

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK
STRUCTUURPLAN
ASSENEDE**

**ONTWERP GRS
*Informatief deel***

Identificatienummer : 104792412/kja

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf	
16.04.2007	Voorontwerp GRS 2007		
20.03.2008 03.04.2008	Ontwerp GRS		
24.10.2008 20.11.2008	Definitief ontwerp GRS Definitieve vaststelling door gemeenteraad		

Opdrachtgever

Gemeentebestuur Assenede

**Kasteelstraat 3
9960 ASSENEDE**

Opdrachthouder



INHOUD

<u>1</u>	<u>PLANNINGSCONTEXT</u>	<u>4</u>
1.1	INLEIDING.....	4
1.2	EVALUATIE VAN HET GEVOERDE BELEID.....	4
1.3	RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN.....	4
1.4	RUIMTELIJK JURIDISCH KADER.....	12
1.5	SECTORALE BELEIDSDOCUMENTEN	16
1.6	PLANNEN EN PROJECTEN	19
<u>2</u>	<u>BESTAANDE STRUCTUUR – SYNTHESE</u>	<u>21</u>
2.1	RUIMERE SITUERING	21
2.2	HISTORISCH ONTWIKKELING	21
2.3	SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	22
<u>3</u>	<u>DEELSTRUCTUREN</u>	<u>23</u>
3.1	BESTAANDE OPENRUIMTE STRUCTUUR.....	23
3.2	BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR.....	28
3.3	BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR.....	32
3.4	BESTAANDE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR.....	35
3.5	BESTAANDE LIJNINFRASTRUCTUUR	38
3.6	BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR.....	40
<u>4</u>	<u>DEELKERNEN.....</u>	<u>45</u>
4.1	DORPSKERN ASSENEDE	45
4.2	DORPSKERN BASSEVELDE.....	45
4.3	DORPSKERN BOEKHOUTE	46
4.4	DORPSKERN OOSTEEKLO	46
4.5	LANDSDIJK	47
<u>5</u>	<u>WONINGBEHOEFTESTUDIE</u>	<u>48</u>
5.1	VRAAGZIJDE: DEMOGRAFIE.....	48
5.2	AANBODZIJDE: HUISVESTING.....	54
5.3	CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD	63
<u>6</u>	<u>BEHOEFTE VOOR BEDRIJVEN</u>	<u>65</u>
6.1	SOCIAAL – ECONOMISCHE CONTEXT.....	65
6.2	BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN	65
6.3	MOTIVERING BEHOEFTE BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREIN	67
<u>7</u>	<u>KNELPUNTEN EN KWALITEITEN</u>	<u>68</u>

KAARTEN

kaart I.1 actueel gewestplan (2002)
kaart I.2 uitvoeringsplannen
kaart I.3 Vlaams ecologisch netwerk (VEN)
kaart I.4 Habitat- en vogelrichtlijngebieden
kaart I.5 grensoverschrijdend landschap
Kaart I.6 administratieve grenzen
Kaart I.7 ruimere ruimtelijke situering
kaart I.8 Ferrariskaart
kaart I.9 bestaande ruimtelijke structuur
kaart I.10 toponiemenkaart
kaart I.11 stratenplan
kaart I.12 bestaande openruimte structuur
kaart I.13 hydrografie / risicozones voor overstromingen
kaart I.14 fysische systeemkaart
kaart I.15 polders, dijken en wateringen
kaart I.16 biologische waardering
kaart I.17 bestaande agrarische structuur
kaart I.18 landbouwgebruik
kaart I.19 nederzettingsstructuur
kaart I.20 situering van de zonevreemde woningen
kaart I.21 situering van de voorzieningen
kaart I.22 bestaande economische structuur
kaart I.23 bestaande toeristisch – recreatieve structuur
kaart I.24 bestaande lijninfrastructuren
kaart I.25 openbaar vervoer
kaart I.26 situering van de fietspaden en kerkwegels
kaart I.27 bestaande landschappelijke structuur
kaart I.28 beschermde monumenten en landschapsrelicten
kaart I.29 bestaande ruimtelijke structuur Assenede
kaart I.30 bestaande ruimtelijke structuur Bassevelde
kaart I.31 bestaande ruimtelijke structuur Boekhoute
kaart I.32 bestaande ruimtelijke structuur Oosteeklo
kaart I.33 bestaande ruimtelijke structuur Landsdijk
kaart I.34 inventaris potentiële woningvoorraad
kaart I.35 knelpunten en kwaliteiten - synthese

TABELLEN

tabel I.1 inventaris van de beschermde monumenten en landschappen
 tabel I.2 verdeling van de voorzieningen over de kernen.
 tabel I.3 scholen in de gemeente Assende 2000-2001
 tabel I.4 industrie en K.M.O.-zones volgens gewestplan en B.P.A.
 tabel I.5 Bedrijven gelegen op bedrijventerrein Expressweg
 tabel I.6 selectie zonevreemde bedrijven
 tabel I.7 bestaande handel – supermarkten en superettes
 tabel I.8 vergelijking van het gemiddeld inkomen in Assenede met aangrenzende gemeenten
 tabel I.9: Evolutie schoolbevolking
 tabel I.10 Evolutie beroepsbevolking
 tabel I.11 evolutie werkloosheid
 tabel I.12 teelten (2000)
 tabel I.13 veestapel (2000)
 tabel I.14 evolutie aantal bedrijven en totale oppervlakte cultuurgrond (98'-2000)
 tabel I.15 aantal werkrachten te Assenede
 tabel I.16 bedrijfsopvolging en leeftijd (2000)
 tabel I.17 overzicht sportinfrastructuur
 tabel I.18 overzicht jeugdinfrastructuur
 tabel I.19 oppervlakte en bevolking per woonkern
 tabel I.20 evolutie Assenedse bevolking per deelgemeente
 tabel I.21 evolutie Assenedse bevolking per leeftijdsklasse en per deelgemeente
 tabel I.22 evolutie particuliere gezinnen in Assenede
 tabel I.23 relatieve evolutie aantal gezinnen
 tabel I.24 totale bouw- en vernieuwbouwbehoefte
 tabel I.25 huur- en eigendomswoningen; een vergelijking
 tabel I.26 huur en eigendomskenmerken, per kern
 tabel I.27 typologie van de particuliere woningen; een vergelijking
 tabel I.28 typologie van de bewoonde particuliere woningen per kern
 tabel I.29 bouwjaar van de woningen
 tabel I.30 bouwjaar en comfort van de woningen
 tabel I.31 aantal afgeleverde vergunningen voor wooneenheden per kern (1990-1996)
 tabel I.32 leegstandcijfers
 tabel I.33 aantal sociale woningen naar type en ouderdom
 tabel I.34 aantal potentiële woningen per woonkern
 tabel I.35 Verdeling behoefte bedrijventerreinen 1992-2007
 tabel I.36 bedrijven met concrete ruimtevraag
 tabel I.37 behoefte aan sportterreinen per deelgemeente
 tabel I.38 grootte van enkele buitensportvelden
 tabel I.39 behoefte aan sportlokalen per deelgemeente
 tabel I.40 grootte van enkele binnensportvelden

1 PLANNINGSCONTEXT

1.1 INLEIDING

Dit deel schetst naast de evaluatie van het gevoerde beleid, de randvoorwaarden die volgen uit de bestaande plannen, studies en beleidsdocumenten m.b.t. de ruimtelijke structuur van de gemeente.

Naast de structuurplannen vormen het decreet op de ruimtelijke ordening, de gewestplannen, de Bijzonder Plannen van Aanleg (BPA's) en Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) het wettelijke ruimtelijke kader.

In eerste instantie is het Vlaamse niveau (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – RSV) sturend voor de ontwikkelingen op gemeentelijk niveau. In tweede instantie vormt het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS) een belangrijke invalshoek voor de ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau. Door middel van het subsidiariteitsbeginsel dient het gemeentelijk niveau zich te richten naar de hogere planniveaus. Dit betekent dat de bindende bepalingen van structuurplannen van een hoger niveau bindend zijn voor alle lagere overheidsinstanties. Van het richtinggevende gedeelte kan slechts afgeweken worden onder uitzonderlijke omstandigheden.

1.2 EVALUATIE VAN HET GEVOERDE BELEID

Het ruimtelijk beleid in de gemeente Assenede was in het verleden vrij passief georiënteerd. Het laatste decennium werd een actief beleid gevoerd inzake dorpskernversterking (o.a. op basis van woningbouwprojecten en vernieuwing van de publieke ruimte) en afwijkingen van het gewestplan d.m.v. een reeks BPA's. Vanuit de actuele ruimtelijke noden werden BPA's opgemaakt rond infrastructuur voor sport-en recreatie (Assenede, Bassevelde, Oosteeklo), gemeenschapsvoorzieningen (begraafplaats Bassevelde, herziening Markt Assenede) en bedrijvigheid (uitbreiding KMO zone, zonevrije bedrijven). Met het structuurplan wil het bestuur het algemeen ruimtelijk beleid van de gemeente verder vorm geven.

1.3 RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

1.3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

De Vlaamse regering keurde het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen op 23 september 1997 definitief goed. De **partiële herziening** van het RSV in 2003 kadert in een algemeen evaluatieproces van de eerste nota en bevat de herzieningen m.b.t. de ontwikkelingsperspectieven inzake wonen (stedelijk wonen) en inzake zonevrije bedrijven. De partiële herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft. Voor de gemeente Assenede zijn er geen rechtstreeks aanwijsbare veranderingen door de partiële herziening.

1.3.1.1 Algemene visie

Het uitgangspunt 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' wordt gedefinieerd ¹ als: 'een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Een duurzame lange termijn visie voor Vlaanderen zal in de eerste plaats vertrekken van de bestaande ruimtelijke structuur. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gebaseerd op de draagkracht van de ruimte en op de zin voor kwaliteit. Die visie leidt tot vier basisdoelstellingen.

- Er wordt gepleit voor een selectief uitbouwen van de stedelijke gebieden en een gericht verweven en bundelen van functies en van voorzieningen - waaronder de economische functies - binnen de stedelijke gebieden. Daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.

¹ World Commission on Environment and Development, Our Common Future (Brundtland rapport), Oxford, University Press, 1987.

- Het behouden en waar mogelijk het versterken en het uitbreiden van de open ruimte is een volgende basisdoelstelling. Een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied is daarvan een logisch gevolg.
- Economische activiteiten worden geconcentreerd in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- De bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur wordt geoptimaliseerd. Hierbij worden de ruimtelijke condities gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en het organiseren van vervoersgenererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Het buitengebied en het stedelijk gebied in Vlaanderen zijn niet meer duidelijk gescheiden. Met de uitspraak 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt het beschermen van de open ruimte, het tegengaan van de versnippering en het beter scheiden van de open ruimte van de stedelijke gebieden. Daarom wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling nagestreefd. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, van het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie zullen stedelijke gebieden en stedelijke netwerken worden versterkt waarbij het wonen en het werken er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

1.3.1.2 Toepassing voor Assenede

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 overheeft. 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.

In de kernen van het buitengebied worden richtdichtheden gehanteerd van 15 woningen/ha. De locatie van een bijkomend bedrijventerrein van maximaal 5 ha dient bij het hoofddorp gelegen te zijn. De selectie van de hoofddorpen en woonkernen is een bevoegdheid van de provincie.

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.

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

In de regio werden volgende stedelijke gebieden geselecteerd: Gent, als grootstedelijk gebied en Eeklo, als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

1.3.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

1.3.2.1 Algemeen

Bij ministerieel besluit van 18 februari 2004 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van Oost – Vlaanderen goedgekeurd. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang en de taakstelling met betrekking tot de uitvoering ervan. Hierdoor is het PRS Oost – Vlaanderen één van de belangrijkste elementen in het ruimtelijke beleid van toepassing op de gemeente Assenede. In het PRS zijn immers beleidsopties genomen die van belang zijn voor de uitwerking van het

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het document bestaat uit een informatief, richtinggevend en een bindend deel.

