PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE ASSENEDE

RUP SITE ECA LEEGSTRAAT

Scopingnota

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
18/04/2018	Opmaak startnota
07/06/2019	Opmaak scopingnota

Inhoudstafel

1. Inleiding 5
1.1. Doelstelling 5
2. Ruimtelijke context 5
2.1. Macro 5
2.2. Meso 6
2.3. Micro 7
2.4. Fotoreportage plangebied 8
3. Planologische context 11
3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 11
3.1.1. (Regionaal)stedelijk gebied 12
3.1.2. Buitengebied 12
3.1.3. Lijninfrastructuren 12
3.1.4. Specifiek economisch knooppunt 12
3.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) 12
3.2.1. Westelijk Openruimtegebied 13
3.2.2. Selecties en ruimtelijke bepalingen 14
3.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) 20
3.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur 20
3.3.2. Visie op de ontwikkeling van de Centrale Deelruimte 21
3.3.3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de deelstructuren 24
3.3.4. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern Assenede 27
4. Juridische context 28
5. Visie 29
5.1. Reikwijdte en detailleringsniveau 29
5.1.1. Reikwijdte 30
5.1.2. Detailleringsniveau 30
5.2. Alternatieven 30
5.2.1. Nulalternatief 30
5.2.2. Locatiealternatieven 30
5.2.3. Bestemmingsalternatieven 30
5.3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling 31
5.3.1. Uitgangspunten 31
5.3.2. Beoogde visie 31
5.3.3. Aftoetsing aan het GRS 33
6. Aftoetsing van m.e.r.-plicht van rechtswege 33
6.1. Project-m.e.r.-plicht 33
6.2. Passende beoordeling 33
6.3. Conclusie 33
7. Screening milieueffecten 34
7.1. Methodiek voor de beoordeling van mogelijke effecten 34
7.2. Relevante disciplines 34
7.3. Beschrijving van mogelijke effecten 35
7.3.1. Disciplines bodem en water 35
7.3.2. Discipline fauna, flora en biodiversiteit 42
7.3.3. Disciplines landschap en cultureel en archeologisch erfgoed 44
7.3.4. Discipline mens-ruimtelijke aspecten 46
7.3.5. Disciplines lucht, mobiliteit en gezondheid en veiligheid van de mens 47
7.3.6. Grensoverschrijdende effecten 51
7.4. Ontheffing van de m.e.r.-plicht 51
8. Relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen 51
9. Ruimtelijke veiligheidsrapportage 51
10. Overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen RUP ingezet kunnen worden 54
11. Gevolgen adviesronde startnota 54
11.1. Verwerking adviezen en inspraakreacties over de startnota 54
11.2. Gewijzigde gewenste ruimtelijke ontwikkeling 57
11.3. Te onderzoeken ruimtelijke aspecten 57
11.4. Uit te voeren effectenbeoordelingen 58

1. Inleiding

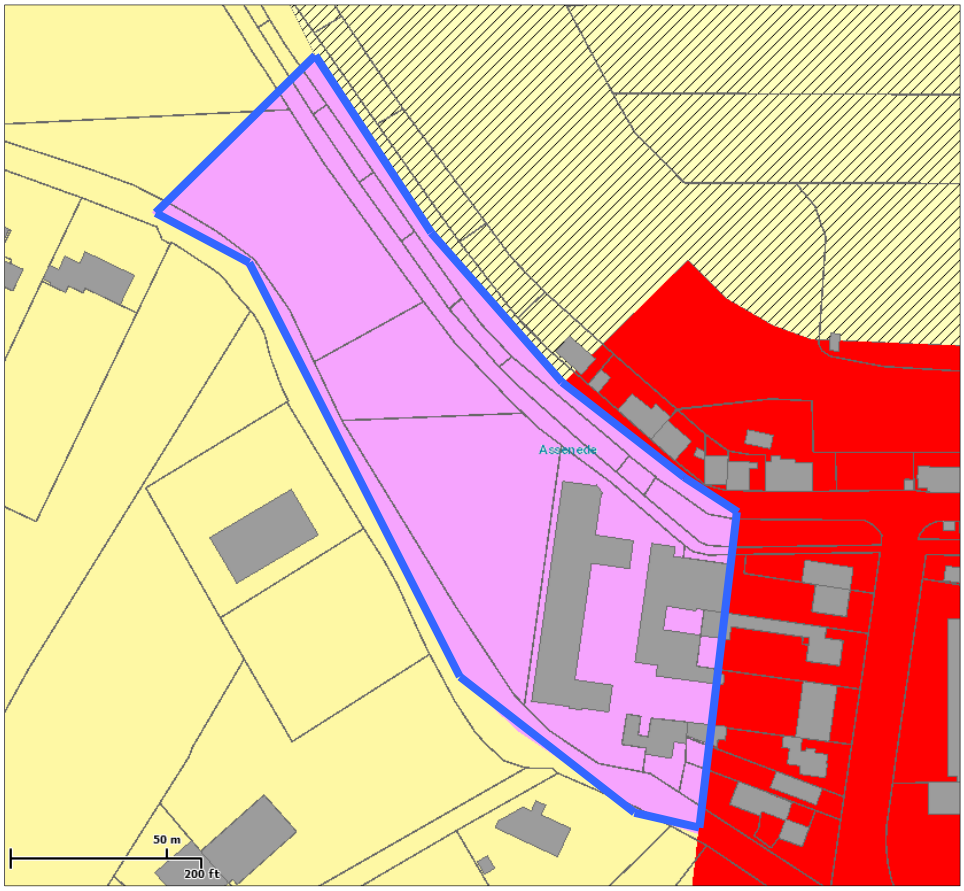
1.1. Doelstelling

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. Ruimtelijke context

2.1. 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 2: Ruimtelijke situering van Assenede in de ruime omgeving.

2.2. 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 3: Kruispunt Leegstraat – Kapelledreef

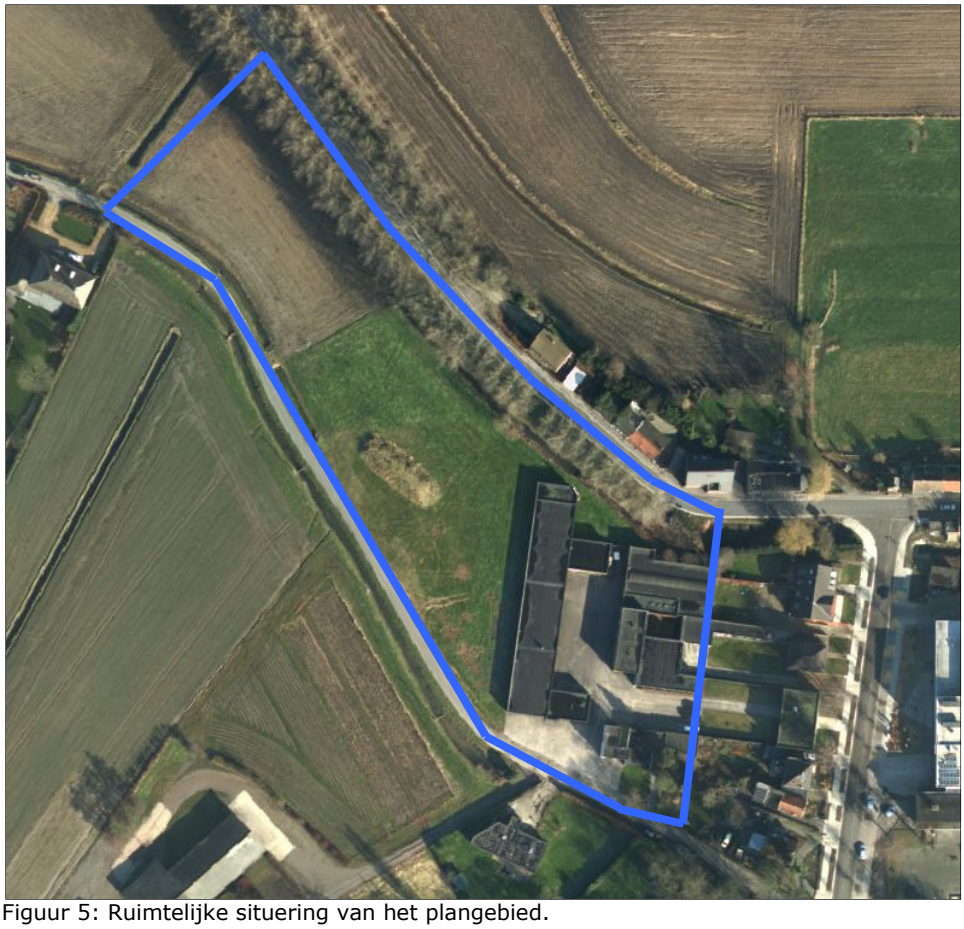
De Kapellestraat is een gewestweg (N436) die de kern van Assenede verbindt met de kern van Bassevelde en verderop de E34. Buslijn 96 (Eeklo – Assenede – Zelzate) maakt gebruik van de Kapellestraat. De bushalte Assenede Kriekerijstraat is gelegen nabij het kruispunt Leegstraat – Kapelledreef op ca. 120m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

Figuur 4: Ruimtelijke situering van het plangebied t.o.v. de kern van Assenede.

2.3. 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 5: Ruimtelijke situering van het plangebied.

2.4. 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

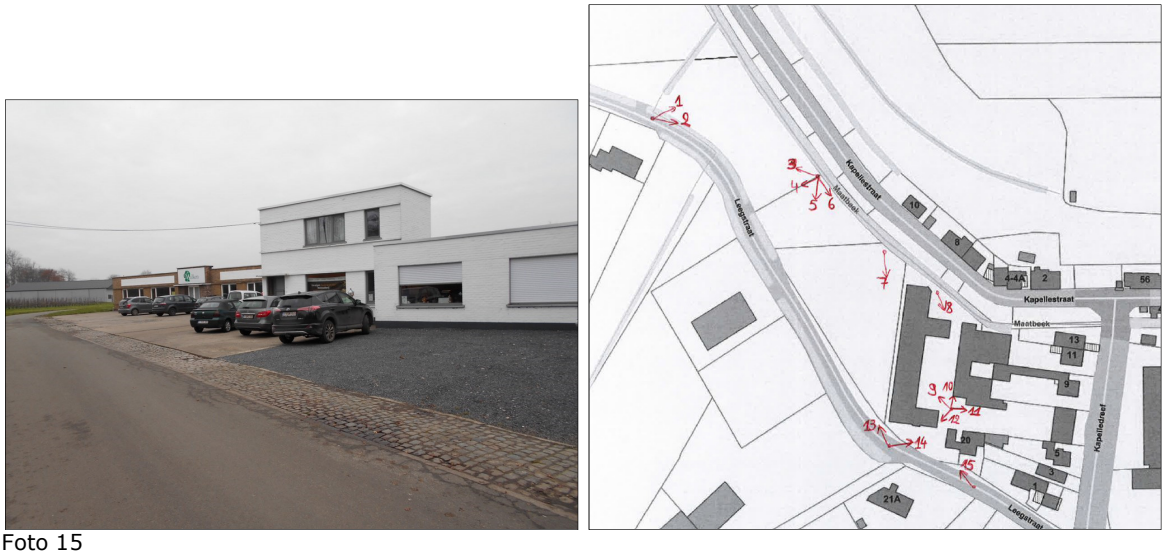
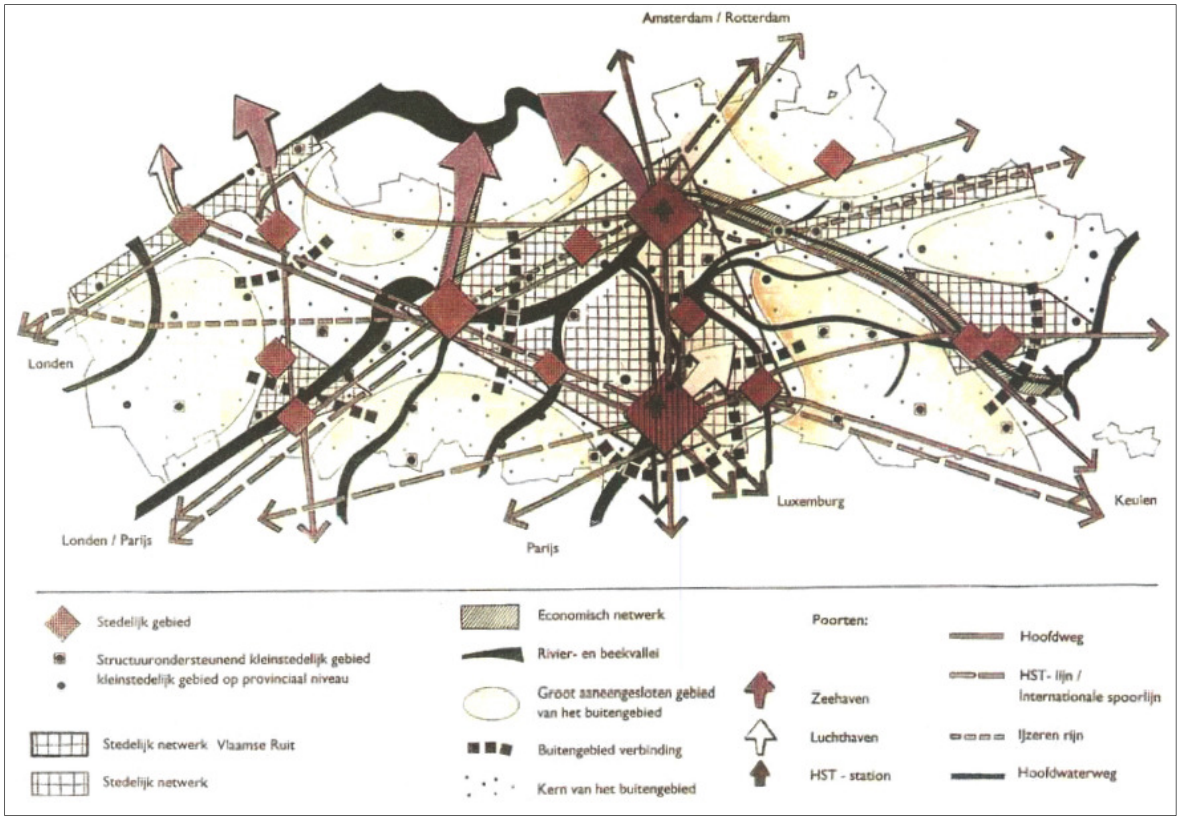


Foto 15

3. Planologische context

3.1. 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 6: Assenede in het RSV (bron: RSV)

3.1.1. (Regionaal)stedelijk gebied

Op grondgebied van Assenede is er geen stedelijk gebied afgebakend.

3.1.2. 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 kreken 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. Specifiek economisch knooppunt

Assenede is niet geselecteerd als economisch knooppunt.

