

# PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

## GEMEENTE ASSENEDE

### **RUP Gedeeltelijke herziening BPA en RUP Markt**

#### Toelichtingsnota

De ontwerper:  
Studiebureau Jonckheere BVBA  
Koningin Astridlaan 134/5  
8200 Brugge  
Tel. 050/40 50 90  
infrastructuur@jonckheere-sb.be



Zaakvoerder

Ruimtelijk planner

Koen Jonckheere

Kristof De Baets

Voorontwerp

Datum: 02/12/2014

Goedkeuring: 20/12/2016

Ontwerp

Datum: 13/01/2017

Goedkeuring: .../.../...

| DATUM      | AANPASSING  |
|------------|---|
| 07/05/2015 | N.a.v. vergadering met gemeente dd. 31/03/2015  |
| 11/02/2016 | N.a.v. opmerking gemeente dd. 08/06/2015 en vergadering dd. 27/11/2015                                |
| 10/06/2016 | N.a.v. plenaire vergadering dd. 04/05/2016  |
| 20/12/2016 | N.a.v. vergadering met Onroerend Erfgoed dd. 07/10/2016 en advies Onroerend Erfgoed op screeningsnota |
| 13/01/2017 | Opmaak ontwerp n.a.v. beslissing ontheffing plan-m.e.r.   |
|            |   |

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

Op bevel,

De Secretaris  
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,

De Secretaris  
Frederik Willems

Burgemeester,  
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente

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

Op bevel,

De Secretaris  
Frederik Willems

Burgemeester,  
Philippe De Coninck

Zegel der gemeente





## Inhoudstafel

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Aanleiding voor opmaak van het plan .....  | 6  |
| 2.     | Ligging van het plangebied.....  | 6  |
| 3.     | Feitelijke bestaande toestand .....  | 8  |
| 3.1.   | Fysische toestand .....  | 8  |
| 3.2.   | Fotoreportage plangebied .....   | 9  |
| 4.     | Planningscontext.....  | 10 |
| 4.1.   | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....  | 10 |
| 4.1.1. | Stedelijk gebied .....   | 11 |
| 4.1.2. | Buitengebied .....   | 11 |
| 4.1.3. | Lijninfrastructuren.....   | 11 |
| 4.1.4. | Specifiek economisch knooppunt.....  | 12 |
| 4.2.   | Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) .....   | 12 |
| 4.2.1. | Westelijk Openruimtegebied .....   | 13 |
| 4.2.2. | Selecties en ruimtelijke bepalingen .....  | 14 |
| 4.3.   | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) .....  | 20 |
| 4.3.1. | Bestaande ruimtelijke structuur dorpskern Assenede.....  | 20 |
| 4.3.2. | Visie op de ontwikkeling van de Centrale Deelruimte .....  | 21 |
| 4.3.3. | Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren.....   | 23 |
| 4.3.4. | Gewenste ruimtelijke structuur van de dorpskern Assenede .....   | 27 |
| 5.     | Andere relevante (beleids)plannen .....  | 29 |
| 5.1.   | Mobiliteitsplan .....  | 29 |
| 5.2.   | Historische kaarten .....  | 30 |
| 5.3.   | Biologische waarderingskaart .....   | 32 |
| 5.4.   | Aanwezigheid van openbaar vervoer .....  | 32 |
| 6.     | Juridisch bestaande toestand .....   | 33 |
| 6.1.   | Ligging t.o.v. het gewestplan .....  | 33 |
| 6.2.   | Ligging t.o.v. gewestelijke en provinciale RUP's .....   | 34 |
| 6.3.   | Ligging t.o.v. geldende BPA's en gemeentelijke RUP's .....   | 34 |
| 6.4.   | Ligging t.o.v. verkavelingen .....   | 37 |
| 6.5.   | Ligging t.o.v. beschermde monumenten, landschappen, dorps- en stadsgezichten .....                       | 37 |
| 6.6.   | Wetenschappelijke en Vastgestelde Inventarissen Onroerend Erfgoed .....                                  | 37 |
| 6.7.   | Aanwezigheid van buurt- of voetwegen .....   | 39 |
| 6.8.   | Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) .....  | 40 |
| 6.9.   | VEN-gebieden .....   | 40 |
| 6.10.  | Speciale beschermingszones.....  | 40 |
| 7.     | Watertoets .....   | 40 |
| 7.1.   | Algemeen .....   | 40 |
| 7.2.   | Gebiedsspecifieke toestand .....   | 41 |
| 8.     | Ruimtebalans.....  | 42 |
| 9.     | Register planschade en planbaten .....   | 42 |
| 9.1.   | Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade .....  | 43 |
| 9.2.   | Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten.....  | 43 |
| 9.3.   | Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie.....                 | 43 |
| 9.4.   | Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften ..... | 43 |
| 10.    | Op te heffen voorschriften.....  | 43 |
| 11.    | Besluit onderzoek tot opmaak plan-mer .....  | 43 |

## 1. Aanleiding voor opmaak van het plan

In het centrum van Assenede staan er op bepaalde locaties private ontwikkelingen op stapel die volgens de vigerende bestemmingsvoorschriften (BPA Markt (MB 27/07/2007) en RUP gedeeltelijke herziening BPA Markt (BD 12/07/2012)) niet kunnen gerealiseerd worden. Het gemeentebestuur wenst de voorschriften aan te passen via onderhavig RUP zodat de beoogde ontwikkelingen kunnen uitgevoerd worden.

Daarnaast heeft het RUP tot doel om het stukje Kloosterstraat tussen de Markt en de Stadhuisstraat enigszins te verbreden en tevens een doorsteek te creëren van de Stadhuisstraat naar de Kasteelstraat.

## 2. Ligging van het plangebied

Assenede is gelegen 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 13903 inwoners op een oppervlakte van 8766ha.



Figuur 1: Ruimtelijke situering van Assenede in de ruime omgeving.

Het plangebied bevat twee woonblokken en een openbare bibliotheek, deze zijn gelegen in het centrum van deelgemeente Assenede in de directe omgeving van de kerk. Het betreft de woonblok aan weerszijden van de Lochtingstraat, de woonblok tussen de Diederikstraat en Stadhuisstraat en de openbare bibliotheek in de Sportstraat. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca. 1,7ha .









Figuur 2: Ruimtelijke situering van het plangebied.

### 3. Feitelijke bestaande toestand

#### 3.1. Fysische toestand

In de dorpskern kunnen een drietal morfologische entiteiten onderscheiden worden. Het eerste deelgebied wordt gevormd door het 'historische' centrum rond de Markt. Het is een vrij compact gebied met soms nauwe straten en voornamelijk gesloten bebouwing. De Hoogstraat is de hoofdvas. Naast het kerkplein zijn er nog een drietal andere pleintjes: Diederikplein, Molenberg (Dijkstraat - Groenendijkstraat) en Dijkstraat. Uitlopers van het centrum situeren zich in noordelijke richting (Hoogstraat - is de richting van de vroegere haven) en naar het zuiden toe (Schoolstraat- Molenstraat).

Het is een multifunctioneel gebied met concentratie van wonen, handel, diensten en bedrijvigheid. Voorzieningen situeren zich voornamelijk in het gebied aan de Leegstraat. Verdichtingsmogelijkheden zijn gelegen in een binnengebied langsheen de Molenstraat en ten zuiden van de Hoogstraat.

De noordelijke en oostelijke rand van de kern wordt gevormd door de lintbebouwing op dijken (Sasdijk, Groenendijk, Staak...). De typische dijkbebouwing bestaat voornamelijk uit kleinere woningen op brede doch ondiepe kavels.

Het zuidelijk deelgebied omvat de invulling van de ruimten tussen de lintbebouwing langs de invalswegen. Het betreft hier zogenaamde 'traditionele verkavelingen', met bijna uitsluitend open bebouwing en soms een ingewikkeld stratenpatroon met talrijke 'pijpenkoppen'. De belangrijkste verkavelingen zijn van oost naar west: Kraaienakkerstraat-Martijnenstraat (sociale verkaveling); Groenstraat-Chris Verougstraetelaan; Weverstraat-Oude Gentweg-Kriekerijstraat; Waalpoelstraat.

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

### 3.2. Fotoreportage plangebied



Lochtingstraat (van west naar oost)



Lochtingstraat (van oost naar west)



Hoogstraat (van west naar oost)



Hoogstraat (van oost naar west)



Stadhuisstraat (van oost naar west)



Stadhuisstraat (van west naar oost)





Markt (van oost naar west)



Markt (van west naar oost)



Openbare bibliotheek (van noord naar zuid)



Openbare bibliotheek (van zuid naar noord)

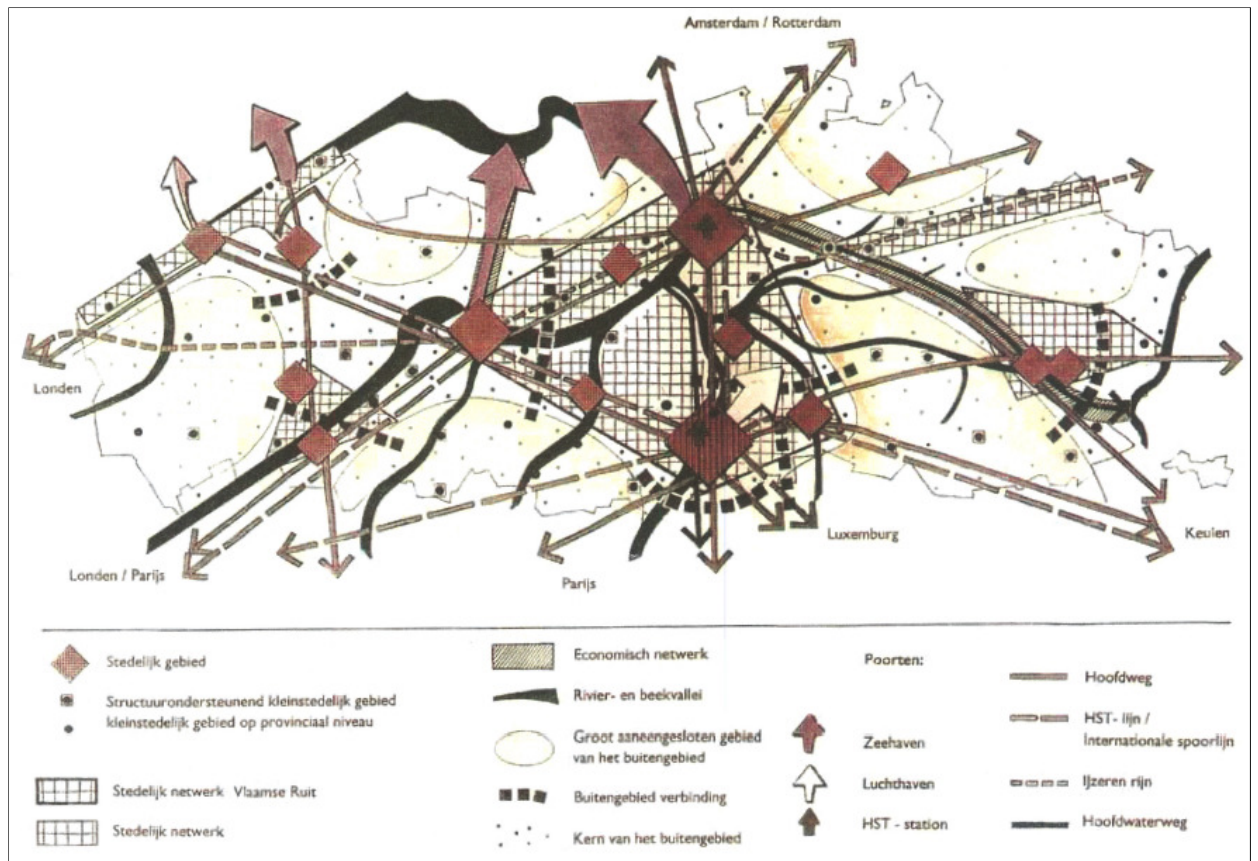
## 4. Planningscontext

### 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.

Hieronder volgen de elementen die van belang zijn bij de opmaak van onderhavig RUP.



Figuur 3: Assenede in het RSV (bron: RSV)

#### 4.1.1. 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 hoofdwaterwegennet. Het hoofdwaterwegennet 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

Assenede is niet geselecteerd als 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.

