeleeuwse Gentwegen. Het tracé van deze steenweg verliep via de huidige straten Oude Staatsbaan, Staatsbaan, Gentse Steenweg, M. Courtmansstraat, Marktstraat, Westeindestraat, Brugsesteenweg en Kronekalseide.
- 1808 : aanleg steenweg naar Aardenburg en Breskens. Het tracé verliep via de huidige Noordstraat en Aardenburgkalseide.
- 1845 : aanleg steenweg Maldegem – Aalter. Het tracé verliep via de huidige Stationsstraat – Kleitkalseide tot aan de kruising met de Harinkweg - Papinglohoeve - huidige tracé van de Aalterbaan.
- 1862 : aanleg spoorlijn Eeklo – Brugge. Deze spoorlijn kwam de gemeente binnen via een brug over het Schipdonkkanaal ter hoogte van Balgerhoeke, kruistte vervolgens de steenweg Maldegem – Eeklo tweemaal

en verliep vanaf Maldegem parallel met de baan Maldegem – Brugge. Op het grondgebied van de gemeente werden drie stations voorzien : één ter hoogte van Adegem (tussen huidige Candezenlaan en Moerwege), één ter hoogte van Maldegem – centrum (Stationsplein) en één ter hoogte van Donk (kruising Kronekalseide en P. De Swaeflaan).

- 1868 : aanleg baan Aalter – Eeklo (huidige N499 Zwepe – Veldekens)<sup>16</sup>.

De aanleg van deze steenwegen en vooral de spoorlijn Eeklo – Brugge zorgde ervoor dat Maldegem vanaf de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw kon uitgroeien tot een centrum voor de omliggende landbouwgemeenten. De bevolking nam dan ook gestaag toe, terwijl ook een beperkte industriële ontwikkeling merkbaar was. De nadruk lag hierbij voornamelijk op het verwerken van agrarische producten (olieslagerijen, graanwindmolens, brouwerijen, jeneverstokerijen).

In de 18<sup>de</sup> eeuw (situatie Ferrariskaart) had de kern van Maldegem nog de vorm van een straatdorp met een uitloper in noordelijke richting, langs de handelsweg naar Aardenburg. Door de aanleg van de steenweg Brugge – Gent kwam er een nieuwe oost – west structuur bij. Het station net ten zuiden van de kern zorgde voor een verdere ontwikkeling in zuidelijke richting, langs de Stationsstraat. Van een straatdorp werd het dus een kerndorp met lineaire uitlopers langs de belangrijkste invalswegen.

In de deelgemeente Adegem deden de ontwikkelingen zich vooral voor in het gebied dat ingesloten lag tussen de spoorlijn en de steenweg Brugge – Gent. Hier werd onder meer het station van Adegem aangelegd. Op die manier breidde de kern zich uit in noordelijke richting. Kleit werd door de aanleg van de baan Maldegem – Aalter uit z'n isolement gehaald. Het aantal hoeven groeide gestaag aan en er werd een kerk gebouwd. Deze ontwikkelingen deden zich voornamelijk voor langs Kleitkalseide. Kruipuit en Veldekens ontwikkelden zich verder langs de baan Eeklo – Aalter.

In de bedding van de Middeleeuwse Lievevaart werd in het midden van de 19<sup>de</sup> eeuw het Schipdonkkanaal aangelegd. Hierdoor raakten Middelburg en een aantal kleinere gehuchten zoals Strobrugge en Moerhuize ruimtelijk gescheiden van het centrumgebied van Maldegem. In diezelfde periode werd ook het kanaal Zelzate – Heist (Leopoldkanaal) gegraven. Het tracé van dit kanaal verliep vanaf Strobrugge gelijk met het Schipdonkkanaal waardoor het barrière – effect nog versterkt werd. De kanalen zelf zijn echter geen drager geweest van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals dit bij de steenwegen en de spoorweg wel het geval was.

#### **4. Een forse uitbreiding van Maldegem – centrum en het dichtslibben van de ruimte rond de N9 na de tweede wereldoorlog**

Na de tweede wereldoorlog veranderde het landschap ingrijpend. De maatschappelijke dynamiek kwam dan ook in een stroomversnelling terecht. Alsmaar meer en meer woningen moesten het groeiend aantal inwoners opvangen. Hierbij werd vooral gekozen voor open bebouwingsvormen. Aansluitend op het centrumgebied van Maldegem werden grote stukken landbouwgrond verkaveld. Op die manier breidde de kern van Maldegem zich gevoelig uit in noordwestelijke (verkaveling Vakebuurtstraat – Vakekerweg) en zuidwestelijke (verkaveling

---

<sup>16</sup> De Potter, F. en Broeckaert, J. Geschiedenis van de gemeenten, Oost – Vlaanderen, arr. Eekloo 2 (1949) 1-25

Nieuwe Bogaardenstraat, Rode Kruisstraat) richting. De woonlinten langs Canadezenlaan en Striepe zorgden voor de uitbreiding van Adegem in noordelijke richting. De kern Kleit daarentegen breidde zich voornamelijk in westelijke richting uit langs de voormalige ontginningsdreeven (Nieuwhofdreef, Thijskensstraat, Halledreef, Lievevrouwe-dreef).

De 19<sup>de</sup> – eeuwse steenwegen volstonden niet meer om de groeiende automobiliteit op te vangen. Ze werden dan ook verbreed en op bepaalde plaatsen verlegd om het auto – en vrachtverkeer vlotter te laten verlopen. Om het drukke centrumgebied van Maldegem te vermijden werd de steenweg Brugge – Gent verlegd ten zuiden ervan. Ook de bocht ter hoogte van Balgerhoeke werd in diezelfde periode rechtgetrokken. Het centrum van Kleit zou even later ontlast worden door het rechte trekken van de baan Aalter – Maldegem tussen de kruising met Kleitkalseide en de Papinglohoeve. Het rechte trekken van deze wegen had tot gevolg dat er telkens een soort ‘restruimte’ ontstond tussen de oude en de nieuwe as. Op de plaatsen waar de steenwegen werden verlegd ontstonden ‘restruimten’ die meer en meer bebouwd raakten met woningen en bedrijven.

Gezien de goede bereikbaarheid vormde de ‘nieuwe steenweg’ Brugge – Gent (N9) een unieke vestigingsplaats voor tal van bedrijven en handelszaken. Zo werden de eerste ‘baanwinkels’ een feit. Samen met de woningen zorgden deze bedrijven en handelszaken voor het dichtslippen van de ruimte rond de N9.

## **5. De aanleg van de expresweg, de verbreding van de N44 en de realisatie van een bedrijventerrein**

Tijdens de jaren 1970 werd de nieuwe expresweg N49 aangelegd om een snelle verbinding te krijgen tussen Antwerpen en de Oostkust. Deze expresweg volgde vanaf de gemeentegrens met Eeklo tot aan de kruising met de Koning Albertlaan een volledig nieuw tracé, ongeveer 1,5km ten noorden van het kerngebied van Maldegem. De baan Maldegem – Aalter (N44) werd in 1980-81 eveneens verbreed tot een 2X2 – profiel en met de N49 verbonden door een nieuw tracé vanaf het kruispunt met de Aalterbaan. Hierdoor ontstond opnieuw een soort restruimte tussen het nieuwe tracé, de Aalterbaan en de Koning Leopoldlaan. In dit gebied werd de verkaveling ‘Bloemenwijk’ gerealiseerd. Aan de oostzijde van het nieuwe tracé, tussen de Gentweg en Krommewege verscheen een bedrijventerrein. Hierdoor ‘verdween’ een groot deel van het oude rijgehucht ‘Eelvelde’ dat gevestigd was langs de Krommewege.

Tijdens de jaren 1980 en 1990 breidde Maldegem zich verder uit in noordwestelijke (verkaveling Buurtstraat – Gidsenlaan), in zuidwestelijke (’t Veldeken) en in beperkte mate ook in oostelijke (Bloemedaalenlaan) richting uit. Adegem breidde zich in de jaren 1980 verder uit ten noorden van de N9 door de realisatie van het woonuitbreidingsgebied ‘Broekelken’. Eind jaren 1980 – begin jaren 1990 werden ook enkele grote verkavelingen ten zuiden van Adegem gerealiseerd (Middelleen en Kruisken – Heulendonk).

Donk breidde zich eind jaren 1980 fors uit in zuidelijke richting langs de P. De Swaeflaan en Paardenkerkhof. Hierdoor werd het oude station van Donk – na 100 jaar – verbonden met de kern van Donk door een breed woonlint.

## 4.2 STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN VAN DE GEMEENTE

De bestaande ruimtelijke structuur kan beschreven worden aan de hand van een aantal ruimtelijke structuurdragers. De fysisch-geografische basisstructuur en de cultuurhistorische evolutie zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van deze structuurbepalende elementen. Een beschrijving van deze elementen geeft een goed beeld van hoe de gemeente ruimtelijk is opgebouwd.

### **Open ruimte**

De open ruimte is in Maldegem nog zeer dominant aanwezig. In de gemeente kunnen een aantal structurerende oost-west lopende open ruimtegebieden onderscheiden worden. Van noord naar zuid gaat het om:

- Een aaneengesloten noord-noordwestelijk open-ruimtegebied

Ten noorden en ten westen van Maldegem vinden we een uitgestrekt en homogeen aaneengesloten landbouwgebied terug. Het gebied wordt van oost naar west doorkruist door het Schipdonk- en het Leopoldkanaal. In het gebied komen enkele kleinere bossen voor (o.m. Paddepoelbos). Het betreft een vrij vlak en laag gelegen gebied, met in de meest noordelijke hoek een uitloper van de Nieuwlandpolders. Het landgebruik bestaat hier voornamelijk uit weiland. Het landschap ten noorden van het Schipdonk- en Leopoldkanaal wordt voornamelijk gekenmerkt door smalle, opstreckende percelen of 'meetjes', omzoomd met knotwilgenrijen. Het samenhangend open-ruimte gebied ten westen van Maldegem wordt gekenmerkt door een netwerk van dreven.

- Een door infrastructuur en bebouwing versnipperd middengebied op de dekzandrug Maldegem-Stekene

Op de hoger gelegen dekzandrug heeft de bebouwing zich gevestigd. De dekzandrug Maldegem – Stekene fungeert nu als fysische drager van dit gebied. Dit middengebied situeert zich grosso modo tussen de N49 en de N9 en maakt deel uit van de verstedelijkte as tussen Maldegem en Eeklo. Het wordt gekenmerkt door een grote versnippering. Deze versnippering is een gevolg van de doorsnijdingen van infrastructuur, van de uitdijende bebouwing van de kernen Maldegem en Adegem en van de bebouwing langs de N9.

- Het samenhangend open-ruimte gebied ten zuiden van Maldegem-Adegem

Ten zuiden van Maldegem–Adegem strekt zich een vrij landelijk gebleven gebied uit. Het is opgebouwd uit een lager gelegen gedeelte in de omgeving van de kernen Maldegem en Adegem en een meer zuidelijk gelegen heuvelrug of cuesta op de grens met Knesselare en Oedelem. Deze heuvelrug is structuurbepalend geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van dit zuidelijk open ruimte-gebied. Op de moeilijk bewerkbare cuestagronden kwamen immers lange tijd uitsluitend bos en heide voor ('Maldegemveldt').

De twee overgebleven boscomplexen, met name Drongengoed- en Burkelbos, domineren het landschapsbeeld in dit zuidelijk open – ruimte gebied. Door de voedselarme gronden zijn deze gebieden bebost gebleven. Zowel in het lager gelegen gedeelte als op de cuesta komen grote, eerder blokvormige landbouwpercelen voor. Het perceleringspatroon in de omgeving van de bossen, vertoont nog de sporen van de systematische manier waarop de

percelen eind 19<sup>de</sup> eeuw ontgonnen werden. De aanwezige dreven zorgen er voor een gecompartmenteerd landschap.

Het gebied ten zuiden van Maldegem – Adegem bevat tenslotte nog een aantal waardevolle (abdij)hoeves en/of kasteeldomeinen (o.a. Papinglohoeve, Burkelhoeve, Kasteel van Prinseveld, Hoeve Goed ter Heiden, Plassendalehoeve).

### **Hoofdplaats Maldegem met aanpalende wijken**

De hoofdplaats Maldegem is het centrale gedeelte van de gemeente. De voorzieningen, diensten en handel zijn geconcentreerd in het (oude) centrumgebied van de hoofdkern, het zogenaamde kernwinkelgebied. Rondom dit centrumgebied zijn een aantal wijken gegroeid die vooral een woonfunctie hebben (Bloemenwijk, Briel, woonwijk ten noorden en ten westen van het St.-Annapark, woonwijk ten noorden van het rusthuis, woonwijk tussen Koning Leopoldlaan en Gentssteenweg).

### **De verstedelijkte as met aanpalende wijken en grootschalige kleinhandel langs de N9 tussen Maldegem en Eeklo**

De ontwikkeling rond de N9 tussen Maldegem en het Schipdonkkanaal maakt eigenlijk deel uit van de verstedelijkte as Maldegem - Eeklo. Vanuit beide centra gaat een bepaalde verstedelijkingsdruk uit. Dit manifesteert zich ruimtelijk in de ontwikkeling van verschillende activiteiten en woonwijken langs de as die beide centra met elkaar verbindt, met name de N9. De dekzandrug fungeerde hierbij als fysische drager.

Langs de N9 zijn heel wat handelsfuncties gevestigd die profiteren van de goede (auto)bereikbaarheid. De N9 heeft belangrijke impulsen gegeven aan de ontwikkeling van zgn. ‘commerciële baanwinkels’ langs deze steenweg, een fenomeen dat medio de jaren ‘80 steeds meer opkwam. We kunnen een duidelijke concentratie onderscheiden nl. tussen het kruispunt van de Stationsstraat/Leopoldlaan en de splitsing Koning Leopoldlaan/Gentssteenweg. Deze strip wordt kort onderbroken door het dwarsen van de N44. De menging van doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zorgt hier voor gevaarlijke situaties.

Achter deze ‘strip’ van bebouwing zijn een aantal wijken ontstaan die vooral een residentiële woonfunctie hebben (wijk tussen Oude Staatsbaan en Prins Boudewijnlaan, wijk rond Hoeve Malekote, wijk Canadezenlaan, wijk Harlingerhof).

### **Deelkern Adegem met aanpalende wijken**

Ook Adegem is gelegen binnen deze verstedelijkte zone maar wordt toch als een afzonderlijke structurerende component beschouwd omdat het een historisch gegroeide kern betreft waarvan de ontwikkeling geen direct gevolg is van de verstedelijkingstendens langs de N9. De kern heeft een uitgesproken lineaire structuur.

### **Bedrijvenpark langs de N44**

Ook het ‘bedrijvenpark Maldegem’ is een belangrijke structurerende component. Het situeert zich ten oosten van de hoofdkern Maldegem tussen Maldegem en de deelgemeente Adegem. Het 119 ha groot industrieterrein wordt ontsloten via de N44 die op haar beurt aantakt op de N49 en de E40.

### **Deelkern Kleit**

Kleit is gelegen ten zuiden van Maldegem en is ontstaan aan de rand van het Maldegemveld. Het bestaat uit een kleine historische kern met daarrond enkele verkavelingen en lintbebouwing. Net ten westen van de oude kern, ongeveer parallel aan de Kleitkalseideweg, loopt de N44. De N44 heeft een belangrijke ruimtelijke impact op Kleit.

### **Perifere kernen Middelburg en Donk en het gehucht Kruipuit**

Middelburg en Donk zijn kleinere kernen die in schaal en voorzieningenniveau sterk verschillen van Kleit en Adegem. Kruipuit is een kernvrij rijgehucht met beperkte gemeenschaps- en commerciële voorzieningen .

### **Lintbebouwing (en alleenstaande bebouwing)**

Lintbebouwing en alleenstaande bebouwing zijn zeer nadrukkelijk aanwezig in de gemeente en worden daarom ook beschouwd als structurerende componenten. De linten komen ofwel voor als 'uitloper' van de kern (Maldegem, Adegem, Kleit, Middelburg, Donk), ofwel als een 'vrijliggend' lint in de open ruimte. Sommige linten verkregen daarbij een zelfstandig karakter (vb. Veldekes).

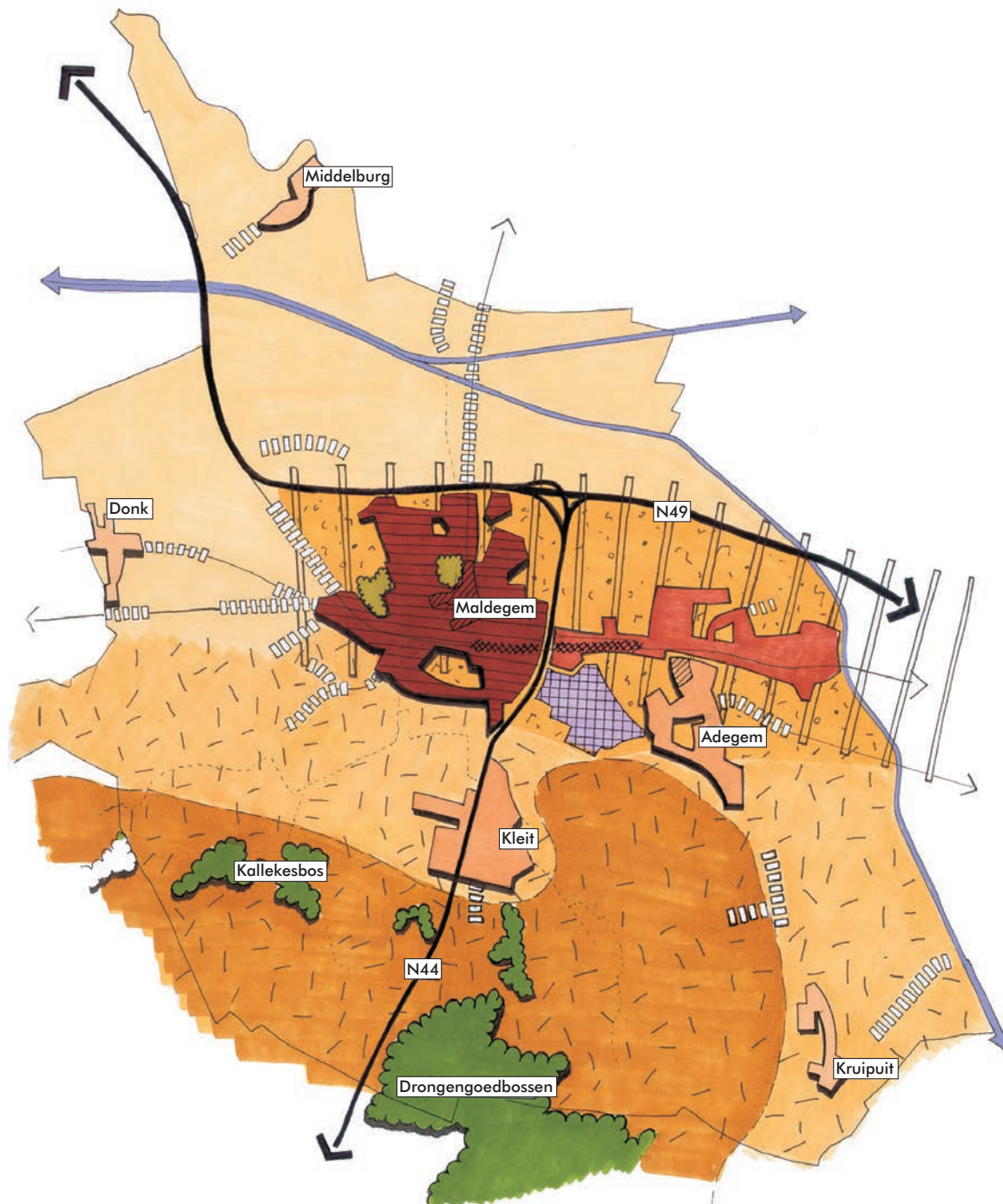
### **Schipdonkkanaal en Leopoldkanaal**

De gemeente wordt doorsneden door het Leopoldkanaal en het Schipdonkkanaal. Beide kanalen zijn structurerende lijnvormige elementen voor natuur en recreatie en bepalen in belangrijke mate ook het landschap ten noorden van de gemeente.

### **Autoweg N44 en autosnelweg N49**

De N44 en de N49 zijn sterk structurerend bij de ontwikkeling van Maldegem. Het doorgaand autoverkeer is door de aanleg van het deel tussen de N49 en het kruispunt met de Stationsstraat naar de rand verschoven. De oude hoofdroute is thans onderdeel van Maldegem.

# Kaart 7: Structurbepalende elementen van de gemeente



## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan MALDEGEM

Opdrachtgever : Gemeentebestuur van Maldegem

### Legende

	Aaneengesloten noord-noordwestelijk open-ruimte gebied		Deelkern Kleit
	Een door infrastructuren en bebouwing versnipperd middengebied op de dekzandrug Maldegem Stekene		Perifere kernen Middelburg en Donk en het gehucht Kruipuit
	Samenhangend open-ruimte gebied ten zuiden van Maldegem-Adegem		Lintbebouwing
	Hoofdplaats Maldegem met aanpalende wijken		Schipdonkkanaal en Leopoldkanaal
	Verstedelijkte as met aanpalende wijken		Autoweg N44 en autosnelweg N49
	Concentratie van grootschalige kleinhandel langs N9		Dekzandrug Maldegem-Stekene
	Deelkern Adegem met aanpalende wijken		Cuesta Oedelem-Zomergem
	Bedrijvenpark langs N44		Groengebieden binnen verstedelijkt gebied



## 4.3 UITWERKING VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR AAN DE HAND VAN DEELSTRUCTUREN

De bestaande ruimtelijke structuur wordt nu verder uitgediept via een aantal deelstructuren per sector van de ruimtelijke ordening, met name natuur, landbouw, wonen, bedrijvigheid, verkeer en vervoer, sport en recreatie en landschap.

### 4.3.1 Bestaande natuurlijke structuur

Het begrip 'natuurlijke structuur' wordt in haar ruimtelijke betekenis gehanteerd. Onder natuurlijke structuur verstaan we<sup>17</sup>:

- Het samenhangend geheel van de rivier- en beekvalleien, de natuur- en boscomplexen en de andere gebieden waar de voor de natuur structuurbepalende elementen en processen tot uiting komen.
- De ecologische infrastructuur, gevormd door lijn-, punt- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden en door parkgebieden.

#### ▪ **Bossen**

##### Omgeving Drongengoedbossen

De Drongengoedbossen domineren het centraal gedeelte van de cuesta en vinden hun vervolg op het grondgebied van Knesselare. Ze beschikken over een hoge ecologische waarde. Men heeft er nog enkele zeer waardevolle heiderelicten en onbemeste vochtige graslanden evenals een aantal soortenrijke bermen. De typische rechthoekige drevenstructuur van tijdens de ontginningsperiode bleef bewaard. De fysisch-geografische diversiteit binnen het gebied is zeer hoog. In het Drongengoed wordt een voor Vlaanderen uniek schraal bosrandtype aangetroffen.

De ondergrond van het Drongengoed bestaat uit klei en zand, respectievelijk te nat en te droog om er gemakkelijk op te kunnen boeren. De Ferrariskaart toont ons een zeer uitgestrekt heidegebied: het 'Maldegemveld', met een oppervlakte van ruim 5000ha. De term 'Veld' slaat in een historisch – geografische context op onvruchtbare gronden, arm aan houtgewassen en buiten het eigenlijke landbouwareaal gelegen. De gronden met een betere bodem waren bedekt met een schraal grasland. Het geregelde afbranden, het afsteken van zoden ruwe humus en het laten grazen van het vee boden het bos niet de kans om opnieuw op te schieten. Wanneer de menselijke invloed afnam, ontstond er op de natte gronden een opslag van els en wilg, op de drogere gronden van zomereik, hazelaar, berk, enz.

Onder stimulans van een aantal abdijen werd vanaf de 18<sup>de</sup> eeuw de ontginning van de woeste heidegronden energiek aangevat. De heide werd omgespit, sloten werden gegraven om natte delen te ontwateren, een stelsel van rechthoekige ontginningsdreden werden aangelegd en bomen werden aangeplant. Het uitzicht van het huidige Drongengoed wordt

---

<sup>17</sup> Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, 1997. Deel 1A Bestaande Ruimtelijke structuur, pg 65

dan ook bepaald door de aanplantingen die er vanaf de 18 de eeuw gebeurden: deels met loofbomen zoals beuk, zomereik, gewone esdoorn en tamme kastanje en deels met naaldbomen zoals Grove den, Corsicaanse den, Fijnspar en Douglasspar<sup>18</sup>.

De heiderelicten kunnen beschouwd worden als relict van vroegere uitgestrekte heidegebieden en vertegenwoordigen een belangrijke natuurbehoudswaarde. De heiderestanten bestaan meestal uit droge struikheidevegetatie zoals Pijpestrootje en Struikheide. De natuurbehoudswaarde wordt ook aangegeven door het feit dat er nu reeds een natuurreservaat van 68ha verworven is.

De biologische waarde van de ontginningsdrenen bestaat voornamelijk als refugium of uitwijkplaats voor heiderestanten. Langs open bouwland wordt naast fragmenten met Struikheide een schrale zij- of middenbermflora aangetroffen met ondermeer Duizendblad, Brem, en Gewone Wederik. Natte drenen zijn ideaal voor de ontwikkeling van pioniersvegetaties. Beschaduwing, onder water staande wielsporen, betreding en omwoeling scheppen voor veel mossorten de voorwaarden om er te kunnen groeien.

#### De omgeving van Burkel

Het Kallekesbos en het Kapellebos behoorde eveneens tot het "Maldegemveld" en kende dezelfde evolutie als het Drongengoedbos. Men heeft er dezelfde boomsoorten: eikenbos, oudere naaldhout- en dennenaanplanten. Door de aanwezigheid van de Splenterbeek en de Waarschootbeek komen ook zeer waardevolle alluviale essen en olmenbossen voor.

#### Paddepoelebos

Dit bos, gelegen ten noordwesten van de kern van Maldegem, is gevestigd op overwegend natte zandgronden. Het is een zuur eikenbos.

Op de Ferriskaart (1770-1777) is duidelijk te zien dat dit bos deel uitmaakte van een veel groter boscomplex. Dit bos strekte zich uit binnen de driehoek Maldegem, Donk en Middelburg. Van dit boscomplex is het Paddepoelebos het enige restant.

#### Enkele verspreid liggende biologisch waardevolle bossen

Naast bovenvermelde boscomplexen bevinden zich in de cuestagebieden, in de lager gelegen gebieden en op de dekzandrug een aantal kleinere boskernen. Ze zijn zeer belangrijk binnen het lokaal ecologisch functioneren omwille van hun opvangcapaciteit voor de lokale fauna en flora.

#### Parkgebieden

Binnen de kern van Maldegem komen twee parkgebieden voor namelijk het St-Annapark en het Kasteelpark van Reesinghe. Het kasteelpark van Reesinghe en de omliggende kleinere bossen zijn waardevolle eenheden. Ze bestaan vooral uit dennenaanplanten.

---

<sup>18</sup> De Coster M., Herremans J.P., Natuur in België: bossen en wouden, 1997, p17-30

### ▪ **Structureerende beekvalleien**

De enige structureerende beekvallei binnen de gemeente Maldegem is de vallei van de Ede met zijn bijrivieren. De overige beekjes zijn minder structureerend voor de natuurlijke structuur maar ze zijn wel belangrijk voor de afwatering.

De Ede vormt samen met bijrivier de Biestwatergang de belangrijkste natuurlijke waterloop in de gemeente. De valleien van beide beken vormen landschappelijk waardevolle gebieden. De Ede ontstaat door een samenvloeiing van drie kleine beekjes die ontspringen in het Drongengoed. De Ede wordt verder gevoed door verschillende beekjes die van de Kampel-Buisputten afstromen. Voorbij Kleit maakt de waterloop deel uit van de Vossenholmeersen. Na samenvloeiing met de Biestwatergang stroomt de Ede door de kern van Maldegem. De Ede mondt ten noorden van het centrum van Maldegem uit in het Schipdonkkanaal.

De Biestwatergang ontstaat door de samenvloeiing van de Wittemoerwatergang en de Splenterbeek. De Wittemoerwatergang stroomt de gemeente Maldegem binnen ter hoogte van Kleine Burkel. Dit gebied is ingekleurd op het gewestplan als natuurgebied. Het bestaat uit een populierenaanplant op natte grond. De Splenterbeek ontspringt ter hoogte van het Drongengoedbos. Langsheen deze loop komen verschillende zeer waardevolle alluviale essen- en olmenbossen voor die in het gewestplan ingekleurd zijn als natuurgebied en die eveneens vallen binnen het habitatrichtlijngebied.

Aan de samenvloeiing van de Biestwatergang en de Ede strekken de Vossenholmeersen zich uit. Deze vormen een aaneengesloten graslandcomplex, doorsneden door slootjes en beken en afgezoomd met knotwilgenrijen. In de winter komen de graslanden vaak onder water te staan of liggen er zeer drassig bij. Enkele graslanden verkeren in een verruigd stadium, bijvoorbeeld nadat ze met populieren werden ingeplant. De aaneengesloten graslandkernen vormen belangrijke fourageer- en pleisterplaatsen voor vogelfauna.

### ▪ **De afwatering via kleinere waterlopen**

De overige kleinere beekvalleien bepalen minder de natuurlijke structuur van Maldegem. Ze zijn wel belangrijk voor de ontwatering van het grondgebied.

Het Afleidingskanaal van de Leie, ook wel het Schipdonkkanaal genoemd, staat in voor de ontwatering van een groot deel van de gemeente. Dit gebeurt via volgende beken:

- De Wagemakersbeek met als voornaamste bijrivier de Vijverloop.
- De loop van het Hollebeekstraatje met als voornaamste bijrivier de Murkelbeek
- De Noordbroekwatergang
- De Ede met als voornaamste bijrivieren de Biestwatergang/ Wittemoerwatergang (die de Claeys Molenbeek, de Splenterbeek, de Vijverbeek, de Waarschootbeek en de Meerschootbeek als bijrivier heeft) en de Paddepoelewatergang.
- De Donkse Beek

Enkel een klein stukje van het grondgebied van Maldegem ontwatert in het Leopoldkanaal (nl. het poldergebied ten noorden ervan alsook een gebied ten Zuiden van het Schipdonkkanaal), via de volgende waterlopen:

- De Moerhuizenwatergang
- De Ruddervoorde- en Begijnewatergang

- De Papenkreek/Molenkreek/Verloren Kreek
- Het Vaardeken

De ontwatering van de Polderstreek en een gedeelte van de Zandstreek in het noordwesten wordt verzorgd door twee Polders en een Watering.

- Het gedeelte gelegen ten noorden van het Leopoldkanaal en het Schipdonkkanaal behoort tot de “Maldegemse Polder”, een klein deel ervan behoort echter tot de “Damse Polder”
- Een klein hoekje ten zuiden van de kanalen behoort tot de “Watering van de Wagemakersstroom”.

#### ▪ **Kreken en kreekranden**

Sommige kreken en resten van kreken zoals de Papenkreek, de Verloren Kreek en de Molenkreek hebben nog een matige brakwater-invoed. Meestal zijn deze kreken echter reeds sterk dichtgegroeid met Riet, Kleine Lisdodde en enkele Bies- en Zeggesoorten. Vooral de oevers van de Molenkreek zijn waardevol.

#### ▪ **Ecologische infrastructuur**

De ecologische infrastructuur wordt gevormd door strook-, lijn-, punt- en kleine vlakvormige natuurelementen, en kan bestaan uit lage begroeiing van voornamelijk kruiden of waterplanten (stelsel van bermen, dijken, wegen, spoorwegen, slootkanten) en uit opgaande begroeiing (houtsingels, bomenrijen, hagen). Ook bosjes, moerasjes, poelen en holle wegen behoren tot de ecologische infrastructuur. Ecologisch gezien zijn deze elementen van groot belang. Enerzijds als verbinding tussen verschillende zones met een grote ecologische waarde. Anderzijds zijn het de belangrijkste elementen om voldoende biodiversiteit te garanderen.

#### Randen, oevers en wateroppervlakken van kanalen en poldervaarten:

Vooral de oevers van het Leopoldkanaal en het Schipdonkkanaal herbergen een waardevolle fauna en flora. Naast de bomenrij bestaande uit populieren komen er ook grasweiden voor met Engels raaigras en witte klaver.

#### Oude spoorwegberm:

De oude spoorwegberm ten westen van Maldegem vormt een waardevolle strook met gras- en struikvegetatie (o.a. brem).

#### Bunkers:

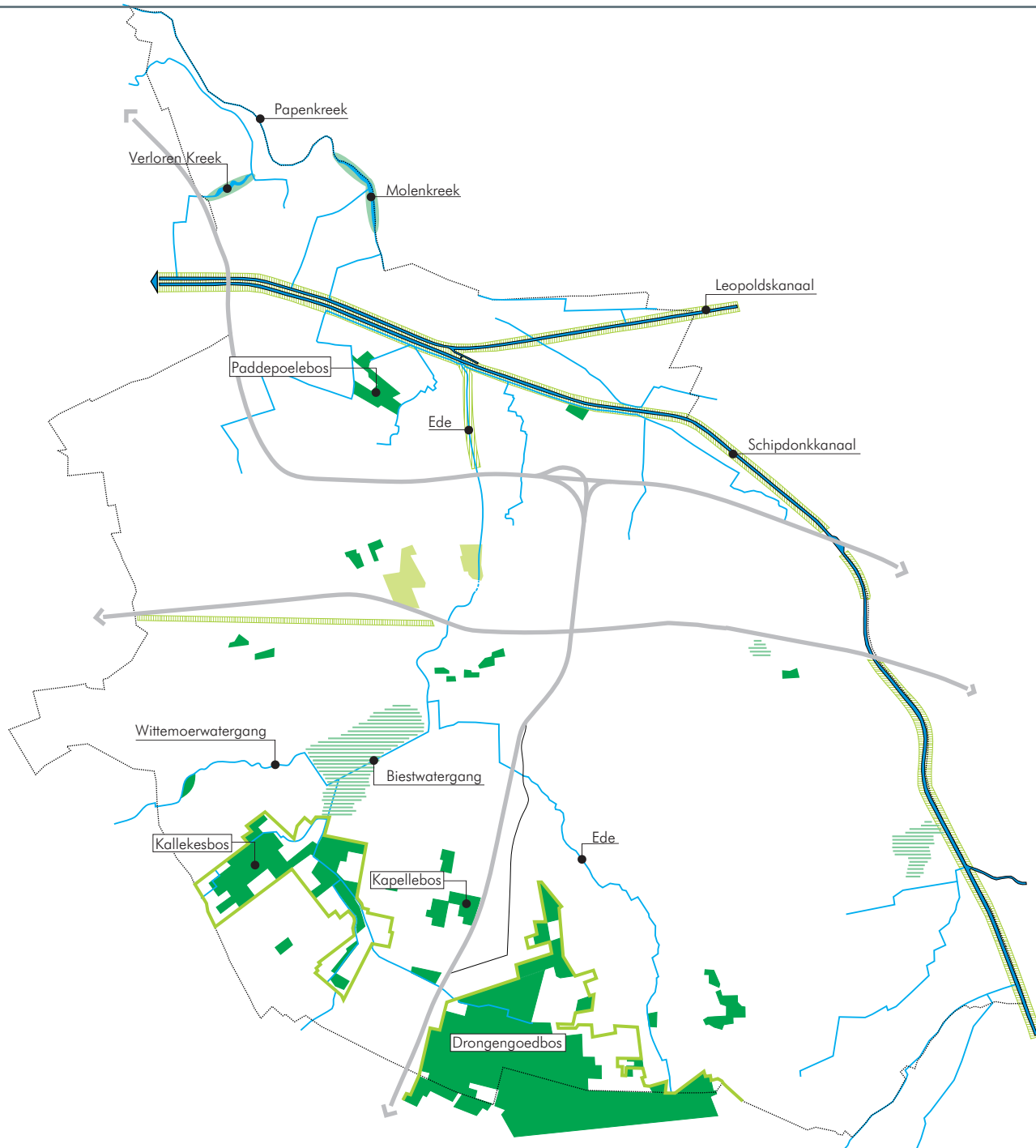
Tussen de taluds van kanalen komen plaatselijk resten van oorlogsbunkers voor. Ze vormen een verblijfplaats voor vleermuizen en amfibieën. Verschillende dag- en nachtvlinders gebruiken deze bunkers als overwinteringsplaats.