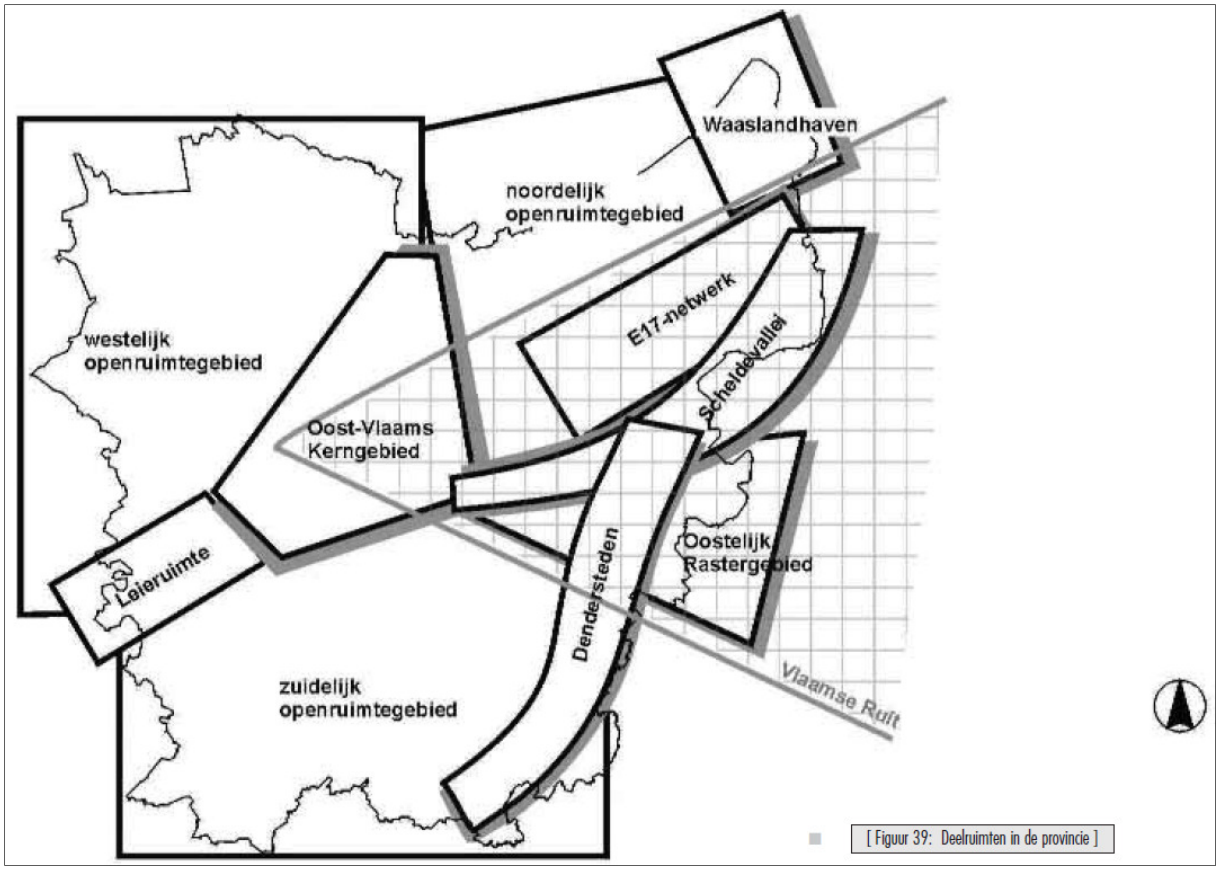
3.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS)

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

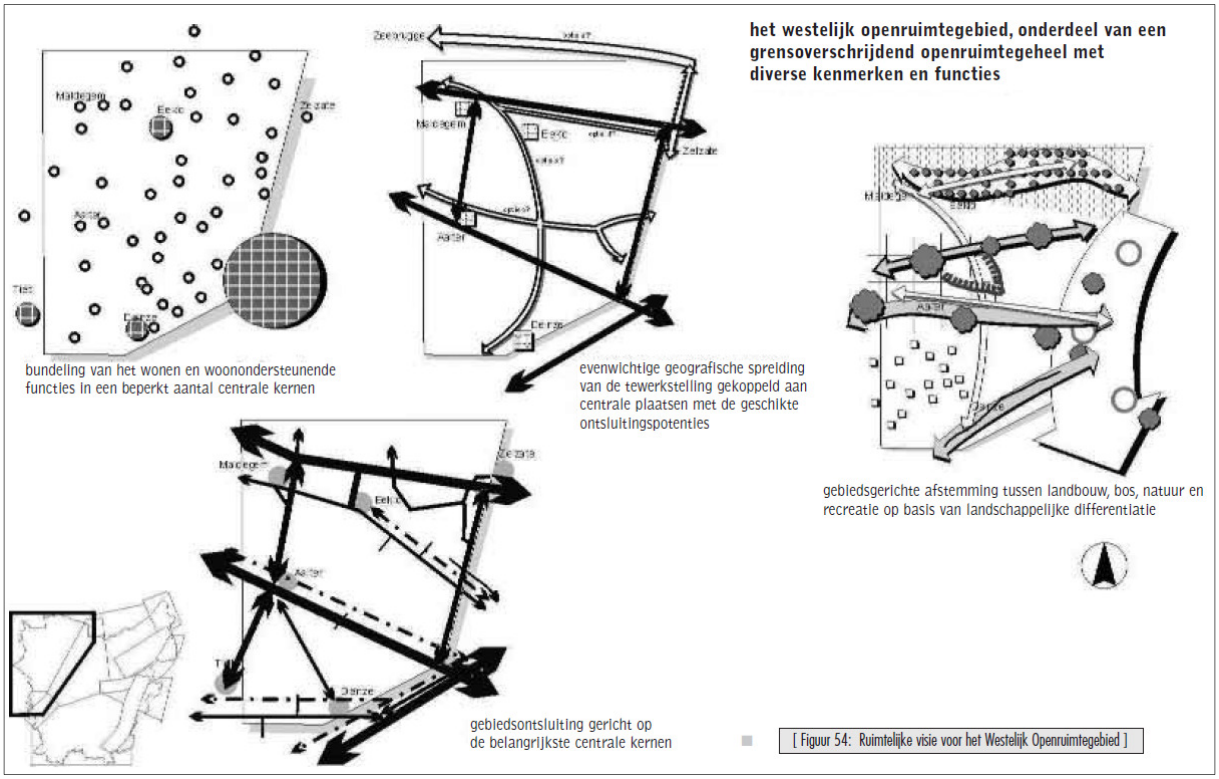
3.2.1. Westelijk Openruimtegebied

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.

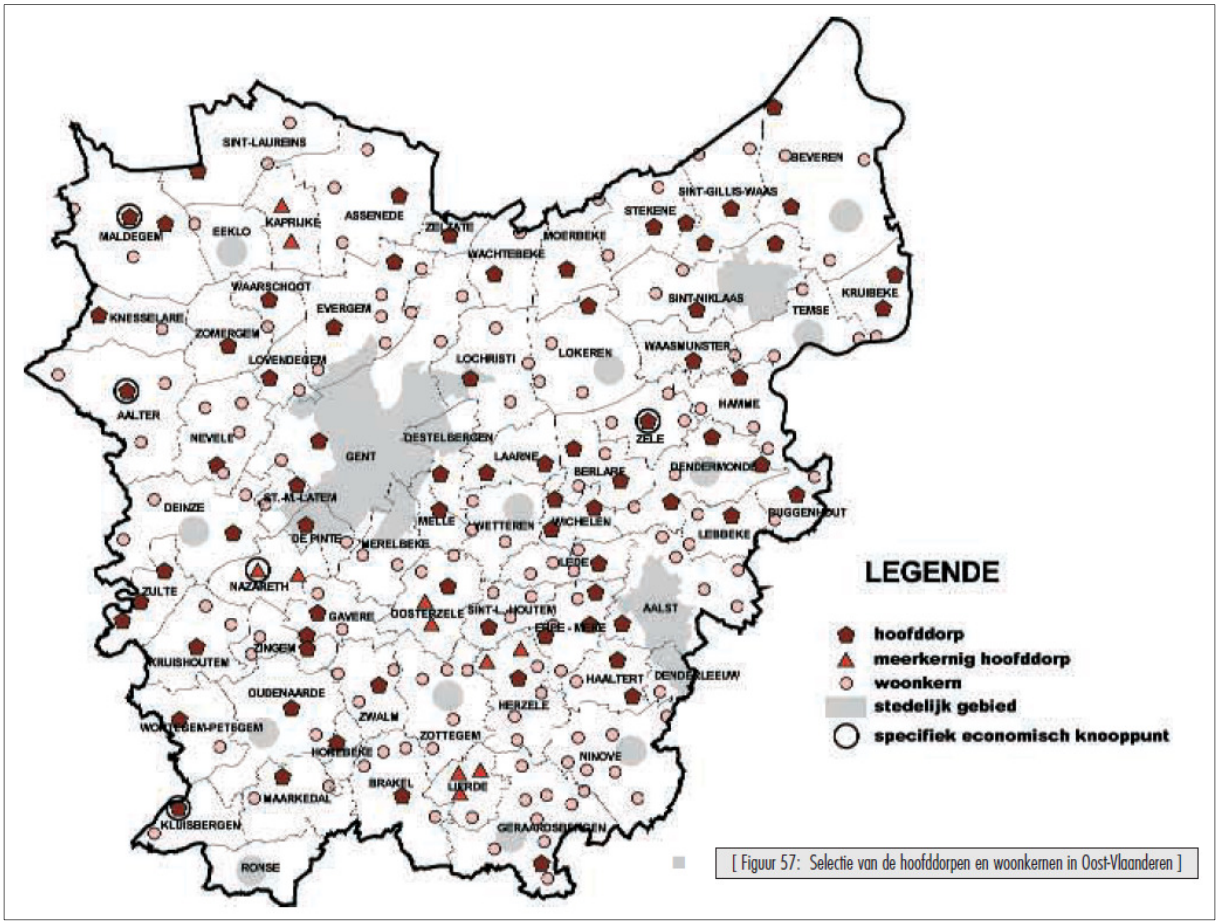


Figuur 8: Ruimtelijke visie voor het Westelijk Openruimtegebied (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

3.2.2. Selecties en ruimtelijke bepalingen

- Voor de nederzettingsstructuur:

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



Figuur 9: Selectie van de hoofddorpen en woonkernen in Oost-Vlaanderen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

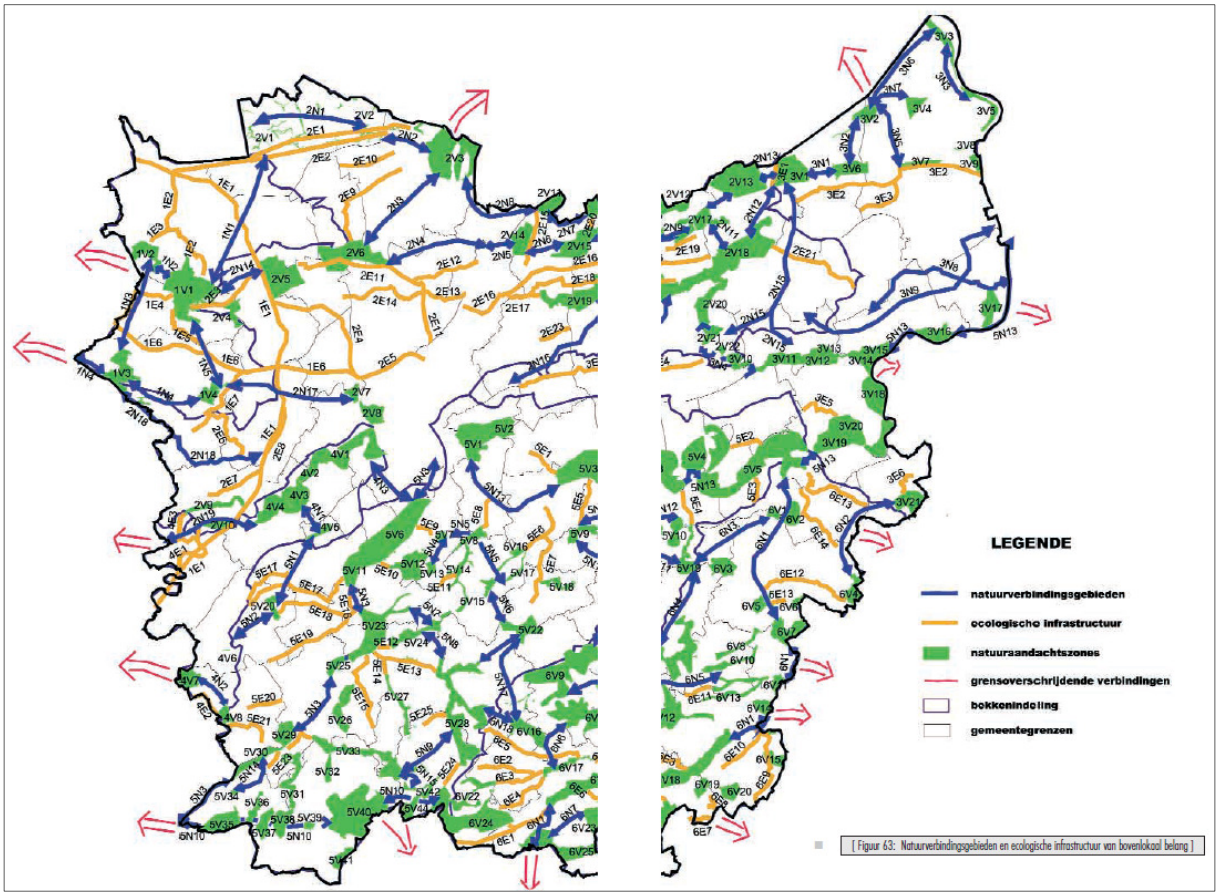
Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, …) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming 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 herbestemming voor diverse functies (ook woonondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie,…) wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is
- dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern
- dat de herbestemming 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 natuurverbindingsgebieden geselecteerd: Polders Boekhoute-Assenede (2N2), het

verbindingsgebied Bassevelde-Assenede overgang zandstreek-polders (2N3), het verbindingsgebied Ertvelde (2N4) en het verbindingsgebied van de St-Elooispolder (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.

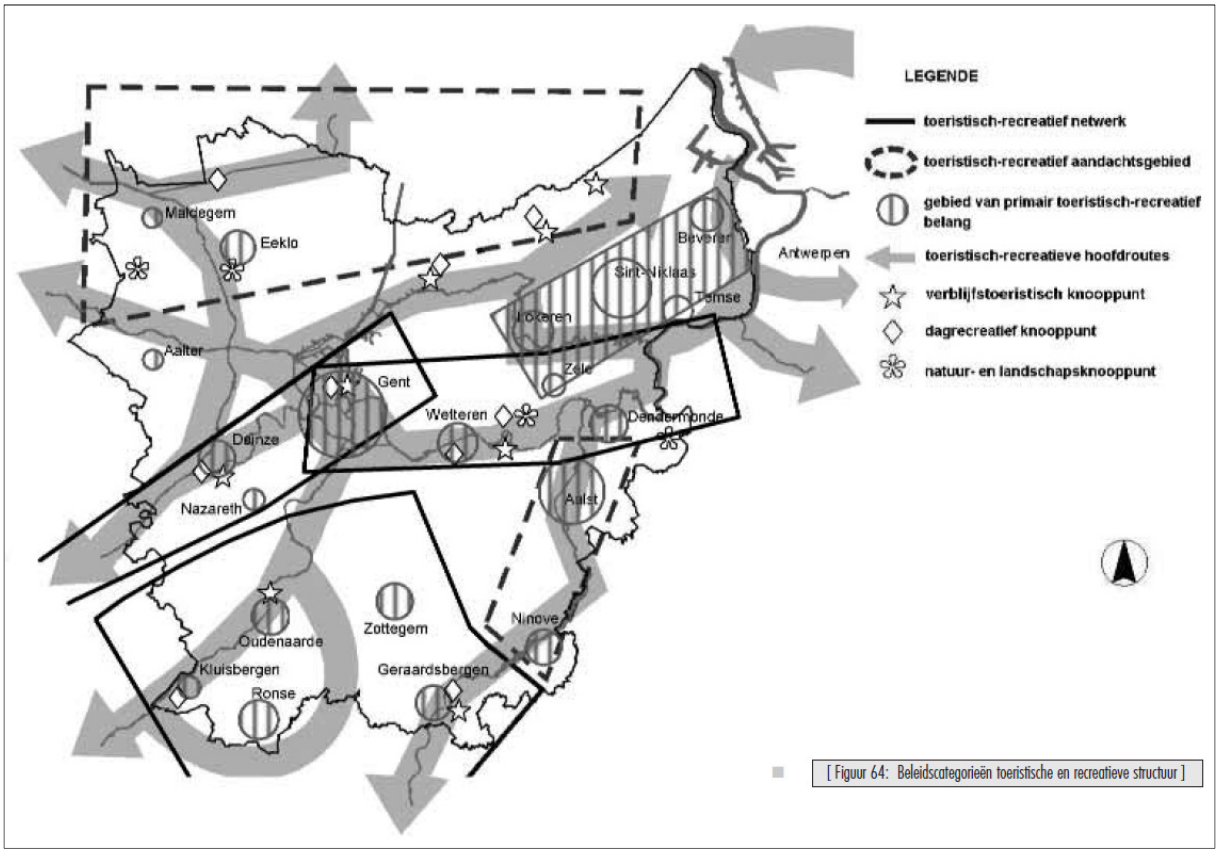


Figuur 10: Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

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 huidig kleinschalig karakter van dit bosrijke gebied.

- Voor de toeristisch-recreatieve structuur:

Assenede is gelegen binnen het toeristisch – recreatief aandachtsgebied Vlaams kreken- 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 infrastructuren horen thuis in Eeklo en Maldegem.



Figuur 11: 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.