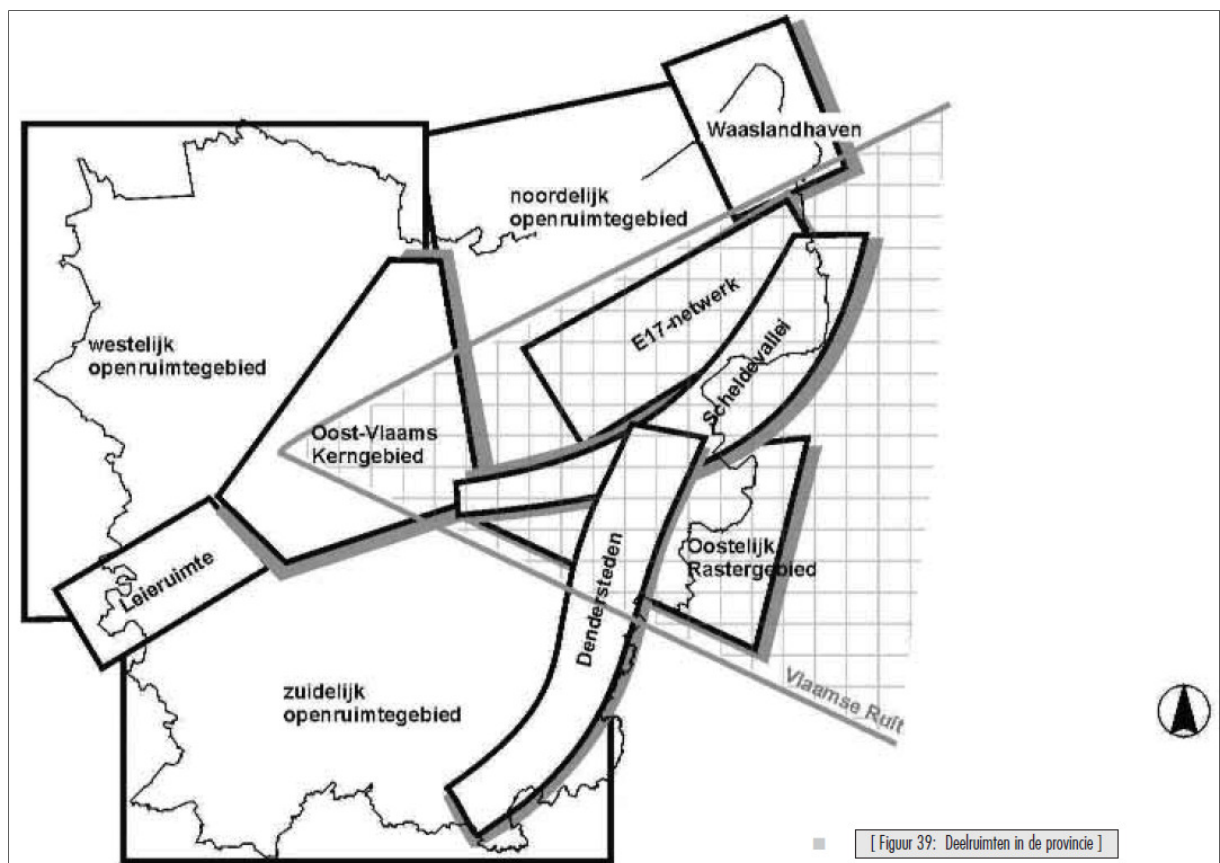
Het provinciaal ruimtelijk structuurplan is gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines aan het document toe te voegen.

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



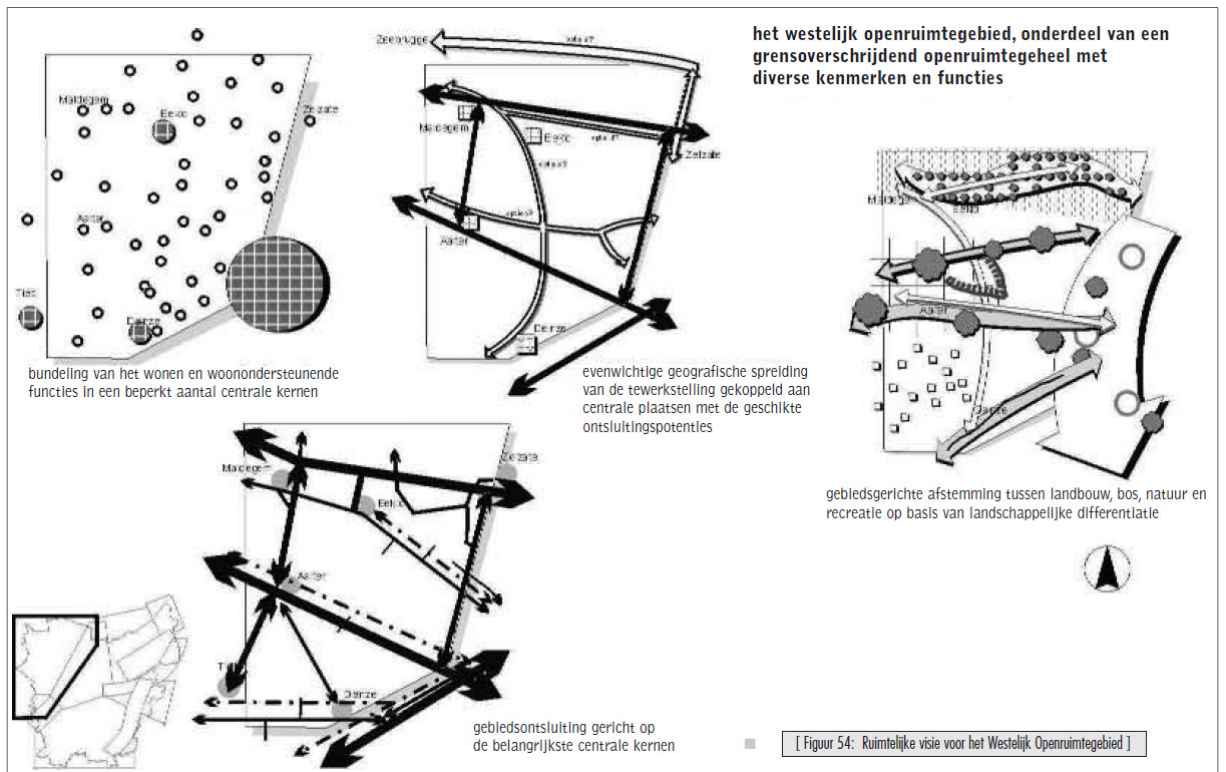
#### 4.2.1. Westelijk Openruimtegebied

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 :

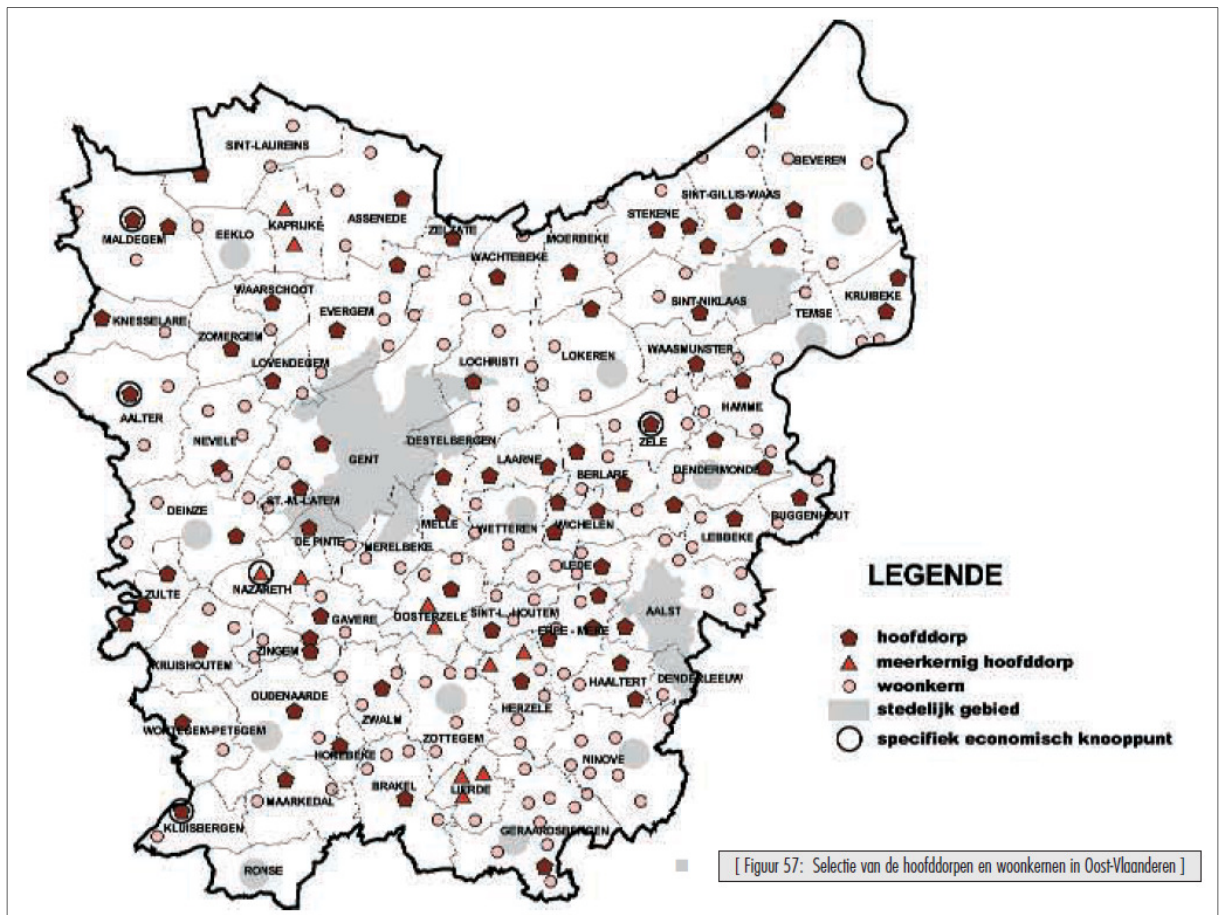
- Gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie op basis van de landschappelijke differentiatie.  
Het Polder- en krekengebied, de bossen op de dekzandrug en de Leievallei vormen de natuurlijke hoofdstructuur. Versterking van de openruimtefuncties gebeurt op basis van een gebiedsgerichte visie. In het Polder- en krekengebied worden de landschapskenmerken als kreken, waterlopen en dijken verder versterkt zowel als het typische landschap van velden en bossen op de dekzandrug. Door grote infrastructuren 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 bedrijventerrein 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 5: Ruimtelijke visie voor het Westelijk Openruimtegebied (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

#### 4.2.2. Selecties en ruimtelijke bepalingen

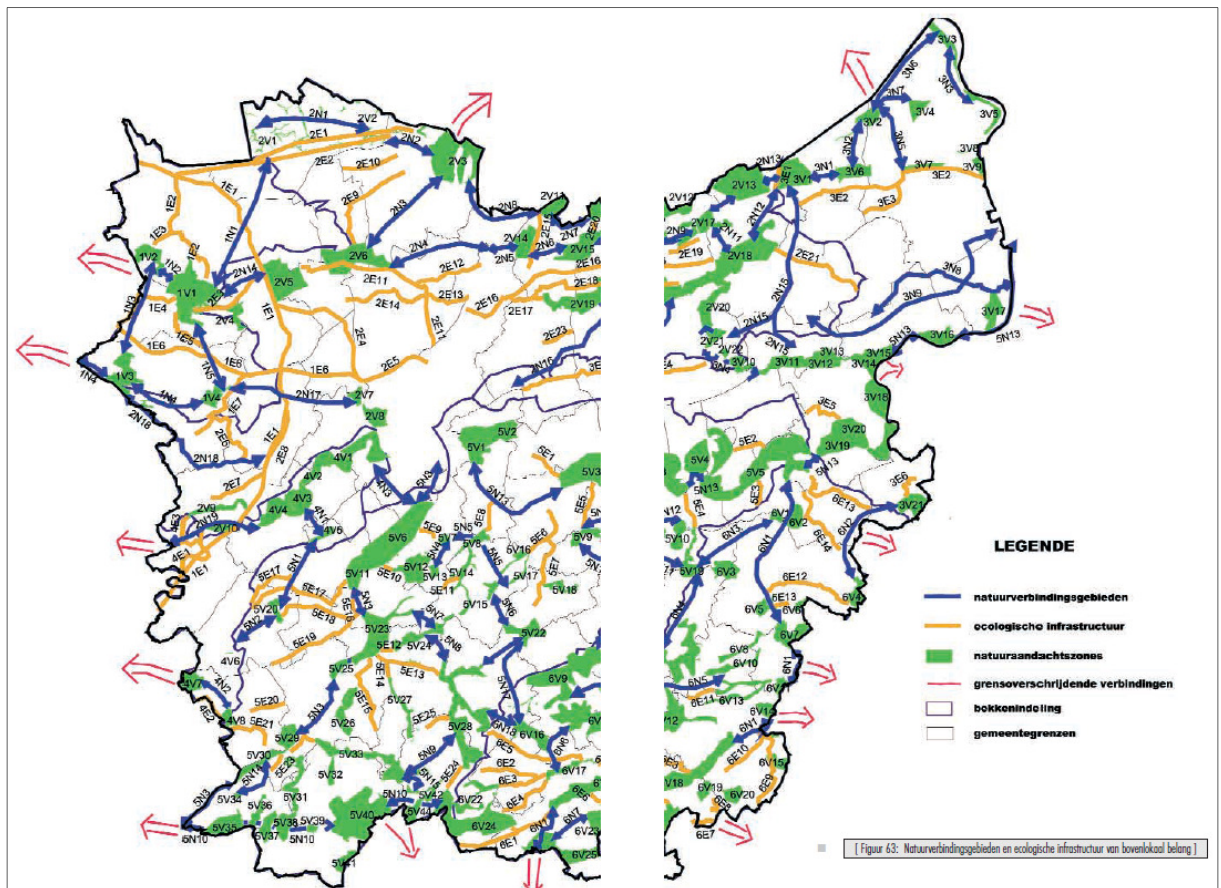
- Voor de nederzettingsstructuur:  
Deelgemeente Assenede is geselecteerd als hoofddorp, de overige deelgemeenten (Bassevelde, Boekhoute en Oosteeklo) als woonkernen.



Figuur 6: Selectie van de hoofddorpen en woonkernen in Oost-Vlaanderen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

- 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 natuurverbindingengebieden geselecteerd: Polders Boekhoute-Assenede (2N2), het verbindingengebied Bassevelde-Assenede overgang zandstreek-polders (2N3), het verbindingengebied Ertvelde (2N4) en het verbindingengebied van de St-Eloois polder (2N8). Als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang worden Leopoldkanaal(2E1), het Isabellageleed (2E2), het Isabellakanaal (2E10), de Isabellawatergang-Isabellabeek (2E9) en de Burggravenstroom (2E11) opgenomen.



Figuur 7: 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 Kreeken- 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.