#### Wegbermen

De meeste wegbermen dragen een weinig bloemrijke vegetatie. Een aantal wegbermen langsheen voormalige bosrestanten dragen een uitzonderlijke relictvegetatie met ondermeer Gewone Salomonszegel en Adelaarsvaren.

Legende

-  Bossen
-  Park
-  Waterloop
-  Kreen en waardevolle kreekranden
-  Beekdalgraslanden en depressies
-  Oevers van kanalen en spoorwegberm
-  Habitatrichtlijngebied



### 4.3.2 Bestaande agrarische structuur

Landbouw is een structurerende functie voor de open ruimte. Het belang van de landbouw als structurerende functie wordt aangetoond aan de hand van de omvang, ruimtelijke spreiding en structuur van de werkgelegenheid in de landbouw, de ruimtelijke spreiding en de aard van de bedrijven en de cultuuroppervlakte, de mate en de ruimtelijke spreiding van de grondgebondenheid, het opvolgingspatroon, de dynamiek en de productiestructuur<sup>19</sup>.

#### A. Ruimtelijke opbouw

Maldegem behoort tot het Meetjesland. Het Meetjesland is één van de belangrijkste landbouwgebieden in Oost-Vlaanderen en Maldegem vult daar een groot deel van in. De landbouw is ruimtelijk sterk bepalend voor Maldegem en structureert een belangrijk deel van de open ruimte. De totale land- en tuinbouwoppervlakte in gebruik door eigen land- en tuinbouwers bedraagt ruim 5800 ha volgens de NIS-telling van 2000. Een gedeelte van deze oppervlakte kan buiten de gemeente liggen. Anderzijds zijn er ook bedrijven die met hun zetel buiten het grondgebied van de gemeente liggen en een zekere oppervlakte binnen de gemeente kunnen bewerken<sup>20</sup>. De gemiddelde oppervlakte van de land- en tuinbouwbedrijven in Maldegem bedraagt 13,8 ha.

De landbouw is vooral gericht naar rundveeteelt. Dit blijkt immers ook uit het feit dat meer dan de helft van de oppervlakte cultuurgrond ingenomen wordt door weiden en grasland. De rundveehouderij is duidelijk sterker vertegenwoordigd dan gemiddeld in Oost-Vlaanderen. Dit is te wijten aan het feit dat de bodemgeschiktheid voor akkerbouwteelten en tuinbouwteelten zeer variabel is, hetgeen in de eerste plaats samenhangt met de drainageklasse (zie kaart 9).

Aan de hand van een analyse van de bodem, de drainage en het huidig bodemgebruik, in combinatie met de visueel-ruimtelijke weergave van de landbouwactiviteiten kunnen binnen de gemeente een aantal agrarische deelgebieden onderscheiden worden.

#### ▪ **Omgeving Adegem-Kruijpuit**

Dit deelgebied situeert zich ten zuiden van Adegem en ten westen van Kleit. Het reikt tot aan de grens met Zomergem en Eeklo. In het noordelijk deel aan het Schipdonkkanaal zijn de bodems zandig. Dit deel maakt immers deel uit van de dekzandrug Maldegem – Stekene. Elders in het gebied is de bodemtextuur zeer variabel. De lichtere bodems zijn vooral zandig of aangeduid als lichte zandleem. Hier en daar, met name op de hoger gelegen percelen, komen kleibodems voor. De bodems in het noorden van dit gebied zijn vooral droog. In het zuiden is er een variatie van hoofdzakelijk matig droog tot matig nat. Kleine delen hebben een natte bodem. Het gaat om een uitgesproken agrarisch gebied. Het is een open landbouwgebied met vooral weiden, maïs en in beperkte mate knolgewassen. Hoewel het gebied vooral gericht is naar de teelt van rundvee (melkvee,...), zijn in het gebied ook een aantal boomkwekerijen gelokaliseerd.

---

<sup>19</sup> Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Deel 1A bestaande ruimtelijke structuur, 1997, pg 76

<sup>20</sup> Bron: Studie Landelijk gebied Maldegem, 2002, pg. 28

### ▪ **Noordelijk en Westelijk Gebied Maldegem**

Dit deelgebied bestaat voornamelijk uit open landbouwgebieden. Het gebied wordt gekenmerkt door relatief weinig bebouwing. De bebouwing is geconcentreerd in de kernen Donk en Middelburg en in de gehuchten Vossenhol, Vake en Moerhuize. De percelen situeren zich op zandige bodems. Weiden en maïs vertegenwoordigen het grootste gedeelte van het landbouwareaal. Op de minder zandige gronden komen akkerbouwteelten voor: aardappelteelt (omgeving Aardeburgkalseide) en gerst en tarwe (omgeving Middelburg)

### ▪ **Omgeving Vossenholmeersen**

Deze kleine landbouwregio strekt zich uit langs de Ede en de Biestwatergang. De bodem bestaat er uit klei en veen. Dit komt doordat de bodem er nat tot zeer nat is. In de winter komen deze percelen dikwijls onder water te staan of liggen ze er zeer drassig bij. Deze percelen zijn weinig geschikt voor akkerbouwteelten en tuinbouwteelten. Dit gebied vormt een aaneengesloten graslandcomplex, doorsneden door slootjes en beken en afgezoomd met knotwilgenrijen. De perceelsstructuur bestaat er uit langwerpige percelen die repelpercelen genoemd worden.




### ▪ **Bosgordel**

Dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied strekt zich uit ten zuiden van Kleit. De bodemopbouw varieert er sterk maar bestaat vooral uit lemig zand. Lichte zandleem, zandleem en klei komen in beperktere mate voor. De bodems zijn er matig droog tot nat. Dit gebied is zeer bosrijk (Drongengoedbos, Burkelbos en Kapellekesbos) en er komen eveneens vele oude ontginningsdreven voor. Het agrarisch gebruik is er evenwel ook belangrijk. Percelen, die niet ingenomen zijn door bossen, worden gebruikt in functie van de rundveehouderij. Naast de veeteelt is ook de maïsteelt er aanwezig. Maïs wordt geteeld in functie van de veeteelt. De perceelstructuur bestaat uit typische blokpercelen. Deze structuur is te wijten aan de ontginningsgeschiedenis van het 'Maldegemveldt'. Om dit oude heidegebied te ontginnen, werden rechtlijnige ontginningsdreven loodrecht op elkaar aangelegd. De blokken tussen deze dreven werden systematisch ontgonnen. In dit landbouwgebied werd deze oorspronkelijke percelingsstructuur behouden.

### ▪ **Omgeving Broekelken**

Dit landbouwgebied is gelegen tussen de N49 en de N9. In het westen grenst het gebied aan het centrum van Maldegem. Het is een sterk versnipperd landbouwgebied dat onder een sterke bebouwingsdruk staat. De bodem is er hoofdzakelijk zandig omwille van de ligging op de dekzandrug. De drainage varieert van matig droog tot nat. Ondanks de nabijheid van de N49, de spoorlijn en het centrum van Maldegem, is het bodemgebruik overwegend agrarisch. Weiden en groenvoergerassen zijn de belangrijkste teelten. De perceling bestaat voornamelijk uit repelpercelen.


Legende

-  Bebouwing Maldegem
-  Aaneengesloten gebieden die matig tot goed geschikt zijn voor akkerbouwteelten
-  Aaneengesloten gebieden die matig tot goed geschikt zijn voor tuinbouwteelten








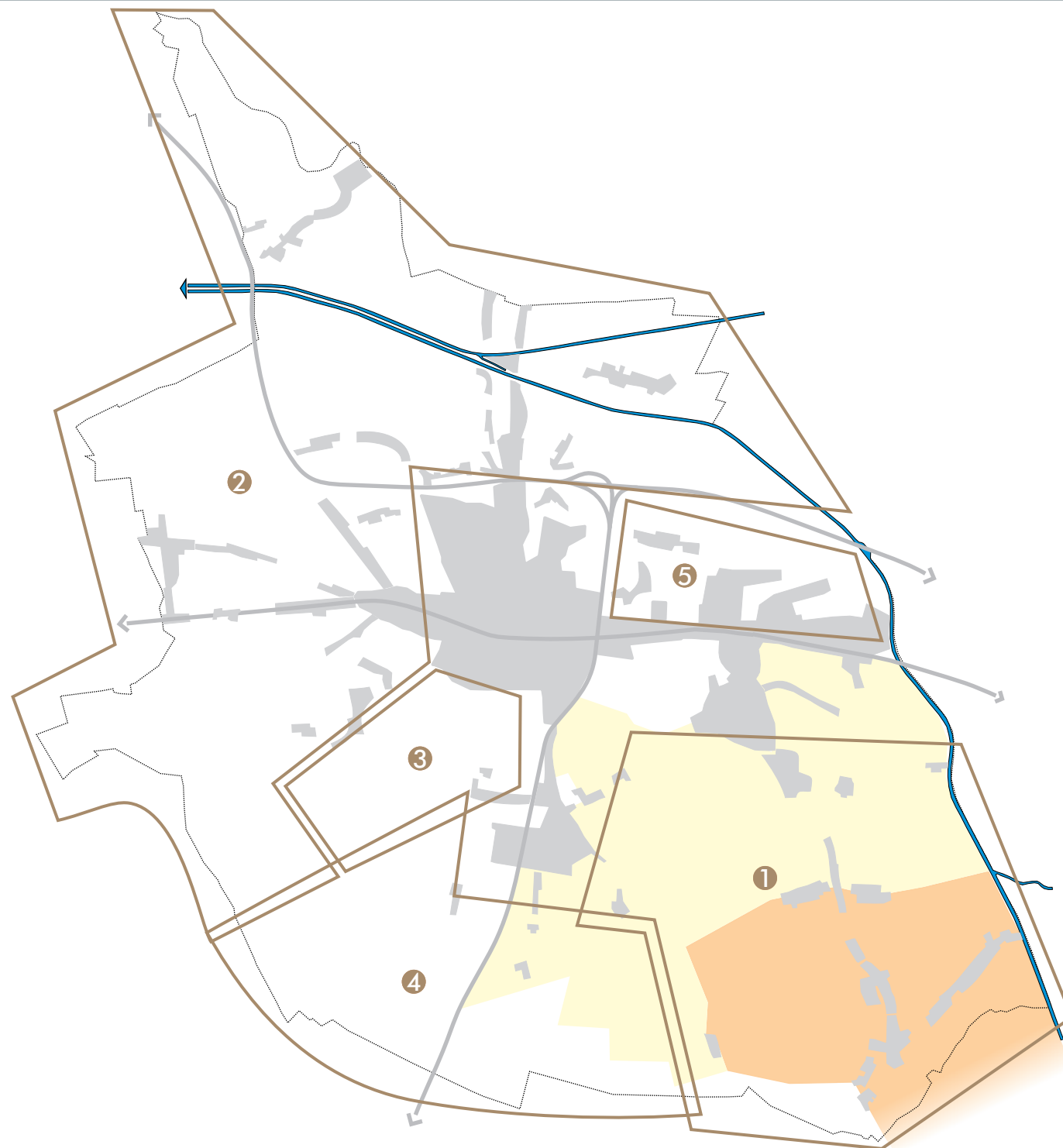


Legende

-  Bebouwing Maldegem
-  Landbouwgebieden
-  Ruilverkaveling "Maldegem"
-  Ruilverkaveling "Adegem - Oostwinkel - Ronsele"

Landbouwgebieden

-  1 Omgeving Adegem - Kruipuit
-  2 Noordelijk en Westelijk gebied Maldegem
-  3 Omgeving Vossenholmeersen
-  4 Bosgordel
-  5 Omgeving Broekelken



## B. Kenmerkende elementen en trends

### ▪ **Aantal bedrijven**

Er zijn 421 land- en tuinbouwbedrijven in Maldegem (NIS, 2000). Van deze bedrijven wordt 64% uitgebaat in hoofdberoep en 36% in nevenberoep.

Landbouw in hoofdberoep komt voor op 57% van de bedrijven, tuinbouw in hoofdberoep op 7% van de bedrijven. In Maldegem komt landbouw in hoofdberoep meer voor dan gemiddeld in Oost-Vlaanderen.

**Tabel 2: Overzicht van het aantal land- en tuinbouwbedrijven (2000)**

	Maldegem (#)	Maldegem (%)	Oost-Vlaanderen (%)
Landbouw in hoofdberoep	238	57	50
Tuinbouw in hoofdberoep	29	7	14
Land- of tuinbouw in nevenberoep	153	36	35
Andere	1	<1	1
Totaal aantal bedrijven	421	100	100

Bron: Studie Landelijk Gebied Maldegem, 2002, pg 25

In onderstaande tabel is de evolutie weergegeven van het aantal bedrijven tussen 1991 en 2000. Het totaal aantal bedrijven is in deze periode gedaald met gemiddeld 1,4% per jaar (gemiddelde daling voor Oost-Vlaanderen: 3,0% per jaar). Uit deze tabel valt af te leiden dat het aantal landbouwbedrijven in hoofdberoep sterk is gedaald. Een aantal van deze bedrijven zijn wel terug te vinden bij de nevenberoepers, hetgeen de stijging (met gemiddeld 2,2% per jaar) binnen de bedrijven in nevenberoep verklaart. Het aantal tuinbouwbedrijven is in de beschouwde periode gegroeid naar 29 bedrijven in 2000.

**Tabel 3: Evolutie van het aantal bedrijven tussen 1991 en 2000**

	Maldegem 1991 (#)	Maldegem 2000 (#)	Evolutie/jaar (%)
Landbouw in hoofdberoep	331	238	-3,1
Tuinbouw in hoofdberoep	22	29	-
Land- of tuinbouw in nevenberoep	128	153	+2,2
Andere	2	1	-
Totaal aantal bedrijven	483	421	-1,4

Bron: Studie Landelijk Gebied Maldegem, 2002, pg. 25

### ▪ **Bedrijven per productierichting**

In de studie landelijk gebied van de provincie Oost-Vlaanderen voor Maldegem is een vergelijking gemaakt van de bedrijven in hoofdberoep per productierichting in 1991 met die van 2000.

Drie kwart van de bedrijven in hoofdberoep zijn gericht op de teelt van rundvee (al of niet in combinatie met andere producties). De productierichtingen 'melkvee, gemengd rundvee en runderjong- en mestvee' zijn het sterkst vertegenwoordigd. Daarnaast is er nog een belangrijk aandeel voor de productierichtingen 'varkens en rundvee' en 'varkens'. Voorts zijn er in Maldegem een groot aantal boomkwekerijen (= productierichting 'sierteelt') in hoofdberoep gesitueerd.

Ten opzichte van 1991 is er een sterke daling van het aantal rundveebedrijven in hoofdberoep. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de invoering van het mestactieplan en de omschakeling naar de meer winstgevende tuinbouwsector. De daling is het sterkst binnen de melkveebedrijven. Daarentegen is het aantal bedrijven binnen de productierichting 'sierteelt' (boomkwekerijen) sterk gegroeid.

### ▪ **Bedrijfsoppervlakte**

In onderstaande tabel is de gemiddelde bedrijfsoppervlakte weergegeven voor 1991 en 1999. De gemiddelde bedrijfsoppervlakte bedraagt in 1999 ongeveer 13,8 ha (gemiddelde voor Oost-Vlaanderen: 14ha). Tussen 1991 en 1999 is de gemiddelde oppervlakte per bedrijf gestegen met 24,3% of gemiddeld 3% per jaar. Het is een vrij algemene trend tot schaalvergroting die ook in de rest van Vlaanderen zeer duidelijk merkbaar is.

De gemiddelde oppervlakte voor landbouwbedrijven in hoofdberoep is 21 ha (Oost-Vlaanderen: 24ha), voor tuinbouwbedrijven in hoofdberoep is dit 5,4 ha (Oost-Vlaanderen: 4 ha). In vergelijking met het Oost-Vlaamse gemiddelde zijn de landbouwbedrijven dus eerder kleiner gedimensioneerd, terwijl de tuinbouwbedrijven beduidend groter zijn.

**Tabel 4: Evolutie van de gemiddelde bedrijfsoppervlakte tussen 1991 en 2000**

Oppervlakte	1991 (ha)	2000 (ha)	1991-2000 (gem. % per jaar)
Algemeen	11,1	13,8	+3
Landbouw in hoofdberoep	14,5	21,2	+5
Tuinbouw in hoofdberoep	7,4	5,3	-3
Landbouw in nevenberoep	3,1	4,0	+3

Bron: Studie Landelijk Gebied Maldegem, 2002, pg 29

## ▪ Tewerkstelling in de landbouw

**Tabel 4: Evolutie van de tewerkstelling in de land-en tuinbouw tussen 1991 en 1999**

	1991		2000		Evolutie (% per jaar)
	Absoluut	relatief (%)	absoluut	Relatief (%)	
Bestendig	505	68	473	63	-0,7
Niet- bestendig	240	32	281	37	+1,9
Totaal	745	100	754	100	+0,1

Bron: Studie Landelijk Gebied Maldegem, 2002, pg 27

In 2000 zijn 754 mensen tewerkgesteld in de land- en tuinbouwsector. Hiervan is 63% bestendig tewerkgesteld. Terwijl op niveau van Oost-Vlaanderen de tewerkstelling binnen de agrarische sector in de periode 1991-2000 duidelijk is gedaald (gemiddelde daling: 2,5% per jaar), is het totaal aantal tewerkgestelden binnen de Maldegemse land- en tuinbouw, zelfs lichtjes toegenomen. Wel is het aantal bestendig tewerkgestelden met 0,7% gedaald. Corresponderend met de toename van het aantal nevenberoepers is het aantal niet-bestendig tewerkgestelden toegenomen.

## ▪ Bedrijfsopvolging

In 2000 is op 174 (41%) de bedrijfsleider jonger dan 50 jaar. Voor deze land- en tuinbouwbedrijven stelt de vraag of er al dan niet een opvolger is zich nog niet. Er wordt aangenomen dat deze bedrijfsleiders nog na 2015 actief blijven als land- of tuinbouwer, omdat zij in 2015 nog niet pensioengerechtigd zullen zijn. In 2000 is dus bijna 59% van de bedrijfsleiders ouder dan 50 jaar. Eenzelfde leeftijdsstructuur wordt waargenomen op niveau van Oost-Vlaanderen (58% ouder dan 50 jaar). Binnen de groep 50+ zijn slechts 26 bedrijfsleiders (11%) zeker inzake de opvolging; 58% verklaart geen opvolger te hebben; 32% is onzeker inzake de opvolging.

## ▪ Grondgebruik en grondgebondenheid

Dankzij moderne landbouwtechnieken kunnen bepaalde productierichtingen zoals veredelingslandbouw en hydroculturen onafhankelijk van de intrinsieke bodemgesteldheid functioneren. Toch blijft de intrinsieke bodemgeschiktheid voor vele producties een vast gegeven.

De totale land- en tuinbouwoppervlakte is in de periode 1991-2000 met 434 ha of 8% gestegen. De toename kan te maken hebben met het ingaan van de regeling betreffende het vernieuwd gemeenschappelijk landbouwbeleid (BGLB) in 1993. Een tweede factor die kan meespelen is het decreet van 23 januari 1993 inzake de bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen waardoor landbouwers met vee er alle belang bij hadden om zoveel mogelijk landbouwoppervlakte aan te geven om de mestafzet van hun bedrijf te verantwoorden.

Van de totale cultuuroppervlakte is 87% (NIS) in gebruik door bedrijven in hoofdberoep. Dit ligt een stuk hoger dan het Oost-Vlaams gemiddelde (83%). Tuinbouw in hoofdberoep neemt ongeveer 3% in van de totale land- en tuinbouwoppervlakte. In Oost-Vlaanderen is dit 4%. 10% wordt ingenomen door land- en tuinbouw in nevenberoep.

– Tuinbouw**Tabel 5: Evolutie van de tuinbouw in Maldegem (1991-2000)**

Cultuurgrond	Aandeel in totaal grondgebruik door land- en tuinbouw			
	1991		2000	
	Abs. (in ha)	Rel. (%)	Abs. (in ha)	Rel. (%)
Sierteelt in open lucht	11	0,2	10	0,2
Bomen en heesters in open lucht	117	2,2	103	1,8
Fruitteelt in open lucht	1	<0,1	1	<0,1
Groenteteelt in open lucht	22	0,4	48	0,8
Teelten onder glas	5	0,1	8	0,1
TOTAAL	156	2,9%	170	2,9%

Bron: Studie Landelijk Gebied, 2002, pg 30

Maldegem behoort niet tot de klassieke tuinbouwgemeenten. Het aandeel van de tuinbouw in het totale agrarisch grondgebruik is gedurende de periode 1991-2000 gelijk gebleven. De tuinbouw beperkt zich hoofdzakelijk tot boomkwekerijen in open lucht. Er was echter wel een verdubbeling van de groenteteelt in open lucht.

– Akkerbouw en weiland

In volgende tabel is de teeltoppervlakte weergegeven voor de jaren 1991 en 2000. In 2000 wordt bijna 53% van de totale teeltoppervlakte gebruikt voor weide en grasland (gemiddelde Oost-Vlaanderen: 41%). Groenvoedergewassen en granen nemen respectievelijk ongeveer 29% en 10% van de oppervlakte in.

Het teeltareaal in 2000 weerspiegelt het belang van rundveeteelt en vertoont ten opzichte van 1991 een relatieve afname van het areaal weide en grasland. De nijverheidsgewassen en de aardappelen kenden de grootste relatieve toename van hun oppervlakte terwijl de groenvoedergewassen de grootste absolute toename kenden.

**Tabel 6: Evolutie van de teeltoppervlakte (akkerbouw en weiland), periode 1991-2000**

	1991		2000		Evolutie 1991-2000
	Abs. (ha)	Rel. (%)	Abs. (ha)	Rel. (%)	
Weiden en grasland	3099	57,6	3070	52,9	-0,9%
Granen	483	9,0	568	9,8	+17,6%
Nijverheidsgewassen	13	0,2	46	0,8	+253%
Wortel- en knolgewassen	141	2,6	71	1,2	-49,6%
Groenvoedergewassen	1407	26,2	1692	29,1	+20,3%
Aardappelen	45	0,8	160	2,7	+255,6%
TOTAAL	5188	96,5%	5607	96,5%	+8,1%

Bron: Studie Landelijk Gebied Maldegem, 2002, pg. 30

– Veestapel

De rundveehouderij blijft in Maldegem relatief belangrijk. Het totaal aantal runderen is lichtjes afgenomen met 0,3% per jaar.

Sinds 1991 vertoont de varkensstapel een toename met gemiddeld bijna 3% per jaar en is het gemiddeld aantal dieren per bedrijf toegenomen. Op 15 mei 2000 telt de varkensstapel ongeveer 60800 dieren.

De pluimveestapel vertoont over de beschouwde periode een sterke groei door een toename van het aantal pluimveebedrijven. Dit vertaalt zich ruimtelijk in een stijging van het aantal stallen.

**Tabel 7: De veestapel in 1991 en 2000**

Vee	1991 aantal dieren	2000 aantal dieren	Evolutie aantal dieren in de periode 1991- 2000 (%)
Runderen	20980	20411	-2,7%
Varkens	48141	60832	+26,3%
Hennen, vleeskippen en hanen	50055	130047	+160%
Schape	1064	999	-6,1%

Bron: Studie Landelijk Gebied, 2002, pg 31

### 4.3.3 Bestaande nederzettingsstructuur

#### A. Ruimtelijke opbouw

De nederzettingsstructuur van de gemeente bestaat uit een verstedelijkte hoofdkern Maldegem, een verstedelijkte as in de richting van Eeklo, de dealkernen Adegem en Kleit, de perifere kernen Middelburg en Donk, het gehucht Kruijpuit en tal van kleinere woongroeperingen en woonlinten.

#### ▪ **Woonkernen**

##### Verstedelijkte hoofdkern Maldegem

De kern Maldegem bezit een centrumfunctie: gemeentelijke administratie, handel en overige diensten zijn in dit centrum geconcentreerd. Maldegem heeft een verzorgende functie voor de fusiegemeente.

De verstedelijkte hoofdkern is opgebouwd uit een centrumgedeelte en een aantal aanpalende woonwijken:

- Het centrum wordt sterk bepaald door het plein rond het gemeentehuis. Dit straalt een stedelijke sfeer uit. De centrumstraten (Nieuwstraat, Stationstraat, Noordstraat, Marktstraat en 39<sup>ste</sup> Linielaan) bestaan uit een min of meer aaneengesloten geheel van woonbebouwing met winkels, horeca, diensten en voorzieningen. Drie scholen zijn ingeplant aan de rand van het centrumgebied. Het centrum wordt via de Stationsstraat verbonden met de commerciële handelsas Koningin Astridlaan-Koning Leopoldlaan en Staatsbaan (N9). Hier bevinden zich meer regionaal gerichte handelszaken.
- Rond dit centrumgedeelte zijn een aantal wijken gegroeid die voornamelijk een woonfunctie hebben, weliswaar met een aantal woonondersteunende diensten zoals vrije beroepen, slager, bakker, enz. Het merendeel van deze wijken vinden hun oorsprong in de naoorlogse ontwikkeling van de gemeente. Deze uitbreidingen zijn voornamelijk gesitueerd ten noord-westen, ten westen en ten zuiden van de kern. Ze bezitten eerder een lage bebouwingsdensiteit.

##### Dealkernen Adegem en Kleit

Adegem ligt ten oosten van de hoofdkern van Maldegem en wordt ermee verbonden door de Staatsbaan (N9). Deze weg snijdt de kern van Adegem in twee. Ten noorden van deze weg vindt men recente bebouwing en ten zuiden van deze weg bevindt zich de oude kern. Adegem had oorspronkelijk een uitgesproken lineaire structuur als straatdorp langs de Adegemsdorp. Adegemsdorp vormt nog altijd de belangrijkste as met de Schoolstraat en de Kerkstraat als “neventakken”. De plaatselijke handel en horeca zijn in deze straten gesitueerd. Adegem heeft na Maldegem het grootste voorzieningenniveau. Volgende functies zijn aanwezig: postloket, bibliotheek, 2 scholen voor kleuter- en lager onderwijs, het cultureel centra en een rusthuis.

Ook de kern van Kleit vertoont in oorsprong een uitgesproken lineaire structuur. De kern heeft immers grotendeels zijn ontwikkeling te danken aan de ligging langs het oude tracé

van de baan Aalter – Maldegem, de huidige Kleitkalseide. Deze as bevat de belangrijkste handelszaken en voorzieningen ( bibliotheek, 2 kleuter- en lagere scholen en een cultureel centrum). De lineaire structuur zorgt ervoor dat een echt dorpsplein afwezig blijft.

Het historisch gedeelte van de kern werd aangevuld met de wijk Halledreef, aan de overzijde van de N44. Deze wijk draagt louter een woonfunctie, weliswaar met een aantal woonondersteunende diensten zoals vrije beroepen, slager, bakker, enz.

#### De kleinere kernen Middelburg en Donk

Het voorzieningenniveau van Middelburg en Donk is van een lager niveau als de dealkernen Adegem en Kleit. Toch zijn in beide perifere kernen volgende voorzieningen aanwezig: bibliotheek, kleuter- en lager onderwijs en een cultureel centrum of zaal.

Middelburg, gelegen ten noordwesten van de kern Maldegem, is een kleine historische kern nabij de Nederlandse grens. Door z'n ligging ten noorden van de N49, het Schipdonk- en Leopoldskanaal heeft het een geïsoleerde ligging t.o.v. Maldegem.

Donk bestond uit twee dealkernen gesitueerd rond de kerk en het oude station. Door recente uitbreiding van het woonlint langs de P. De Swaeflaan en Paardenkerkhof worden beide delen verbonden door open bebouwing.

#### ▪ **Woongroeperingen en woonlinten**

Op basis van een aantal criteria werden de bestaande woongroeperingen geclassificeerd in 4 categorieën. Volgende criteria werden gehanteerd:

- De historiciteit van de woongroeperingen werd nagegaan. Onder historisch verstaan we dat de helft van de huidige bebouwing te herkennen is op de 19<sup>e</sup> eeuwse kaart.
- Het aantal woningen werden geteld. We spreken van een gehucht indien dit meer dan 25 woningen telt. Een woongroepering dient meer dan 5 woningen te tellen. Er is sprake van een woonlint als er meer dan tien woningen naast elkaar liggen langs één of beide kanten van de weg.
- De vorm van de woongroepering is belangrijk. Er werd een onderscheid gemaakt tussen woongroepering en woonlinten.
- Er werd nagegaan of er landbouwbedrijven aanwezig zijn in de woongroepering/linten. Dit bepaald namelijk de dichtheid en transparantie van de woongroepering.

Aan de hand van deze criteria kwam men tot volgende categorieën:

- Historisch gegroeide gehuchten
- Woonlinten als uitloper van de kern
- Kleine woongroepering
- Linten los van de kernen



## Historisch gegroeide gehuchten<sup>21</sup>

Typevoorbeeld:



Gehuchten zijn grotere woongroeperingen (méér dan 25 woningen) die een soort clustermodel met een eerder polaire gerichtheid vertonen. Zowel in de toponymie als ruimtelijk manifesteren deze gehuchten zich als een afzonderlijke entiteit. Ze zijn evenwel nooit uitgroeid tot een volwaardige woonkern. Kerngebonden functies en bebouwing ontbreken dan ook.

Volgende woongroeperingen werden geselecteerd als gehucht:

- 'Kruipuit': Kruipuit is ontstaan op het kruispunt van de N499 en de wegen 'Vierweegse' en 'Kruipuit'. Momenteel is 'Kruipuit' uitgroeid tot een 70-tal woningen. Door de groei van dit gehucht zijn een beperkt aantal voorzieningen ontstaan: enkele kleine handelszaken (langs de N499) en een school (kleuter- en basisonderwijs) met ongeveer een 150 tal leerlingen.
- 'Vierweegse': Dit gehucht is ontstaan rond het kruispunt van 'Vierweegse' en 'Murkel'. Het gehucht is via de 'Vierweegse' aangeengroeid met Kruipuit. Er zijn nog enkele onbebouwde percelen tussen beide gehuchten.
- 'Heulendonk': Heulendonk ligt ten zuiden van Adegem. Door lintvorming tussen beide kernen zijn ze nu aangeengroeid.
- 'Vossenhol': Het Vossenhol is ontstaan op het kruispunt van de Gotjensstraat, de Schautenstraat, de Francis de Meeuslaan en de Oude Burkelslag. Dit gehucht heeft geen basisvoorzieningen maar er is wel een klein schooltje aanwezig.

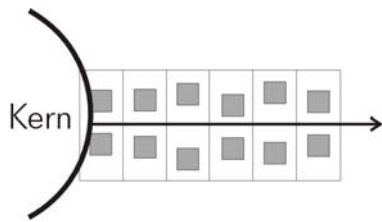
## Woonlint als uitloper van de kern

Het betreft hier voornamelijk middelgrote tot grote (min. 10 woningen), lintvormige woongroeperingen die nog een ruimtelijk – functionele relatie hebben met het kerngebied. In de vrij dense en geordende bebouwing dagen hier en daar reeds ambachtelijke activiteiten (bvb. garages, schrijnwerkerijen) of activiteiten van commerciële aard (bvb. benzinestations) op. Er dient opgemerkt te worden dat twee woonlinten aansluiten bij Eede dat in Nederland ligt.

---

<sup>21</sup> Als historische basis werden de Ferrariskaart (1770-1777) en de topografische kaarten uit het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw gehanteerd (dépot de la guerre, 1862-1898).

Typevoorbeeld:



Volgende woonlinten behoren tot deze categorie: *Veldstraat (Maldegem), Brugse steenweg (Maldegem), Heirweg (Maldegem), Koning Albertlaan (Maldegem), Schautensstraat (Maldegem), Aardenburgkalseide (Maldegem), Molenstraat (Adegem), Thyskensstraat (Kleit), Kleitkalseide (Kleit), Urselweg (Kleit), Heirweg (Donk), Lange Weg (Middelburg), Fortuinstraat (Eede) en Aardenburgkalseide (Eede)*

#### Kleine woongroepering

Deze woongroeperingen bestaan uit 5 tot 25 woningen. Ze zijn meestal gesitueerd op een kruispunt van wegen.

We kunnen een onderscheid maken tussen groeperingen met voornamelijk een residentiële functie en groeperingen waar ook landbouwbedrijven voorkomen. Deze gemengde agrarische groepering vertonen door de aanwezigheid van landbouwbedrijven een minder dense structuur.

Volgende groeperingen hebben een hoofdzakelijk residentieel karakter: *Gravinne, Dijkstraat, Aardenburgkalseide, Eibey, Rokalseide, Noorthem, Passiedreef, Kleine Moerwegel, Kronekalseide, Veldhoekstraat, Francis De Meeuslaan, Pot en Zuidhoutestraat, Nieuwhofdreef, Baaikensedestraat, Helle, Murkel, Blakkeveld, Zwepe, Papinglo, Urselweg, Harinkweg, Lievevrouwedreef*

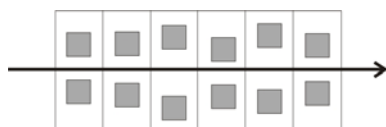
Volgende groeperingen hebben een gemengd agrarisch karakter: *Radestraat, Broekelken, Butswervestraat, Staalijzer.*

#### Linten los van de kern

Het betreft hier middelgrote tot grote, lintvormige woongroeperingen die géén ruimtelijk – functionele relatie hebben met het kerngebied. Er bevinden zich minimum 10 woningen in deze linten waarvan de woningen gesitueerd zijn langs één of beide zijde van de weg.

Woonlinten vertonen een geordende structuur met een vrij dense bebouwing. Ze zijn residentieel van aard.