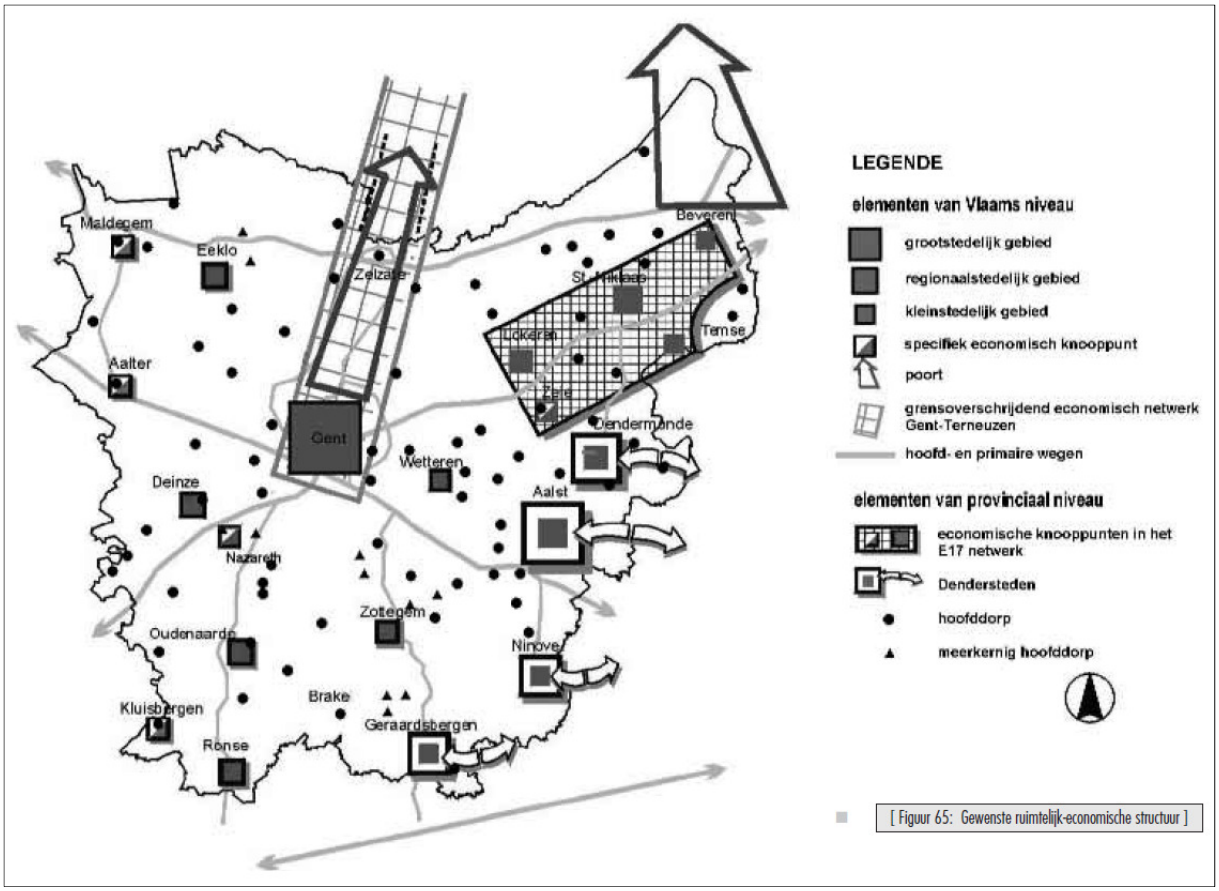
In het woonweefsel van de hoofddorpen van het buitengebied kan, rekening houdend met het schaalniveau en de hiërarchie van het hoofddorp, planmatig en in functie van het wonen bijkomende ruimte voor kleinhandel tot 1000 m² voorzien worden. Deze voorzieningen hebben een woonondersteunende functie voor 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 m² 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 belang37) (1000 m² en meer) moet voorzien worden in de stedelijke gebieden.

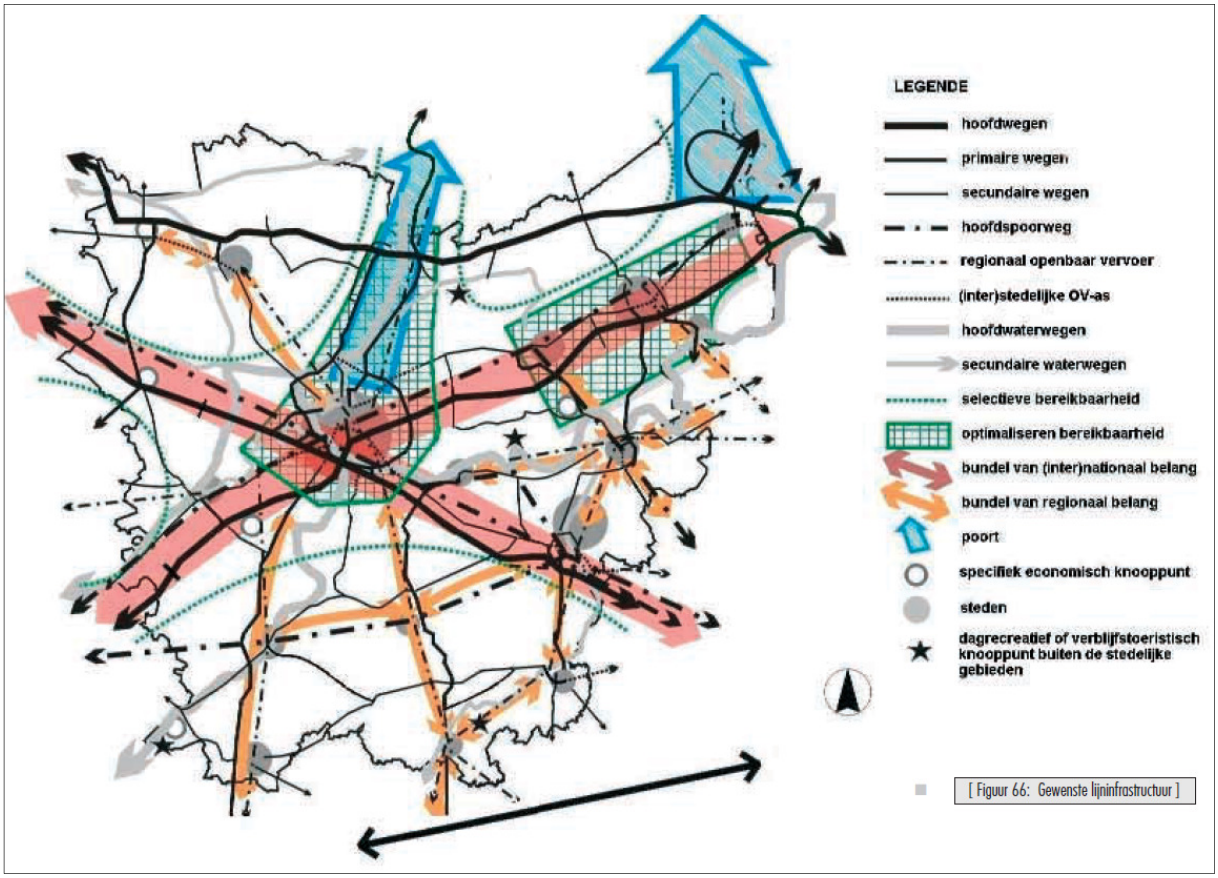


Figuur 12: Gewenste ruimtelijk-economische structuur (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

- 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.

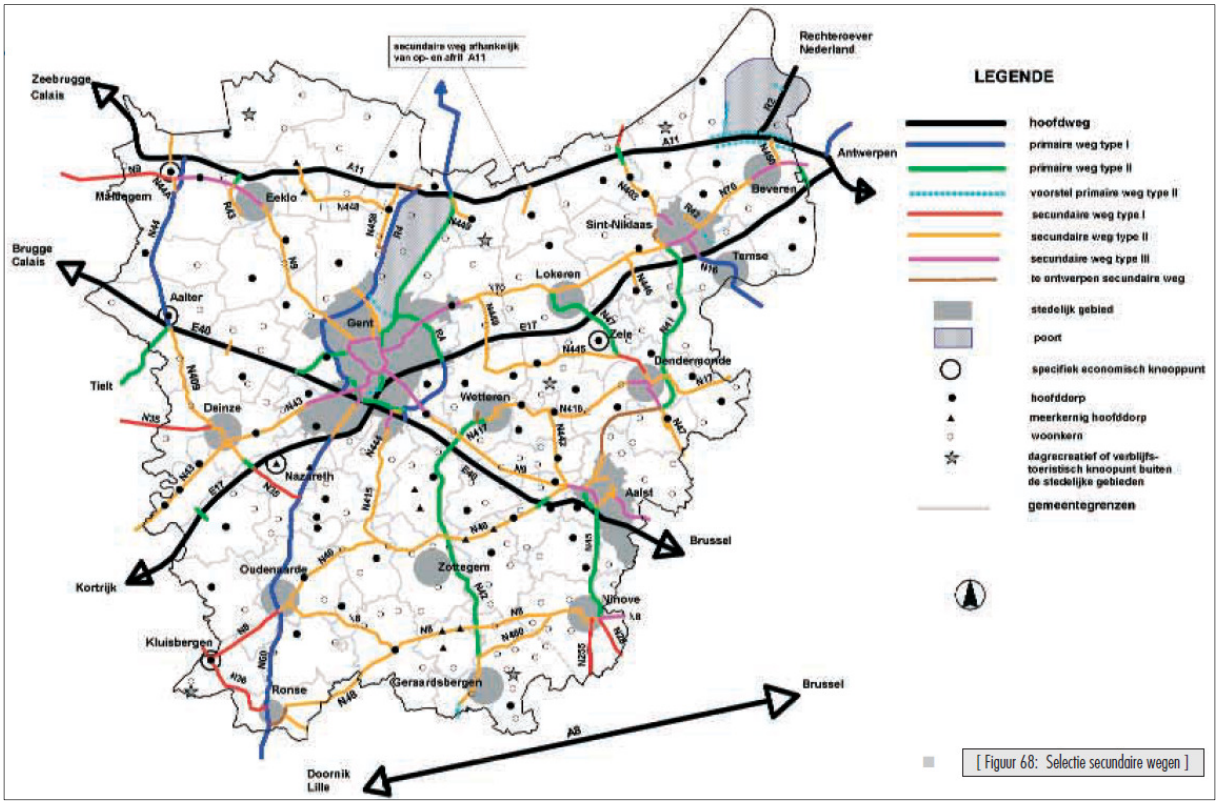
Assenede behoort grotendeels tot een laagdynamische zone, een luwtezone in bereikbaarheid. Men wenst hier in het buitengebied geen ongewenste dynamiek op gang te brengen. De oude spoorwegberm op de as Zelzate / Eeklo / Maldegem is een zoekzone voor de vervollediging van het fietsroutenetwerk in het noorden 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 13: 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.



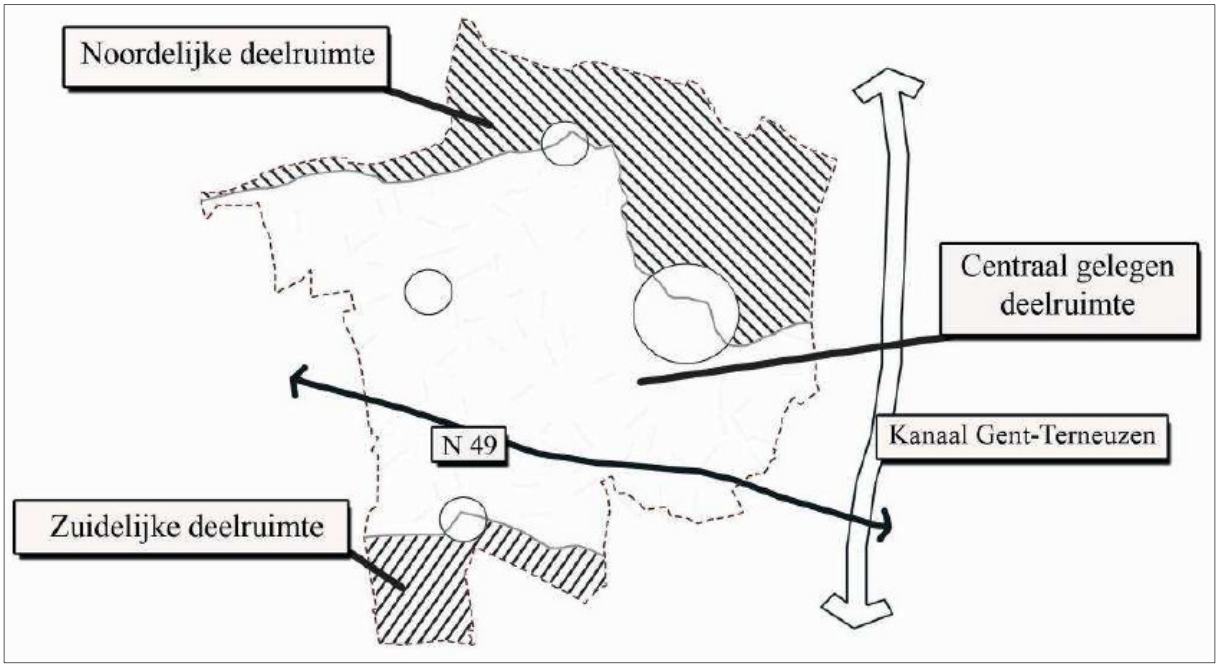
Figuur 14: Selectie secundaire wegen (bron: PRS Oost-Vlaanderen)

3.3. 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.

3.3.1. 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 15: 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 onaangetast openruimtegebied met een voor de landbouw goede perceelsstructuur.
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)

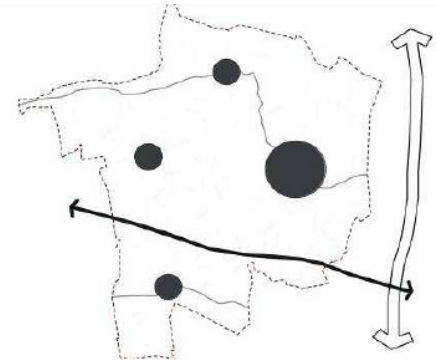
"…
Het bedrijfsgebied van ECA sluit aan bij de zuidelijke uitlopers van de dorpkern. Het is volledig ontwikkeld voor wat betreft de site Trieststraat en zal verder worden uitgebouwd aan de Leegstraat – Kapellestraat.
…"
(GRS, informatief deel, dorpskern Assenede, pagina 48 van 70)

3.3.2. 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:

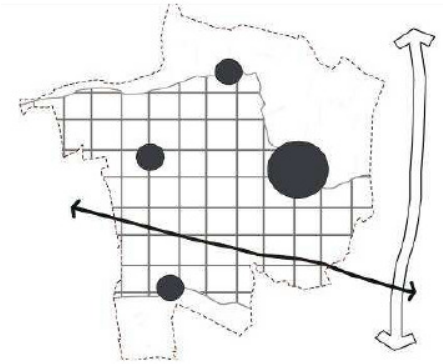
- Dorpskernen dragers van maatschappelijke ontwikkelingen



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:

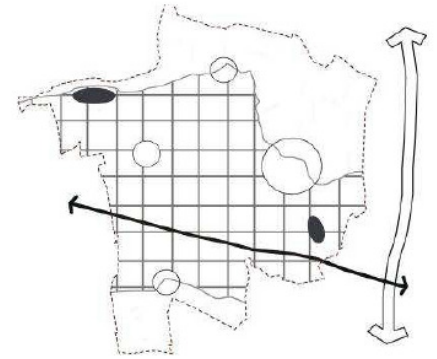
- kernversterkend wonen
- winkels, diensten en voorzieningen uitbouwen op schaal van de kern
- uitbouwen van recreatievoorzieningen en toeristisch aanbod (plattelandstoerisme) in aansluiting met de dorpskernen
- goede bereikbaarheid met alle vervoermiddelen garanderen

- Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving



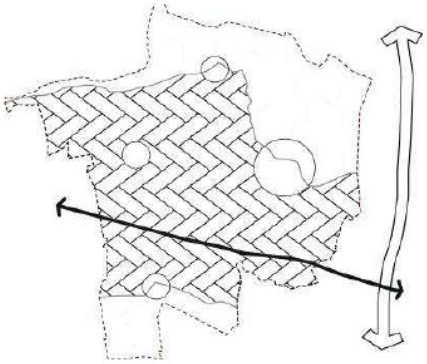
De groei van het aantal woningen wordt afgestemd op de lokale behoeften. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met het aspect van het landelijk wonen en de eigen dichtheid van het gebied. Initiatieven worden genomen inzake woningvernieuwing en sociale woningbouw. Door herwaardering van het openbaar domein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



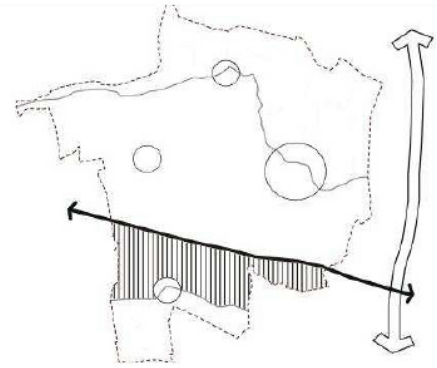
Los van de dorpskernen bevinden zich een groot aantal woningen in de open ruimte. Het betreft doorgaans linten van woningen tussen de dorpskernen. Het behoud van al deze verspreide woningen wordt vanuit de eigenheid van het gebied ondersteund. Landsdijk en Triest vormen landelijke nederzettingen. Ontwikkelingen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



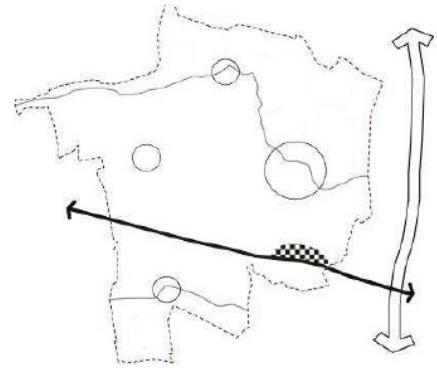
Het vrijwaren van het landbouwgebied is zinvol, gelet op de dynamiek van de landbouwsector. Het betreft een weinig versnipperd en goed gestructureerd agrarisch gebied dat zorgt voor een sterke landbouwstructuur. Aan de landbouw moeten de nodige kansen geboden worden voor verdere bedrijfsontwikkeling,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



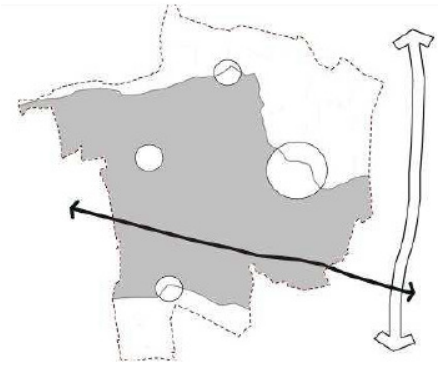
In het zuiden van de gemeente, net onder de N49 situeren zich een aantal tuinbouwbedrijven naast veeteeltbedrijven op de armere zandgronden.
Het gemeentelijk structuurplan wil een kader geven voor het duurzaam ruimtegebruik naar deze hoogdynamische functies.
Naast de glastuinbouw zal er aandacht gaan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

- Uitbouwen bedrijvigheid in aansluiting met de hoofdkern



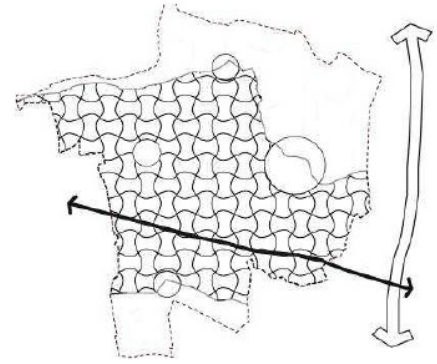
In het zuiden van de gemeente, net onder de N49 situeren zich een aantal tuinbouwbedrijven naast veeteeltbedrijven op de armere zandgronden.
Het gemeentelijk structuurplan wil een kader geven voor het duurzaam ruimtegebruik naar deze hoogdynamische functies.
Naast de glastuinbouw zal er aandacht gaan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

3.3.3. 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 woongelegenheden, 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 ééngezinswoningen), 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 eengezinswoningen. 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.