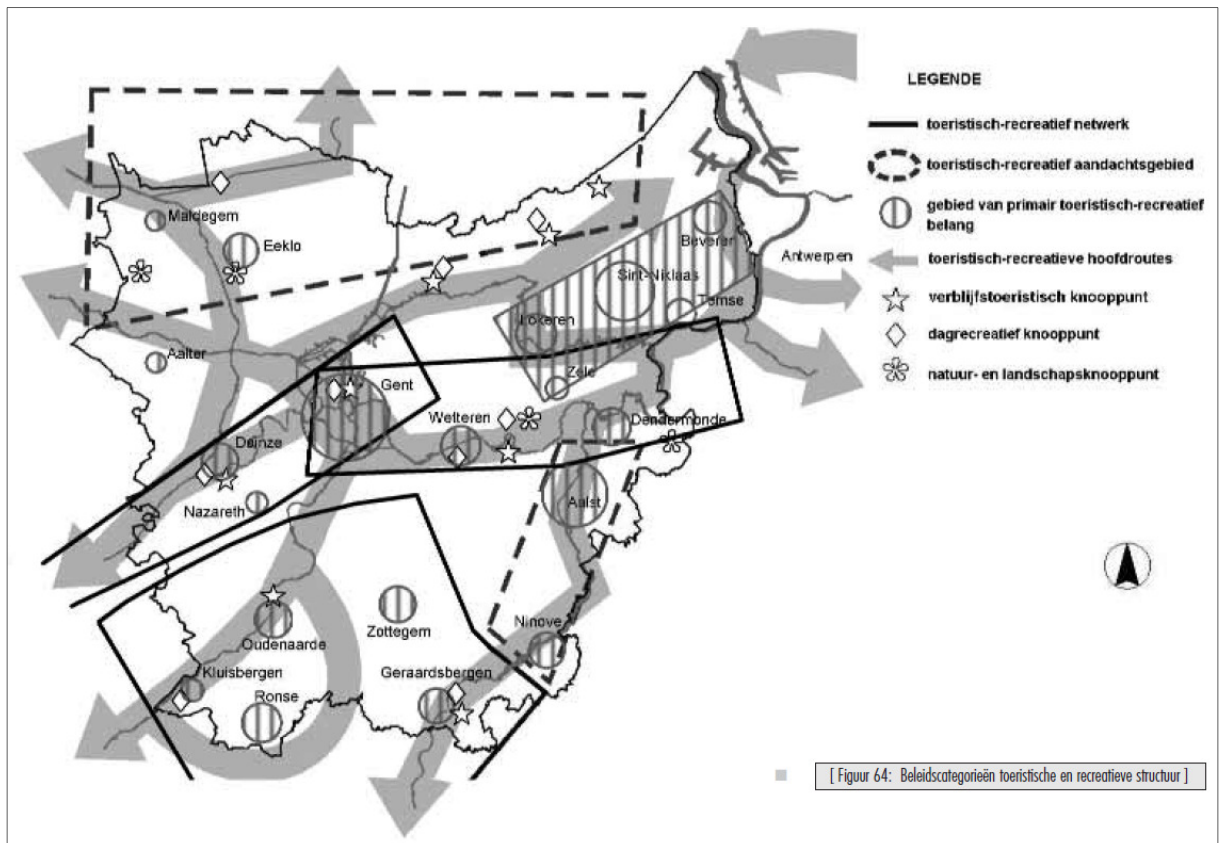
Het beleid voor de dekzandrug Maldegem - Ertvelde is gericht op het uitbreiden van de bossen, de landen tuinbouw en de daarmee samenhangende bebouwing worden afgestemd op het huidig kleinschalig karakter van dit bosrijke gebied.

- Voor de toeristisch-recreatieve structuur:

Assenede is gelegen binnen het toeristisch – recreatief aandachtsgebied Vlaams kreeken- 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 aantrekkingskracht zorgen.

Ontwikkeling van bijkomende toeristisch- recreatieve structuur van lokaal niveau wordt gekoppeld aan de bestaande nederzettingsstructuur. Verblifaccommodatie 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 verblifaccommodatie 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 infrastructuren horen thuis in Eeklo en Maldegem.





Figuur 8: 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

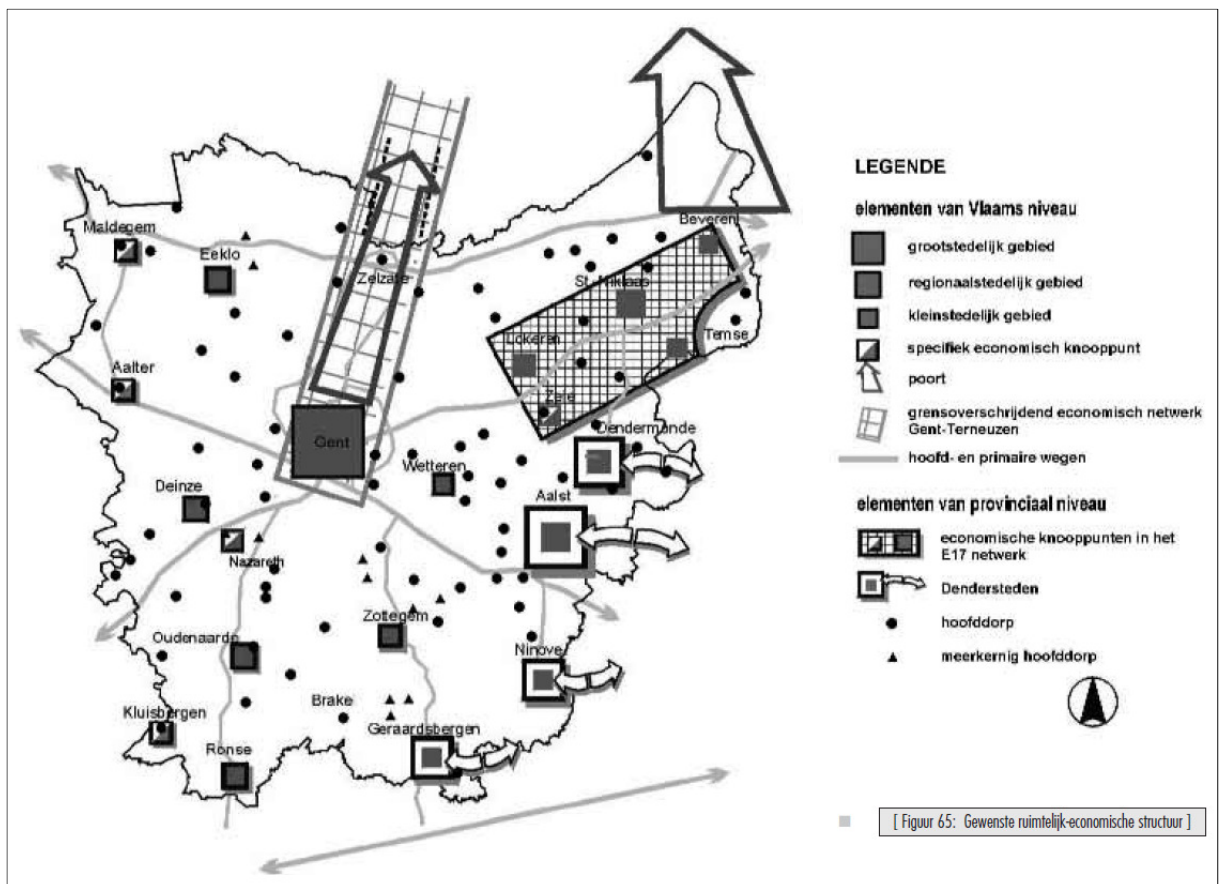
rekening gehouden met :

- 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.

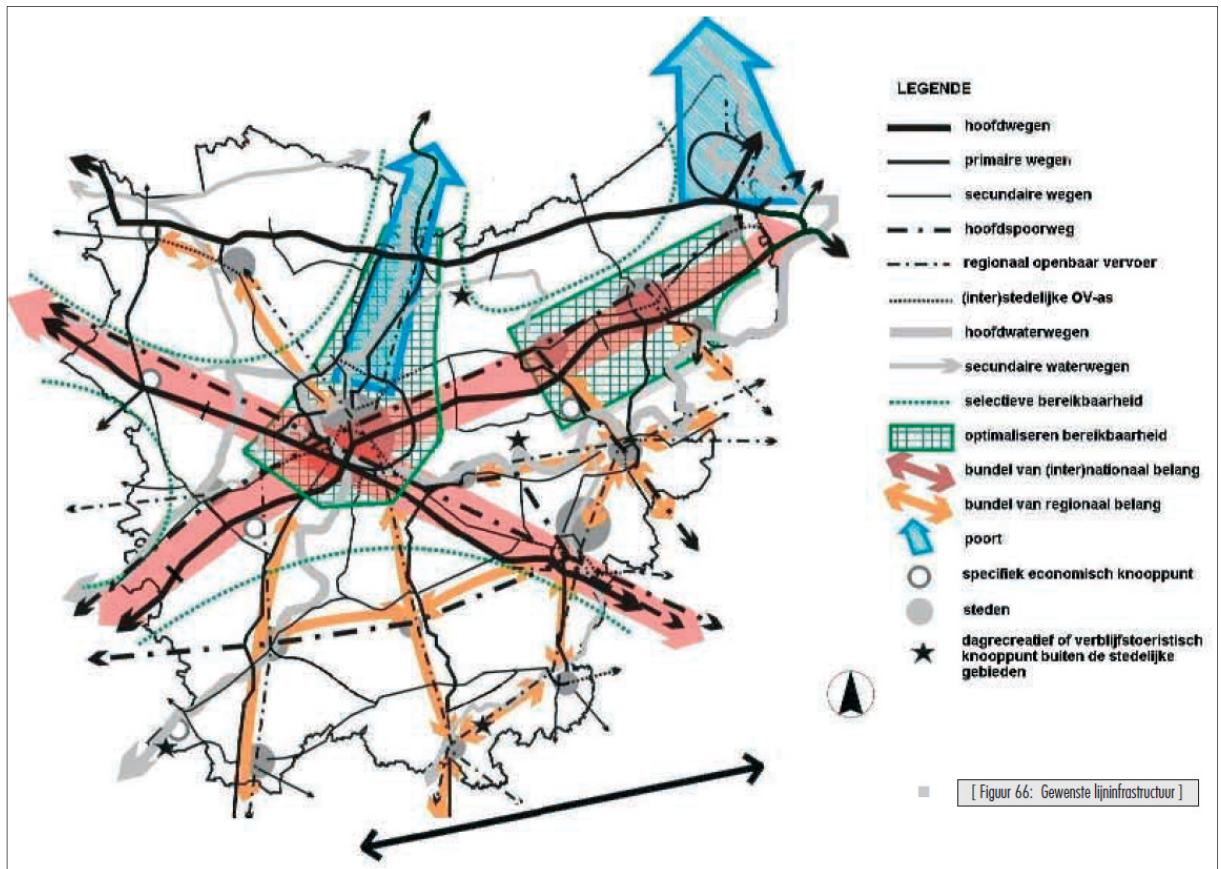


Figuur 9: Gewenste ruimtelijk-economische structuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

- 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 fietsrouten netwerk in het noorden van de provincie. Binnen de gemeente Assenede werden reeds een aantal routes geselecteerd binnen het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk. Het betreft o.a. de route aan de noordzijde van het Leopoldkanaal (lange afstandsroute Zelzate – Knokke).

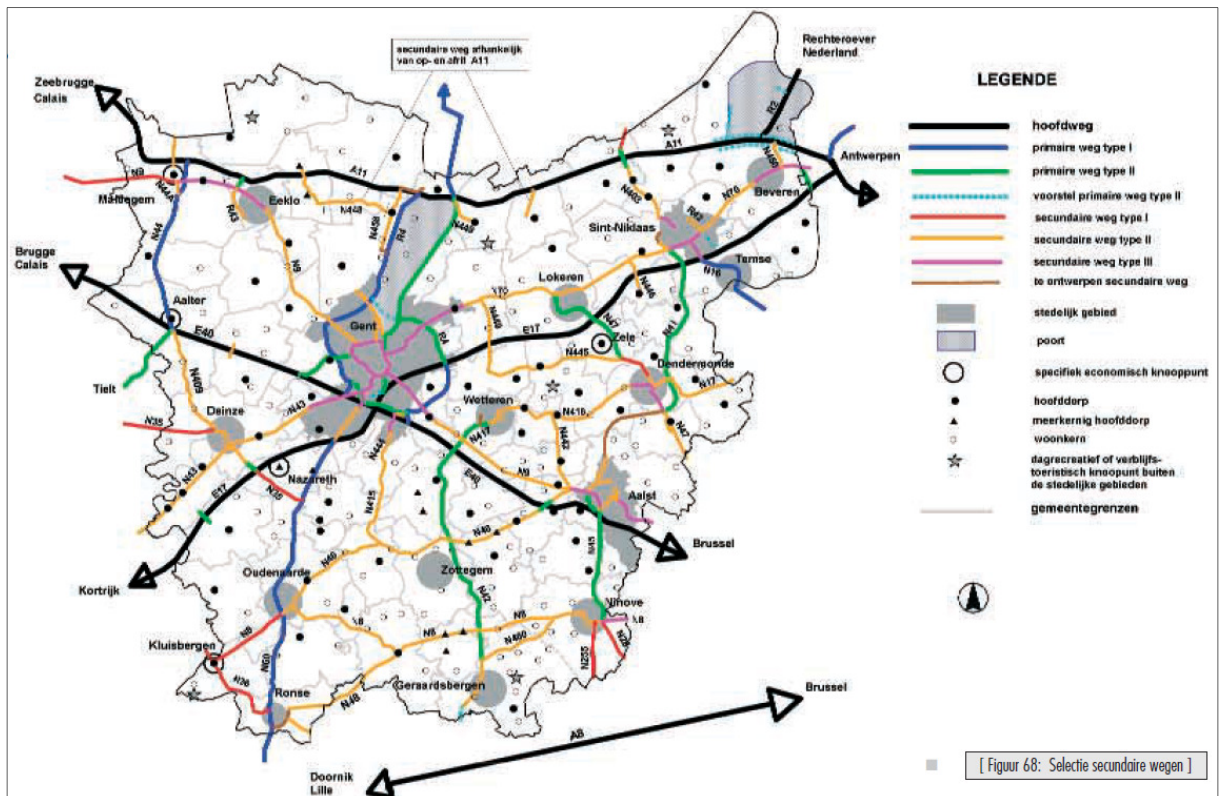


Figuur 10: Gewenste lijninfrastructuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

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 11: 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 dorpskern Assenede

De grootste kern binnen de gemeente is die van Assenede. De kern is gelegen op de overgang tussen polders en zandgebied en is hierdoor vooral uitgebouwd in de zuidelijke richting. De dijken vormden als het ware de fysieke barrière ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwing. De enige uitzondering hierop vormt de bebouwing op de Groenendijk.