Typevoorbeeld :



Volgende woongroeperingen behoren tot deze categorie: *Waterpolder, Rapenbrugstraat, Kwezelweg, Raverschoot, Lindestraat, Appelboom, Urselweg, Torredreef, Kraailokerkweg, Kerselaere*.







Daarnaast onderscheiden we gemengd agrarische linten. Het betreft hier linten die qua ruimtelijke opbouw hetzelfde zijn als de woonlinten, maar waar de eenvormigheid van het woonlint op bepaalde plaatsen doorbroken wordt door het voorkomen van een volwaardige agrarisch bedrijfszetel. Deze woonlinten hebben dus een uitgesproken ruimtelijk – functionele band met de omliggende landbouwruimten. Hier en daar komen ook ambachtelijke bedrijfsgebouwen voor, vaak op de plaats van voormalige landbouwbedrijven. In tegenstelling tot bovenvermelde woonlinten, bevatten de gemengd agrarische linten een historische basis.

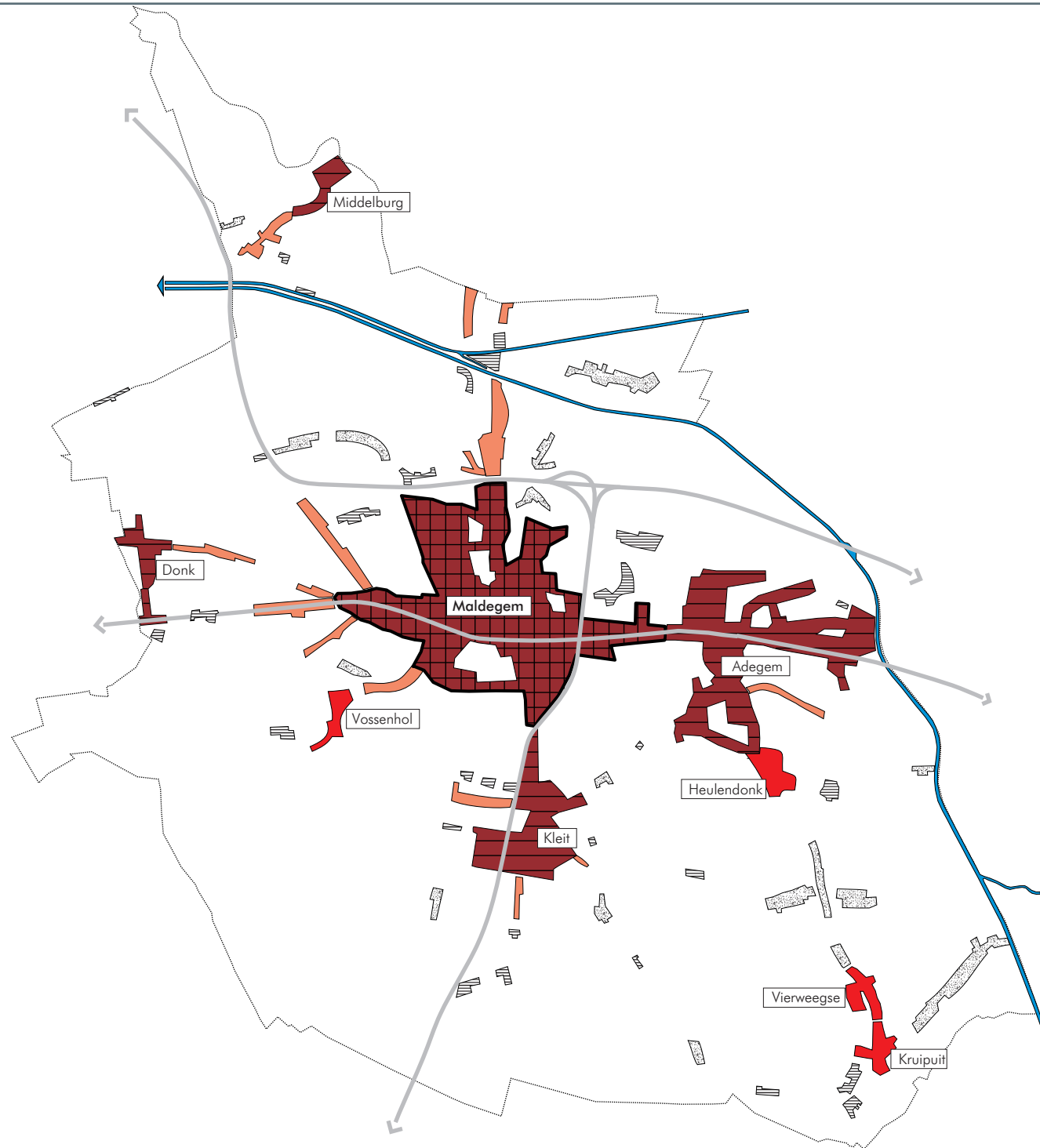
Typevoorbeeld :



Volgende linten behoren tot deze categorie: *Moerhuize, Vakebuurtstraat, Onderdijke, Vulderstraat*.

Legende

-  Verstedelijkte hoofdkern Maldegem
-  Deelkernen
-  Gehuchten
-  Linten als uitloper van de kern
-  Kleine woongroeperingen
-  Linten los van de kernen



## B. Kenmerkende elementen en trends

### ▪ Toestand bestaande bewoning

In 1997 waren er in Maldegem 8189 particulier woningen. In dat jaar telde de gemeente 21892 inwoners. Dit betekent een woonbezetting van 2,7 personen per woning.

**Tabel 8: Aantal woonegelegenheden in Maldegem**

	aantal woonegelegenheden
1/1/1987	7336
1/1/1992	7763
1/1/1997	8189

Bron: Woonbehoeftestudie Maldegem, 1998, pg. 13

Op 1 maart 1991 telde Maldegem 7625 woonegelegenheden, waarvan zich 70% binnen de deelgemeente Maldegem bevonden, 27% binnen deelgemeente Adegem en 3% binnen deelgemeente Middelburg.

– Aard van de woningen<sup>22</sup>

**Tabel 9: Aantal woningen in Maldegem, het arrondissement en het Vlaams Gewest: procentuele opsplitsing volgens aard van woningen op 1/3/1991**

	Eengezinswoningen			Woningen in appartementen
	Open	Halfopen	Gesloten	
Maldegem	58%	24%	13%	5%
Arrond. Eeklo	44%	22%	25%	9%
Vlaams Gewest	34%	18%	26%	21%

Bron: Woonbehoeftestudie Maldegem, 1998, pg. 15

Maldegem telt in vergelijking met het arrondissement Eeklo meer eengezinswoningen in open bebouwing, iets meer in half open bebouwing en veel minder in gesloten bebouwing. 95% van de woonegelegenheden in Maldegem zijn eengezinswoningen, wat hoger is ten opzichte van het arrondissement (91%). Maldegem telt in vergelijking met het arrondissement minder woonegelegenheden in appartementen.

In de deelgemeente Adegem zijn er in verhouding tot de deelgemeenten Maldegem en Middelburg meer eengezinswoningen in open bebouwingen minder in gesloten bebouwing. In de deelgemeente Maldegem bevinden ongeveer 15% van de woningen zich in gesloten bebouwing, 25% in halfopen bebouwing en 53% in open bebouwing.

<sup>22</sup> Gebaseerd op de gegevens van het Nationaal Instituut voor Statistiek, Woningtelling 1991

– Ouderdom van de woningen<sup>23</sup>

27,7% van het woningpatrimonium dateert van vóór 1946. De meeste woningen werd gebouwd in de periode 1946 – 1970 (48,1%). 30.1% van de woningen dateert uit de periode van 1971 – 1991. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met de cijfers van het arrondissement Eeklo en het Vlaams Gewest.

– Eigendomstitel

Het verschil in eigendomsstatuut eigenaar/huurder is belangrijk, daar de eigenaar langer zijn woning zal bewonen en de omloopsnelheid van de bewoning in huurhuizen hoger ligt.

Uit de cijfers van de woningtellingen blijkt dat Maldegem opmerkelijk minder huurwoningen telt dan het arrondissement of het Vlaams Gewest. Dit is zowel het geval in 1981 als in 1991. De tendens van het dalend aantal huurwoningen in het arrondissement en het Vlaams Gewest doet zich minder sterk voor in Maldegem.

**Tabel 10: Aantal woningen in Maldegem, het arrondissement en het Vlaams Gewest, procentuele opsplitsing volgens bewoningstitel (in %)**

	Huurder		Eigenaar	
	1981	1991	1981	1991
Maldegem	26.1	24.4	73.9	75.0
Arrond. Eeklo	35.0	31.8	64.9	66.9
Vlaams Gewest	34.3	30.4	65.0	68.3

Bron: Woonbehoefstudie Maldegem, 1998, pg17

– Sociale huisvesting

In 2002 telde de gemeente 120 sociale huurwoningen en 110 sociale koopwoningen. Dit is respectievelijke 1,3% en 1,2% van het aantal woningen.

Volgende tabel geeft een overzicht van de verdeling van de sociale woningen over de kernen van Maldegem.

**Tabel 11: Verdeling van de sociale huur- en koopwoningen over het grondgebied van Maldegem**

	Sociale huurwoningen	Sociale koopwoningen
Maldegem	87	18
Adegem	31	47
Kleit		45
Donk	12	

Bron: gegevens gemeente Maldegem

<sup>23</sup> Gebaseerd op de gegevens van het Nationaal Instituut voor Statistiek, Woningtelling 1991

In de gemeente werden tevens 36 sociale kavels verkocht. Er zijn ook nog een aantal projecten die op korte termijn zullen gerealiseerd worden:

- 8 appartementen in de Bogaerdestraat Maldegem
- 3 woningen en 14 appartementen in de Stationsstraat/Fabiolalaan Maldegem
- 9 appartementen in de Brielstraat Maldegem
- 14 appartementen in de Vakekerkweg Maldegem
- 12 koopwoningen in de Canadezenlaan Adegem
- Bejaardenhuisvesting

Voor de specifieke doelgroep van de bejaarden beschikt Maldegem over 2 rusthuizen met een totaal van 163 bedden. Van de 163 bedden zijn er 103 gesitueerd in deelgemeente Maldegem (Rusthuis St. Jozef) en 60 in deelgemeente Adegem (Rusthuis St. Elisabeth).

Tevens beschikt het OCMW in Maldegem centrum over een woningcomplex met dienstverlening bestaande uit 30 wooneenheden. Maldegem beschikt over geen bejaardenwoningen.

#### ▪ Recente bouwactiviteiten

In dit deel splitsen we ons toe op de bouwactiviteiten tussen 1991 en 2002. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verleende bouwvergunningen voor nieuwbouw ééngezinswoningen en van het aantal woongelegenheden in nieuwbouwappartementen waarvoor de bouwvergunning verleend is.

**Tabel 12: aantal bijgekomen wooneenheden sinds 1991 voor nieuwbouw ééngezinswoningen (A) en aantal woongelegenheden in nieuwbouwappartementen (B) waarvoor de bouwvergunning verleend is.**

jaar	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Totaal
(A)	72	78	121	90	55	67	104	62	81	53	87	45	915
(B)	18	5	15	41	16	12	27	31	36	20	52	52	325

Bron: Gemeentebestuur Maldegem

In totaal werden in de periode 1991-2002 (12 jaar) 915 nieuwbouwwoningen gebouwd werden en dat er 325 woongelegenheden in nieuwbouwappartementen bijkwamen.

#### 4.3.4 Bestaande ruimtelijk-economische structuur

##### A. Ruimtelijke opbouw

##### ▪ **Bedrijvigheid**

##### De industriegebieden

1. Op het gewestplan werd er tussen de N44 en Adegem een industriegebied van 83,5 ha aangeduid.

Het industriegebied werd d.m.v. het BPA nr.2 "Gemeentelijk Bedrijvenpark" met 37,63 ha uitgebreid. Het werd op 10/10/1990 bij ministerieel besluit goedgekeurd.

Het bedrijvenpark is een gemengd bedrijventerrein met een regionale uitstraling. Op een totale oppervlakte van 121ha waren er begin 2004 ongeveer 1400 personen tewerkgesteld. De industriegronden zijn momenteel volledig ingenomen door bedrijven.

2. Een tweede industriegebied bevindt zich bij het ontginningsgebied te Burkel. In het betrokken industriegebied van 4,45ha is de pottenbakkerij Terra Products gevestigd. Ongeveer 1,70 ha is nog geen eigendom van een bedrijf.

##### Kleinere ambachtelijke bedrijventerreinen

De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 2.3 zijn de volgende:

" Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard."

Hieronder volgt een kort overzicht van de bestaande KMO-zones:

- Bedrijventerrein spoorweg: dit bedrijventerrein grenst aan de oude spoorweg in Adegem. Talrijke bedrijven zijn er gevestigd. Alle gronden zijn ingenomen.
- Bedrijventerrein "Slachthuis": ligt achter de woonzone langs de N9 in Adegem: slechts één bedrijf nl. het slachthuis "Vleeshalle" is gevestigd in deze zone. Voor het overige is deze ambachtelijke zone nog niet ingenomen.
- Bedrijventerrein "Sobemai": Een 9-tal bedrijven nemen samen 4 ha in. Een deel van de bedrijvenzone (ongeveer 0,5ha.) wordt ingenomen door vrijstaande woningen. Deze woningen maken deel uit van de wijk "Nieuwe Bogaardestraat". Ongeveer 1,65 ha zijn nog niet ingenomen.
- Bedrijventerrein "Bogaardestraat": Dit bedrijventerrein van 5,42 ha is nog niet volledig volzet. Momenteel zijn er drie bedrijven gevestigd. 1,3 ha is nog niet ingenomen.
- Bedrijventerrein "Kleit": Dit bedrijventerrein van 10 ha is nog niet volledig volzet. Een groot deel wordt ingenomen door één bedrijf nl. het bedrijf Timmerman (rolluiken en aluminium ramen). 3,33 ha zijn nog niet ingenomen. Een deel van de bedrijvenzone wordt ingenomen door vrijstaande woningen. Doorheen het gebied stroomt de Ede.
- Bedrijventerrein "Kleit-centrum": Deze KMO-zone wordt volledig ingenomen door "Bouwstock Maldegem". Het is 1,5ha groot.



- Bedrijventerrein "Aalterbaan (Saf)": Dit terrein wordt volledig ingenomen. Het is 2,65 ha groot.
- Bedrijventerrein "Aalterbaan (Decota)": De 2,55ha worden gedeeltelijk ingenomen door 5 bedrijven: Decota, Garage De Mey, Carrosserie Carrebroeck, Cyrus en Mescard. 1,55 ha is nog niet ingenomen
- Bedrijventerrein "Koning Albertlaan": Dit bedrijventerrein bestaat uit vervallen loodsen en gebouwen. Het is 1,4 ha groot.
- Bedrijventerrein "Kappellestraat": Het gebouw op dit terrein wordt ingenomen door "Oxfam wereldwinkel" en "Oranje handwerk". Het is 1,37ha groot. 1,15 ha is nog niet ingenomen.

### Ontginningsgebieden

In het zuiden van de gemeente liggen er op de tertiaire getuigehevel namelijk de cuesta Zomergem-Oedelem, twee ontginningsgebieden voor kleiwinning.

Het ontginningsgebied langs de Gentweg "Buisputten" genaamd, werd gedeeltelijk ontgonnen voor de steenbakkerij van Ertvelde. De achtergebleven vijvers zouden bij voorkeur als een natuurgebied dienen ingericht te worden. De nabestemming agrarisch gebied zou bijgevolg dienen gewijzigd te worden.

Het ontginningsgebied langs Groot Burkelkalseide en palend aan het industriegebied van Terra Products werd slechts gedeeltelijk ontgonnen voor de productie van geëxpandeerde klei (in het bedrijf KLEKO (klei-korrels)). De kleigroeve werd vervolgens met afval van IVM opgevuld. De nabestemming is bosgebied.

Op basis van een ruimtelijke afweging worden de ramingen naar ruimtebehoefte voor delfstoffen vastgelegd in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Ontginningen zijn tijdelijke activiteiten. Daarom is de ontginningsfunctie op lange termijn ondergeschikt aan de structuurbepalende functies van het buitengebied. Gelet op een nagenoeg onbestaande kleibehoeft in Maldegem wordt er aangestuurd op een bestemmingswijziging waarbij het accent ligt op natuurontwikkeling.

### Verspreide bedrijvigheid

Buiten de 'geplande' bedrijventerreinen volgens het gewestplan situeren zich verspreid in de gemeente nog tal van kleine ambachtelijke bedrijfjes. Het gaat in hoofdzaak om activiteiten verwant aan de landbouw, loonbedrijven, auto-gerelateerde bedrijven, bouwmaterialen, ...

Op 5/12/2001 werd het sectoraal BPA-zonevreemde bedrijven bij ministerieel besluit goedgekeurd. Hierbij kregen er 13 bedrijven een oplossing namelijk door een deel BPA.

Bij het opmaken van de selectielijst werd er vooral rekening gehouden met de inhoud van de omzendbrief RO 97/01. Hierbij kwamen enkel behoorlijk vergunde bedrijven in aanmerking. Gelet op de aan gang zijnde versoepeling t.o.v. de zonevreemde bedrijven kan er waarschijnlijk een oplossing geboden worden aan een bijkomende lijst van zonevreemde bedrijven.

## ▪ **Handel**

Wat de bestaande ruimtelijke structuur van de handel in Maldegem betreft kunnen een aantal gebieden onderscheiden worden:

### Kernwinkelgebied van Maldegem

De kern van Maldegem vormt een gemengd wonen-, handels-, horeca- en dienstengebied. Het centrale handelsapparaat van Maldegem ligt grotendeels geconcentreerd langs de Marktstraat, alsmede langs de omliggende verbindingstraten met de Markt nl. de Noordstraat/Westeindestraat, Stationsstraat en de Nieuwstraat tot aan het kruispunt met de Brielstraat. Daarnaast zijn er nog een aantal kleinere straten zoals de Edestraat, Schouwburgplaats, Negenendertigste Linielaan, Boudewijn Lippensstraat en de Kanunnik Andrieslaan die aantakken op de hoofdwinkelstraten.

Opmerkelijk is de leegstand in dit centrumgebied. Vooral de Noorstraat, die aansluiting geeft op de expressweg-N49 wordt gekenmerkt door een hoge leegstand, hetgeen wijst op een afnemende commerciële attractiviteit in deze straat.

### Grootschalige detailhandel

De N9 (meer specifiek het gedeelte Koningin Astridlaan, Koning Leopoldlaan, Staatsbaan, Prins Boudewijnlaan) vormt een belangrijke alternatieve inplantingsplaats voor de handel in Maldegem. De handelsfuncties zijn er dominant aanwezig maar zijn structuurloos langs de N9 gegroeid. Over de volledige lengte van deze as bevinden er zich een 100-tal handelspanden waarvan ongeveer de helft grootwinkels zijn. Naast de grootwinkels gaat het vooral om kleine ambachtelijke bedrijvigheid zoals autogarages, installeren van aluminium ramen, ...

## ▪ **Diensten**









Niet alleen bedrijvigheid en handel zijn belangrijk in Maldegem maar ook de dienstverlening is een belangrijke sector voor de ruimtelijke en economische structuur van de gemeente. De belangrijkste vestigingsplaats voor diensten is het centrum van Maldegem. Hier bevinden zich de gemeentelijke diensten, banken en verzekeringsinstellingen. Ook het Instituut Zusters Maricolon (Markt) en het Koninklijk Atheneum (Mevr. Courtmanslaan) bevinden zich in dit centrumgebied. In de 39° Linielaan ligt het Rijkscentrum PMS en in de Mevr. Courtmanslaan bevindt zich ook nog het rusthuis.

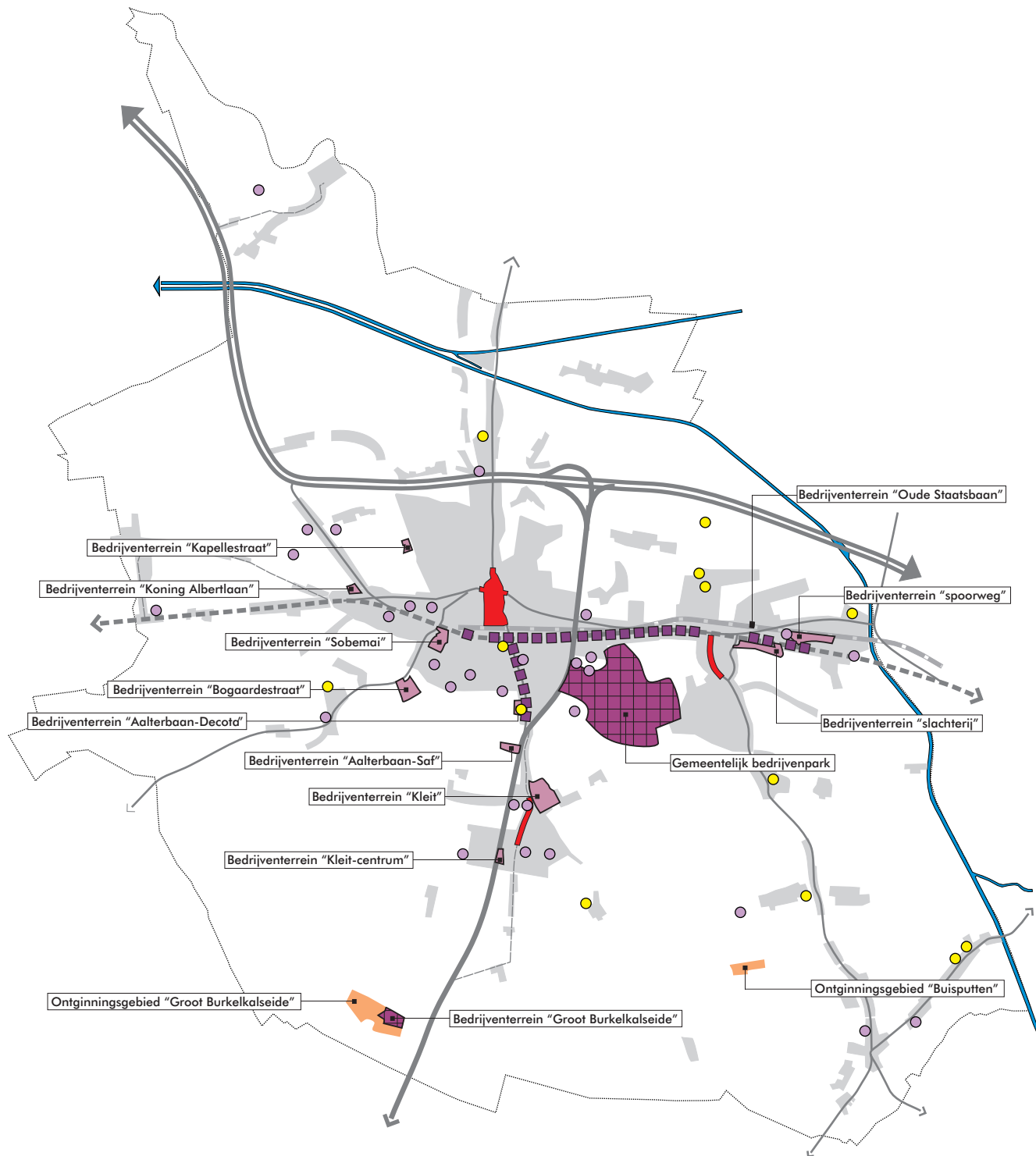
Kenmerkend voor Donk is dat veel inwoners werken in het Ziekenhuis van Sijsele dat net niet op het grondgebied van Maldegem ligt.

## ▪ **Horeca**

In de gemeente komen heel wat hotels, restaurants en cafés voor. Een aantal zijn echter zonevreemd. Verder onderzoek en inventarisatie zal gebeuren in het kader van de gewenste economische structuur.

Legende

-  Bebouwing Maldegem
  -  Industriegebieden
  -  Concentratie van kleinhandel en diensten
  -  Activiteitenconcentraties langs N9 en Aalterbaan
  -  Ontginningsgebieden
  -  Gebieden voor ambachtelijke bedrijven
- Inventaris van de zonevreemde bedrijven (na selectie)
-  Goedgekeurde bedrijven (MB 05/12/2001)
  -  Andere zonevreemde bedrijven



## B. Sociaal-economische situatieschets

### ▪ Gemiddeld inkomen per inwoner

**Tabel 13: Gemiddeld Inkomen per inwoner 2000 (aanslagjaar2001)**

	Gemiddeld inkomen per inwoner (1999) in Euro	Procentueel vergeleken met Vlaams Gewest
Maldegem	10 125	85,9
Eeklo	11 163	94,7
Aalter	11 290	95,8
Gent	12 105	102,7
Arr. Eeklo	10 694	90,7
Oost-Vlaanderen	11 817	100,2
Vlaams Gewest	11 788	100,0

De achterstand van het arrondissement Eeklo ten aanzien van het provinciaal gemiddelde is o.a. te verklaren door:

- Drukkend effect van de forfaitaire aanslag voor landbouwincomens
- Er is nog geen sprake van een significante inwijking van gezinnen met een bovenmodaal inkomenspeil

### ▪ Activiteitsgraad en werkgelegenheidsgraad

Zowel de activiteitsgraad als de werkgelegenheidsgraad worden vertolkt middels een procentuele verhouding met telkens de bevolking op actieve leeftijd (dus van 20 tot 64 jaar) als relativierungsnoemer.

Voor de berekening van de activiteitsgraad wordt uitgegaan van het aantal beroepsactieven (werkenden plus werkzoekenden, loontrekkenden plus zelfstandigen) wonend binnen een vooropgestelde omschrijving, ongeacht de werkplaats

Voor de berekening van de werkgelegenheidsgraad wordt uitsluitend uitgegaan van de lokaal aanwezige werkgelegenheid, dus het aantal beschikbare arbeidsplaatsen (voor loontrekkenden plus zelfstandigen, ongeacht de woonplaats)

**Tabel 14: Activiteits- en werkgelegenheidsgraad**

	Activiteitsgraad	Werkgelegenheidsgraad
Maldegem	72,3	48,2
Eeklo	72,1	70,8
Aalter	74,2	62,2
Gent	74,4	107,6
Arr. Eeklo	71,3	51,6
Oost-Vlaanderen	73,1	61,4
Vlaams Gewest	71,2	66,3

De activiteitsgraad is bondig te karakteriseren als de graad van arbeidsbereidheid van de plaatselijke bevolking. Deze laat geen opvallende afwijkingen optekenen.

De werkgelegenheidsgraad is een graadmeter die aangeeft in hoeverre een gemeente er in slaagt werk te verschaffen. De cijfers tonen aan dat 48% van de beroepsbevolking in de eigen gemeente aan een job kan geraken.

#### ▪ De werkgelegenheid

De werkgelegenheid in bijgaande tabel (2001) refereert naar de lokaal aanwezige arbeidsplaatsen (werknemers plus zelfstandigen). Louter illustratief is er een kolom toegevoegd waarin de omvang van de werkende beroepsbevolking, wonende in de gemeente is vermeld, ongeacht de plaats van tewerkstelling.

**Tabel 15: werkgelegenheid en werkende beroepsbevolking**

	Aantal beschikbare arbeidsplaatsen			Werkende beroepsbevolking wonende in de gemeente
	Aantal werknemers (op 30/01/2001)	Zelfstandigen (op 31/12/2001)	Totaal	
Maldegem	4 315	2 059	6 374	9 374
Eeklo	6 929	1 214	8 143	7 866
Aalter	5 333	1 626	6 959	8 328
Gent	134 344	13 271	147 615	93 429
Arr. Eeklo	18 413	6 125	24 538	32 912
Oost-Vlaanderen	415 252	92 597	507 849	589 350
Vlaams Gewest	1 989 123	396 291	2 385 414	2 508 160

Maldegem telt 4.315 werknemers en 2.059 zelfstandigen. Het aantal zelfstandigen dat nagenoeg 50% van het aantal werknemers bedraagt vormt een belangrijke uitschieter. In dit aantal zitten ook de zelfstandige landbouwers. Bij weglating van de landbouwers blijft het aantal zelfstandigen nog zeer belangrijk. Dit wijst op het initiatiefnemende karakter van de Maldegemse bevolking.

In 1991 werkte ruim een derde (35%) van de totale werkende beroepsbevolking in Maldegem. Het overige deel van de werkende beroepsbevolking werkte buiten de gemeente, voornamelijk in het arrondissement Gent, de buurgemeente Eeklo, in Brugge en in Damme.

In 1990 waren er 480 bedrijven met werknemers. Ze vertegenwoordigen een tewerkstelling van 3.157 personen. In 2001 waren er reeds 614 bedrijven met werknemers. Dit is een toename met 28%.

### ▪ Indeling werkgelegenheid naar economische sector

De sectorale opdeling gebeurt als volgt:

- Primaire sector: landbouw en visserij
- Secundaire sector: industrie, nutsbedrijven en bouw
- Tertiaire sector: handel en commerciële diensten
- Kwartaire sector: niet commerciële diensten (overheidsdiensten, onderwijs en gezondheidszorg)

**Tabel 16: indeling werkgelegenheid naar economische sector(in %)**

	Primaire sector	Secundaire sector	Tertiaire sector	Kwartaire sector
Maldegem	9,6	30,6	37,5	22,2
Eeklo	2,5	25,1	28,7	43,8
Aalter	6,4	46,5	27,6	19,5
Gent	0,5	25,5	33,8	40,2
Arr. Eeklo	7,7	28,4	32,0	31,9
Oost-Vlaanderen	3,2	29,5	34,7	32,6
Vlaams Gewest	3,1	27,7	39,7	29,6

De gemeente heeft een hoog percentage werkgelegenheid in de agrarische sector in vergelijking met het Vlaams gemiddelde. Het percentage in de kwartaire sector ligt dan ook beduidend lager. De werkgelegenheid in de secundaire en tertiaire sector is min of meer gelijk aan het Vlaams gemiddelde.

De belangrijkste tewerkstellingssector is de tertiaire sector. Deze sector heeft de laatste jaren aan belang gewonnen. Deze trend manifesteert zich niet enkel in Maldegem maar in geheel Vlaanderen. De belangrijkste subsector in de tertiaire sector is onderwijs. Deze subsector stelt ongeveer 380 (9 % van het totaal aantal werknemers in Maldegem) mensen tewerk. Andere belangrijke subsectoren binnen de tertiaire sector zijn groothandel en handelsbemiddeling (341 personen), openbaar bestuur, algemene collectieve diensten en verplichte sociale verzekering (319 personen), kleinhandel (301 personen) en gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening (292 personen).

De belangrijkste subsectoren binnen de secundaire sector zijn de bouwnijverheid, vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken, vervaardiging van machines, apparaten en werktuigen en vervaardiging van meubels. Deze subsectoren stellen respectievelijk 556, 242, 224 en 184 mensen tewerk.

### ▪ Grootte van bedrijven

Aan de hand van de omvang van de bedrijven kunnen we een verdere typering van de economische structuur doorvoeren. In onderstaande tabel wordt een analyse gemaakt van de grootte van de bedrijven gemeten naar het aantal werknemers. De vooropgestelde dimensieklassen zijn deze die algemeen gelden in Vlaanderen.

Volgende dimensieklassen worden onderscheiden:

- Klasse 1: 1 tot 4 werknemers
- Klasse 2: 5 tot 9 werknemers
- Klasse 3: 10 tot 19 werknemers
- Klasse 4: 20 tot 49 werknemers
- Klasse 5: 50 en meer werknemers

**Tabel 17: omvang van de bedrijven naar het aantal werknemers**

Bedrijfsdimensie	Aantal bedrijven	%	Werknemers	%
KLASSE 1	304	80	288	13
Klasse 2	40	10	259	15
Klasse 3	22	5	308	18
Klasse 4	17	4	543	32
Klasse 5	5	1	387	22
Totaal	388	100	1725	100

Bron: NBB (1997)

Het grootste aantal bedrijven behoort tot klasse 1. Het aantal kleine bedrijven omvat enerzijds 80% van het totaal aantal bedrijven en staat daarentegen in voor ruim 10% van de werkgelegenheid.

Het aantal grote bedrijven is beperkt. Indien we klasse 4 en klasse 5 samen nemen zorgen zij echter voor 54% van de werkgelegenheid in de gemeente.

#### ▪ **Werkloosheid**

De werkloosheidscoëfficiënt in de gemeente ligt lager dan zowel in het arrondissement, de provincie als in het Vlaams Gewest.

**Tabel 18: Werkloosheid op 31/01/2003**

	Niet werkende werkzoekenden			Werkloosheidscoëfficiënt		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	Totaal
Maldegem	260	373	633	3,8	5,8	4,8
Eeklo	374	462	836	6,4	8,1	7,3
Aalter	124	242	366	2,2	4,4	3,3
Gent	7 599	6 436	14 035	11,0	9,5	10,2
Arr. Eeklo	1 105	1 515	2 620	4,5	6,5	5,5
Oost-Vlaanderen	22 714	24 154	46 868	5,4	5,9	5,7
Vlaams gewest	93 856	104 914	198 770	5,2	5,9	5,5

Bron: Sociaal-economische situatieschets van Oost-Vlaanderen 2003 (GOMOV)

### 4.3.5 Bestaande verkeers- en vervoersstructuur

De lijninfrastructuur is mede bepalend voor de bestaande ruimtelijke structuur. Het structurerend karakter van de lijninfrastructuur wordt bepaald door de morfologische impact (o.a. begrenzingen, door- en versnijdingen), door het functioneren ervan, met name in het aantrekken en ondersteunen van economische activiteiten op de knooppunten (oprictencomplexen, stations) of door specifieke uitrustingen en het genereren van personen en goederenmobiliteit.<sup>24</sup> De sterke toename van mobiliteit heeft geleid tot problemen van bereikbaarheid en leefbaarheid.

#### A. Ruimtelijke opbouw

##### ▪ **Verkeersstructuur**

Maldegem vormt een knooppunt van meerdere regionale verkeerswegen<sup>25</sup> :

- In het noorden van de gemeente ligt de N49 die zorgt voor de verbinding van Antwerpen met de kust. De N49 vervult momenteel een veelheid aan functies, maar wordt vooral gebruikt als snelle verbinding tussen de Vlaamse havens, voor verplaatsingen door toeristen van en naar de Oostkust en voor economisch en woon-werkverkeer van en naar het Meetjesland (vooral Maldegem en Eeklo).
- De N9 zorgt voor de verbinding van Maldegem met Brugge en Gent. De N9 is de diagonaal in de ruit die gevormd wordt door de snelle ontsluitingswegen N49/N44/E40/R4. Deze diagonaal is de ruggengraat van het interne verkeer. Langs de N9 zijn veel baanwinkels gevestigd.
- Via de N44 wordt Maldegem verbonden met de E40 (A10). De N44 vormt een snelle verbinding tussen de E40 (A10) en de N49.
- Langs de N410 komt men vanuit Maldegem in Nederland terecht. Deze weg vormt een belangrijke verbinding met Aardenburg, Sluis, Oostburg in Nederland.

Bovenstaande wegen vormen de belangrijkste invalswegen naar Maldegem. Zij zullen dan ook het meeste verkeer moeten verwerken.