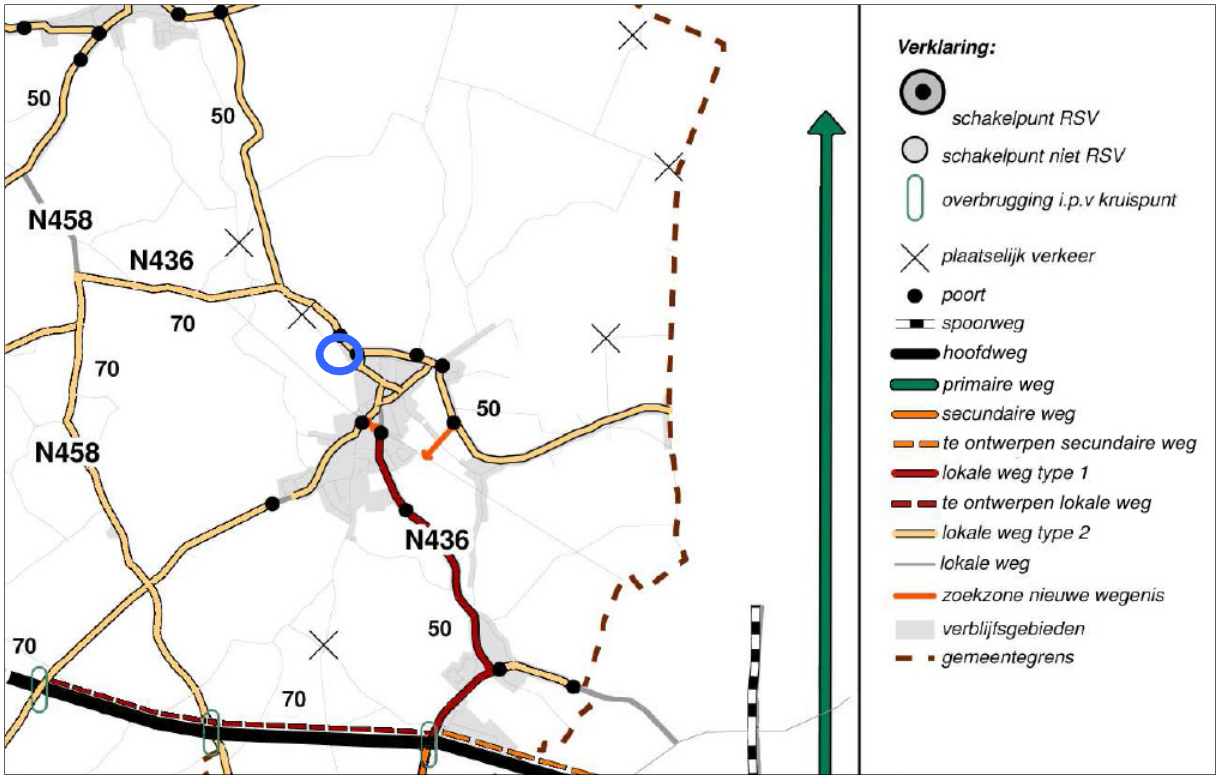
  - Behoud historisch bedrijf ECA
    In aansluiting met de kern Assenede bevindt zich het historisch bedrijf ECA dat functioneert op bovenlokaal niveau (de firma ECA opereert er als "green-field supplier"[1] voor bedrijven in de Gentse kanaalzone). Het bedrijf heeft een oppervlakte van ongeveer 3.5ha 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.

[1] Toeleverancier in de directe nabijheid

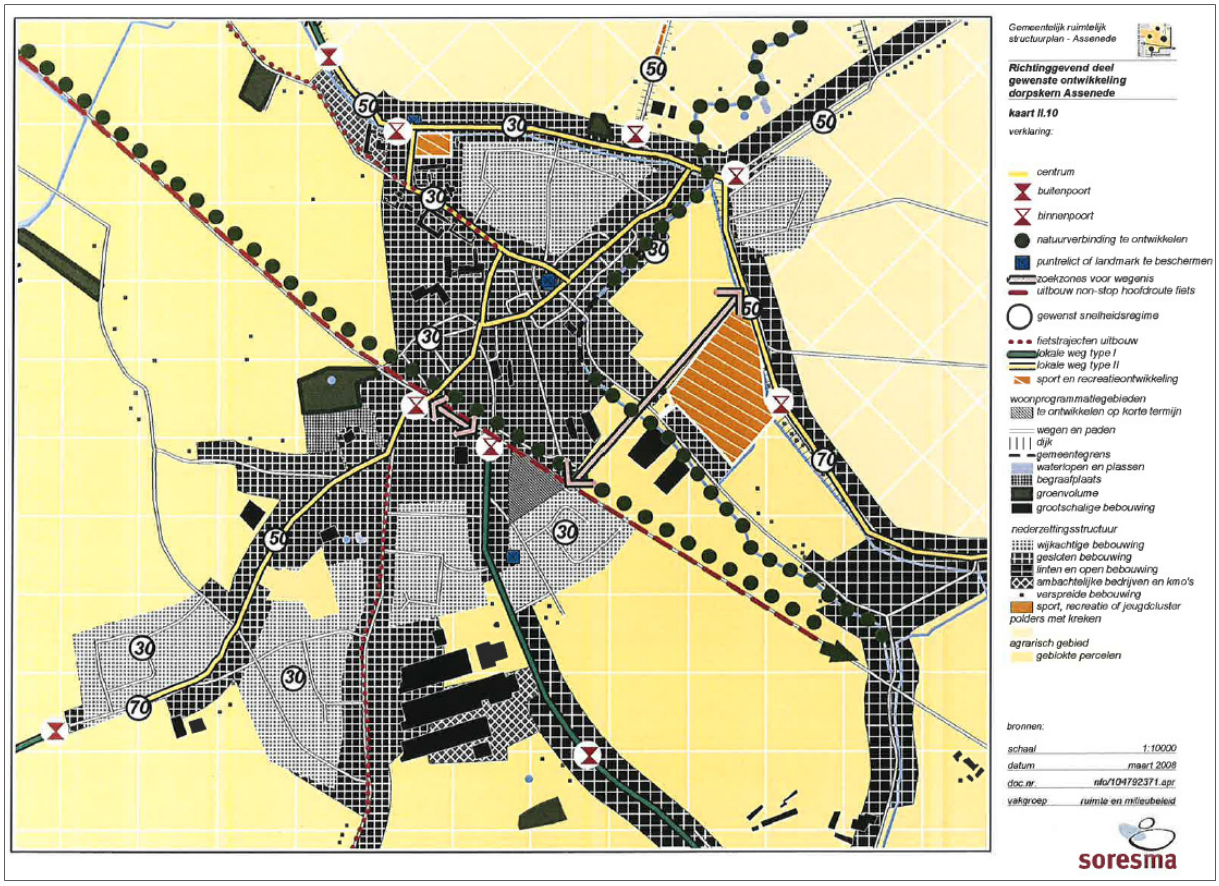


Figuur 16: Aanduiding van de geselecteerde wegen in de buurt van het plangebied (bron: GRS Assenede)

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

3.3.4. 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 17: gewenste ontwikkeling dorpskern Assenede (bron: GRS Assenede)

4. 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
Cfr. het gewestplan Gentse en kanaalzone (K.B. 13/09/1977 en wijzigingen) situeert het plangebied zich volledig binnen "zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's".

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.

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".

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
De Sint-Annakapel ten noorden van het kruispunt Kapellestraat – Kapelledreef is gelegen op ca. 65m van het plangebied.

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)

Landschapsatlasrelicten
Het plangebied bevindt zich voor een miniem deel in het landschapsatlasrelict "Krekengebied Assenede".

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
Een miniem deel van het plangebied is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig, de rest is niet overstromingsgevoelig.

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 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.

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

5. Visie

5.1. Reikwijdte en detailleringsniveau

Binnen dit hoofdstuk wordt in eerste instantie bepaald tot waar het RUP zich uitstrekt of wat de logische grenzen van de perimeter zijn. vervolgens wordt het detailleringsniveau bepaald, meer bepaald welke doorwerking het RUP heeft op het terrein.

5.1.1. Reikwijdte

Zoals reeds vermeld is het de bedoeling van het RUP om de volledige zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's tussen de Leegstraat en Kapellestraat te herbestemmen. De gewestplangrens van deze bestemmingszone vormt dus tevens de contour van het plangebied van dit RUP.

Het is niet wenselijk om de plancontour van dit RUP te verruimen omdat de voorschriften van de omliggende zones niet achterhaald zijn. Er bevinden zich bovendien ook geen relevante ruimtelijke vraagstukken of knelpunten in de nabijheid.
Het voorgestelde plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.8ha.

5.1.2. Detailleringsniveau

Dit RUP heeft tot doel de volledige zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's tussen de Leegstraat en Kapellestraat te herbestemmen omdat een invulling volgens de huidige bestemmingszone door de gemeente niet gewenst is. Hierbij zullen de voorschriften vrij algemeen worden gehouden.

De bestemming wordt bepaald tot op het niveau van (delen van) de kadastrale percelen. Andere specifieke bestemmings- of inrichtingsvoorschriften kunnen het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, milieubeoordeling en ruimtelijk ontwerp, maar behoren niet tot het voorgenomen detailniveau.

5.2. Alternatieven

5.2.1. Nulalternatief

Het nulalternatief bestaat eruit geen planinitiatief te nemen en bijgevolg de bestaande bestemmingen van het gewestplan te behouden.
In dat geval is een ontwikkeling met bedrijvigheid mogelijk. Dit is echter niet gewenst door de gemeente gezien de aard van het verkeer dat een dergelijke ontwikkeling creëert, dat dan doorheen de kern van Assenede dient te rijden waar er in de aangrenzende straten 2 schoolomgevingen zijn.

5.2.2. Locatiealternatieven

Gezien de specifieke doelstellingen van dit RUP is een onderzoek naar alternatieve locaties hier niet aan de orde.

5.2.3. Bestemmingsalternatieven

Een onderzoek welke functies toelaatbaar zijn op voorliggende site kan wel een meerwaarde bieden aan deze startnota. De functies worden niet gedetailleerd beschreven maar o.b.v. de 10 gebiedscategorieën zoals opgenomen in de vigerende wetgeving (wonen, bedrijvigheid, recreatie, landbouw, bos, overig groen, reservaat en natuur, lijninfrastructuur, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, ontginning en waterwinning).
Gezien de specifieke ligging op de rand van de kern van Assenede en de huidige invullingen in het plangebied gebeurt dit onderzoek afzonderlijk voor het bebouwde en onbebouwde deel.

- Voor het bebouwde deel:
  Gezien dit deel reeds verhard en bebouwd is, wordt een "harde" functie vooropgesteld. Wonen, bedrijvigheid, recreatie, lijninfrastructuur, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen komen dus in aanmerking.

  Lijninfrastructuur is volgens de vigerende wetgeving in hoofdzaak bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur. De in het plangebied aanwezige bestaande straten worden opgenomen in deze gebiedscategorie.

Bedrijvigheid is de gebiedscategorie die er vandaag de dag geldt en is niet verder gewenst. Gezien de omliggende gebiedscategorieën zou er een bufferzone dienen voorzien te worden, wat de nuttig bruikbare oppervlakte zou doen verminderen en het minder interessant zou zijn voor bedrijven zich hier te vestigen. Daarenboven is de bedrijfsfunctie vandaag de dag reeds achterhaald dus deze gebiedscategorie wordt eveneens buiten beschouwing gelaten.

Recreatie en gemeenschaps- en nutsvoorzieningen kunnen beschouwd worden als aan het wonen verwante activiteiten.
Op basis van bovenvermelde redenering lijkt de gebiedscategorie wonen de voorkeur te hebben om te voorzien in het bebouwde deel van het plangebied.

- Voor het onbebouwde deel:
  Er wordt vooropgesteld om de bestaande open ruimte te bestendigen. De gebiedscategorieën die dit doen, zijn landbouw, bos, overig groen, reservaat en natuur, ontginning en waterwinning.

  Ontginning en waterwinning is niet aan de orde gezien de bestaande functies op het terrein.

  Aangezien er op het terrein geen hoogstammige bomen zijn die samen een bos vormen, wordt de gebiedscategorie bos verder buiten beschouwing gelaten.

  Het plangebied is niet gelegen in een bos- of natuurreservaat, noch in een vogel- of habitatrichtlijngebied. De gebiedscategorie reservaat en natuur wordt dus verder buiten beschouwing gelaten.

  Een miniem deel van het plangebied is zoals reeds vermeld gelegen in het landschapsatlasrelict "Krekengebied Assenede". Vanuit de zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden wordt via het RUP dit miniem deel opgenomen als erfgoedlandschap via een overdruk.
  De talud tussen de Maatbeek en de Kapellestraat en de geklasseerde waterlopen zelf zullen voorzien worden in bestemmingszones die ressorteren onder de gebiedscategorie overig groen.

  Het overige onbebouwde deel is in agrarisch gebruik en zal bestendigd worden door de gebiedscategorie landbouw.

5.3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

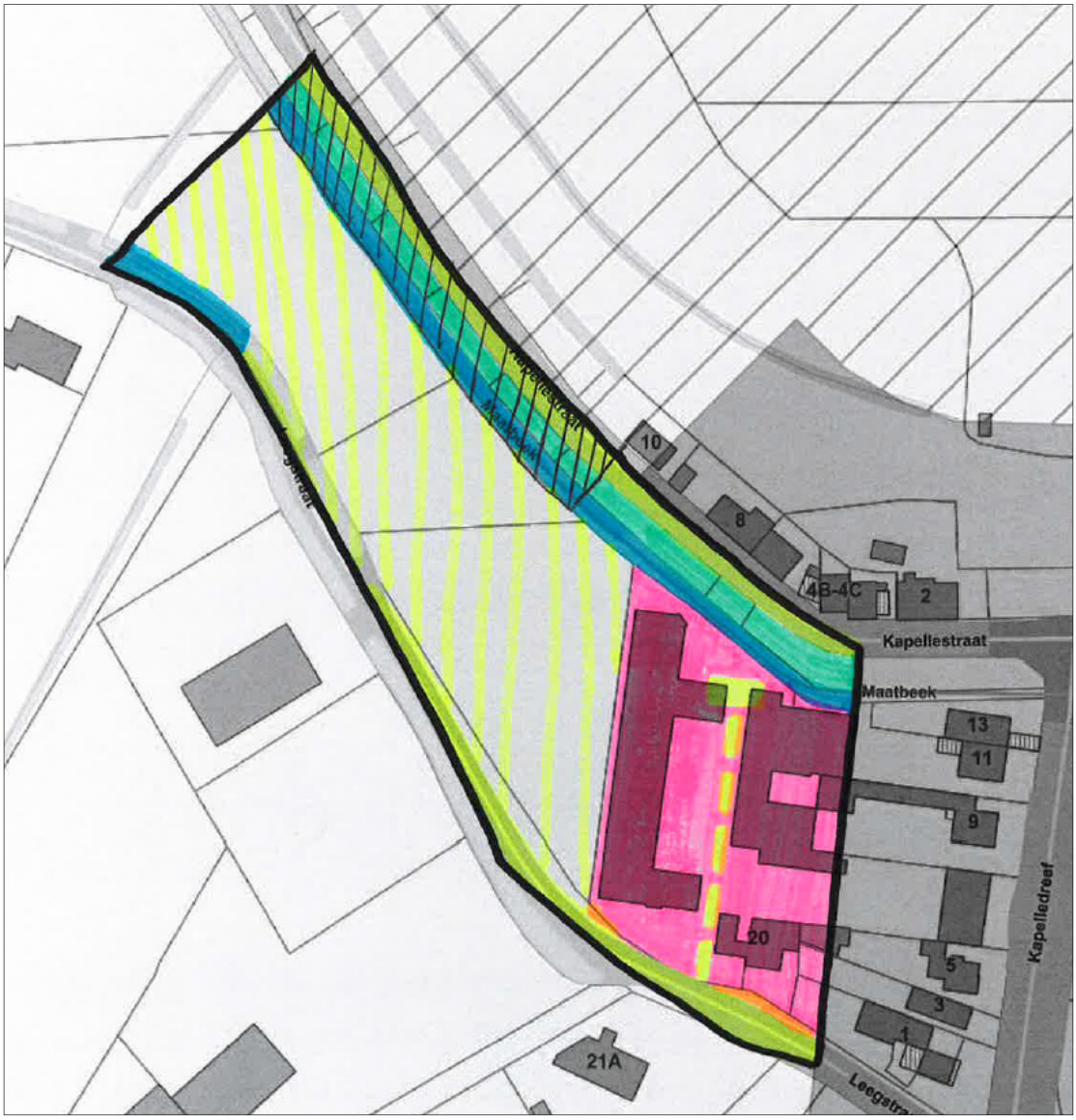
5.3.1. Uitgangspunten

Uitgangspunt bij opmaak van het RUP is dat de gemeente de huidige bestemmingszone achterhaald vindt en niet gewenst gezien de ligging van het plangebied op de rand van de kern van Assenede.
Vandaar dat via onderhavig RUP bestemmingswijziging(en) dienen doorgevoerd te worden.