- Wonen en bedrijvigheid

In de dorpskern kunnen we een drietal morfologische entiteiten onderscheiden. Het eerste deelgebied wordt gevormd door het 'historische' centrum rond de Markt. Het is een vrij compact gebied met soms nauwe straten en voornamelijk gesloten bebouwing. De Hoogstraat is de hoofdas. Naast het kerkplein zijn er nog een drietal andere pleintjes: Diederiksplein (=verkensploatske), Molenberg (Dijkstraat - Groenendijkstraat) en Dijkstraat. Uitlopers van het centrum situeren zich in noordelijke richting (Hoogstraat - is de richting van de vroegere haven) en naar het zuiden toe (Schoolstraat- Molenstraat). Het is een multifunctioneel gebied met concentratie van wonen, handel, diensten en bedrijvigheid. Voorzieningen situeren zich voornamelijk in het gebied aan de Leegstraat. Verdichtingsmogelijkheden zijn gelegen in een binnengebied langs de Molenstraat en ten zuiden van de Hoogstraat. Het noordelijke en oostelijke rand van de kern wordt gevormd door de lintbebouwing op dijken (Sasdijk, Groenendijk, Staak...). De typische dijkbebouwing bestaat voornamelijk uit kleinere woningen op brede doch ondiepe kavels. Het zuidelijk deelgebied omvat de invulling van de ruimten tussen de lintbebouwing langs de invalswegen. Het betreft hier zogenaamde 'traditionele verkavelingen', met bijna uitsluitend open bebouwing en soms een ingewikkeld stratenpatroon met talrijke 'pijpenkoppen'. De belangrijkste verkavelingen zijn van oost naar west: Kraaienakkerstraat - Martijnenstraat (sociale verkaveling); Groenstraat-Chris Verougstraetelaan; Weverstraat-Oude Gentweg - Kriekerijstraat; Waalpoelstraat.



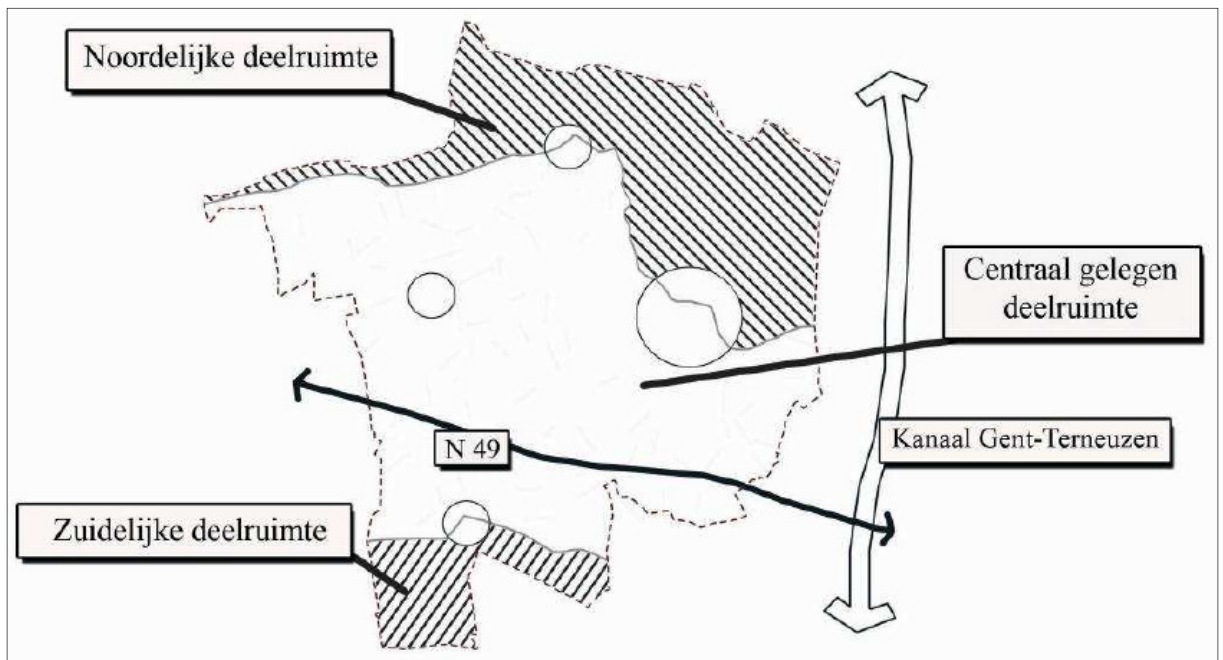
Het bedrijfsgebied van ECA sluit aan bij de zuidelijke uitlopers van de dorpkern. Het is volledig ontwikkeld voor wat betreft de site Trieststraat en zal verder worden uitgebouwd aan de Leegstraat – Kapellestraat.

- Groen en open ruimte in de kern

Als belangrijke landschappelijke en natuurlijke aanknopingspunten zijn er de voormalige spoorweg, de Vlietbeek en Kloosterbeek, de dijken en enkele beeldbepalende (punt)elementen. De oude spoorwegbedding maakt voor fietsers en voetgangers de verbindingen met de open ruimte.

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

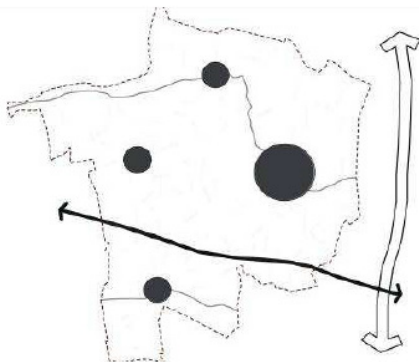
De visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Assenede wordt vertaald in een ruimtelijk concept. Het resultaat is de gewenste ruimtelijke structuur. Assenede wordt verdeeld in 3 deelruimtes: een Noordelijke Deelruimte (gebied in het noorden van de gemeente tussen de kernen van Boekhoute en 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 12: Opsplitsing van de gemeente Assenede in 3 deelruimten (bron: GRS Assenede)

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

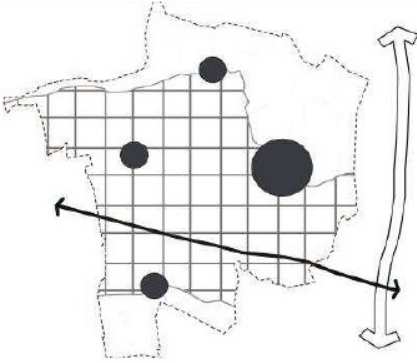
- Dorpskernen dragers van maatschappelijke ontwikkelingen



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:

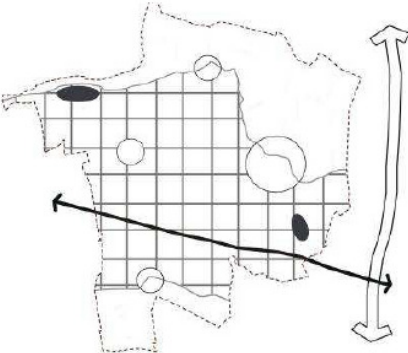
- kernversterkend wonen
- winkels, diensten en voorzieningen uitbouwen op schaal van de kern
- uitbouwen van recreatievoorzieningen en toeristisch aanbod (plattelandstoerisme) in aansluiting met de dorpskernen
- goede bereikbaarheid met alle vervoermiddelen garanderen

- Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving



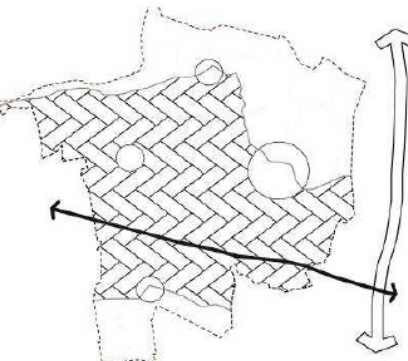
De groei van het aantal woningen wordt afgestemd op de lokale behoeften. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met het aspect van het landelijk wonen en de eigen dichtheid van het gebied. Initiatieven worden genomen inzake woningvernieuwing en sociale woningbouw. Door herwaardering van het openbaar domein 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



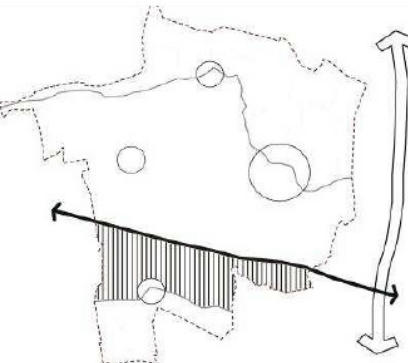
Los van de dorpskernen bevinden zich een groot aantal woningen in de open ruimte. Het betreft doorgaans linten van woningen tussen de dorpskernen. Het behoud van al deze verspreide woningen wordt vanuit de eigenheid van het gebied ondersteund. Landsdijk en Triest vormen landelijke nederzettingen. Ontwikkelingen 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



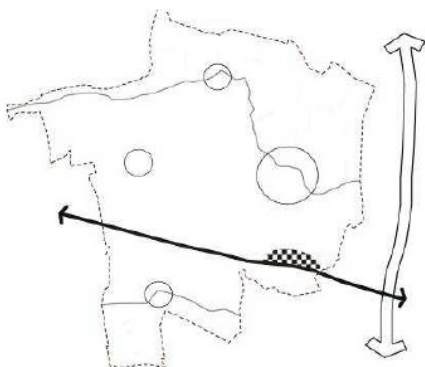
Het vrijwaren van het landbouwgebied is zinvol, gelet op de dynamiek van de landbouwsector. Het betreft een weinig versnipperd en goed gestructureerd agrarisch gebied dat zorgt voor een sterke landbouwstructuur. Aan de landbouw moeten de nodige kansen geboden worden voor verdere bedrijfsontwikkeling, 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



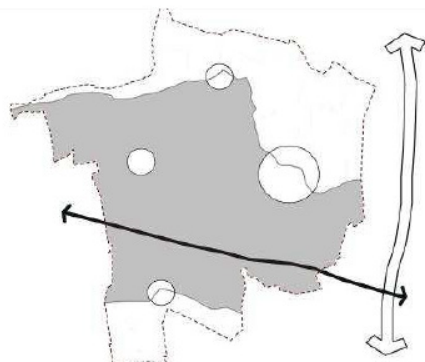
In het zuiden van de gemeente, net onder de N49 situeren zich een aantal tuinbouwbedrijven naast veeteeltbedrijven op de armere zandgronden. Het gemeentelijk structuurplan wil een kader geven voor het duurzaam ruimtegebruik naar deze hoogdynamische functies. Naast de glastuinbouw zal er aandacht gaan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

- Uitbouwen bedrijvigheid in aansluiting met de hoofdkern



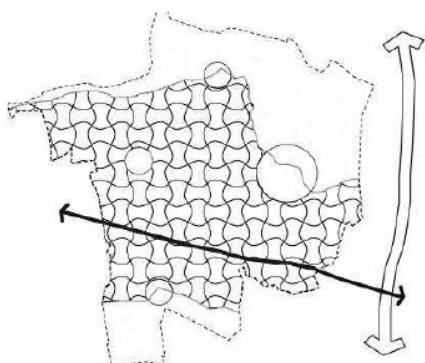
In het zuiden van de gemeente, net onder de N49 situeren zich een aantal tuinbouwbedrijven naast veeteeltbedrijven op de armere zandgronden. Het gemeentelijk structuurplan wil een kader geven voor het duurzaam ruimtegebruik naar deze hoogdynamische functies. Naast de glastuinbouw zal er aandacht gaan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

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

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

- Gewenste nederzettingsstructuur  
Visie op de 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.

Het streven naar een aangename woongemeente heeft ook te maken met het milderen van de milieupact die uitgaat van de lokale bedrijfsterreinen (geluidsoverlast, visuele hinder) en het aansturen van een oplossing van het mobiliteitsprobleem als gevolg van de industriële ontwikkeling van het kanaal Gent – Terneuzen als de uitbouw van de Westerscheldeoeververbinding.

- 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 ééngezinwoningen); het realiseren van enkele strategische inbreidingsprojecten (cfr. BPA Markt Assenede) 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 eengezinwoningen. Om op de algemene tendens van de gezinsverdunding 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-generatiewoningen zouden een plek moeten krijgen in een gemeentelijk woningbouwbeleid.
- Aandacht voor vernieuwing van het woningpatrimonium  
Gelet op de vaststelling dat er een bijzonder groot aantal woningen ouder zijn dan 50 jaar, vraagt de vernieuwing van dit oud woningpatrimonium zeer sterke (voortdurende) aandacht. Een geleidelijke vernieuwing kan in grote mate door het individueel particulier initiatief gebeuren. Hiertoe dienen echter stimulansen gegeven: motivering, technische en administratieve steun, gerichte financiële steun,.... De gemeente heeft hierbij een belangrijke taak.  
Bovendien is het interessant om van overheidswege (gemeente, O.C.M.W. en sociale huisvestingsmaatschappijen) op kleine schaal een aankoopbeleid van oudere woningen van lagere kwaliteit te voeren en, indien nodig, deze

te renoveren. Hierbij moet vooral worden gemikt op leegstaande woningen en op woningen van te ruim behuisde bejaarden. Op die manier kunnen mogelijk meer en sneller betaalbare huur- en koopwoningen worden aangeboden.