De belangrijkste invalswegen naar het centrum van Maldegem zijn de Brugsesteenweg, de Gentssesteenweg, de Stationsstraat en de Aardenburgkalseide.

In 1993 werd het verkeerscirculatieplan ingevoerd in het centrum van Maldegem. Doel is het doorgaand verkeer in het centrum te beperken. Dit mag echter niet ten koste gaan van de bereikbaarheid. Het plan gaat uit van de invoering van enkelrichtingsverkeer in de volgende straten: Marktstraat, Stationstraat (tussen Marktstraat en Brielstraat), Schouwburgplaats, 39° Linielaan, Kanunnik Andrieslaan, Mevr. Courtmanslaan (tussen Kleine Katsweg en

---

<sup>24</sup> Bron: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Deel 1A: Bestaande Ruimtelijke Structuur, pg. 173

<sup>25</sup> Bron: Mobiliteitsplan gemeente Maldegem, 2001



Marktstraat) en de Edestraat. Aan het verkeerscirculatieplan was er ook een herinrichting van de verschillende wegen gekoppeld.

Het industriepark 'Maldegem' wordt ontsloten door twee straten. De Sint – Barbarastraat vormt de ontsluiting naar de N9 en de Krommewege is de toegang tot de N44.

Het goederenvervoer maakt vooral gebruik van de N49, N44 en de N9. Het weinige vrachtverkeer (< 10% van het aantal motorvoertuigen) dat toch nog door het centrum rijdt, zorgt daar voor onveilige situaties.

#### ▪ **Openbaar vervoer**

In Maldegem is geen spoorwegverbinding meer aanwezig. Het dichtstbijgelegen station is dit van Eeklo. Maar door het beperkte aanbod in Eeklo nemen de meeste treinreizigers uit Maldegem de trein in het IC-station van Aalter.

Op het grondgebied van Maldegem lopen 7 buslijnen, 3 buslijnen hebben hun eind- of beginpunt in Maldegem (halte Markt):

- Lijn 87 verbindt Maldegem met Deinze (via Aalter)
- Lijn 12 verbindt Maldegem met Nederland (Draaiburg)
- Lijn 787 verbindt Maldegem met Knokke en zorgt voor de bediening van Middelburg.
- Lijn 58 verbindt Gent met Brugge via Eeklo en Maldegem en zorgt voor de verbinding tussen Maldegem en Adegem.
- Lijn 798 verbindt Middelburg met Brugge.
- Lijn 64 verbindt Eeklo met Aalter en loopt een stuk langs de N499 en zorgt zo voor de bediening van Kruijpuit.
- Lijn 66 verbindt Eeklo met Zomergem en loopt een stuk langs de N499 en zorgt zo voor de bediening van Kruijpuit.

#### ▪ **Fietsers**

De belangrijkste invalswegen van Maldegem zijn uitgerust met fietspaden. De meeste gewestwegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Langs de invalswegen tot het centrum zijn er meestal aanliggende fietspaden aanwezig. Het Schipdonkkanaal, de N49 en de N44 vormen barrières op het grondgebied van Maldegem. Er zijn immer slechts een beperkt aantal oversteekplaatsen.


De fietsvoorzieningen zijn uitgebouwd tot aan de rand van het centrum van Maldegem. In het centrum kunnen we spreken van een erfbenadering.

Bij de opmaak van het provinciaal fietsrouten netwerk werden een aantal routes geselecteerd op het grondgebied van Maldegem. Een deel van de routes uit het fietsnetwerk zijn reeds uitgerust met fietsvoorzieningen. Andere stukken in het netwerk dienen nog aangevuld te worden.

#### ▪ **Voetgangers**

De belangrijkste voetgangersassen situeren zich in het centrum van Maldegem en in de verschillende schoolomgevingen. Vooral de oversteekbewegingen zijn hier van cruciaal belang.

**Legende**

 N49-E34 - hoofdweg

 N44 - primaire weg

 Secundaire wegen


 Bovenlokale verbindingsweg

 Lokale ontsluitingsweg

 Oude spoorlijn

Verkeersgenererende functies

 Bewoning

 Bedrijventerrein en kerngebied Maldegem

 Kleinhandelslint

 Sportstadion

 Secundaire scholen



De meeste ongevallen met voetgangers gebeuren tijdens het oversteken. Vooral in schoolomgevingen is dat van belang.

## B. Kenmerkende elementen en trends

### ▪ **Intensiteiten op de weg**

Aan de hand van de intensiteiten kunnen we nagaan langs welke wegen het verkeer zich het meest verplaatst.

De grootste intensiteiten op het grondgebied Maldegem vinden we terug langs de N49. Het stuk van de N49 tussen de grens met Damme en het aansluitingscomplex met de N44 is een stuk drukker (21500 motorvoertuigen<sup>26</sup>) dan het stuk tussen het aansluitingscomplex en de grens met Eeklo (13800 motorvoertuigen). Er zijn dus veel afslaande bewegingen t.h.v. de kruispunten langs de N49 in Maldegem. Na de N49 vormt de N9 de drukste as op het grondgebied van Maldegem. Er passeren op de N9 in Adegem ongeveer 10700 motorvoertuigen tussen 6u en 22u.

De intensiteiten in het centrum van Maldegem schommelen meestal tussen de 200 en 500 auto's. De grootste intensiteiten vinden we terug langs de Markstraat en de Stationstraat. De intensiteit in het centrum is de laatste tien jaar nagenoeg constant gebleven en dit ondanks een algemene stijging van het verkeer. De invoering van het verkeerscirculatieplan houdt dus veel doorgaand verkeer uit het centrum.

Verkeerstellingen tonen aan dat er ongeveer evenveel voertuigen gebruik maken van de toegang tot het industrieterrein vanaf de N44 via de Krommewege als van de toegang vanaf de N9 via de Sint-Barbarastraat. Uit een enquête uitgevoerd bij opmaak van het mobiliteitsplan van Maldegem blijkt echter dat ongeveer  $\frac{1}{4}$  gebruik maakt van de Sint-Barbarastraat en  $\frac{3}{4}$  van de Krommewege.

### ▪ **Parkeerbezetting**

In het centrum van Maldegem bevinden zich 969 parkeerplaatsen. Uit het parkeerbezettingsonderzoek blijkt dat slechts de helft van de parkeerplaatsen bezet is. Het aanbod in het centrum van Maldegem is dus ruim voldoende.

### ▪ **Openbaar vervoer**

Uit onderzoek<sup>27</sup> blijkt dat bepaalde wijken buiten de ruimtelijke bediening van het openbaar vervoer (loopafstand tot een halte >750m) vallen. Dit is bv. het geval voor de kern van Donk en een gedeelte van de wijk rond de Vakebuurtstraat en de Buurtstraat. De landelijke woongebieden en het industriegebied vallen eveneens buiten het bedieningsniveau van de bestaande buslijnen. In Middelburg en Kleit zijn de bestaande busverbindingen onvoldoende frequent.

---

<sup>26</sup> De waarden die worden weergegeven zijn de daggemiddelden. Dit zijn dus het aantal motorvoertuigen gerekend tussen 6u 's morgens en 22u 's avonds.

<sup>27</sup> Bron: Mobiliteitsplan Maldegem, 2001

- **Fietsverplaatsingen**

In vergelijking met de rest van Vlaanderen wordt er in Maldegem zowel voor de woon-werk als de woon-school verplaatsingen meer gebruik gemaakt van de fiets als vervoermiddel. Zo gebruiken ongeveer de helft van de scholieren uit Maldegem de fiets om naar school te gaan. Bijna alle invalswegen worden gebruikt door scholieren als route naar school.

- **Verkeersongevallen**

Algemeen kunnen we stellen dat de meeste ongevallen gebeuren langs de gewestwegen, vooral de N49, de N44 en de N9. De Marktstraat komt op de eerste plaats bij het aantal ongevallen per 10m weglengte per jaar. Bij de kruispuntongevallen gebeuren de meeste ongevallen t.h.v. het kruispunt N49 – Aardenburgkalseide. Zowel bij de wegvak- als bij de kruispuntongevallen zijn er bij de betrokken gebruikers een grote groep fietsers zitten. Zij vormen dus een zwakke groep langs de wegen van Maldegem.

### 4.3.6 Bestaande structuur sport en recreatie

#### A. Recreatieve aantrekkingspolen in Maldegem

##### ▪ **Recreatief medegebruik van de open ruimte**

Maldegem is een landelijke gemeente en heeft uitgestrekte gebieden natuurschoon weten te bewaren. Deze gebieden zijn omwille van hun landschappelijke en natuurlijke waarden interessante gebieden om te wandelen en te fietsen.

De bosgordel rond het Drongengoed en rond Burkel is een waardevol gebied gelegen in het zuiden van de gemeente. Het Drongengoedbos strekt zich verder uit over de gemeente Knesselare. Het gebied is zo'n 750 ha groot, waarvan een kleine 600 ha bestaat uit bos. Het Drongengoedbos is het grootste aaneengesloten bosgebied van de provincie. Momenteel zijn 280 ha bos eigendom van de Vlaamse Gemeenschap en grotendeels opengesteld als wandelbos. Verder is er het militaire domein, 200 ha groot, de rest is privé-bos.

Het Meetjesland, het krekens- en poldergebied en de het kanaalgebied in het noorden bieden met hun vlak en open landschap een interessante omgeving om te fietsen en te wandelen.

##### ▪ **Musea en cultureel erfgoed**

- **Stoomcentrum van Maldegem:** Het station van Maldegem is omgevormd tot een stoommuseum. Men kan er verschillende stoom- en diesellocomotieven bewonderen. Er worden tevens toeristische ritten aangeboden met deze treinen naar Eeklo langsheen de oude spoorweg.
- **Canada museum:** Het Canada museum toont een beeld van de Tweede Wereldoorlog. Bij dit museum horen ook de Franse, Engelse en Japanse tuinen. Langs de Prins Boudewijnlaan bevindt zich een militaire begraafplaats waarop ruim 800 Canadese soldaten een laatste rustplaats vonden.
- **Landbouwmuseum:** Het landbouwmuseum te Donk bestaat uit een verzameling van oude landbouwmachines en een wagenmakerij.

##### **Andere bezienswaardigheden:**

- in Maldegem: het gemeentehuis (1907 – 1909), de Sint- Barbarakerk (in 1074 gesticht), de dekenij (oudste gedeelte van het gebouw dateert uit de 18<sup>e</sup> eeuw), Het Oud Schepenhuis en het Oud Stadhuis, Het Kasteeltje, Het kasteel van Reesinghe (jachtslot uit 1858) en het Sint-Annapark.
- In Adegem: De Sint-Adrianuskerk met de kapelletjes van de Sint-Godelieve-Ommegang en de Kruisweg Oosteindeke (1905)
- In Middelburg: de Sint-Pieter en Pauluskerk en de schandpaal op het Pieter Bladelinplein
- In Kleit: de Mariagrot, De Sint-Vicentiuskerk en de kapel O.L.-Vrouw van den Doorn.
- In Donk: de Sint-Jozefskerk uit 1883, de Brezende dreef.

## B. Verblijfsmogelijkheden

### ▪ **Hotels**

Hotel Amaryllis: Koning Albertlaan in Maldegem, 10 kamers

La sapinière: Kronekalseide in Donk, 7 kamers

De Warande: Koningin Astridlaan in Maldegem, 12 kamers

### ▪ **Hoeve- en plattelandstoerisme**

Boshoeve: Groot Burkeldreef in Kleit, 3 kamers

't Wilgenhof: Pot en Zuidhoutstraat in Kleit, 5 kamers + 1 appartement

't Klein Burkelfhof: Van Strydonklaan in Maldegem, 3 kamers + 3 appartementen

De Biekorf: Fortuinstraat in Maldegem, 1 woning voor 8 personen

### ▪ **Jeugdherberg**

Die Loyale: Gentssteenweg in Maldegem: 11 kamers en 2 gehandicaptenkamers en 9 familiekamers.

## C. Sportterreinen en andere ontspanningsmogelijkheden

Volgens het gewestplan is er in de gemeente slechts 1 gebied voor dagrecreatie. Het situeert zich aan de rand van de kern van Maldegem ten noordoosten. Dit 18 ha groot gebied is nog niet volledig volzet. Het omvat een atletiekpiste, polyvalente terreinen, tennisvelden en voetbalvelden (zie kaart 14).

Binnen de gemeente Maldegem zijn er nog andere sportterreinen gelegen in de geëigende zone volgens het gewestplan of die een oplossing gekregen hebben door het sectoraal bpa zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten'.

### Open lucht sportterreinen:

- In Maldegem: Voetbalveld St-Annapark  
Tennisclub "Het Lobbeken"
- In Adegem: Voetbalveld VK Adegem  
Voetbalterrein "De Geuzen"  
André Trenson stadion (bolsporten)
- In Middelburg: Voetbalveld V.K. Akkers-Middelburg
- In Donk: Voetbalveld Donk
- In Kleit: Voetbal Kleit

### Overdekte sportterreinen

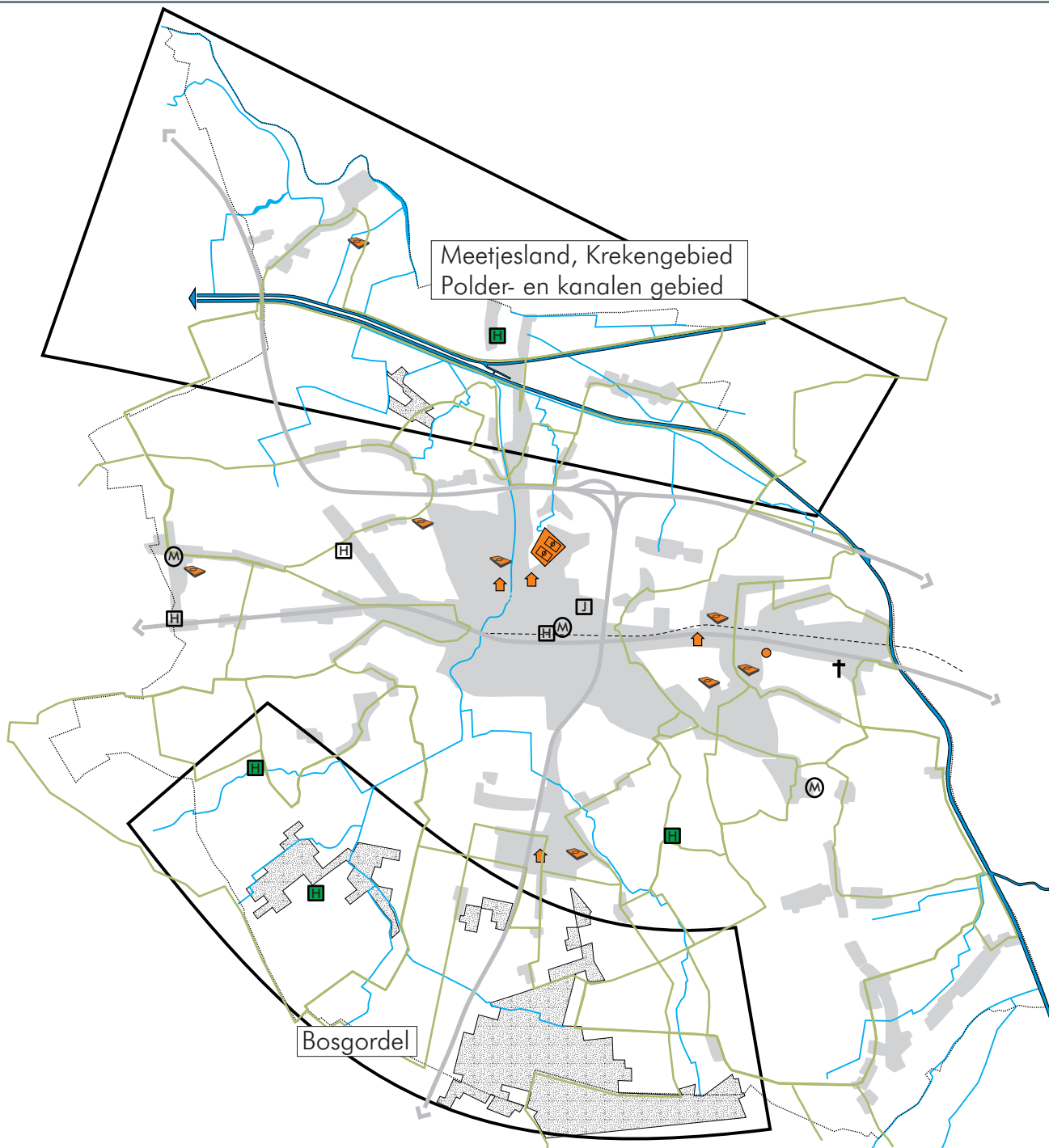
- In Maldegem: Sporthal Van Cauteren  
Zwembad
- In Adegem: Sporthal Atletico
- In Kleit: Sporthal De Berken

### Paardenclubs en manèges

- In Adegem: Paardenclub "Ter Heule"

Legende

-  Zone met veel passieve recreatie
-  Musea
-  Canadees Kerkhof
-  Hotel
-  Hoeve- en plattelandstoerisme
-  Jeugdherberg
-  Hoofdstadion
-  Open lucht sportterreinen
-  Overdekte sportterreinen/zwembad
-  Manèges en paardenclubs
-  Fietsroutes
-  Bossen
-  Bebouwing



### 4.3.7 De landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur is een volwaardige deelstructuur die ontstaat uit de nauwe samenhang van de verschillende deelstructuren. Het uitzicht of beeld kenmerkt een landschap.

In Maldegem bevinden zich enerzijds gave open ruimten landschappen en anderzijds recente, nieuwe landschappen. Daarnaast onderscheiden we een aantal punt- en lijnvormige elementen die het landschap mee vorm geven.

#### A. Gave open ruimte landschappen

De open ruimte rond Maldegem wordt ingedeeld in 4 landschapseenheden: het polderlandschap van Middelburg, het Meetjesland, de cuesta van Oedelem-Zomergem en de dekzandrug van Maldegem-Stekene. Vele delen van deze landschappen zijn reeds sterk vervaagd. Toch zijn er nog een aantal gave landschappen die ongeschonden gebleven zijn. Een gaaf landschap is een landschap waarvan de samenhangende landschappelijke structuur slechts in beperkte mate geschonden en versnipperd is door recente, meer grootschalige ingrepen.

De waardevolle gave open ruimte landschappen in Maldegem zijn:

- **Polderlandschap van Middelburg**

Het vormt een vlak landbouwgebied ten noordwesten van de kern van Middelburg. Middelburg vormt in deze streek een klein kerndorp. Door recente lintbebouwing dreigt de structuur van het kerndorp verloren te gaan. Verder treffen we er sterk verspreide alleenstaande bebouwing aan. Deze vormen geïsoleerde puntvormige elementen in de open ruimte. Door de geringe perceelsrandbegroeiing heeft men weidse panoramische zichten in vele richtingen. Er is een overwicht van grote, regelmatige blokvormige percelering. Het voormalig krek- en waterlopenstelsel zijn waardevol door aanwezigheid van slikplaten, drijfzand en andere oevervegetatie.

- **Broekelken, Moerhuize, omgeving Paddepoelebos en de omgeving Vaardeken vormen gaaf gebleven gehelen van het Meetjesland**

Deze gebieden zijn relictzones waar de kenmerken van het Meetjesland het best bewaard bleven. Men treft er vlakke landbouwlanden aan met een weinig uitgesproken microreliëf. Afwisselend heeft men verre zichten en door groenschermen begrensde ruimten. Het kanaal van Schipdonk en het Leopoldskanaal vormen een sterke lineaire blikvanger door de bomenrijen op de oevers. Wegen en bebouwing vormen de hoofdassen waarop de strookpercelering opstrekend gestructureerd is. Het nederzettingstype bestaat uit lineaire gehuchten (vb Moerhuize).

Het Paddepoelebos is een boscomplex gelegen in open landbouwgebied. Het bos is opgedeeld in rechthoekige percelen. Grote banen die naar het bos leiden zijn beplant met bomenrijen en vormen dreven. Het omliggende landschap is overwegend open van karakter, weinig perceelsranden aanwezig.



### ▪ **Omgeving Donk**

Het landbouwgebied wordt gekenmerkt doordat de akkers omgeven zijn door dreven en houtwallen. Op de kaart van Ferraris (1770-1777) was nog een groot boscomplex aanwezig. De huidige toestand is herkenbaar vanaf de Vandermaelenkaart (1830-1860).

### ▪ **Burkel, Kallekensbos en Drongengoedbos: Cuestagebied**

De cuesta is een zwak golvende heuvelrug met enkel toppen tot bijna 30m en met een uitgesproken steilrandbegrenzing. Dit gebied heeft een uitgesproken identiteit. De zone komt overeen met laat en op zeer systematische wijze ontgonnen gronden. Het zijn relictten van oude heidegebieden die gemeenschappelijke grasgronden vormden en in de 18<sup>de</sup>-19<sup>de</sup> eeuw herbebossen werden. Het is een gecompartmenteerd landschap met een patroon van bossen en open landbouwgebied, gevormd door kwadratische akkers en weiden. Het dambordvormig perceleringspatroon is het resultaat van het aanplanten van dreven tijdens deze systematische verkaveling en bebossing.

## B. Nieuwe landschappen

Onder nieuwe landschappen worden landschappen verstaan die sedert de Tweede Wereldoorlog in een 'tabula rasa' stijl de bestaande landschappelijke structuren wissen en vervangen door nieuwe. Die ruimtelijke ontwikkelingen negeren en doorkruisen de landschappen met erfgoedwaarde en hebben vaak een grootschalig karakter.

### ▪ **Woonlandschap**

De term 'woonlandschap' wordt hier gebruikt als grootschalige verkavelingen of wooncomplexen die na de Tweede Wereldoorlog in 'tabula rasa stijl' werden ingeplant. Ze vertonen de typische kenmerken van een verkaveling: sterk vertakte straten en veelal percelen van gelijke grootte. Volgende verkavelingen behoren tot de woonlandschappen.

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| 1. Verkaveling rond St-Annapark | 5. Verkaveling Halledreef-Lievevrouwedreef |
| 2. Verkaveling Bloemenwijk      | 6. Verkaveling Dorpskern Kleit             |
| 3. Verkaveling Canadezenlaan    | 7. Verkaveling Donk                        |
| 4. Verkaveling Speyestraat      | 8. Verkaveling Koekoeklaan (Adegem)        |
|                                 | 9. Verkaveling Harlingerhof                |

### ▪ **Industrielandchap**

Industrielandchappen worden bepaald door de invulling van industrieparken. Het zijn vlakvormige concentraties van terreinen speciaal gekozen en ingericht om nieuwe industrievestigingen op te vangen. Het industriepark 'Vliegplein' is zo'n landschap. Het heeft een uniforme basisarchitectuur ('schoendoos'gebouwen) waarbij reclame en bedrijfslogo's de 'attractieve' elementen vormen. De infrastructuur is extreem utilitair.

### ▪ **Weglandschap N9**

Het weglandschap dat ontstaan is langs de N9 wordt gevormd door lintbebouwing met meerdere functies. Het is een landschap met een zeer verschillende mix van horeca, diensten en handel (winkellinten) en ambachtelijke bedrijven waartussen ook wonen voorkomt. Door

de verschillende functies en verschillende groottes van de gebouwen langs de N9, geeft het geheel een ongeordend beeld.

### C. Punt en lijnelementen

#### ▪ **Lijnrelicten en puntrelicten**

Lijnrelicten zijn lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis<sup>28</sup>. Het Schipdonkkanaal en het Leopoldskanaal worden aangeduid als lijnrelicten. Beide kanalen, gegraven in de periode 1842-1856, zorgen voor de afwatering van de polders.

Puntrelicten bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving. Het zijn dikwijls bouwkundige elementen met een bijzondere erfgoedwaarde<sup>29</sup>. Volgende elementen werden aangeduid als puntrelict:

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| – Dorpskern Middelburg           | – Sint Adriaankerk Adegem        |
| – Omwalde hoeve (Brezende Hoeve) | – Sint Vicentiuskerk Kleit       |
| – Sint Jozefkerk Donk            | – Hoeve Burkel                   |
| – Archeologische site Vake       | – Hoeve Papinglo                 |
| – Omwalde hoeve (Broekelken)     | – Kasteel Prinsenveld            |
| – Kasteel van Reesinghe          | – Omwalde hoeve (Goed ter Heide) |
| – Sint Barbarakerk Maldegem      | – Omwalde hoeve (Plassendale)    |

#### ▪ **Bakens**

Bakens zijn visuele blikvangers en fungeren dikwijls als oriënteringspunten in het landschap. Het zijn landschapselementen die de leesbaarheid verhogen en de ruimte structureren. Het zijn zowel puntelementen (bvb. torens) als lijnelementen (bvb. waterlopen).

In het vlakke landschap rondom Maldegem vormen vooral de kerktorens bakens. De kerktorens van Middelburg, Donk en Kleit zijn van ver te zien. De kerk van Maldegem is ondanks z'n geringe hoogte goed te zien vanaf de invalswegen (Noordstraat en Stationstraat).

De watertoren op de Kampel kan eveneens gezien worden als baken. De toren wordt extra benadrukt door zijn ligging op de heuvelrug. Deze markante terreinovergang is structuurbepalend doordat hij de leesbaarheid van het landschap verhoogt.

Het Schipdonkkanaal en het Leopoldkanaal zijn eveneens bakens in het landschap. Door de Canadapopulieren op de dijken vormen ze een scherm dat de gemeente doorkruist.

De windmolens op het grondgebied Eeklo vormen langsheen het Schipdonkkanaal een visuele blikvanger. Ook de twee hoogspanningslijnen die de gemeente kruisen vormen visuele blikvangers.

---








<sup>28</sup> Bron: Nieuwe impulsen voor de landschapszorg, 2001, pg29

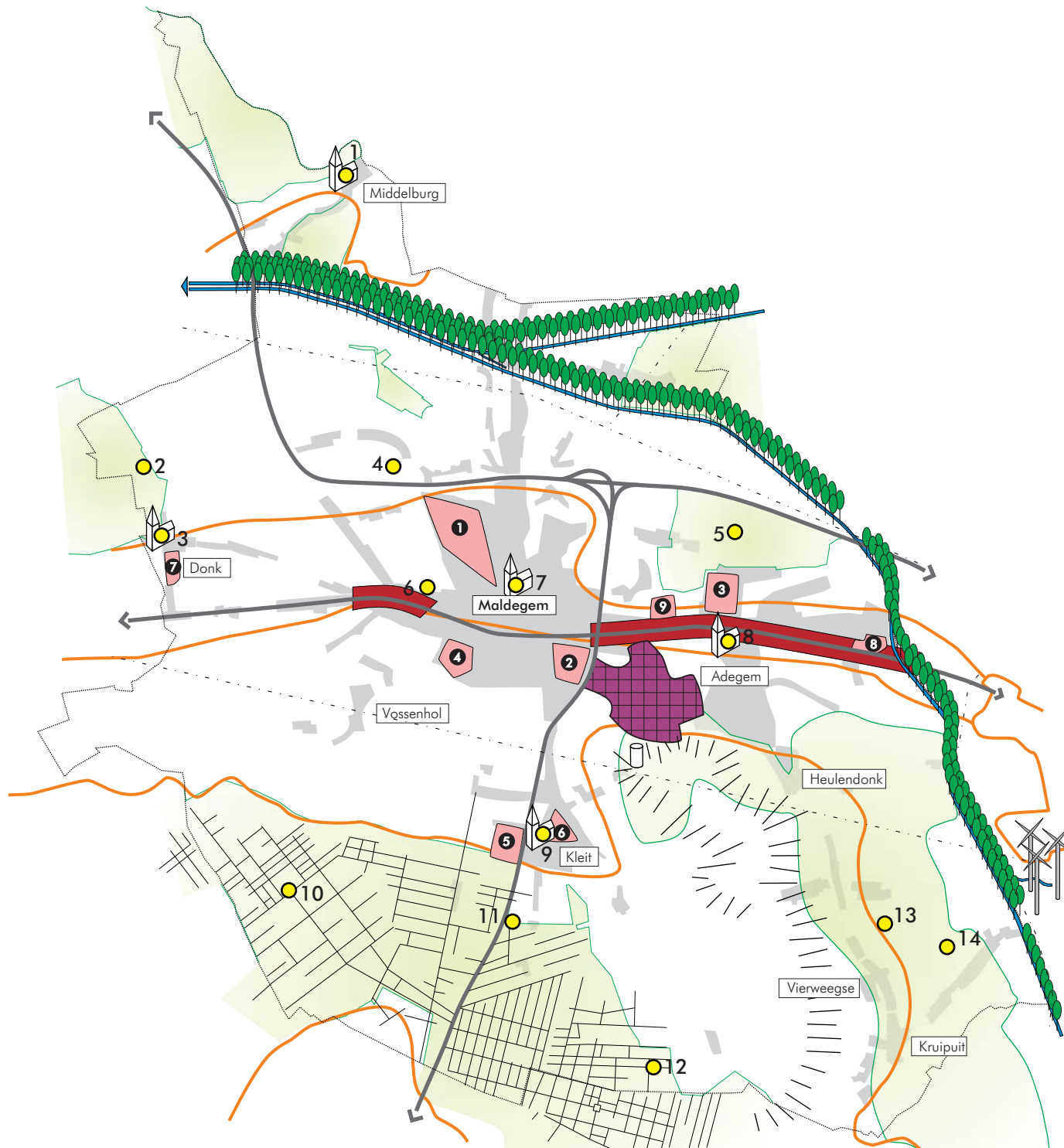
<sup>29</sup> Bron: Nieuwe impulsen voor de landschapszorg, 2001, pg30

**Legende**

-  Bebouwing Maldegem
- Gave open ruimte landschappen**
-  Gave open ruimte landschappen
-  Drevenpatroon "Maldegemveld"
- Nieuwe landschappen**
-  Verkavelingen (benamingen: zie tekst)
-  Bedrijvenpark
-  Weglandschap N9

**Punt & lijnelementen**

-  Puntrelicten
- 1 Dorpskern Middelburg
- 2 Omwalde hoeve (Brezende Hoeve)
- 3 Sint Jozefkerk Donk
- 4 Archeologische site Vake
- 5 Omwalde hoeve (Broekelken)
- 6 Kasteel van Rezinge
- 7 Sint Barbarakerk Maldegem
- 8 Sint Adriaankerk Adegem
- 9 Sint Vicentiuskerk Kleit
- 10 Hoeve Burkel
- 11 Hoeve Papinglo
- 12 Kasteel Prinsenveld
- 13 Omwalde hoeve (Goed ter Heide)
- 14 Omwalde hoeve (Plassendale)
-  Kerk
-  Watertoren
-  Bomenrijen langs Schipdonk- en Leopoldskanaal
-  Windturbines
-  Hoogspanningslijn
-  Markante reliefovergang



## 4.4 UITWERKING VAN DE BESTAANDE STRUCTUUR AAN DE HAND VAN DEELRUIMTEN

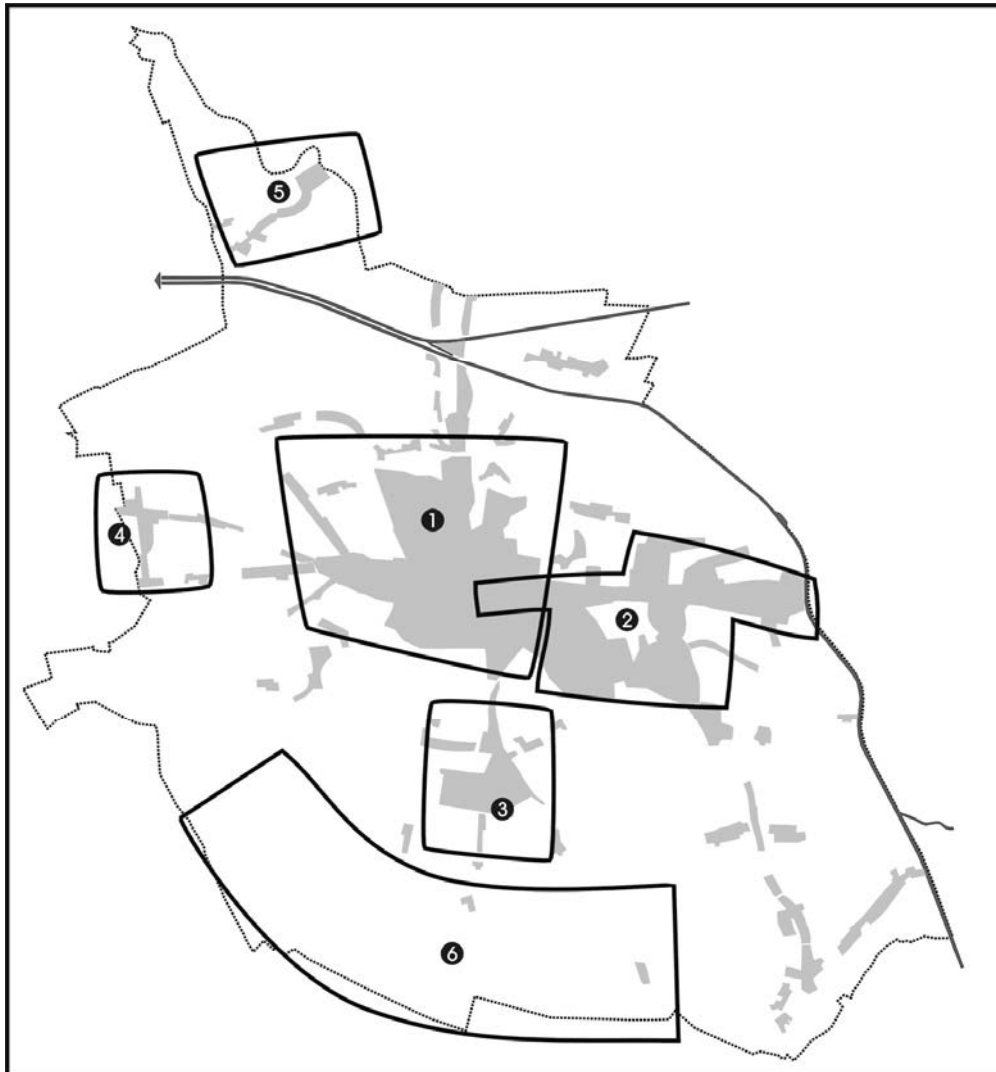
In dit hoofdstuk worden een aantal deelruimten van Maldegem in detail bekeken. We onderscheiden 6 deelruimten die opgedeeld werden in 3 grotere eenheden.

Versnipperde dekzandrug: De kern Maldegem (1)  
De N9 en Adegem (2)

Kernen in de open ruimte: Kleit (3)  
Donk (4)  
Middelburg (5)

Bosgordel (6)

Deze zijn, gezien het globaal karakter, schetsmatig in beeld gebracht en moeten dus niet strikt gezien worden. Sommige deelruimten overlappen elkaar. Per deelruimte worden de hoofdelementen aangegeven die van belang zijn voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling ervan.