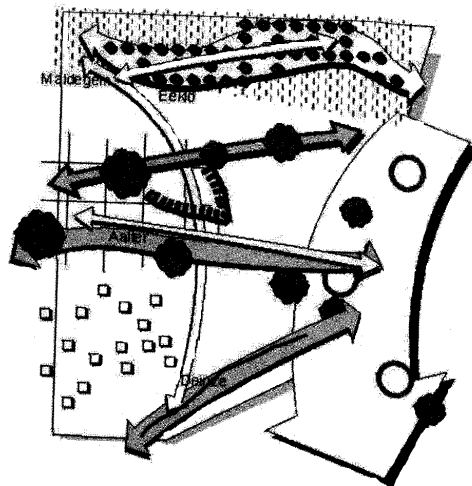
Bij het uitwerken van een ruimtelijke visie wordt de provincie opgedeeld in tien grote deelruimten die duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn omdat ze bijzondere eigen kenmerken bezitten. Zij zijn op hun beurt nog eens onderverdeeld in kleinere entiteiten of deelruimten. De **tien belangrijkste deelruimten** zijn:

- Het Oost - Vlaams kerngebied als groeipool in Oost-Vlaanderen
- het E17-netwerk, stedelijk netwerk op provinciaal niveau
- de Waaslandhaven als economische poort en motor van ontwikkelingen in de provincie
- de Dendersteden als stedelijke concentratiepunten tussen Gent en Brussel
- een bufferfunctie voor de Leieruimte in het spanningsveld tussen grootstedelijke netwerken
- het oostelijk rastergebied
- de Scheldevallei als groene slagader van Vlaanderen
- het noordelijk openruimtegebied als buitengebied tussen verstedelijkte zones
- het westelijk openruimtegebied, onderdeel van een grensoverschrijdend openruimtegeheel
- het zuidelijk openruimtegebied als landelijk landschap en groene long van bovenregionaal belang

Volgende elementen zijn structurerend voor de provincie en komen voor op het grondgebied van Assenede:

- Krekengebied;
- overgang polders-zandstreek;
- dekzandrug Stekene-Maldegem,
- hoofddorp Assenede;
- N 49;
- een belangrijk landbouwgebied ten noorden van N 49;
- gave relictten van traditionele landschappen.

1.3.2.2 Ontwikkelingsperspectief voor het Westelijk openruimte gebied



figuur 1.

De gemeente Assenede situeert zich binnen het Westelijk openruimtegebied. Het Westelijk openruimtegebied is het landelijk gebied ten westen van het Gentse havengebied en ten noorden van de stedelijke verdichting E17/Leievallei. Deze deelruimte sluit aan bij de Zeeuws-Vlaamse polders en de West-Vlaamse openruimtegebieden van het Brugse en 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 infrastructuur wordt het landbouwlandschap gestructureerd in grote aaneengesloten gehelen die maximaal worden gevrijwaard. De gebiedsgerichte landbouw – economische potenties worden maximaal gevaloriseerd.
- Bundeling van wonen en woonondersteunende functies in een beperkt aantal kernen. Om de leefbaarheid te garanderen wordt de verdere groei van wonen, woonondersteunende functies en lokale bedrijvigheid gebundeld in een beperkt aantal kernen. Eeklo, Maldegem, Aalter en Deinze kunnen elk op hun niveau ontwikkelen als centrale kern.
- Evenwichtige spreiding van de economie gekoppeld aan centrale plaatsen met ontsluitingspotenties. Bijkomende regionale 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.

1.3.2.3 Ontwikkelingsperspectieven voor de deelstructuren

De gewenste nederzettingsstructuur

Er is gekozen om de bestaande verhouding van de woningvoorraad tussen de stedelijke gebieden en de kernen in het buitengebied te behouden op niveau van 1991. Dit betekent concreet voor de provincie Oost-Vlaanderen dat 61% van de bijkomende behoefte zal toekomen aan de stedelijke gebieden en 39% aan de gemeenten in het buitengebied.

De gewenste nederzettingsstructuur omvat : het grootstedelijk gebied Gent, het geheel van de stedelijke polen in het E-17 netwerk en het geheel van de Dendersteden als zwaartepunten ; de kleinstedelijke gebieden met hun centrumrol voor de openruimtegebieden ; woonkernen en hoofddorpen in het buitengebied.

Assenede behoort tot het buitengebied en wordt geselecteerd als **hoofddorp** (kern Assenede). Verder zijn de dorpskernen Bassevelde, Boekhoute en Oosteklo geselecteerd als woonkern. Als taakstelling geldt voor de gemeente een woonbehoefte van 683 woningen voor de periode 1991 – 2007.

Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld worden. Hoofddorpen onderscheiden zich van woonkernen omdat ze als een mogelijke locatie voor een lokaal bedrijventerrein beschouwd worden.

Woonkernen hebben een woonfunctie binnen de gemeente. Ze staan in voor het opvangen en bundelen van de eigen groei van de kern inzake wonen en een deel van de bijkomende woonbehoeften die ontstaan in de verspreide bebouwing in de gemeente. Het voorzieningenniveau is er gericht op de ondersteuning van de woonfunctie. In woonkernen kunnen geen nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden, tenzij in aansluiting bij een bestaand bedrijventerrein.

Er wordt gestreefd naar een multifunctionele ontwikkeling en verweving van functies, een gedifferentieerde woningvoorraad en een woningdichtheid van 15 woningen/ha.

In de andere kernen van het buitengebied (niet geselecteerd als hoofddorp of woonkern) kan geen bijkomend juridisch aanbod aan bijkomende wooneenheden gecreëerd worden.

De taakstelling voor wonen op gemeentelijk niveau wordt getoetst aan de juridische voorraad. Indien er nog voldoende juridische voorraad blijkt te zijn kan er geen woonuitbreidingsgebied aangesneden worden.

Hierbij worden leegstaande woningen en mogelijks voor wonen te hergebruiken leegstaande bedrijfspanden e.d. in rekening gebracht.

Indien uit een woningbehoeftestudie blijkt dat de taakstelling niet binnen de juridische voorraad kan opgevangen worden, kan een gemeentelijk RUP opgemaakt worden voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebied bij een hoofddorp of woonkern, waarbij het inbreidingsprincipe wordt gehanteerd. Voor de woonkernen die in twee of drie gemeenten liggen wordt bij de invulling van de taakstelling rekening gehouden met de totaliteit.

De gewenste open ruimte structuur

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 (2^E1), het Isabellageleed (2^E2), het Isabellakanaal (2^E10) de Isabellawatergang-Isabellabeek (2^E9) en de Burggravenstroom (2^E11) opgenomen.

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 land- en tuinbouw en de daarmee samenhangende bebouwing worden afgestemd op het huidig kleinschalig karakter van dit bosrijke gebied.

De gewenste 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 aantrekkingskracht zorgen. Ontwikkeling van bijkomende toeristisch- recreatieve structuur van lokaal niveau wordt gekoppeld aan de bestaande nederzittingsstructuur. 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.

De gewenste 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 (herlokalisatieknopen, zonevrije bedrijven, e.d.). De uitbouw van lokale kleinhandelsactiviteiten is mogelijk in de kernen. Nieuwe grootschalige handelszaken van lokaal belang kunnen enkel in de hoofddorpen worden voorzien.

De lijninfrastructuur

De wegonstluiting omkadert het westelijk openruimtegebied met N 49 / A11, N 44 Maldegem – Aalter, E 40 en R4-west. De omvorming van de N 49 / A11 tot hoofdweg gebeurt door het Vlaams Gewest. Slechts een beperkt aantal opritten zullen behouden blijven. Dit zijn alvast de N 44 (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).

1.3.2.4 Bindende bepalingen

Overeenkomstig het decreet op de ruimtelijke ordening duidt de provincie de bepalingen aan die bindend zijn voor haar en de gemeenten op haar grondgebied. In de gemeentelijke structuurplannen kan dan ook niet afgeweken worden van deze bindende bepalingen.

Bij de selectie van hoofddorpen en woonkernen is Assenede opgenomen als hoofddorp en de kernen Bassevelde, Boekhoute en Oosteeklo als woonkern.

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) en N458 van Ertvelde (N448) tot R4-west (knooppunt 5, R4-west) / deels te ontwerpen.

1.3.3 Streekplan Zeeland

In Zeeland is door de Provinciale Staten dd 12/09/1997 het nieuwe Streekplan Zeeland vastgesteld. Het plan geeft het provinciaal ruimtelijk beleid weer voor de periode tot 2005, met indicaties voor de periode erna. De hoofdstructuur van Zeeland heeft een aantal belangrijke speerpunten. Landelijk gebied en water; drie stedelijke zones en de (geplande) Westerscheldetunnel vormen samen één Zeeuws stedelijk industrieel complex; het Oosterscheldebekken, het Krekengebied in de grensstreek en de Kustzone.

De visie van het Streekplan kan worden samengevat als volgt:

- In Zeeland worden drie ontwikkelingszones aangeduid waaronder de ontwikkelingszone 'Kanaalzone', die zich uitstrekt van aan de grens met Zelzate tot en aan Philippine; het ontwikkelen van de zone aan de Assenede zijde is niet voor de nabije toekomst voorzien;
- Philippine en Sluiskil kunnen worden beschouwd als woonkernen, Sas van Gent is geselecteerd als hoofddorp, dit volgens de begrippen en inhoud van het streekplan.

1.3.4 Ruimtelijke structuurplannen van aangrenzende gemeenten

In het bijzonder gaat aandacht naar gemeentegrensoverschrijdende problematieken die een invloed kunnen hebben op het structuurplanningsproces van de gemeente.

1.3.4.1 Sas van Gent (Zeeuws-Vlaanderen)

Er zijn inzake ruimtelijke aspecten geen grensoverschrijdende projecten, behalve de vaste oeververbinding voor de Westerschelde.

1.3.4.2 Zelzate

Er is een goedgekeurd GRS.. Als grensoverschrijdende aspect is er de uitbouw van een bedrijfsgebied in aansluiting met de AKMO-zone en de ontsluiting ervan. Verder is de ruimtelijke-functionele verweving van de wijk Katte met de wijk Stoepe van belang.

1.3.4.3 Evergem

Er is een goedgekeurd GRS. Er zijn inzake ruimtelijke aspecten geen gemeentegrens-overschrijdende aspecten.

1.3.4.4 Kaprijke

Er is een goedgekeurd GRS. Er zijn inzake ruimtelijke aspecten geen gemeentegrens-overschrijdende aspecten.

1.3.4.5 Sint-Laureins

Er is een goedgekeurd GRS. Er zijn inzake ruimtelijke aspecten geen gemeentegrens-overschrijdende aspecten.

1.3.5 Woonbehoeftestudie Assenede

1.3.5.1 Woningbehoeftestudie

Op 22 mei 1997 werd de beleidsvisie woningbehoeftestudie project 'Rode Kruisstraat' goedgekeurd door de gemeenteraad. Naar aanleiding van deze beslissing werd een woonbehoeftestudie en aanvullende nota opgemaakt. Eind januari 1998 werd een definitieve nota voorgelegd aan het college van Burgemeester en Schepenen. De woningbehoeftestudie werd niet goedgekeurd door AROHM. AROHM stelt in haar besluit (dd 29/07/1999) op hogerbeschreven studie:

"...Er wordt evenwel vastgesteld dat de behoefte is overschat, door het meerekenen van immigratie in de periode 1992-1997....Er wordt geconcludeerd dat er een aanzienlijk aanbod is, dat waarschijnlijk volstaat voor de opvang van de eigen behoefte. Het aansnijden van woonuitbreidingsgebied is op dit ogenblik dan ook niet opportuun. Gezien echter de nood aan sociale huurwoningen en gelet op het beperkte aanbod ervan kan worden akkoord gegaan met het beperkt aansnijden van een woonuitbreidingsgebied. Het gebied Klooster Assenede verdient hierbij ruimtelijk gezien de voorkeur, maar kan enkel worden aangesneden indien de gemeente een ruil overeenkomt met de in de gemeente aanwezige gronden van de erkende huisvestingsmaatschappijen. Indien dit niet mogelijk is kan een project worden uitgewerkt in het gebied Bommels Oosteklo of Ter Leyen Boekhoute. ...Gezien de gemeente reeds een structuurplanningsproces heeft opgestart kunnen de aanpassingen - van de berekening van de behoefte, een visie op de ruimtelijke ontwikkeling in de deelenkernen en de inpassing van een sociaal huisvestingsproject - gelijktijdig worden uitgewerkt. De woningbehoeftestudie en de door de provincie opgelegde taakstelling - in zijn huidige herwerkte vorm - is een belangrijk document in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan".

