

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE ASSENEDE

**RUP SITE  
ECA LEEGSTRAAT**

Toelichtingsnota

De ontwerper:  
Studiebureau Jonckheere BVBA  
Koningin Astridlaan 134/5  
8200 Brugge  
Tel. 050/40 50 90  
info@studiebureaujonckheere.be



Zaakvoerder

Ruimtelijk planner

Koen Jonckheere

Kristof De Baets

DATUM	AANPASSING
14/11/2019	Opmaak voorontwerp
04/02/2020	Aanpassingen n.a.v. vergadering met gemeente dd. 07/01/2020
11/05/2020	N.a.v. opmerkingen plenaire vergadering
25/09/2020	N.a.v. mails gemeente dd. 06/07/2020 (in navolging van overleg met afdeling ruimtelijke planning van de provincie Oost-Vlaanderen) en dd.10/09/2020 (m.b.t. opmaak stukken voor voorlopige aanvaarding)

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van .....

Op bevel,

Algemeen directeur,  
Frederik Willems

Burgemeester,  
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van .....tot.....

Op bevel,

Algemeen directeur,  
Frederik Willems

Burgemeester,  
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van .....

Op bevel,

Algemeen directeur,  
Frederik Willems

Burgemeester,  
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente



## Inhoudstafel

1.	Beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan.....	7
2.	Juridische context .....	7
3.	Ruimtelijke context.....	13
3.1.	Macro .....	13
3.2.	Meso .....	14
3.3.	Micro .....	15
3.4.	Fotoreportage plangebied.....	16
4.	Planologische context .....	19
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	19
4.1.1.	(Regionaal)stedelijk gebied .....	20
4.1.2.	Buitengebied .....	20
4.1.3.	Lijninfrastructuren .....	20
4.1.4.	Specifiek economisch knooppunt .....	20
4.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) .....	20
4.2.1.	Westelijk Openruimtegebied .....	21
4.2.2.	Selecties en ruimtelijke bepalingen .....	22
4.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) .....	29
4.3.1.	Bestaande ruimtelijke structuur .....	29
4.3.2.	Visie op de ontwikkeling van de Centrale Deelruimte.....	30
4.3.3.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren .....	33
4.3.4.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern Assenede .....	37
5.	Andere relevante (beleids)plannen .....	37
5.1.	Mobiliteitsplan .....	37
5.2.	Historische kaarten .....	38
5.3.	Aanwezigheid openbaar vervoer.....	41
6.	Watertoets.....	41
6.1.	Algemeen.....	41
6.2.	Gebiedsspecifieke toestand .....	42
7.	Visie .....	44
7.1.	Aftoetsing provinciaal beleidskader .....	45
7.2.	Aftoetsing aan het GRS .....	46
7.3.	Compensatie inname herbevestigd agrarisch gebied.....	47
7.4.	Aftoetsing aan visie AWV omtrent (her)inrichting van de Kapellestraat .....	47
7.5.	Herlocalisatie bestaande functies .....	47
7.6.	Visie op de beoogde ontwikkeling van het woongebied binnen onderhavig RUP .....	47
8.	Ruimtebalans .....	48
9.	Register planschade en planbaten .....	48
9.1.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade .....	49
9.2.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten .....	51
9.3.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie .....	51
9.4.	Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften .....	51
10.	Op te heffen voorschriften.....	51
11.	Effectbeoordelingen .....	51
11.1.	Planmilieueffectrapport .....	51
11.2.	Passende beoordeling .....	53
11.3.	Ruimtelijk veiligheidsrapport.....	53
11.4.	Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten .....	57
12.	Overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden .....	57



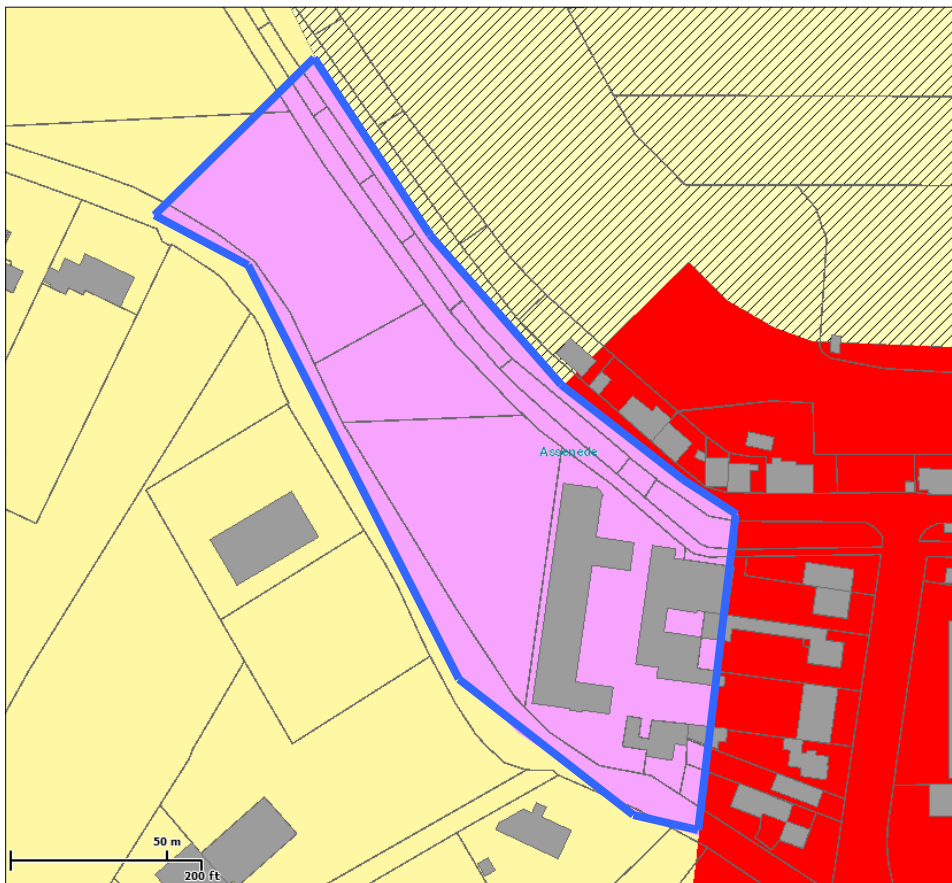
## 1. Beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan

Tussen de Leegstraat en de Kapellestraat is er aan de achterzijde van het woongebied langs de Kapelledreef nog een zone gelegen voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het betreft de oude ECA-site. Het oostelijk deel tegen de bebouwing van de Kapelledreef is bebouwd, de rest van de zone is onbebouwd en in agrarisch gebruik. Er zijn twee geklasseerde waterlopen en een talud naar de hoger liggende Kapellestraat gelegen.

De gebouwen worden nu verhuurd in units. Zo is er o.a. een dansschool die gebruik maakt van een deel van de gebouwen, is er een aanvraag ingediend door de gemeente voor een zonevreemde functiewijziging (onderbrengen van IBO (buitenschoolse opvang)),...),...

Een effectieve ontwikkeling als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's is door de gemeente niet gewenst gezien de aard van het verkeer dat een dergelijke zone creëert, dat dan doorheen de kern van Assenede dient te rijden waar er in de aangrenzende straten 2 schoolomgevingen zijn.

De gemeente wenst de volledige zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's daarom te herbestemmen.

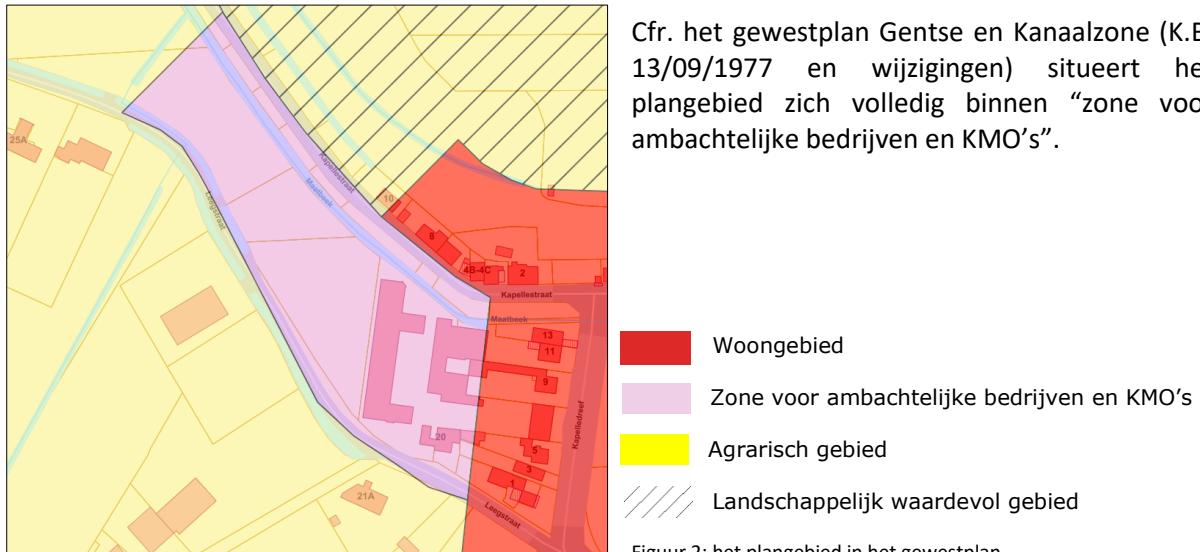


Figuur 1: ligging van het plangebied (blauw omrand)

## 2. Juridische context

Hieronder worden enkele elementen besproken die al dan niet een juridische invloed kunnen uitoefenen op het plangebied. Relevant kaartmateriaal hiervan is terug te vinden binnen de screening van milieueffecten, zoals beschreven in hoofdstuk 7.

## Gewestplan



Figuur 2: het plangebied in het gewestplan

## Bijzondere Plannen van Aanleg

Niet van toepassing.

## Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Niet van toepassing.

## Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Niet van toepassing.

## Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

Niet van toepassing.

## Gemeentelijke verordeningen

Niet van toepassing.

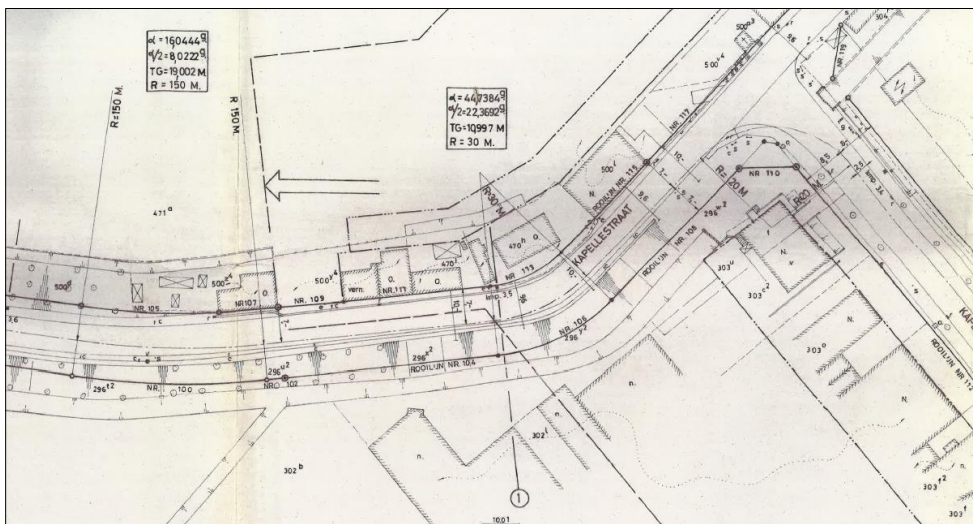
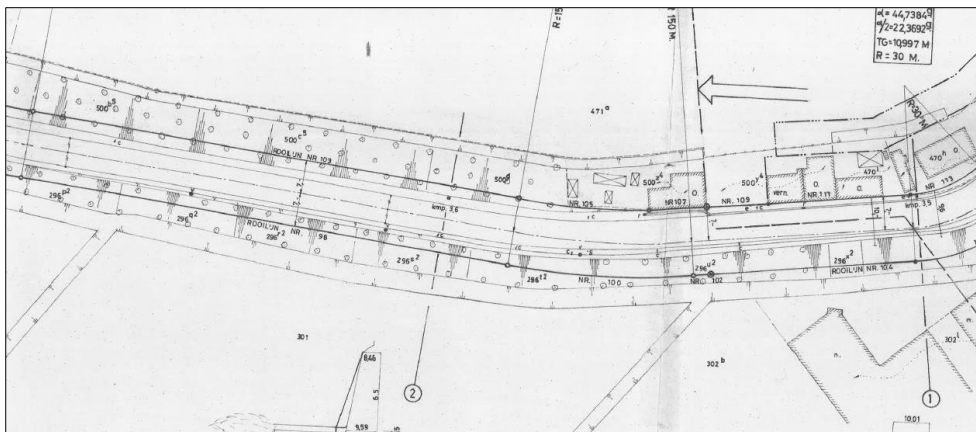
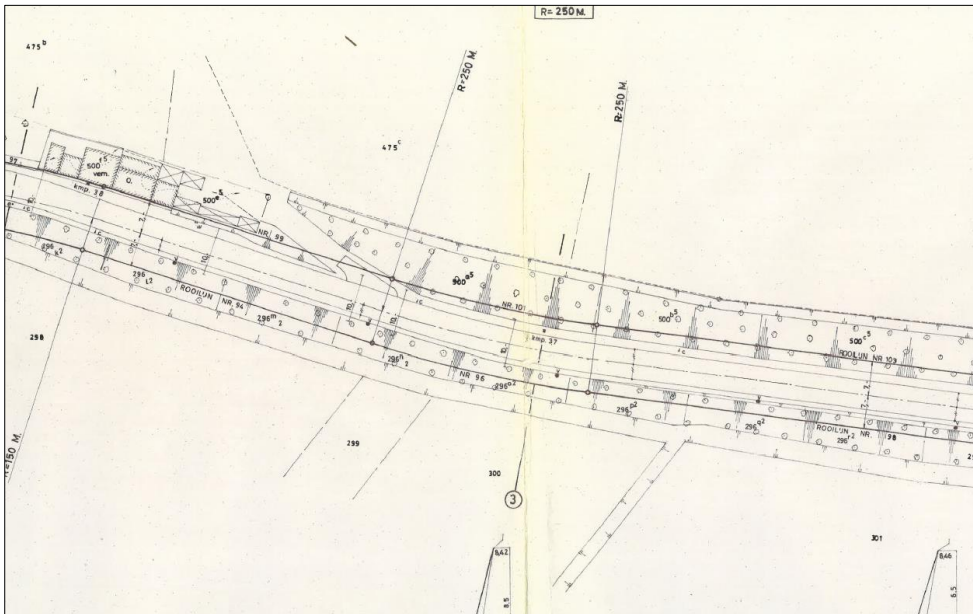
## Verkavelingen

Niet van toepassing.

## Rooilijnplannen

Langs de Kapellestraat geldt rooilijnplan B/6212. Aan de zuidwestzijde van de Kapellestraat valt de rooilijn binnen het plangebied.





Figuur 3: rooilijnplan B/6212 langs het plangebied

## Atlas der Buurtwegen



De Leegstraat is in de Atlas opgenomen als “chemin n° 34”, de Kapellestraat als “chemin n° 8” en de Kapelledreef als “sentier n° 59”.

Figuur 4: het plangebied in de Atlas der Buurtwegen

### Herbevestigd agrarisch gebied

Niet van toepassing.

### Beschermde cultuurhistorische landschappen

Niet van toepassing.

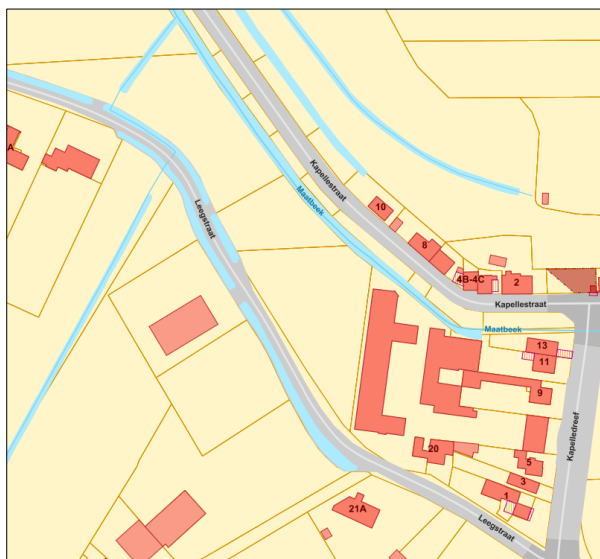
### Beschermde archeologische sites

Niet van toepassing.

### Beschermde stads- en dorpsgezichten

Niet van toepassing.

### Beschermde monumenten



Figuur 5: beschermde elementen in het plangebied en in de buurt ervan

In het plangebied komen geen beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorische landschappen of archeologische sites voor. De Sint-Annakapel bevindt zich ten noorden van het kruispunt Kapellestraat – Kapelledreef en is gelegen op ca. 65m van het plangebied.

#### Beschermde stads- en dorpsgezichten



#### Beschermde cultuurhistorische landschappen



#### Beschermde monumenten



#### Beschermde archeologische sites

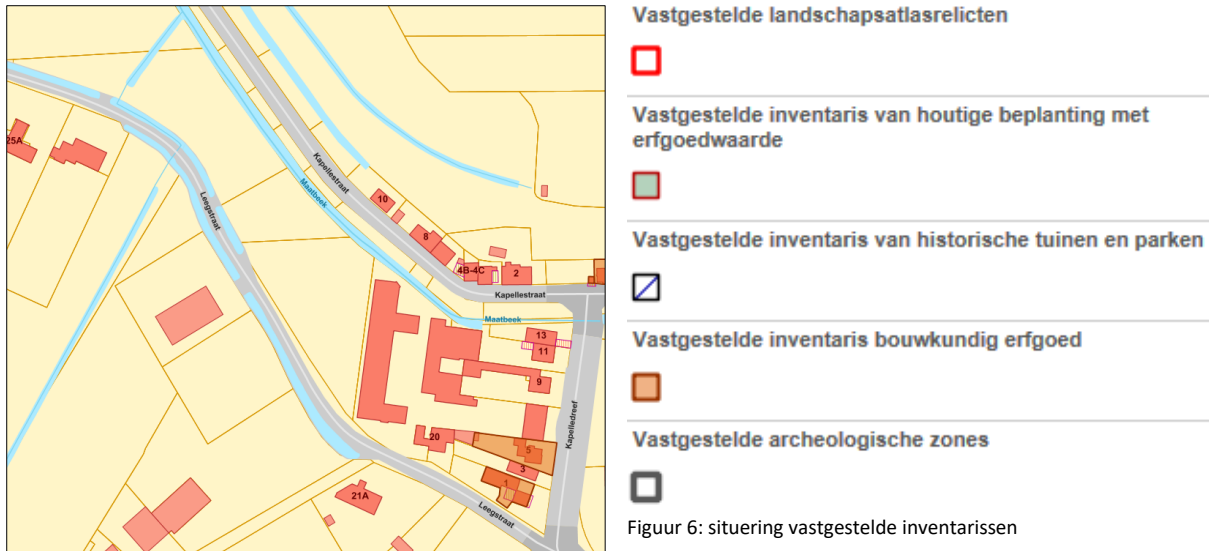


### Bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied bevinden er zich geen elementen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. In de nabije buurt ervan bevinden zich volgende elementen:

- Op ca. 75m: dijkhuis (Prins Boudewijnlaan 56, ten noordoosten van het kruispunt Kapellestraat – Kapelledreef)
- Op ca. 65m: Sint-Annakapel (ten noorden van het kruispunt Kapellestraat – Kapelledreef)
- Op ca. 25m: villa (Kapelledreef 5)
- Op ca. 25m: villa (Kapelledreef 1)

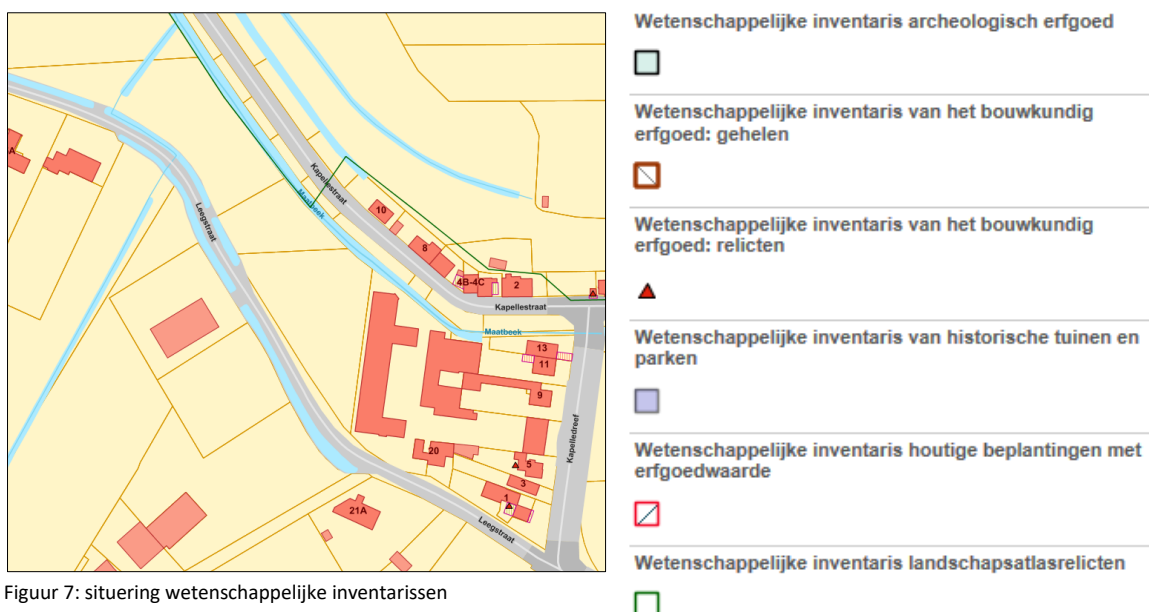
Er bevinden zich geen andere elementen uit de vastgestelde inventarissen in het plangebied noch in de buurt ervan.