#### 4.4.1 Versnipperde dekzandrug

##### A. De kern Maldegem

Maldegem is gegroeid rond het kruispunt van twee oude verbindingswegen. De steenweg die Brugge met Gent verbond werd aangelegd eind 18<sup>de</sup> eeuw ter vervanging van de oude Middeleeuwse Gentwegen. Het tracé van deze steenweg verliep via de huidige straten Oude Staatsbaan, Staatsbaan, Gentse Steenweg, M. Courtmansstraat, Marktstraat, Westeindestraat, Brugsesteenweg en Kronekalseide. Begin 19<sup>de</sup> eeuw werd eerst de verbinding Maldegem – Aardenburg aangelegd en later de steenweg naar Aalter. De aanleg van deze steenwegen en vooral de spoorlijn Eeklo – Brugge zorgde ervoor dat Maldegem vanaf de tweede helft van de 19<sup>de</sup> eeuw kon uitgroeien tot een centrum voor de omliggende landbouwgemeenten. Na de Tweede Wereldoorlog, door de groeiende mobiliteit, volstonden de 19<sup>de</sup> eeuwse steenwegen niet meer om de groeiende automobiliteit op te vangen. Ze werden dan ook verbreed en op bepaalde plaatsen verlegd om het auto – en vrachtverkeer vlotter te laten verlopen. Om het drukke centrumgebied van Maldegem te vermijden werd de steenweg Brugge – Gent verlegd ten zuiden ervan. Gezien de goede bereikbaarheid vormde de ‘nieuwe steenweg’ Brugge – Gent (N9) een unieke vestigingsplaats voor tal van bedrijven en handelszaken. Zo werden de eerste ‘baanwinkels’ een feit. Het zwaartepunt van het handelscentrum verschoof van het centrum richting de N9.

De structuurbepalende elementen in de deelruimte zijn:

- Het centrum van Maldegem vormt de kern voor handel en diensten
- De historische invalswegen vormen bebouwingsassen
- De grote woonlobben: de verkaveling rond het Sint Annapark, verkaveling rond Bogaerdestraat, verkaveling Kattenhoek
- De groengebieden binnen het centrum: Het Sint-Annapark en het Kasteeldomein van Reesinghe
- De beekvallei van de Ede
- De oude spoorlijn Brugge – Eeklo

##### **Het centrum van Maldegem vormt de kern voor handel en diensten**

Het handels- en dienstencentrum, de kerk, het stadhuis en de bibliotheek zijn gelokaliseerd in een gebied rond de Markt, Marktstraat, Nieuwstraat, 39<sup>ste</sup> Linielaan en het begin van de Noordstraat en Stationstraat. Het plein rond het gemeentehuis bepaalt sterk het centrum van Maldegem. Het straalt een stedelijke sfeer uit en is recentelijk heraangelegd. Deze publieke ruimte wordt omsloten door een aantal stedelijke functies: zoals scholen, een hoog appartementsblok (6 bouwlagen) met onderliggende commerciële functies, het politiekantoor en verschillende handels- en horecazaken. Het centrumgebied omvat ook een aantal cultuurhistorische bezienswaardigheden zoals het gemeentehuis (1907-1909), het oud schepenhuis, het oud stadhuis en de Sint Barbarakerk. De Sint Barbarakerk die volledig omsloten is door bebouwing, is beschermd als dorpsgezicht. Het Sint-Annapark vormt tesamen met de Ede het groene hart binnen de kern van Maldegem.

Van belang voor de omliggende gemeenten is de aanwezigheid van de 2 secundaire scholen: Instituut Zusters Maricolon op de Markt en het Koninklijk Atheneum in de Mevr. Courtmanslaan.

Naast dit centrumgebied vormt ook de Bloemestraat een as waarop verschillende diensten en sportactiviteiten gevestigd zijn: de technische dienst, de brandweer, de dienst opvanggezinnen, de sporthal Van Cauteren met daaraan gekoppeld het jeugdhuis (jeugdonthoofdingencentrum) 'De Redekil' en het sportstadion (gemeentelijk sportpark) 'M. De Waele' voorzien van een atletiekpiste, polyvalente terreinen, tennisvelden en een voetbalveld.

### **De historische invalswegen vormen bebouwingsassen**

De Westeindestraat, de Noordstraat, de Stationsstraat, de M. Courtmansstraat en de Bogaerdestraat vormen wegen waarlangs de bebouwing zich uitbreidde. De bebouwing langsheen deze straten vertoont een hoofdzakelijk gesloten karakter. Verder van het centrum weg komen er open ruimten voor tussen de woningen.

Doordat deze historische invalswegen volgebouwd waren, werden ook woningen opgetrokken in de zijstraten van deze invalswegen. Daardoor ontstond een vertakt net van woonstraten.

### **De grote woonlobben: de verkaveling rond het Sint Annapark, verkaveling rond Bogaerdestraat, verkaveling Bloemenwijk**

Rond het centrumgebied zijn een drietal grote woonlobben aanwezig, met name ten noorden en ten westen van het St-Annapark, de Bloemenwijk en de wijk langs de Bogaerdestraat/Speyestraat. Deze wijken zijn hoofdzakelijk op wonen afgestemd met een beperkt aantal wijkgebonden handelszaken. Deze woonlobben worden gekenmerkt door een lagere woondichtheid (open bebouwing domineert) en de aanwezigheid van groenelementen in het straatbeeld.

Daarnaast zijn er in Maldegem nog een aantal kleinere wijken met een minder planmatig karakter: de woonwijk ten noorden van het rusthuis, de woonwijk tussen Koning Leopoldlaan en Gentsesteeweg en de woonwijk tussen de Brugse Steenweg en de Koningin Astridlaan.

### **De groengebieden binnen het centrum: Het Sint-Annapark en het Kasteeldomein van Reesinghe**

Het woonweefsel in Maldegem wordt onderbroken door het Sint-Annapark. Het parkdomein is gelegen rond het kasteel St-Anna. Aan de randen van het park bevinden zich het zwembad en jeugdlokalen (speelpleinwerking) in combinatie met een kinderopvanginstelling. Het park vormt een aangename voetgangers- en fietsweg tot op de Markt van Maldegem.

Het kasteel van Reesinghe ligt aan de rand van het centrum. Ten noorden van de Brugse Steenweg bevindt zich het eigenlijke kasteeldomein en ten zuiden van de weg ligt het overige bos van Reesinghe aangekocht door de gemeente.

Beide groenpolen dragen bij tot een aangename woonomgeving en ze zorgen voor gebieden van rust binnen het centrum van Maldegem.

### **De belangrijke bovenlokale verbindingswegen (N49/E34, N44 en N9) zorgen voor een goede ontsluiting.**

De N49, die omgevormd zal worden tot hoofdweg, doorkruist de gemeente net ten noorden van de woonkern Maldegem. De N49 zorgt voor een snelle verbinding naar de kust (Knokke-Heist), naar de Gentse Kanaalzone en naar Antwerpen. De impact van deze weg op het landschap is relatief beperkt omdat er geen functies (wonen of commerciële functies) aan vasthangen. De N49 zorgt er echter wel voor dat de bewoning ten noorden van deze weg afgescheiden ligt van de commerciële kern. De barrièrewerking zal in de toekomst nog vergroten door de omvorming naar een hoofdweg. Daardoor zal er geen korte verbinding meer zijn tussen de wijken Vake/Noorthem en Maldegem.

De N44 vormt een verbinding tussen de E40 en de N49. De barrièrewerking is er geringer omdat men deze weg op vijf plaatsen kan kruisen. Bovendien worden de N9 en de Gentsesteenweg overbrugd door de N44 waardoor er geen kruispunten zijn. De N44 zorgt ervoor dat het industriepark 'Maldegem' afgeschermd ligt van de bewoning in Maldegem. De ontsluiting van het industrieterrein gebeurt ook hoofdzakelijk via de N44.

De N9 vormt een snelle bovenlokale verbinding tussen Maldegem, Adegem, Brugge en Eeklo.

### **De beekvallei van de Ede**

De Ede dwarsst de gemeente van zuid naar noord. De Ede zit echter op veel plaatsen weggestopt achter de tuintjes van de woningen. Enkel het stuk voor de markt, in het St-Annapark en verder stroomafwaarts is deze beek zichtbaar. De wanden van de beek zijn op verschillende plaatsen versterkt met betonplaten waardoor de beek een weinig natuurlijk uitzicht heeft.

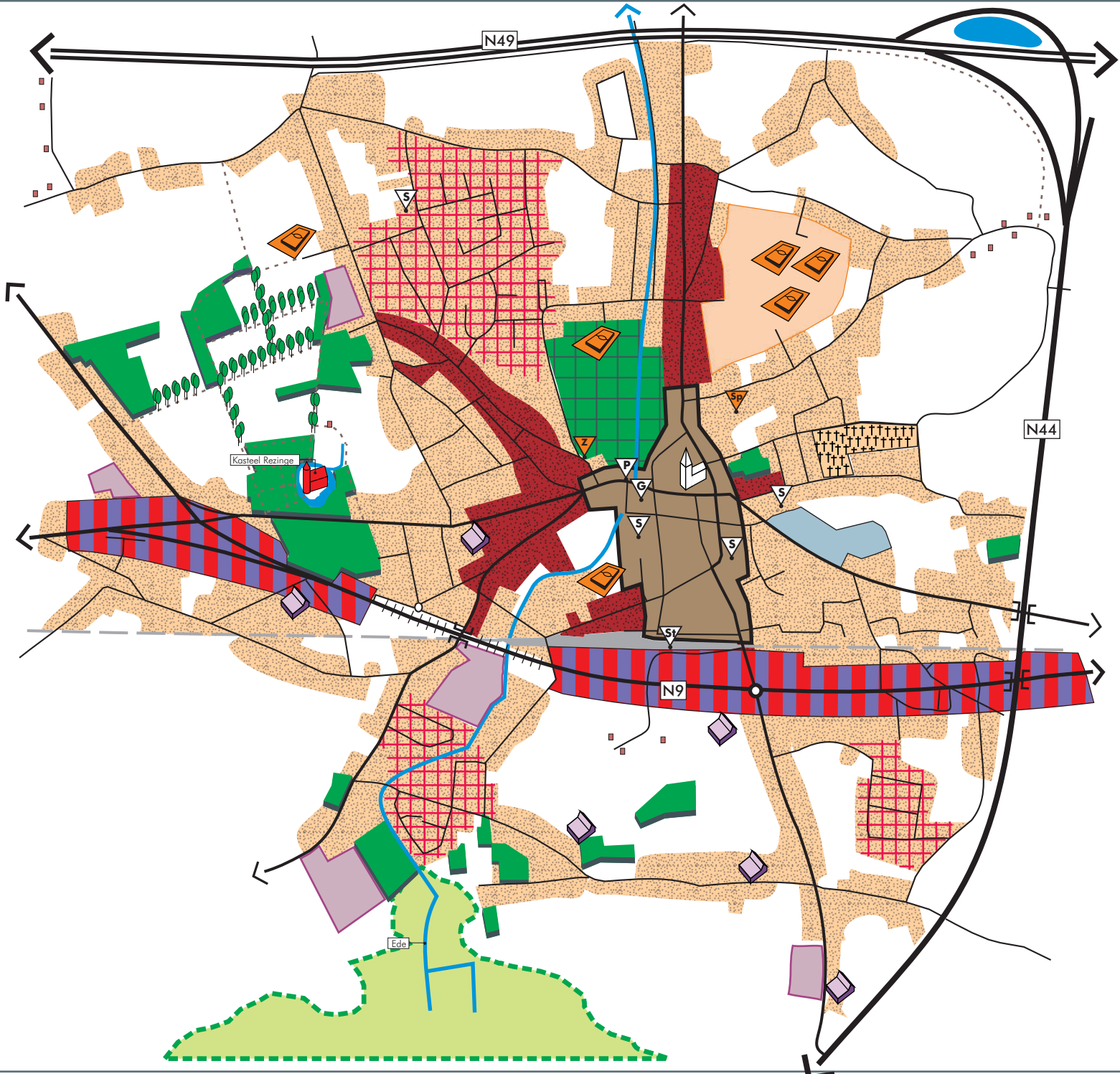
### **De oude spoorlijn Brugge – Eeklo**

De spoorlijn Brugge – Eeklo werd aangelegd in 1862. De lijn bleek na enige tijd echter niet meer rendabel genoeg. De spoorlijn bleek in het verleden een structuurbepalend element: ontstaan stationsplein, als grens van percelen en bebouwing en als barrière door de beperkte oversteekbaarheid. Nu wordt het traject tussen Maldegem en Eeklo gebruikt als museumspoorlijn van het stoomcentrum in Maldegem.

In de omgeving van het stationsplein bleef het karakter van vroeger bewaard. Het oude station dat nu fungeert als café en museum alsmede het oude goederenstation bleven bewaard.

Legende

-  Bossen
-  Structurerende bomenrij
-  St. Annapark
-  Beek
-  Valleigebed
-  Gesloten bebouwing
-  Bebouwing (open en halfopen)
-  Historische kern
-  Grootschalige verkavelingen
-  Verspreide bebouwing
-  Ambachtelijk bedrijventerrein
-  Bedrijven
-  Gemengde functie(wonen-winkels-ambacht) langs de N9
-  N49
-  N44
-  N9
-  Bovenlokale verbindingsweg
-  Buurtwegen
-  Spoorweg
-  Open lucht sportterreinen
-  Zwembad en Sporthal
-  Kerk
-  Kerkhof
-  Kasteel Rezinge
-  Rusthuis
-  School
-  Gemeentehuis
-  Politie
-  Stoomcentrum





## B. De N9 en Adegem

De N9 vormt een belangrijke as op het grondgebied van Maldegem door de verschillende functies (woningen, kleinhandelszaken en bedrijvenpark) die er op geënt zijn. Omwille van de sterke dynamiek in het gebied rond deze as, de knelpunten (verkeersonveiligheid, chaotische ruimtelijke ontwikkeling, onduidelijke functie) en potenties (verzamelas voor activiteiten die elders niet fungeren) wordt een brede strook (met Adegem en het bedrijvenpark 'Maldegem' langsheen de N9 afzonderlijk als deelruimte gezien.

De structuurbepalende elementen van deze deelruimte zijn:

- De N9 met het woonlint en de kleinhandelsconcentraties
- Het bedrijvenpark 'Maldegem'
- De historisch gegroeide kern van Adegem ten zuiden van de N9
- De recente woonuitbreidingen van Adegem ten noorden van de N9
- De versnipperde landbouwgebieden

### **De N9 met het woonlint en de kleinhandelsconcentraties**

De gemeente wordt doorsneden door de N9. Deze weg vervult zowel een gebiedsontsluitende als een doorgaande functie. De architecturale "taal" van deze ruimte wordt niet gevoed door het historische ontwikkelingspatroon van de gemeente, maar wel door de groeiende automobilititeit en de daarmee gepaard gaande dispersie van functies. Het gevolg van deze ontwikkeling is dat tal van economische activiteiten en grootschalige kleinhandelszaken zich vestigen langs de N9. Zij spelen de autobereikbaarheid en de zichtlocatie als troef uit. Het resultaat is een onsamenhangend en chaotisch ruimtelijk patroon, door een afwisseling van allerlei economische activiteiten met woningen. Vrijwel alle winkels en groothandelszaken geven rechtstreeks uit op de N9. Een aantal van deze zaken (zoals Euroshop en winkelcentrum Gamma/Mc Donalds) hebben een grootschalige parking en trekken veel autoverkeer aan.

### **Industriezone 'Maldegem'**

De industriezone, gelegen tussen de woonkernen Maldegem en Adegem, is ongeveer 119 ha groot. De industriezone wordt ontsloten naar de N9 en de Krommewege zorgt voor de onsluiting richting de N44. Tellingen tonen aan dat er ongeveer evenveel voertuigen gebruik maken van de toegang langs de Krommewege als van de toegang via de Sint-Barbarastraat. Uit een enquête, uitgevoerd in het kader van het opmaak van het mobiliteitsplan, blijkt echter dat ongeveer  $\frac{1}{4}$  gebruik maakt van de Sint-Barbarastraat en  $\frac{3}{4}$  van de Krommewege.

### **De historische gegroeide kern van Adegem ten zuiden van de N9**

Gezien de lineaire uitbouw van het dorp, is er geen écht dorpsplein aanwezig. De Adegemdorp vormt de structuurbepalende as van het dorp. De plaatselijke handel en horeca bevindt zich in deze straat. Deze weg heeft een gesloten bebouwing. Langs de andere wegen van het dorp (de Kallestraat, de Adegemse Kerkstraat, de Hillestraat en de Schoolstraat) komt halfopen tot open bebouwing voor. Door verlinting is Adegem vergroeid met oorspronkelijk losliggende gehuchten. Door de lintbebouwing in het verlengde van de centrumstraat vormen de gehuchten Kruisken, Spanjaardhoek en Heulendonk nu één geheel met Adegem.

### **De recente woonuitbreidingen van Adegem ten noorden van de N9**

Het gebied ten noorden van de N9 vormt een versnipperd gebied met woonlinten, woonuitbreidingsgebieden, KMO-zones en resten van landbouwgebieden.

Alle wegen die woonlinten vormen, zitten geënt op de N9. In deze zijstraten is er dense bebouwing nabij de N9 en verder weg van de N9 wordt de bebouwing meer open. Een ander woonlint wordt gevormd door het vroegere tracé van de N9 langs de Oude Staatsbaan. Tussen de woonlinten komen 2 woonuitbreidingsgebieden voor. Eén woonuitbreidingsgebied werd recent verkaveld (tussen de Canadezenlaan en de Waleweg); het andere woonuitbreidingsgebied werd nog niet aangesneden. Tussen de woonlinten komen ook nog resten van landbouwgebieden voor. Eén van deze landbouwgebieden is in het gewestplan ingekleurd als woonuitbreidingsgebied maar het is nog niet aangesneden. Binnen het woonweefsel bevindt zich ook nog een KMO-zone.

### **De oude spoorlijn Brugge – Eeklo**

Het woongebied gelegen ten noorden van de N9 wordt nog eens doorkruist door de spoorweg Brugge-Eeklo. Het gebied vertoont mede daardoor een versnipperd beeld.

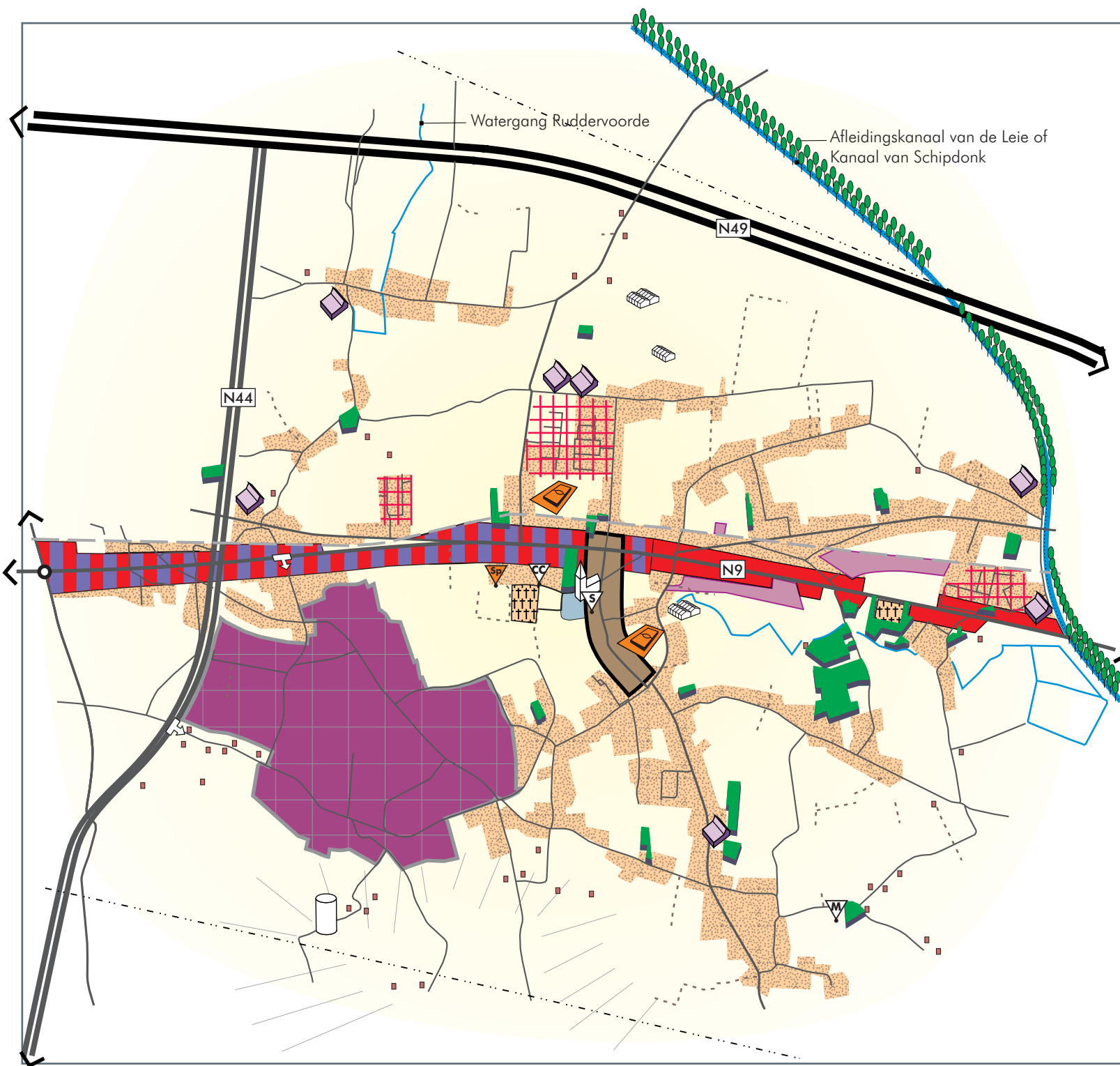
### **De versnipperde landbouwgebieden**

Door het groot aantal woonlinten en lijninfrastructuren vertoont deze deelruimte een versnipperde structuur. De landbouw nabij de kern van Adegem vormt eerder een restruimte tussen deze linten en infrastructuren. We vinden versnipperde landbouwgebieden terug tussen de Canadezenlaan en de Moerwege, tussen de Moerwege en Striepe, tussen de Oude staatsbaan en Moerwege, tussen Verbranden Bos en de Kallestraat, tussen de N9 en de Molenstraat en tussen de woonkern Adegem en het industriepark 'Maldegem'.

Buiten de woonkern Adegem vinden we grote aaneengesloten landbouwgebieden. Ten noorden van Adegem maken weiden en groenvoedergewassen inzake oppervlakte er de belangrijkste percelen uit. Het gebied ten zuiden van Adegem vormt een open landbouwgebied met vooral weiden, maïs en in beperkte mate knolgewassen. Het gebied is vooral gericht naar de teelt van rundvee. In het gebied zijn ook een aantal boomkwekerijen gelokaliseerd.

Legende

-  Bossen
-  Structurerende bomenrij
-  Beek
-  Historische kern
-  Bebouwing
-  Verspreide bebouwing
-  Grootschalige verkavelingen
-  Bedrijvenpark
-  Toegangen bedrijvenpark
-  Ambachtelijk bedrijventerrein
-  Geïsoleerde bedrijven
-  Gemengde functie (wonen-winkels-ambacht) langs de N9
-  Hoofdzakelijk woonfunctie langs de N9
-  N49
-  N44
-  N9
-  Bovenlokale verbindingsweg
-  Buurtwegen
-  Spoorweg
-  Open lucht sportterreinen
-  Sporthal
-  Kerk
-  Kerkhof
-  School
-  Cultureel centrum
-  Rusthuis
-  Museum
-  Reliëfovergang
-  Watertoren
-  Hoogspanningslijn
-  Serrecomplex



## 4.4.2 Kernen in de open ruimte

### A. Kleit

De dorpskern van Kleit is gegroeid langs de Kleitkalseide. Deze weg werd in 1845 aangelegd als verbinding tussen Maldegem en Aalter. Door de toenemende autodrukke werd de weg naar zijn huidige tracé verlegd en verbreed. Dit zorgde voor een ontlasting van de kern van Kleit. Door de groeiende bevolking kende Kleit een uitbreiding naar het westen toe. Daardoor bestaat de woonkern Kleit nu uit twee delen doorsneden door de Aalterbaan. Het rechte trekken van deze wegen had tot gevolg dat er telkens een soort 'restruimte' ontstond tussen de oude en de nieuwe as. Deze plaatsen werden meer en meer bebouwd met woningen en bedrijven.

De structuurbepalende elementen in Kleit zijn:

- De driehoekige dorpskern van Kleit met de Kleitkalseide als hoofdstraat
- Woonwijk tussen Lievevrouwedreef en Halledreef
- De N44 of de Aalterbaan
- De omliggende landbouwgebieden

#### **De driehoekige woonkern van Kleit met de Kleitkalseide als hoofdstraat**

De dorpskern van Kleit wordt gevormd door drie straten (de Kleitkalseide, de Urselweg en de Hogenbranddreef) die een driehoek vormen. De Kleitkalseide vormt de belangrijkste weg binnen de dorpskern. Langs deze weg tussen de kruispunten met Halledreef en de Lievevrouwdreef bevinden zich de belangrijkste diensten (de kerk, de vrije basisschool, de bib, jeugdlokalen, sporthal en het gemeentelijk centrum) en commerciële functies (o.a. apotheek, kapper, kruidenierswinkel). De Urselweg en de Hogenbranddreef zijn straten waar bijna uitsluitend de functie wonen voorkomt.

De driehoek wordt opgevuld door een recente verkaveling in woonuitbreidingsgebied. Via de Urselweg en de Kleitkalseide heeft men toegang tot deze verkaveling. In deze driehoek bevindt zich ook nog het voetbalterrein van F.C. Kleit.

Kleit heeft een aantal woonlinten als uitlopers van de dorpskern. De Kleitkalseide richting Maldegem vormt het belangrijkste en langste lint. Er komen in dit lint ook enkele kleinere bedrijfjes voor maar ook het grotere bedrijf (2,4 ha) Timmerman (rolluiken en aluminium ramen) behoort tot dit lint.

#### **Woonwijk tussen Lievevrouwedreef en Halledreef**

De kern Kleit breidde zich in westelijke richting uit langs de voormalige ontginningsdreeven (Nieuwhofdreef, Thijskensstraat, Halledreef, Lievevrouwe-dreef). Tussen de Halledreef en de Lievevrouwedreef werd het woonweefsel verdicht door de aanleg van nieuwe wegen en een verkaveling.

#### **De N44 of de Aalterbaan**

De N44 zorgt voor een snelle verbinding tussen Maldegem en Aalter. Deze weg snijdt Kleit doormidden. Door de breedte van de weg en z'n beperkte oversteekbaarheid vormt de weg

nu een barrière binnen de woonkern van Kleit. Binnen de woonkern van Kleit is de weg op 5 plaatsen oversteekbaar (Kleitkalseide, Nieuwhofdreef, Thyskensstraat, Halledreef en Lievevrouwedreef). Bij inrichting van de N44 als primaire weg zal enkel het kruispunt met de Halledreef blijven. Alle andere kruispunten worden afgesloten. Ter hoogte van de Kleitkalseide wordt een tunnel aangelegd.

### **Omliggende landbouwgebieden**

Ten noorden en ten westen liggen de meersen rond de Biestwatergang en de Ede. Dit vormt een landbouwgebied met belangrijke natuurlijke waarden. Dit gebied vormt een aaneengesloten graslandcomplex, doorsneden door slootjes en beken en afgezoomd met knotwilgenrijen.

Ten zuiden van de gemeente bevindt zich het landbouwgebied dat aansluit bij de bosgordel van Drongengoed en Burkel.

Ten oosten van Kleit bevindt zich de Kappel. Op deze heuvelrug komen vooral maïs en weiden voor.



**Legende**

-  Bossen
-  Beek
-  Valleigebied
-  Historische kern
-  Grootschalige verkavelingen
-  Bebouwing
-  Verspreide bebouwing
-  Bedrijventerreinen
-  Bedrijvigheid
-  N44 als barrière
-  Lokale ontsluitingswegen / bovenlokale verbindingswegen
-  Oud drevenpatroon / landwegen
-  Voetbalterrein FC Kleit
-  Sporthal 'De Berken'
-  School
-  Kerk
-  Kerkhof
-  Watertoren als baken
-  Uitgesproken reliëfverschil
-  Hoogspanningslijn

## B. Donk

Donk is ontstaan op een zandige landschapsrug binnen een moerassig gebied. Het is gegroeid langs de Antwerpse Heirweg, die komend van Brugge over Male en Sijsele, Donk doorsnijdt om dan af te buigen en verder over Maldegem en Adegem, via Raverschoot, Eeklo en het Waasland, Antwerpen te bereiken. De kern van Donk heeft zich ontwikkeld rond het kruispunt van de Heirweg en de Brezendedreef. Het Hof van Brezende was één van de belangrijkste landbouwuitbatingen van Maldegem.

Volgende structuurbepalende elementen vinden we terug in Donk:

- De historische kern rond het kruispunt Heirweg en Brezendedreef
- De omgeving rond het oude station
- Beide deekernen worden verbonden door een breed woonlint
- De open ruimte gebieden rond Donk

### **De historische kern rond het kruispunt van de Heirweg en de Brezendedreef**

Rond het kruispunt van deze wegen bevindt zich de dorpskern van Donk. In de dorpskern bevindt zich de kerk, een bibliotheek en een schooltje. Er zijn ook een beperkt aantal commerciële functies (vooral voedingswinkels). Deze woonkern heeft echter een landelijk karakter behouden. Langs de Heirweg in de richting van Maldegem strekt zich een lang woonlint uit.

### **De omgeving rond het oude station**

Het oude station bevindt zich langs de N9 (Brugse steenweg). Het oude stationsgebouw heeft een nieuwe bestemming gekregen als reclameontwerpstudio. Aan de overkant van deze weg bevindt zich de toegangsweg tot Donk. In de nabijheid van dit kruispunt bevinden zich een hotel, een restaurant en een café.

### **Beide deekernen worden verbonden door een breed woonlint**

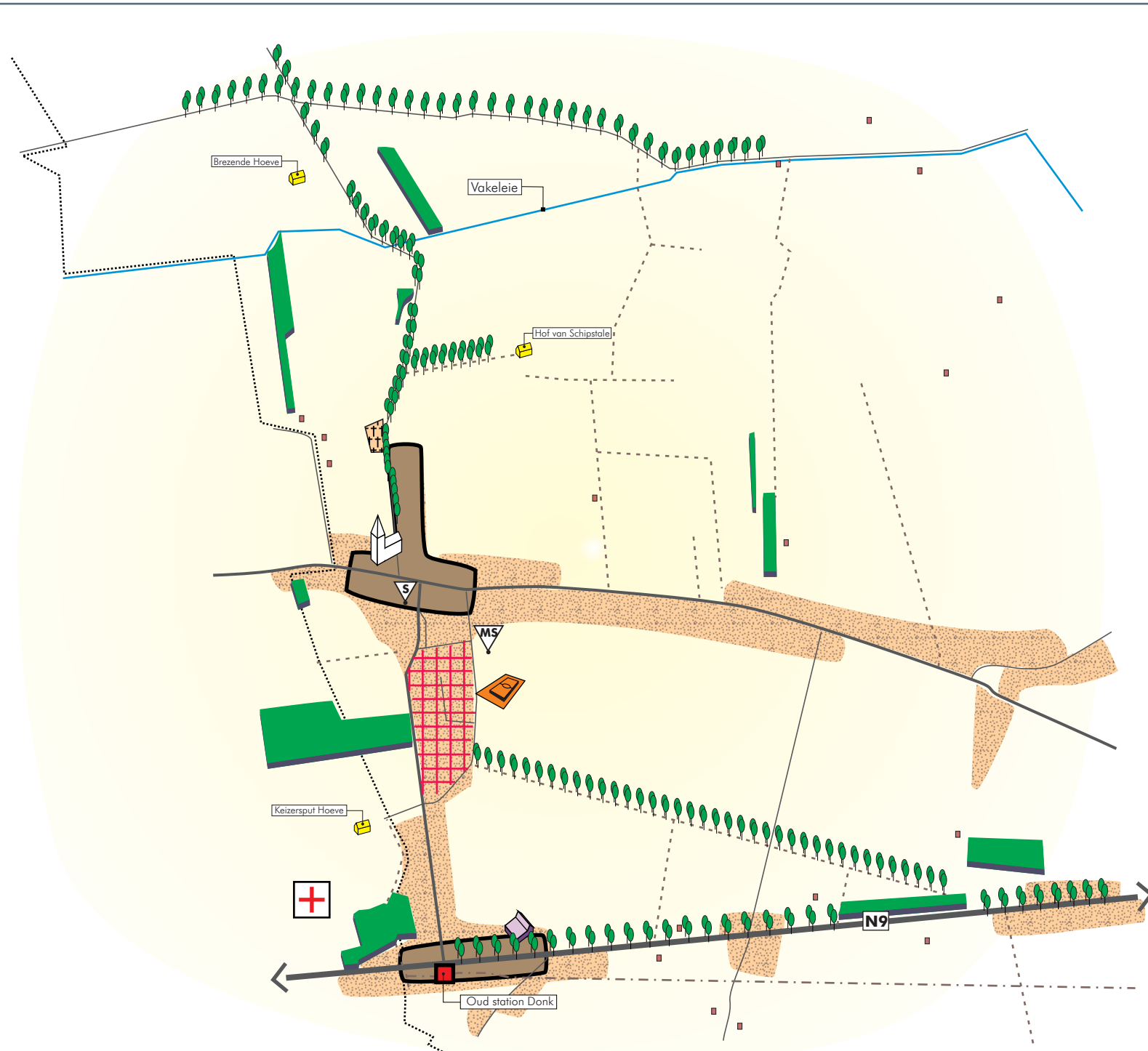
De Pastoor De Swaeflaan vormt de verbinding tussen beide deekernen. Langs deze weg komt een woonlint voor bestaande uit open bebouwing. Dit woonlint werd uitgebreid met een verkaveling tussen de Pastoor De Swaeflaan en het Paardekerkhof. Daardoor is nu een breed woonlint ontstaan. Langs het Paardenkerkhof bevinden zich ook nog sportterreinen (voetbal- en krachtbalveld).

### **De open ruimte gebieden rond Donk**

Donk vormt een landelijk gehucht temidden uitgestrekte landbouwgebieden. Door de relatief weinige bebouwing vormt de ruimte rond Donk een open landbouwgebied. Weiden en maïs vertegenwoordigen het grootste deel van het landbouwareaal. Er bevinden zich ook enkele historische hoeves namelijk de Brezende Hoeve, Hof van Schipstale en de Keizerput Hoeve (valt net buiten het grondgebied van Maldegem).