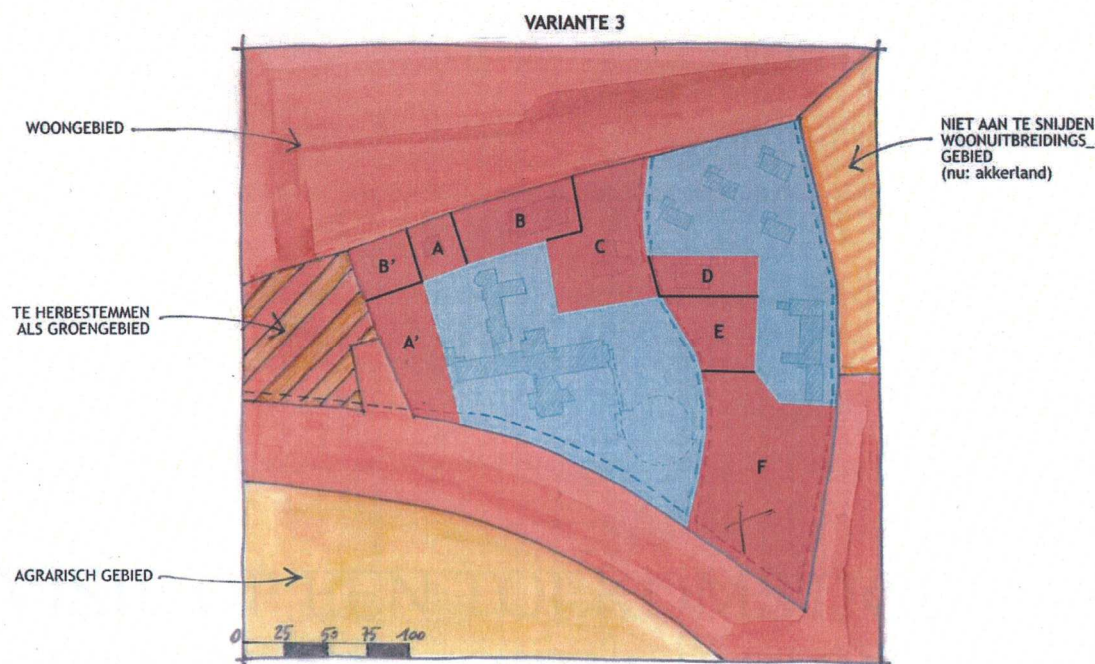
1.3.5.2 Masterplan Sint – Bernardus Bassevelde

Het college van Burgemeester en schepenen Assenede stelt zich achter het Masterplan voor de Sint – Bernardussite Bassevelde conform de nota d.d. november 2007 opgemaakt door architectenbureau Van Acker en partners. Het betreft terreinen in het gebied tussen Assenedestraat, Sint – Bernardusstraat en Nieuwe Boekhoutestraat in aansluiting met de dorpskern. Momenteel bevinden zich op deze site het klooster van de zusters Bernardinnen, het woon- en zorgcentrum voor bejaarden vzw Sint – Bernardus, de basisschool 't Brugje, de vzw Blijleven (centrum voor de opvang van moeilijk opvoedbare jongeren), een voormalige directeurswoning en een leegstaand gebouw van de voormalige technische school. Het gebied heeft een oppervlakte van 4.5ha en is volledige gelegen binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het huidige juridisch karakter laat momenteel weinig mogelijkheden voor woningbouw. Voorgesteld wordt een herbestemming te realiseren in functie van de uitbouw van een gevarieerd woningaanbod gelinkt aan het zorgaanbod op de site. Hierbij wordt gedacht aan zowel private als sociale huisvesting, ééngesinswoningen en appartementen of serviceflats.

Binnen het masterplan worden een zestal deelgebieden onderscheiden. Een aantal ontwikkelingen vinden plaats in het centrale gebied waar het oude kloostergebouw en de voormalige technische school met pensioonaat worden afgebroken om plaats te ruimen voor nieuwe woningprojecten. De voormalige directeurswoning (deelgebied A) wordt herbestemd naar woongebied, In de deelgebieden B en E worden geen nieuwe woonontwikkelingen voorzien (bestaande serviceflats en plein). In de zone C worden een 30tal aanleunflats voorzien en de zone D een 24tal appartementen. De zone F op de hoek van Assenedestraat en Sint – Bernardusstraat zijn 16 eengezinswoningen en 5 appartementen voorzien. Het

project biedt op deze wijze op basis van een gefaseerde aanpak de mogelijkheid voor het oprichten van 76 bijkomende wooneenheden. In de aanpalende zone wordt het gebied A' en B' (momenteel een weiland) geselecteerd voor woningbouw.

Op 16 januari 2008 verleende Vlaams minister Steven Vanackere, bevoegd voor Welzijn, Volksgezondheid en Gezin aan het Woon- en zorgcentrum Sint – Bernardus de goedkeuring aan het zorgstrategisch plan, waardoor het project op de nodige subsidies kan rekenen.



Figuur: variant 3 uit Masterplan

deelgebied	opp. (ha)	ééngezinswoningen	appartementen	aanleunflats	totaal
A	0,09	1	0	0	1
B	0,22	0	0	0	0
C	0,44	0	0	30	30
D	0,14	0	24	0	24
E	0,19	0	0	0	0
F	0,74	16	5	0	21
1,8 ha		17	29	30	76

Westelijk perceel aanleunend

A' 0.27ha te ontwikkelen voor woningbouw

B' 0.12ha te ontwikkelen voor woningbouw

Figuur: tabel deelgebieden met oppervlakte (architectenbureau Van Acker & Partners)

1.4 RUIMTELIJK JURIDISCH KADER

1.4.1 Gewestplan en -wijzigingen

1.4.1.1 Gewestplan

kaart 1.1 actueel gewestplan (2002)

Op het gewestplan, goedgekeurd bij KB op 14 september 1977, is vooral de agrarische functie van de gemeente in het oog springend. Een oppervlakte van 7.827 ha is als landbouwgebied aangeduid (90% van de oppervlakte van de gemeente). Hiervan is 50% landschappelijk waardevol agrarisch gebied en 10% agrarisch gebied met ecologische waarde. Deze laatste zonering omvat bepaalde zones rond de krekken, die tevens een aanzienlijke oppervlakte aan natuurgebied bevatten. De zonering landschappelijk waardevol agrarisch gebied komt vnl. voor in het gebied ten noorden van lijn Bassevelde-Assenede-Sas van Gent en in het zandgebied ten zuiden van de weg Ertvelde-Oosteeklo-Lembeke. In deze laatste zone bevindt zich het bosgebied op de dekzandrug Stekene-Maldegem.

De dorpskernen van Bassevelde, Boekhoute, Assenede en Oosteeklo omvatten naast woongebied tevens een aantal woonuitbreidingsgebieden (15% van de woongebieden). De vier woonkernen hebben elk een 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde' in het centrum. Vanuit de dorpskernen vertrekken diverse woonlinten, vaak weergegeven als woongebied met landelijk karakter. Een geïsoleerd landelijk woonlint is Landsdijk, het is een historisch gegroeid dijkdorp. In het zuiden van de gemeente heeft zich het straatdorp Triest ontwikkeld. Assenede heeft drie heel kleine industrieterreinen, twee ervan grenzen aan de dorpskern van Assenede. Een vierde groter bedrijfsgebied omvat de AKMO-zone die uitgebouwd is nabij de N49/Expressweg.

Dwars door de gemeente werd een reservatiezone voorzien om de expresweg (N 49) Knokke-Antwerpen verder uit te bouwen. Deze weg is de belangrijkste ontsluitingsas van de gemeente.

De cijfers hierboven vermeld zijn op basis van het actueel gewestplan.

1.4.1.2 Gewestplanwijziging

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

1.4.2 Gemeentelijke uitvoeringsplannen

kaart 1.2 uitvoeringsplannen

1.4.2.1 Bijzondere plannen van aanleg

BPA nr. 2 Markt herziening / MB 03.04.2001 2^e herziening/ MB 27/07/2007 gedeeltelijk goedgekeurd
Het BPA (KB van 22.04.1954 en KB van 08.02.1967) is in herziening gesteld om de site rond het gemeentehuis te herdefiniëren en de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum te actualiseren, zoals de uitbouw van sociale huisvesting in het centrumgebied.

Aandachtspunten bij de recente herziening van het BPA Markt zijn : het centraliseren van de gemeentelijke diensten in een nieuw gemeentehuis, weren van het doorgaand verkeer uit het centrum, meer soepelheid inzake bouwhoogtes en het afstappen van de oorspronkelijke rooilijnen. Het BPA heeft een oppervlakte van +/- 7.5ha en omvat het centrumgebied van Assenede.

BPA nr 3 Ooststraat / KB 23.04.1976

Het BPA is gelegen in het centrum van Boekhoute en is opgemaakt voor het realiseren van een groepswoningproject, voormalige artikel 17. Het gebied kent een volledige invulling.

BPA nr. 8 AKMO / MB 7 november 1990

Deze Assenede KMO zone heeft een oppervlakte van 22ha en is grotendeels ingevuld. Het gebied is een goed ontsloten locatie voor bedrijvigheid, gelegen in het zichtveld vanop de N49 en sluit aan op de industriële activiteiten van de kanaalzone Gent - Terneuzen. De opmaak steunt op artikel 17, bestemd voor niet vervuilende KMO's.

BPA Sport en recreatie Bassevelde / MB 18.08.2000

Het BPA is goedgekeurd. Bestaande lokale sportterreinen met hun uitbreiding. Het gebied is volledig gerealiseerd.

BPA Zonevremde bedrijven / MB 17.08.2004

Het sectoraal BPA zonevremde bedrijven omvat ontwikkelingsmogelijkheden voor een tiental bedrijven, namelijk : 'Carrosserie De Roose', 'Willems Omer', '231 Wittoek nv', 'BVBA G. Van Zele', 'Wasserij-droogkuis Van Zele', 'Vervet Transport', 'Algemene schrijnwerkerij Van Hecke Dirk', 'Paul-Trans en Vernaeye Patrick', 'Joco', 'BVBA Hertleer Transport'.

BPA Sport en recreatie – Oosteeklo / MB 31.01.2005

Het BPA sport en recreatie Oosteeklo is opgemaakt in functie van de realisatie van een aantal polyvalente (sport)terreinen ten behoeve van de plaatselijke (sport)clubs en niet georganiseerde jeugd. Het terrein is gelegen in de kern van Oosteeklo-dorp en heeft een oppervlakte van 2,25ha. Het gebied wordt ontsloten via de K. Albertstraat en voor zwakke weggebruikers via een servitudewegje dat aansluit op de Ooststraat. De invulling van het gebied is momenteel nog niet gerealiseerd.

BPA Nieuwe Begraafplaats Bassevelde / MB 24.02.2006

De nieuwe begraafplaats Bassevelde is gelegen nabij de kern langs de Kaprijkestraat en heeft een oppervlakte van 2,8ha. Er wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe begraafplaats die beantwoordt aan de actuele regelgeving en behoeften.

BPA Stoepe / MB 24.08.2006

Het BPA voorziet in de uitbouw van een lokaal bedrijventerreinen, gelegen nabij de bestaande KMO zone. Het betreft een gebied met een oppervlakte van +/- 8ha inclusief de nodige buffering. De ontwikkeling zal gefaseerd gebeuren.

1.4.2.2 Bijzondere plannen van aanleg in opmaak

BPA Sport en recreatie Assenede

Het BPA wordt momenteel opgemaakt. Het betreft een terrein aan de Kloosterstraat Assenede met oppervlakte van +/- 4.75ha. Naast beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor KVC Assenede-Boekhoute zal men voorzien in een aantal bijkomende sportterreinen en parkeergelegenheid.

1.4.2.3 Planologische attesten

- Aanvraag attest Daniel Pieters / Heulken 18, 9968 Bassevelde / vervaardigen en plaatsen van keukens en meubelen. Gedeeltelijk positief planologisch attest door CBS op 26/03/2007. Beroep ingesteld door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 12/04/2007. Nog geen uitspraak
- Aanvraag attest Marc De Bruyne / Stoepestraat 5d, 9960 Assenede / bouwrecuperatiebedrijf (wegenis, woningbouw) en aanverwante activiteiten. Gedeeltelijk positief planologisch attest door CBS op 05/02/2007. Beroep ingesteld door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op 14/03/2007. Nog geen uitspraak.
- Aanvraag attest Fruitpackers bvba / Stoepestraat 5e, 9960 Assenede / verpakking van groenten en fruit van niet-lokale producenten. Positief planologisch attest door CBS 03/09/2007.