5.3.2. Beoogde visie

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

- Het bebouwde deel bestemmen als woongebied
- Het onbebouwde deel bestemmen als agrarisch gebied
- De talud tussen de geklasseerde waterloop en de Kapellestraat bestemmen als overig groen, alsook de geklasseerde waterloop zelf
- Bestaande straten in openbaar domein bestemmen als dusdanig



Figuur 18: beoogde herbestemmingen (woongebied in roze, agrarisch gebied geel gearceerd, zone voor waterloop in blauw, overig groen in groen en openbaar domein in geel, het erfgoedlandschap is bijkomend zwart gearceerd).

Overzicht beoogde bestemmingswijzigingen:

Bestaande bestemming	Beoogde bestemming	Grafisch bepaalde oppervlakte
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Woongebied (incl. nieuw openbaar domein in overdruk)	Ca. 4780m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Agrarisch gebied	Ca. 7423m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Zone voor waterloop (incl. deel in erfgoedlandschap)	Ca. 1287m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Overig groen (incl. deel in erfgoedlandschap)	Ca. 1165m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Openbaar domein (incl. deel in erfgoedlandschap)	Ca. 2980m²
	TOTAAL:	**Ca. 17635m²**

5.3.3. 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.

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).

6. Aftoetsing van m.e.r.-plicht van rechtswege

6.1. Project-m.e.r.-plicht

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, nl. voor een project opgesomd in rubrieken 10b en 10e van bijlage III.

6.2. 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 Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Het plangebied ligt niet in of in de onmiddellijke nabijheid van een speciale beschermingszone (op +/- 800m is het dichtstbijzijnde gelegen, nl. de habitatrichtlijn met als naam "Polders").

6.3. Conclusie

Vanuit de project-m.e.r. plicht of de noodzaak tot een passende beoordeling wordt de opmaak van een planMER niet noodzakelijk geacht.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau want het heeft een oppervlakte van ca. 1,8 ha voor functies die enkel op gemeentelijk niveau een rol spelen. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.

7. Screening milieueffecten

7.1. Methodiek voor de beoordeling van mogelijke effecten

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder punt 6.2. Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, het nulalternatief, de verwachte effecten en een opsomming van milderende maatregelen.

De toekomstige bestemmingen, ingrepen en maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu. Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen het nulalternatief en de toekomstige situatie.
Het nulalternatief houdt in dat de geplande bestemmingswijzigingen niet doorgaan en dat de huidige bestemming van het vigerend bestemmingsplan behouden blijft. In dat geval is een ontwikkeling met bedrijvigheid mogelijk. Vandaag de dag is niet het ganse plangebied ontwikkeld, dus is er een onderscheid tussen de bestaande toestand en het nulalternatief.

Indien er negatieve effecten optreden worden milderende maatregelen voorgesteld. Op basis van deze milderende maatregelen worden de aanbevelingen voor het ruimtelijk uitvoeringsplan beschreven. De aanbevelingen kunnen een bijsturing van de bestemmingszones of de stedenbouwkundige voorschriften inhouden.

7.2. Relevante disciplines

Gezien de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de aard van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in de volgende disciplines:

- Bodem
- Water
- Mobiliteit
- Lucht
- Fauna, flora en biodiversiteit
- Landschap
- Cultureel en archeologisch erfgoed
- Mens – ruimtelijke aspecten
- Gezondheid en veiligheid van de mens

Voor de disciplines energie- en grondstoffenvoorraden, atmosfeer en klimatologische factoren en het aspect licht en geluid zijn geen effecten op het milieu te verwachten. Ze worden niet verder onderzocht.

De disciplines die wel onderzocht worden, hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de milderende maatregelen is daarom van groot belang.

De volgende disciplines worden omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen, samengenomen:

- Bodem en water
- Lucht, mobiliteit en gezondheid en veiligheid van de mens
- Landschap en cultureel en archeologisch erfgoed

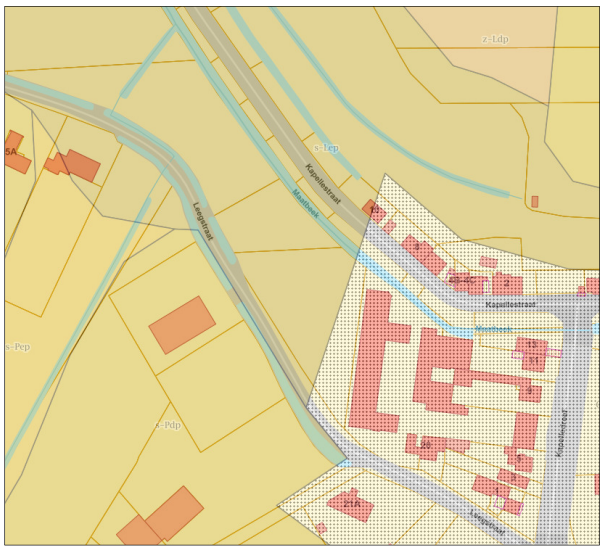
Bijgevolg worden volgende disciplines besproken:

- Bodem en water
- Fauna, flora en biodiversiteit
- Landschap en cultureel en archeologisch erfgoed
- Mens-ruimtelijke aspecten
- Lucht, mobiliteit en gezondheid en veiligheid van de mens

7.3. Beschrijving van mogelijke effecten

7.3.1. Disciplines bodem en water

- Bodemtextuur:



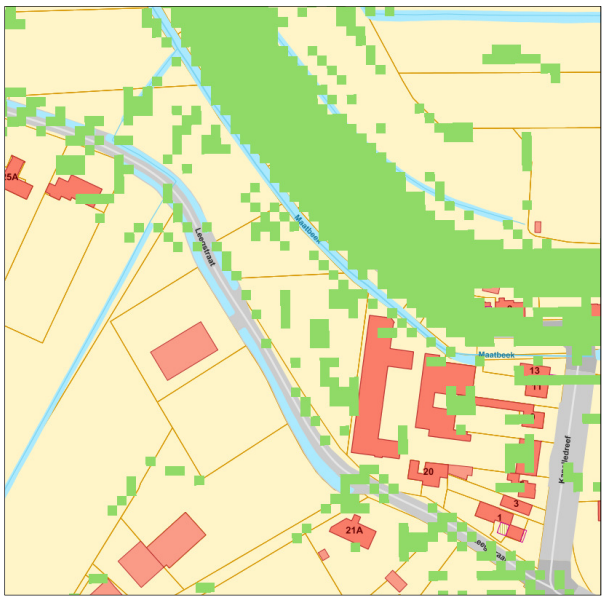
Volgens de bodemkaart zijn er twee types bodem in het plangebied. Het zuidoostelijk bebouwde deel betreft een bebouwde antropogene bodem. Het noordwestelijk onbebouwde deel is een natte zandleembodem zonder profiel.

Nat zandleem

Antropogeen

Figuur 19: het plangebied op de bodemkaart

- Erosiegevoelige bodems:



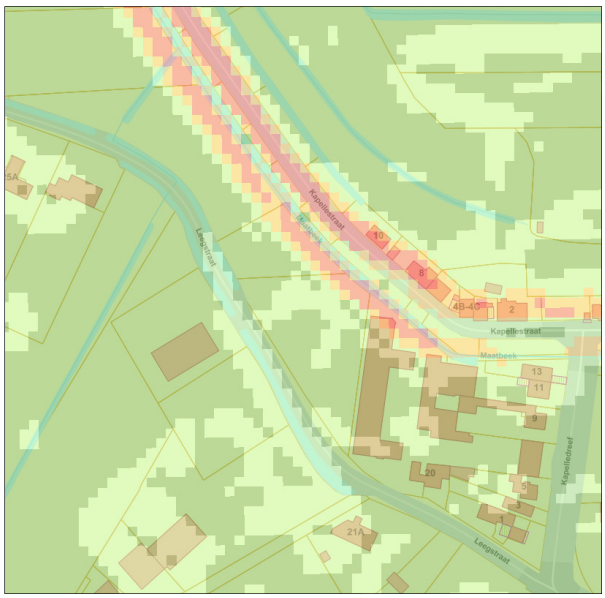
Het plangebied is ten zuiden van de geklasseerde waterloop niet erosiegevoelig, een paar lokale plaatsen uitgezonderd. Ten noorden van de geklasseerde waterloop is het plangebied wel erosiegevoelig.

Niet erosiegevoelig

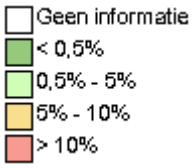
Erosiegevoelig

Figuur 20: het plangebied op de kaart met de erosiegevoelige gebieden

- Topografie:



Het plangebied bevat diverse terreinhellingen 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).



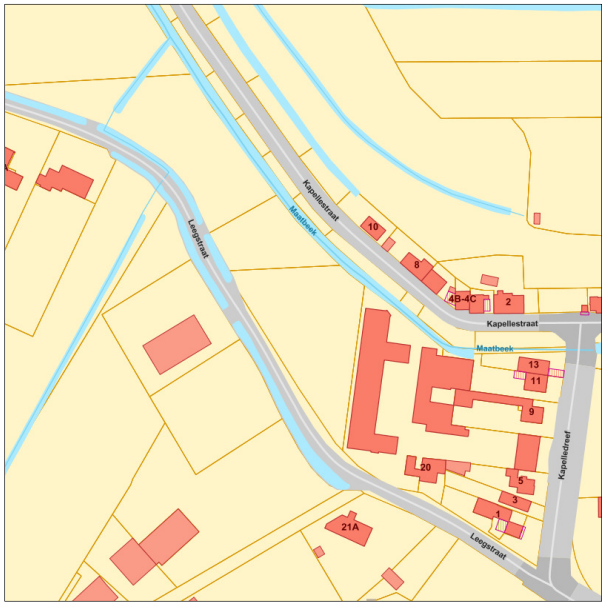
Figuur 21: het plangebied op de hellingenkaart

- Grondwaterstroming:

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

Figuur 22: het plangebied op de kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Infiltratiegevoeligheid:

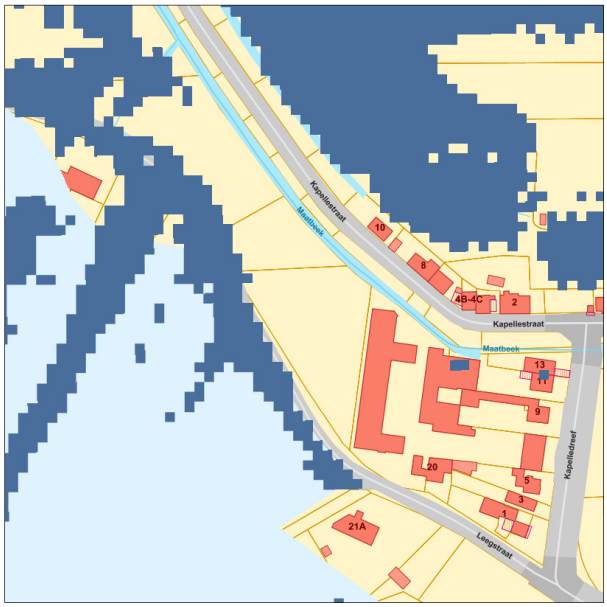


Het volledige plangebied is niet infiltratiegevoelig.

Niet infiltratiegevoelig
Infiltratiegevoelig

Figuur 23: het plangebied op de kaart met infiltratiegevoelige bodems

- Overstromingsgevoeligheid:

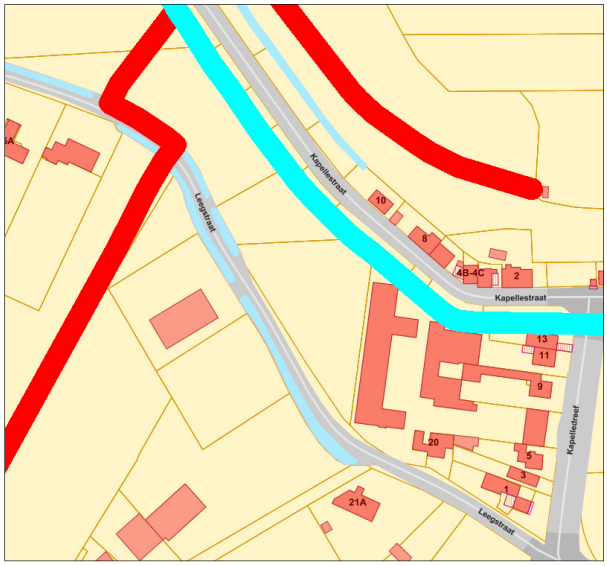


Quasi het volledige plangebied is niet overstromingsgevoelig. Enkel langs de noord- en zuidoostelijke grens is een effectief overstromingsgevoelige zone gelegen.

Effectief overstromingsgevoelig
Mogelijk overstromingsgevoelig

Figuur 24: het plangebied op de kaart met overstromingsgevoelige bodems (2017)

- Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA)

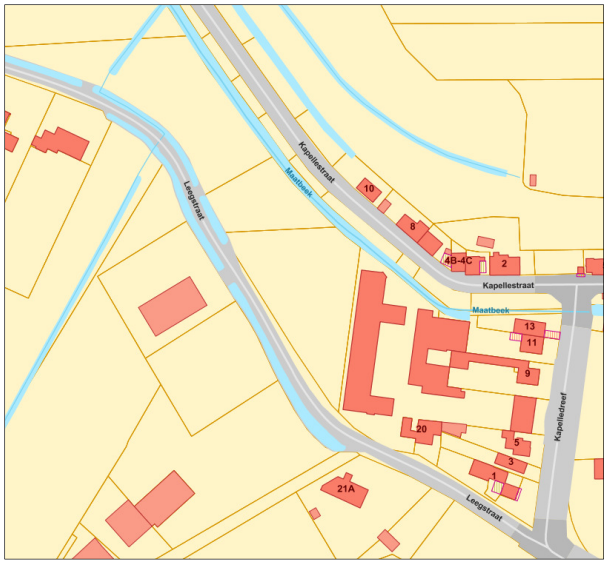


Binnen het plangebied zijn er twee geklasseerde waterlopen gelegen. In het noorden evenwijdig met de Kapellestraat is de Maatbeek gelegen, een waterloop van 2e categorie met naam 08215 en in beheer van de Zwarte Sluispolder, en evenwijdig met de Leegstraat is een deel van waterloop 08215b gelegen, een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

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

Figuur 25: het plangebied in de VHA

- Grondwaterwingebieden en beschermingszones:

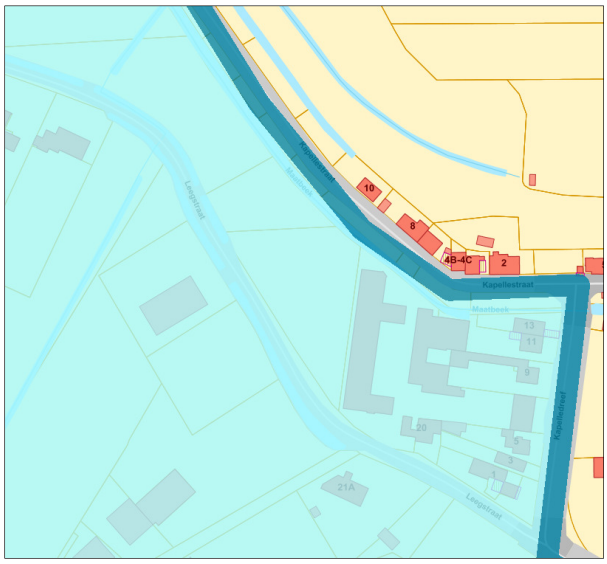


Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterwingebied of beschermingszone.