### Landschapsatlasrelicten

Het plangebied bevindt zich voor een miniem deel in de wetenschappelijke inventaris van landschapsatlasrelicten als “Krekengebied Assenede”. Er bevinden zich geen andere elementen uit de wetenschappelijke inventarissen in het plangebied.

In de buurt van het plangebied bevinden er zich elementen uit de wetenschappelijk vastgestelde inventaris onroerend erfgoed. Het zijn dezelfde elementen uit de vastgestelde inventaris.



Gebieden van het VEN/IVON

Niet van toepassing.

Bos- en Natuurreservaten

Niet van toepassing.

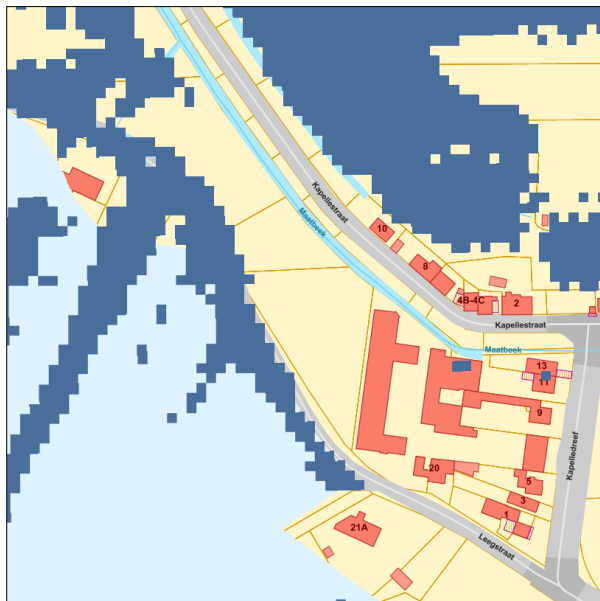
Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Niet van toepassing.

Duinendecreet

Niet van toepassing.

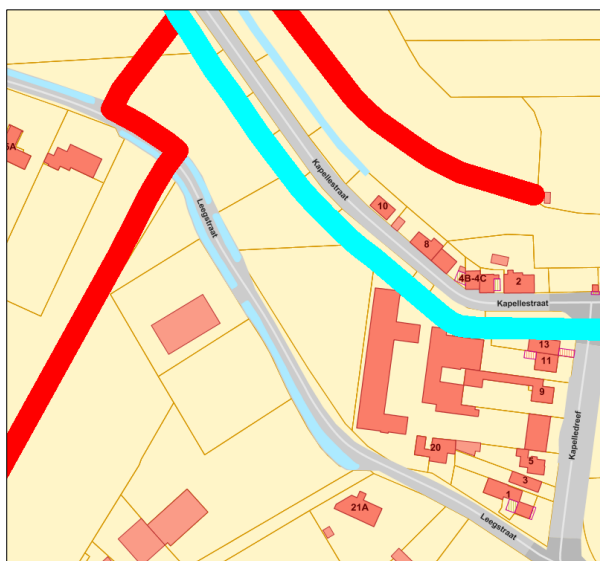
Overstromingsgevoelige gebieden



Quasi het volledige plangebied is niet overstromingsgevoelig. Enkel langs de noord- en zuidoostelijke grens is een effectief overstromingsgevoelige zone gelegen.

Figuur 8: het plangebied op de kaart met overstromingsgevoelige bodems (2017)

Vlaamse Hydrografische Atlas

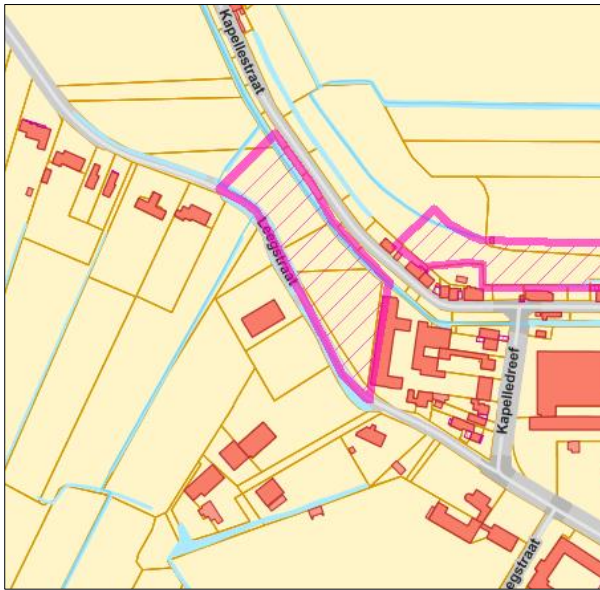


Binnen het plangebied zijn er twee geklasseerde waterlopen gelegen. In het noorden evenwijdig met de Kapellestraat is de Maatbeek gelegen, een waterloop van 2<sup>e</sup> categorie met naam 08215 en in beheer van de Zwarte Sluispolder, en evenwijdig met de Leegstraat is een deel van waterloop 08215b gelegen, een waterloop van 3<sup>e</sup> categorie die eveneens beheerd wordt door de Zwarte Sluispolder.

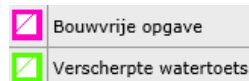
- Categorie
- Bevaarbaar
  - Geklasseerd, eerste categorie
  - Geklasseerd, tweede categorie
  - Geklasseerd, derde categorie
  - Niet geklasseerd
  - Gracht van algemeen belang

Figuur 9: het plangebied in de VHA

## Signaalgebieden



Het onbebouwd deel van het plangebied is aangeduid als signaalgebied met bouwvrije opgave.



Figuur 10: het plangebied op de kaart met signaalgebieden

### 3. Ruimtelijke context

#### 3.1. Macro

Het plangebied is gelegen in Assenede, een gemeente in het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen.

De buurgemeenten van Assenede zijn Sint-Laureins, Kaprijke, Evergem en Zelzate in België en Ijzendijke, Philippine en Sas Van Gent in Nederland.

Deelgemeenten van Assenede zijn Assenede, Bassevelde, Boekhoute en Oosteeklo. Assenede telt 14083 inwoners op een oppervlakte van 8766ha.



Figuur 11: Ruimtelijke situering van Assenede in de ruime omgeving.

### 3.2. Meso

Het plangebied is de volledige zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's gelegen tussen de Leegstraat en de Kapellestraat. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 1,8ha.



Figuur 12: Kruispunt Leegstraat – Kapelledreef

De Kapellestraat is een gewestweg (N436) die de kern van Assenede verbindt met de kern van Bassevelde en verderop de E34. Buslijn 96 (Eeklo – Assenede – Zelzate) maakt gebruik van de Kapellestraat. De bushalte Assenede Kriekerijstraat is gelegen nabij het kruispunt Leegstraat – Kapelledreef op ca. 120m van het plangebied.

De Leegstraat is een gemeenteweg waar er enkel plaatselijk verkeer is toegelaten.

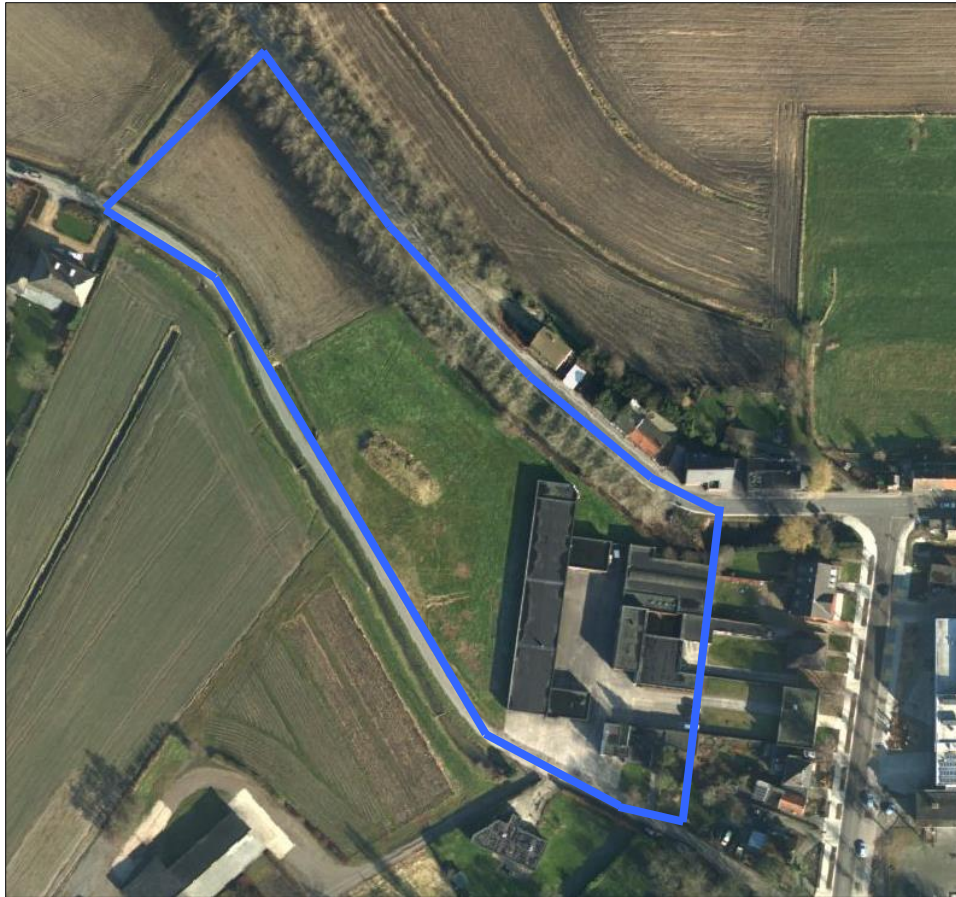


Figuur 13: Ruimtelijke situering van het plangebied t.o.v. de kern van Assenede.

### 3.3. Micro

Het oostelijk deel van het plangebied tegen de bebouwing van de Kapelledreef is bebouwd, de rest van de zone is onbebouwd en in agrarisch gebruik. Er zijn ook twee geklasseerde waterlopen en een talud naar de hoger liggende Kapellestraat gelegen.

De gebouwen worden nu verhuurd in units. Zo is er o.a. een dansschool die gebruik maakt van een deel van de gebouwen, is er een aanvraag ingediend door de gemeente voor een zonevreemde functiewijziging (onderbrengen van IBO (buitenschoolse opvang)),...,...



Figuur 14: Ruimtelijke situering van het plangebied.

### 3.4. Fotoreportage plangebied



Foto 1



Foto 2





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



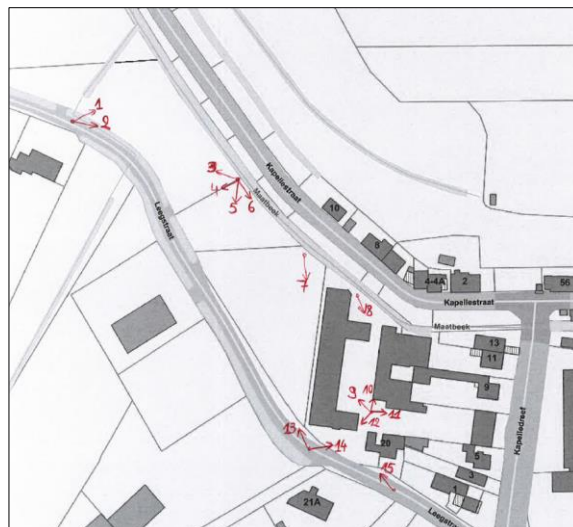
Foto 13



Foto 14



Foto 15



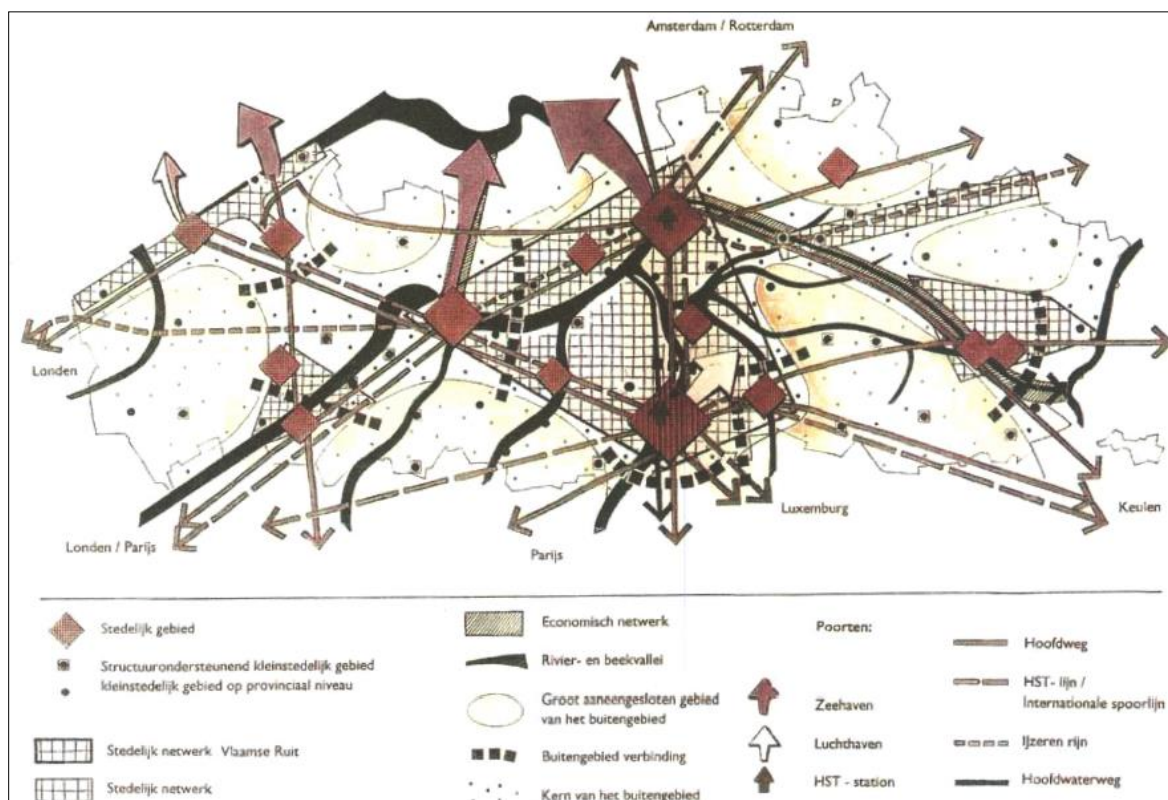
## 4. Planologische context

### 4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV is door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 september 1997 en herzien op 17 december 2010. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau.



Figuur 15: Assenede in het RSV (bron: RSV)

#### 4.1.1.(Regionaal)stedelijk gebied

Op grondgebied van Assenede is er geen stedelijk gebied afgebakend.

#### 4.1.2.Buitengebied

De gemeente Assenede behoort in haar geheel tot het buitengebied. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het "buitengebied" het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt.

Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte, maken er deel van uit en kunnen plaatselijk overwegen. De ontwikkeling van wonen en werken wordt in de kernen gebundeld (gedeconcentreerde bundeling) teneinde een verdere versnippering van het buitengebied te vermijden. Dit betekent onder andere dat een halt moet geroepen worden aan verdere lintbebouwing. Lokale bedrijventerreinen kunnen nog, maar aansluitend bij een hoofddorp of bij een bestaand bedrijventerrein.

Het krekengebied van Oost-Vlaanderen is structuurbepalend op Vlaams niveau door een grote verscheidenheid aan natuurlijke milieus. Het betreft in hoofdzaak de brakke tot zoete krekens als gevolg van processen van verzilting en verzoeting. Daarnaast hebben ook de dijken hier een belangrijke natuur- en landschapswaarde.

Landbouw is voor de gemeente Assenede ruimtelijk erg belangrijk omdat een groot deel van het grondgebied door de landbouw is ingenomen. Recreatief medegebruik van de open ruimte wordt er nagestreefd.

#### 4.1.3.Lijninfrastructuren

De N49 is geselecteerd als hoofdweg. Het Kanaal Gent-Terneuzen is geselecteerd in het hoofdwatwegennet. Het hoofdwatwegennet heeft een (inter)nationale verbindende functie en ontsluit de belangrijkste economische knooppunten. Het Leopoldkanaal behoort tot het secundaire netwerk.

#### 4.1.4.Specifiek economisch knooppunt

De grens Zelzate - Assenede wordt geselecteerd als bijzonder economisch knooppunt.

### 4.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

In het PRS wordt de provinciale visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie toegelicht en worden de taakstellingen die opgelegd zijn door de hogere overheid verder uitgewerkt.