1.4.3 Beschermden monumenten en landschappen

1.4.3.1 Beschermingsbesluiten

tabel 1.1 inventaris van de beschermde monumenten en landschappen

Naam	Aard	Klasseringsdatum
Kasteel 'Ter Leyen' Boekhoute	Landschap	KB 11.07.1977
Markt Assenede pand 26-27 Assenede	Monument	MB 11.04.1997
Gemeentehuis en kerk Assenede	Monument	KB 03.07.1942
Kerk en begraafplaats Bassevelde	Monument	KB 22.09.1981
De Abdijhoeve Oosteeklo	Monument	MB 24.06.1994
Vissersboot BOU 8	Monument	MB 05.06.2003
Voormalig Goed Ter Loooveren met inbegrip van walgrachten en dreven (gedeeltelijk op grondgebied Assenede)	Monument	MB 27.05.2005

bron gemeente 2007

1.4.4 Afbakening VEN

kaart 1.3 Vlaams ecologisch netwerk (VEN)

De afkorting VEN staat voor Vlaams Ecologisch Netwerk. Het VEN is een samenhangend geheel van de belangrijkste natuurgebieden in Vlaanderen. Het wordt op grond van de nieuwe natuurwetgeving afgebakend in de groene en de halfgroene bestemmingen van de gewestplannen. De overheid zal 125.000 ha VEN aanduiden. De wetgeving voorziet daarvoor een regeling met uitgebreide inspraak- en adviesmogelijkheden. Binnen het VEN zijn er twee soorten gebieden: GEN's en GENO's. GEN staat voor Grote Eenheid Natuur en betreft gebieden die vandaag reeds een belangrijke natuurwaarde bezitten. Een GENO daarentegen is een Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling, dus een gebied dat na inrichting of met een aangepast beheer tot een waardevol natuurterrein kan uitgroeien.

De eerste fase van het VEN (86.500 ha) werd door de Vlaamse regering goedgekeurd d.d. 18.07.2003. In de gemeente Assenede zijn gebieden opgenomen in VEN-gebied als onderdeel van het Meetjeslandse krekengebied. Het betreft de Spletreek, Kapellekreek, het complex van de Rode en de Grote Geul, de Grote en Kleine Kil en een zone ter hoogte van Vijfhonderd gemeten in de Pennemanpolder, de Vlietbeek en Smallegelanden.

1.4.5 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

kaart 1.4 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

De vogel- en habitatrichtlijn zijn in het gewijzigde natuurdecreet d.d. 19/07/2002 geïmplementeerd. Door de implementatie van de Europese Richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand (beter bekend als de Vogelrichtlijn) in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht. Door de implementatie van de Europese Richtlijn 92/43/EEG, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (zogenoemde 'Habitatrichtlijn') in het natuurdecreet is hier de eigen wetgeving van kracht.

De Habitatrichtlijn beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit door de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europees grondgebied. Analooq aan de vogelrichtlijn behelst de habitatrichtlijn enerzijds een tot de lidstaten gericht stelsel van verbodsbepalingen en beoogt de richtlijn anderzijds de lidstaten te verplichten om door het treffen van specifieke maatregelen de desbetreffende habitats en soorten te beschermen, in stand te houden of te herstellen. Aanvullend wordt een reeks plant- en diersoorten strikt beschermd.

In Assenede komen volgende habitattypes (cfr. Bijlage I) voor: zilte graslanden, blauwgraslanden, voedselrijke ruigtes en elzen-essenbossen. De voorkomende habitatrichtlijnsoorten (cfr. Bijlage II) zijn de meervleermuis en de kamsalamander. De habitatrichtlijngebieden in Assenede zijn gelegen ter hoogte van het Grote Geul - Rode Geul-complex, het Grote Kil-Kleine Kilcomplex, de Kapellekreek, de

Spletkreek, een zone ter hoogte van Vijfhonderd gemeten in de Pennemanspolder, de Vlietbeek en Smallegelanden.

Het Vogelrichtlijngebied nr.11 "Meetjeslandse krekens" omvat 764ha in het Meetjeslandse Krekengebied, waarvan een groot aantal terreinen op het grondgebied van Assenede. Het gebied is ingesteld met het oog op de bescherming van een aantal internationaal belangrijke broedvogelsoorten en hele reeks doortrekkende soorten. Het betreft het gebied van Grote Geul - Rode Geul-complex, het Grote Kil-Kleine Kilcomplex, de Kapellekreek, de Spletkreek, de Albertuspolder, de Vlietbeek en Smallegelanden en het Isabellakanaal.

1.4.6 Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos

Vanuit het RSV is de afbakening van de gebieden voor de natuurlijke en agrarisch structuur toevertrouwd aan het Vlaamse gewest. In een eerste fase werd ca. 85.000ha VEN gebied afgebakend. In een tweede fase worden gebiedsgerichte geïntegreerde ruimtelijke visies ontwikkeld voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.

Voor de regio Veldgebied Brugge - Meetjesland heeft het Vlaamse gewest een gebiedsgerichte visie en een actieplan opgemaakt (www.ruimtelijkeordening.be) die resulteerden in de herbevestiging van een aantal agrarische gebieden (HAG). In het plan wordt voor de gemeente Assenede een ruimtelijke dieldeling van de open ruimte opgemaakt, namelijk: de Zeeuws – Vlaamse polders, het Noordelijk Zandig Meetjesland en het Zuidelijk zandig Meetjesland. In de herbevestigde agrarische gebieden geldt de landbouw als hoofdfunctie. De Zeeuws – Vlaamse polders worden maximaal gevrijwaard als grote aaneengesloten gebieden vrij van bebouwing. Grondgebonden landbouw is hier erg belangrijk. Het volledige open poldergebied wordt gevrijwaard van glastuinbouw. Het volledige krekengebied van Assenede werd evenwel uit de voorliggende afbakening gesloten. In de gewenste structuur voor het Noordelijk Zandig Meetjesland dat een samenhangend landbouwgebied Kaprijke – Bassevelde – Assenede omvat, worden nieuwe inplantingen van niet – grondgebonden landbouw niet wenselijk geacht. Grote aaneengesloten gebieden worden hier zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing. Intensivering door overschakeling naar stikt grondloze activiteiten is hier uitgesloten. De ruimtelijke visie voor landbouw op Vlaams niveau stelt het behoud voor van een sterke grondgebonden landbouwstructuur als garantie voor het open houden van het landschap. In aangetaste agrarische gebieden kunnen op lokaal niveau de mogelijkheden voor een beperkte ontwikkeling van de niet – grondgebonden landbouw worden onderzocht. Voor het Zuidelijk Zandig Meetjesland wordt behoud en versterking van een mozaïeklandschap met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland en bosontwikkeling voorop gesteld.

Binnen de geselecteerde gebieden zal de Vlaamse regering in principe geen planinitiatieven meer nemen om agrarische gebieden om te zetten naar een andere bestemming. Gemeentelijke en provinciale planinitiatieven kunnen binnen deze gebieden geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk – functionele samenhang van de agrarische macrostructuur noch aan het beleid dat de Vlaamse overheid binnen deze gebieden wil voeren. Lokale planinitiatieven die niet strijdig zijn met de genomen opties kunnen alsnog uitgewerkt worden en zullen worden getoetst aan de ruimtelijke visie op Vlaams niveau.

De herbevestigde agrarische gebieden voor de regio Veldgebied Brugge – Meetjesland zijn vertaald in de beslissingen van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 en 10 november 2006.

1.5 SECTORALE BELEIDSDOCUMENTEN

1.5.1 INTERREG projecten - Euregio beleid

Grensoverschrijdende en interregionale samenwerking ter stimulering van een harmonische, evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de ruimtelijke ordening kunnen steun krijgen van Europese Interreg-programma's. Voor de Euregio-Scheldemond bestaat tussen de Vlaamse gemeenschap, Nederland en alle betrokken provincies een overeenkomst inzake de uitvoering van Interreg II programma's. Eén van de projecten vormt het grensoverschrijdend krekengebied. De projectgrens ligt in Assenede ter hoogte van de N49 Expressweg.

Concrete acties :

- Het project voor de uitbouw van een duurzaam watersysteem in de Moerbeekvallei te Oosteklo en Bassevelde kadert in de Interreg programma's (project Interreg II – III – IV). Het betreft een grensoverschrijdend samenwerkingsproject tussen de Isabellapolder, de Zwarte-Sluispolder en het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.
- Het gemeentebestuur wenst de uitbouw van een jachthaven voor Boekhoute als project aan te melden binnen het programma Euregio - Scheldemond.

1.5.2 5B beleid, Leader+ projecten

De gemeente Assenede werd aangewezen als deel van de 5B regio 'Meetjesland'. Projecten binnen de 5b regio werden ondersteund vanuit het Europees Sociaal Fonds (ESF), Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) en het Europees Oriëntatie- en garantiefonds (EOGFL).

Leader+ projecten bieden plattelandsgemeenten de mogelijkheid om aan streekeigen plattelandsonwikkeling te doen. Zowel projecten rond de valorisatie van het natuurlijk, landschappelijk en cultureel erfgoed, als projecten die leiden tot een beter economisch draagvlak komen in aanmerking voor financiële tussenkomst. Nieuwe Leader+ projecten zullen opgestart worden vanaf 2008.

1.5.3 Regionaal verkeers- en vervoersplan Zeeland

In het RVVP Zeeland worden volgende visie-elementen aangehaald die betrekking kunnen hebben op Assenede.

- de indeling van de mobiliteitszones o.a.: Terneuzen als stedelijk gebied, Hoek en Sas van Gent als kernen in het landelijk gebied en Braakman als toeristische trekpleister.
- in het streefbeeld "Fiets" raakt de grens Assenede – Nederland in het invloedsgebied van het kernnet van Terneuzen en dit voor een fietsafstand van 10 km.
- het streefbeeld "Openbaar vervoer" wordt opgesplitst in een streefbeeld voor en na de realisering van de Westerscheldoeverbinding (WOV). Na de realisering van de WOV wordt een expresbus ingelegd op de nieuwe verbinding Terneuzen-Middelburg-Goes. De lijn op de N61 maakt deel uit van het reguliere verbindende net en wordt ingekort tot de verbinding Breskens-Terneuzen.
- het expresbusnet vervult een treinvervangende functie. De spoorlijn Antwerpen-Gent-Brugge vormt in beide gevallen een aanvulling op het net in Zeeland.
- het streefbeeld Regionaal hoofdwegennet wordt gevormd door een hoofdstructuur in en om Zeeland : de bovenregionale wegen N61 en N253 zijn hierbij van belang voor Assenede.
- In het streefbeeld Goederenvervoer zijn voor Zeeland vooral de verbindingen met de havens Rotterdam en Antwerpen vanuit Terneuzen en Vlissingen van belang. Aandachtspunten zijn ook de kwaliteit van de vaarwegen tussen Terneuzen en Gent en de mogelijke verbetering van de bereikbaarheid per spoor van de grote bedrijfsterreinen (zoals de aansluiting van de Axelse vlakte op het Belgische spoorwegennet).

1.5.4 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

In januari 1998 werd het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan door de gemeenteraad goedgekeurd. In de basisinventaris wordt de natuur in Assenede beschreven. Aandachtspunten zijn: het natuurbehoud; de fysisch-geografische elementen; de cultuurhistorische ontwikkeling en de landschapsecologie.

1.5.4.1 Doelstellingen en prioriteiten voor het GNOP van Assenede

Natuurbehoud gaat in Assenede nauw samen met het behoud van cultuurhistorische waarden: flora, fauna en landschap vertonen een duidelijke relatie met het cultuurhistorische grondgebruik. In de meeste gevallen is in voldoende mate een geschikt beleidskader aanwezig om maatregelen te nemen voor natuurbehoud; in een aantal gevallen gaat het zelfs om internationale verplichtingen die wettelijk dienen nagekomen. Natuur en landschap zijn de laatste decennia sterk gedegradeerd, vooral door versnippering, verdroging en een slechte waterkwaliteit (en hiermee samenhangend het veranderd grondgebruik). Er is nood een breder maatschappelijk draagvlak voor natuurbehoud en landschapszorg. Aandachtsgebieden zijn: het krekengebied, de dekzandrug ten zuiden van Oosteklo en het netwerk van lijn- en puntvormige landschapselementen.