Winning
Beschermingszone type I
Beschermingszone type II
Beschermingszone type III

Figuur 26: het plangebied op de kaart met grondwaterwingebieden en beschermingszones

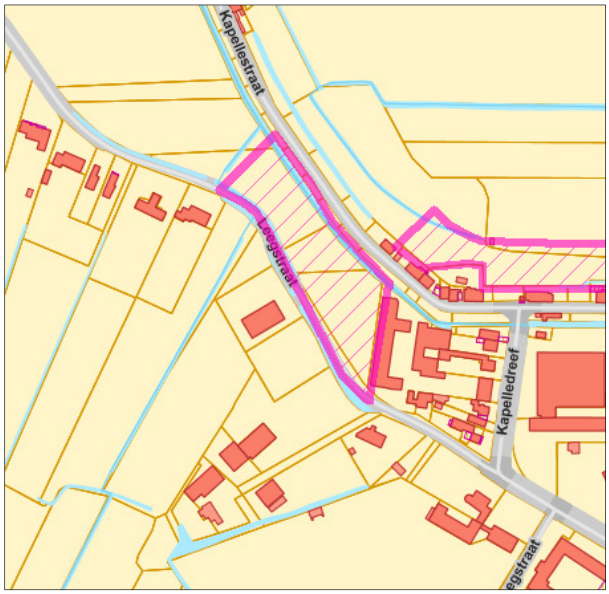
- Oppervlaktewaterwingebieden drinkwater:



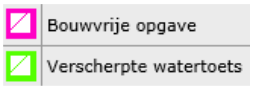
Het volledige plangebied is gelegen in het oppervlaktewaterwingebied drinkwater Kluizen.

Figuur 27: het plangebied op de kaart met oppervlaktewaterwingebieden drinkwater

- Signaalgebieden:

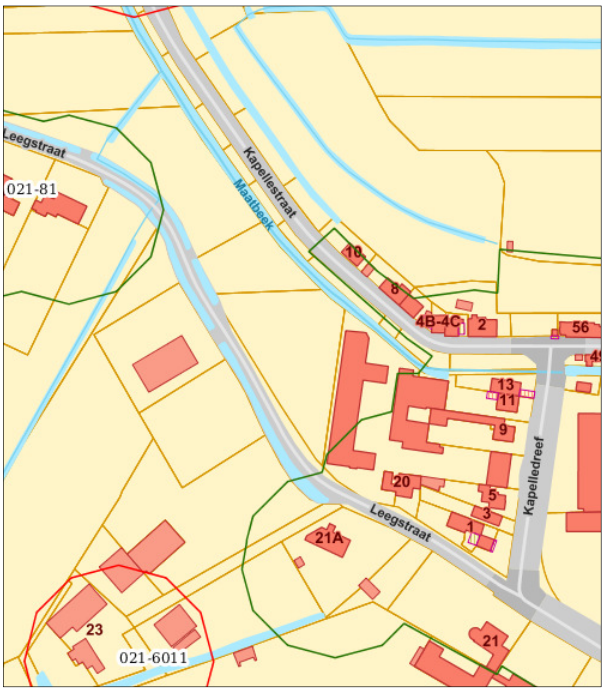


Het onbebouwd deel van het plangebied is aangeduid als signaalgebied met bouwvrije opgave.



Figuur 28: het plangebied op de kaart met signaalgebieden

- Zoneringsplan VMM:



Het (bebouwde deel van het) plangebied is niet gelegen in centraal gebied maar behoort tot cluster 021-6010. Dit is een cluster die gelegen is in collectief te optimaliseren buitengebied.

Figuur 29: het plangebied op het zoneringsplan van VMM

- Mogelijke effecten:

  Voor de hemelwaterafvoer, ook deze afkomstig van verharde oppervlakten binnen openbaar wegdomein, moet voldaan worden aan de Vlarem II-wetgeving, waarin opgenomen is dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat. Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering. Voor de dimensioneringscriteria wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

  Het (bebouwde deel van het) plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied.
  Dit betekent dat er momenteel nog geen afvalwaterriolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dat geval zijn er 3 mogelijke situaties:

  - lozing in een riool (vaak een ingebuisde gracht) die nog niet is aangesloten op een zuiveringsinstallatie
  - lozing in een gracht
  - indirecte lozing in de bodem (sterfput)

  In deze zone wordt op termijn wel een collectieve zuivering van het afvalwater (via riolering) voorzien. De timing voor deze werken moet nog worden vastgelegd. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden in een septische put.

  De riolering die in deze zone aangelegd wordt, zal voorzien in een optimale scheiding van afvalwater en hemelwater. Hierbij moeten volgende regels gerespecteerd worden:

- voor bestaande gebouwen in een gesloten bebouwing is, bij de aanleg van een gescheiden riolering, de scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, enkel verplicht indien daarvoor geen leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd;
- voor bestaande gebouwen in een (half)open bebouwing is, bij de aanleg van een gescheiden riolering, een volledige scheiding van het afvalwater en het hemelwater verplicht.

Voor nieuwe gebouwen of bij grondige verbouwingen is een volledige scheiding van het afvalwater en het hemelwater en de bouw van een hemelwaterput steeds verplicht.
Voor bestaande gebouwen dient deze scheiding van afvalwater en hemelwater ten laatste te zijn uitgevoerd op het ogenblik dat de rioleringswerken in de straat zijn uitgevoerd.

De grondwaterkwaliteit wordt in essentie bepaald door de volgende drie factoren (Vissers e.a. 1999):

- Infiltraat: de kwaliteit van het geïnfiltreerde water, dus zowel van het voedende water (regen, rivierwater, indamping) als toegevoegde stoffen (mest, metalen, bekalking, droge depositie, organische verontreinigingen);
- Geochemische processen die zich in de aquifer hebben afgespeeld. Deze zijn op te splitsen in typen chemische processen, zoals adsorptie, redoxreacties, buffering, afbraak, etc;
- Grondwaterstroming: dit bepaalt waar water van een bepaalde kwaliteit (bepaald door bovenstaande twee factoren) zich op een bepaald moment bevindt.

Aangezien er na inwerkingtreding van het RUP een kleiner deel bebouwd en/of verhard zal kunnen worden t.o.v. het nulalternatief, kan men stellen dat de effecten op de lozing van afval- en hemelwater positief zijn doch niet significant.

De geplande functies en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften zijn niet van die aard dat zij een significant effect zullen teweegbrengen in één van de factoren die de grondwaterkwaliteit beïnvloeden. Daarom kan men stellen dat de grondwaterkwaliteit door de geplande ruimtelijke ingrepen niet significant zal wijzigen.

Binnen het plangebied worden geen grootschalige ondergrondse constructies voorzien. Er worden geen werken verwacht die een groot grondverzet vergen. Bemalingen zullen dus hoogstwaarschijnlijk niet plaatsvinden.

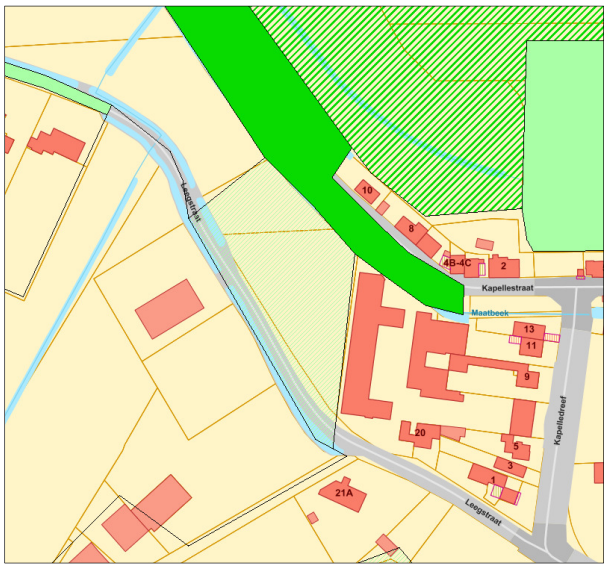
Voor het signaalgebied in het plangebied heeft de Vlaamse Regering beslist (dd. 31/03/2017) dat een verscherpte watertoets dient te worden toegepast. De huidige buffercapaciteit van het perceel dient behouden te blijven.
Gezien het de intentie is van het RUP om het onbebouwd deel van het plangebied, en dus het signaalgebied, onbebouwd te laten, kan men stellen dat de huidige buffercapaciteit behouden zal blijven. Er zijn dus geen significante negatieve effecten te verwachten.

- Conclusie:

Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de disciplines bodem en water.

7.3.2. Discipline fauna, flora en biodiversiteit

- Biologische waardering:

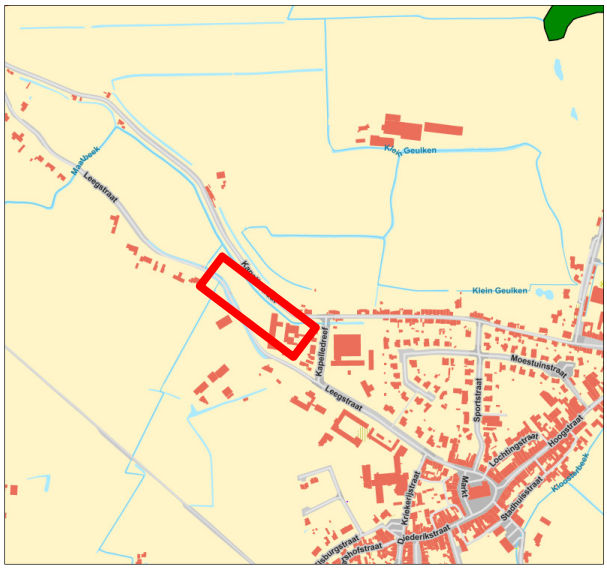


Het deel van het plangebied ten noorden van de Maatbeek (waterloop incluis) is volgens de biologische waarderingskaart biologisch zeer waardevol, het centrale onbebouwde deel is een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Biologisch minder waardevol
Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
Biologisch waardevol
Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
Biologisch zeer waardevol

Figuur 30: het plangebied op de biologische waarderingskaart versie 2

- Speciale beschermingszones:



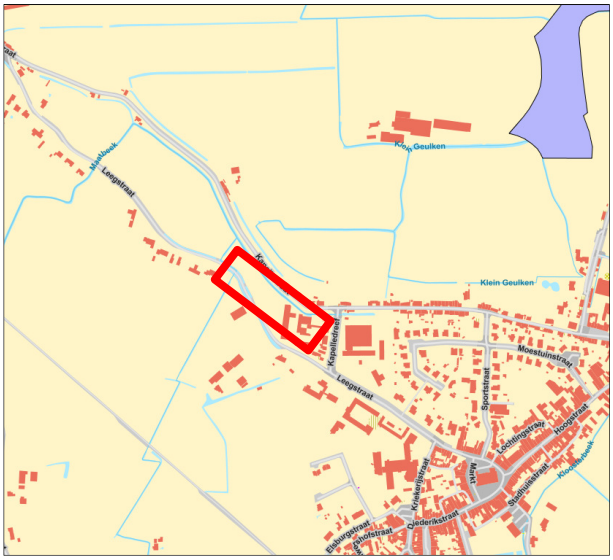
Binnen een straal van 500m rondom het plangebied komen er geen vogel- noch habitatrichtlijngebieden voor. Er ligt een habitatrichtlijngebied op ca. 800m ten noordoosten van het plangebied. Het betreft habitatrichtlijngebied Polders.

Habitatrichtlijngebieden

Vogelrichtlijngebieden

Figuur 31: speciale beschermingszones in de dichte nabijheid van het plangebied (rood omrand)

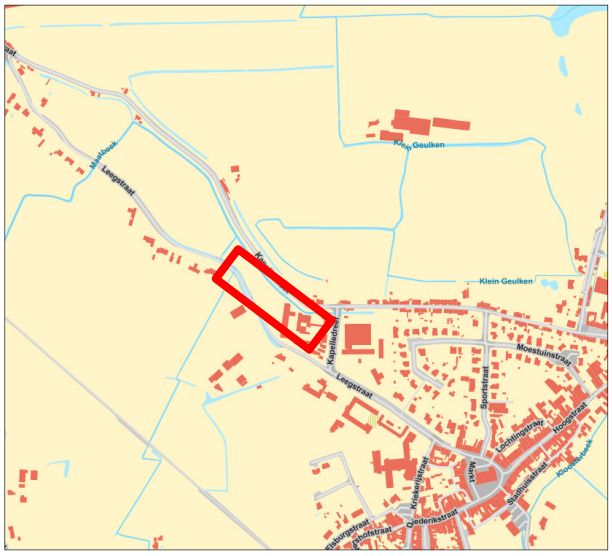
- Gebieden van het VEN en IVON:



Binnen een straal van 500m rondom het plangebied komen er geen gebieden van het VEN en IVON voor. Er ligt een GEN-gebied op ca. 600m ten noordoosten van het plangebied. Het betreft het Meetjeslands Krekengebied West.

Figuur 32: gebieden van het VEN en IVON in de dichte nabijheid van het plangebied (rood omrand)

- Natuur- en bosreservaten:



Binnen een straal van 500m rondom het plangebied komen er geen natuur- en bosreservaten voor. Het dichtstbij gelegen gebied betreft het erkend natuurreservaat Meetjeslandse Krekengebied op ca. 900m ten noorden van het plangebied.

Figuur 33: natuur- en bosreservaten in de dichte nabijheid van het plangebied (rood omrand)

- Mogelijke effecten:

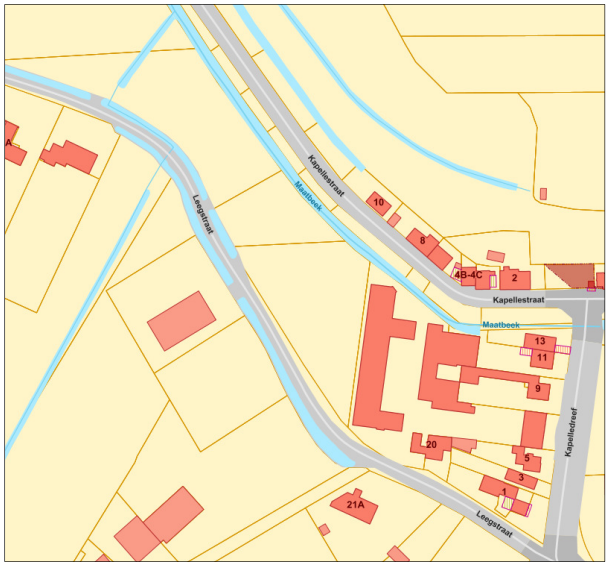
  Gezien de geplande bestemmingswijzigingen kunnen we stellen dat ze geen afbreuk zullen doen aan de biologisch waardevolle elementen in het plangebied. T.o.v. de dichtstbij gelegen speciale beschermingszone, GEN-gebied en natuurreservaat kan gesteld worden dat de toekomstige activiteiten geen negatieve invloed zullen uitoefenen op deze gebieden. Dit gelet op de afstanden tot die gebieden en gelet op het feit dat de geplande bestemmingen verdere aansnijding van de open ruimte verhinderen.

- Conclusie:

  Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de discipline fauna, flora en biodiversiteit.

7.3.3. Disciplines landschap en cultureel en archeologisch erfgoed

- Beschermde elementen:

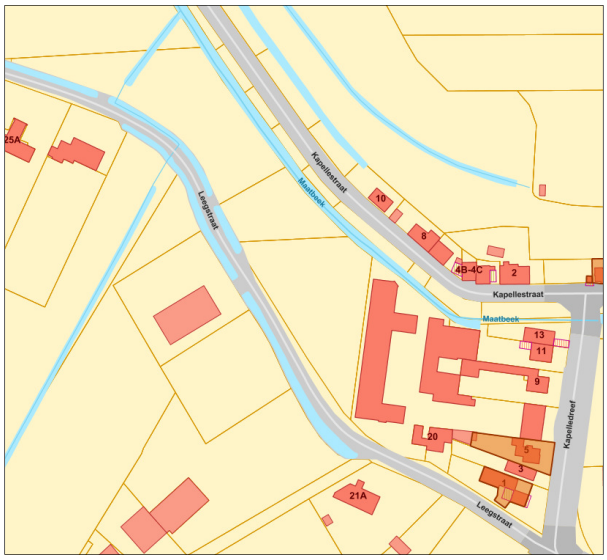


Figuur 34: beschermde elementen in het plangebied en in de buurt ervan

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.