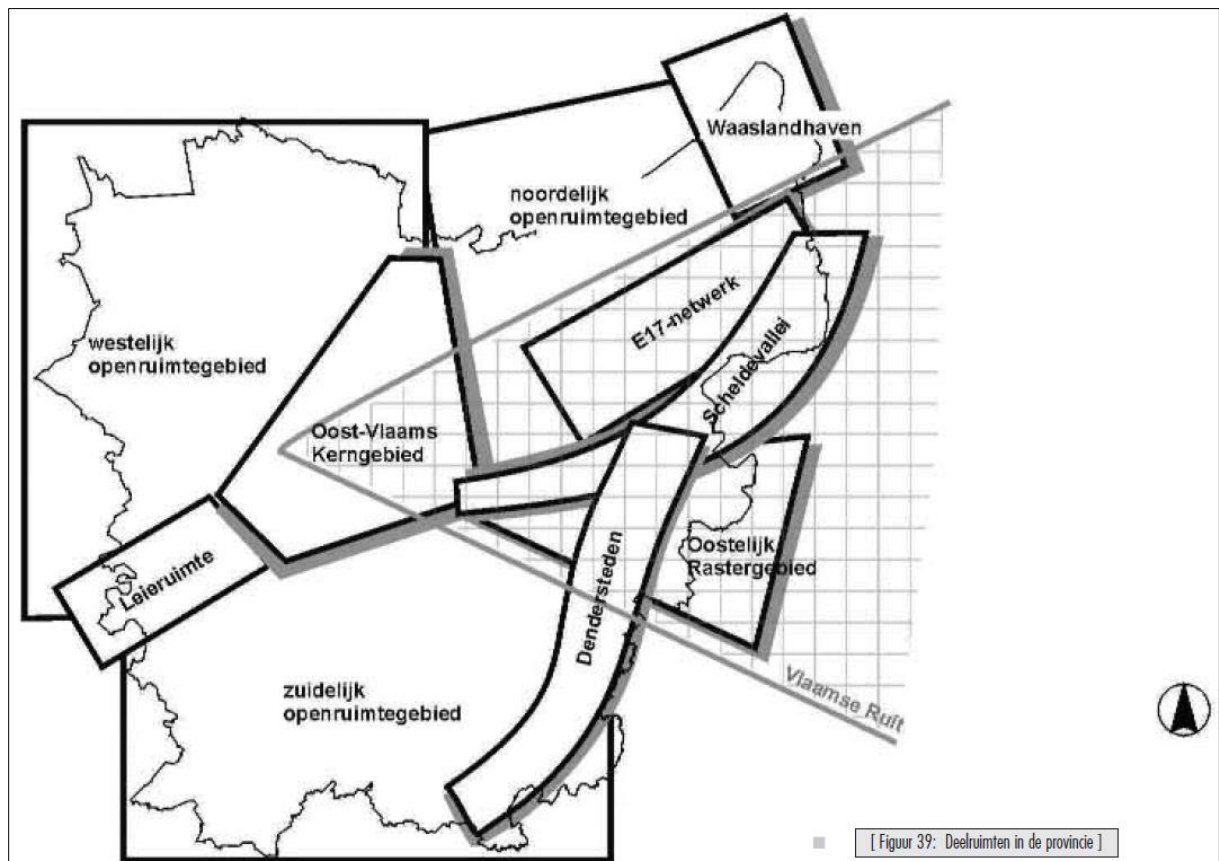
Het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) werd op 10 december 2003 door de provincieraad definitief vastgesteld. Op 18 februari 2004 keurde de Vlaamse regering het goed. Op 24 maart 2004 is het PRS in werking getreden.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan is gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines aan het document toe te voegen.

Het beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009, hetgeen gepubliceerd is in het BS dd 8 september 2009 waardoor het 14 dagen nadien in werking is getreden.

Op 18 juli 2012 werd de tweede partiële herziening van het PRS door de minister goedgekeurd. Op 7 augustus 2012 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en het is dus sedert 21 augustus 2012 in werking getreden. Deze tweede partiële herziening heeft vooral betrekking op wijzigingen op het vlak van wonen en bedrijvigheid.

Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie wordt de provincie opgedeeld in tien grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Zij zijn op hun beurt nog eens onderverdeeld in kleinere entiteiten of deelruimten. De gemeente Assenede situeert zich binnen het Westelijk Openruimtegebied.



Figuur 16: De diverse deelruimten volgens het PRS Oost-Vlaanderen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

#### 4.2.1. Westelijk Openruimtegebied

Het Westelijk Openruimtegebied is het landelijk gebied ten westen van het Gentse havengebied en ten noorden van de stedelijke verdichting aan E17/Leievallei. Deze deelruimte sluit aan bij de Zeeuws-Vlaamse polders en de West-Vlaamse openruimtegebieden van het Brugse tot het Kortrijkse.

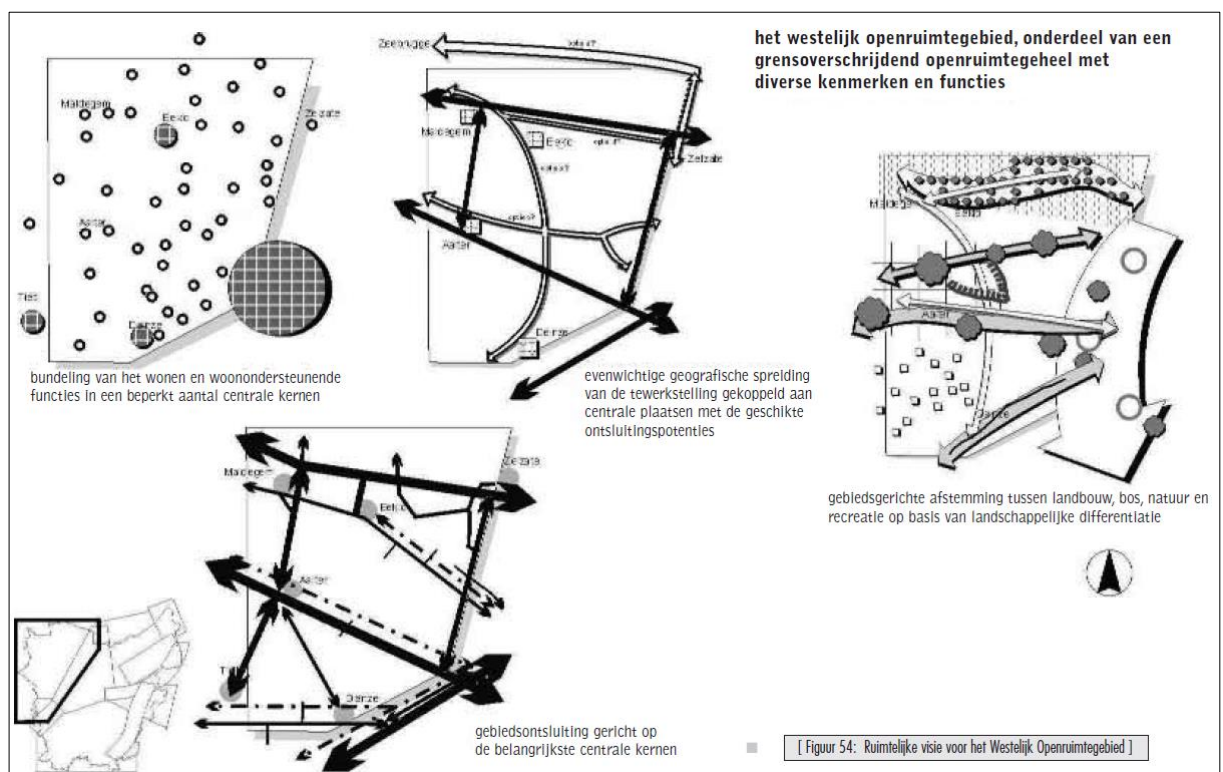
De landschappelijke structuur is grotendeels oost - west gericht door opeenvolgende componenten zoals het Poldergebied met Krekengebied, het Leopoldkanaal en afleidingskanaal, de verstedelijkte band Maldegem – Eeklo, de beboste dekzandrug en cuesta, het versnipperd straatdorpengebied van Waarschoot en het Oost-Vlaams gedeelte van het plateau van Tielt.

Het ruimtelijk beleid is gericht om de openruimtefuncties er verder te ontwikkelen. Volgende uitgangspunten gelden :

- Gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie op basis van de landschappelijke differentiatie.

Het Polder- en krekengebied, de bossen op de dekzandrug en de Leievallei vormen de natuurlijke hoofdstructuur. Versterking van de openruimtefuncties gebeurt op basis van een gebiedsgerichte visie. In het Polder- en krekengebied worden de landschapkenmerken als kreken, waterlopen en dijken verder versterkt zowel als het typische landschap van velden en bossen op de dekzandrug. Door grote infrastructuur wordt het landbouwlandschap gestructureerd in grote aaneengesloten gehelen die maximaal worden gevrijwaard. De gebiedsgerichte landbouw – economische potenties worden maximaal gevaloriseerd.

- Bundeling van wonen en woonondersteunende functies in een beperkt aantal kernen.  
Om de leefbaarheid te garanderen wordt de verdere groei van wonen, woonondersteunende functies en lokale bedrijvigheid gebundeld in een beperkt aantal kernen. Eeklo, Maldegem, Aalter en Deinze kunnen elk op hun niveau ontwikkelen als centrale kern.
- Evenwichtige spreiding van de economie gekoppeld aan centrale plaatsen met ontsluitingspotenties.  
Bijkomende regionale bedrijventerreinen worden voorzien in Eeklo, Maldegem voor het noordelijk deel, Aalter voor het centrale deel en Deinze voor het zuidelijk deel.
- Gebiedsgerichte ontsluiting is gericht op de belangrijkste centrale kernen.  
De regio is zowel door spoor als door hoofd- en primaire wegen goed ontsloten. Voor de regionale ontsluiting wordt voor de verdere uitbouw van het openbaar vervoer geopteerd.

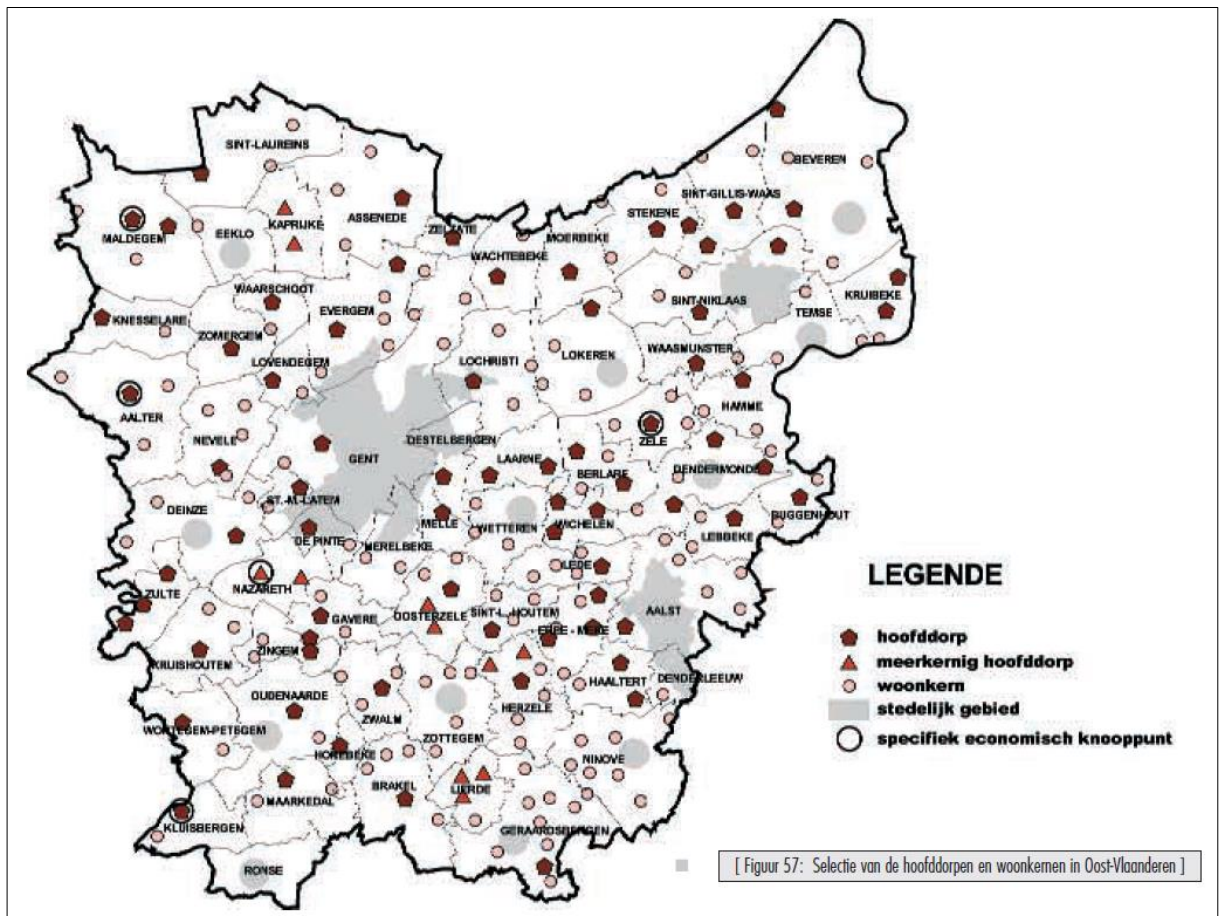


Figuur 17: Ruimtelijke visie voor het Westelijk Openruimtegebied (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

#### 4.2.2. Selecties en ruimtelijke bepalingen

- Voor de nederzettingsstructuur:

Deelgemeente Assenede is geselecteerd als hoofddorp, de overige deelgemeenten (Bassevelde, Boekhouten en Oosteeklo) als woonkernen.



Figuur 18: Selectie van de hoofddorpen en woonkernen in Oost-Vlaanderen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

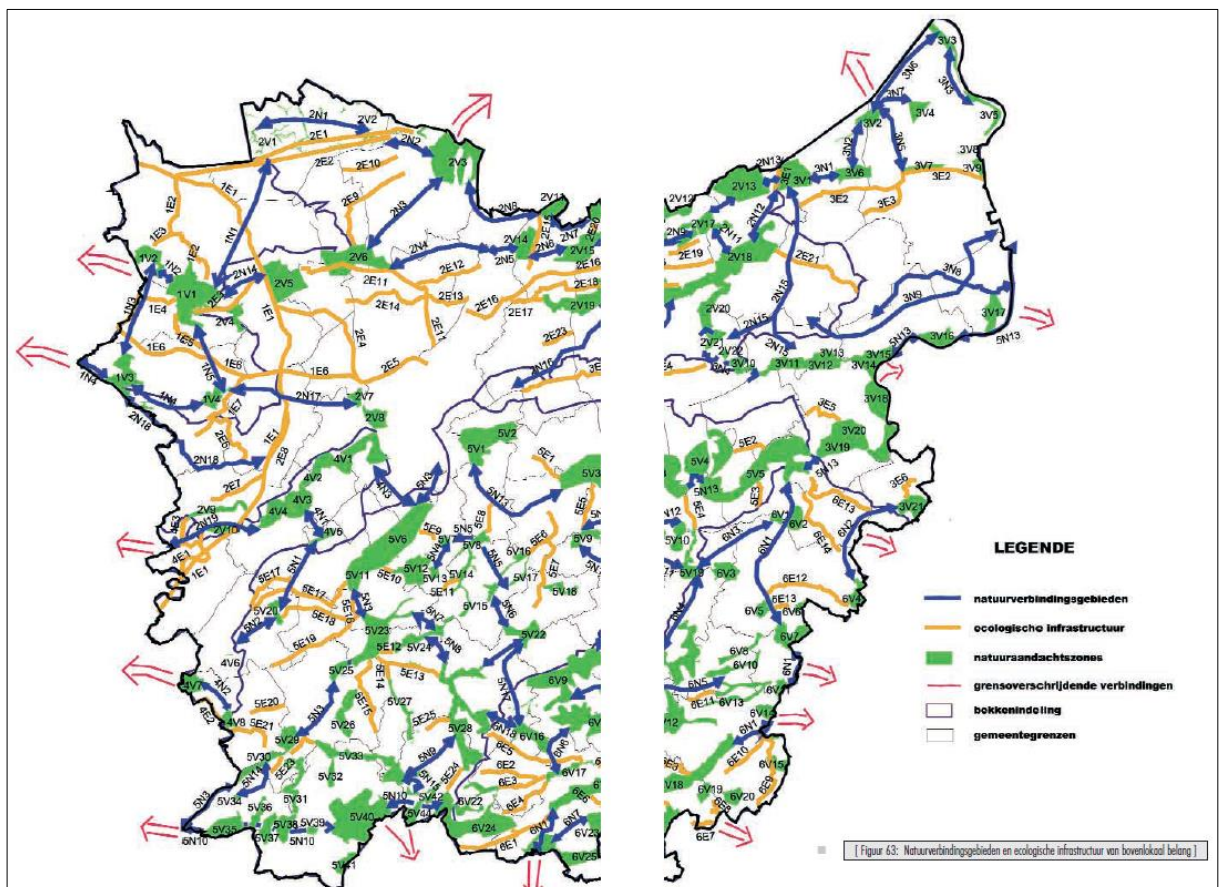
Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbesteding, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbesteding in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn.

Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt :

- dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied
- dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit,...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden
- dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbesteding voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie,...) wordt aangetoond worden dat enkel een herbesteding in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is
- dat de herbesteding van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern
- dat de herbesteding wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)

- Voor de openruimtestructuur:

Met betrekking tot de natuurlijke structuur wordt het Krekengebied als bovenlokale ecologische infrastructuur aangegeven met volgende natuuraandachtszones: een gedeelte van de Kreken van Watervliet – Boekhoute (2v2), Kreken van Assenede (Grote Geul, Rode Geul, Vlietbeek, Hollans Gat) (2v3), een gedeelte van het bosgebied Lembeke - Bellebargiebos (2v6). Voor de gemeente Assenede zijn volgende natuurverbingsgebieden geselecteerd: Polders Boekhoute-Assenede (2N2), het verbingsgebied Bassevelde-Assenede overgang zandstreek-polders (2N3), het verbingsgebied Ertvelde (2N4) en het verbingsgebied van de St-Elooispolder (2N8). Als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang worden Leopoldkanaal(2E1), het Isabellageleed (2E2), het Isabellkanaal (2E10), de Isabellawatergang-Isabellabeek (2E9) en de Burggravenstroom (2E11) opgenomen.



Figuur 19: Natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

Met betrekking tot de agrarische structuur wordt het grondgebied van de gemeente Assenede beschouwd als een open landbouwgebied met kansen voor recreatief medegebruik. Het beleid voor het open Kreken- en Polderlandschap is erop gericht de landbouwfunctie te vrijwaren, de openheid van het landschap te behouden, de natuurlijke lijnstructuren te versterken en de ontwikkeling van toerisme en recreatie te beperken tot recreatief medegebruik.

Het beleid voor de dekzandrug Maldegem - Ertvelde is gericht op het uitbreiden van de bossen , de landen tuinbouw en de daarmee samenhangende bebouwing worden afgestemd op het huidige kleinschalig karakter van dit bosrijke gebied.