Legende

-  N9 als regionale verbindingsweg
-  Lokale ontsluitingswegen
-  Voetwegen
-  Oude spoorweg Maldegem - Brugge
-  Beek
-  Bebouwing
-  Historische kern
-  Grootschalige verkavelingen
-  Verspreide bebouwing
-  Structurerende bomenrij
-  Bossen
-  Historische hoeses
-  Kerk
-  Kerkhof
-  MS-dienstencentrum en woningen
-  School
-  Geïsoleerde bedrijven
-  Recreatiezone
-  Elisabeth Hospitaal





### C. Middelburg

In de 15<sup>de</sup> eeuw werd aan de rand van de dijkengordel het stadje Middelburg als een versterkte nederzetting opgericht. Tot op heden is deze nederzetting quasi ongewijzig gebleven. Het kwadratisch patroon is nog zeer goed herkenbaar.

De structurerende elementen zijn:

- De dorpskern Middelburg
- Het woonlint langs de Waterpolder en Langeweg
- Het polder/krekengebied rond Middelburg

#### **De dorpskern Middelburg**

De dorpskern van Middelburg vormt een kwadratisch patroon gevormd door de Middelburgse Kerkstraat, de Dinantstraat, de Groene Markt en de Meulekreek. In deze straten zijn ook een school en enkele kleine handels/horecazaken gevestigd. Recent werd een nieuwe verkaveling ingeplant langs de Kasteelstraat die het historische karakter van Middelburg aangetast heeft.

In de dorpskern van Middelburg bevindt zich ook de historische kasteelsite van Bladelin. De site bevat resten van het opperhof en neerhof dat gebouwd werd door Pieter Bladelin die de stichter is van Middelburg. De mogelijkheden voor verdere opgravingen of om het project te valoriseren/toeristisch te ontsluiten worden verder onderzocht door de gemeente i.s.m. de Vakgroep Archeologie en Oude Geschiedenis van Europa van de Universiteit Gent

#### **Het woonlint langs de Waterpolder en Langeweg**

Dit lint bestaat hoofdzakelijk uit woningen maar er komen ook landbouwbedrijven voor. De bebouwing is er open.




#### **Het polder/krekengebied rond Middelburg**

Het open ruimte gebied rond Middelburg is nog een sterk structuurbepalend element. Het wordt gekenmerkt door een vlak open landschap met verspreide bewoning. De vlakke poldergebieden bevatten nog waardevolle natuurelementen zoals de kreken. Het landbouwland bestaat er uit grote percelen met weinig dichte en meestal geknotte lineaire begroeiing, smalle, kronkelende wegen en talrijke sloten en/of kreken. Naast het vele weiland is vooral de teelt van gerst en tarwe van belang.

#### **Voetbalterrein Middelburg**

Het voetbalterrein van Middelburg is gesitueerd langsheen de Schorreweg. Het ligt buiten de kern van Middelburg maar aansluitend op enkele woningen en boerderijen langsheen de Schorreweg. Door de groei van vooral het aantal jeugdelftallen van voetbalclub 'SV Decota Middelburg' is het enige voetbalveld onvoldoende voor de huidige werking van de club.

Legende

-  Beek
-  Historische kern
-  Historische site
-  Bebouwing
-  Verspreide bebouwing
-  N49
-  Lokale ontsluitingsweg
-  Buurtweg
-  Open lucht sportterrein
-  Kerk
-  Kerkhof
-  School



### 4.4.3 De bosgordel

De bosgordel bestaat uit het Drongengoedbos, het Kapellebos, Burkelbos en de landbouwomgeving eromheen. Vroeger bestond dit gebied uit een aaneengesloten bos en heidecomplex maar door ontginning van het Maldegemveldt heeft men grote delen van het gebied omgezet in landbouwgebied

Volgende structurerende elementen zijn aanwezig in dit gebied:

- De gefragmenteerde bosstructuur: het Drongengoedbos, het Burkelbos en het Kapellebos
- De N44 als streep door het landschap
- Het waardevolle open ruimte gebied tussen de bosstructuren

#### **De gefragmenteerde bosstructuur: het Drongengoedbos en de omgeving van Burkel**

Het Drongengoedbos vormt het grootste aaneengesloten boscomplex in Oost-Vlaanderen. De Drongengoedbossen beschikken over een hoge ecologische waarde. Verschillende bostypes (het Eiken-Berkenbostype en naaldbossen) wisselen af met zeer waardevolle heiderelicten en onbemeste vochtige graslanden. De typische rechtlijnige drevenstructuur van tijdens de ontginningsperiode bleef bewaard. De bosrand langs de oostelijke kant (kasteel van Prinsenveld) is sterk gefragmenteerd. Een groot deel van het bos is opengesteld voor het publiek. Het vormt een trekpleister voor wandelaars.

Het Kallekesbos is meer versnipperd dan het Drongengoedbos. Het bestaat uit vele losse fragmenten. Het bos situeert zich rond de Burkelhoeve en rond de Splenterbeek. De bosvegetatie bestaat uit dezelfde soorten als het Drongengoedbos. Langs de Splenterbeek komen alluviale essen en olmenbossen voor. Ook in de vallei van de Vijverbeek komen alluviale bossen voor.

Het Kapellebos is gelegen tussen de Aalterbaan en de Torredreef. Het is het kleinste van de drie boscomplexen. De samenstelling is gelijkaardig aan het Drongengoedbos en Kallekesbos.

Het Drongengoedbos en de omliggende landbouwpercelen zijn opgenomen binnen de habitatrictlijngebieden. Ook het Kallekesbos, de bossen langs de Splenterbeek en Vijverbeek en de omliggende percelen liggen binnen de habitatrictlijngebieden.

#### **De N44 als streep door het landschap**

De N44 doorkruist de bosgordel van noord naar zuid en vormt zo een barrière. De N44 vormt niet zozeer een barrière voor het wonen (zoals wel het geval is in Kleit) maar wel voor de natuur (fauna en flora) en het landschap. Langs de weg is er weinig bebouwing waar te nemen. Enkel een grootschalig tuinentrum geniet van de zichtlocatie langs deze weg.
















#### **De waardevolle open ruimte tussen de bosstructuren**

Het open ruimte gebied tussen de bosstructuren bestaat voornamelijk uit landbouw. Bepaalde percelen zijn bebost. Percelen, die niet ingenomen zijn door bossen, worden gebruikt in functie van de rundveehouderij. Naast de veeteelt is ook de maïsteelt er

aanwezig. Het landbouwgebied heeft een gesloten karakter. De vele loodrecht op elkaar staande dreven zorgen ervoor dat het zicht beperkt wordt. Deze lijnstructuren zijn waardevolle landschapselementen. In het gebied komen ook een aantal historische hoeves voor (o.a. Groot Burkel Hoeve en Papinglo Hoeve).

Langs de Groot Burkelkalseide is een stortplaats gelegen. Dit gebied is op het gewestplan ingekleurd als ontginningsgebied met nabestemming bosgebied. Een deel is ingekleurd als industriegebied.

Legende

-  N44 als barrière
-  Lokale ontsluitingswegen / bovenlokale verbindingswegen
-  Oud drevenpatroon
-  Beek
-  Valleigebied
-  Bossen
-  Structurerende bomenrij
-  Bebouwing
-  Verspreide bebouwing
-  Bedrijvigheid
-  Tuincentrum/boomkwekerij
-  Serre
-  Stort
-  Historische hoeses
-  Kasteel van Prinsenveld



## 4.5 KWALITEITEN, KNELPUNTEN EN KANSEN

In dit deel wordt een evaluatie gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur. Deze evaluatie zal gebeuren aan de hand van drie trefwoorden: kwaliteiten, knelpunten en kansen. In een eerste algemene paragraaf wordt ingegaan op de kwaliteiten, knelpunten en kansen van de gemeente in zijn geheel. In een tweede deel zullen deze factoren op niveau van de deelruimten besproken worden.

### 4.5.1 Kwaliteiten, knelpunten en kansen per deelstructuur

#### A. De natuurlijke structuur

##### 1. Kwaliteiten

###### (A) GROTE AANEENGESLOTEN BOSCOMPLEXEN

De Drongengoedbossen en het Burkelbos vormen twee grote aaneengesloten boscomplexen. Ze beschikken over een hoge ecologische waarde. Het Drongengoedbos vormt het grootste aaneengesloten bos van Oost-Vlaanderen. Men treft er tevens heiderelicten aan. In het Burkelbos komen zeer waardevolle alluviale essen- en olmenbossen voor.

###### (B) ECOLOGISCH WAARDEVOLLE WEILANDEN

De gemeente telt nog een aantal waardevolle graslandcomplexen in de vallei van de Biestwatergang (Vossenholmeersen) en langs het Schipdonkkanaal (omgeving Berlaars). De ecologische waarde wordt bepaald door de aanwezigheid van natte gronden, historisch permanent graslandgebruik, de vele slootjes en beken en de perceelsrandbegroeiing (voornamelijk knotwilgen).

###### (C) KREKEN EN KREEKRANDEN

De gemeente telt nog een aantal kreken in de omgeving van Middelburg. Meestal zijn deze kreken reeds sterk dichtgegroeid. Vooral de oevers van de Molenkreek zijn waardevol.

###### (D) SCHIPDONK- EN LEOPOLDKANAAL

De oevers van het Leopoldkanaal en het Schipdonkkanaal herbergen een waardevolle fauna en flora. Ze vormen een belangrijke vestigingsplaats voor vogels.

##### 2. Knelpunten

###### (A) VERLIES AAN ECOLOGISCHE DIVERSITEIT

Door schaalvergroting en modernisering van de landbouw is het ingrijpen van de mens in het ecologisch functioneren sterk toegenomen. Lager gelegen, natte meersgronden werden opgehoogd en afgewaterd, teneinde een beter landbouwendement te behalen. De bodem werd op de meeste plaatsen aanzienlijk verrijkt met meststoffen. Waterlopen worden rechtgetrokken en plaatselijk verstevigd en ingekokerd. Al deze factoren hebben een ecologische "verarming" van de landbouwgronden en hun omgeving tot gevolg.

## (B) FYSISCHE BARRIÈRES BEMOEILIJKEN ECOLOGISCHE UITWISSELING

De toenemende versnippering van het landschap bemoeilijkt de ecologische uitwisseling tussen de verschillende ecotopen en leidt dikwijls tot het verdwijnen van natuurgebieden. De versnippering is vooral het gevolg van het verspreid bewoningspatroon, de lintbebouwing en de aanleg van grote infrastructuren.

## (C) ONTGINNINGSGEBIED TUSSEN DRONGENGOEDBOS EN BURKEL

Tussen het Drongengoedbos en Burkel bevindt zich een ontginningsgebied dat gedeeltelijk ontgonnen is. Het delfstoffenbeleid is een gewestelijke materie. Ernaast bevindt zich een klein industriegebied.

## (D) OVERSTROMING LANGSHEEN DE EDE

Nabij Kleit is er overstromingsgevaar langsheen de oevers van de Ede. Er is reeds een wachtbekken (in het kader van het ruilverkavelingsplan) aangelegd maar dit is onvoldoende om de wateroverlast op te lossen.

**3. Kansen**

## (A) ONTGINNINGSGEBIED "BUISPUTTEN"

Het ontginningsgebied "Buisputten" gelegen langs de Gentweg werd ontgonnen voor de steenbakkerij van Ertvelde. De achtergebleven vijvers zouden bij voorkeur als een natuurgebied kunnen ingericht worden.

## (B) LANDBOUW ALS NATUUR- EN LANDSCHAPSBEHEERDER

Het grootste deel van de open ruimte binnen de gemeente wordt gebruikt door de agrarische sector. De landbouw vormt dan ook een de belangrijkste partner in het streven naar ecologische en landschappelijke diversiteit. Diverse instrumenten (bvb. beheersovereenkomsten) bieden ze de kans op een rol als landschaps- of natuurbeheer op te nemen.

**B. De agrarische structuur****1. Kwaliteiten**

## (A) GOEDE BODEMGESCHIKTHEID VOOR TUINBOUWTEELTEN

De bodem in Maldegem is over het algemeen geschikt voor tuinbouwteelten. De geschiktheid voor akkerbouw is heel wat minder. Dit verklaart de sterke vertegenwoordiging van de rundveeteelt.

## (B) LANDBOUWGEBIEDEN DIE NOG EEN STERKE INTERNE SAMENHANG VERTONEN

Maldegem beschikt met 'Middelburg-Waterpolder', 'Maldegem-West - Donk', 'Adegem - Kruijpuit', 'Moerhuizen' en 'Strobrugge - Vake' nog over een aantal landbouwgebieden die een sterke interne samenhang vertonen. Ze zijn immers weinig aangetast door niet – agrarische functies of door infrastructuur. Deze interne samenhang is een sterke troef voor het landbouweconomisch functioneren.

## (C) RUILVERKAVELINGEN

Door twee ruilverkavelingen werd de landbouwstructuur tussen Adegem, Kruijpuit en Kleit geoptimaliseerd. De ruilverkavelingsplannen bestonden uit een herschikking van de landbouwkavels, heraanleg van wegenis en uit landschapszorg.

**2. Knelpunten**

## (A) SCHAALVERGROTING IN DE LANDBOUWSECTOR

Het aantal landbouwbedrijven in hoofdberoep is de laatste 10 jaar met bijna 30% afgenomen. Daarnaast is de gemiddelde bedrijfsoppervlakte met bijna 25% toegenomen. Kleine landbouwbedrijven krijgen het vaak zeer moeilijk om te concurreren.

## (B) GRONDGEBONDENHEID VERDWIJNT

Grondgebonden veeteeltbedrijven moeten meer en meer plaats ruimen voor intensieve veehouderijen die nog nauwelijks grondgebonden te noemen zijn. Ook serreteelten komen meer en meer opzetten.

## (C) UITHOLLING VAN DE AGRARISCHE SECTOR

Een toenemend aantal landbouwbedrijfszetels wordt aan de agrarische sector onttrokken. Bepaalde landbouwzetels krijgen een louter residentiële functie. Andere voormalige landbouwbedrijfsgebouwen worden ingenomen voor ambachtelijke (bvb. aannemer) of commerciële (bvb. tuincentrum) activiteiten. Deze hebben slechts in beperkte mate of zelfs niets meer met de oorspronkelijke agrarische functies te maken. Deze nieuwe functies werken de versnippering van agrarisch functioneren mee in de hand.

**3. Kansen**

## (A) AGRARISCHE VERBREIDING

De vrijkomende bedrijfszetels bieden kansen om aan agrarische verbreding te werken. Nieuwe richtingen binnen de agrarische sector kunnen op die manier het licht zien. Een klassieke omschakeling binnen de akkerbouw is bijvoorbeeld het opnemen van groenten in het teeltplan of het bijnemen van een dierlijke sector of tuinbouwactiviteiten. Daarnaast denken we bijvoorbeeld ook aan boerderijverkooppunten en hoefveterisme.

## (B) NIEUWE ECONOMISCHE DRAGERS BINNEN AGRARISCHE STRUCTUUR

De vrijkomende bedrijfszetels bieden ook kansen voor aan de landbouw gerelateerde bedrijven, zoals kleinschalig verblijfstoerisme, kinderboerderijen maar ook loonwerkers, lokale mestverwerking, centra voor kunstmatige inseminatie, tuinaanleg enz. Deze nieuwe economische dragers bieden structurele ondersteuning aan de agrosector en helpen het landelijk imago van de omgeving in stand te houden en te versterken.

## (C) FINANCIËLE ONDERSTEUNING VOOR LANDSCHAPS- EN NATUURBEHEER

Het groeiend bewustzijn inzake behoud van de ecologische diversiteit zorgt ervoor dat de landbouw ook financieel de kans krijgt om hun rol als landschaps- of natuurbeheerder op te nemen. De milieubeheersovereenkomsten met het VLM getuigen hiervan.



## C. De nederzettingsstructuur

### 1. **Kwaliteiten**

#### (A) AANTREKKELIJKE WOONPLAATS

De aantrekkingskracht van Maldegem als woonplaats wordt bepaald door het groene karakter, de goede ontsluiting in alle richtingen en het hoog voorzieningenaanbod.

### 2. **Knelpunten**

#### (A) UNIFORME VERKAVELINGSBEWEGING LEIDT TOT IDENTITEITSVERLIES

Maldegem telt een groot aantal gerealiseerde verkavelingen. De verkavelingsbeweging leidde tot het ontstaan van vrij uniforme woonwijken die tabula rasa aangelegd worden en die geen rekening houden met fysieke structuur. Ze verdringen de historische woonvormen naar de achtergrond. Met het verdwijnen van deze oude woonvormen is er sprake van een identiteitsverlies. De woonwijken verschillen nauwelijks van elkaar.

#### (B) DRUK OP DE LOKALE WONINGMARKT

De (residentiële) verstedelijkingsdruk van de voorbije decennia en de toenemende gezinsverdunding veroorzaken op de woningmarkt een grote druk. Jonge inwoners krijgen het steeds moeilijker om in de eigen gemeente te blijven wonen.

#### (C) EEN BEPERKT AANTAL SOCIALE WONINGEN

Zowel wat betreft het aantal sociale huurwoningen (1,3% van het totaal aantal woningen) als wat betreft het aantal sociale koopwoningen (1,2%) scoort de gemeente ver onder het Meetjeslands gemiddelde (respectievelijk 4,0% en 2,0%).

### 3. **Kansen**

#### (A) AANTREKKELIJKE WOONPLAATS

Door zijn goede ontsluiting, groot aantal voorzieningen en groene karakter vormt Maldegem een alternatief voor de stadsbewoners. In de toekomst zullen deze factoren een nog grotere rol spelen bij de keuze van de woonplaats.

#### (B) NOG BOUWMOGELIJKHEDEN BINNEN HET WOONGEBIED

Binnen de bestaande woongebieden zijn nog tal van bouwmogelijkheden over waardoor het mogelijk is om de woondichtheden te verhogen. Op die manier wordt kerngericht gewerkt en samenhang gecreëerd.

## D. De ruimtelijk-economische structuur

### 1. Kwaliteiten

#### (A) INTERESSANTE LOCATIE VOOR BEDRIJVIGHEID

De goede ontsluiting van het bedrijvenpark van Maldegem zorgt voor een goede vestigingsplaats voor bedrijvigheid. Maldegem vormt een halfway locatie tussen de havens van Zeebrugge en Antwerpen.

#### (B) GOED UITGEBOUWD BEDRIJVENPARK

Maldegem beschikt over een goed uitgerust bedrijvenpark van 119,3 ha. Het is bijna volledig volzet wat wijst op een positief investeringsklimaat.

#### (C) AANWEZIGHEID VAN BEDRIJVEN EN HANDELSZAKEN MET REGIONALE UITSTRALING

In het bedrijvenpark zijn bedrijven gevestigd met een regionale uitstraling en een vrij grote tewerkstelling. Daarnaast hebben ook een aantal detailhandelszaken gelegen langs de N9 een regionaal bereik.

### 2. Knelpunten

#### (A) HANDELSZAKEN LANGS DE N9 VERLEGGEN DE COMMERCIËLE ACTIVITEITEN UIT DE KERNGEBIEDEN

Het proces van suburbaan wonen ging in beperkte mate gepaard met de verspreiding van stedelijke en commerciële functies. Hierbij werd vooral de N9 als leidraad gebruikt. Langsheen deze weg vestigden zich een aantal grootschalige handelszaken die voornamelijk afgestemd waren op de autobereikbaarheid.

### 3. Kansen

#### (A) COMPLEMENTARITEIT MET EEKLO

De nabijheid van Eeklo als stedelijk centra is een potentie die nog te weinig benut wordt. Er kan in samenspraak met Eeklo naar een complementariteit gestreefd worden.

#### (B) SNELLERE ONTSLUITING DOOR OMVORMING N44 EN N49

De omvorming van de N44 naar primaire weg en de N49 naar hoofdweg zal ervoor zorgen dat de bereikbaarheid van Maldegem zal verbeteren (de tijdsduur van de transporten in functie van de industrie zal dalen).

#### (B) RUIMTE OP KLEINERE KMO-ZONES

Binnen de gemeente komen een aantal kleinere KMO-zones voor. In een aantal gevallen wordt het niet volledig ingenomen (restruimten). Tal van privé-initiatieven worden genomen om deze terreinen in te nemen.

## E. Verkeers- en vervoersstructuur

### 1. Kwaliteiten

#### (A) OPTIMALE ONTSLUITINGSMOGELIJKHEDEN VOOR HET AUTO- EN VRACHTVERKEER

Een breed vertakt stratennet zorgt ervoor dat men vanuit de kern Maldegem vrij snel de verschillende grote verkeerswegen kan bereiken. Deze zorgen dan op hun beurt voor een snelle verbinding naar Gent, Eeklo, Brugge, Antwerpen, de Kust en de E40.

#### (B) INVALSWEGEN VOORZIEN VAN FIETSPADEN

De N9, de Aalterbaan, de Gentsesteenweg en de Aardenburgkalseide zijn voorzien van vrijliggende of aanliggende fietspaden.

### 2. Knelpunten

#### (A) DE N9 VORMT EEN ONAANTREKKELIJKE EN VERKEERSONVEILIGE RUIMTE

De N9 vormt een as doorheen Maldegem waarop verschillende functies geënt zijn. Deze verschillende functies zorgen voor een menging van verschillende verkeersstromen (vrachtwagens, auto's, fietsers, wandelaars). In de periode 97-99 waren er 53 wegvakongevallen met lichamelijke letsels op de N9 en nog eens 44 kruispuntongevallen met lichamelijke letsels. Daarbovenop komen nog de problemen die ontstaan door de talrijk aanwezige baanwinkels die rechtstreeks ontsluiten op de N9. Er zijn reeds initiatieven genomen om de veiligheid te verbeteren (bvb. omvorming van drie wegvakken naar twee wegvakken) en er is tevens een streefbeeld in opmaak.

#### (B) DE N49 EN DE N44 ALS BARRIÈRE

Door hun beperkte oversteekbaarheid vormen de N49 en de N44 barrières. De omvorming naar respectievelijk hoofdweg en primaire weg dreigt de barrièrewerking te verhogen.

#### (C) ONVOLDOENDE BUSVERBINDINGEN NAAR MIDDELBURG

De tracés van de verschillende lijnen lopen hoofdzakelijk via gewestwegen. Bepaalde wijken vallen dan ook buiten de ruimtelijke bediening van het openbaar vervoer (loopafstand >750m). Dit is bv. het geval voor een deel van de kern van Donk en een gedeelte van de wijk rond de Vakebuurtstraat-Buurtstraat. Ook het industriegebied valt buiten de ruimtelijke bediening. Voor de kern Middelburg is er een gebrek aan frequente busverbindingen.

### 3. Kansen

#### (A) OPWAARDEREN STATIONSOMGEVING

De stationsomgeving geeft een onverzorgde aanblik. Het kan echter heringericht en herwaardeerd als knooppunt van het openbaar vervoer in Maldegem.

#### (B) FIETSRoutes

De verdere uitbouw en uitvoering van het provinciaal fietsrouten netwerk biedt de gemeente de kans om het fietsverkeer te stimuleren.

## F. Structuur sport en recreatie

### 1. **Kwaliteiten**

(A) GOED UITGERUSTE RECREATIEPOOL IN MALDEGEM-CENTRUM

Het hoofdstadion in Maldegem, dat volledig gelegen is in een zone voor dagrecreatie omvat een atletiekpiste, polyvalente terreinen, tennisvelden en voetbalvelden.

(B) WAARDEVOLLE OPEN RUIMTE GEBIEDEN VOOR PASSIEVE RECREATIE

Zowel de Drongengoedbossen in het zuiden als het kanalengebied in het noorden van de gemeente oefenen een aantrekking uit op de recreanten (wandelaars en fietsers).

(C) AANWEZIGHEID VAN VERBLIJFSMOGELIJKHEDEN

De gemeente telt 3 hotels, een jeugdherberg en 4 hoeves waar men kan overnachten. Zij vormen een extra troef bij het aantrekken van toeristen.

### 2. **Knelpunten**

(A) GEVAARLIJKE OVERSTEEKPUNTEN VOOR FIETSRUTES

De fietsroutes kruisen dikwijls drukke wegen. Vooral de oversteken met de N49/N44/N9 zijn gevaarlijk

(B) ZONEVREEMDE HORECA

Binnen de gemeente situeren zich een aantal horecazaken hoofdzakelijk in landbouwzone.

(C) UITBREIDING VOETBALTERREIN MIDDELBURG

Er is nood aan een uitbreiding van het voetbalterrein in Middelburg door de groei van voetbalclub te Middelburg. In het sectoraal BPA zonevrije sportterreinen werd enkel het huidig terrein bestendigd. De uitbreiding werd niet toegestaan.

(D) NOOD AAN UITBREIDING VAN DE TENNISCLUB 'T LOBBEKE

Door de groei van de club dringt een uitbreiding van de site zich op. In het sectoraal BPA zonevrije sportterreinen werd enkel het huidig terrein bestendigd.

(E) GEBREK AAN OVERDEKTE SPORTRUIMTE

Binnen de gemeente is er nood aan een bijkomende ruimte voor binnensportactiviteiten. De huidige sporthallen zijn overbezet en zij bovendien te klein (wat betreft speloppervlakte).

### 3. Kansen

#### (A) RECREATIEVE FIETSRUTES

In Maldegem zijn reeds vele recreatieve fietsroutes aanwezig. Toch zouden de uitbouw van fietspaden langs het Schipdonkkanaal, het Leopoldskanaal en de oude spoorlijn een meerwaarde betekenen voor de recreatie binnen Maldegem. Door oude buurtwegen te herwaarderen en de ontbrekende of verloren gegane schakels te herstellen kan een volwaardig alternatief netwerk voor fietsers en voetgangers gecreëerd worden.

#### (B) PROMOTIE TOERISME MALDEGEM

De promotie van het toerisme of van toeristische activiteiten kan ervoor zorgen dat mensen Maldegem en de mogelijke toeristische activiteiten leren kennen.

## G. De landschappelijke structuur

### 1. Kwaliteiten

#### (A) VERSCHILLENDE LANDSCHAPSTYPES BINNEN DE GEMEENTE

Binnen de gemeente komen een 3 tal grote verschillende landschapstypes. Het Meetjesland, de dekzandrug en de cuesta zorgen voor elk een verschillende belevingswaarde.

#### (B) LANDSCHAP EN CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN ZIJN TROEF VOOR RECREATIE

Het Meetjesland en de cuesta met het Drongengoedbos en Burkel zijn relatief gaaf gebleven en vormen nu ideale gebieden voor passieve recreatie.

### 2. Knelpunten

#### (A) VERSNIJPERING OPEN RUIMTE DOOR INFRASTRUCTUREN EN LINTBEOUWING

De grote infrastructuren die de gemeente doorkruisen en de lintbebouwing zorgen ervoor dat traditionele landschappen hun waarde verliezen. Deze ontwikkelingen brachten een grote versnippering met zich mee, met niet enkel een landschappelijke, maar ook een agrarische en ecologische verarming tot gevolg. Een verdere versnippering dient dan vermeden te worden.

#### (B) VERVLAKKING IN DE OPEN RUIMTE LANDSCHAPPEN

De dynamiek in de landbouwsector heeft tijdens de voorbije decennia het landschap grondig gewijzigd. Een bonte mozaïk van akkerteelten heeft plaats geruimd voor het monopolie van de voerderteelten (hoofdzakelijk maïs). Reliëfaanpassingen (ophoging en afwatering) en nieuwe bemestingstechnieken zorgden ervoor dat de traditionele relatie tussen bodemgesteldheid en- gebruik vertroebelt. Kleine landschapselementen zoals knotwilgenrijen, veedrinkpoelen en boomgaarden verliezen hun functie in het moderene landbouwbestel en verdwijnen langzaam uit het landschapsbeeld.

Daarnaast is er ook de ontwikkeling van de bebouwing in het agrarisch landschap. Meer en meer historische hoevegebouwen moet plaats ruimen voor nieuwe “villa’s”.

### **3. Kansen**

#### (A) DIVERSITEIT LANDSCHAPPEN BEKLEMTONEN AAN DE HAND VAN HISTORISCHE ELEMENTEN

De nog aanwezige traditionele landschapselementen of relictten fungeren als basis om meer diversiteit in het landschap te brengen en op die manier te werken aan een eigen identiteit.

## 4.5.2 Kwaliteiten, knelpunten en kansen per deelruimte

### A. Deelruimte Maldegem

#### 1. **Kwaliteiten en kansen**

- De Ede vormt een landschappelijk en natuurlijk waardevol element. In de toekomst kan het echter meer deel uit maken van het woonweefsel van Maldegem.
- In de gemeente zijn een aantal groengebieden (St-Annapark en Domein van Reesinghe) aanwezig die een meerwaarde bieden voor het wonen in het centrum.
- De kern van Maldegem heeft een goed uitgebouwd voorzieningenpakket. Bovendien liggen deze voorzieningen vrij geconcentreerd in of nabij het centrumgebied
- De dorpskern zelf blijft grotendeel gespaard van doorgaand verkeer.

#### 2. **Knelpunten**

- De gemeente vertoont een versnipperd bebouwingspatroon
- De stationsomgeving heeft een lage stedenbouwkundige- en inrichtingskwaliteit
- De vallei van de Ede komt weinig tot uitdrukking in het woonweefsel van Maldegem.
- De barrièrewerking van de N49 en de N44 zal in de toekomst vergroten door de omvorming naar respectievelijk hoofdweg en primaire weg
- De N9 vormt de tweede drukste verkeersas (na de N49). Dit zorgt ervoor dat het kruisen van de N9 op bepaalde tijdstippen voor zowel het gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers nogal moeilijk is.
- De belangrijkste toegangen (Westeindestraat, Noordstraat en Stationsstraat) tot het centrum van Maldegem hebben een onaantrekkelijk openbare ruimte.
- Handelszaken langs de N9 verleggen de commerciële activiteiten uit het kerngebied

### B. Deelruimte N9 en Adegem

#### 1. **Kwaliteiten en kansen**

- De kern van Adegem heeft een goed uitgebouwd voorzieningpakket (warenhuis, rusthuis, cultureel centrum, school en sportfaciliteiten). De meeste zijn gesitueerd in de nabijheid van de historische kern.
- De openbare ruimte in het centrum van Adegem werd aangenaam en sfeervol heringericht
- Tussen de N9 en de Molenstraat bevinden zich nog enkel natuurlijk en landschappelijk waardevolle percelen (kleine bosjes en vochtige graslanden).
- Het Canada museum (met bijhorende tuinen) en het Canadees kerkhof vormen belangrijke bezienswaardigheden binnen de gemeente.

- De industriezone “Maldegem” heeft een goede ontsluiting naar de N9 en de N44.

## 2. Knelpunten

- De N9 vormt een onaantrekkelijke ruimte door het vele verkeer en de chaotische ordening van woningen, handelszaken en bedrijven.
- Het drukke verkeer zorgt ervoor dat het kruisen van de N9 op bepaalde tijdstippen voor zowel het gemotoriseerd verkeer als voor fietsers en voetgangers nogal moeilijk is.
- De N9 vormt een breuk tussen de historische kern Adegem en de recente uitbreidingen van het woonweefsel ten noorden van de N9. De woningen ten noorden van de N9 missen zowel morfologisch als functioneel een hechte band met de kern van Adegem.
- Het nederzettingpatroon van Adegem bestaat uit talrijke woonlinten waardoor de open ruimte gebieden rond de kern versnipperd zijn.

## C. Deelruimte Kleit

### 1. Kwaliteiten en kansen

- De omliggende open ruimte heeft hoge natuurlijke en landschappelijke waarden (Drongengoedbos, Vossenholmeersen en vallei van de Ede)
- Kleit bezit een aangenaam dorpscentrum. De woonfunctie en centrumfuncties komen er in een goede verhouding voor.

### 2. Knelpunten

- De N44 vormt een barrière in het centrum van Kleit. Deze zal versterkt worden door de omvorming van de N44 tot primaire weg (kruispunten zullen afgesloten worden).
- De kruispunten op de N44 zijn onnauwkeurig en verkeersonveilig ingericht.
- De KMO-zones “Kleit” en “Aalterbaan (Saf)” zijn gelegen in het valleigebied van de Ede.

## D. Deelruimte Donk

### 1. Kwaliteiten en kansen

- De open ruimte is nog sterk aanwezig in Donk. Dit zorgt voor een aangename woonomgeving.
- De verschillende historische hoeves, de brezende dreef, de oude pastorie met boomgaard, de kerk en het oude station vormen historische ankerpunten in het woonweefsel.

### 2. Knelpunten

- De verspreide bebouwing langs de N9 en het woonlint langs de Heirweg zorgen voor een versnippering van de open ruimte
- Het kruispunt van de Pastoor De Swaeflaan en de N9 is onveilig. Het breed wegprofiel langs de N9 zorgt ervoor dat er snel gereden wordt.



## E. Deelruimte Middelburg

### 1. **Kwaliteiten en kansen**

- De kleine en rustige kern van Middelburg en de omliggende polders en meetjesland zorgen voor een aangename woonomgeving
- Een aantal historische elementen zijn nog terug te vinden in het woonweefsel: het kwadratische stratenpatroon en de historische site van Bladelin (waarvan de verderzetting van de opgravingen onderzocht wordt).
- De Meulekreek vormt een belangrijke groene ader die reikt tot aan de kern van Middelburg.

### 2. **Knelpunten**

- Middelburg is een “ingeslapen” dorp. Dit is het gevolg door de beperkte voorzieningen en de geïsoleerde ligging ten opzichte van Maldegem.
- De kreken dreigen hun belangrijke natuurlijke waarden te verliezen door het dichtgroeien van de oevers.
- Het woonlint t.h.v. Waterpolder en Lange Weg zorgt voor een versnippering van de open ruimte.
- De recente verkaveling heeft het historische karakter van Middelburg aangetast.

## F. Deelruimte bosgordel

### 1. **Kwaliteiten en kansen**

- De bosgordel vormt een groot aaneengesloten gebied waar de landschappelijke en natuurlijke waarden nog sterk aanwezig zijn.
- Het drevenpatroon is op vele plaatsen nog bewaard gebleven
- De verschillende beken samen met het alluviaal bos langs de oevers vormen waardevolle valleien.

### 2. **knelpunten**

- De N44 vormt een barrière in het landschap. Langs de N44 zijn ook een beperkt aantal handelszaken/bedrijfjes gevestigd. Een toename van hun aantal dreigt de barrièrewerking verhogen.
- Het ontginningsgebied tussen Drongengoedbos en Burkel met ernaast een klein industriegebied.

# 5 PROGNOSES, TAAKSTELLINGEN EN RUIMTELIJKE BEHOEFTE

## 5.1 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

### 5.1.1 Bevolkingsdynamiek

#### ▪ **Bevolkingsevolutie van Maldegem**

De meest recente cijfergegevens van het Nationaal Instituut voor de Statistiek (N.I.S) geven voor Maldegem een bevolking van 22 088 personen aan. Sinds 1970 is het aantal inwoners in Maldegem met 1509 personen toegenomen. Dit is een sterkere stijging dan het arrondissement Eeklo en de provincie Oost-Vlaanderen. Tussen de periode 1981-1991 is de groei langzamer; net zoals in de provincie Oost-Vlaanderen. In het arrondissement Eeklo merken we zelfs een daling op. Maar vanaf 1991 is er opnieuw een snellere groei in Maldegem (sneller dan in het arrondissement en de provincie).