- Vastgestelde inventarissen:
  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)

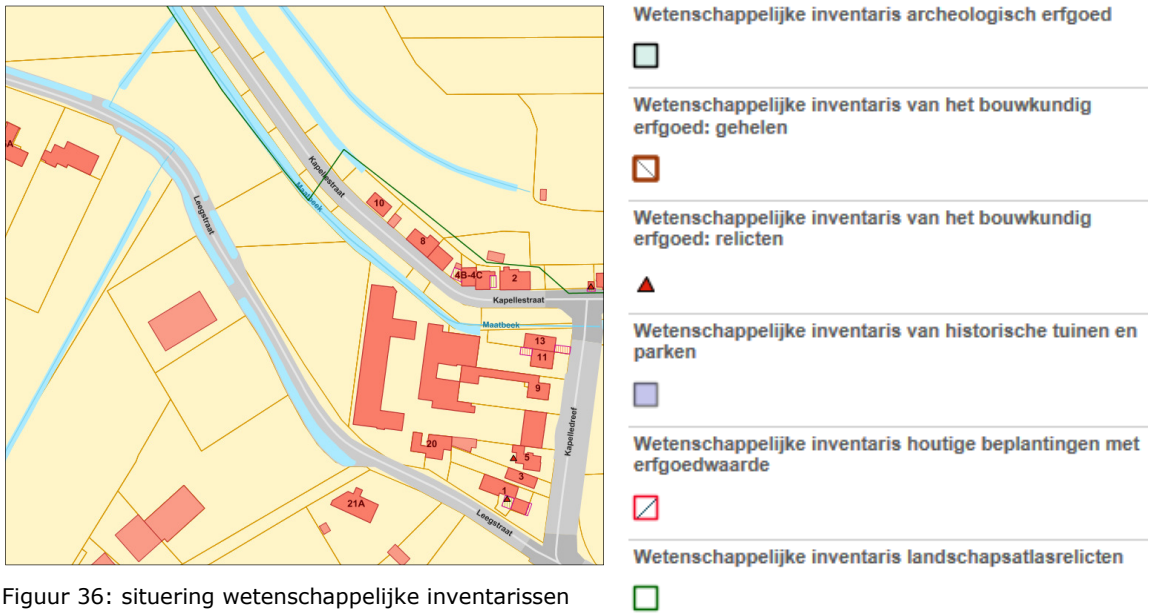
  Er bevinden zich geen andere elementen uit de vastgestelde inventarissen in het plangebied noch in de buurt ervan.



Figuur 35: situering vastgestelde inventarissen

- Wetenschappelijke inventarissen:

  Het plangebied bevindt zich voor een miniem deel in het landschapsatlasrelict "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.



Figuur 36: situering wetenschappelijke inventarissen

- Mogelijke effecten:

  Tussen het plangebied en het beschermde monument in de buurt ervan is er geen zichtrelatie omdat de woningrij langs de Kapelledreef ertussen is gelegen.

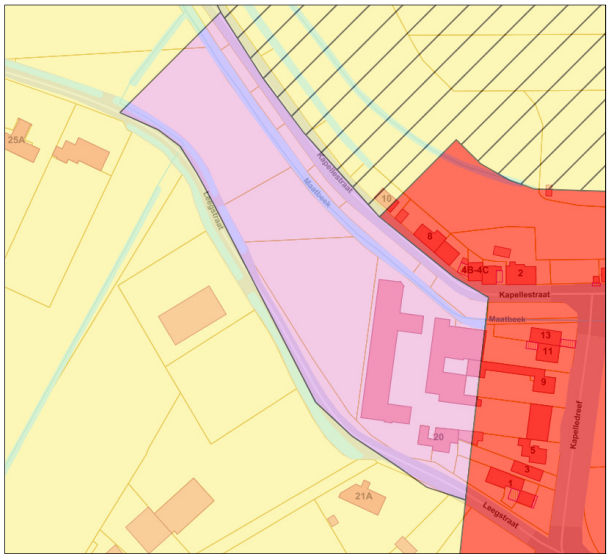
  Bepalingen rond het beschermen van het archeologisch patrimonium en van landschappen en de rechtsgevolgen ervan zijn opgenomen in het Erfgoeddecreet van 12 juli 2013 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten). Dit decreet is in werking getreden op 01/01/2015 door het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 (Erfgoedbesluit).
  Daarnaast dient er volgens de geciteerde regelgeving bij (de meeste) vergunningsaanvragen een bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

- Conclusie:

  Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de disciplines landschap en cultureel en archeologisch erfgoed.

7.3.4. Discipline mens-ruimtelijke aspecten

- Gewestplan:



Cfr. het gewestplan Gentse en Kanaalzone (K.B. 13/09/1977 en wijzigingen) situeert het plangebied zich volledig binnen "zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's".

Woongebied

Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Agrarisch gebied

Landschappelijk waardevol gebied

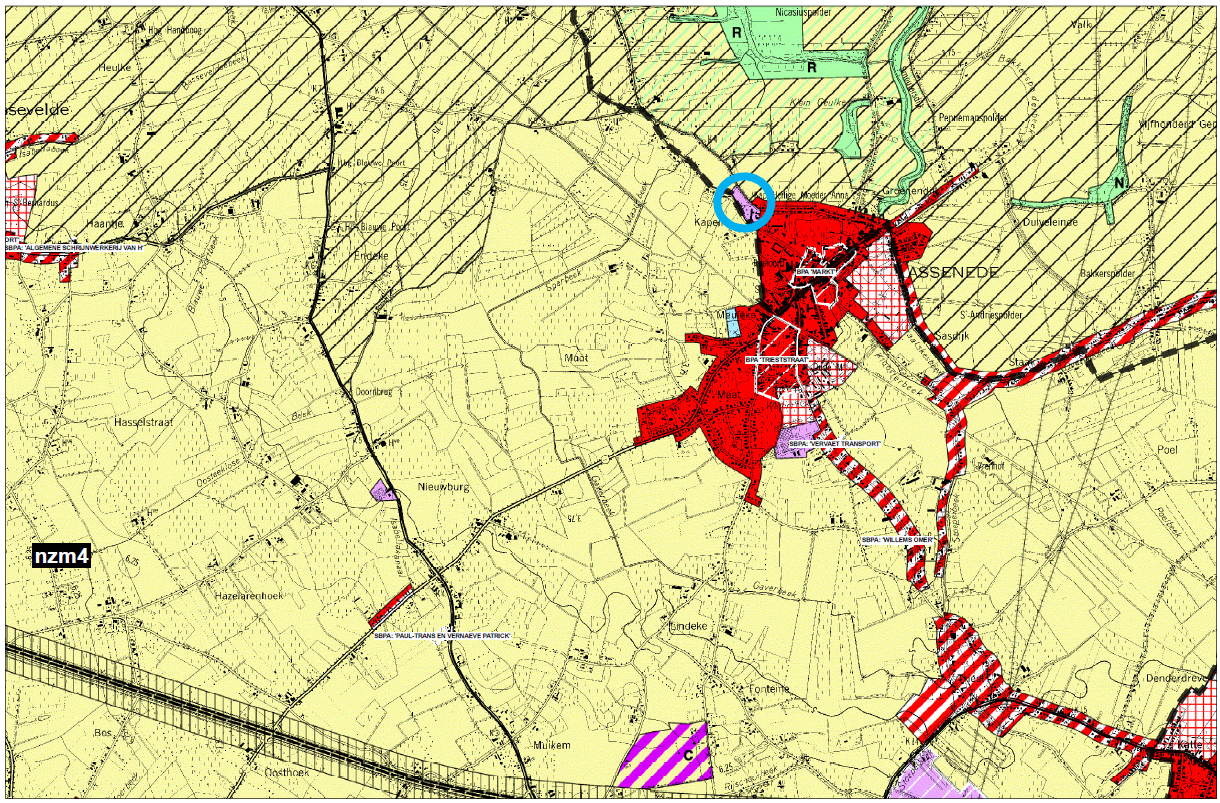
Figuur 37: het plangebied in het gewestplan

- BPA's en RUP's:

  Binnen het plangebied is er geen BPA of RUP gelegen.

- Herbevestigd agrarisch gebied:

  Het plangebied is gelegen net buiten herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 38: het plangebied (blauw omrand) op de kaart met herbevestigd agrarisch gebied

- Mogelijke effecten:

Het RUP voorziet de omzetting van een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Bij die omzetting wordt er geen verdere versnippering van de open ruimte voorzien en wordt de open ruimte zelf bestendigd in de bestemmingen van het RUP.

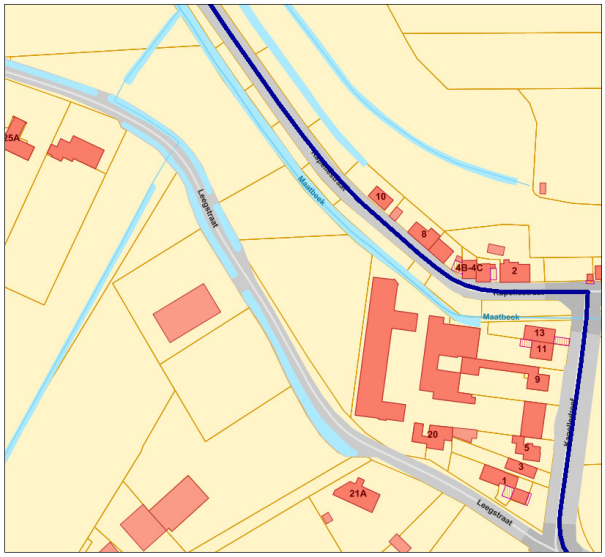
- Conclusie:

  Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de discipline mens-ruimtelijke aspecten.

7.3.5. Disciplines lucht, mobiliteit en gezondheid en veiligheid van de mens

- Ontsluiting 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).



Figuur 39: aanduiding van de reiswegen en haltes van De Lijn in de buurt van het plangebied

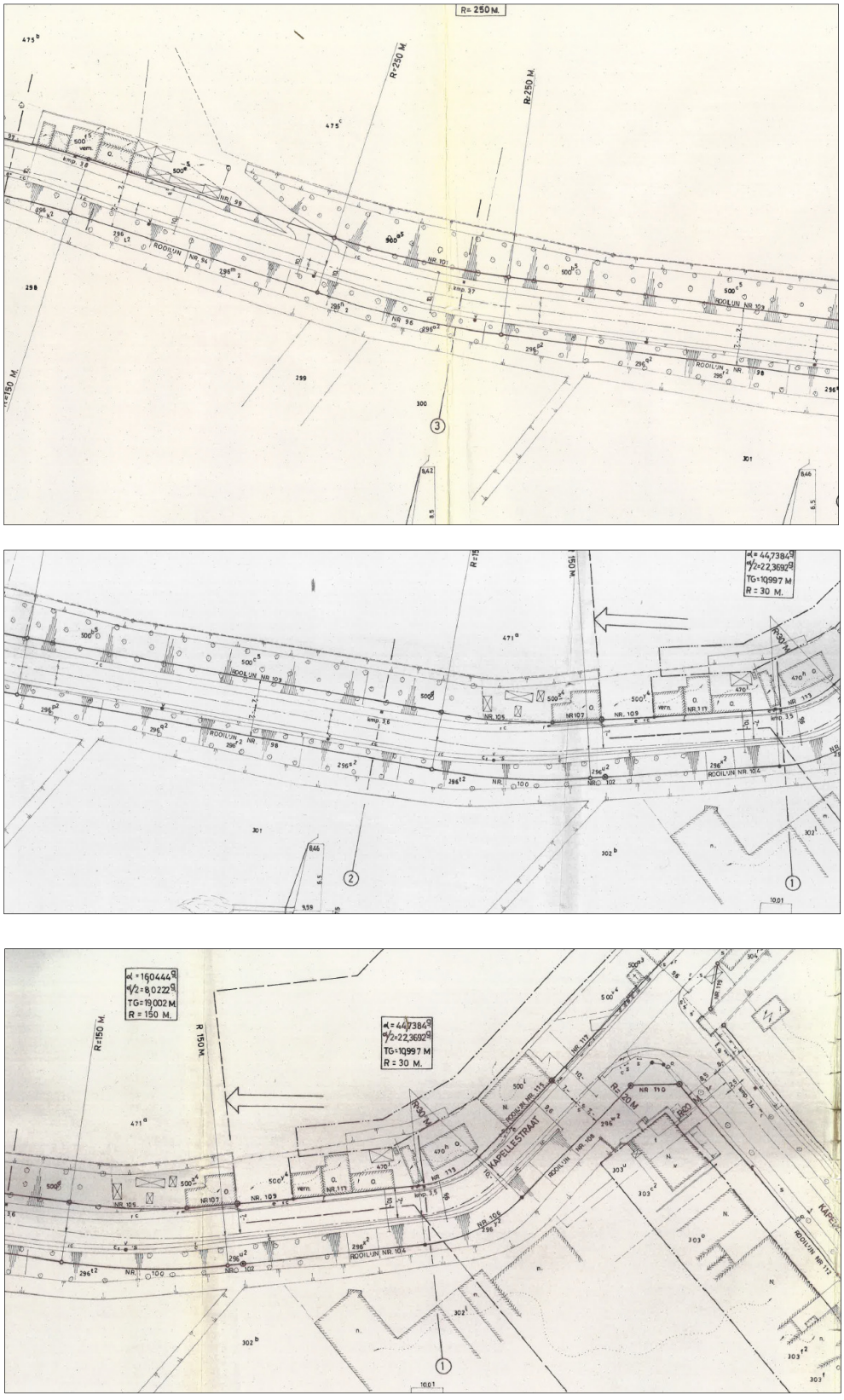
Buslijnen 52 (Gent Zuid – Assenede – Boekhoute) en 96 (Eeklo – Assenede – Zelzate) maken gebruik van de Kapelledreef – Kapellestraat. De bushalte Assenede Kriekerijstraat bevindt zich ca. 50m ten zuidoosten van het kruispunt Leegstraat – Kapelledreef.

- Atlas der Buurtwegen:

Figuur 40: het plangebied in de 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".

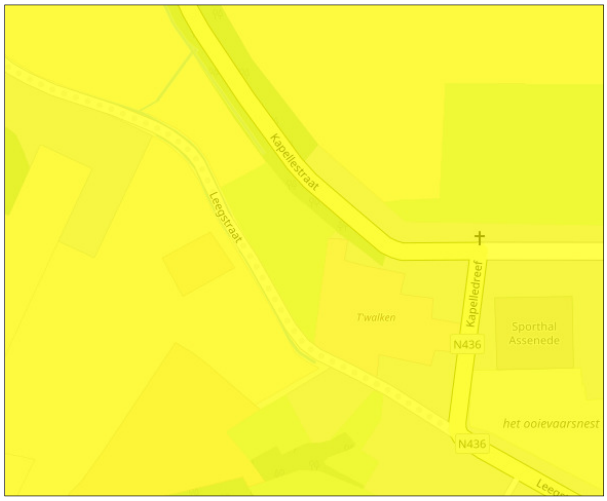
- Rooilijnplan :



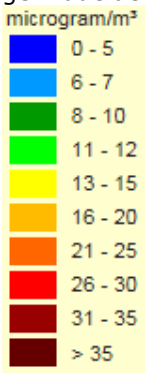
Langs de Kapellestraat geldt rooilijnplan B/6212. Aan de zuidwestzijde van de Kapellestraat valt de rooilijn binnen het plangebied.

Figuur 41: rooilijnplan B/6212 langs het plangebied

- Fijn stof (PM2,5) jaargemiddelde:



In het plangebied wordt volgende waarde weergegeven: 11-13 microgram/m³. Dit is een gemiddelde waarde.

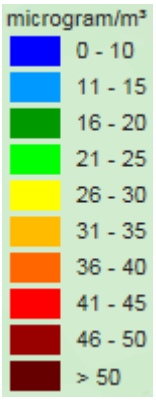


Figuur 42: weergave van het jaargemiddelde fijn stof (PM2,5) in het plangebied (bron: VMM)

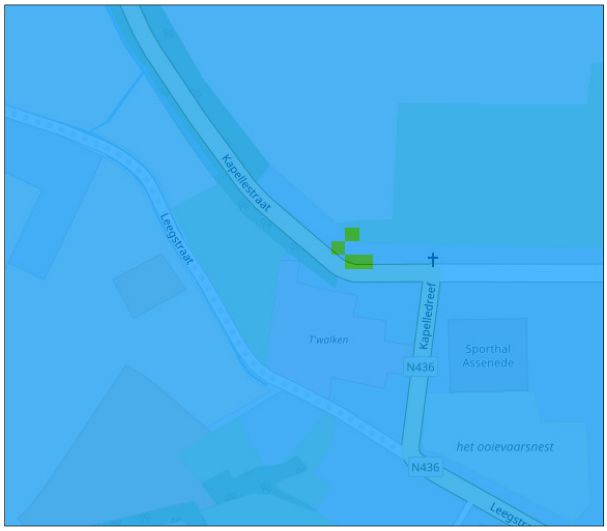
- Fijn stof (PM10) jaargemiddelde:

Figuur 43: weergave van het jaargemiddelde fijn stof (PM10) in het plangebied (bron: VMM)

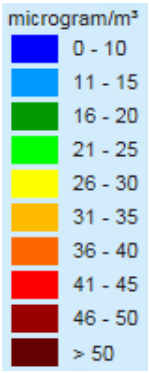
In het plangebied wordt volgende waarde weergegeven: 16-20 microgram/m³. Dit is een lage waarde. Zeer plaatselijk wordt een iets hogere waarde weergegeven van 21-25 microgram/m³.