- Voor de toeristisch-recreatieve structuur:

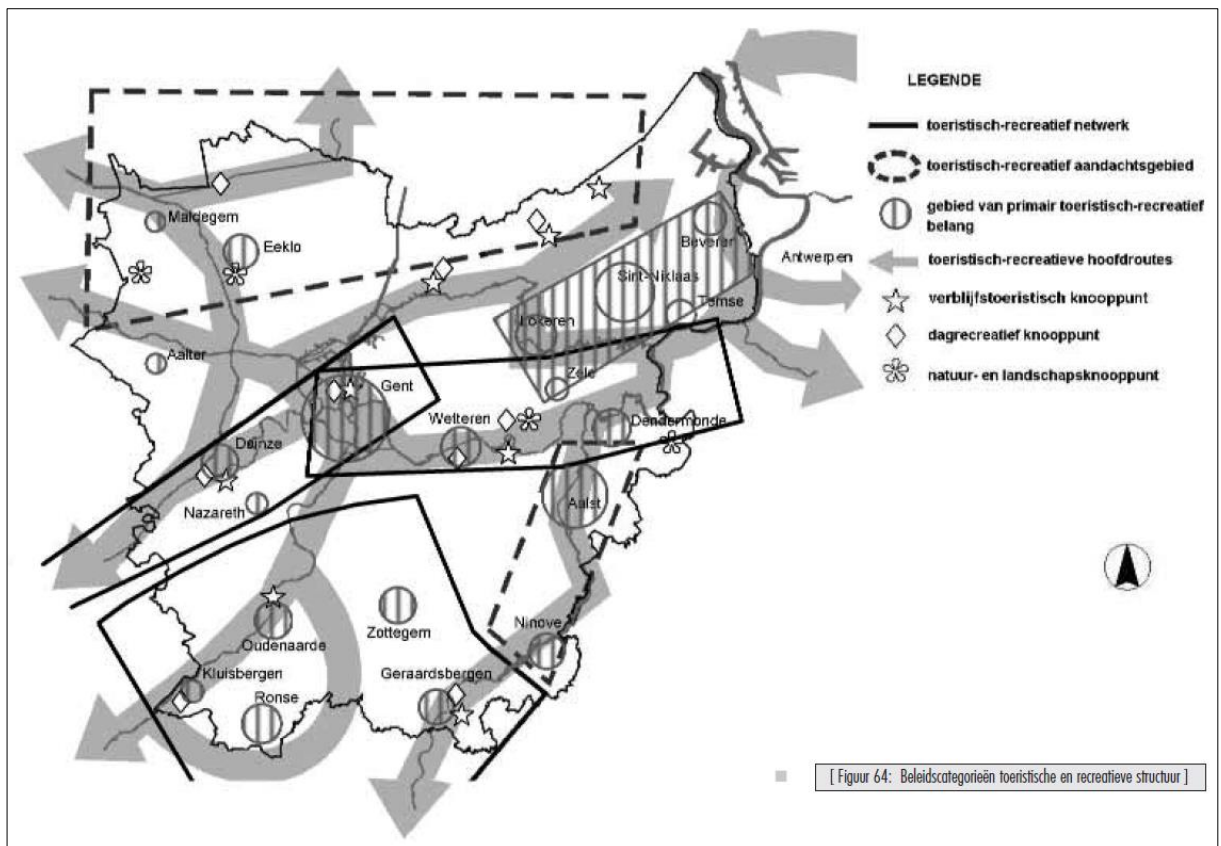
Assenede is gelegen binnen het toeristisch – recreatief aandachtsgebied Vlaams krekens- en



poldergebied, wat betekent dat het gebied een toeristisch – recreatieve aantrekkingskracht heeft. In dit gebied zijn elementen te situeren die voor een beperkte toeristisch-recreatieve aantrekking zorgen.

Ontwikkeling van bijkomende toeristisch- recreatieve structuur van lokaal niveau wordt gekoppeld aan de bestaande nederzettingsstructuur. Verblijfsaccommodatie wordt geïntegreerd in de bestaande kernen of ingepast in bestaande hoevegebouwen.

Het Meetjesland is met haar open landschap een gebied bij uitstek voor extensieve recreatie (fietsen en wandelen). Elementen die hier thuishoren zijn zachte recreatie en kleinschalige verblijfsaccommodatie als hoeve- en plattelandstoerisme. Tevens moeten mogelijkheden voor natuur- en milieueducatie worden gecreëerd. Overaanbod van kleinschalige toeristisch – recreatieve initiatieven moet vermeden worden evenals nieuwe hoogdynamische infrastructuur. De grotere infrastructuur horen thuis in Eeklo en Maldegem.



Figuur 20: Beleidscategorieën toeristische en recreatieve structuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

- Voor de ruimtelijk-economische structuur:

Commerciële ontwikkelingen en dienstenfuncties worden gesitueerd in Eeklo op kleinstedelijk schaalniveau. Nieuwe terreinen voor kleinhandel kunnen hier worden uitgebouwd. Maldegem speelt naast Aalter een ondersteunende rol inzake werkgelegenheid in het Westelijk openruimtegebied. Voor de gemeenten buiten de stedelijke gebieden en economische knooppunten zoals Assenede wordt geen verdeling gedaan van het bijkomende pakket voor lokale bedrijventerreinen. Dit betekent dat de nood aan bijkomende lokale bedrijventerreinen met een richtnorm van maximum 5ha per gemeente, onderbouwd moet worden op kwantitatieve en kwalitatieve wijze (herlokalisatienoden, zonevreemde bedrijven, e.d.).

Vanuit het principe van de gedeconcentreerde bundeling geldt bovendien dat nieuwe ontwikkelingen van kleinhandel worden gesitueerd in de kernen van het buitengebied en worden afgestemd op het niveau en de draagkracht van de betrokken kern.

Winkelvoorzieningen in de kernen van het buitengebied moeten beschouwd worden als woonondersteunende voorzieningen. Grootschalige detailhandel moet bijgevolg gesitueerd worden in de stedelijke gebieden.

In het woonweefsel van de hoofddorpen van het buitengebied kan, rekening houdend met het schaalniveau en de hiërarchie van het hoofddorp, planmatig en in functie van het wonen bijkomende ruimte voor kleinhandel tot 1000 m<sup>2</sup> voorzien worden. Deze voorzieningen hebben een woonondersteunende functie voor het desbetreffende hoofddorp en de gemeente. De totaliteit van de bijkomende oppervlakte voor handelsentiteiten met een middelgrote oppervlakte in de hoofddorpen dient in zijn totaliteit beperkt te blijven en in overeenstemming te blijven met het niveau van het betrokken hoofddorp. Bijkomende voorzieningen dienen planmatig getoetst te worden aan het bestaande handelsapparaat en de omvang van de gemeente (aantal huishoudens), aan de nog bestaande mogelijkheden om kleinhandel te realiseren in het woonweefsel (bv. verlaten panden, ...).

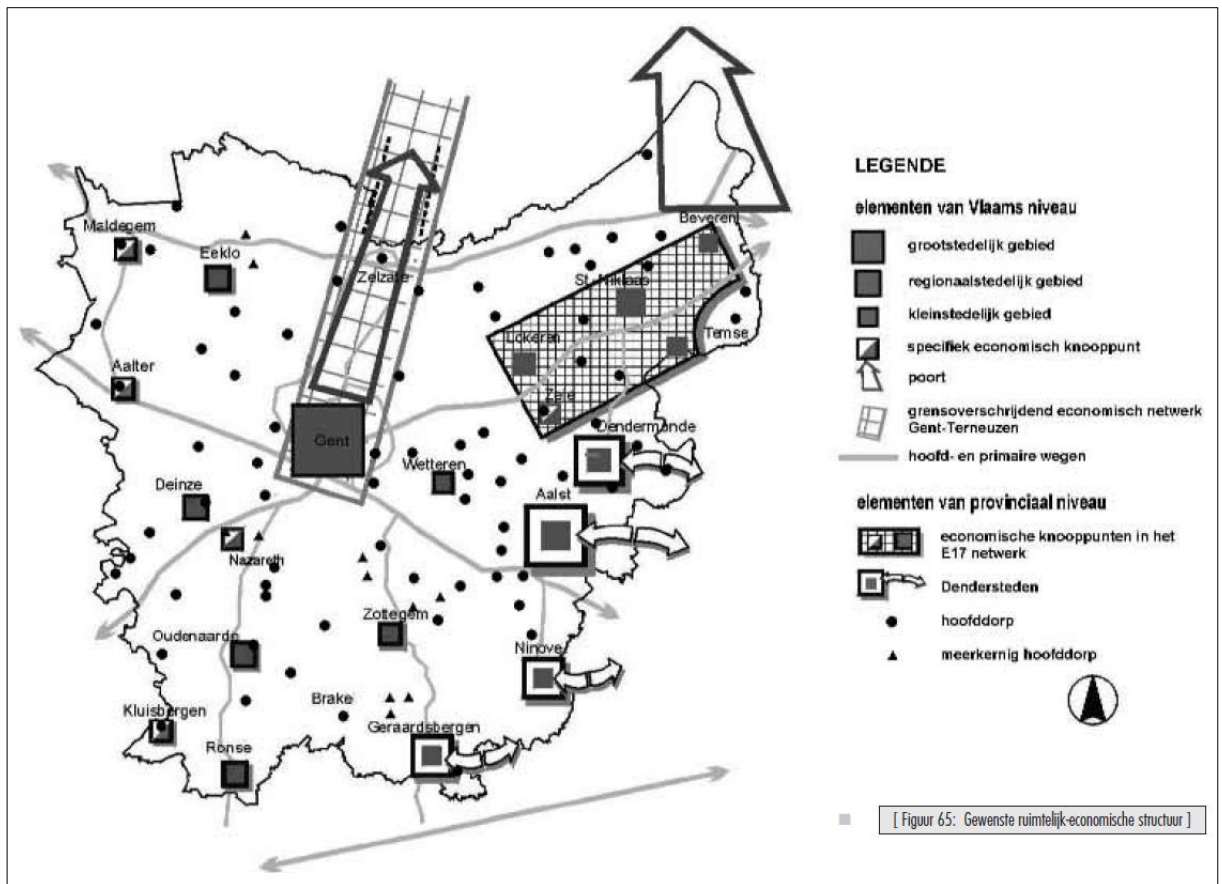
In het woonweefsel van de hoofddorpen en woonkernen van het buitengebied kan, rekening houdend met het schaalniveau en de hiërarchie van die kern, planmatig en in functie van het wonen bijkomende ruimte voor handel voorzien worden. Deze handelszaken hebben een woonondersteunende functie voor de desbetreffende kern (kruidenier, bakker, buurtwinkel,...). Zij dienen in oppervlakte beperkt te blijven. Een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> per handelsentiteit is hierbij richtinggevend. De totaliteit van de oppervlakte voor handel in deze kernen dient ook in zijn totaliteit beperkt te blijven en in overeenstemming te blijven met het niveau van de betrokken kern. Bijkomende voorzieningen dienen planmatig getoetst te worden aan het bestaande handelsapparaat en de omvang van de kern (aantal huishoudens), aan de nog bestaande mogelijkheden om kleinhandel te realiseren in het woonweefsel (bv. verlaten panden, ...).

Bij de inplanting van nieuwe kleinhandel zowel in de hoofddorpen als woonkernen wordt ook rekening gehouden met :

- de ruimtelijke draagkracht van de kern en van de directe omgeving in het bijzonder,
- de mobiliteitsimpact van de nieuwe vestiging,
- de bereikbaarheid en ontsluiting (centrale voorzieningen, ligging in het woonweefsel,...)
- de verweefbaarheid en inpassing in de omgeving

Sluipende uitgroei van handel in buitengebiedkernen tot grootschalige detailhandelszaken moet tegengegaan worden. In het bijzonder moet vermeden worden dat in deze kernen van het buitengebied een kleinhandelsapparaat zou ontstaan dat thuishoort in de stedelijke gebieden.

Nieuwe grootschalige detailhandel (van bovenlokaal belang<sup>37</sup>) (1000 m<sup>2</sup> en meer) moet voorzien worden in de stedelijke gebieden.

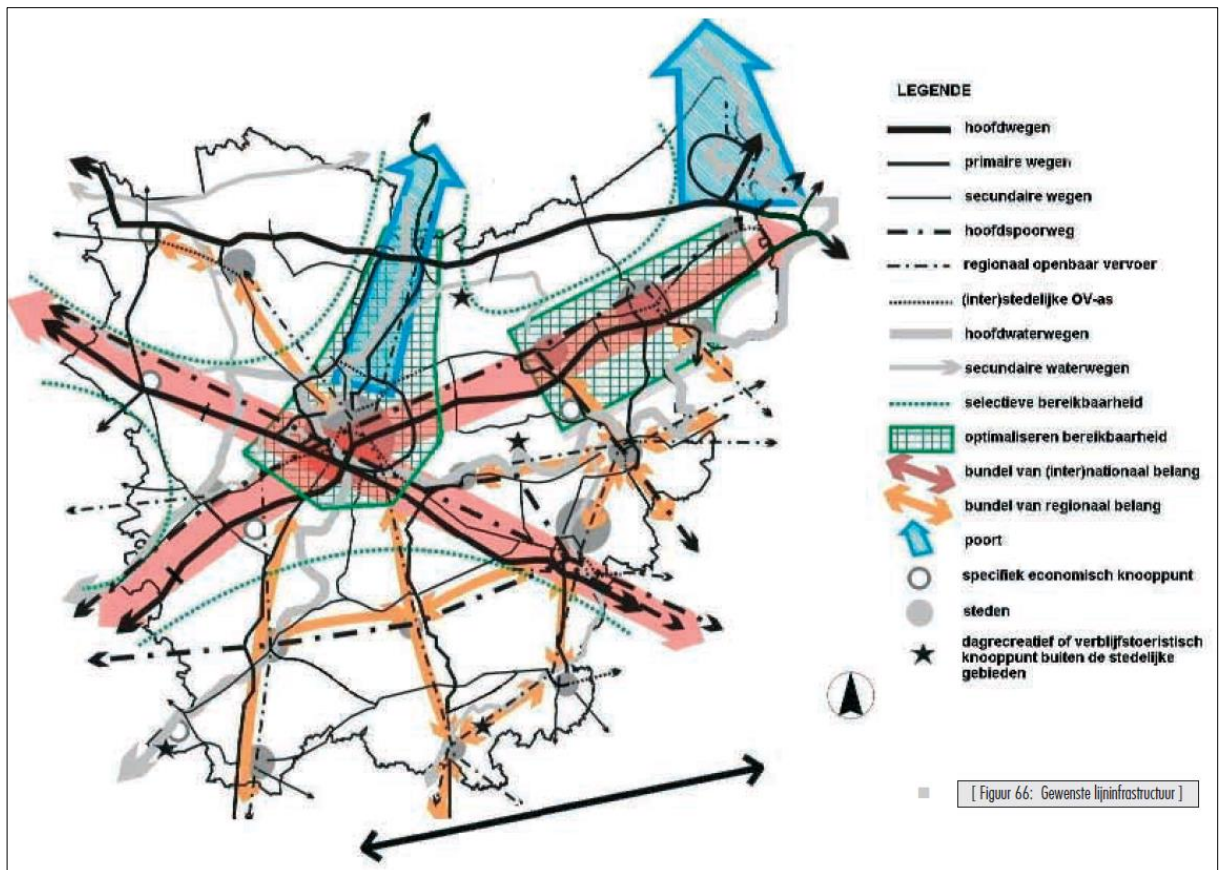


Figuur 21: Gewenste ruimtelijk-economische structuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

- Voor de lijninfrastructuur:

De wegontsluiting omkadert het westelijk openruimtegebied met N49/A11, N44 Maldegem – Aalter, E40 en R4-west. De omvorming van de N49/A11 tot hoofdweg gebeurt door het Vlaams Gewest. Slechts een beperkt aantal opritten zullen behouden blijven. Dit zijn alvast de N44 (Maldegem), R43 (Eeklo), R4 West en R4 Oost. De specifieke verkeersafwikkeling volgt uit de streefbeeldstudie voor de N49/A11.

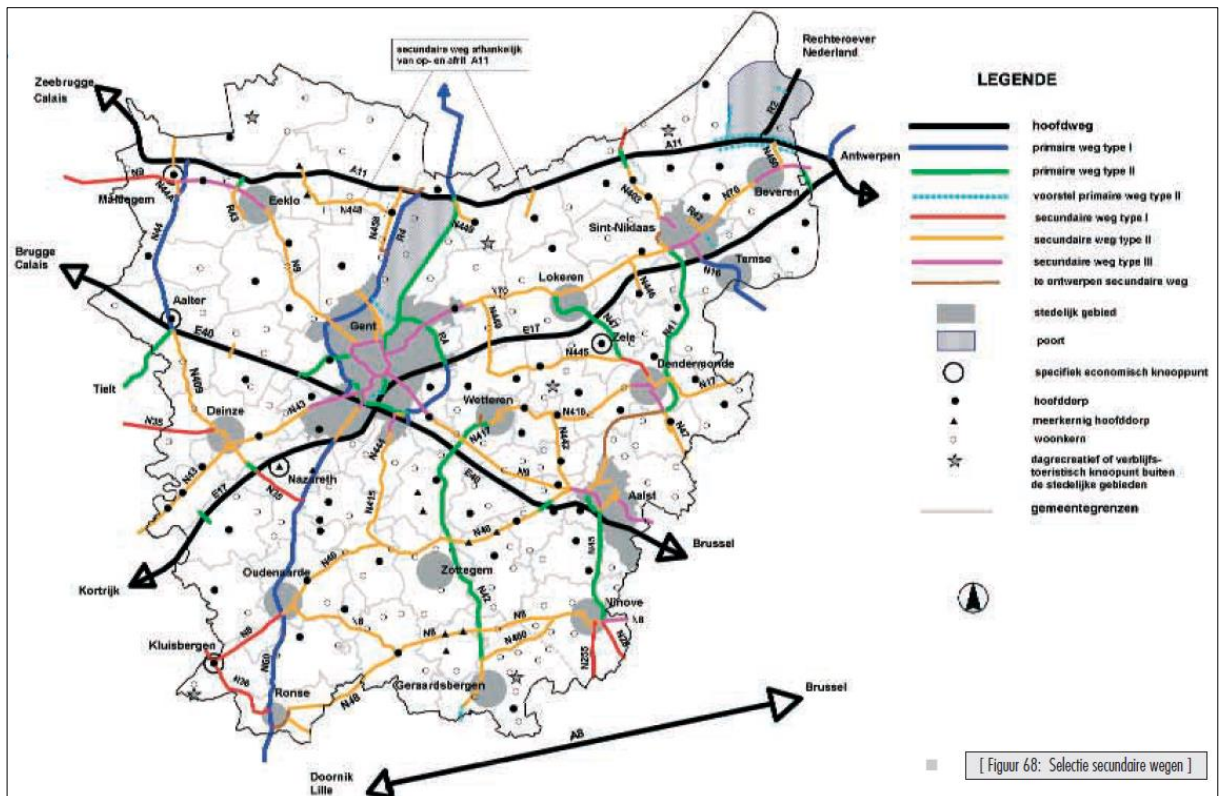
Assenede behoort grotendeels tot een laagdynamische zone, een luwtezone in bereikbaarheid. Men wenst hier in het buitengebied geen ongewenste dynamiek op gang te brengen. De oude spoorwegberm op de as Zelzate / Eeklo / Maldegem is een zoekzone voor de vervollediging van het fietsroutenetwerk in het noorden van de provincie. Binnen de gemeente Assenede werden reeds een aantal routes geselecteerd binnen het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. Het betreft o.a. de route aan de noordzijde van het Leopoldkanaal (lange afstandsroute Zelzate – Knokke).



Figuur 22: Gewenste lijninfrastructuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

Bij de selectie van de secundaire wegen zijn binnen het grondgebied van Assenede volgende trajecten geselecteerd:

- N448 van Ertvelde (N458) tot A11/N49 (knooppunt1, R4-west) / deels te ontwerpen
- N448 van N456 (Lembeke) tot Ertvelde (N458) indien er op de A11/N49 ter hoogte van Kaprijke geen aansluiting komt
- N458 van R40 tot N456 (Zeeschipstraat)
- N458 van Ertvelde (N448) tot R4-west (knooppunt 5, R4-west) / deels te ontwerpen.