- Aandacht voor betaalbare evenals sociale huisvesting  
Vanuit de provincie is er prioritair aandacht voor het sociaal woonbeleid. Zij stelt het tot taak van alle gemeenten om ruimte ter beschikking te stellen voor sociale huisvesting (sociale huur- en koopwoningen). De provincie pleit voor gemengde projecten waarbij sociale huur- en koopwoningen gezamenlijk met andere woningen worden ontwikkeld. De provincie stelt, in navolging van het streefcijfer van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een globaal na te streven percentage van 15% van de taakstelling inzake bijkomende woningen voorop. Op basis van een uitgewerkt gemeentelijk huisvestings- en woonbeleid kan dit gedifferentieerd worden. Gelet op het kleine aantal sociale woningen binnen de gemeente Assenede wordt door de gemeente een streefcijfer van 10% van de taakstelling aan bijkomende woningen als realistisch ervaren.  
Er wordt verder gestreefd naar het aanbieden van een mix van verschillende vormen van betaalbare woningen evenals sociale huisvesting verspreid over de gemeente, eerder dan het realiseren van een concentratie van projecten van hetzelfde type in hetzelfde gebied. De volgende visie-elementen hebben betrekking op de realisatie van volkshuisvestingsprojecten:
  - Voorrang wordt gegeven aan de dorpskernen in functie van kernversterking (het centrum).
  - Minder prioritair zijn de plekken waar verhoudingsgewijze reeds een grote aanwezigheid van volkshuisvesting is.
  - In functie van de betaalbaarheid worden projecten bij voorkeur ontwikkeld op gronden in eigendom van openbare instanties.
  - Kleinschalige projecten die zorgen voor een spreiding en een menging van de volkswoningen in het geheel van de woningvoorraad, hebben voorrang.
  - Inbreiding en renovatie kunnen ook voor volkshuisvesting interessante projecten opleveren.
- 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 beeldkwaliteitplan 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.

Verdichting binnen het geordend woongebied:

De druk vanuit de bouwmarkt is groot voor het realiseren van meergezinswoningen. Kleinschalige appartementsbouw is mogelijk op voorwaarde dat deze op een harmonische wijze kan ingepast worden in het bestaande gabariet van de straat en de typologie van de aanwezige bebouwing. Daarenboven moet er voldoende ruimte aanwezig zijn voor het opvangen van de parkeerdruk op het perceel of in de onmiddellijke omgeving ervan. Projecten richten zich naar de centra van de dorpskernen. De gemeente neemt daarbij het initiatief om de vestigingsmogelijkheden inzake appartementsbouw op planmatige wijze vast te leggen (bv. via RUP, gabarietenplan, bouwverordening, bouwreglement, ...). Niet alle gebieden in de centra van de dorpskernen lenen zich voor de bouw van appartementen. Richtinggevend voor de verdere ontwikkeling zijn de schaal en het type van bebouwing in de aanwezige straatwand, het profiel van de straat en de mogelijkheden voor het parkeren van de wagens. Vormtaal en typologie moeten er voor zorgen dat geen schaalbreuk tot stand wordt gebracht en dat nieuwe ontwikkeling van appartementen geen aantasting inhoudt van de woonkwaliteit en de privacy van de bestaande (eengezins-)woningen er rond. De appartementen moeten hierbij voldoende woonkwaliteiten bezitten. Daarbij dient een evenwicht in de verhouding bebouwde / niet bebouwde ruimte tot stand te komen en worden bestaande tuinzones maximaal gevrijwaard van bebouwing.

- Gewenste economische structuur

Uitbouwen van handel, horeca en diensten op schaal van de dorpskernen:  
De dorpskernen worden onderscheiden omwille van hun dichtheid en voorkomende functies. Naast het wonen komen er handel, horeca, diensten en bedrijvigheid voor. De uitbouw van handel, horeca en diensten dient selectief en op schaal van de kern te gebeuren. De uitbouw van grootschalige kleinhandel is echter niet wenselijk.

Uitbouwen van handel, horeca en diensten op schaal van de dorpskernen:  
Concentratie van voorzieningen is wenselijk om een sterke commerciële structuur te bekomen. Een concentratie heeft meer commerciële aantrekkingskracht; denk maar aan het verschil tussen het verspreid gelegen zijn van winkels of de aantrekkingskracht van een winkelstraat.

De gemeente Assenede ontwikkelt een beleid dat erop gericht is om bijkomende ruimte te scheppen voor detailhandel, diensten en horeca in de kernen. Het gaat hierbij o.a. om maatregelen inzake oppervlakte-uitbreiding, het gebruik van achteruitbouwstroken en al dan niet toelaten van functies op de verdiepingen (cfr. BPA Markt Assenede).

Om de kerngebieden bereikbaar te houden voorziet de gemeente Assenede een aangepast parkeerbeleid. Bestrijding van leegstand en verkrotting van handelspanden is een belangrijk actiepoint. Belangrijke flankerende maatregel, bij de uitbouw van de kleinhandel, is een goed functionerende economische raad die als spreekbuis van de middenstand gezamenlijke acties kan coördineren, en het gemeentebestuur adviseren.

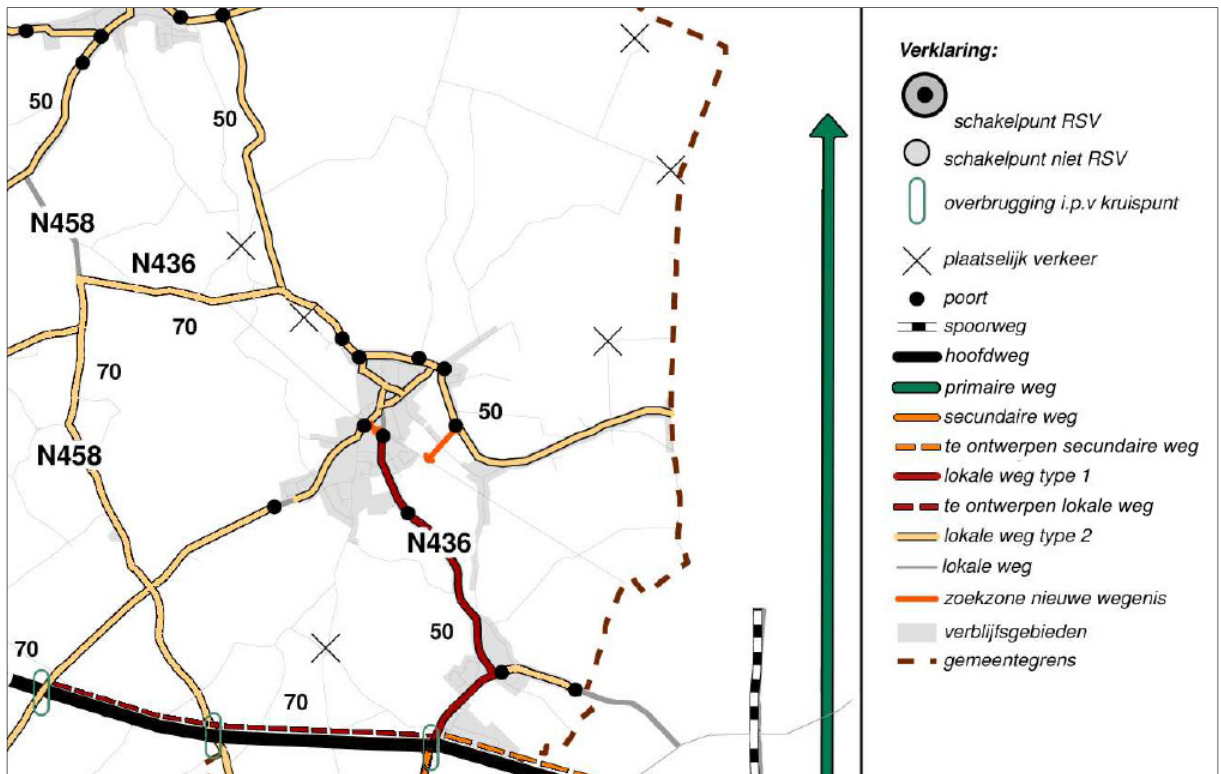
- Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

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

- Gewenste lijninfrastructuur

In de buurt van het plangebied werden volgende straten als lokale weg type II geselecteerd: Diederikstraat, Kriekerijstraat, Leegstraat, Hoogstraat.





Figuur 13: Aanduiding van de geselecteerde wegen in de buurt van deelgemeente Assenede (bron: GRS Assenede)

- Gewenste landschappelijke structuur

Aanduiden van lokale bakens:

Sommige landschappelijke bakens vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke beleving van het landschap. Het vrijwaren van de verschijningsvorm staat voorop. Dit behelst het vrijwaren van de elementen en zijn onmiddellijke omgeving en het maximaal vrijwaren van zichtzones en zichtlijnen.

De kerk van Assenede wordt als markante verticale beelddrager beschouwd.

Aandacht voor archeologisch erfgoed:

De ondergrond binnen de gemeente Assenede kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Bij de uitwerking van acties en ontwikkelingen dienen maatregelen getroffen om te kunnen overgaan tot onderzoek en inventarisatie van dit bodemarchief, voordat er vernietiging plaatsvindt (cf. archeologische toets). Het is dan ook belangrijk om bij de opmaak van de gemeentelijke RUP's hier in het bijzonder rekening mee te houden.

Erfgoed als toetskader:

Op het grondgebied van de gemeente Assenede bevinden zich een groot aantal erfgoedlandschappen, relict en waardevol bouwkundig erfgoed. Bij een verdere uitwerking van acties en ruimtelijke ontwikkelingen dienen de voorgestelde maatregelen getoetst te worden aan de aanwezige erfgoedwaarden. Zo is het aftoetsen van erfgoedwaarden, in het bijzonder de inventaris bouwkundig erfgoed, belangrijk bij het uitwerken van lokale projecten in functie van het nemen van beslissingen inzake behoud en renovatie.

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

- Ruimtelijke visie

De dorpskern van Assenede biedt ruimte voor verdere ontwikkeling van wonen, diensten, handel, bedrijvigheid en voorzieningen. In het noorden en noordoosten zorgen de polders en de krekken voor een duidelijke begrenzing. In het zuiden loopt de dorpskern tot bij de nederzetting Triest en bevindt zich het bedrijfsgebied van de AKMO zone langs de N49/A11.

Door een duidelijke afbakening van de kern uit te werken, worden grenzen gesteld in functie van diverse ontwikkelingen.

- Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur

Groen en openruimte in de kern:

De doorgang van de Vlietbeek en de Kloosterbeek binnen de dorpskern worden – daar waar nog mogelijk - gevrijwaard en aangegrepen als aanknopingspunten voor de uitbouw van waterbuffering en natuurontwikkeling in de kern. De voormalige spoorlijn Zelzate – Bassevelde wordt aangegrepen voor de uitbouw van groen en natuurontwikkeling gekoppeld aan de realisatie van een comfortabele fietsverbinding tussen de dorpskernen. De parkzones en de begraafplaats vormen groene rustpunten in de kern, waarbij het openstellen van deze groene ruimten maximaal wordt ondersteund.

In het westen van de kern dringt een openruimte vinger diep door tot bij het centrum. Het bewaren van de openheid wordt als een kwaliteit ervaren. Kleine landschapselementen dragen bij tot het uitbouwen van een ecologisch netwerk (waterlopen, bermen, houtkanten,...). Het binnengebied tussen Kloosterstraat en Trieststraat wordt als een open binnengebied gevrijwaard. Doorzichten naar de omgevende openruimten bepalen mee de kwaliteit van het gebied. Het terrein in aansluiting met het gemeentehuis wordt bewaard als groene ruimte.

Wonen en woonondersteunende functies:

Als belangrijke verdichtingproject in Assenede wordt de ontwikkeling van het gebied Kloosterstraat voorop gesteld, ontwikkeling op korte termijn is echter niet mogelijk. Op het vlak van voorzieningen is met de uitbouw van het nieuwe gemeentehuis aan de Kasteelstraat de structuur in het centrum verder versterkt. Een nieuwe sporthal wordt gerealiseerd langs de Kapelledreef.

Deze locatie is centraal gelegen in de kern en vlot bereikbaar zowel met openbaar vervoer, langzaam verkeer als met de wagen. Ontwikkelingsmogelijkheden voor openluchtsport en recreatie worden uitgewerkt op schaal van de kern aan de Kloosterstraat.

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.

Openbaar domein en lijninfrastructuur:

Volgende pleinen en/of straten komen in aanmerking voor herinrichting: De Markt, het pleintje Dijkstraat-Hollekensstraat-Prins Boudewijnlaan, de Zwelthoek, plein Kasteelstraat (stationsplein), Kriekerij- Elsburgplein, Molenbergplein,... Tevens is de gemeente vragende partij om de herinrichting van de doortocht van de gewestweg (Schoolstraat, Diederikstraat, Markt, Leegstraat) prioritair aan te pakken.

Bijzondere aandacht zal geschonken worden aan de vormgeving van de Kriekerijstraat en de nieuwe kruispunten met Leegstraat enerzijds en de Diederikstraat-Elzburgstraat-Brouwershofstraat anderzijds.

De afbakening van kern en de implementatie van verschillende snelheidszones (50/30km) zal aangeduid worden d.m.v. 'poorten'. De kruising van de spoorzate-fietsroute kan aangegrepen worden als beginpunt van de zone 30, strekkend tot voorbij de schoolomgeving. Buitenpoorten worden voorzien ter hoogte van de watertoren en ten westen van het kruispunt Kapelledreef-Kapellestraat. Binnenpoorten worden voorzien ter hoogte van het kruispunt N436 en de non-stop fietsroute en op het kruispunt van de N436-Pr. Boudewijnlaan waartussen een gebied met zone 30 (over circa 600m). De heraangelegde Hoogstraat, de Pr. Boudewijnlaan en de Dijkstraat kunnen tot het centrumgebied gerekend worden.