Deze vaststellingen vormen het uitgangspunt voor de ontwikkeling van een globale beleidsvisie voor natuur en landschap in Assenede. Volgende doelstellingen kunnen worden geformuleerd:

- Algemeen: duurzaam handhaven en ontwikkelen van een zo groot mogelijke ecologische verscheidenheid in de gemeente, rekening houdend met de natuurlijke abiotische omgevingsfactoren en de historische eigenheid. Dit komt neer op de realisatie van een ecologisch samenhangend geheel van grote, waardevolle natuurgebieden die onderling met elkaar verbonden worden.
- In het bijzonder : maximaal bewaren of herstellen van het typische krekenslandschap en de daarin aanwezige ecologische waarden, met nadruk op krekens en kreekgraslanden, zilte of brakke gebieden, vochtige graslanden, dijken, moeras- en verlandingsgemeenschappen, lijn- en puntvormige landschapselementen (sloten, poelen, bermen, ...)
- Op alle maatschappelijke niveaus dient gewerkt aan een betere integratie van de ideeën rond natuurbehoud en natuurontwikkeling. In het bijzonder dient aandacht te worden besteed aan een goede (verbeterde) relatie tussen landbouw en natuur. Stimuleren van positieve acties, preventief optreden tegen negatieve ingrepen en het verstrekken van informatie (sensibilisatie, educatie) zijn hierbij essentiële onderdelen van het gemeentelijk beleid.
- De slechte waterkwaliteit en de verdroging vormen de meest prioritair aan te pakken milieuproblemen. Integraal waterbeheer is essentieel.
- Natuur, landschap en landbouw vormen een toeristisch-recreatieve troefkaart voor de gemeente die op een doordachte manier kan gevaloriseerd worden.
- Gelet op de versnipperde bevoegdheden en taakstellingen is samenwerking tussen de verschillende overheidsniveaus onontbeerlijk.

1.5.4.2 Voorstellen actieplan

- De gemeente springt spaarzaam om met het benutten van open ruimte bij o.a. verkavelingen, uitbreiding industriezones, aanleg wegeninfrastructuur en toekennen van vergunningen voor verbouwing. Als principe is 'inbreiding' boven 'uitbreiding' te verkiezen. Heffingen op leegstaande huizen, op onbebouwde percelen in bestaande verkavelingen en op tweede verblijven kunnen hier nuttig zijn.
- De gemeente probeert de steeds toenemende lintbebouwing te stoppen of op zijn minst af te remmen.
- De gemeente treedt consequent op tegen illegale bebouwing;
- Groene BPA's zijn het gepaste instrument voor een offensief openruimte beleid;
- Zowel landbouw als natuur zijn gebaat met een logische en planologische harde afbakening van de gebieden;
- Ook indien de gemeente in bepaalde planologische materies enkel adviserende bevoegdheid heeft dient zij van deze mogelijkheid gebruik te maken om de principes die in het GNOP worden vermeld te verdedigen.
- Onverharde landwegen worden behouden waar mogelijk (bv. waar bewoning of druk landbouwverkeer verharding niet noodzakelijk maken).

1.5.5 Studie Landelijk gebied Assenede

De Studie Landelijk Gebied die in 2003 opgesteld werd door de Dienst Land en Tuinbouw van de Provincie geeft een aanzet voor de ruimtelijke ontwikkeling van de agrarische structuur van de regio Meetjesland.

Het landbouwareaal van de gemeente wordt onderverdeeld in vijf verschillende beleidscategorieën met elk een andere gradatie inzake de landbouwdynamiek. Naast de deelgebieden met landbouw als dragend element : de polders, het overgangsgebied polders – zandstreek, zandstreek, worden gebieden onderscheiden waar de landbouw best op basis van verweving verder wordt uitgebouwd. Het betreft de zones rond de kreken van Assenede en de zone in aansluiting met de bossen op de dekzandrug.

1.5.6 Mobiliteitsplan

In 1994 werd door de vzw Langzaam Verkeer uit Leuven een verkeersveiligheidsplan en leefbaarheidplan opgemaakt. Dit plan vormde de basis voor het mobiliteitsplan (2002) dat kadert binnen de Mobiliteitsconvenant. Hierna worden de belangrijkste maatregelen uit het beleidsplan van de gemeente opgesomd.

- Strategisch project centrumgebied Assenede;
- Strategisch project lokaal bedrijventerrein bij Stoepestraat met nieuwe ontsluiting op parallelweg tussen N458 en N448, studie en aanleg;
- Nieuwe parallelweg tussen N448 en knooppunt N436-R4 (secundair II)
- Ongelijkvloerse kruising N49 met N448 (Stoepestraat) met lokaal verkeersplein en verkeersuitwisseling met parallelwegen;
- Ongelijkvloers met brug N458, voor alle verkeer met koppeling aan nieuwe parallelweg aan noordzijde richting N448;
- Nieuwe parallelweg aan noordzijde N49, tussen N458 en 448 (1,952 km);
- Kruispunt N49 –Oosthoek, ongelijkvloers met brug voor alle verkeer;
- Kruispunt N49-Kraaigemstraat, ongelijkvloers met brug voor alle verkeer;
- Nieuw knooppunt N49-N456 (Kaprijke/Lembeke), ongelijkvloerse kruising N49, met aansluitingen in alle richtingen op de tot hoofdweg gevormde N49;
- Aanleg Aalstgoed fietsbrug;
- Systematische invoering van zone 30 op doortochten in Assenede, Boekhoute, Bassevelde en Oosteeklo;
- Heraanleg doortochten in Assenede, Boekhoute, Bassevelde en Oosteeklo;
- Aanleg non-stop hoofdroute voor fietsers langs Leopoldskanaal;
- Consequente toepassing van de categorisering van de wegen;

Een actualisering van het gemeentelijk mobiliteitsplan is opgestart.

1.5.7 Masterplan toerisme en recreatie Meetjesland

In 2001 publiceerde het streekplatform Meetjesland samen met Toerisme Oost-Vlaanderen het masterplan toerisme en recreatie. Als relevante acties voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Assenede zijn er:

- bestaande bosattractiepolen ontwikkelen als veelzijdige attractiepunten;
- herwaarden en openstellen van het aanwezige patrimonium en erfgoed;
- ontwikkelen van een aantrekkelijk fietsproduct;
- het uitbreiden van de verblijfsmogelijkheden op het platteland.

1.5.8 Benelux-grensoverschrijdend landschap

kaart 1.5 grensoverschrijdend landschap

In Assenede maakt het krekengebied deel uit van het Grensoverschrijdend landschap 'Assenede - Braakmancomplex' (+/- 7.000ha). Grensoverschrijdende actieprogramma's en beschermingsmaatregelen

worden uitgewerkt in het kader van het Euregio Scheldemond o.a. het project 'Grensoverschrijdend krekengebied'.

Bovenstaande project heeft als doelstellingen: aankoop zowel als beheer en inrichting van natuurterreinen; herstel van afgegraven dijken; bescherming van waardevolle dorpskernen, landschaps- en verkavelingspatronen. Dit plan heeft geen juridisch statuut. Het zal geïmplementeerd worden via vrijwillige convenanten met de gemeenten.

Hiernaast zijn er een aantal verscherpte maatregelen t.o.v. van de landbouw: bemestingsverbod in een strook van 5m voor ecologische waardevolle agrarische gebieden, bosgebieden, natuurgebieden en natuurreservaten. De verscherpte maatregelen hebben vooral betrekking op de bemestingsnormen en de periode van bemesting.

1.5.9 Mestdecreet

Het mestactieplan is opgemaakt in uitvoering van het mestdecreet. Het voorziet in een aantal verscherpte maatregelen t.a.v. volgende gebieden: oppervlaktewaterwingebieden, grondwater-wingebieden, nitraatgevoelige gebieden, fosfaatverzadigde gebieden, habitats en bufferzones van de EG vogelrichtlijngebieden. In Assenede kan een belangrijk deel van het grondoppervlak als precair worden beschouwd in het kader van het mestdecreet.

1.5.10 Bekkenbeheerplannen

De gemeente Assenede is gelegen binnen het Bekken van de Gentse Kanalen, deelbekken Krekenland polders en een klein stukje deelbekken Burggravenstroom, voor wat betreft het meest zuidelijke punt van het grondgebied (deelkern Oosteklo). Op 27.08.2007 gaf het bekkenbestuur zijn goedkeuring aan het ontwerp bekkenbeheerplan.

De plannen zijn opgebouwd rond de thema's wateroverlast, aanpakken watertekort, water voor de mens en het verbeteren van de waterkwaliteit vanuit een duurzaam beheer van het water. Bekkenbeheerplannen omvatten dus zowel maatregelen om overstromingen tegen te gaan als maatregelen in functie van recreatie, natuurontwikkeling e.d.

1.6 PLANNEN EN PROJECTEN

Hierna worden een aantal plannen en projecten kort toegelicht die op stapel staan of in uitvoering zijn. Zij zijn zowel van bovenlokaal als lokaal belang. Een aantal plannen en projecten hiervan hebben een invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Hiermee is rekening gehouden tijdens het structuurplanningsproces.

- Aanpassingen RW 61

Ten noorden van Assenede ligt in Nederland de RW 61 die Breskens–Knokke met Steekneuzen-Hulst verbindt. Er zijn tal van problemen op deze weg die een oplossing vragen (o.a. verkeersonveiligheid, onvoldoende doorstroming en verouderde uitvoering,...)

- Optimalisering N62

Sinds de voltooiing van de Westerscheldetunnel in 2003 werd de Sloeweg omgedoopt tot de N62 die loopt van Middelburg (Zeeland) tot aan de Belgische grens te Zelzate. Door de aanleg van de tunnel zijn er grotere verkeersstromen aangetrokken o.a. in de richting van de Belgische grens. Vlaamse en Nederlandse overheid werken samen aan de optimalisering van de verbinding tussen RW 61 en A11/N49 waarin drie deelprojecten worden bekeken, namelijk de Tunnelweg (noordelijk deel N62), een nieuwe kanaaltunnel te Sluiskil en de aanpak van de Tractaatweg (zuidelijk deel N62).

- Uitbouw kanaalzone

De uitbouw van het Kluizendok is een van de recentelijke acties binnen de uitbouw van de kanaalzone. Ingrijpende gevolgen inzake ruimtebeslag en ontsluiting zijn hiervan de gevolgen voor zowel de directe omgeving alsook de iets wijdere omgeving (o.a. Assenede).

- Aanpassingswerken N49/Streefbeeld N49/A11

In opdracht van de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen werd het Streefbeeld afgewerkt voor de ombouw van de N49 tot de A11 voor het vak Zelzate – Knokke-Heist. In dit streefbeeld worden de doelstellingen, de rol en het profiel van de weg geformuleerd, o.a. werd nagegaan welke

aansluitingscomplexen moeten worden behouden. Hierin kadert de beslissing inzake het knooppunt op de N49/A11 te Kaprijke en de selecties van de aantakende wegen bij de realisatie van dit knooppunt.

- Riolerings en collectorwerken

De uitbouw van een waterzuiveringsstation, ten noorden van Boekhoute en de uitbouw van een collector tussen Boekhoute en Bassevelde zijn acties in het kader van de riolerings- en collectorwerken.

- Bosuitbreidingsstudie

Het Meetjesland heeft een taakstelling van 300ha bestemmingswijzigingen ten voordele van bos (RSV). Vanuit deze taakstelling wordt gestreefd naar een effectieve bosuitbreiding van 400ha, rekening houdend met de reeds uitgevoerde ontbossingen. Vanuit het Streekcharter 'Meetjesland' wordt het versterken van de bossengordel in de zone Lembeekse bossen-Leen-Drongengoed-Burkel ondersteund. De volledige realisatie ervan moet worden gezien op lange termijn, op basis van vrijwilligheid en met billijke vergoedingen voor de betrokken landbouwers. Gelet op de ambities van de streek inzake recreatie en toerisme, moeten de bossen toegankelijk zijn voor de recreanten.

2 BESTAANDE STRUCTUUR – SYNTHESE

2.1 RUIMERE SITUERING

Kaart I.6 administratieve grenzen

Kaart I.7 ruimere ruimtelijke situering

De gemeente Assenede is een eerder dunbevolkte landelijke gemeente in het noorden van de provincie Oost-Vlaanderen (regio Meetjesland) die zich situeert ten westen van de industriële as Gent – Terneuzen. De gemeente grenst in het noorden aan de Nederlandse gemeente Sas van Gent (Zeeuws-Vlaanderen), in het oosten aan Zelzate, in het zuiden aan Evergem en Kaprijke en in het westen aan Sint-Laureins. De nabijheid van Zelzate en Eeklo zorgt voor een sterke functionele relatie. Assenede ligt in vogelvlucht ongeveer 20 km ten noorden van Gent, dat als dichtstbijzijnd grootstedelijk centrum zijn invloed laat gelden op de gemeente.