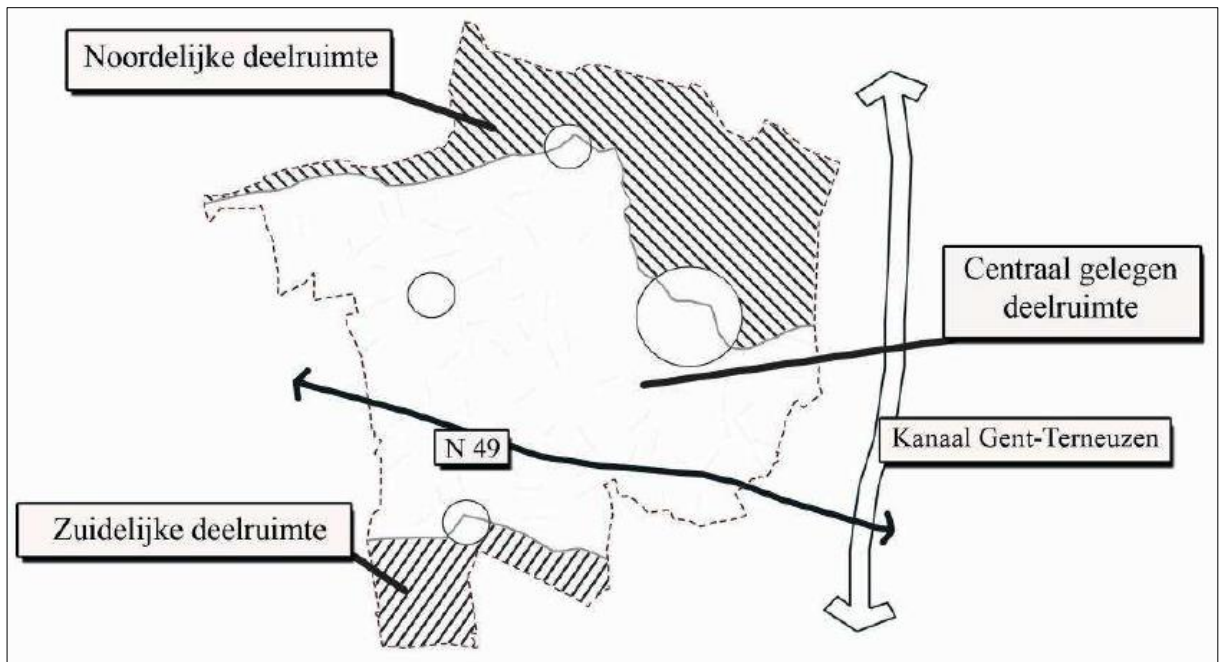
Figuur 23: Selectie secundaire wegen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

### 4.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

Het GRS is goedgekeurd door de deputatie van Oost-Vlaanderen op 19/02/2009. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

#### 4.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur

Assenede wordt in het GRS verdeeld in 3 deelruimtes: een Noordelijke Deelruimte (gebied in het noorden van de gemeente tussen de kernen van Boekhoute en Assenede en de gemeentegrens), een Centrale Deelruimte (gebied in het centrum van de gemeente tussen de kernen van Boekhoute, Assenede en Oosteeklo, incl. alle kernen) en een Zuidelijke Deelruimte (gebied in het zuiden van de gemeente tussen de kern van Oosteeklo en de gemeentegrens).



Figuur 24: Opsplitsing van de gemeente Assenede in 3 deelruimten (bron: GRS Assenede)

Het plangebied is gelegen in het “centraal deelgebied” dat een restant is van het oorspronkelijke coulissen of bocagelandschap (Houtland) met een afwisseling van weiden en akkers omzoomd door opgaande begroeiing. Het is een open tot halfopen landschap met bebouwing in kernen en linten langs de verbindingswegen tussen de kernen. Het is een landbouwgebied van gemengde en akkerbouwbedrijven. Het is een relatief onaangestast openruimtegebied met een voor de landbouw goede perceelstructuur. Het natuurlijke reliëf in het centrale zandgebied vertoont slechts een flauwe helling van zuid naar noord, zodat de stroomrichting van de meeste beken eveneens zuid-noord verloopt. Van echte beekvalleien is nauwelijks sprake. Het verval is gering en typische structuurkenmerken (meandering) lijken te ontbreken. Er is veeleer sprake van een netwerk aan waterlopen, die door de mens zijn vergraven met het oog op een maximale ontwatering.

Het GRS vermeldt tevens het volgende:

“... ”

*Bij de kern van Assenede bevinden zich twee kleinere bedrijfsterreinen aan Trieststraat en Leegstraat – Kapellestraat. Beide zijn in gebruik door ECA dat zich hier als historisch bedrijf bij de kern vestigde. Het bedrijf levert autozetelbekleding voor Volvo.*

“... ”

*Het bedrijventerrein Kapellestraat – Leegstraat heeft een oppervlakte van 1.8ha en is niet volledig ontwikkeld (75% onbezet terrein). Het bedrijf ECA, dat hier is gevestigd, heeft plannen om het gebied verder te ontwikkelen.*

“... ”

(GRS, informatief deel, bestaande economische structuur, pagina 35 van 70)

“... ”

*Het bedrijfsgebied van ECA sluit aan bij de zuidelijke uitlopers van de dorpkern. Het is volledig ontwikkeld voor wat betreft de site Trieststraat en zal verder worden uitgebouwd aan de Leegstraat – Kapellestraat.*

“... ”

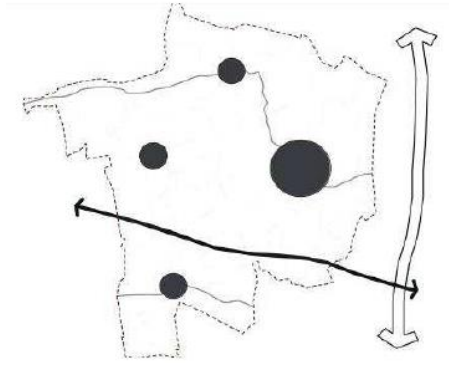
(GRS, informatief deel, dorpskern Assenede, pagina 48 van 70)

#### 4.3.2. Visie op de ontwikkeling van de Centrale Deelruimte

De visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Assenede wordt vertaald in een ruimtelijk concept. Het resultaat is de gewenste ruimtelijke structuur.

De visie op de ontwikkeling van de deelruimten gebeurt aan de hand van concepten. Voor de Centrale Deelruimte zijn deze:

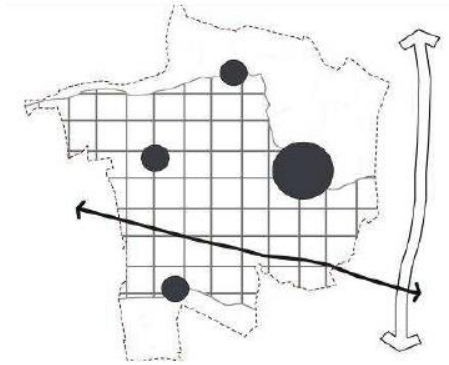
- Dorpskernen dragers van maatschappelijke ontwikkelingen



Assenede en in mindere mate ook Bassevelde, Boekhoute en Oosteeklo zijn de plaatsen waar de voorzieningen zijn geconcentreerd. Het woonbeleid is erop gericht de centrumfunctie te versterken. Dit betekent:

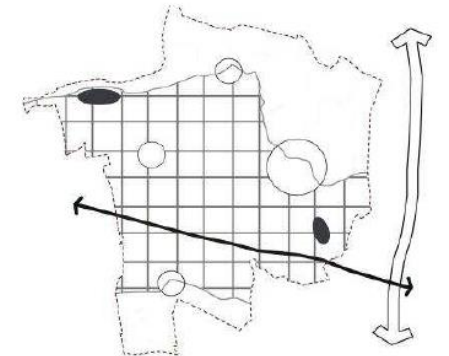
- kernversterkend wonen
- winkels, diensten en voorzieningen uitbouwen op schaal van de kern
- uitbouwen van recreatievoorzieningen en toeristisch aanbod (plattelandstoerisme) in aansluiting met de dorpskernen
- goede bereikbaarheid met alle vervoermiddelen garanderen

- Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving



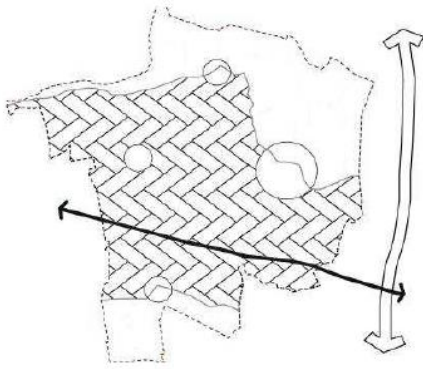
De groei van het aantal woningen wordt afgestemd op de lokale behoeften. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met het aspect van het landelijk wonen en de eigen dichtheid van het gebied. Initiatieven worden genomen inzake woningvernieuwing en sociale woningbouw. Door herwaardering van het openbaar domein kan de woonomgeving aantrekkelijker gemaakt worden. Binnen de kern zelf wordt het behoud van waardevolle groene ruimten nagestreefd en het doordringen van openruimte tot tegen de kern ondersteund.

- Landelijk wonen in de openruimte



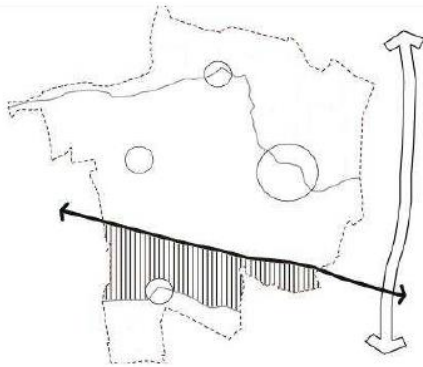
Los van de dorpskernen bevinden zich een groot aantal woningen in de open ruimte. Het betreft doorgaans linten van woningen tussen de dorpskernen. Het behoud van al deze verspreide woningen wordt vanuit de eigenheid van het gebied ondersteund. Landsdijk en Triest vormen landelijke nederzettingen. Ontwikkelingen kunnen enkel plaatsvinden binnen de bestaande juridische voorraad van het gewestplan. Een beperkte uitbreiding in volume van de bestaande woningen is zinvol vanuit de noodzaak tot kwalitatief wonen.

- Landbouw als drager van het landelijke gebied



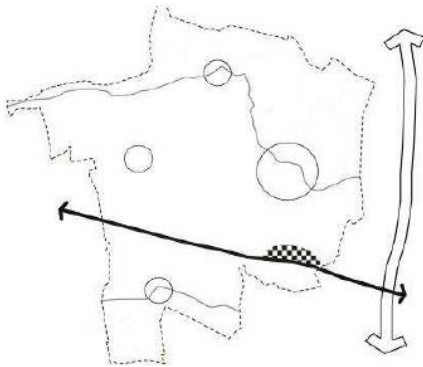
Het vrijwaren van het landbouwgebied is zinvol, gelet op de dynamiek van de landbouwsector. Het betreft een weinig versnipperd en goed gestructureerd agrarisch gebied dat zorgt voor een sterke landbouwstructuur. Aan de landbouw moeten de nodige kansen geboden worden voor verdere bedrijfsontwikkeling, waarbij zowel de grondgebonden als de niet grondgebonden landbouw kansen moet krijgen. Andere economische functies los van de landbouw kunnen behouden blijven, en beperkt ontwikkelen voor zover ze functioneren van de landbouw niet structureel hinderen.

- Ruimte voor hoogdynamische landbouw



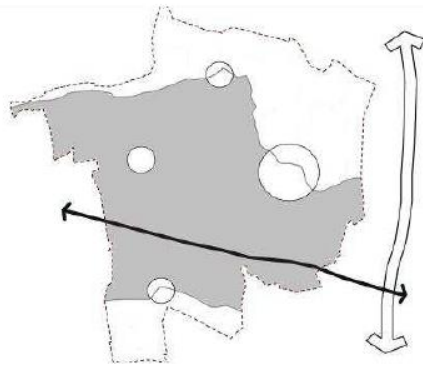
In het zuiden van de gemeente, net onder de N49 situeren zich een aantal tuinbouwbedrijven naast veeteeltbedrijven op de armere zandgronden. Het gemeentelijk structuurplan wil een kader geven voor het duurzaam ruimtegebruik naar deze hoogdynamische functies. Naast de glastuinbouw zal er aandacht gaan naar andere intensieve teelten zoals o.a. veredeling, varkensteelt, kippenteelt.

- Uitbouwen bedrijvigheid in aansluiting met de hoofdkern



Het gebied ten zuiden van de dorpskern Assenede leent zich voor de uitbouw van de bedrijvigheid in aansluiting met de N49. Het betreft een goed ontsloten gebied met een concentratie van zowel ambachtelijk als agrarisch gerelateerde bedrijvigheid. De natuur en landschapwaarden zijn hier beperkt. De gemeente wenst dat de AKMO zone en omgeving Zelzatestraat – Stoepestraat op het vlak van bedrijvigheid een functie opneemt op bovenlokaal niveau.

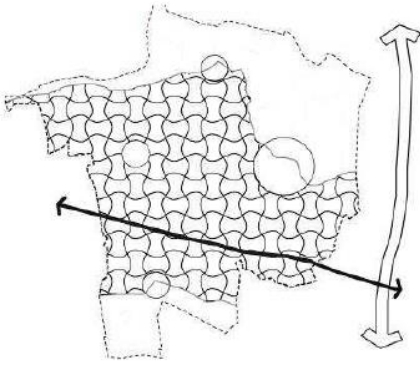
- Uitbouwen van het ecologisch netwerk



Natuurwaarden die verspreid voorkomen in de vorm van lijn- en puntvormige elementen zoals bomenrijen, houtkanten, natte graslanden en watergangen worden aan elkaar gekoppeld door de realisatie van een ecologisch netwerk. Dit is noodzakelijk voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten. In het overgangsgebied tussen polders en zandgrond wordt de nadruk gelegd op het netwerk gevormd door de houtkanten en watergangen. Het behoud en waar mogelijk versterken van de natuurwaarde staat er voorop zonder evenwel een waardevermindering voor de landbouw te impliceren.



- Recreatief medegebruik uitbouwen



Het agrarisch gebied leent zich voor het recreatief medegebruik door extensieve recreatie (fietsen en wandelen). De uitbouw van een netwerk kan worden ondersteund.

#### 4.3.3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren

- Gewenste agrarische structuur
  - Bestemmen landbouwgebied gericht op gemengde bedrijvigheid.  
De landbouwgebieden in de centrale deelruimte worden omwille van hun diversiteit aan agrarische activiteiten (zowel akkerbouw, tuinbouw, als veeteelt) ook gekenmerkt door een veelheid aan landbouwlandschappen (open weiland, grootschalige akkers, glastuinbouw,...). Deze gebieden worden ook in de toekomst voor de landbouw afgebakend. Het in evenwicht houden van de grondgebonden als de niet grondgebonden landbouw is er aan de orde. Voor de glastuinbouw wordt een specifieke zone ten zuiden van de N49 gereserveerd. Het is een gebied waar zich vandaag reeds een aantal grote landbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven bevinden. Het is een zone waar de ruimtelijk draagkracht ten aanzien van natuur en landschap, ten aanzien van mobiliteit en ten aanzien van waterhuishouding de meeste mogelijkheden biedt. Het betreft een zone voor hoogdynamische landbouw.
- Gewenste natuurlijke structuur
  - Versterken van natuur in waterlopen en watergangen als blauwgroene aders door het landschap.  
Water vormt een verbindingselement zowel in de noordelijke polders als in het centrale deelgebied. Bij het herstellen en versterken van het netwerk moet naast de waterloop de aandacht vooral uitgaan naar de oeverzones. Het behoud en versterken van de natuurwaarde staat er voorop naast waterberging en watertransport.
  - Versterken van het bestaande ecologisch netwerk.  
Natuurwaarden die verspreid voorkomen in de vorm van lijn- en puntvormige elementen zoals bomenrijen, houtkanten, bermen en sloten worden aan elkaar gekoppeld. Dit is noodzakelijk voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten.
  - Lokale verbindingszones voor natuur.  
Waterlopen en watergangen kunnen ook op lokaal vlak verbindingselementen zijn voor natuur in gebieden waar de landbouw structuurbepalend is. Het behoud en het versterken van de natuurwaarde langs de waterinfrastructuur staat voorop. Bij de uitbouw van lokale verbindingszones voor natuur moet rekening gehouden worden met de bestaande landbouwuitbating en met het decreet op integraal waterbeheer. De uitbouw steunt hier op een doorgedreven samenwerking tussen de

verschillende beheerders van de waterlopen. Recreatievormen op en langs de waterloop zullen worden afgestemd op de draagkracht ervan. Het betreft de volgende elementen: Vlietbeek, Kloosterbeek, Maatbeek, Isabellastroom, Zwarte Sluisbeek, Rijschootbeek, Oosteeklose beek.

- Gewenste nederzettingsstructuur
  - Assenede, aangenaam wonen in een landelijke omgeving.  
De gemeente wil zich ontwikkelen als een gemeente waar het aangenaam wonen is. De aandacht inzake het woonbeleid is gericht op het streven naar een voldoende aanbod aan kwaliteitsvolle woonegelegenheden, die beschikbaar en betaalbaar moeten zijn voor de verschillende bevolkingscategorieën. Kwaliteitsvol wonen mag daarbij niet beperkt blijven tot nieuwbouwprojecten en verkavelingen. Er zal de nodige aandacht geschonken worden aan renovatie en vernieuwing van de dorpskernen. Verdichtingsprojecten in het centrum vormen een impuls voor kwalitatief wonen in de kern. Uitgaande van de dynamiek van de kernen is het beleid er op gericht om de leefbaarheid te garanderen. Dit beleid integreert zowel ruimtelijke als sociaal-culturele en economische maatregelen en houdt rekening met de multifunctionaliteit en de dynamiek van de verschillende kernen.
  - Woonbeleid gericht op de versterking van de kernen.  
Het gemeentelijk woonbeleid richt zich op de volgende pijlers om de woningbehoefte voor het komende decennium op te vangen: verdichting door woonvernieuwing te stimuleren (omvormen van kleinere, oudere woningen naar in hoofdzaak comfortabele ééngezinshuizen), het realiseren van enkele strategische inbreidingsprojecten en het kwalitatief uitbouwen van de kern binnen de woongebieden. Naast het realiseren van woonvernieuwing moet de uitbouw van een aantrekkelijk openbaar domein een kwalitatieve woonomgeving bieden.

Bij de uitbouw en versterking van de kernen wordt rekening gehouden met een gemiddelde dichtheid van 15w/ha, conform principes Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Afwijken ervan kan enkel mits grondige motivering, waarbij de globale dichtheid van het gebied deze van het buitengebied moet benaderen. De locatie van de zones die in aanmerking komen voor verdere verdichting houdt o.a. rekening met de typologie van de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

- Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften.  
De klemtoon in het woonbeleid dient te liggen op het aanbieden van betaalbare huisvesting (huur en koop, groot en klein, eengezinshuizen en beperkt ook appartementen). Deze kunnen particulier (mogelijk mits tussenkomst van bouwpromotor), via huisvestingsmaatschappijen of door een overheidsinstantie worden gerealiseerd. De gemeente Assenede beschikt momenteel over voldoende aanbod aan eengezinshuizen. Om op de algemene tendens van de gezinsverdunning in te spelen, moet er aandacht zijn voor kleine comfortabele woningen. Het realiseren van andere woonvormen kan voor een stuk hieraan tegemoet komen. Om het wonen in de gemeente aantrekkelijk te maken zal een gedifferentieerd aanbod worden aangeboden.

Ook het stimuleren van voldoende bejaardenhuisvesting o.a. in de vorm van serviceflats en begeleid wonen kan tegemoet komen aan een behoefte van bejaarden om anders te gaan wonen. De voorzieningen in rustoorden kan momenteel aan de lokale behoefte beantwoorden. De thuiszorg wordt sterk aangemoedigd. Het woonbeleid moet het dan ook mogelijk maken dat op één woonerf meer dan één generatie samenwoont, waarbij elke generatie zijn eigen private leefruimte heeft. Meer-generatie-woningen zouden een plek moeten krijgen in een gemeentelijk woningbouwbeleid.