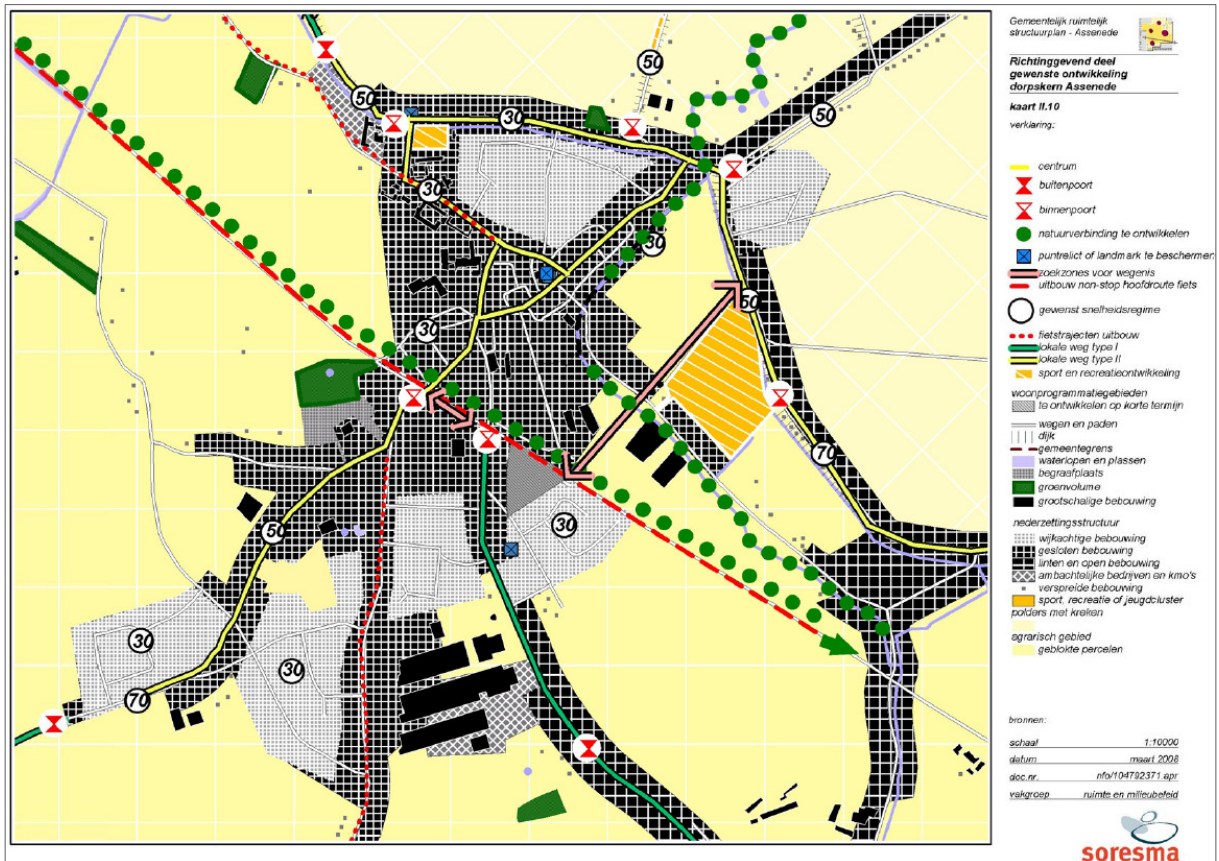
Ter verbetering van de ontsluiting van de reeds ingevulde en aan te snijden woonuitbreidingsgebieden zal een nieuwe weg (lokale verzamelweg) worden voorzien tussen het plein Kasteelstraat (Stationsplein), de Kloosterstraat en de Sint-Andrieslaan. Een andere lokale verzamelweg zal worden aangelegd tussen Trieststraat en Molenstraat aan de zuidzijde van de non-stopfietsroute. Beide nieuwe ontsluitingswegen zullen een betere verkeersstructuur voor de kern Assenede opleveren. Bij evenementen of werkzaamheden is op basis van deze infrastructuur een omleiding rond het centrum mogelijk. Bovendien ontstaan er op deze wijze een betere ontsluiting voor de geplande



woningbouwprojecten in het centrum.

Binnen de kern zal de halte 'Markt' als een OV-overstappunt worden uitgebouwd dat voldoende is uitgerust op vlak van o.a. fietsenstallingen.

Als belangrijkste aandachtspunten inzake langzaam verkeer gelden in dit gebied o.a. de verdere uitbouw van de voormalige spoorwegbedding doorheen het centrum; de uitbouw van de ontbrekende schakel op de parallelle fietsroute langs Leegstraat en Knotwilgenstraat. Ter hoogte van het kruispunt met de N436 dient samen met een kruispuntbeveiliging aangepakt te worden. Locaties voor parkeren zijn gesitueerd in de omgeving van o.a. Kriekerijstraat, Kloosterstraat, plein Kasteelstraat (Stationsplein), Kasteelstraat, omgeving scholen, Kloosterstraat en het bejaardentehuis in de Leegstraat.



Figuur 14: Gewenste ruimtelijke structuur van de dorpskern Assenede (bron: GRS Assenede)

## 5. Andere relevante (beleids)plannen

### 5.1. Mobiliteitsplan

Het beleidsplan is conformverklaard door de toenmalige PAC van 19 augustus 2002 en werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 28 oktober 2002.

In de buurt van het plangebied werden volgende straten als lokale weg type II geselecteerd: Diederikstraat, Leegstraat, Hoogstraat.

Het mobiliteitsplan is momenteel in herziening.

5.2. Historische kaarten



Ferrariskaart (eind 18<sup>e</sup> eeuw)

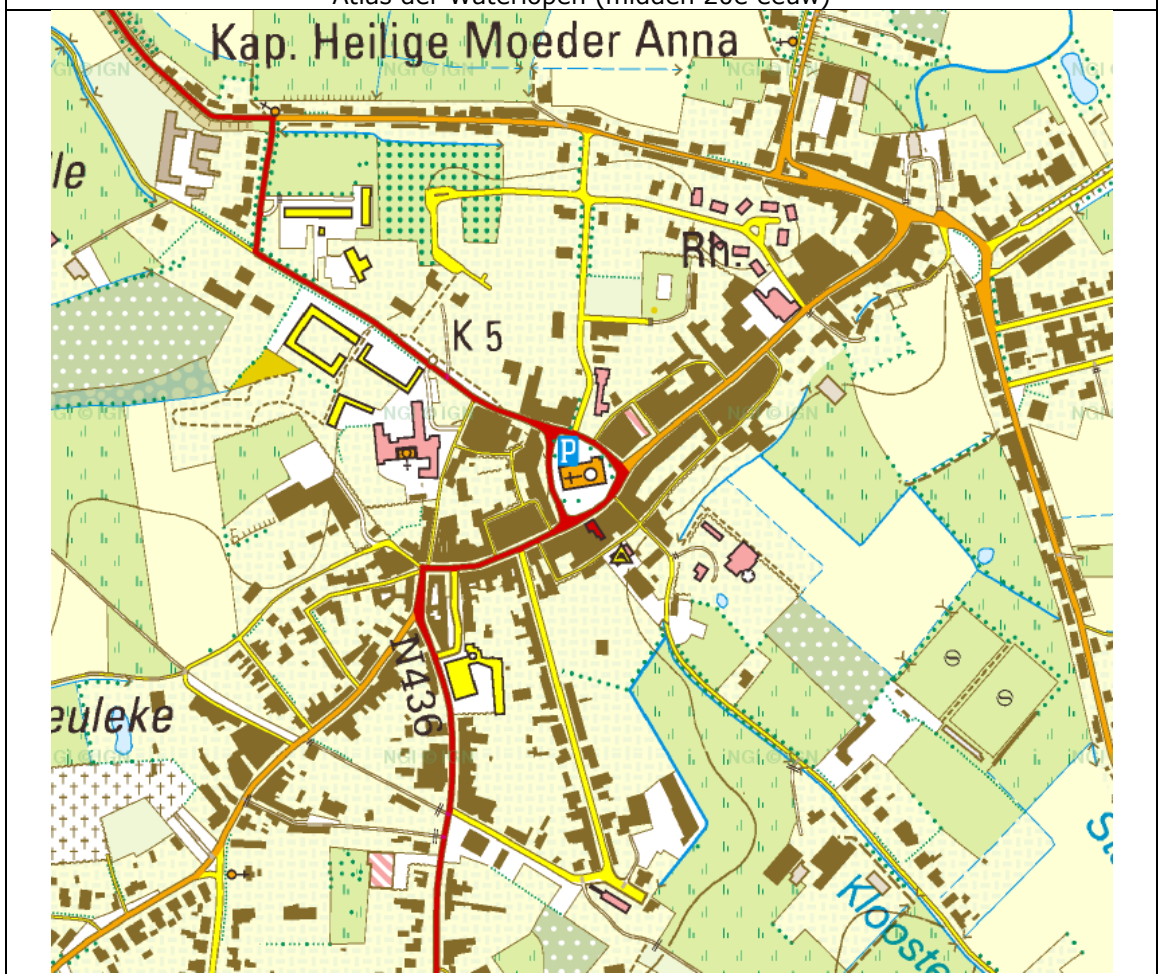


Atlas der Buurtwegen (midden 19<sup>e</sup> eeuw)





Atlas der Waterlopen (midden 20e eeuw)



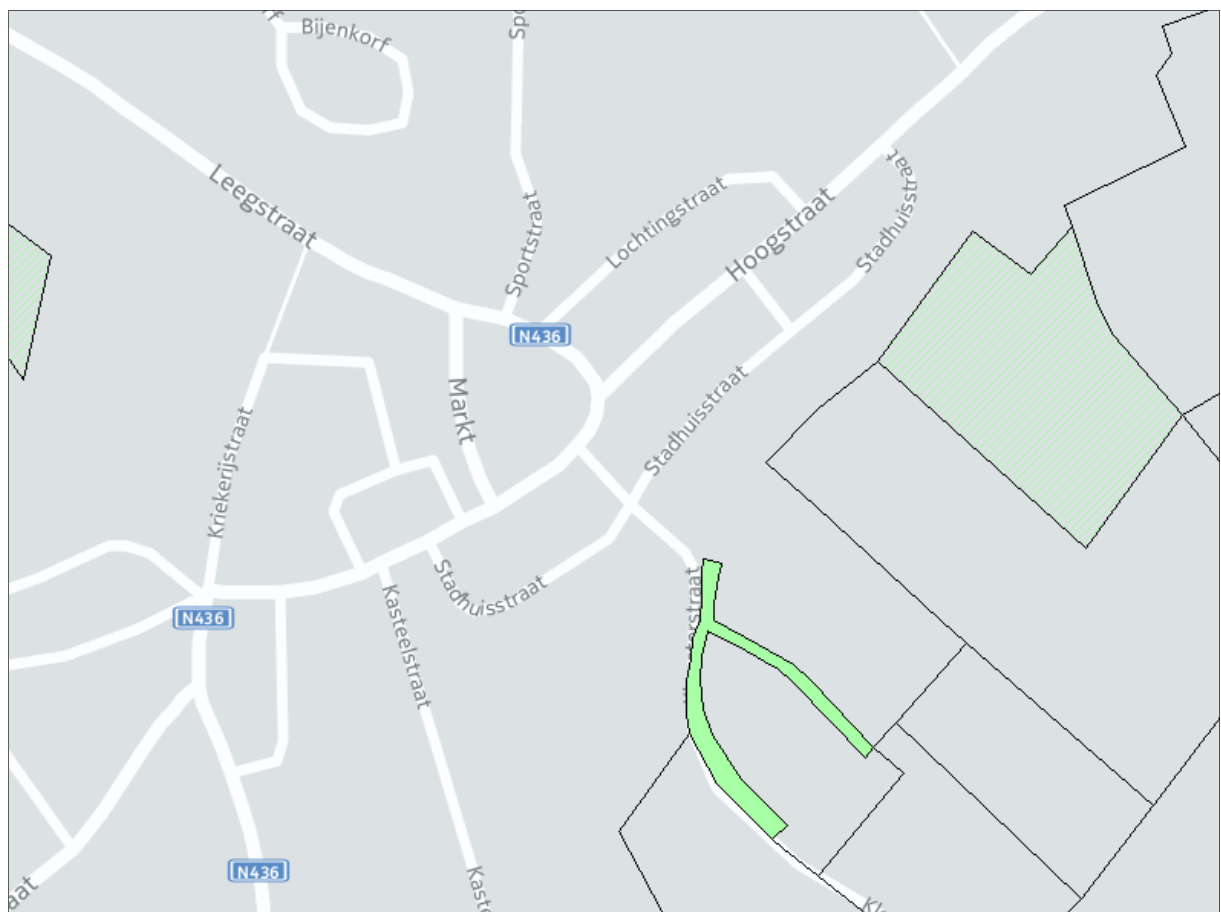
Topografische kaart (heden)

Bovenstaande kaarten illustreren de historische evolutie van de kern van Assenede. De centrale kern is in de loop der jaren en eeuwen niet gewijzigd. De meest recente wijzigingen in de kern zijn de aanleg van de Kasteelstraat en de straten ten noorden van de kerk, tussen de Leegstraat en de Prins Boudewijnlaan. De twee woonblokken die het plangebied vormen van onderhavig zijn reeds duidelijk te onderscheiden op de Ferrariskaart.

### 5.3. Biologische waarderingskaart

De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking van Vlaanderen en Brussel. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze. Een ervaren gebruiker kan uit de kaarten het landschap lezen en in een oogopslag het 'groene' karakter van een bepaald gebied afleiden.

In de buurt van het plangebied bevindt er zich langs de Kasteelstraat een smalle strook die in de biologische waarderingskaart is opgenomen als "biologisch waardevol" en ten zuidoosten van de Stadhuisstraat een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De rest is biologisch niet of minder waardevol.