- Stikstofdioxide (NO2) jaargemiddelde:

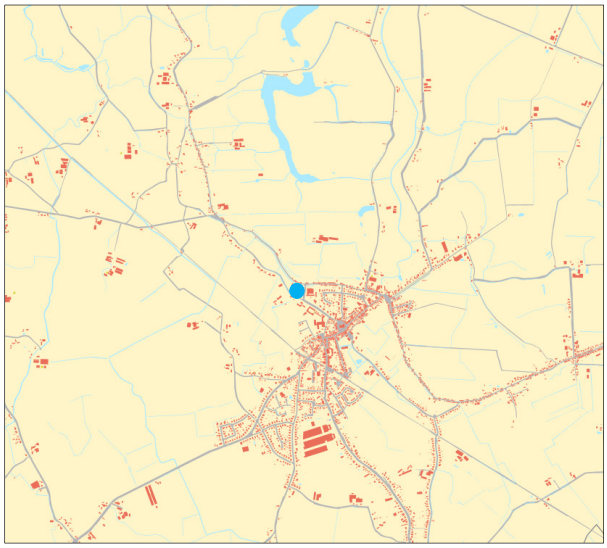


In het plangebied wordt volgende waarde weergegeven: 11-15 microgram/m³. Dit is een lage waarde.

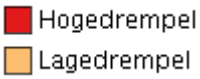


Figuur 44: weergave van het jaargemiddelde stikstofdioxide (NO2) in het plangebied (bron: VMM)

- Seveso-inrichtingen:



Binnen een straal van 2 km zijn geen hogedrempel noch lagedrempel Seveso-inrichtingen gelegen. De meest nabije Seveso-inrichting betreft het hogedrempelbedrijf Rain Carbon in de Vredekaai 18 in Zelzate, op ca. 4.6km van het plangebied.



Figuur 45: Seveso-inrichtingen op ca. 2km van het plangebied (blauwe stip)

- Mogelijke effecten:

De rooilijn langs de Kapellestraat wordt gerespecteerd in het RUP.
De huidige functies op de site genereren nu reeds een bepaalde verkeersstroom. Die zal wellicht niet significant wijzigen aangezien enkel het reeds bebouwde deel wordt voorzien om om te zetten naar woongebied. Het nulalternatief zal wellicht ook zwaar verkeer genereren, wat niet het geval zal zijn bij inwerking treding van het RUP. Op dit vlak kunnen we dus stellen dat het RUP positieve effecten heeft t.o.v. het nulalternatief.
Aangezien de verkeersstromen niet significant zullen wijzigen, kunnen we stellen dat de luchtkwaliteit ook niet significant zal wijzigen.
Gezien er geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2km gelegen zijn en gezien er geen Seveso-inrichtingen gepland zijn binnen het RUP, kunnen we stellen dat er op dit vlak geen significant negatieve effecten zijn.
Tijdens de uitvoering van werken binnen het plangebied dient er voldaan te worden aan de wetgeving omtrent de veiligheid op tijdelijke en mobiele werkplaatsen. Er dienen dus maatregelen genomen te worden om de veiligheidsrisico's tot een minimum te beperken.

- Conclusie:

  Algemeen kan worden gesteld dat er geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden betreffende de disciplines lucht, mobiliteit en gezondheid en veiligheid van de mens.

7.3.6. Grensoverschrijdende effecten

Door de ligging van het plangebied (tussen de Leegstraat en Kapellestraat op de rand van de kern van Assenede) kunnen we stellen dat er geen grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten te verwachten zijn.

7.4. Ontheffing van de m.e.r.-plicht.

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.

8. Relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen

Voor het plangebied zijn in het verleden nog geen effectbeoordelingen opgemaakt. Er zijn dus ook geen goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen, beschikbaar. Relevante gegevens hieruit, zijn er dus niet.

9. Ruimtelijke veiligheidsrapportage

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[2] doorlopen en er blijkt dat er geen RVR dient te worden opgesteld.

[2] https://www.milieuinfo.be/rvr/

DEPARTEMENT
OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Assenede

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
26/03/2018	9538	RVR-AV-0745	Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn[1] 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[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] 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 Veiligheidsrappotering 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

[1] Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

[2] Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

[3] 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

RUP ID nummer	9538
RUP titel	RUP Site ECA Leegstraat
Initiatiefnemer	gemeente Assenede
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	26/03/2018
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	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:

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

10. 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.

11. Gevolgen adviesronde startnota

De adviezen en inspraakreacties die voortvloeien uit de raadpleging en de adviesvraag over de startnota worden verwerkt in een scopingnota.

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. Binnen de scopingnota wordt bepaald welke ruimtelijke aspecten onderzocht dienen te worden en welke effectenbeoordelingen uitgevoerd dienen te worden en op welke wijze deze onderzocht dienen te worden.

11.1. Verwerking adviezen en inspraakreacties over de startnota

De (officiële) raadpleging over de startnota is doorgegaan van 20/11/2018 t.e.m. 18/01/2019 met een participatiemoment op 11/12/2018.

Binnen de drie dagen na het afsluiten van de adviesvraag en raadpleging heeft het college van burgemeester en schepenen de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage overgemaakt, met name op 21/01/2019.

Het is geen verplichting om alle ontvangen adviezen en inspraakreacties letterlijk en volledig op te nemen in de scopingnota. De adviezen en inspraakreacties worden in een samenvattende tabel weergegeven waarbij aangegeven wordt hoe er wordt mee omgegaan.

Adviesinstantie	**Samenvatting advies/reactie**	**Gevolg voor procedure**
Departement Omgeving	Verwijzing naar provinciaal beleidskader aangaande de reconversie van leegstaande bedrijfssites opnemen	Wordt opgenomen in scopingnota
Deputatie Oost-Vlaanderen	Duidelijker ruimtelijk te motiveren waarom hier wonen wordt voorzien en waarom hier wordt gecompenseerd	Wordt opgenomen in scopingnota
	Advies Zwarte Sluispolder op te vragen	Is gebeurd tijdens adviesronde over de startnota
	Gedeeltelijke aanduiding van plangebied als signaalgebied vermelden	Wordt opgenomen in scopingnota
	Zone voor waterloop langsheen hele tracé van waterloop O8215 te voorzien	Geen, aangezien niet het hele tracé van de waterloop in het plangebied is gelegen; enkel binnen het plangebied kan de zone voor waterloop voorzien worden
Bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)	Gunstig advies, met volgende suggesties: • Behoud van de industriële gebouwen • Groenstrook langsheen Kapellestraat onteigenen om zekerheid te hebben omtrent realisatie • Parkingzone creëren in plangebied	Zie verder

Departement Landbouw en Visserij	Enkel landbouwgebruiksperceel 301A mag ingezet worden als compensatie voor inname HAG	Zie verder
	Plangebied gebruiken om recyclagepark en loods technische dienst in te planten	Zie verder
Agentschap Innoveren en Ondernemen	Gunstig advies	/
Provinciale administratie waterlopen	Zie advies deputatie	/
Zwarte Sluispolder	Verwijzing naar wetgeving omtrent waterlopen en het beheer ervan	Geen, sectorwetgeving blijft onverminderd van toepassing
	Verwijzing naar de ligging van het plangebied in het watercaptatiegebied ten behoeve van de drinkwatervoorziening en afvoer naar de drinkwaterspaarbekkens in Philippine in beheer van de Nederlandse nutsmaatschappij Evides	Geen, melding hiervan reeds opgenomen in startnota
Agentschap Wegen en Verkeer	Voorwaardelijk gunstig advies op MER-screening	/
	Grenzen openbaar domein minimaal te respecteren tot de rooilijn conform rooilijnplan B/6212 en voldoende ruimte intekenen om de eventuele aanleg van fietspaden niet te hypothekeren	Verwijzing naar rooilijnplan wordt opgenomen in scopingnota en grens bestemmingszone "openbaar domein" houdt rekening met gevraagde
	Opnemen in voorschriften RUP dat er volgens art. 4.4.7.§2 van de VCRO kan afgeweken worden van de bestemmingen van het RUP voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijke beperkte impact hebben	Geen, sectorwetgeving blijft onverminderd van toepassing, ook als het niet expliciet in de voorschriften van het RUP is opgenomen. In de sector van de ruimtelijke planning wordt het zelfs afgeraden om sectorwetgeving letterlijk op te nemen in de voorschriften van RUP's
Departement Mobiliteit en Openbare Werken	Geen opmerkingen	/
Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij OVAM	Algemene info over uitgevoerde bodemonderzoeken	/
	Algemene aandachtspunten	/
	Opmaak RUP brengt geen onderzoeksverplichting met zich mee i.h.k.v. het Bodemdecreet	/
Vlaams Energieagentschap	Geen advies ontvangen	/
Publiek	Voorstel om openbare groenzone te voorzien in plangebied, bv. parkzone met speelelementen	Zie verder
	Woningen in Kapelledreef	Zie verder

	met tuin grenzend aan plangebied ook laten ontsluiten via plangebied d.m.v. een garageweg	
	Zone 30 invoeren in Leegstraat in het deel gelegen langs het plangebied	Dit is ondertussen reeds ingevoerd

Over de adviezen werd door het planteam vergaderd op 29/02/2019. Er werd een beslissing getroffen omtrent volgende punten:

- Suggesties Gecoro:
  - Het planteam is van oordeel dat er niet kan ingegaan worden op de suggestie om de bestaande industriële gebouwen te behouden omdat dit een te strenge randvoorwaarde zou vormen voor de ontwikkeling van het bebouwde deel (o.a. bouwtechnisch laten de gebouwen het niet toe ze in te richten in functie van wonen).
  - De groenstrook langs de Kapellestraat is reeds grotendeels eigendom van Natuurpunt. Daarenboven is de rooilijn van de Kapellestraat gelegen in deze zone en grenst deze zone aan een geklasseerde waterloop waardoor ze gelegen is in de 5m-erfdienstbaarheidszone. Deze elementen doen besluiten dat het sowieso een bouwvrije zone zal blijven waardoor het planteam van oordeel is dat een onteigening niet nodig is om de bestemming van groenzone te kunnen realiseren.
  - Het planteam stelt zich vragen omtrent de parkeerbehoefte in en rond het plangebied: vermoedelijk gaat het over een 15-tal parkeerplaatsen. Het planteam stelt voor om een parkeernorm op te leggen bij de ontwikkeling van de woonzone in het RUP alsook dwarsparkings te voorzien langs de rooilijn langs de Leegstraat. Het planteam besluit om dit ter beslissing voor te leggen aan het College van Burgemeester en Schepenen.

- Advies Departement Landbouw en Visserij:
  - Het planteam is van oordeel dat de volledige oppervlakte agrarisch gebied (ca. 0,74ha) zou moeten ingerekend worden aangezien de bestemming agrarisch gebied op die manier juridisch wordt verankerd ongeacht de huidige functie. De omzetting zal wellicht een toekomstige landbouwfunctie tot gevolg hebben vandaar deze visie van het planteam.
  - Anderzijds staat het planteam niet weigerachtig tegen een (gedeeltelijke) omzetting tot groenzone (zie ook opmerkingen van het publiek). Het perceel waarvan Departement Landbouw & Visserij niet akkoord gaat om in te rekenen als compensatie voor inname agrarisch gebied kan dan omgezet worden tot groenzone.
    Het planteam besluit om dit ter beslissing voor te leggen aan het College van Burgemeester en Schepenen.

- Opmerkingen van het publiek:
  - Voor de opmerking omtrent het voorzien van een groenzone in het plangebied verwijzen we naar de beslissing van het planteam hieromtrent zoals hierboven beschreven bij het advies van Departement Landbouw en Visserij.
  - Het planteam haalt enkele minpunten aan van een garageweg: een ontwikkelaar zal dit zien als een overbodige kost en zal een deel of de volledige kostprijs hiervoor willen afschuiven op de eigenaars die er gebruik van zullen maken. Zijn de aanpalende eigenaars hiertoe bereid?
    De kwestieuze percelen langs de Kapelledreef hebben een voldoende diepte om na aanleg van de garageweg hun percelen in 2 te splitsen en alzo bijkomende woningen op te richten.

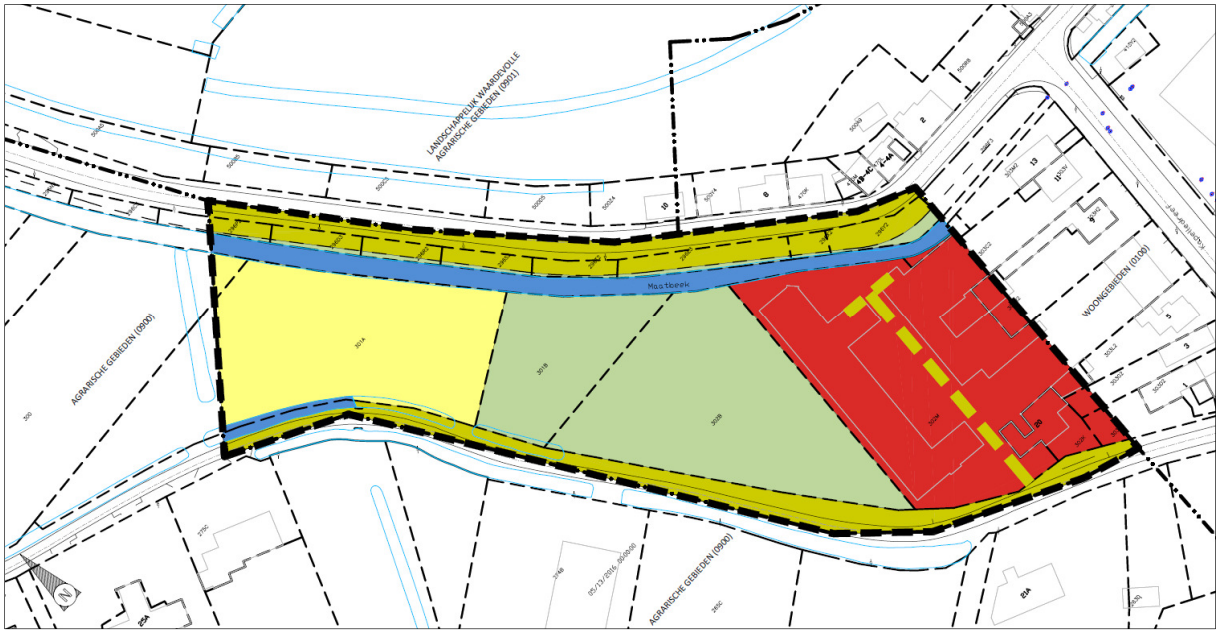
In navolging van bovenvermelde vergadering van het planteam heeft het College van Burgemeester en Schepenen volgende beslissingen genomen:

- Er dient een parkeernorm opgenomen te worden in de voorschriften: voor ééngezinswoningen 1 parkeerplaats/woning en voor meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats/woonentiteit, telkens te voorzien op eigen terrein.

- Enkel het landbouwgebruiksperceel 301A bestemmen als agrarisch gebied. De onbebouwde percelen 301B en 302B bestemmen als groenzone. De stedenbouwkundige voorschriften voor deze te realiseren multifunctionele groene ruimte moeten een creatieve invulling mogelijk maken en mogen niet te strikt zijn.

11.2. Gewijzigde gewenste ruimtelijke ontwikkeling

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



Figuur 46: 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. nieuw openbaar domein in overdruk)		Ca. 4838m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Agrarisch gebied		Ca. 3123m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Zone voor waterloop		Ca. 1222m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Overig groen		Ca. 5088m²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Openbaar domein		Ca. 3451m²
	TOTAAL:		**Ca. 17722m²**

11.3. Te onderzoeken ruimtelijke aspecten

Er wordt onderzocht of een omzetting van het bebouwd deel tot wonen mogelijk is volgens het provinciaal beleidskader aangaande de reconversie van leegstaande bedrijfssites (zie punt 3.2.2.).

AFTOETSINGSCRITERIA	**AFTOETSING**
Site dient gelegen te zijn in een	De site is gelegen in de kern van Assenede

geselecteerde kern van het buitengebied	die geselecteerd is als hoofddorp
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 punt 5.2.3.
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)[3] 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.

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. Er zijn nl. planningsprocessen lopende waar deze omzetting zou kunnen ingezet worden als compensatie. Op advies van Departement Landbouw en Visserij wordt enkel het bestaande landbouwgebruiksperceel omgezet naar agrarisch gebied.

11.4. Uit te voeren effectenbeoordelingen

Er zijn geen significante effecten te verwachten.
De adviezen op de startnota nopen niet tot wijzigingen van de ingeschatte effecten.
Naast de beoordeelde effecten in hoofdstuk 7 zijn er verder geen effectenbeoordelingen noodzakelijk.

[3] https://www.gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be/sites/gemeente-en-stadsmonitor/files/gemeenterapport/rapport_assenede.pdf