- Aandacht voor de kwaliteit van de ruimte.  
Het is gewenst dat zoveel mogelijk woningbouwprojecten / renovatieprojecten een bijdrage leveren aan een goede ruimtelijke uitbouw van de gemeente. projecten moeten zich op een logische manier inpassen in de bestaande structuur van elk deelgebied en elke kern. Elk bouwproject dient van een behoorlijke architecturale kwaliteit te zijn die inspeelt op de omgeving. Elk bouwproject hoort rekening te houden met de aanwezige zichten (panorama's) en structuurbepalende elementen. Daarnaast wordt bij nieuwe bouwprojecten (renovatie / nieuwbouw) rekening gehouden met het fysisch systeem (grondwater, reliëf,...) en met het milieuaspect (bijvoorbeeld minimale verharding, openhouden tuinzone, infiltratie van regenwater). In dit kader dient gezocht te worden naar initiatieven en instrumenten voor deze waardevolle ontwikkeling te bewerkstelligen. Hierbij kan men denken aan de opmaak van een beeldkwaliteitsplan voor de dorpskernen. De gemeente waakt over de bescherming van waardevolle gebouwen, inzonderheid van voorgevels en dorpsgezichten die omwille van architecturale, esthetische en/of historische redenen maximaal bewaard dienen te worden.
- Assenede is geselecteerd als hoofddorp.  
Assenede wordt in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan als hoofddorp geselecteerd omwille van de schaal en dichtheid. De woonfunctie heeft hier een belangrijke rol. De kern kan uitbreiden d.m.v. invulling van de bestaande woongebieden en aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, indien in overeenstemming met de lokale behoeften en conform de gemeentelijke taakstelling. Voorzieningen kunnen er uitbreiden op schaal van het hoofddorp.
- Gewenste economische structuur
  - Behoud lokale bedrijventerreinen.  
De bestaande bedrijfszones worden behouden als concentratiezones voor lokale bedrijven. Het lokaal bedrijventerrein "Stoepe" in aansluiting met de AKMO bedrijfszone langs de Stoepestraat zal zijn invulling krijgen. Binnen de dorpskern van Assenede situeert zich het historisch gegroeid bedrijf ECA. Het kan behouden blijven mits de integratie in de woonomgeving verder wordt geoptimaliseerd. Het bedrijfsgebied aan de N458 blijft behouden en kan beperkt worden uitgebreid in functie van de uitbouw van het milieupark. Het bedrijfsgebied aan de Leegstraat zal verder worden ingevuld door ECA, die eigenaar is.
  - Behoud historisch bedrijf ECA  
In aansluiting met de kern Assenede bevindt zich het historisch bedrijf ECA dat functioneert op bovenlokaal niveau (de firma ECA opereert er als "green-

field supplier"<sup>1</sup> voor bedrijven in de Gentse kanaalzone). Het bedrijf heeft een oppervlakte van ongeveer 3.5ha aan de Trieststraat Assenede voor wat betreft de hoofdzetel en een oppervlakte van 1.5ha langs de Leegstraat, in gebruik voor opslag en distributie. Het is een historisch gegroeid bedrijf dat belangrijk is voor de plaatselijke werkgelegenheid en omwille van de bestaande infrastructuur niet zomaar verplaatst kan worden.

Voor de site Leegstraat zal een verdere invulling van het bedrijfsgebied van het gewestplan door ECA worden gerealiseerd. De nadruk voor de ontwikkeling van de zone zal er liggen op de uitbouw van de ambachtelijke bedrijfsactiviteiten en kan niet enkel voor opslag en distributie worden gebruikt. De landschappelijke inpassing van de gebouwen als de buffering zowel naar de woonomgeving als naar het openruimtegebied toe zal door de gemeente met de nodige aandacht worden opgevolgd.

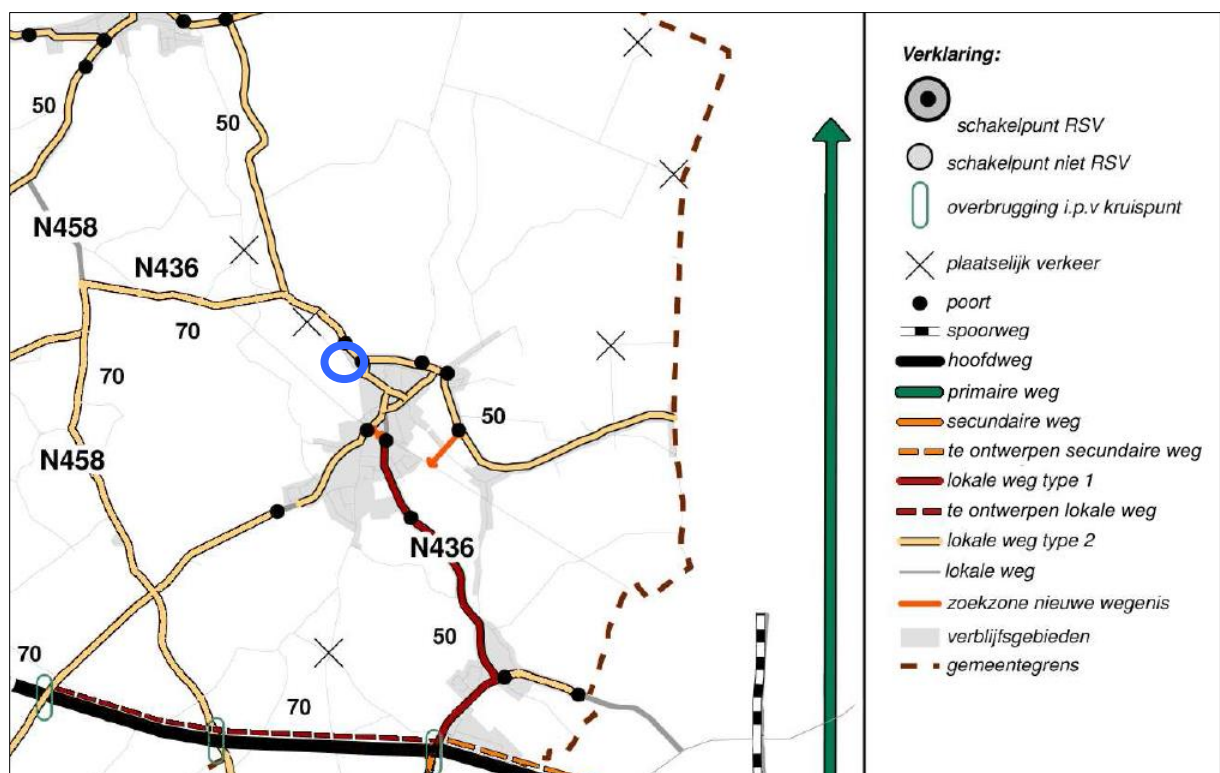
De keuze om verder invulling te geven aan het bedrijfsgebied Leegstraat wijkt af van de optie die werd genomen bij de opmaak van het BPA "Stoepe" als voorafname van het GRS, waarin het schrappen van de ECA site Leegstraat werd voorop gesteld. Deze keuze zal een element zijn in een geactualiseerde taakstelling voor de volgende beleidsperiode.

- Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Voor deze structuur zijn er geen bepalingen van belang voor onderhavig RUP.

- Gewenste lijninfrastructuur

De Kapellestraat (N436) is geselecteerd als lokale weg type II.



Figuur 25: Aanduiding van de geselecteerde wegen in de buurt van het plangebied (bron: GRS Assenede)

- Gewenste landschappelijke structuur

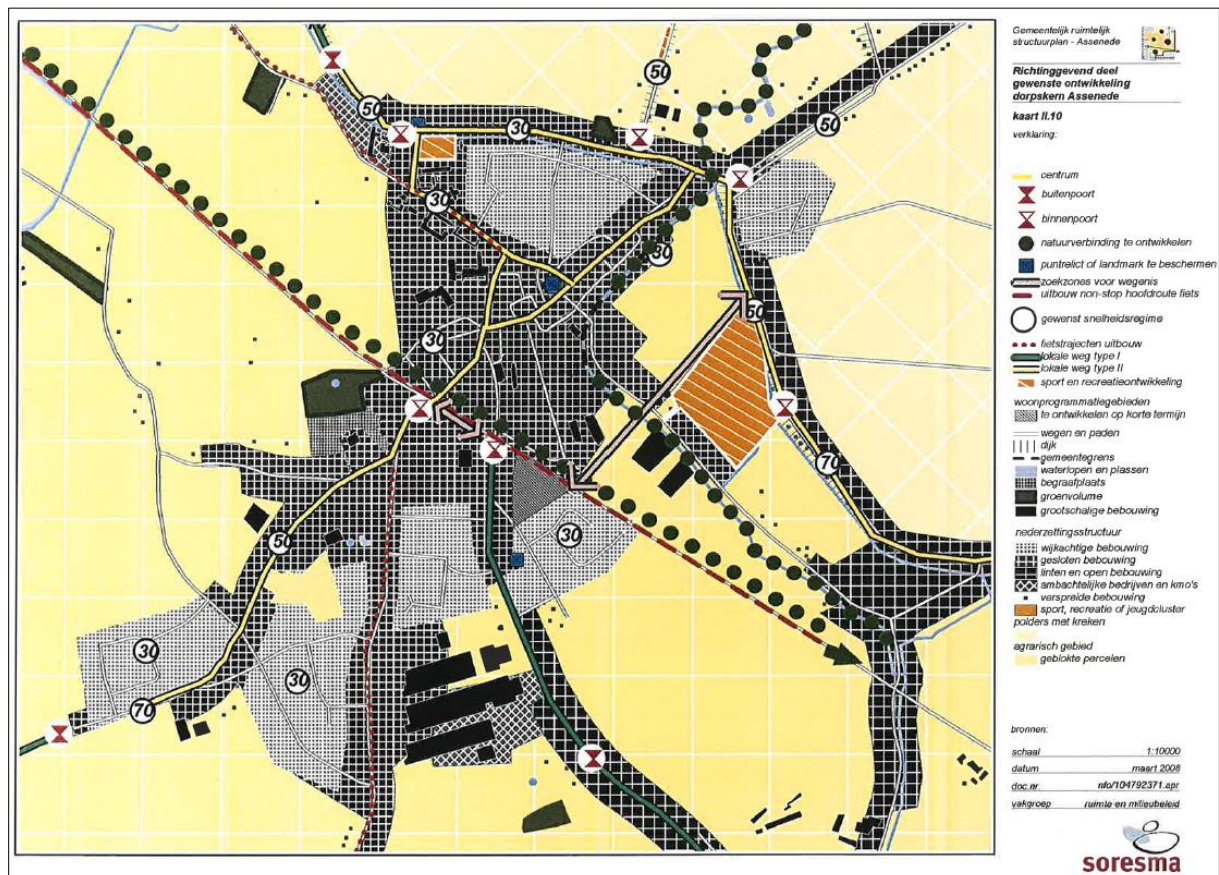
<sup>1</sup> Toeleverancier in de directe nabijheid

Voor deze structuur zijn er geen bepalingen van belang voor onderhavig RUP.

#### 4.3.4. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern Assenede

- Bedrijvigheid

Het optimaliseren van de bedrijfssite ECA Trieststraat gebeurt in overeenstemming met het behoud van de kwalitatieve woongebieden in aansluiting met het terrein. Aandacht zal vooral gaan naar buffering en het voorkomen van milieuhinder naar de aanpalende woonomgeving toe. Bij de verdere invulling van het bedrijfsgebied aan de Leegstraat waakt het bestuur over de landschappelijke integratie en ruimtelijke inbuffering naar de woonomgeving toe.



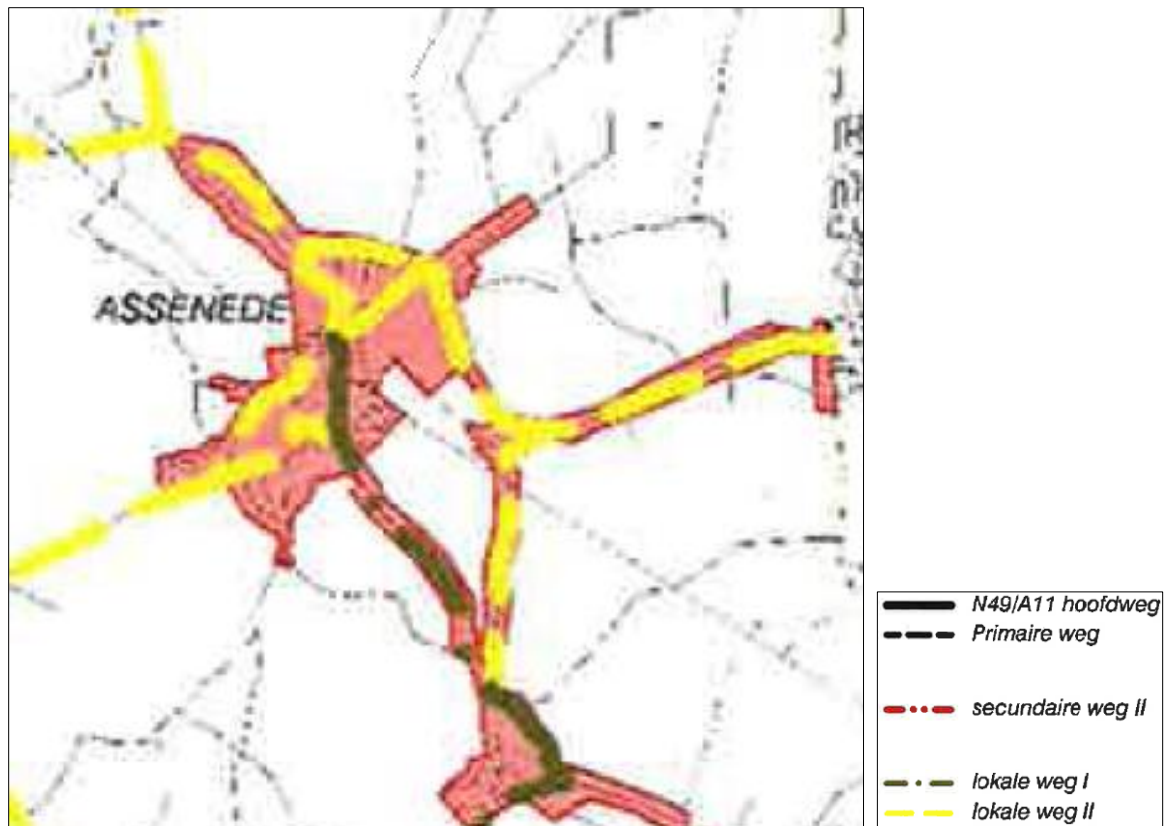
Figuur 26: gewenste ontwikkeling dorpskern Assenede (bron: GRS Assenede)

## 5. Andere relevante (beleids)plannen

### 5.1. Mobiliteitsplan

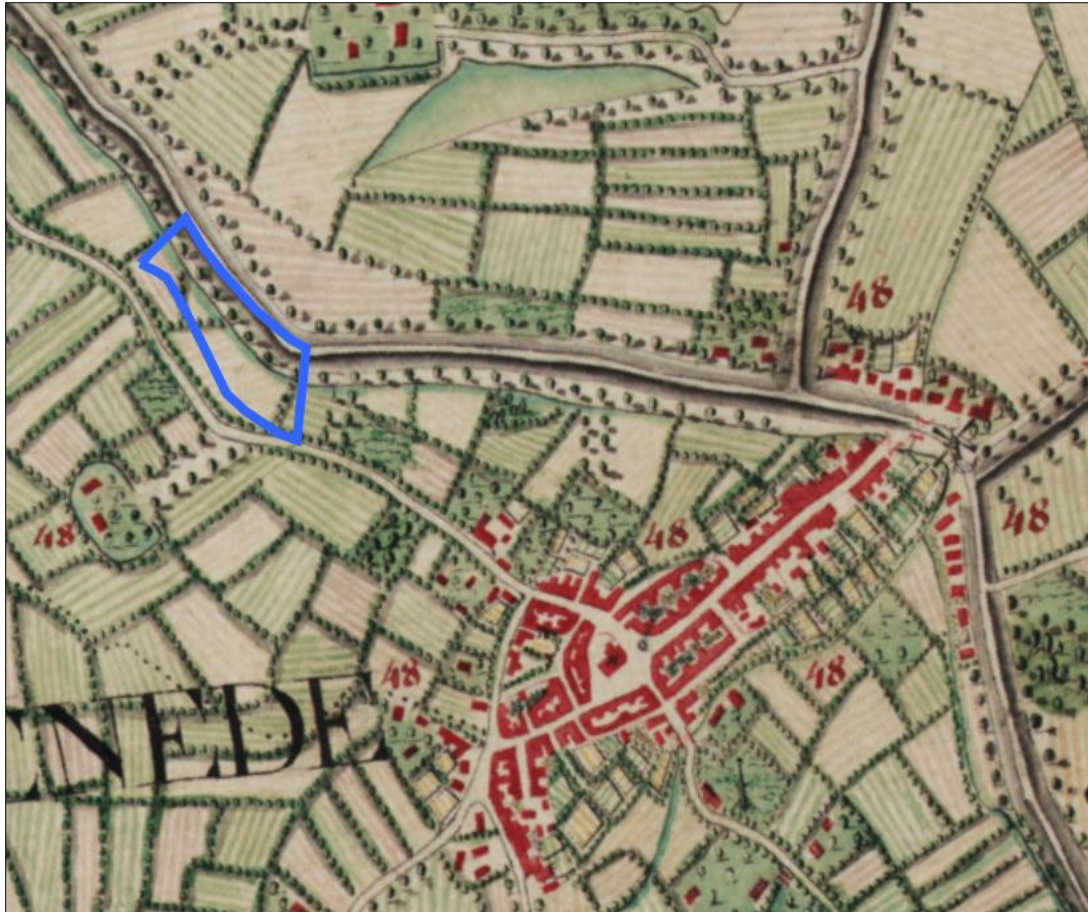
Het huidige beleidsplan van het mobiliteitsplan van de gemeente Assenede dateert van 1 juni 2017.

De Kapellestraat (N436) is geselecteerd als lokale weg type II.