*Tabel 19: Bevolkingsevolutie van Maldegem in vergelijking met die van het arrondissement Eeklo en de provincie Oost-Vlaanderen*

Jaartal (op 1 januari)	Maldegem		Arrondissement Eeklo		Provincie Oost-Vlaanderen	
	Aantal inwoners	Index	Aantal inwoners	Index	Aantal inwoners	index
1970	20 579	100	78 561	100	1 310 638	100
1981	21 347	103,7	79 924	101,7	1 331 192	101,6
1991	21 418	103,9	78 931	100,4	1 335 793	101,9
2001	22 075	107,3	79 428	101,1	1 363 672	104
2003	22088	107,3	79374	101,0	1 370 136	104,5

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken, eigen verwerking

#### ▪ **Bevolkingsevolutie van de buurgemeenten**

Als we de bevolkingsevolutie van Maldegem vergelijken met de bevolkingsevolutie van de buurgemeenten dan merken we op dat Maldegem een gemiddelde groei kende. De gemeenten ten oosten van Maldegem (St-Laureins en Eeklo) kenden een bevolkingsdaling. Dit is hoogstwaarschijnlijk te wijten aan het verouderde woningbestand en aan de geïsoleerde ligging van St-Laureins. De gemeenten ten westen van Maldegem (Damme en Beernem) kenden een forse bevolkingsstijging. Dit is te wijten aan de aangename woonomgeving in de groene gordel rond de stad Brugge en de goede bereikbaarheid via de E40.

**Tabel 20: Bevolkingsevolutie ten opzichte van de buurgemeenten**

	1970	1981	1991	2001	Evolutie 1970-2001
Maldegem	20 579	21 347	21 418	22 075	+7,3%
Eeklo	19 256	19 637	19 032	18 970	-1,5%
Beernem	12 873	13 526	14 018	14 557	+13,1%
Damme	9 693	9 881	10 645	11 080	+14,3%
Zomergem	7 673	7 898	8 080	8 231	+7,3%
Knesselare	7 425	7 748	7 812	7 800	+5,1%
St-Laureins	6 961	6 620	6 458	6 524	-6,3%

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken, eigen verwerking

▪ **Bevolkingsevolutie per deelgemeente**

De gemeente Maldegem is een fusie van 3 gemeenten. De nadruk van de bevolkingsspreiding ligt duidelijk in de hoofdgemeente Maldegem. Ongeveer 70% is gehuisvest in Maldegem t.o.v. 27% in Adegem en 3% in Middelburg

**Tabel 21: Bevolkingsevolutie per deelgemeente**

Deel gemeente	1970		1981		1991		2000		Evolutie '70-'00	
	aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	aantal	%	Aantal	%
Maldeg.	14 474	70,3	14984	70,2	14 987	70,0	15 521	70,4	+1047	+7,2
Adegem	5463	26,5	5674	26,6	5792	27,0	5904	26,8	+441	+8,1
Middelb.	642	3,2	576	2,7	592	2,8	610	2,8	-32	-5,0
NIET TE LOKALISE REN	/	/	113	0,5	47	0,2	/	/	/	
Totaal	20 579	100	21 347	100	21 418	100	22 035	100	+1456	+7,1

Bron: NIS Bevolkingsstatistiek, eigen verwerking

▪ **Loop van de bevolking: natuurlijk en migratiesaldo**

*Tabel 22: Loop van de bevolking, natuurlijk en migratiesaldo (op het einde van het jaar: 31/12)*

Jaartal	Geboorten	Overlijdens	Saldo	In	Uit	saldo	Totaal saldo	aantal inw. <sup>30</sup>
1982	262	211	51	410	426	-16	35	21460
1983	259	201	58	426	485	-59	-1	21459
1984	237	194	43	437	511	-74	-31	21428
1985	204	220	-16	432	464	-32	-48	21380
1986	218	205	13	457	463	-6	7	21387
1987	212	201	11	399	563	-164	-153	21234
1988	222	185	37	478	426	52	89	21330
1989	244	210	34	428	442	-14	20	21340
1990	255	208	47	470	448	22	69	21403
1991	223	206	17	475	493	-18	-1	21389
1992	257	236	21	586	532	54	75	21463
1993	224	189	35	494	459	35	70	21512
1994	251	232	19	610	482	128	147	21655
1995	214	199	15	673	471	202	217	21864
1996	206	206	0	602	616	-14	-14	21841
1997	227	202	25	635	600	35	60	21892
1998	232	227	5	705	629	76	81	21965
1999	250	231	19	662	603	59	78	22036
2000	202	221	-19	639	573	66	45	22075
2001	214	206	8	653	656	-3	5	22081
2002	212	196	16	636	644	-8	8	22088

Bron: NIS Bevolkingsstatistiek

Globaal gezien kende Maldegem een continue bevolkingsstijging in de periode 1982-2000. Enkel in de periode 1983-1987 kende de gemeente een daling van de bevolking. De groei in de periode 1988-2000 is vooral te wijten door het positief migratiesaldo.

<sup>30</sup> aantal inwoners op het einde van jaar (31/12)

## ▪ Leefijdsopbouw

### Algemeen

De huidige leeftijdsstructuur wordt gekenmerkt door een belangrijke groep 25-44 jarigen. 17,8% van de bevolking is ouder dan 65 jaar. In het arrondissement Eeklo is dit 18,5%. 53,5% is tussen 25 en 65 jaar en 28,7% is jonger dan 25 jaar. Voor het arrondissement Eeklo bedraagt dit respectievelijk 53,9% en 27,6%. De leeftijdsopbouw van de gemeente komt overeen met die van het arrondissement.

De vergrijzing van de bevolking is een verschijnsel dat ook in Maldegem voorkomt. De leeftijdsgroep 45-64 en vooral de leeftijdsgroep 65+ stijgen spectaculair. De leeftijdsklasse van 0-14 heeft de grootste afname gevolgd door de groep 15-24-jarigen.

**Tabel 23: Bevolkingsevolutie volgens leeftijdsklassen (1970 – 2001)**

Leeftijds- klasse	1970		1981		1991		2001		Evolutie '70-'01 %
	Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%	
0-14	5210	25,3	4520	21,2	3846	18,0	3617	16,4	-30,0%
15-24	3147	15,3	3569	16,7	3071	14,3	2715	12,3	-13,7%
25-44	5297	25,7	5598	26,2	6288	29,4	6477	29,4	+22,3%
45-64	4312	21,0	4650	21,8	4954	23,1	5315	24,1	+23,3%
65+	2613	12,7	3010	14,1	3259	15,2	3951	17,9	+51,2%
TOTAAL	2057	100	21347	100	21418	100	22075	100	+7,3%

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken

### Seniliteitscoëfficiënt en dependentiecoëfficiënt

De seniliteitscoëfficiënt gaat na in welke mate de vergrijzing van de bevolking zich in de gemeente verder doorzet. Deze coëfficiënt wordt berekend door de verhouding te nemen van het aantal 65-plussers en de bevolking jonger dan 15 jaar.

Voor Maldegem bedraagt deze index 1,1. Dit ligt lager dan het arrondissement (1,2) maar hoger dan de provincie Oost-Vlaanderen (1,0). Dit betekent dat de vergrijzing van de bevolking in Maldegem zich sterker doorzet dan in de provincie Oost-Vlaanderen maar minder sterk dan in het arrondissement. Een seniliteitscoëfficiënt kleiner dan 1 wijst immers op een jonge bevolking.

De dependentiecoëfficiënt is de verhouding van de demografisch afhankelijke bevolking (aantal personen jonger dan 15 jaar en ouder dan 64 jaar) ten opzichte van de demografisch onafhankelijke bevolking (= recruiteringsbevolking of het aantal personen

tussen 15 jaar en 64 jaar). Voor Maldegem bedraagt deze index 0,5. Ook in het arrondissement en de provincie is deze index 0,5.

#### ▪ **Gezinnen**

Onder 'gezinnen' en 'huishoudens' verstaan we alleenstaanden, koppels met of zonder kinderen en alleenstaande ouders met kinderen. Collectieve gezinnen zoals de bewoners van een rusthuis of klooster blijven buiten beschouwing.

Begin 2000 waren er 8598 particuliere gezinnen in Maldegem. Op een totale bevolking van 22036 betekent dit een gemiddelde gezinsgrootte van 2,54. In 1981 bedroeg de gezinsgrootte nog 2,98 en in 1991 nog 2,75.

In 1981 bedroeg de gemiddelde gezinsgrootte in Maldegem 2,98 tegenover 2,87 in het arrondissement Eeklo. Tussen 1981 en 2000 is de gezinsgrootte zowel in Maldegem als in het arrondissement Eeklo afgenomen. Over de hele lijn lag de gemiddelde gezinsgrootte van Maldegem steeds hoger dan deze van het arrondissement.

In de periode 1981-2000 steeg het aantal gezinnen in Maldegem (+21%) iets sterker dan in het arrondissement (+18%). Tot 1991 hield de stijging in Maldegem ongeveer gelijke tred met de stijging in het arrondissement. In de periode 1991-2000 merken we echter dat het aantal gezinnen in Maldegem sterker is toegenomen (+11%) dan in het arrondissement (+9%).

**Tabel 24: Evolutie van de gezinsgrootte en het aantal gezinnen van Maldegem t.o.v. het arrondissement Eeklo**

	Gezinsgrootte		Particuliere aantal gezinnen	
	Maldegem	Arr. Eeklo	Maldegem	Arr. Eeklo
1981	2,98	2,87	7100	27374
1991	2,75	2,63	7735	29523
2001	2,54	2,41	8598	32234

Bron: NIS Bevolkingsstatistieken

Evolutie van het aantal gezinnen per deelgemeente

**Tabel 25: Vergelijking evolutie aantal particuliere gezinnen met aantal inwoners per deelgemeente**

	1981		1991		2000		Evolutie (in%)	
	Gezin.	Inw.	Gezin.	Inw.	Gezin.	Inw.	Gezin.	Inw.
Maldegem	4998	14984	5466	14987	6131	15521	+22,7%	+3,6%
Adegem	1851	5674	2049	5792	2230	5904	+20,5%	+4,1%
Middelburg	209	576	220	592	236	610	+12,9%	+5,9%

Bron: NIS-Bevolkingsstatistieken

Een verdere indeling van het aantal gezinnen naar de verschillende deelgemeenten van Maldegem leert ons dat de toename vooral te merken was in de deelgemeenten Maldegem en Adegem.

Vergelijken we de groei van het aantal inwoners met de groei van het aantal gezinnen dan valt op dat het aantal gezinnen in de deelgemeente Maldegem het sterkst groeit, terwijl het aantal inwoners veel minder snel toeneemt. In de andere deelgemeenten valt deze evolutie eveneens op maar in mindere mate. Dit wil zeggen dat het aantal leden per gezin afneemt. Er treedt dus gezinsverdunding op.

## 5.1.2 Bevolkings- en gezinsprognose

### ▪ Gesloten bevolkingsprognose

In het licht van het RSV en zoals aangegeven in de omzendbrief 97/03 voor het opmaken van een woningbehoefte studie wordt voor de gemeente Maldegem een gesloten woonbehoeftestudie gemaakt. Hierbij wordt vertrokken van de bevolkingscijfers van 1/1/1997. Een gesloten bevolkingsprognose houdt enkel rekening met het natuurlijk saldo en niet met de migraties. Ook werd aandacht besteed aan het feit dat bij de berekening van de gezinnenprognose enkel de particuliere gezinnen in aanmerking komen. Hiervoor worden in de bevolkingsprognose de personen die tot een collectief gezin behoren niet meegeteld. De prognose wordt berekend voor de planperiode 1997-2007

De resultaten van de totale bevolking van Maldegem volgens deze prognose:

**Tabel 26: Gesloten bevolkingsprognose Maldegem**

Jaar	1997	2002	2007
Bevolking	21892	21869	21742

Bron: Woonbehoeftestudie, gemeente Maldegem, 1999

Er wordt een globale bevolkingsdaling verwacht van het aantal inwoners tegen 2007. Het totale aantal inwoners zal dalen met ongeveer 150 tegen 2007. De totale bevolking zou in 2007 21742 bedragen. Dit is een daling van 0,7%. De realiteit leert ons dat de bevolking reeds sterker gestegen is in de periode 1997-2002. In 2003 waren er al reeds 22088 inwoners. Dit is vooral het gevolg van de immigratie van nieuwe inwoners.

Voor de deelgemeente Maldegem wordt een gelijkaardige evolutie vastgesteld als voor de fusiegemeente terwijl we een bevolkingstoename waarnemen in de deelgemeente Adegem.

**Tabel 27: Gesloten bevolkingsprognose per deelgemeente**

Jaar	1997	2002	2007
Maldegem	15312	15283	15194
Adegem	5892	5931	5941
Middelburg	627	624	618

Bron: Woonbehoeftestudie gemeente Maldegem, 1999

### ▪ Prognose van het aantal gezinnen

De berekening van het aantal gezinnen kan afgeleid worden uit de bevolkingsprognose door rekening te houden met de gezinsverdunding zoals deze voorzien worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De gezinsverdunding heeft te maken met mensen die alleen gaan wonen, maar vooral met de veroudering van de bevolking waarbij, door sterfte van de partner, een toename van het aantal alleenstaanden ontstaat.

Bij de berekening van het aantal gezinnen wordt uitgegaan van het de bevolkingsprognose. Van de bevolkingsprognose dienen het aantal personen in een collectief gezien vermindert te worden om zo tot het aantal personen in private gezinnen te komen. Via de prognose van de gezinsgrootte kan men het aantal gezinnen berekenen.

**Tabel 28: Prognose van het aantal gezinnen uitgaande van het aantal personen in private gezinnen en de prognose van de gezinsgrootte**

Jaartal	Prognose bevolking fusiegemeente	Personen collectief gezin	Personen privaat gezin	Prognose gezinsgrootte	Prognose private gezinnen
1997	21892	174	21718	2,59	8385
1997-2002	21869	183	21686	2,49	8718
2002-2007	21742	208	21534	2,42	8913

Bron: Woonbehoeftestudie gemeente Maldegem, 1999

Dit wil zeggen dat volgens deze prognose er in Maldegem in de planperiode (1997-2007) een aangroei zal zijn van 528 gezinnen. Dit betekent een stijging van 6,3%.



## 5.2 WOONBEHOEFTE EN AANBOD

### 5.2.1 Raming van de woningbehoefte

- **Eigen berekende behoefte aan bijkomende woongelegenheden**

a) Woonbehoefte 1998-2007<sup>31</sup>

De behoefte aan bijkomende woningen dient in Maldegem berekent te worden op basis van een gesloten bevolkingsprognose waarbij geen rekening gehouden wordt met migraties. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt immers dat het aandeel woningen in het buitengebied t.o.v. de stedelijke gebieden in de periode 1991-2007 (planhorizon) gelijk moet blijven. Impliciet betekent dit dat in het buitengebied -waartoe Maldegem behoort- het aantal woningen slechts mag stijgen in verhouding met de eigen woonbehoeften, dus zonder migraties mee te rekenen.

De woonbehoefte wordt berekend aan de hand van het aantal gezinnen. Het aantal gezinnen in de gemeente zal in de toekomst immers blijven toenemen als gevolg van de gezinsverdunding of m.a.w. het afnemend aantal personen per gezin. Deze gezinsverdunding heeft te maken met de vergrijzing van de bevolking (ouderen die langer zelfstandig wonen), een toenemend aantal echtscheidingen, het zelfstandig wonen van ongehuwden, enz.

De huidige behoefte aan bijkomende woningen is gelijk aan de aangroei van het berekend aantal gezinnen, verhoogd met de woningmutatiereserve. De woningmutatiereserve of frictieleegstand is de leegstand van korte of zeer korte duur die noodzakelijk is om verhuisbewegingen toe te laten op de woningmarkt. Deze frictieleegstand bedraagt voor de gemeente 2,50, analoog aan het percentage dat door het RSV werd gehanteerd voor het arrondissement Eeklo.

Volgens de aangroei van het aantal gezinnen, verhoogd met de woningmutatiereserve bedraagt de behoefte aan bijkomende woningen in Maldegem 541 woningen voor de planperiode 1997-2007, m.a.w. een jaarlijkse toename van 54 woningen.

Deze globale woningbehoefte kan opgesplitst worden per vijfjaarlijkse periode:

1997-2002: 341 wooneenheden

2002-2007: 200 wooneenheden

De woonbehoefte voor de planperiode (2003-2007) wordt vastgesteld op 160 wooneenheden.

In de woonbehoeftestudie, opgemaakt door Buro 4D, werd de woonbehoefte opgesplitst naar de drie deelgemeenten Maldegem, Adegem en Middelburg. Voor het structuurplanningsproces is dit een weinig efficiënte indeling. In het PRS werden immers Maldegem en Adegem als hoofddorp aangeduid en Kleit en Donk als woonkern. In het kader van het structuurplan is het aangeraden om de woonbehoefte op te splitsen in functie

---

<sup>31</sup> Bron: Woonbehoeftestudie gemeente Maldegem, 1999

van de hoofdorpen en woonkernen. Op die manier kan men voor de hoofdorpen en woonkernen een specifiek beleid voeren afgestemd op de woonbehoeften.

De woonbehoefte werd opgesplitst naar de verschillende kernen Maldegem, Adegem, Donk, Middelburg en Kleit. Deze opsplitsing gebeurde op basis van de verdeling van de gezinnen in 2001.

**Tabel 29: Woonbehoefte opgesplitst naar de kernen (periode 2003-2007)**

Maldegem	Adegem	Kleit	Donk	Middelburg	TOTAAL
89	42	18	7	4	160

b) Vergelijking berekende woonbehoefte 1997-2003 met de reële bouwactiviteiten

De eigen berekende behoefte voor de periode 1997-2007 bedraagt dus 541 wooneenheden. We zijn hier vertrokken van het jaar 1997. We kunnen de oorspronkelijke woonbehoeften verder actualiseren door na te gaan hoeveel woningen er in de periode begin 1997- eind 2002 effectief gerealiseerd zijn. Ondertussen kunnen we reeds voor de periode 1/1/1997 – 31/12/2002 evalueren of de vooropgestelde woonbehoefte beantwoordt aan de reële bouwactiviteiten.

Volgens de oorspronkelijke prognose zouden er in de periode 1/1/1997-31/12/2002 381 nieuwe wooneenheden moeten gerealiseerd worden om aan de behoefte tegemoet te komen. Tijdens deze jaren werden echter in totaal 672 nieuwe wooneenheden gecreëerd (432 ééngezinswoningen en 240 appartementen).

Deze evaluatie toont aan dat de vooropgestelde aangroei van 381 nieuwe wooneenheden ruimschoots is overschreden. Er werden m.a.w 291 woningen teveel gerealiseerd tijdens de periode 1997-2003. Dit is zelfs meer dan de behoefte die voor de periode 1997-2007 werd berekend. Het grote verschil tussen de vooropgestelde woonbehoefte en het aantal gerealiseerde bouwvergunningen is te wijten aan het feit dat er veel inwijkelingen waren in deze periode. De woonbehoefte werd berekend op basis van een gesloten bevolkingsprognose waarbij geen rekening werd gehouden met migraties. Bij de bouwvergunningen werden de bouwvergunningen die afgeleverd zijn aan inwijkelingen wel meegeteld waardoor men dus meer afgeleverde bouwvergunningen krijgt.

▪ **Taakstelling vanuit het provinciaal structuurplan**

In het Provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt een taakstelling wonen naar voren geschoven. Hierbij wordt –conform de bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen- vertrokken van het basisjaar 1991. Voor Maldegem werd deze berekend op 1200 woningen voor de periode 1991-2007. Voor een evenredige verdeling van deze behoefte in de tijd zou dit betekenen dat er jaarlijks ongeveer 75 woningen kunnen gebouwd worden in Maldegem. Beschouwen we de periode 1/1/1991 – 31/12/2002 dan zouden er volgens deze raming op 31/12/2002 (12 jaar) 900 nieuwbouwwooneenheden bijgekomen zijn.

De realiteit toont echter aan dat er in die periode in Maldegem veel meer woningen werden gebouwd. Van 1991 tot en met 2002 werden volgens het aantal afgeleverde

bouwvergunningen 1240 nieuwe wooneenheden opgericht. Deze werden berekend door de het aantal nieuwbouwvergunningen op te tellen met het aantal wooneenheden die gerealiseerd werden in appartementen. Dit werd verminderd met de gebouwen die gesloopt werden of die vervangen werden. In deze periode kwamen ongeveer 1194 gezinnen bij in Maldegem<sup>32</sup>.

Door de hoge bouwactiviteiten tussen 1991 en 2002 zijn er volgens de vergelijking van de cijfers van het PRS met de reële bouwactiviteiten in feite 385 woningen 'teveel' gebouwd. Dit probleem stelt zich in alle gemeenten van het Meetjesland. Dit 'teveel' vertaalt zich demografisch in een immigratieoverschot tijdens dezelfde periode.

De hoge bouwactiviteiten tijdens de periode 1991-2002 zorgen ervoor dat het –volgens het PRS- gewenst aantal woningen in 2007 momenteel al overschreden is.

#### ▪ **Behoeftte aan sociale woningen**

##### a) Aandeel sociale woningen in de gemeente

In 2002 telde de gemeente 120 sociale huurwoningen en 110 sociale koopwoningen. Dit is respectievelijk 1,3% en 1,2% van het aantal woningen.

##### b) Confrontatie met de buurgemeenten, Meetjesland, Oost-Vlaanderen en Vlaanderen

Onderstaande tabel geeft de vergelijking weer met enkele buurgemeenten (Knesselare, Zomergem en Eeklo), met het Meetjeslands, het Oost-Vlaams en het Vlaams gemiddelde.

**Tabel 30: Confrontatie met buurgemeenten, Meetjesland, Oost-Vlaanderen en Vlaanderen (situatie begin2002)**

	Sociale huurwoningen		Sociale koopwoningen	
	Aantal	% t.o.v. aantal woningen	Aantal	% t.o.v. aantal woningen
<b>Maldegem</b>	<b>120</b>	<b>1,3</b>	<b>110</b>	<b>1,2</b>
Knesselare	140	4,4	0	0
Zomergem	166	5,3	0	0
Eeklo	576	7,0	16	0,2
Meetjesland	1400	4,0	700	2
Oost-Vlaanderen	29738	5,3	/	/
Vlaanderen	123780	5,1	/	/

Bron: Gegevens Maldegem: gemeentebestuur Maldegem

Gegevens buurgemeenten, Meetjesland, Oost-Vlaanderen en Vlaanderen: Streekplatform Meetjesland, Wonen in het Meetjesland (2002) pg 38-39

De gemeente scoort telkens minder dan de buurgemeenten en het Meetjeslands gemiddelde wat betreft het aantal sociale huurwoningen. Het aandeel sociale koopwoningen is in

<sup>32</sup> Bron: bevolkingsdienst Maldegem

Maldegem hoger dan in de buurgemeenten maar het blijft toch onder het gemiddelde in het Meetjesland.

c) Behoeftte aan bijkomende sociale woningen in de gemeente

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

## 5.2.2 Aanbod aan bouwmogelijkheden

### ▪ Aanbod aan reële bouwmogelijkheden

Waar kunnen deze woonbehoeften nu opgevangen worden? In eerste instantie komen deze gronden in aanmerking die kunnen aangewend worden zonder de aanleg van bijkomende weginfrastructuur. Het betreft de 'reële bouwmogelijkheden' die –mits een gepast stimuleringsbeleid– haast onmiddellijk kunnen ingezet worden voor de opvang van de woonbehoeften.

a) Terreininventarisatie november 1998

De inventaris van de onbebouwde percelen is tweeledig van aard: enerzijds is er de inventaris van de onbebouwde percelen in niet vervallen verkavelingen en anderzijds is er de inventaris van de onbebouwde percelen langs een uitgeruste weg in woongebied, woonuitbreidingsgebied en woongebied met landelijk karakter.

**Tabel 31: Aantal onbebouwde uitgeruste percelen in Maldegem (toestand november 1998)**

	Maldegem	Adegem	Kleit	Donk	Middelburg	TOTAAL
IN GOEDGEKEURDE VERKAVELING						
<i>Subtotaal</i>	493	244	100	9	48	894
LANGS UITGERUSTE WEG						
<i>Subtotaal</i>	158	103	41	11	2	315
Algemeen Totaal	651	347	141	20	50	1209

Bron: Woonbehoeftestudie gemeente Maldegem, 1999

b) Actualisering van de inventaris voor de periode 1999-2002

Aan de hand van het aantal afgeleverde vergunningen voor nieuwbouwwoningen kan dit aanbod verder geactualiseerd worden. Tijdens de jaren 1999, 2000, 2001 en 2002 werden 292 vergunningen afgeleverd.

**Tabel 32: Schatting van het aantal onbebouwde, uitgeruste percelen op 1/1/2003**

	TOTAAL
Aantal onbebouwde uitgeruste percelen volgens inventarisatie eind 1998 (zie vorige tabel)	1209
– aantal vergunningen voor nieuwbouwwoningen en appartementen afgeleverd in 1999, 2000, 2001 en 2002	-292
<b>Schatting van het aantal onbebouwde, uitgeruste percelen op 1/1/2003</b>	<b>917</b>

Bron: Woonbehoeftestudie gemeente Maldegem, 1999 en Gegevens Gemeente

Het is evenwel niet duidelijk voor welke plaatsen deze nieuwbouwwoningen werden afgeleverd. Gaat het om een perceel in een goedgekeurde, niet-ervallen verkaveling of om een perceel langs een uitgeruste weg? Om het geschat aanbod op 1/1/2003 over deze categorieën te verdelen, gaan we uit van de verdeling op het moment van de terreininventarisatie van eind 1998.

**Tabel 33: Aantal onbebouwde uitgeruste percelen in Maldegem. Actualisatie 1/1/2003**

	Maldegem	Adegem	Kleit	Donk	Middelburg	TOTAAL
IN GOEDGEKEURDE VERKAVELING						
<i>Subtotaal</i>	375	185	76	6	37	679
LANGS UITGERUSTE WEG						
<i>Subtotaal</i>	119	78	31	8	2	238
Algemeen Totaal	494	263	107	14	39	917

Bron: Eigen berekeningen

c) Inschatting van het reëel aantal bouwmogelijkheden op uitgeruste gronden voor de periode 2003-2007

Niet al deze theoretisch beschikbare kavels zullen de eerstvolgende jaren daadwerkelijk op de markt komen. Op basis van literatuurgegevens gaan we ervan uit dat op een periode van 10 jaar ongeveer 30% van de uitgeruste gronden gerealiseerd zal worden. Voor percelen die deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling kan dit cijfer door middel van een stimuleringsbeleid opgedreven worden tot 80%. Vermits de resterende planperiode 4 jaar betreft dienen 4/10 van deze percentages genomen te worden. Onderstaande tabel geeft een inschatting van de bouwpercelen die tot 2007 op de markt zullen gebracht worden.

Door de opmaak van het BPA 'Hof ter Ede' zal een bijkomend aanbod aan bouwmogelijkheden gecreëerd worden. Dit bijkomend aanbod werd niet opgenomen in de aanbod/behoefteberekening omdat dit niet gerealiseerd zal worden vóór 2007 (referentiedatum voor woonbehoeftestudie).

**Tabel 34: Inschatting van de reële bouwmogelijkheden op uitgeruste gronden tot 2007**

	Maldegem	Adegem	Kleit	Donk	Middelburg	TOTAAL
IN GOEDGEKEURDE VERKAVELING						
<i>Subtotaal</i>	120	59	24	2	12	217
LANGS UITGERUSTE WEG						
<i>Subtotaal</i>	14	9	4	1	0	28
Algemeen Totaal	134	68	28	3	12	245

### 5.2.3 Confrontatie reële bouwmogelijkheden-woonbehoeften

De vergelijking van de woonbehoeften met het aanbod aan reële bouwmogelijkheden leidt tot volgend resultaat:

**Tabel 35: Confrontatie woonbehoefte met de reële bouwmogelijkheden**

	Maldegem	Adegem	Kleit	Donk	Middelburg	TOTAAL
REËLE BOUWMOGELIJKHEDEN						
<i>Subtotaal</i>	134	68	28	3	12	245
WOONBEHOEFTE						
<i>Subtotaal</i>	89	42	18	7	4	160
Woonbehoefte die de reële bouwmogelijkheden overstijgt	0	0	0	4	0	0

De vergelijking van de reële bouwmogelijkheden met de behoefte aan bijkomende wooneenheden geeft de resterende behoefte aan bijkomende wooneenheden. De resterende behoefte is het aantal wooneenheden dat men op niet-uitgeruste gronden in woongebied of in woonuitbreidingsgebied moet realiseren, teneinde de behoefte aan bijkomende wooneenheden tot 2007 volledig te kunnen opvangen.

De vergelijking van de reële bouwmogelijkheden met de behoefte aan bijkomende wooneenheden geeft aan dat voor de kernen Maldegem, Adegem, Kleit en Middelburg de bestaande bouwmogelijkheden volstaan voor het opvangen van de woonbehoefte tot 2007. In Donk echter is er klein tekort van 4 woningen.

### 5.2.4 Juridisch aanbod aan grote, aaneengesloten, niet-uitgeruste gronden in woon- en woonuitbreidingsgebied

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het aanbod aan grote, aaneengesloten nog niet bouwrijp gemaakte woon- of woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente. Voor de ontwikkeling van deze gebieden als woonomgeving is de aanleg van nieuwe infrastructuur noodzakelijk om de gebieden te ontsluiten.

Tabel 36: Aanbod aan grote aaneengesloten niet uitgeruste gronden (december 2002)

	Maldegem	Middelburg	Adegem	TOTAAL
WOONGEBIED (WOONGEBIED OF WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER)	29,4ha	0ha	11,9ha	41,3ha
Woonuitbreidingsgebied	86,5ha	0,8ha	16,2ha	102,7ha
<b>Algemeen Totaal</b>	<b>115,9ha</b>	<b>0,8ha</b>	<b>28,1ha</b>	<b>144,8ha</b>

A. ... in woongebied

Het betreft hier onbebouwde gebieden van minstens 0,5 ha die gelegen zijn in woongebied of in woongebied met landelijk karakter. Er wordt hierbij een schatting gemaakt van het aantal woningen dat nog kan gerealiseerd worden.

▪ **Maldegem**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| 1) Buurtstraat/Kleine Buurtstraat: 87 woningen      | 6) Mevr. Courtmanslaan: 15 woningen |
| 2) Vakebuurtstraat/Buurtstraat: 59 woningen         | 7) Oude Kasteeldreef: 14 woningen   |
| 3) Gidsenlaan: 12 woningen (moeilijk te onstluiten) | 8) Oude spoorweg: 12 woningen       |
| 4) Edevallei: 51 woningen                           | 9) Oude Gentweg: 16 woningen        |
| 5) Stationsplein/Brielstraat: 21 woningen           | 10) Vossenhol: 19 woningen          |

▪ **Adegem**

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| 12) Loskaai: 18 woningen                | 15) Kallestraat: 9 woningen    |
| 13) Adegemse Kerkstraat: 51 woningen    | 16) Spanjaardhoek: 24 woningen |
| 14) Hillestraat/Adegemdorp: 52 woningen | 17) Heulendonk: 17 woningen    |

B. ... in woonuitbreidingsgebied

Bij opmaak van het gewestplan werd de gemeente voorzien van 12 woonuitbreidingsgebieden met een gezamenlijke oppervlakte van 173 ha.

In wat volgt wordt per woonuitbreidingsgebied een overzicht gegeven van het huidig ruimtegebruik en van de potentieel te bebouwen oppervlakte.

▪ **Maldegem**

1. Woonuitbreidingsgebied Koning Albertlaan: Dit woonuitbreidingsgebied is 21,6 ha groot. 1,9 ha is reeds ingenomen door bebouwing langsheen de Koning Albertlaan en de Brugse Steenweg.

→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 19,6ha

2. Woonuitbreidingsgebied Burchtstraat: Een deel van het woonuitbreidingsgebied is ingenomen door de uitbreiding van het kerkhof (1,2ha).  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 3,8ha
  3. Woonuitbreidingsgebied Gentse Steenweg-Kleine Katsweg: Het gebied is 10,6ha groot. Een deel is ingenomen door bebouwing van langs de Kleine Katsweg en bejaardenwoningen.  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 3ha
  4. Woonuitbreidingsgebied Aalterbaan-Oude Molenweg: Het gebied is 25,4 ha groot maar er is reeds 16,2 ha ingenomen door een verkaveling en bebouwing langs de Leopoldlaan en de Leentjesstraat.  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 9,2ha
  5. Woonuitbreidingsgebied Koningin Astridlaan-Speyestraat: Dit woonuitbreidingsgebied is 38,9ha groot. 8,4ha is reeds ingenomen door bebouwing langs de Koningin Astridlaan, de Speyestraat en de Brielwegel.  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 30,5ha
  6. Woonuitbreidingsgebied 't Veldeken: Van de 3,1 ha werd nog niets bebouwd.  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 3,1ha
  7. Woonuitbreidingsgebied Aalterbaan-Kleitstraat: Dit woonuitbreidingsgebied is 6,0 ha groot. Er is reeds 1,3 ha ingenomen door bebouwing langs de Thijskensstraat (loods).  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 4,7ha
  8. Woonuitbreidingsgebied Kleitkalseide-Urselweg: Van de 22,4ha werd reeds 14ha ingenomen door een verkaveling en door bewoning langs de Hogebrandreef en Doornstraat. Ook het voetbalveld van Kleit is gevestigd in dit woonuitbreidingsgebied.  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 8,3ha
- **Adegem**
9. Woonuitbreidingsgebied Waleweg-Canadezenlaan: Dit woonuitbreidingsgebied deels ingenomen door een verkaveling en deels door het voetbalveld V.K. Adegem. De verkaveling is al voor 2/3 ingenomen, de rest zal binnenkort ingenomen worden (de noodzakelijke wegen is reeds aanwezig). Een beperkt deel bestaat nog uit weiland.  
→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 4,4ha



10. Woonuitbreidingsgebied Moerwege: Van dit woonuitbreidingsgebied (6,2ha) is reeds 0,6ha ingenomen.

→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 5,6ha

11. Woonuitbreidingsgebied Adegemdorp: Dit woonuitbreidingsgebied is 13,1 ha groot. Een deel is echter ingenomen door bebouwing (bedrijven, sporthal) langsheen de Staatsbaan en het cultureel centrum ("De Hoogen Pad").

→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 5,6ha

▪ **Middelburg**

12. Woonuitbreidingsgebied Middelburg: dit woonuitbreidingsgebied is bijna volledig volgebouwd. Van de 4,3ha zijn er reeds 3,5 ha bebouwd.