Figuur 15: De buurt van het plangebied in de biologische waarderingskaart – versie 2

### 5.4. Aanwezigheid van openbaar vervoer

Assenede wordt niet door spoorwegen bediend. De Lijn bedient de gemeente met lijndiensten en met een belbus, waardoor de basismobiliteit is gegarandeerd. Het openbaar vervoer in en naar Assenede is van het type 'ontsluitend' met klokvastе streekbussen, spitsstreekbussen en belbussen die rijden op verzoek. Binnen de gemeente is er een gemis aan een directe verbinding Oosteklo - Assenede, hoewel die met de belbus en met enkele spitsbussen mogelijk is.

Op bovengemeentelijk vlak is de situatie van het openbaar vervoer als volgt:

- Ontsluitende lijnen, met veel halten onderweg en omwegen naar de drie belangrijkste bestemmingen: Gent, Zelzate en Eeklo



- Lange en dus niet wervende reistijden naar de hoofdstations Gent-Sint-Pieters en Gent Dampoort
- Onvoldoende integratie met andere vervoerswijzen
  - Met de fiets, gemis aan goede stallingsmogelijkheden van de fiets aan de bushaltes;
  - Met park & ride, gemis aan een verzamelpunt voor overstapverbinding met grote stadsgewesten;
  - Geen grensoverschrijdende aanpak met Zeeuws-Vlaamse lijnen.

Volgende buslijnen bedienen de gemeente:

- Bus 52: Boekhoute - Assenede - Triest - Ertvelde - Gent-zuid
- Bus 53: Bassevelde – Oosteklo – Ertvelde - Gent-zuid
- Bus 63: Landsdijk – Eeklo
- Bus 96: Eeklo – Bassevelde – Boekhoute – Assenede - Triest - Zelzate
- Bus 97: Eeklo – Oosteklo – Ertvelde – Triest - Zelzate
- Bus 98: Eeklo – Oosteklo - Assenede
- Belbus: bedient alle halten van bovengenoemde lijnen en nog enkele andere geïsoleerd gelegen 'belbushaltes'.



Figuur 16: de ligging van de buslijnen op grondgebied van Assenede

## 6. Juridisch bestaande toestand

### 6.1. Ligging t.o.v. het gewestplan

Het plangebied ligt overeenkomstig het gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14/09/1977) in woongebied.

Volgens het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.



Figuur 17: de ligging van het plangebied op het gewestplan

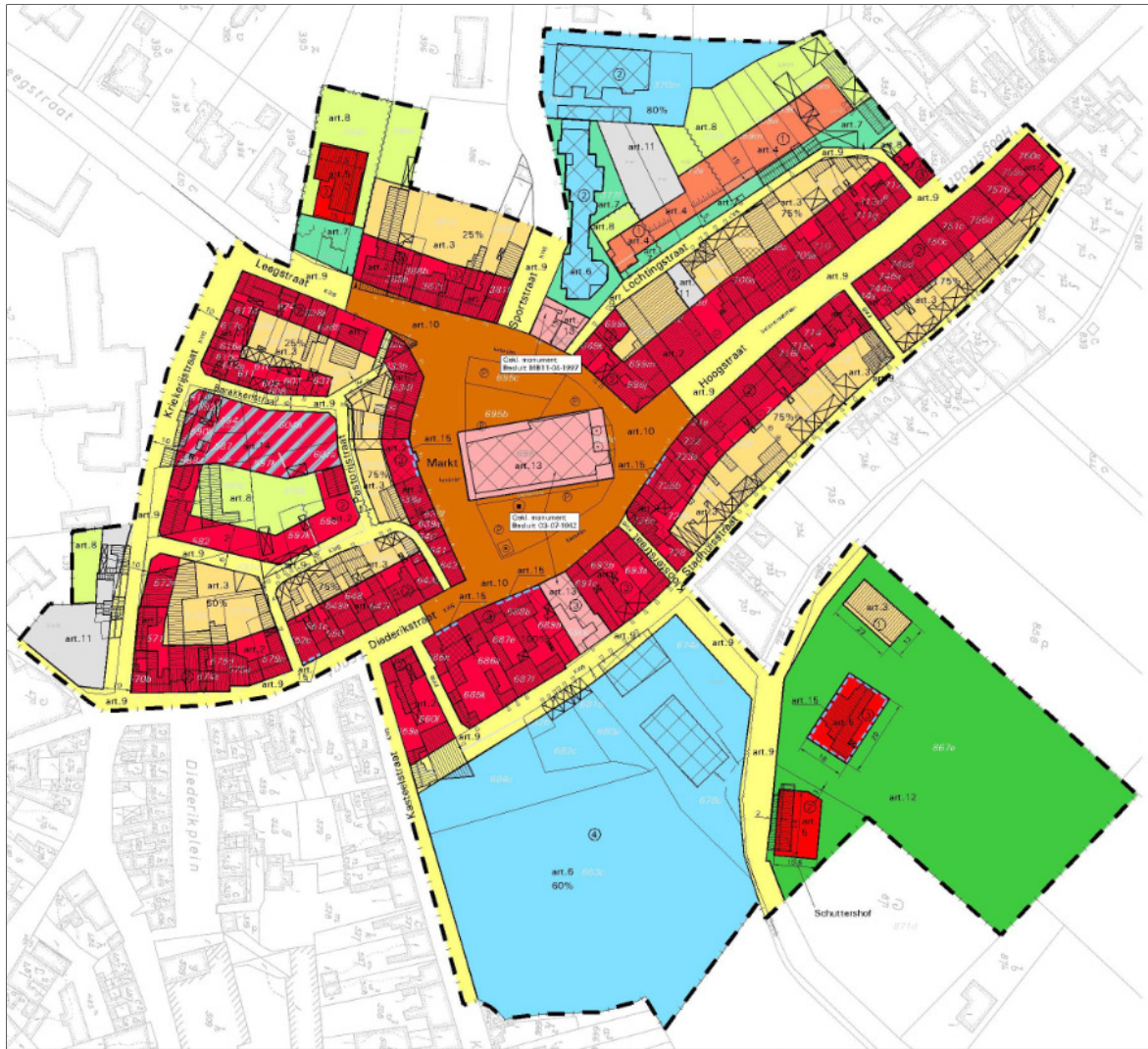
Een gewestplanwijziging werd goedgekeurd dd. 13 mei 1997. Een aantal bestemmingswijzigingen hebben betrekking op natuur en landschap zoals de herbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar natuurgebied (zone nabij de Kapelbolderbeek, het bosrelict Bandam, de Spletkreek en de Pennemanspolder) en de wijziging van valleigebied naar reservaatgebied (de Grote Kil en de Rode/Grote Geul). Tevens zijn een aantal wijzigingen m.b.t. lijninfrastructuur doorgevoerd: o.a. de schrapping van de reservatiestrook R4, de opname van R4 als gerealiseerde hoofdverkeersweg, het instellen van een reservatiestrook langs de N49, het schrappen van de omleiding te Boekhoute en de rechte trekking tussen Boekhoute/A11 van N458.

#### 6.2. Ligging t.o.v. gewestelijke en provinciale RUP's

In de buurt van het plangebied zijn geen gewestelijke en provinciale RUP's gelegen.

#### 6.3. Ligging t.o.v. geldende BPA's en gemeentelijke RUP's

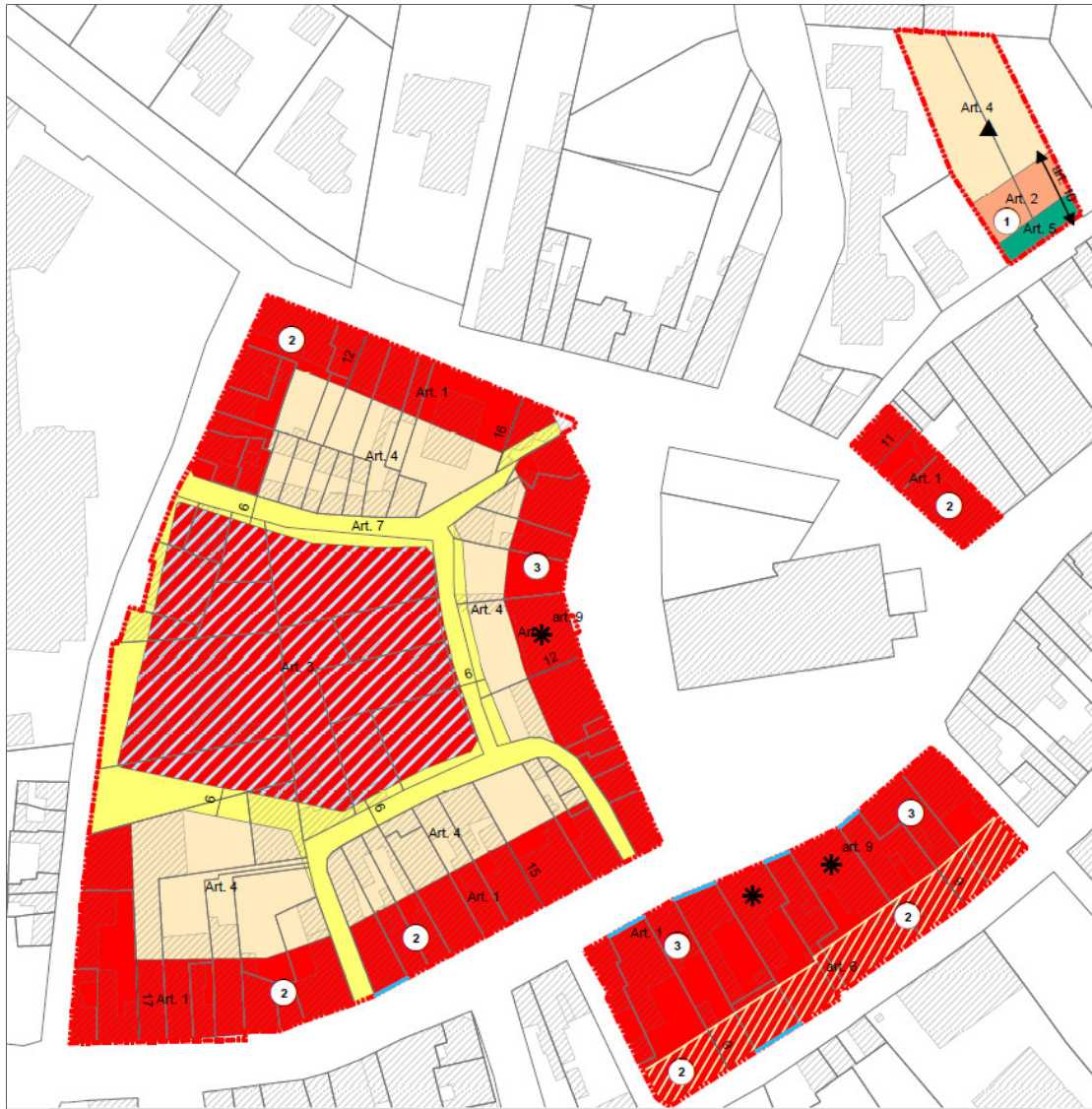
Het plangebied is gelegen in het BPA Markt (MB 27/07/2007) en gedeeltelijk in het RUP gedeeltelijke herziening BPA Markt (BD 12/07/2012).



| BESTEMMING |  |
|------------|--|
|            | Max. bouwhoogte, aantal lagen                          |
|            | Begrenzing bestemmingszone                             |
|            | Algemene bepalingen                                    |
|            | Zone voor gesloten bebouwing                           |
|            | Zone voor koeren, tuinen en bijgebouwen                |
|            | Zone voor halfopen of gesloten bebouwing               |
|            | Zone voor open bebouwing                               |
|            | Zone voor openbaar nut                                 |
|            | Zone voor bouwrijpe stroken                            |
|            | Zone voor tuinen                                       |
|            | Zone voor wagen  |
|            | Zone voor marktplein - openbaar domein                 |
|            | Zone voor parking                                      |
|            | Zone voor park   |
|            | Zone voor waardevolle gebouwen                         |
|            | Zone voor sociale woningen / gemeenschapsvoorzieningen |
|            | Overlay waardevolle voorgevel                          |

Figuur 18: legende en bestemmingsplan van BPA Markt (MB 27/07/2007)





Figuur 19: legende en bestemmingsplan van RUP gedeeltelijke herziening BPA Markt (BD 12/07/2012)



#### 6.4. Ligging t.o.v. verkavelingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.

#### 6.5. Ligging t.o.v. beschermde monumenten, landschappen, dorps- en stadsgezichten

Binnen het plangebied bevinden zich volgende beschermde monumenten, landschappen, dorps- en stadsgezichten:

- 18e-eeuws burgerhuis (Markt 6)
- Gemeentehuis van Assenede (Markt 4)

In de buurt van het plangebied bevinden zich volgende beschermde monumenten, landschappen, dorps- en stadsgezichten:

- Pand met 17e-eeuwse kelder (Markt 26 en 27)
- Pastorie St-Petrus en St-Martinus (Markt 14)
- Sint-Pieters- en Sint-Martinuskerk (Markt zonder nummer)
- Burgerhuis met tuin en koetshuis (Hoogstraat 6)



Figuur 20: beschermde elementen (bron: geoportaal Onroerend Erfgoed)

#### 6.6. Wetenschappelijke en Vastgestelde Inventarissen Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich volgende elementen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed:

- Interbellumwoning met achterliggende maalterij Tack (Markt 7)
- Notariswoning (Markt 6)
- Dorpswoning met winkel en koperslagerij (Markt 5)
- Gemeentehuis van Assenede (Markt 4)
- Café Sint-Sebastiaan (Markt 3)
- Herberg Prins Kardinaal (Markt 2)
- Afspanning (Markt 1)
- Hoekhuis (Diederikstraat 9)
- Burgerhuis (Diederikstraat 3)
- Burgerhuis (Hoogstraat 7)
- Burgerhuis (Hoogstraat 19), reeds gesloopt