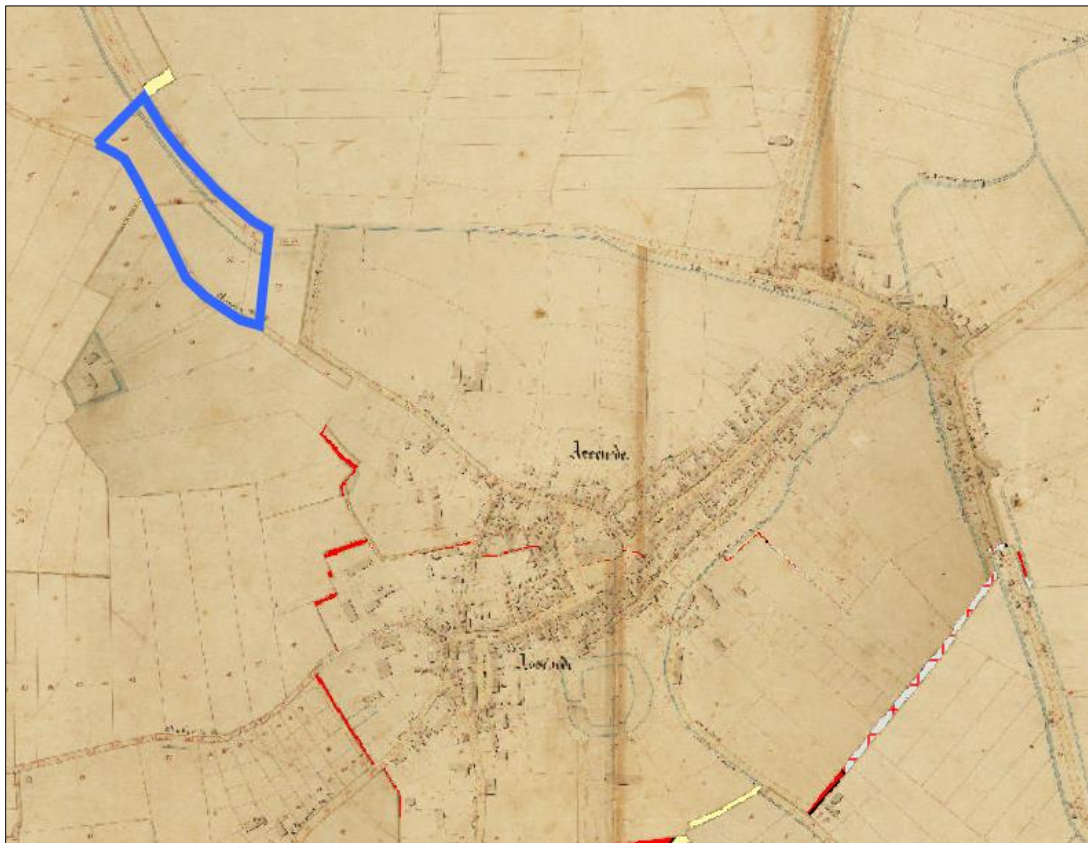


Figuur 27: Aanduiding van de geselecteerde wegen in de buurt van het plangebied (bron: mobiliteitsplan Assenede)

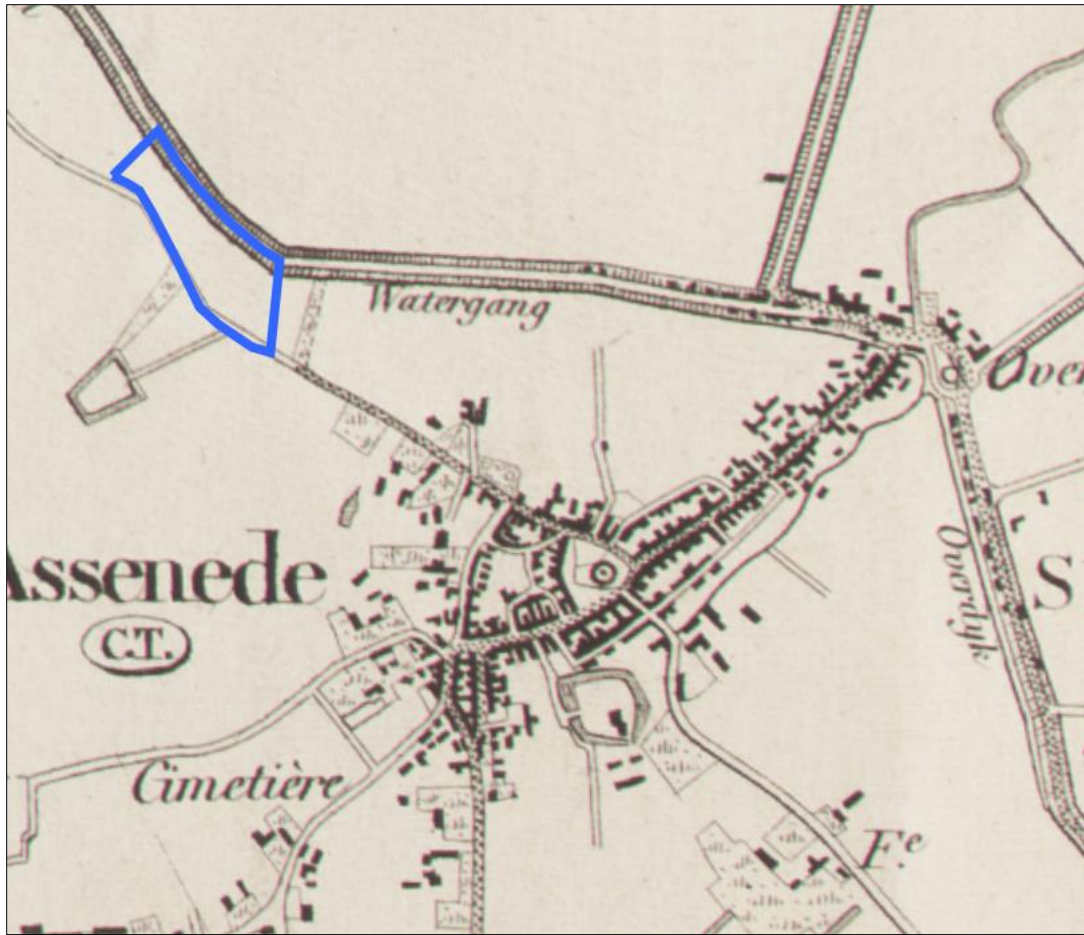
## 5.2. Historische kaarten



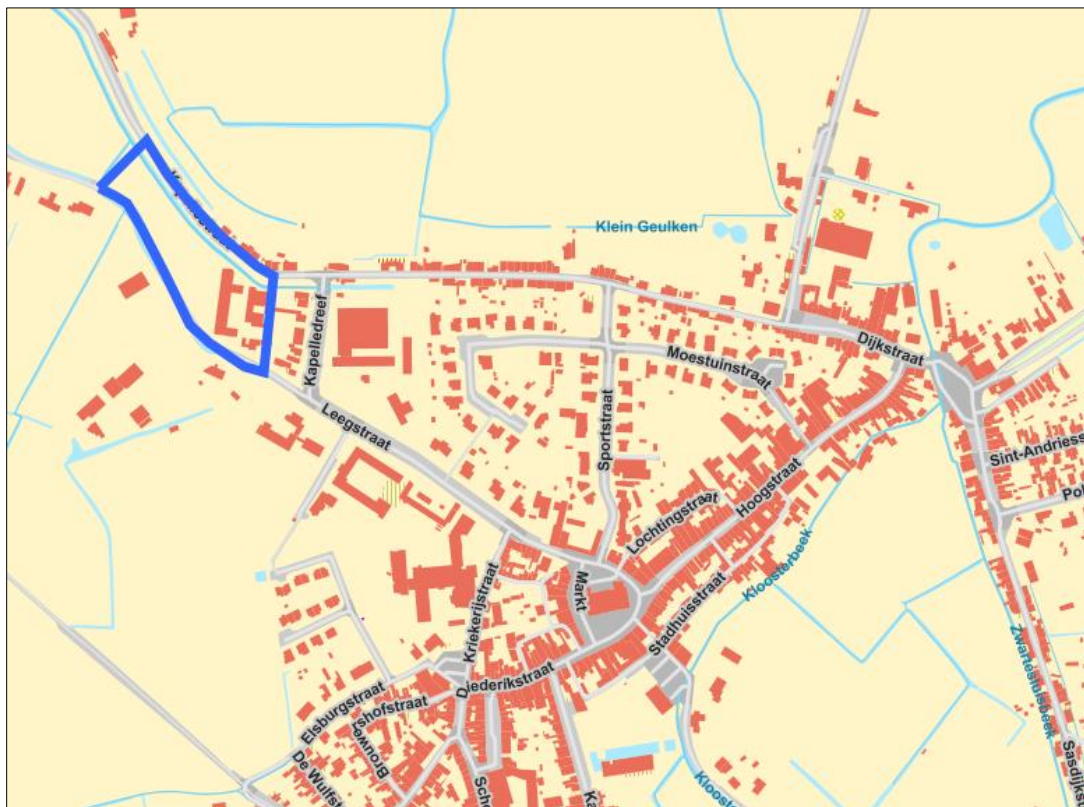
Figuur 28: het plangebied op de Ferrariskaart (tweede helft 18e eeuw)



Figuur 29: het plangebied op de Atlas der Buurtwegen (midden 19e eeuw)



Figuur 30: het plangebied op de Vandermaelenkaart (midden 19e eeuw)



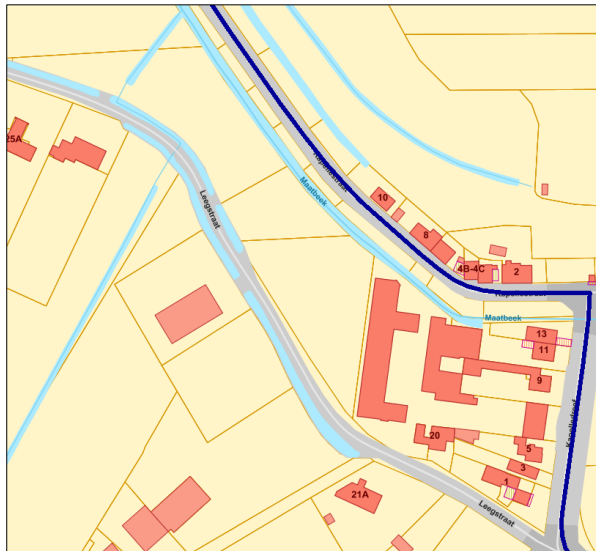
Figuur 31: het plangebied op de kaart van het GRB (heden)



Bovenstaande kaarten illustreren de historische evolutie van de site en de omgeving van de site. De Kapellestraat – Prins Boudewijnlaan en de Leegstraat waren er reeds in de tweede helft van de 18e eeuw. De Kapelledreef is pas vermeld vanaf midden 19e eeuw maar als voetweg. De bebouwing in het plangebied is enkel te zien op de meest recente kaart, het GRB.

### 5.3. Aanwezigheid openbaar vervoer

Het plangebied ligt op de rand van de kern van Assenede, ten noordwesten van de kerk en de markt. Het plangebied wordt ontsloten op de Leegstraat (omdat de Kapellestraat hoger is gelegen kan er niet rechtstreeks op ontsloten worden).



Buslijnen 52 (Gent Zuid – Assenede – Boekhoute) en 96 (Eeklo – Assenede – Zelzate) maken gebruik van de Kapelledreef – Kapellestraat. De bushalte Assenede Kriekerijstraat bevindt zich ca. 50m ten zuidoosten van het kruispunt Leegstraat – Kapelledreef.

Figuur 32: aanduiding van de reiswegen en haltes van De Lijn in de buurt van het plangebied

## 6. Watertoets

### 6.1. Algemeen

De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad.

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Op 25 mei 2007 werd het decreet aangepast.

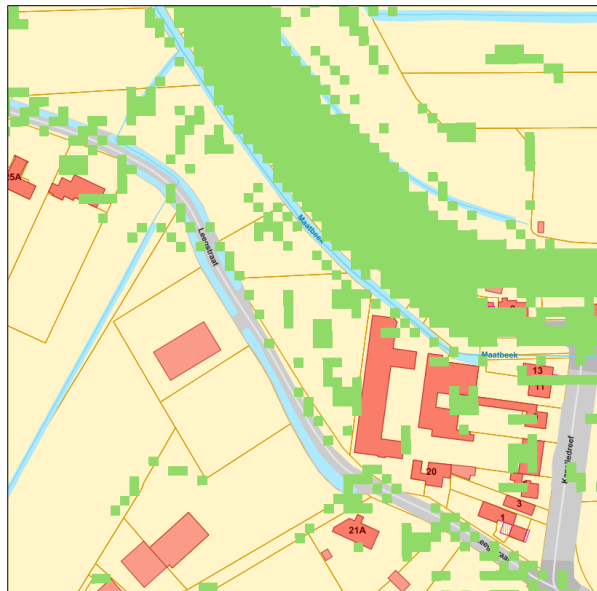
Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20 juli 2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen. Het besluit is richtinggevend voor de overheden die een vergunning moeten afleveren. Het geeft aan wanneer een adviesvraag relevant is voor de toepassing van de watertoets en aan welke waterbeheerder men dat advies kan vragen.

In 2010 en 2011 werd de toepassing van de watertoets geëvalueerd. Hieruit bleek dat, om van de watertoets een krachtiger instrument te maken o.a. in de strijd tegen wateroverlast, het besluit

moest aangepast worden. Op 14 oktober 2011 keurde de Vlaamse Regering een aanpassing van het uitvoeringsbesluit goed. Dit aangepaste besluit is in werking getreden op 1 maart 2012.

## 6.2. Gebiedsspecifieke toestand

- Erosiegevoelige bodems:



Het plangebied is ten zuiden van de geklasseerde waterloop niet erosiegevoelig, een paar lokale plaatsen uitgezonderd. Ten noorden van de geklasseerde waterloop is het plangebied wel erosiegevoelig.

Figuur 33: het plangebied op de kaart met de erosiegevoelige gebieden

- Topografie:



Het plangebied bevat diverse terrehellingen mede door de aanwezigheid van een waterloop en het feit dat de Kapellestraat hoger is gelegen dan het gebied ten noorden en ten zuiden ervan. Verder helt het plangebied af van zuidoost (ca. 3.9 mTAW) naar noordwest (ca. 3.4 mTAW).

Figuur 34: het plangebied op de hellingenkaart

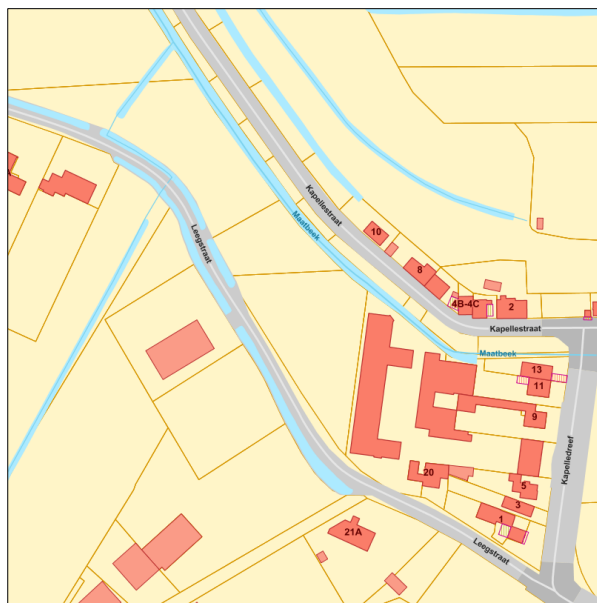
- Grondwaterstroming:



Het volledige plangebied is gelegen in een gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1).

Figuur 35: het plangebied op de kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden

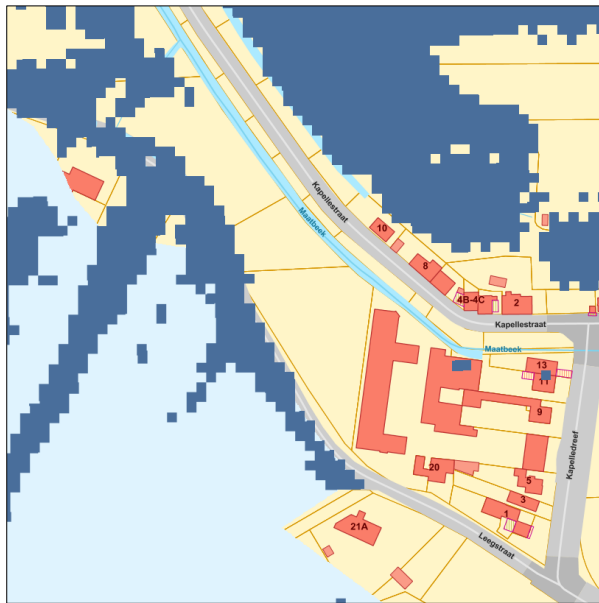
- Infiltratiegevoeligheid:



Het volledige plangebied is niet infiltratiegevoelig.

Figuur 36: het plangebied op de kaart met infiltratiegevoelige bodems

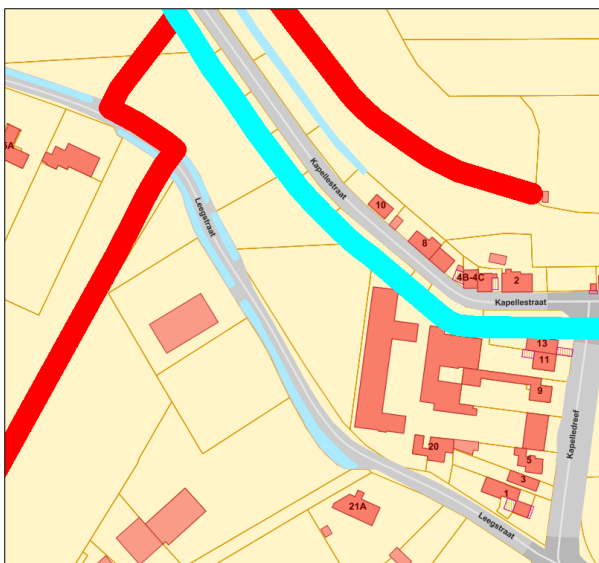
- Overstromingsgevoeligheid:



Quasi het volledige plangebied is niet overstromingsgevoelig. Enkel langs de noord- en zuidoostelijke grens is een effectief overstromingsgevoelige zone gelegen.

Figuur 37: het plangebied op de kaart met overstromingsgevoelige bodems (2017)

- Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA)



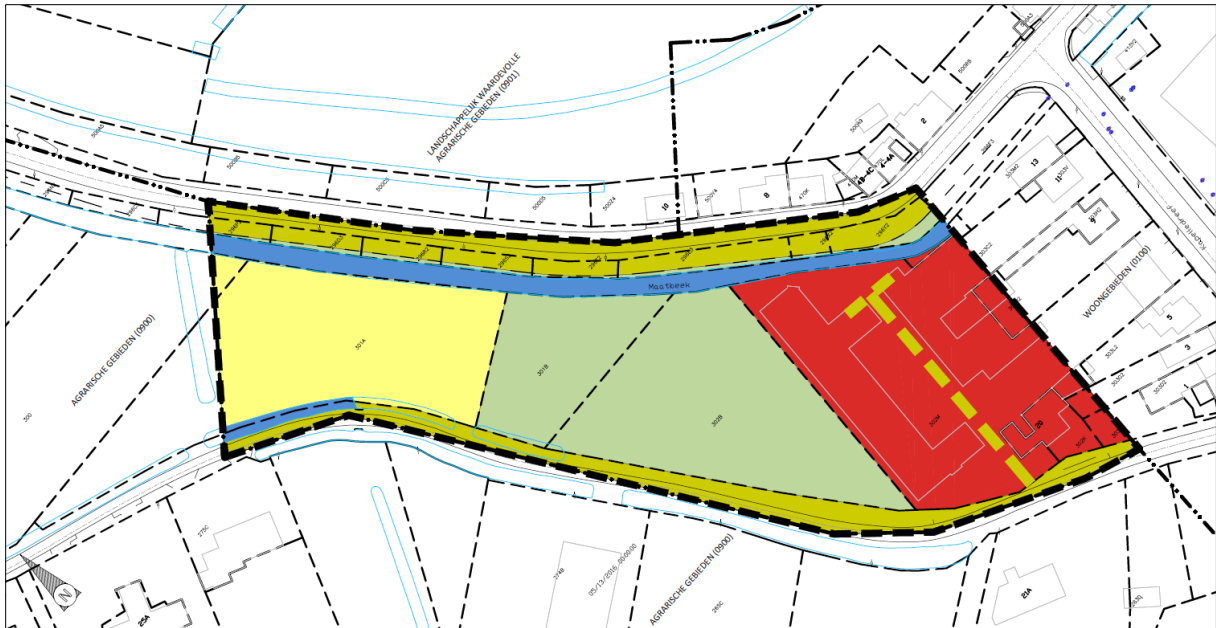
Binnen het plangebied zijn er twee geklasseerde waterlopen gelegen. In het noorden evenwijdig met de Kapellestraat is de Maatbeek gelegen, een waterloop van 2e categorie met naam 08215 en in beheer van de Zwarte Sluispolder, en evenwijdig met de Leegstraat is een deel van waterloop 08215b gelegen, een waterloop van 3e categorie die eveneens beheerd wordt door de Zwarte Sluispolder.