→ Rest nog een potentieel te bebouwen oppervlakte van 0,8ha

Kaart 22: Juridisch aanbod aan grote aaneengesloten, niet uitgeruste gronden in woon- en woonuitbreidingsgebieden

Legende



In woongebied



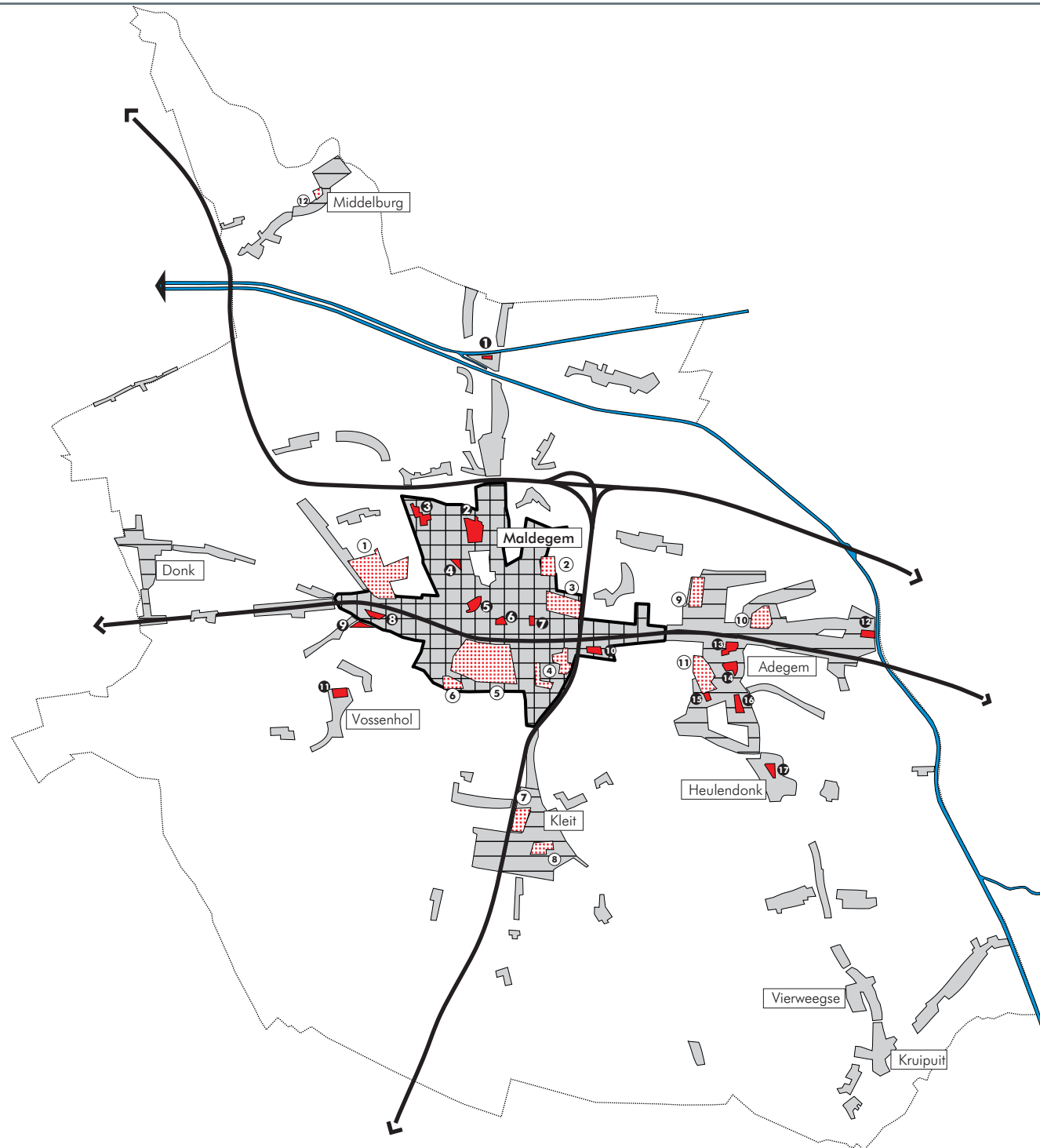
de nummering is analoog aan de nummering in de tekst



In woonuitbreidingsgebieden



de nummering is analoog aan de nummering in de tekst



## 5.3 RUIMTEBEHOEFTE VOOR BEDRIJVIGHEID

### 5.3.1 Aanbod aan bedrijventerreinen

Maldegem beschikt volgens de gegevens van het gemeentebestuur nog over een reserve in industriegebieden en KMO-zones. In de industriegebieden is nog 1,7 ha niet ingenomen en in de KMO-zones is nog 9,6 ha vrij. De onderstaande tabel geeft een overzicht waar de niet ingenomen terreinen zich bevinden. Het betreft in de meeste gevallen restgebieden die niet meer te ontsluiten zijn of die ingenomen zijn door bewoning (zie kaart)

**Tabel 37: Overzicht van de industriegebieden en gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**

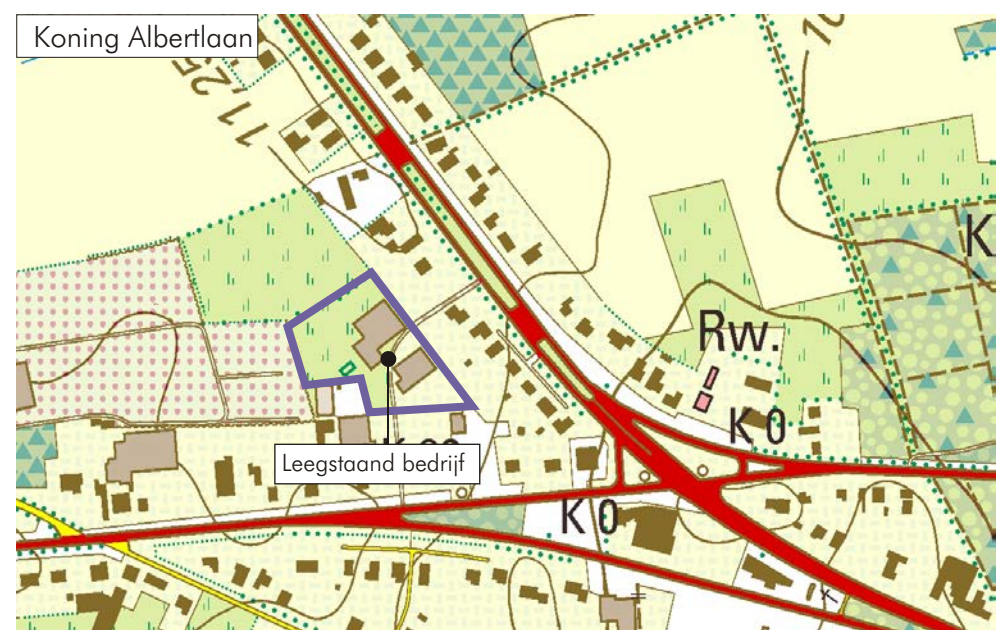
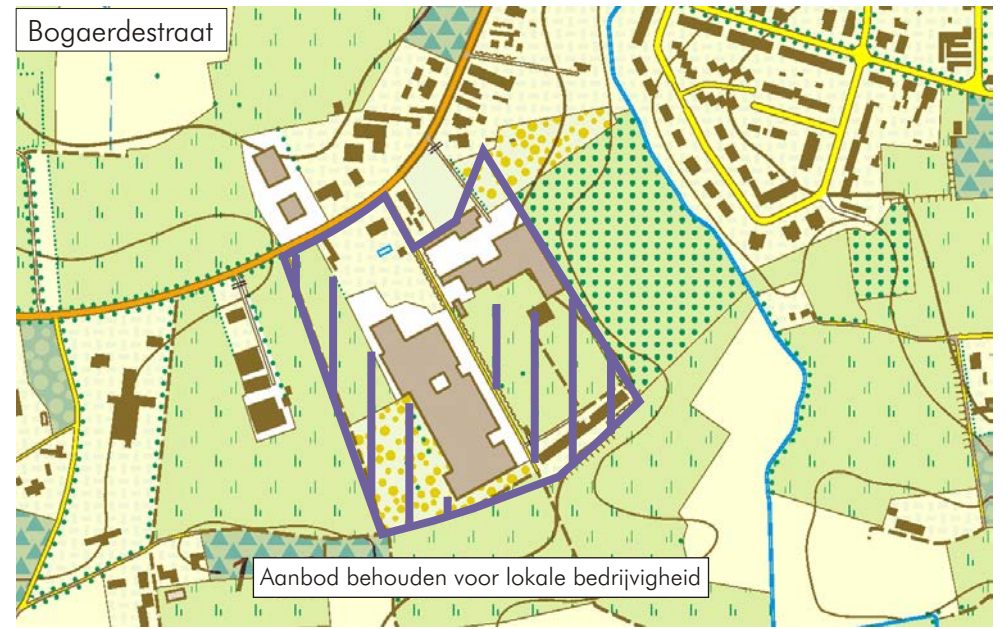
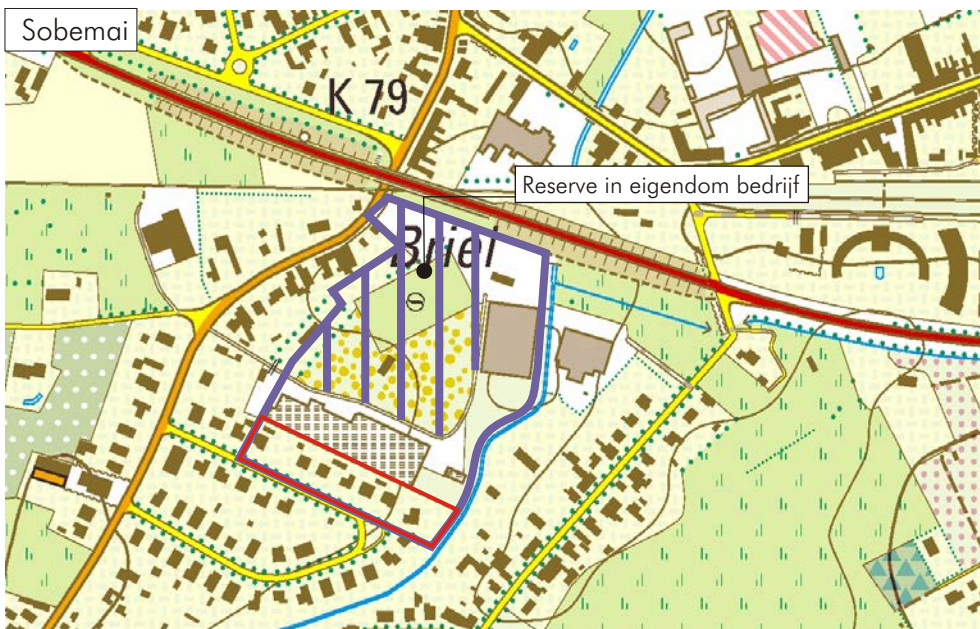
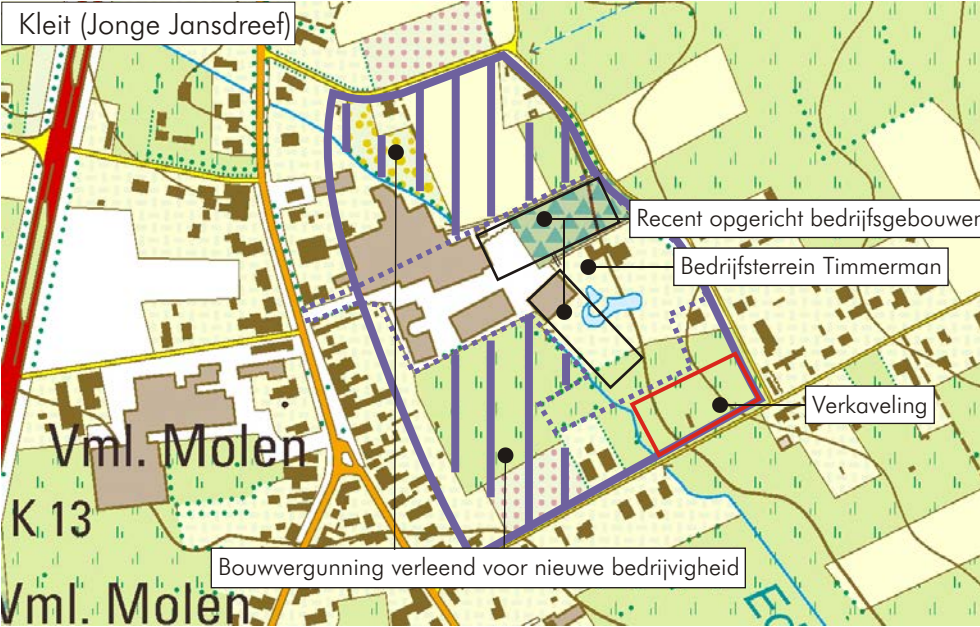
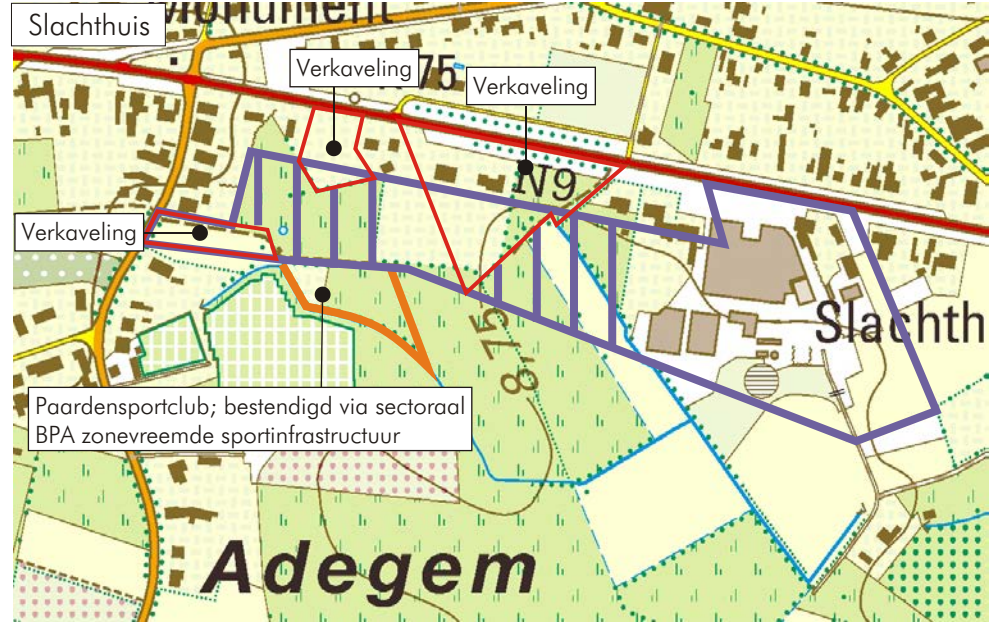
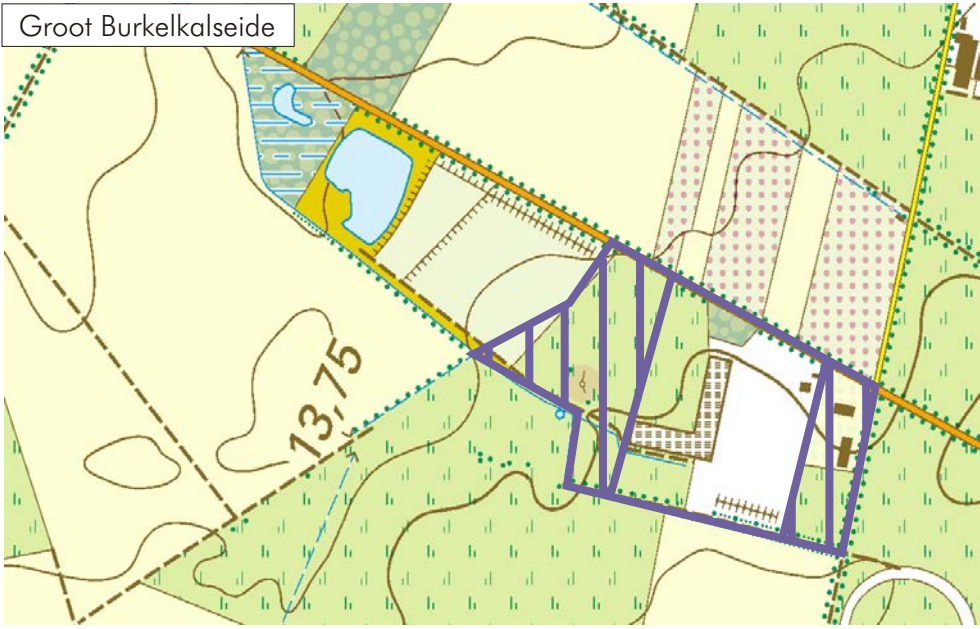
Terrein- Nummer	Artikel Gewestplan	Benaming	Oppervlakte (GOM)  (1)	Totale opp.(ha) (GOM)	Ingenomen opp. (ha) (GOM) (2)	Niet Ingenomen (ha)(GOM) (2)	Niet ingenomen (Gem.)
<b>Industriegebieden</b>							
43.030	2.0	Industriezone Maldegem	83,47	100	99	0	0
43.041	2.0	Groot Burkelkalseide	4,45	5	5	0	1,70 (3)
<b>Gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen</b>							
43.032	2.3	Koekoeklaan	5,83	6	6	0	0
43.031	2.3	Slachthuis	5,43	5	5	0	1,22 (3)
43.036	2.3	Oude Staatsbaan	0,33	0	0	0	0
43.033	2.3	Kleit (Jonge Jansdreef)	10,01	10	10	0	2,83 (4)
43.038	2.3	Aalterbaan (Decota)	2,55	3	3	0	1,40 (3)
43.039	2.3	Aalterbaan (Saf)	2,30	2	2	0	0
43.040	2.3	Kleit-centrum	1,50	2	2	0	0
43.037	2.3	Sobemai	4,60	5	5	0	1,65 (5)
43.029	2.3	Bogaerdestraat	5,42	5	5	0	1,31 (6)
43.034	2.3	Kapellestraat	1,37	1	1	0	1,18 (3)
43.035	2.3	Koning Albertlaan	1,41	1	1	0	0 (7)

(1): het betreft de geplanimeteerde oppervlakten van de gedigitaliseerde gebieden van het gewestplan. Hierin zijn de uitbreidingsgebieden van het BPA nr.2 "Gemeentelijk Bedrijvenpark" nog niet opgenomen. Het betreft de zones A (15,38ha), B (18,08 ha). Bovendien dient de bufferzone (T-gebieden - aansluitend bij de industriezone volgens het gewestplan),gelegen loodrecht op de N44, erbij gerekend te worden. De totale oppervlakte van het gemeentelijk bedrijvenpark bedraagt aldus:  $83,47+15,38+18,08 + 2,33 = 119,3$  ha.

(2): Het betreft gegevens die afkomstig zijn van de jaarlijkse actualisering van de toestand van de bedrijventerreinen. Dit gebeurt aan de hand van een vragenlijst die jaarlijks door de gemeente aan de GOM wordt overgemaakt.




# Kaart 23: Aanbod op bedrijventerreinen



## Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maldegem

Oprachtgever : Gemeentebestuur Maldegem

### Legende

 Afbakening op gewestplan van industriegebied of ambachtelijk gebied

 Niet ingenomen deel van het bedrijventerrein



(3): het omvatten percelen die moeilijk ontsloten kunnen worden of die een landschappelijke waarde bezitten.

(4): Voor een aantal percelen werd reeds een bouwvergunning aangevraagd door bedrijven. Dit geeft als resultaat dat binnenkort 0,5 hectare bebouwd zal worden. De overige 2,83 ha is nog onbebouwd en kan bijgevolg nog ingenomen worden door bedrijven.

(5): Dit terrein wordt ingenomen door een voetbalterrein. In het sectoraal bpa zonevremde sportterreinen werd gesteld dat het voetbalterrein moet verdwijnen of eventueel herlocaliseren.

(6): Voor de vrijliggende percelen is een aanvraag van een bouwvergunning voor het vestigen van een nieuw bedrijf.

(7): Het terrein omvat een leegstaand bedrijf

Uit de tabel kunnen we afleiden dat er binnen de gemeente er nog een totaal aanbod is van 11,3 ha aan bedrijfsgronden voor ambachtelijke bedrijven en industrie.

Binnen een aantal bedrijventerreinen in de gemeente is het echter niet wenselijk of niet mogelijk deze nog verder te ontwikkelen. Dit kan het geval zijn omdat ze slecht ontsloten zijn of omdat ze een bepaalde landschappelijke waarde hebben. Bij herbestemming dient met volgende zaken rekening gehouden te worden:

- De herbestemming heeft enkel betrekking op percelen die niet ingenomen of bebouwd zijn door bedrijven. De aanleg van een buffer op het bedrijventerrein mag niet gehypothekeerd worden m.a.w. na het herbestemmen van een gedeelte van het bedrijventerrein moet de aanleg van een buffer voor de bestaande bedrijven mogelijk blijven.
- Er dient rekening gehouden te worden met de eventuele uitbreidingsnoden van de bestaande bedrijven gevestigd op de ingenomen delen van de bedrijventerreinen (o.a. Slachthuis Van Landschoot en Zoon).

Volgende percelen komen in aanmerking voor een herbestemming:

- vrijliggende percelen in het industriegebied "Burkelkalseide"

Vermits het industrieterrein gelegen is in een landschappelijk waardevol gebied is het niet wenselijk om de vrijliggende percelen in te zetten om de bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

- vrijliggende percelen in het ambachtelijk gebied "Slachthuis"<sup>33</sup>

Vermits de ambachtelijke zone gelegen is achter het woonlint langsheen de N9 en de Hillestraat en het versnipperd is door bestaande verkavelingen, is het onmogelijk een veilige en voldoende brede ontsluiting te voorzien.

- vrijliggende percelen in het ambachtelijk gebied "Kappellestraat"

Vermits de ambachtelijke zone gelegen is nabij een woonwijk en bovendien moeilijk te ontsluiten is, is het niet wenselijk om deze zone in te zetten om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

---

<sup>33</sup> Ook de percelen in de ambachtelijke zone maar ingenomen door goedgekeurde verkavelingen kunnen mee herbestemd worden in functie van de bewoning. Dit vormt een oppervlakte van ongeveer 1 ha.

- vrijliggende percelen in het ambachtelijk gebied "Aalterbaan (Decota)"

Vermits de ambachtelijke zone diep doordringt in de achterliggende open ruimte en vermits de achterliggende percelen moeilijk te ontsluiten zijn<sup>34</sup>, is het niet wenselijk om deze zone in te zetten om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

Op deze manier kan een verschuiving van bedrijventerreinen plaatsvinden. Dit zorgt voor een efficiëntere benutting van de ruimte voor bedrijvigheid.

### 5.3.2 Ruimtebehoefte voor bedrijvigheid

Maldegem is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als specifiek economisch knooppunt. Op deze plaatsen is het wenselijk de economische ontwikkelingen te concentreren. Hier kan zowel lokale als regionale bedrijvigheid ontwikkeld worden. Er dient hierbij rekening gehouden te worden met de taakstelling vanuit het PRS en de behoefte voor lokale bedrijven.

#### ▪ Taakstelling vanuit het provinciaal ruimtelijk structuurplan

De Provincie Oost-Vlaanderen heeft de bevoegdheid om 620 ha bijkomende bedrijventerreinen te verdelen over de kleinstedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten in Oost-Vlaanderen. In totaal werd 560 ha verdeeld en werd 60 ha behouden als reserve om te kunnen inspelen op dringende onvoorziene omstandigheden (bepaalde knelpunten of potenties).

Voor Maldegem wordt een taakstelling van 22ha opgelegd voor het creëren van nieuwe bedrijventerreinen tussen 1994 en 2007. Het gaat om zowel lokale als regionale bedrijvigheid. In de periode van 1994 tot 2003 werd reeds 2,94 ha (scenario 2 PRS) bijkomende bedrijvigheid herbestemd via het sectoraal BPA zonevrije bedrijvigheid. Bijgevolg blijft nog ongeveer 19ha over van de provinciale taakstelling die dient gerealiseerd te worden in de periode 2003-2007.

De gemeente wenst echter over een grotere taakstelling te beschikken. Dit omwille van volgende redenen:

- De snelheid waarmee het huidige industrieterrein 'Maldegem' is ingevuld toont aan dat er een sterke economische dynamiek heerst in de gemeente. Ook de uitbreiding van ongeveer 33ha van het industrieterrein 'Maldegem' via het BPA Gemeentelijk Bedrijvenpark (M.B. 10/10/1990) is reeds volledig ingenomen. Doordat het industrieterrein nu volledig volzet is, is er een dringende behoefte aan voldoende bijkomende ruimte voor bedrijvigheid.
- Er dient tevens rekening gehouden te worden met de 'ijzeren voorraad'. De ijzeren voorraad is een reserve die direct moet kunnen aangesproken worden indien er dringende behoefte is. Deze bedraagt drie maal het berekende jaargemiddelde van de verkopen van bedrijventerreinen in de laatste tien jaar.

---

<sup>34</sup> Voor het vrijliggend perceel aansluitend op de Aalterbaan werd reeds een bouwvergunning aangevraagd waardoor de achterliggende percelen niet meer ontsloten kunnen worden.

**Tabel 38: Overzicht verkoop industriegrond in Maldegem voor de periode 1993-2002 (in m<sup>2</sup>)**

1993: 24 305	1995: 3093	1997: 11 994	1999: 35 431	2001: 52 891
1994: 11 253	1996: 1182	1998: 17 163	2000: 7241	2002: 13 593

Bron: gegevens gemeente Maldegem

Deze gegevens geven aan dat Maldegem de laatste tien jaar 17ha 56a industriegrond verkocht heeft. Dit is een gemiddelde van 1,76 ha per jaar. Maldegem heeft bijgevolg nood aan 5,3 ha 'ijzeren voorraad'. Deze ijzeren voorraad is niet meer aanwezig wegens de grote druk op de bedrijventerreinen.

- De goede geo-economische ligging van Maldegem zorgt ervoor dat de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplaats vormt voor bedrijvigheid. Maldegem vormt een halfwaylocatie tussen de MIDA's (Maritime Industrial Development Area) Zeebrugge en Gent. Deze halfwaylocatie heeft daarenboven de infrastructurele potentie om verder uit te breiden. De ligging aan kruising van de hoofdweg N49 (A11), de primaire weg N44 en de secundaire weg N9 zorgen voor een optimale bereikbaarheid en ontsluiting. Deze zone heeft niet de handicap van filegevoeligheid.
- De werkgelegenheidsgraad in de gemeente (aantal jobs in de gemeente per 100 inwoners op beroepsactieve leeftijd) in 2001 was 47,0. Dit is een lager percentage dan in de overige specifieke economische knooppunten in Oost-Vlaanderen.

**Tabel 39: Werkgelegenheidsgraad (aantal arbeidsplaatsen per 100 inwoners van de actieve bevolking (20 tot 64 jaar)) in de specifiek economische knooppunten van Oost-Vlaanderen**

Economische knooppunten	1997	2001
Maldegem	43,6	47,0
Aalter	61,6	62,1
Kluisbergen	58,9	58,1
Nazareth	65,4	79,1
Zelee	58,1	60,6

Bron: statistieken Vlaamse overheid  
([http://aps.vlaanderen.be/statistiek/publicaties/stat\\_Publicaties\\_stati.htm](http://aps.vlaanderen.be/statistiek/publicaties/stat_Publicaties_stati.htm))

Uit deze tabel blijkt dat Maldegem relatief gezien minder arbeidsplaatsen heeft dan andere economische knooppunten. De gemeente wenst een voldoende aanbod aan arbeidsplaatsen te creëren in de gemeente zodat mensen uit de eigen gemeente en de omliggende gemeenten (bvb. Sint-Laureins) makkelijk werk vinden. Dit kan door het creëren van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. Er is reeds een inhaalbeweging ingezet die de gemeente wenst verder te zetten.

- Qua werkloosheid deed Maldegem (6,36%) het in 2002 over het algemeen iets beter dan het Oost-Vlaamse gemiddelde (6,96%) en het Vlaamse gemiddelde (6,91%). Het aantal werklozen neemt geleidelijk af. Vergelijken we de werkloosheidsgraad in Maldegem met de overige specifieke economische knooppunten in Oost-Vlaanderen, dan valt op dat Maldegem tesamen met Zelee een hogere werkloosheidsgraad heeft dan

de overige economische knooppunten. Via het creëren van bijkomende werkgelegenheid moet het mogelijk zijn om dit percentage verder te doen zakken.

**Tabel 40: Werkloosheidsgraad (aantal niet-werkende werkzoekenden ten opzichte van de beroepsbevolking)**

Economische knooppunten	1997	2002
Maldegem	9,15	6,36
Aalter	6,41	3,99
Kluisbergen	7,69	5,35
Nazareth	6,39	3,40
Zele	10,02	7,23

Bron: statistieken Vlaamse overheid  
([http://aps.vlaanderen.be/statistiek/publicaties/stat\\_Publicaties\\_stati.htm](http://aps.vlaanderen.be/statistiek/publicaties/stat_Publicaties_stati.htm))

- Voor de invulling van een grotere taakstelling is het niet nodig om een open ruimte gebied aan te snijden. De taakstelling kan volledig opgevangen worden door een binnengebied aan te snijden dat bovendien een geringe landbouwkundige waarde heeft.

▪ **Behoeftte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid**

Door herlocalisatie van bestaande lokale bedrijven binnen de eigen gemeente

In het kader van de opmaak van een BPA zonevremde bedrijven werd een inventarisatie opgemaakt van de zonevremde bedrijven in de gemeente. Deze werden in zes categorieën ingedeeld (cfr. RSV). Er waren 5 bedrijven die behoorden tot categorie 1 en waarbij het dus wenselijk is dat deze zich op middellange termijn herlokalisieren. Samen beslaan deze bedrijven een oppervlak van 3,3 ha.

Daarnaast zijn er nog een aantal bedrijven die opgenomen werden bij de start van het proces van het BPA zonevremde bedrijven, maar die uiteindelijk niet bestendig werden. Deze bedrijven willen zich verder ontwikkelen maar kunnen dit niet op de huidige plaats. De ruimte die daarvoor nodig is wordt berekend op 0,8 ha.

Doordat nieuwe lokale bedrijven worden opgericht (starters)

Om tot een goed beeld te komen wat in de toekomst noodzakelijk zal zijn aan nieuwe ruimte voor bedrijvigheid, dient nagegaan te worden hoe de evolutie in het verleden was. Er wordt hierbij rekening gehouden met de hoeveelheid lokale bedrijven die zich de laatste tien jaar op de bedrijventerreinen zijn komen vestigen. In de periode 1992-2002 werden 20 nieuwe bedrijven kleiner dan 0,5ha opgestart op de verschillende ambachtelijke en industriezones in de gemeente Maldegem. Samen vertegenwoordigen ze een oppervlakte van 5,8 ha. Dit betekent dat in de periode 2003-2007 bij eenzelfde evolutie nood is aan ruimte van ongeveer 1,7 ha. Voor de periode 2007-2010 is er eveneens nood aan 1,7 ha extra ruimte.

Vanuit kandidaat-kopers voor bedrijfskavels op een lokaal bedrijventerrein

In de periode 1992-2002 kwamen eveneens 20 aanvragen voor ruimte op een bedrijventerrein binnen bij de gemeente maar waarvoor bij gebrek aan percelen geen



oplossing kon aangeboden worden. Deze bedrijven hadden een gezamenlijke nood aan 7,8 ha<sup>35</sup>. Dit betekent dat in de periode 2003-2007 bij eenzelfde evolutie nood is aan ongeveer 2,3 ha. Voor de periode 2007-2010 is er nood aan 2,3 ha extra ruimte.

### Conclusie

---

#### **Conclusie: de behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid ontstaat:**

	2003-2007	2007-2010
- Door herlocalisatie van bestaande lokale bedrijven	4,1 ha	? <sup>36</sup>
- Doordat nieuwe lokale bedrijven worden opgericht	1,7 ha	1,7 ha
- Vanuit kandidaat-kopers voor bedrijfskavels op een lokaal bedrijventerrein	2,3 ha	2,3 ha
<b>TOTAAL</b>	<b>8,1 ha</b>	<b>4 ha</b>

---

<sup>35</sup> Daarnaast kwamen er in de periode 1992-2002 nog 8 aanvragen binnen van bedrijven groter dan 0,5ha. Zij hadden nood aan 11,2ha ruimte voor bedrijvigheid.

<sup>36</sup> Het is moeilijk een schatting te maken hoeveel bijkomende hectaren er nodig zijn om de herlocalisatie op te vangen. We kunnen niet nagaan hoeveel bedrijven in 2007-2010 zich zullen moeten herlocaliseren omwille van uitbreidingseisen of omwille van het opstarten van activiteiten die niet thuishoren binnen de huidige omgeving.

## 5.4 RUIMTEBEHOEFTE VANUIT DE RECREATIEVE STRUCTUUR

Vanuit de knelpunten van de structuur sport en recreatie is gebleken dat er nood is aan extra ruimte voor sporten.

Voor volgende specifieke sportactiviteiten werd een behoefte vastgesteld:

- overdekte sportruimte: de drie sporthallen binnen de gemeente zijn momenteel overbezet en ook beperkt qua bruikbare speloppervlakte. Daarom dient in dit structuurplan gezocht te worden naar een geschikte locatie voor een nieuwe sporthal
- uitbreiding van het voetbalterrein Middelburg: de fusie van de voetbalclub van Middelburg met de voetbalclub "FC De Akkers" heeft ervoor gezorgd dat het terrein van "FC De Akkers" opgedoekt werd en opnieuw landbouwland werd. Doordat alle activiteiten zich nu concentreren in Middelburg en door de groei van de voetbalclub is het huidige terrein te beperkt geworden. Er is nood aan de uitbreiding van een extra voetbalveld
- De tennisclub 't Lobbeke werd reeds bestendigd in het sectoraal BPA zonevreemde recreatie. Sinds de goedkeuring van het sectoraal BPA is de club blijven groeien. In 2002 waren er nog 315 leden; in 2005 waren er reeds 403 leden. De tennisclub is de grootste sportclub van de gemeente. De stijging is ook goed voelbaar bij de jongeren want hun aantal steeg sinds 1999 van 90 leden tot > 160 leden.

Dat het met deze tennisclub zéér goed gaat blijkt ook uit een serieuze stijging bij de heraangesloten leden en is nog veel meer voelbaar bij de nieuwe leden in het laatste jaar zijnde minimum 50.

Daar de sporthallen van de gemeente steeds volzet zijn voor ploegbalsporten, is de wens om in de nabijheid van de huidige accommodatie een tennishal neer te zetten waarin tijdens het winterseizoen de 400 leden ook kunnen tennissen. De continuïteit winter-zomer is heel belangrijk voor de lessen en stages voor de jeugd.

Bijkomend is het onmogelijk om tijdens de winter 'Interclub' te organiseren of 'tornooien' te spelen in het kader van de Vlaamse tennisfederatie (VTV) gezien de club niet beschikt over voldoende binnenterreinen (nl 4 terreinen).

Het is dan ook meer dan noodzakelijk dat in de gemeente Maldegem een goed uitgeruste indoor – tennishal wordt gerealiseerd, naast de huidige accommodatie, op die manier kan bij slecht weer in het tussenseizoen en de zomer men onmiddellijk een alternatief heeft.

Met de uitbreiding van de tennisclub zou eveneens het parkeerprobleem kunnen aangepakt worden.