De N 49 autoweg Knokke-Antwerpen doorsnijdt de gemeente en zorgt voor een vlotte ontsluiting naar de oostkust en naar Antwerpen. Net buiten de gemeentegrens ligt het industriële netwerk van het kanaal Gent-Terneuzen. Parallel aan het kanaal zorgt de R 4 voor een vlotte verbinding naar het zuiden en het noorden. In het noorden sluit deze as aan op de recent gerealiseerde Westerscheldeverbinding die voor een vlotte verbinding met de rest van Nederland zorgt.

Assenede maakt deel uit van twee geografische eenheden: de Vlaamse polderstreek en de Vlaamse zandstreek (Houtland). Het zuiden van de gemeente ligt op de dekzandrug van Stekene-Maldegem.

2.2 HISTORISCH ONTWIKKELING

kaart I.8 Ferrariskaart

Ontwikklingsgeschiedenis van het Zeekleigebied

In de middeleeuwen (omstreeks 1300) werd de huidige Westerschelde gevormd. In 1375 kregen Boekhoute en Assenede verbinding met de Westerschelde door nieuwe zeegeulen die het land binnendrongen. De aanleg van de Gravejansdijk omstreeks 1492 was een ambitieus en geslaagd project om nagenoeg gans Zeeuws Vlaanderen definitief tegen de zee te verdedigen. De dijk vormde nog lang de ruggengraat waarop nieuwe landwinningen waren geënt. De kernen Assenede en Boekhoute groeiden uit op de grens van het rivierenlandschap. Ook op andere dijken ontwikkelde zich bebouwing (Landsdijk, Gravejansdijk, Kapelledijk, Sasdijk).

Uit historische kaarten (o.a. Ferraris) kan men afleiden dat het polderlandschap van de late middeleeuwen tot aan de WOII sterk op het huidige landschap geleek. Verschilpunten waren: een groter areaal aan vochtige graslanden door beperktere mogelijkheden van ontwatering, Met de voortschrijdende inpolderingen, kwamen de Asseneedse polders steeds verder van de Schelde en haar getijdeninvloed te liggen. Dit bemoeilijkte een vlotte gravitaire afwatering. Toen de Nederlanders, naar aanleiding van het uitroepen van de Belgische onafhankelijkheid hun grenzen sloten voor ons water, werd de toestand dramatisch. Toen koning Leopold I zich van de toestand kwam vergewissen, beval hij een eigen afwateringskanaal te bouwen. De realisatie van het Leopoldkanaal werd in 1847 gestart en maakte een betere afwatering mogelijk, waardoor de regio een welvarende landbouwstreek werd. Het polderlandschap had reeds een relatief grootschalig en open uiterlijk in het begin van de 20^e eeuw, wat nadien verder werd versterkt.

In de meer recente geschiedenis was de afdamming van de Braakmanskreek in Nederland (1951) een belangrijk feit. Hierdoor bleef Assenede niet alleen gespaard van de grote overstromingsramp in 1956, maar werd Boekhoute ook definitief afgesneden van de zee en de aanvoer van zout water.

Ontwikkelingsgeschiedenis van het Dekzandgebied

Tot in de 12^e en 13^e eeuw was de streek tussen Maldegem-Eeklo-Kaprijke-Ertvelde wellicht grotendeels bedekt met het uitgestrekte en dicht beboste jachtdomein 'Aalschot' van de graaf van Vlaanderen. Op de arme zandgronden ontstonden door ontginning heiden. Op de Ferrariskaart zijn nog slechts enkele heidegebieden ingekleurd. Aanvankelijk was de bebouwing geconcentreerd in een aantal gehuchten en

landbouwkernen. Naarmate het Ancien Regime naar zijn einde loopt is een 'verhouting' van het landschap merkbaar. De benaming 'Houtland' herinnert hieraan. Tot kort na WOII bleef het oorspronkelijke bocagelandschap grotendeels intact.

2.3 SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

kaart I.9 bestaande ruimtelijke structuur

kaart I.10 toponiemenkaart

kaart I.11 stratenplan

De gemeente situeert zich in het uitgestrekt openruimtegebied ten westen van het Gentse havengebied dat doorloopt op Nederlands grondgebied. De dorpskernen vormen er concentratiegebieden van activiteiten. De kern van Assenede is de grootste en bevat de meeste voorzieningen. Bassevelde en Oosteklo zijn kleinere kernen met een lokaal voorzieningenniveau. Boekhoute is als meest noordelijke kern, het kleinst. Het gehucht Landsdijk is gelegen in het westen van de gemeente. Vanuit de kernen treedt uitwaaiing op van bebouwing in de vorm van linten. De traditionele woninglinten zijn sterk ontwikkeld in Assenede en Oosteklo. Linten van dijkwoningen situeren zich in het noorden van de gemeente ter hoogte van de oost-west-gerichte Gravejansdijk. De dijkhuisjes zijn klein en bieden vaak weinig comfort.

Bedrijvigheid situeert zich vooral bij de dorpskernen en in het gebied ten zuiden van de kern Assenede in aansluiting met de N49. Inzake tewerkstelling is de gemeente sterk gericht op de Gentse kanaalzone en het stedelijk gebied Gent. De landbouw is de belangrijkste ruimtegebruiker in de gemeente. In het noorden is de grondgebonden landbouw structuurbepalend, elders zijn het zowel grondgebonden als niet grondgebonden landbouwactiviteiten.

De Expressweg N49 doorkruist de gemeente en zorgt via de verbindingswegen tussen de dorpskernen voor de ontsluiting ervan. De lokale wegen bestaan voornamelijk uit woonstraten en landbouwwegen die verspreid gelegen zijn.

De polderstreek vormt een relatief open en grootschalig landbouwlandschap met karakteristieke dijken en kreken. De bodem bestaat er hoofdzakelijk uit klei of zandige leem. Kreken en kreekrestanten vormen waardevolle natuurgebieden met bijzondere dieren en planten. De centrale zandstreek (Houtland) vertoont een heterogener, meer gesloten en kleinschaliger landbouwlandschap. De bodem varieert er van zand tot lemig zand en vormt de basis voor grondgebonden en grondloze landbouwactiviteiten. De dekzandrug Stekene-Maldegem bevindt op het zuidelijke deel van de gemeente en is deels bebost.

3 DEELSTRUCTUREN

3.1 BESTAANDE OPENRUIMTE STRUCTUUR

kaart I.12 bestaande openruimte structuur / elementen van bovenlokaal belang

De openruimte structuur is een samenhangende structuur die het functioneren van de open ruimte omvat. De openruimte structuur bevat natuur, landbouw en bosstructuur of de gebieden met een min of meer natuurlijk karakter. Het zijn ruimten bepaald door het fysisch systeem (valleigebieden, bodemgroepen), door biotische elementen (bos en natuurgebieden) en door menselijk gebruik (agrarische landschappen).

3.1.1 Fysisch systeem

kaart I.13 hydrografie / risicozones voor overstromingen

kaart I.14 fysische systeemkaart

3.1.1.1 Reliëf

Het polderlandschap is vlak met een microreliëf als gevolg van de opslibbing tijdens de mariene inundaties, wat vooral tot uiting komt in de tegenstellingen tussen kreken, kreekwallen en schorregronden. De hoogte varieert tussen 1 en 4 m TAW. De talrijke dijken (binnendijken of slapende dijken) vormen echter het belangrijkste visuele reliëfaspect in het landschap.

In de zandstreek stijgt de hoogte van noord naar zuid tussen 2 en 9 m TAW. De laagste delen liggen in een depressie ten noorden van de kern van Bassevelde, de weinig afgetekende beekvalleitjes en kleinere depressies nabij Boekhouten en in het overgangsgebied tussen zand en polders. Het gedeelte van de dekzandrug in het zuiden van de gemeente heeft een hoogte tussen 7 en 11 m TAW.

3.1.1.2 Hydrografie

In de polderstreek gebeurt de afwatering hoofdzakelijk via een netwerk van grachten, afwateringskanalen en oude kreekgeulen. Deze monden uit of worden overgepompt in het Leopoldskanaal dat het water van de Scheldepolders ten westen van Zelzate naar de Braakman en de Westerschelde afvoert. In de perioden van piekafvoer wordt ook water geëvacueerd richting Knokke - Heist. In de polder komt op vrij geringe diepte zout grondwater voor waardoor bepaalde depressies een zilte beïnvloeding kennen. Door de verbeterde afvoer van zoet oppervlaktewater neemt het probleem van verzilting toe.

Ook de zandstreek wordt grotendeels via het Leopoldskanaal ontwaterd. De freatische watertafel bevindt zich op geringe diepte, variërend tussen een maximum in het voorjaar en een minimale afstand in de herfst. De jaarlijkse schommelingen bedragen gemiddeld 1m.

3.1.1.3 Bodem

Bij het bekijken van de bodemkaart treft men in het noordoostelijke deel van de gemeente (poldergebied) vnl. zware klei en zandleem aan. Het resterende deel van het grondgebied bestaat uit lemig zand en zand. In de overgangszone tussen de klei en het zand treft men nog plaatselijk een smalle strook licht zandleem. De fysische systeemkaart geeft een soortgelijk beeld.

De gemeente beschikt over een databank van de potentieel verontreinigde sites. Het betreft bepaalde gebieden aan de randen van de kreken.

3.1.1.4 Waterbeheersing

kaart I.15 polders, dijken en wateringen

De polders behoren tot de natuurlijk overstroombare gebieden van het Scheldebekken. De polderbesturen staan in voor het beheer van de waterlopen en het waterbeheer van het gebied. In de

gemeente zijn drie Polders en één watering actief : Zwarte Sluispolder, Isabellapolder, Generale vrije polder en de Watering “De Burggravenstroom”.

Inzake waterproblematiek zijn er problemen vastgesteld ter hoogte van de Rode Geul, de Grote Geul en de Vliet. Een hoge waterstand was er tevens in het Leopoldkanaal. Een tweede gebied met overstromingsgevoelige gronden betreft het bosgebied ten zuiden van Molenhoek en Heidestraat Oosteklo.

3.1.1.5 Potentiële stiltegebieden

Stiltegebieden zijn relevant voor het ruimtelijke beleid vermits stilte een aspect is van belevingswaarde en het geluidsniveau van een gebied mede kan bepalen voor welke functies en activiteiten het geschikt is. In Assenede is een potentieel stiltegebied aanwezig ter hoogte van het polder- en krekengebied.

3.1.2 Deelgebieden van de openruimtestructuur

3.1.2.1 Noordelijk deelgebied

In het noordelijk deelgebied onderscheiden we de open polders, gelegen ten noorden en oosten van de Graaf Jansdijk, Schare en Kapellestraat. Het is een open gebied van vlakke polders met weidse panoramische zichten en bebouwing van linten op de dijken. Dijken en watergangen vormen belangrijke structurerende elementen. Het is een uitgesproken grondgebonden landbouwgebied, waarbij akkerbouw de voornaamste productietak is. Het gebied is (zeer) weinig aangetast door bebouwing en vertoont een goede perceelsstructuur.

Het gebied heeft een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde en natuurelementen komen verspreid voor in de vorm van watergangen, kreekrestanten en begroeiing op dijken.

De Asseneedse krekens, die ontstonden door herhaalde overstromingen in een periode van de 10^e tot 19^e eeuw vanuit de Westerschelde, vormen een onderdeel van het noordelijk deelgebied. Het polder- en krekengebied op de grens tussen Vlaanderen en Zeeland is van internationaal belang op het vlak van natuur en landschap. Het gebied bevindt zich grosso modo tussen Kapelledijk, Gravejansdijk, Hollekensdijk en Mariapolderdijk. Het is een open tot halfopen gebied van krekens, kreekrestanten, natte graslanden, broekbossen en extensief beheerde graslanden. Het betreft vaak permanente, eeuwenoude graslanden. Een aantal gebieden worden beheerd als natuureservaat. Dijken en watergangen vormen naast de krekens belangrijke structurerende elementen. Het is een gaaf gebied met weinig bebouwing. Het gebied heeft een grote ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

3.1.2.2 Centraal deelgebied

Het centraal deelgebied is een restant 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 onaantast 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.

3.1.2.3 Zuidelijk deelgebied

Het dekzandgebied is gelegen ten zuiden van de as Ertvelde – Oosteklo – Kaprijke. Het is een halfopen tot gesloten gebied met bossen en opgaande begroeiing naast akkers en weiden. Bossen vormen er belangrijke structurerende elementen. Het gebied is weinig aangetast door bebouwing en vertoont een

goede perceelsstructuur. In dit gebied tref je nauwelijks natuurlijke waterlopen aan. Het gebied heeft een grote natuur- en landschapswaarde gelet op het belang van bos en heischrale terreinen in de regio.