- Categorie
- Bevaarbaar
  - Geklass eerd, eerste categorie
  - Geklass eerd, tweede categorie
  - Geklass eerd, derde categorie
  - Niet geklasseerd
  - Gracht van algemeen belang

Figuur 38: het plangebied in de VHA

## 7. Visie

N.a.v. de ontvangen adviezen en inspraakreacties heeft het College van Burgemeester en Schepenen beslist om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling als volgt te voorzien:



Figuur 39: gewenste ruimtelijke ontwikkeling na adviesronde en inspraakmoment startnota

Overzicht beoogde bestemmingswijzigingen:

Bestaande bestemming	Beoogde bestemming	Grafisch bepaalde oppervlakte
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Woongebied (incl. overdruk voor ontsluitingsinfrastructuur)	Ca. 4838m <sup>2</sup>
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Agrarisch gebied	Ca. 3123m <sup>2</sup>
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Zone voor waterloop	Ca. 1222m <sup>2</sup>
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Overig groen	Ca. 5088m <sup>2</sup>
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Openbaar domein	Ca. 3451m <sup>2</sup>
	<b>TOTAAL:</b>	<b>Ca. 17722m<sup>2</sup></b>

### 7.1. Aftoetsing provinciaal beleidskader

Er wordt onderzocht of een omzetting van het bebouwd deel tot wonen mogelijk is volgens het provinciaal beleidskader aangaande de reconversie van leegstaande bedrijfssites.

AFTOETSINGSCRITEIA	AFTOETSING
Site dient gelegen te zijn in een geselecteerde kern van het buitengebied	De site is gelegen in de kern van Assenede die geselecteerd is als hoofddorp. De kern van Assenede is op wandelafstand gelegen van het plangebied. In de onmiddellijke omgeving situeren zich 2 scholen (Het Ooievaarsnest en de Wegwijzer), een gemeentelijke sporthal,

	een rustoord met aanpalend serviceflats, handelszaken, halte van de Lijn,...
Site kan omwille van ruimtelijke redenen niet meer voor de oorspronkelijke functie aangewend worden	De site is een verlaten bedrijfssite als dusdanig bestemd in het gewestplan. Een aanwending van de oorspronkelijke functie is niet meer gewenst omdat dit ongewenste verkeersstromen met zich zou meebrengen in de kern van Assenede.
Enkel wonen is de best mogelijke ruimtelijke optie	Zie scopingnota punt 5.2.3. waar de bestemmingsalternatieven tegen elkaar werden afgewogen.
Herbestemming van de verlaten site naar wonen is een duidelijke ruimtelijke kwalitatieve meerwaarde voor de kern	De herbestemming naar wonen moet een hefboom betekenen voor de opwaardering van de site. Samen met de aangrenzende groenzone moet de site een opwaardering worden van de kern van Assenede.
Toetsing aan de kwantitatieve optie voor de gemeente	Volgens het PRS bedraagt de kwantitatieve optie voor de periode 2012 – 2020 voor de gemeente Assenede 230 eenheden. Gezien de oppervlakte van het deel woongebied kan er in het plangebied maar een beperkt aantal (10 à 15) woongelegenheden voorzien worden.
Invulling site moet in overeenstemming zijn met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid)	Volgens de vooruitberekening van de bevolking in de gemeentemonitor van Assenede (2018) <sup>2</sup> zal het bevolkingsaantal in Assenede aangroeien tot 15012 in 2030 t.o.v. 14135 in 2017. Gezien de ligging van de site aan de rand van de kern van Assenede met alle mogelijke voorzieningen zullen zowel jonge gezinnen als ouderen voordelen hebben door in het plangebied te komen wonen.

Afgaande op bovenvermelde aftoetsing kunnen we stellen dat een herbestemming van het bebouwd deel naar wonen aanvaardbaar en aangewezen is.

## 7.2. Aftoetsing aan het GRS

Het planningsinitiatief voorziet dus de bestemmingswijziging van de volledige zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's gelegen tussen de Kapellestraat en Leegstraat.

Deze bestemmingswijziging strookt niet met de bepalingen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS, waar opgenomen is dat een verdere ontwikkeling van het bedrijfsgebied zal worden voorzien.

Deze verdere ontwikkeling is echter niet meer aan de orde gezien het bedrijf ECA de site heeft verlaten en de bestaande gebouwen in units worden verhuurd.

<sup>2</sup> [https://www.gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/sites/gemeente-en-stadsmonitor/files/gemeenterapport/rapport\\_assenede.pdf](https://www.gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/sites/gemeente-en-stadsmonitor/files/gemeenterapport/rapport_assenede.pdf)

Daarenboven is een effectieve ontwikkeling als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's door de gemeente niet gewenst gezien de aard van het verkeer dat een dergelijke zone creëert, dat dan doorheen de kern van Assenede dient te rijden waar er in de aangrenzende straten al 2 schoolomgevingen zijn.

Omwille van bovenvermelde redenen wenst de gemeente de beoogde bestemmingswijzigingen door te voeren.

De omzetting in onderhavig RUP van de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's naar woongebied dient gecompenseerd te worden.

Dit is reeds gebeurd in het RUP bedrijvensite ECA Trieststraat waar woongebied werd omgezet naar een zone bestemd voor (lokale) bedrijvigheid. Het ging over een omzetting van ca. 2ha. In onderhavig RUP is de omzetting van zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's naar woongebied veel kleiner in oppervlakte (ca. 0,5ha).

### 7.3. Compensatie inname herbevestigd agrarisch gebied

Verder wordt een omzetting voorzien naar agrarisch gebied zodat deze omzetting kan ingezet worden als compensatie wanneer elders in de gemeente herbevestigd agrarisch gebied wordt ingenomen. Op advies van Departement Landbouw en Visserij wordt enkel het bestaande landbouwgebruiksperceel omgezet naar agrarisch gebied.

Gezien de inname van herbevestigd agrarisch gebied door de uitbreiding van het recyclagepark niet meer aan de orde is, wordt geen bijkomend herbevestigd agrarisch gebied ingenomen door een (lopend) planinitiatief.

### 7.4. Aftoetsing aan visie AWV omtrent (her)inrichting van de Kapellestraat

Tijdens de adviesronde op de startnota werd advies ontvangen van AWV Oost-Vlaanderen. Het stelde o.a. dat de grenzen van het openbaar domein minimaal tot aan de rooilijn, conform rooilijnplan B/6212, moeten gerespecteerd blijven. Tevens was het de wens van AWV om voldoende ruimte ingetekend te hebben om de eventuele aanleg van fietspaden niet te hypothekeren.

Om die redenen wordt de ruimte tussen de plancontour en de rooilijn volgens rooilijnplan B/6212 binnen onderhavig RUP bestemd als openbaar domein.

### 7.5. Herlocalisatie bestaande functies

De bestaande gebouwen worden nu verhuurd in units. Zo is er o.a. een dansschool die gebruik maakt van een deel van de gebouwen, en een IBO (buitenschoolse opvang). Het is de bedoeling dat deze functies ondergebracht zullen worden in de gemeentelijke gebouwen gelegen aan de Kapelledreef/Leegstraat.

De verhardingen rond de bestaande gebouwen worden bij noodzaak gebruikt als parkeerruimte. Op de terreinen van de vroegere villa Paul Christiaen (Leegstraat 19) wordt een nieuwe basisschool "Het Ooievaarsnest" gebouwd waarbij tevens wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe parking. Het is de bedoeling dat hij niet enkel voor de school wordt gebruikt maar multifunctioneel wordt ingezet voor alle functies in de nabije omgeving.

### 7.6. Visie op de beoogde ontwikkeling van het woongebied binnen onderhavig RUP

De gemeente opteert ervoor om de ontwikkeling van het achterliggende woongebied binnen onderhavig RUP te laten gebeuren via woonvormen die gericht zijn naar bepaalde doelgroepen die meestal niet in aanmerking komen in een doorsneeverkaveling: jongeren, éé noudergezinnen, bejaarden,... Langs de Leegstraat mogen wel eengezinswoningen voorzien worden zoals in een doorsneeverkaveling.

Om te verhinderen dat het openbaar domein vol zou staan met geparkeerde wagens wordt de verplichting voorzien van de aanleg van parkeerhavens om de parkeerbehoefte op te vangen.

## 8. Ruimtebalans

Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van bestemmingszones binnen het plangebied (ruimtebalans).

Het RUP voorziet vijf deelzones, met de volgende categorieën van gebiedsaanduiding.

- Zone 1: wonen (art. 2.2.6, § 2, 1° VCRO)
- Zone 2: landbouw (art. 2.2.6, § 2, 4° VCRO)
- Zones 3 en 5: lijninfrastructuur (art. 2.2.6, § 2, 8° VCRO)
- Zone 4: overig groen (art. 2.2.6, § 2, 6° VCRO)

Huidige categorie van gebiedsaanduiding	Nieuwe categorie van gebiedsaanduiding (m <sup>2</sup> )				TOTAAL (m <sup>2</sup> )
	WONEN	LANDBOUW	LIJNINFRA-STRUCTUUR	OVERIG GROEN	
<b>Gewestplan</b>					
BEDRIJVVIGHEID	4700	3123	1222 (zone 3) + 3589 (zone 5) = 4811	5088	17722
<b>TOTAAL (m<sup>2</sup>)</b>	<b>4700</b>	<b>3123</b>	<b>4811</b>	<b>5088</b>	<b>17722</b>

## 9. Register planschade en planbaten

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.5.§1, 9° en 10° van de VCRO.

De regelingen over planschade en planbaten zijn terug te vinden in respectievelijk artikel 2.6.1. en volgende en artikel 2.6.4. en volgende van de VCRO.

De compensatiemaatregelen zijn terug te vinden in artikel 6.2.1. en 6.3.1. van het Grond- en Pandendecreet.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

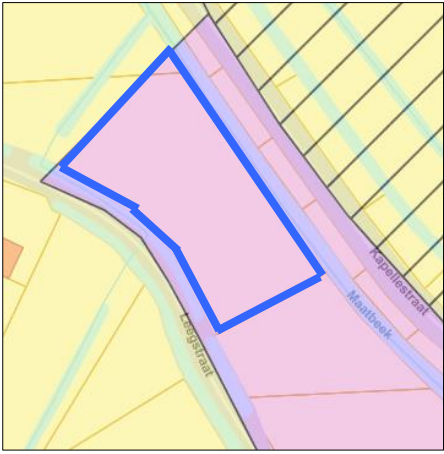



### 9.1. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

O.b.v. de bestemmingswijzigingen komen volgende percelen in aanmerking voor planschade:

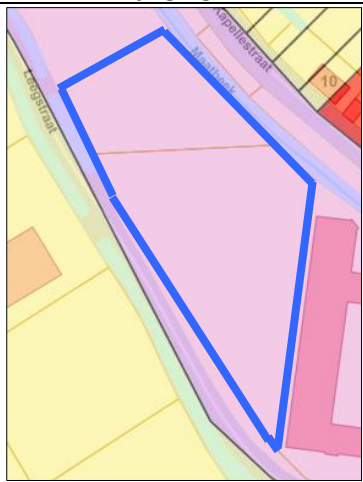

- De percelen langs de Leegstraat (rechtover huisnummer 25) kadastraal gekend als Assenede, 1e Afdeling, Sectie E, perceelsnrs. 300 en 301A

Delen van deze percelen komen in aanmerking voor planschade omdat ze een bestemmingswijziging ondergaan, van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' valt.

Vigerende bestemming (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 13/09/1977 en wijzigingen))	Bestemming na inwerkingtreding onderhavig RUP (zone 2: agrarisch gebied)
	

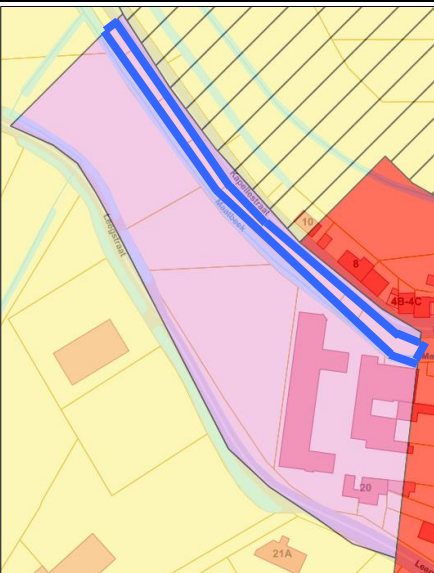
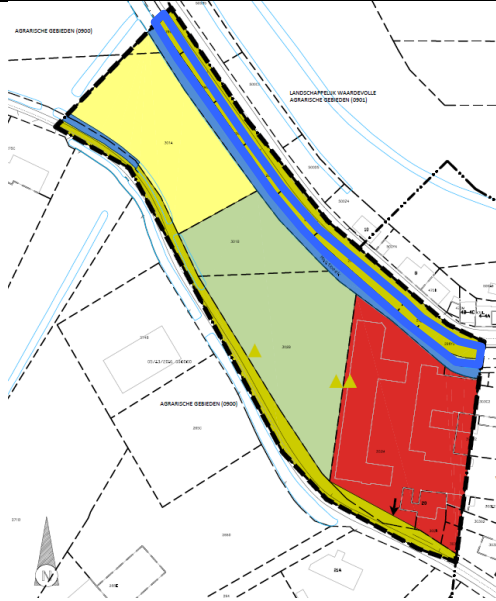
- De percelen langs de Leegstraat (rechtover huisnummer 23a) kadastraal gekend als Assenede, 1e Afdeling, Sectie E, perceelsnrs. 301B en 302B

Deze percelen komen in aanmerking voor planschade omdat ze een bestemmingswijziging ondergaan, van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' valt.

<p>Vigerende bestemming (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 13/09/1977 en wijzigingen))</p>	<p>Bestemming na inwerkingtreding onderhavig RUP (zone 4: overig groen)</p>
	

- De percelen tussen de Kapellestraat en de Maatbeek kadastraal gekend als Assenede, 1e Afdeling, Sectie E, perceelsnrs. 296P2, 296D3, 296R2, 296S2, 296T2, 296E3, 296X2, 296Y2

Deze percelen komen in aanmerking voor planschade omdat ze een bestemmingswijziging ondergaan, van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt naar zones die onder de categorieën van gebiedsaanduiding 'overig groen' en 'lijninfrastructuur' valt.

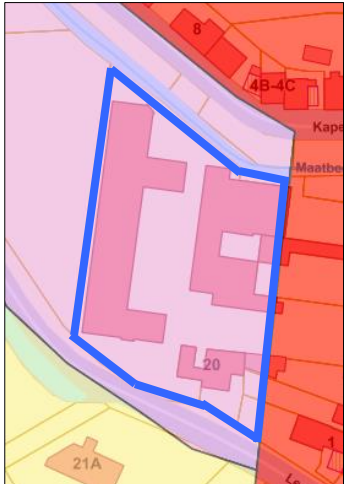

<p>Vigerende bestemming (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 13/09/1977 en wijzigingen))</p>	<p>Bestemming na inwerkingtreding onderhavig RUP (zone 5: openbaar domein)</p>
	

## 9.2. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

O.b.v. de bestemmingswijzigingen komen volgende percelen in aanmerking voor planbaten:

- De percelen tussen de Kapelledreef, Leegstraat en de Maatbeek kadastraal gekend als Assenede, 1e Afdeling, Sectie E, perceelsnrs. 303P2, 303B2, 302M, 303G2, 303E2, 302K.

Deze percelen, of delen ervan, komen in aanmerking voor planbaten omdat ze een bestemmingswijziging ondergaan, van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' valt naar zones die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' valt.

Vigerende bestemming (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's volgens gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 13/09/1977 en wijzigingen))	Bestemming na inwerkingtreding onderhavig RUP (zone 1: woongebied)
	

## 9.3. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie

Er zijn geen percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie.

## 9.4. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Er zijn geen percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

## 10. Op te heffen voorschriften

Volgende voorschriften en bepalingen komen te vervallen bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- Gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 13/09/1977 en wijzigingen) voor de delen gelegen binnen het plangebied van onderhavig RUP.

## 11. Effectbeoordelingen

### 11.1. Planmilieueffectrapport

Via het geïntegreerd planningsproces dat is doorlopen, werd geconcludeerd dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden omwille van het plan. De bevoegde dienst van

de Vlaamse Overheid dient te beslissen of dat het voorgenomen plan al dan niet aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en of dat de opmaak van een plan-MER al dan niet nodig is. Hiervoor werd hen de scopingnota bezorgd door de gemeente op 12 juni 2019. Er werd geconcludeerd dat er geen plan-MER dient opgesteld te worden.

	<b>Vlaanderen</b> is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
		Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
		Milieueffectrapportage
		Koning Albert II-laan 20 bus 8
		1000 Brussel
		T 02/553 80 79
		mer@vlaanderen.be
		www.omgevingvlaanderen.be
<b>Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 'Site ECA Leegstraat' te Assenede</b>		
Dossiernummer: SCRI19007		

## 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De gemeente Assenede stelt een RUP op om een op het gewestplan aangeduide 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' van ongeveer 1,8 ha gelegen tussen de Leegstraat en de Kapellestraat (i.e. de oude ECA-site) te herbestemmen naar voornamelijk woongebied en agrarisch gebied. Het Team Mer ontving op 12 juni 2019 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

## 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De raadpleging over de startnota vond plaats van 20/11/2018 t.e.m. 18/1/2019. Een participatiemoment werd gehouden op 11 december 2018.

Alle adviezen bevestigen dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de effecten. De adviezen en inspraakreacties bevatten wel opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de beschrijving en beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De adviezen en inspraakreacties worden weergegeven in een samenvattende tabel in hoofdstuk 11 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.


Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Liesl Vanautgaerden  
n (Signature)



Digitally signed by Liesl Vanautgaerden  
(Signature)  
Date: 2019.07.10 19:35:26 +02'00'

Liesl Vanautgaerden  
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving

Dit besluit is gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota. Het RUP heeft sindsdien geen wijzigingen ondergaan die noopten tot een wijziging van het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage. We kunnen dus stellen dat het besluit geldig blijft.

#### 11.2. Passende beoordeling

Artikel 36 van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Het plangebied ligt niet in of in de onmiddellijke nabijheid van een speciale beschermingszone, waardoor de opmaak van een passende beoordeling niet genoodzaakt is.

#### 11.3. Ruimtelijk veiligheidsrapport

Bij het opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan dient getoetst te worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed kunnen hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de bestemmingswijzigingen in het plangebied.

Indien uit de toets blijkt dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan kan de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden uitgesloten.

Indien uit de toets blijkt dat de geplande ontwikkelingen mogelijks een invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval, dan wordt het ruimtelijk uitvoeringsplan doorgestuurd naar de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie die beslist of er voor het plan al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) dient opgemaakt te worden. Een adviesvraag resulteert echter niet automatisch in de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport.

Deze toets draagt daarmee bij aan de doelstellingen van artikel 13 van de Seveso III-richtlijn: in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening houden met de noodzaak om op een lange termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds.

De toets is via een internettoepassing<sup>3</sup> doorlopen en er blijkt dat er geen RVR dient te worden opgesteld.

---

<sup>3</sup> <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

**uw bericht van**  
26/03/2018

**uw kenmerk**  
9538

**ons kenmerk**  
RVR-AV-0745

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Site ECA Leegstraat"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 26/03/2018, met ref. RVR-AV-0745), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De dienst Veiligheidsrapportering adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

*"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."*

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	9538
<b>RUP titel</b>	RUP Site ECA Leegstraat
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Assenede
<b>Plangebied</b>	

<b>Toets uitgevoerd op</b>	26/03/2018
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

<b>Vraag</b>	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
<b>Antwoord</b>	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
<b>Vraag</b>	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
<b>Antwoord</b>	Ik weet het niet zeker.
<b>Vraag</b>	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
<b>Antwoord</b>	Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.



#### 11.4. Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten

Voor het plangebied zijn er geen andere effectbeoordelingen opgemaakt, ook niet in het verleden.

#### **12. Overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden**

Er zijn geen instrumenten bekend die samen met het voorgenomen RUP kunnen ingezet worden.