In de buurt van het plangebied bevinden zich volgende elementen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed:

- Rij arbeiderswoningen (Kriekerijstraat 2-6, 3-7)
- Arbeiderswoning (Kriekerijstraat 10)
- Arbeiderswoning (Kriekerijstraat 11)
- Hoekpand met café (Markt 19)
- Burgerhuis (Markt 20, 21)
- Pastorie (Markt 14)
- Parochiekerk Sint-Pieter en Sint-Martinus (Markt zonder nummer)
- Herberg De Gulden Appel (Markt 26, 27)
- Schandpaal (Markt zonder nummer)
- Vrijheidsboom (Markt zonder nummer)
- Oorlogsmonument (Markt zonder nummer)
- Hoekhuis (Diederikstraat 2)
- Huyse 1900 (Diederikstraat 16)
- Dorpspomp (Diederikplein zonder nummer)
- Burgerhuis (Diederikstraat 32)
- Burgerhuis (Hoogstraat 6)
- Den Engel (Hoogstraat 12)
- Burgerhuis (Hoogstraat 56)
- Restaurant Den Hoed (Kloosterstraat 3)
- Brouwerswoning (Kloosterstraat 5)
- Schuttershof (Kloosterstraat 7)
- Burgerhuis (Kasteelstraat 16)
- Burgerhuis (Kasteelstraat 20)
- Burgerhuis (Kasteelstraat 24)
- Twee gekoppelde interbellumwoningen (Kasteelstraat 5-7)
- Dorpswoningen (Kasteelstraat 11-13)

In de buurt van het plangebied bevindt zich volgend element opgenomen in de Inventaris van houtig erfgoed:

- Opgaande bruine beuk als vredesboom Assenede (Markt zonder nummer)



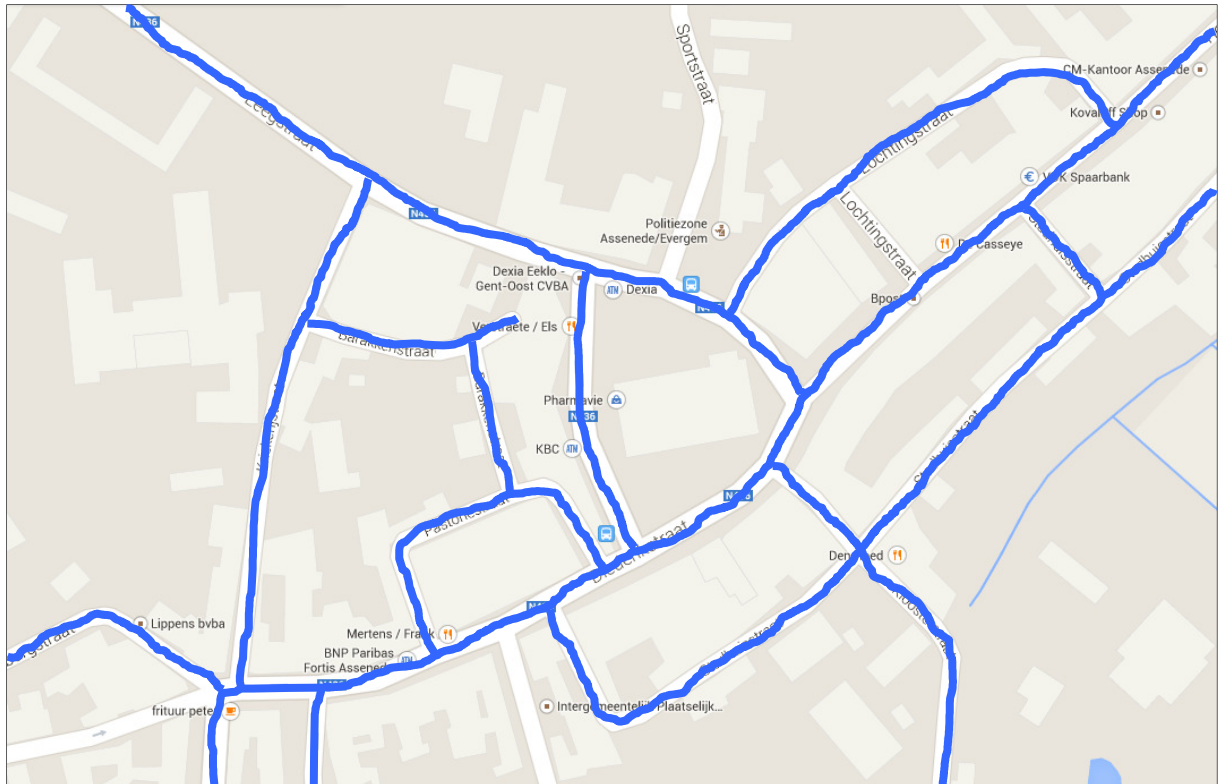
Figuur 21: elementen opgenomen in de Wetenschappelijke en Vastgestelde Inventarissen van Onroerend Erfgoed (bron: geoportaal Onroerend Erfgoed)

#### 6.7. Aanwezigheid van buurt- of voetwegen

In het centrum van Assenede zijn volgende straten opgenomen in de Atlas van de Buurtwegen:

- Leegstraat N436 (buurtweg nr. 34)
- Kriekerijstraat (buurtweg nr. 35)
- Elsburgstraat (voetweg nr. 53)
- Schoolstraat (buurtweg nr. 1 en 4)
- Diederikstraat (buurtweg nr. 1)
- Markt (buurtweg nr. 1)
- Hoogstraat (buurtweg nr. 1)
- Barakkenstraat (buurtweg nr. 36 en nr. 37)
- Pastoriestraat (buurtweg nr. 37 en nr. 38)
- Diederikplein (buurtweg nr. 9)
- Stadhuisstraat (buurtweg nr. 40 en nr. 41)
- Kloosterstraat (buurtweg nr. 22)
- Lochtingstraat (buurtweg nr. 42)

De Sportstraat, Kasteelstraat en Brouwershofstraat zijn niet opgenomen in de Atlas der Buurtwegen.



Figuur 22: Buurtwegen opgenomen in de Atlas der Buurtwegen in het centrum van Assenede

#### 6.8. Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Veldgebied Brugge – Meetjesland, waartoe Assenede behoort.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 55.800 ha agrarisch gebied goed en op 29 juni 2007 nam ze kennis van de ruimtelijke visie en keurde ze een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Gezien het plangebied niet gelegen is in een "openruimtebestemming" heeft de herbevestiging van de agrarische gebieden verder geen gevolgen op onderhavig RUP.

#### 6.9. VEN-gebieden

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van waardevolle en gevoelige natuurgebieden in Vlaanderen. Het zijn die gebieden waar natuurbehoud en natuurontwikkeling op de eerste plaats moeten komen om de Vlaamse natuur duurzaam in stand te kunnen houden. De Vlaamse overheid voert daarom in die gebieden een beleid dat is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu.

In het plangebied zijn er geen VEN-gebieden aanwezig.

#### 6.10. Speciale beschermingszones

In het plangebied zijn er geen habitatrictlijngebieden, noch habitats in vogelrichtlijngebieden, noch Ramsargebieden aanwezig.

### 7. Watertoets

#### 7.1. 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.

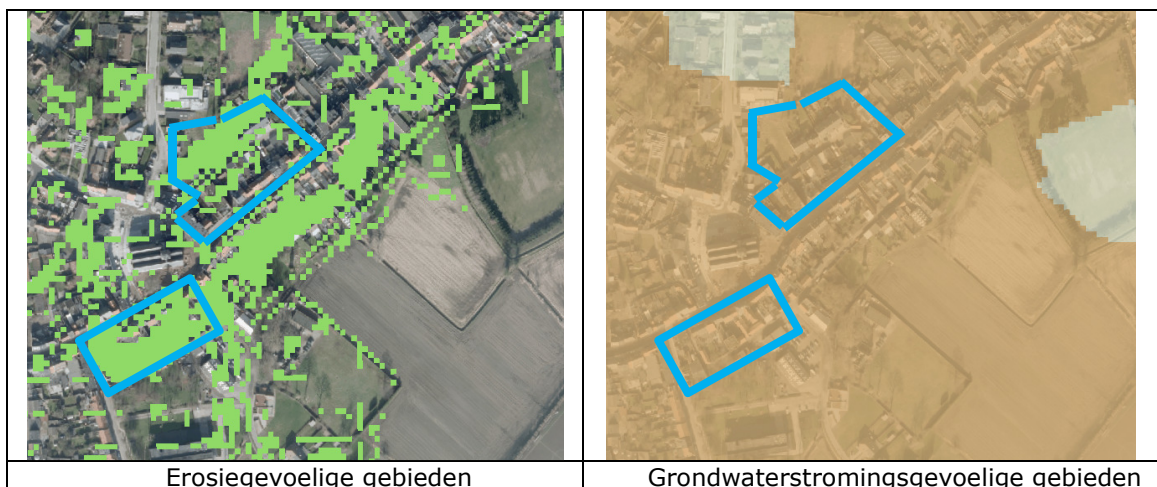
Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20 juli 2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen. Het besluit is richtinggevend voor de overheden die een vergunning moeten 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.

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden wordt regelmatig geactualiseerd. Op 1 juli 2014 keurden de bevoegde ministers een aangepaste kaart van de overstromingsgevoelige gebieden goed. De nieuwe kaart is van toepassing vanaf 1 september 2014. Op de nieuwe kaart zijn de effectief overstromingsgevoelige gebieden geactualiseerd en geoptimaliseerd op basis van meer recente en accurate modelleringsgegevens. Voor de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn aanpassingen gebeurd voor de mijnverzakkingsgebieden, voor de gebieden die van nature overstroombaar zijn vanuit de zee en voor sterk opgehoogde terreinen.

## 7.2. Gebiedsspecifieke toestand

- Het centrum van Assenede is gelegen in het bekken Gentse Kanalen
- In het plangebied zijn de gebieden ten noorden van de Lochtingstraat en aan weerszijden van de Stadhuisstraat erosiegevoelig
- Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming
- Het plangebied bevat kleine terreinhellingen (0,5% - 5%).
- Het plangebied is niet infiltratiegevoelig
- Het plangebied is niet overstromingsgevoelig
- Het centrum van Assenede behoort niet tot het winterbed van een grote rivier







Figuur 23: Uittreksels uit de watertoetskaarten

## 8. Ruimtebalans

| Huidige categorie van gebiedsaanduiding                        | Nieuwe categorie van gebiedsaanduiding (m <sup>2</sup> ) |   | TOTAAL (m <sup>2</sup> ) |
|--|--|---|--------------------------|
|  | WONEN  | GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN |                          |
| <b>RUP gedeeltelijke herziening BPA Markt</b>                  |  |   |                          |
| <b>WONEN</b>   | 4159   | 0   | 4159                     |
| <b>BPA Markt</b>   |  |   |                          |
| <b>WONEN</b>   | 11085  |   | 11085                    |
| <b>GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN</b> | 0  | 1446  | 1446                     |
| <b>TOTAAL (m<sup>2</sup>)</b>                                  | 15244  | 1446  | 16690                    |

## 9. Register planschade en planbaten

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.2.§1, 7° 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 uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

Binnen het plangebied zijn er geen percelen gelegen die aanleiding geven tot planschade.

#### 9.2. Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Binnen het plangebied zijn er geen percelen gelegen die aanleiding geven tot planbaten.

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

Binnen het plangebied zijn er geen percelen gelegen die aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie.

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

Binnen het plangebied zijn er geen percelen gelegen die 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 14/09/1977) voor de delen gelegen binnen het plangebied van onderhavig RUP.
- BPA Markt (MB 27/07/2007) voor de delen gelegen binnen het plangebied van onderhavig RUP.
- RUP gedeeltelijke herziening BPA Markt (BD 12/07/2012) voor de delen gelegen binnen het plangebied van onderhavig RUP.

### **11. Besluit onderzoek tot opmaak plan-mer**

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's werd een onderzoek tot mer opgemaakt. De bevoegde dienst van de Vlaamse Overheid heeft besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Het onderzoek is als bijlage bij dit RUP terug te vinden. De beslissing is hieronder gevoegd.

**DEPARTEMENT  
LEEFMILIEU,  
NATUUR &  
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst milieueffectenrapportagebeheer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
Tel 02 553 80 79  
[www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Kasteelstraat 3  
9960 Assenede

uw bericht van  
20-12-2016

uw kenmerk

ons kenmerk  
LNE/MER/SCRPL16234/  
2017/

bijlagen  
/

vragen naar / e-mail  
Melanie Franck  
[Melanie.franck@lne.vlaanderen.be](mailto:Melanie.franck@lne.vlaanderen.be)

telefoonnummer  
02 553 03 53

datum  
12 JAN. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Gedeeltelijke herziening BPA en RUP  
Markt te Assenede.

**Beslissing plan-MER-plicht**

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),  
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende  
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november  
2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 20 december 2016 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de  
opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16234 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot  
milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het  
dossier heeft het RUP tot doel de voorschriften van de bestaande bestemmingsplannen aan te  
passen zodat beoogde ontwikkelingen kunnen gerealiseerd worden. Bijkomend wenst het RUP het  
stukje Kloosterstraat tussen de Markt en de Stadhuisstraat te verbreden en tevens een doorsteek te  
creëren van de Stadhuisstraat naar de Kasteelstraat.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie  
over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn.  
De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het  
uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

ISO 14001  
GECERTIFIEERD

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be).

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,  
Voor het diensthoofd, afwezig



Veerle De Coster  
Kennismanager

*Kopie: studiebureau Jonckheere bvba, Koningin Astridlaan 134/5, 8200 Brugge  
([infrastructuur@jonckheere-sb.be](mailto:infrastructuur@jonckheere-sb.be))*