3.1.3 Biologische waarde

kaart I.16 biologische waardering

3.1.3.1 Biologisch zeer waardevolle gebieden

Op de biologische waarderingskaart worden alle krekken en aanpalende watergangen als biologisch zeer waardevol geëvalueerd. Ecologisch gezien bezitten de krekken en kreekrestanten de grootste natuurwaarde, enerzijds door hun uniek karakter en unieke samenstelling, en anderzijds door hun uitgebreide ecologische (verbindings)functie. Het betreft zilte of brakke krekken, rietvegetaties, natte graslanden, moeras- en verlandingsvegetaties, sloten, poelen en dijken. Alle krekken worden als biologisch zeer waardevol aangeduid. Het gaat om de Grote Geul, de Rode Geul, de kleine Geul, Grote Kil, Hollandsgat, Driegezustersbeek, Kleine Kil, de Vliet, Kapellekreek, Versele's put, Boomloze put.

In het zuiden van de gemeente vormen de bossen en heiderelicten erg waardevolle natuurlijke gehelen. Het betreft gemengde en loofbosbestanden op zandgrond.

3.1.3.2 Biologisch waardevolle gebieden

Natte ruigten, weinig bemeste natte graslanden en slootranden zijn biologisch waardevol. Ook vochtige, licht bemeste graslanden, zijn biologisch waardevol. Tenslotte werden ook enkele populier- en naaldboutbestanden opgenomen bij de biologisch waardevolle gebieden, omdat ze in deze regio zo weinig voorkomen. Op de zandgronden vormen heischrale terreinen waardevolle terreinen op het vlak van natuur.

Biologisch waardevolle graslanden zijn het Kreekgrasland tussen de Vijfhonderd Gemeten en de Bakkerspolderbeek, ten noorden van de Bakkerspolder; het vochtig grasland langs de Hollekensdijk ten noorden van de Rode Geul; een aantal percelen langs de Isabellakanaal (Vlietstraat) Boekhoute; de Spletkreek; het vochtig grasland ten noorden van het Leopoldkanaal en nabij de Kapellekreek.

Biologisch waardevol en minder waardevol zijn grote delen van de Doornendijk, de Gravejansdijk, de Groenendijk, Havendijk, Hollekensdijk, Kapelledijk, Mariapolderdijk, Noorddijk, Vrijdijk, Phillipinedijk, Scheurhoekdijk, Posthoorndijk, St Nicassiusdijk.

3.1.3.3 Biologisch minder waardevolle gebieden

Grote delen van de gemeente hebben een beperkte of geringe biologische waarden. Het voorkomen van wegbermen en houtkanten zorgen er voor de uitbouw van een ecologisch netwerk binnen de landbouwgebieden.

3.1.3.4 Erkende natuureservaten

Drie gebieden worden momenteel als natuureservaat beheerd: De Grote Geul (+/- 15ha) de Scheurhoekdijk (1ha) en De Vliet (1,2ha). Alle terreinen worden gehuurd van de Zwartsluispolder. De gebieden worden beheerd door Natuurpunt en Vlaamse gewest (Grote Geul). Daarnaast bezit de Rode Geul reservaatwaardige potenties.

3.1.4 Het landbouwgebruik

kaart I.17 bestaande agrarische structuur

kaart I.18 landbouwgebruik

Voor de beschrijving van de elementen van de agrarische structuur is voortgebouwd op de studie Landelijk gebied opgemaakt in het kader van het provinciaal structuurplan, gesprekken met bevoorrechte getuigen en de landbouwtelling opgemaakt door de gemeente.

De gemeente laat zich typeren in drie deelgebieden, namelijk de Polderstreek, de Zandstreek en een overgangsgebied tussen beide (Centraal deelgebied).

Het poldergebied telt relatief meer grondgebonden bedrijfstypes. De bedrijven komen er verspreid voor en de belangrijkste productietak is akkerbouw. Het gebied is (zeer) weinig aangetast door bebouwing en vertoont een goede perceelsstructuur. Het is het belangrijkste landbouwgebied van de gemeente en de opvolgingsperspectieven en toekomstwaarde (stabiliteit) worden zeer hoog ingeschat.

In het zandgebied komen de landbouwzetels meer verspreid voor. De belangrijkste productietakken in dit gebied zijn gemengde- en akkerbouwbedrijven. Het gebied is beperkt aangetast door bebouwing (lintbebouwing op de verbindingswegen tussen de dorpskernen) en vertoont een goede perceelsstructuur. Het is een belangrijk landbouwgebied in de gemeente, opvolgingsperspectieven en toekomstwaarde (stabiliteit) worden hoog ingeschat.

Het centraal gelegen overgangsgebied tussen polders en zandstreek vertoont vooral eigenschappen van de zandstreek. De belangrijkste productietakken in dit gebied zijn gemengde- en akkerbouwbedrijven. Het gebied is beperkt aangetast door bebouwing (lintbebouwing op de verbindingswegen tussen de dorpskernen) en vertoont een goede perceelsstructuur. Het is een belangrijk landbouwgebied in de gemeente, opvolgingsperspectieven en toekomstwaarde (stabiliteit) worden hoog ingeschat.

3.1.4.1 Grondgebruik naar teelten en veestapel

De hierna vermelde cijfers maken een vergelijk tussen de Landbouwtelling 2000 en 2006 voor de rubrieken waarover de gemeente beschikt². Weiden, voedergewassen, granen en groenteteelt vormen de voornaamste teelten van de Assenedse landbouw. De grote meerderheid van de bedrijven heeft graasweiden als teelt en pluimvee of runderen als veestapel. Fruitteelt in open lucht op laagstam komt weinig voor (1.5%). Zowel de oppervlakte blijvend grasland als de akkerbouwteelten zijn erg stabiel.

tabel 1.2 teelten

Teelt	Opp (ha) 2000 / 2006	Bedrijven	% t.o.v. bedrijven	Gemiddelde oppervlakte per bedrijf (ha)
Weiden				
<i>Tijdelijke weiden</i>	765.74	129	38.1	5.9
<i>Blijvend grasland</i>	1429.90 / 1561.07	205	60.6	6.9
Voedergewassen	1640.42 / 2255.00			
<i>Wortel- en knolgewassen</i>	81.51	59	17.4	1.3
<i>Groenvoedergewassen</i>	1557.91	176	52	8.85
Granen	1333.43 / 1612.04	169	50	7.8
Nijverheidsgewassen	610.66 / 650.56	89	26.3	6.86
Aardappelen	806.22 / 950.42	137	40.5	5.8
Groenteteelt in open lucht	53.81 / 49.61	9	2.6	5.9
Fruитеelt in open lucht	120.25	5	1.4	24.05

bron NIS landbouwtelling 2000 / 2006

De pluimveesector is nog groeiende namelijk van 24 bedrijven naar 31 bedrijven die samen beschikken over bijna 230.000 stuks pluimvee. Het aantal varkens- en runderbedrijven is sterk gedaald maar blijft goed voor 240 bedrijven of 80% van de landbouwbedrijven.

tabel 1.3 veestapel (2000 / 2006)

	Aantal dieren 2000/2006	Aantal bedrijven 2000/2006	% t.o.v. bedrijven	Gemiddelde aantal dieren per bedrijf
Pluimvee	211589 / 228324	24/31	7.1	8816
Varkens	90277/73361	104/76	30.7	868
Runderen	17151/15375	204/167	60.3	84
Schapen	243/233	19/20	5.62	12.7
Paarden (totaal hoefdieren)	138/133	41/38	12.1	3.3
Geiten	19/27	5/8	1.4	3.8

bron NIS landbouwtelling 2000/2006

² De analoge versie landbouwtelling 2000 vermeldt meer rubrieken dan de digitale versie waarover de gemeente beschikt.

3.1.4.2 Bedrijfszetels

Globaal gezien liggen de landbouwbedrijven vrij homogeen verspreid. Op basis van typologie van de bedrijven (indeling naar productierichting) kan de gemeente ingedeeld worden in deelgebieden met een verschillende gerichtheid binnen de landbouwsector. Er is een vrij grote concentratie akkerbouwbedrijven in het noorden van de gemeente en ten oosten van de kreken. De begrenzing van het akkerbouwgebied volgt grosso modo de scheidingslijn polders-zandstreek, die grotendeels overeen komt met het tracé van de Landsdijk. Het concentratiegebied van de veeteeltbedrijven is gelegen ten zuiden van het akkerbouwgebied (ter hoogte van de kernen Bassevelde en Oosteeklo). Recent werden enkele tuinbouwbedrijven gevestigd in de omgeving van Oosteeklo die samen beschikken over 41.570 m² glas(serres), waarvan 65% in gebruik voor groenteteelt en 35% voor sierteelt. Volgens de landbouwtelling zijn er twee bedrijven bezig met biologische landbouw of met de omschakeling ernaar.

De algemene trend inzake landbouw is de toename van de oppervlakte cultuurgrond en de daling van het aantal bedrijfszetels met een schaalvergroting tot gevolg.

tabel I.4 evolutie aantal bedrijven en totale oppervlakte cultuurgrond (98'-2006)

	Aantal	Oppervlakte (in ha)
'98	360	6.832.84
'99	345	6.982.49
2000	338	7.081.23
2001	332	7.242.96
2006	297	7.156.03

bron NIS landbouwtelling 2001/2006

3.1.4.3 Werkgelegenheid

De landbouw biedt werk aan 513 arbeidskrachten waarvan er 412 bestendig en 101 niet bestendige. In 2006 is de sector goed voor 533 regelmatig tewerkgestelde werkrachten.

tabel I.5 aantal werkrachten te Assenede

	Aantal
Bestendige bedrijfsleiders	232
Andere bestendige werkrachten	74
Totaal bestendige werknemers	306
Niet bestendige bedrijfsleiders	96
Andere niet bestendige werkrachten	99
Totaal niet bestendige werknemers	195
Totaal	501

bron NIS landbouwtelling 2000

3.1.4.4 Bedrijfsopvolgers en leeftijd

Voor de helft van de bedrijven is er bedrijfsopvolging. Voor de overige bedrijven is dat niet duidelijk.

tabel I.6 bedrijfsopvolging en leeftijd (2000)

	aantal	oppervlakte (in ha)
nieuw gestarte bedrijfsleiders in voorbije jaar	2	32.46
Opvolging van de bedrijfsleider van 50 jaar en ouder (bedrijven met vermoedelijk opvolger van 14 jaar en ouder)	175	3035.12
• Ja	15	492.13
• Neen	50	462.14
• Weet het nog niet	110	2080.85

bron NIS landbouwtelling 2001

3.2 BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

kaart I.19 nederzettingsstructuur

3.2.1 Dorpskernen en nederzettingen

Binnen de gemeente Assenede bevinden zich vier dorpskernen: Assenede, Bassevelde, Boekhoute, en Oosteklo. Een kern wordt gekenmerkt door geconcentreerde bebouwing en de aanwezigheid van voorzieningen en andere functies.

Assenede is hoofddorp. Deze kern heeft de meeste voorzieningen en het grootste aantal inwoners. Bassevelde en Oosteklo zijn kleinere kernen die zich op hetzelfde niveau bevinden. Boekhoute is de kleinste dorpskern binnen de gemeente. Landsdijk en Triest zijn landelijke kernen die als nederzetting worden gekenmerkt. Landsdijk is een dijkdorp op de grens met het poldergebied dat nauwelijks over voorzieningen beschikt. Triest is een kern die recent werd uitgebouwd tussen Assenede en de N49.

3.2.2 Woonlinten

Vanuit de dorpskernen treedt, onder de vorm van linten, uitwaaiing van bebouwing op. Er kunnen twee types van linten onderscheiden worden: de traditionele linten en de dijkwoningen in het poldergebied. De dijkwoningen situeren zich vooral op de oost-west gerichte as (Gravejansdijk) die het poldergebied in het noorden van de gemeente begrenst. De bebouwing vormt een onderbroken tot soms gesloten lint van zowel open, gesloten als halfopen bebouwing. De dijkhuisjes zijn klein en bieden vaak weinig comfort. Traditionele linten langs ontsluitingswegen tussen de dorpskernen zijn sterk ontwikkeld in Assenede en Oosteklo.

3.2.3 Verspreide bebouwing

De gemeente Assenede wordt gekenmerkt door een groot aantal verspreide woningen. Dit is historisch te verklaren door het kleinschalig occupatiepatroon van het centraal gelegen deelgebied (Houtland). De meeste van deze verspreide woningen zijn vandaag zonevreed. Naast de zonevreedde woningen bevinden zich een 300tal landbouwbedrijven en een 80tal zonevreedde bedrijven al dan niet met en bedrijfswoning buiten de woongebieden van het gewestplan.

3.2.4 Problematiek zonevreedde woningen

kaart I.20 situering van de zonevreedde woningen

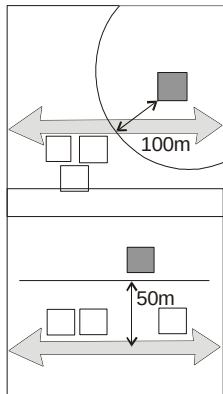
De gemeente Assenede telt ± 1270 zonevreedde woningen verspreid over haar grondgebied.

Het aantal zonevreedde woningen in de gemeente is met ruim 25% van het totale woningaanbod (5.600 woningen) omvangrijk in vergelijking met andere Vlaamse gemeenten in het buitengebied. De cijfers zijn vergelijkbaar met deze van andere landelijke gemeenten in Oost- en West - Vlaanderen. De problematiek is hierdoor een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke problematiek.

Het groot aandeel aan zonevreedde woningen is vooral een gevolg van de nederzettingsstructuur, die gekenmerkt wordt door een sterke spreiding van de bebouwing buiten de kernen (landbouwexploitatie aan de randen van de kernen en langs de belangrijkste verbindingswegen). De jongste decennia zijn er door middel van opvulling veel woningen tussen de bestaande landbouwbedrijfszetels bijgebouwd.

Verspreid gelegen zonevreedde woningen

Zonevreedde woningen kunnen als verspreide bebouwing in openruimtegebieden voorkomen. Deze woningen vormen in grote delen van Vlaanderen een kenmerkend onderdeel van de nederzettingsstructuur. De gebieden met verspreide woningen behoren meestal tot de agrarische structuur soms tot de natuurlijke structuur. De dichtheid is in deze gebieden te gering om te spreken van een woonkorrel of woonlint.



- Deze gebieden worden in principe afgebakend doordat er binnen een straal van ca. 100m geen andere nederzettingvormen gelegen zijn.
- Aansluitend worden de woningen die achterin gelegen zijn zonder aan te sluiten bij het bestaande woonlint of woongebied en als het ware het openruimtegebied indringen weerhouden als verspreide bebouwing. Dit geldt ook al is de afstand tot de eerstvolgende woning kleiner dan 100m of zelfs kleiner dan 50m.
- Tenslotte zijn ook de woningen geselecteerd die van bestaande woonlinten gescheiden worden door een fysieke barrière (verkeersweg, waterloop, e.d.) en hierdoor ruimtelijk niet meer aansluiten bij een woonlint of woonkern, al is de afstand tot de eerstvolgende woning kleiner dan 100m.

Grote delen van de polders en het zandgebied van Assenede worden getypeerd door verspreide bebouwing in de open ruimte gebieden. De woningen bevinden zich op of langs een fijnmazig netwerk van ontsluitingsassen die het gebied doorkruisen of begrenzen. Meestal betreft het woningen die dateren van voor 1962, in een groot aantal gevallen gaat het om voormalige bedrijfswoningen van landbouwbedrijven. Anderzijds zorgen deze woningen voor een versnippering van de landbouwgebieden. Een klein aantal van deze woningen (+/- 20 tal woningen) is gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Dit zijn de natuurgebieden langs de krekens en deze in bosgebieden.

Concentratiezones van zonevreemde woningen

Concentratiezones in de openruimte gebieden zijn die zones die bestaat uit een concentratie van woningen in een aaneengesloten of open structuur, maar niet uitgesproken lintvormig. De dichtheid is er groter ten aanzien van de omgeving waarbij naast woningen mogelijk ook handels- en/of bedrijfsgebouwen voorkomen.

Bij de afbakening van concentratiezones wordt volgende richtinggevend maat gehanteerd : een concentratiezone van minstens 10 of meer zonevreemde woningen waarbij de afstand tussen de individuele woningen kleiner is dan 100 meter. Doorslaggevend voor de selectie is evenwel het effectief ruimtelijk voorkomen als een op zichzelf staande 'concentratie' van woningen. De concentratiezone kan hierdoor onderscheiden worden van verspreide bebouwing enerzijds en van een woonkern of woonlint anderzijds. Van echte woonkorrels kan ons inziens niet gesproken worden doordat de dichtheid van de woningen beperkt is en het spreidingspatroon zeer variabel.

Voor de gemeente Assenede worden een zevental concentratiezones met zonevreemde woningen afgebakend. Het betreft de concentratiezones 'Hogevorst', 'Haantjen', 'Oosthoek', 'Hazelarenhoek' en 'Meelstraat', 'Vrijestraat- Oude Molenstraat', 'Knotwilgenstraat'.

Zonevreemde woningen als een woonlint

Een woonlint is een nederzettingsstructuur die bestaat uit bestaande bebouwing van aaneengesloten of alleenstaande woningen, landbouwbedrijven en mogelijk handels- en bedrijfsgebouwen langs wegen. De bouwdiepte van de structuur is in functie van de weg bepaald, zodanig dat de achterliggende gronden er onbebouwd blijven. Een woonlint wordt in het kader van dit onderzoek gedefinieerd als bebouwing die zich situeert aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur tot gevolg die niet als woonkern of verspreide bebouwing is geselecteerd.

Woonlinten zijn een typische nederzettingsstructuur die kenmerkend is voor Vlaanderen en ook voor de gemeente Assenede. Een beperkt aantal van de bestaande woonlinten zijn in het gewestplan opgenomen als woongebieden met landelijk karakter. Veel ruimer zijn de gebieden die er bij aansluiten en niet opgenomen zijn in het woongebied zoals de dijken met bebouwing in de polder. De zonevreemde woningen in de woonlinten werden er opgericht voor het gewestplan of in het kader van de opvolgereguleer. Ze zijn quasi alle van het type ééngezinswoning in open bebouwing.

Typische woonlinten met zonevreemde woningen vinden we talrijk terug in de gemeente Assenede. In het poldergebied zijn het vooral de dijken met de typische dijkwoningen die bepalend zijn voor de nederzettingsstructuur. Woonlinten worden van west naar oost afgebakend in onder andere

Gravenstraat, Landsdijk, Schare, Meuleken, Noordstraat en Haven, Doornendijkstraat, Groenendijkstraat, Sasdijkstraat, Kasteeldijkstraat en Oude Molenstraat.

In het zuidelijk deel van de gemeente zijn het vooral woonlinten langs de hoofdassen en verbindingswegen. Onder andere volgende woonlinten worden van west naar oost onderscheiden : Stationsstraat-Hendekenstraat-Nieuwburgstraat, Beekstraat-Haantjen, Trieststraat en Kloosterstraat.

3.2.5 Voorzieningen

kaart I.21 situering van de voorzieningen

Als hoofddorp beschikt de kern Assenede echter over het hoogste uitrustingsniveau. Zowel wat commerciële infrastructuur betreft (aantal handelszaken en grootste diversificatie) als dienstverlening (gemeentehuis, OCMW, politie,...) is Assenede beter uitgerust dan de andere dorpen. Het uitrustingsniveau van Boekhoute is van dezelfde orde als dat van Bassevelde of Oosteeklo. In alle kernen is er gemeentelijke dienstverlening en zijn er een aantal socio - culturele voorzieningen (uitleenpost van bibliotheek, dienstencentrum,...) en sportinfrastructuur (voetbalterreinen) aanwezig.

tabel I.7 voorzieningen per dorpskern.

	absoluut	relatief tov totaal
<i>Totaal</i>	<i>111</i>	<i>100.00</i>
Assenede	42	37.84
Bassevelde	26	23.42
Boekhoute	21	18.92
Oosteeklo	22	19.82

bron gemeentelijke diensten, 1998

In de vier kernen wordt er kleuter- en lager onderwijs georganiseerd (zowel gemeentelijk als vrij onderwijs). In de gemeente wordt geen middelbaar onderwijs georganiseerd; hiervoor is men aangewezen op de omringende gemeenten (Eeklo, Gent, Zelzate). Onderwijs voor sociale promotie wordt georganiseerd in het Sint-Bernardusinstituut Bassevelde en in de provinciale school aan de Stoepestraat te Assenede. Dit laatste gebouw is uitgebouwd in het agrarisch gebied en daardoor zonevreed.

tabel I.8 scholen in de gemeente Assenede 2000-2001

Nr	Naam	adres	KO/LO³	aantal ALN
1	Gemeenschapsonderwijs	Leegstraat, Assenede	KO/LO	47/80
2	Vrije Lagere Meisjesschool – St Bernardus	Assenedestraat, Bassevelde	KO/LO	70/62
3	Vrije Lagere Meisjesschool – Oosteeklo	Oosteeklo Dorp, Oosteeklo	KO/LO	74/112
4	Vrij Meisjesschool – Boekhoute	Wetstraat, Boekhoute	KO/LO	62/52
5	Vrije Lagere Meisjesschool Maria Onbevlekt	Leegstraat, Assenede	KO/LO	170/180
6	Gemeenschapsonderwijs	Schoolstraat, Assenede	KO/LO	0/137
7	Gemeentelijke Lagere Jongensschool Oosteeklo	Ertveldesteenweg, Oosteeklo	KO/LO	0/73
8	Gemeentelijke Lagere Jongensschool Boekhoute	Boekhoudedorp, Boekhoute	KO/LO	0/65
9	Gemeentelijke Lagere Jongensschool Bassevelde	Nieuw Boekhoutestraat, Bassevelde	KO/LO	0/87

bron gemeentelijke diensten, jeugdwerkbeleidsplan, 2002.

In de gemeente zijn er twee bejaardentehuizen aanwezig, namelijk Home Sint Jozef / Leegstraat Assenede (Zusters Kindsheid Jesu) en rustoord Assenedestraat Bassevelde (zusters Bernardinnen) die kunnen voorzien in de lokale behoeften.

Er is een jeugdhuis gelegen aan de Eendrachtstraat Bassevelde. Hiernaast zijn er in de gemeente kinderdagverblijven aan de Trieststraat Assenede en Oosthoek in Oosteeklo en verschillende ontmoetingscentra verspreid over alle kernen.

De bibliotheek van de kern Assenede heeft zijn uitleenposten in de andere dorpskernen.

³ KO – kleuteronderwijs, LO – Lager onderwijs

De instelling voor bijzondere jeugdzorg 'Blij Leven' beschikt over accommodatie aan de Nieuwe Boekhoutestraat te Bassevelde en in de vier deelgemeenten zijn voorzieningen voor buitenschoolse opvang (IBO) georganiseerd.

Begraafplaatsen

De begraafplaats in de deelgemeente Assenede is gelegen aan de Molenstraat, waar nog ruime mogelijkheden zijn. De begraafplaats in Bassevelde zal uitgebreid worden aan de Kaprijkestraat (BPA is goedgekeurd) en ook deze in Boekhoute werd recent uitgebreid. De begraafplaats te Oosteklo heeft nog ruime bezettingsmogelijkheden. De begraafplaats in Landsdijk tenslotte is beperkt. Ontwikkelingsmogelijkheden zijn aanwezig in het achterliggende agrarisch gebied.

Gemeentelijk milieupark

Het gemeentelijk milieupark is gelegen in de Hendekenstraat langs de N458 in aansluiting met een lokale KMO-zone waarop een staalconstructiebedrijf is gevestigd. Door zijn centrale ligging in de gemeente is het milieupark vanuit alle kernen goed bereikbaar. Omwille van de nood aan meer ruimte om optimaal te kunnen functioneren is een uitbreiding noodzakelijk. De gemeente opteert ervoor dit te realiseren in aansluiting met het bestaande milieupark.

3.3 BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR

kaart I.22 bestaande economische structuur

3.3.1 Economische macrostructuur

De gemeente is voor een groot deel van de voorzieningen aangewezen op de stedelijke gebieden Gent en Eeklo en de goed uitgeruste woonkern van Zelzate. Vanuit Assenede werkt men vooral in Gent omwille van de tewerkstelling in de dienstensector en de industriële sector (Kanaalzone). De Gentse kanaalzone (Gent – Terneuzen) genereert relatief veel tewerkstelling voor Assenede. Eeklo speelt een structuurondersteunende rol op het vlak van voorzieningen voor de dorpen in het Meetjesland. Zelzate zorgt aanvullend voor voorzieningen op lokaal niveau.

3.3.2 Lokale bedrijventerreinen

De gemeente Assenede beschikt over vier bestaande en één te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein. Het grootste terrein betreft de AKMO-zone Stoepestraat Assenede ter hoogte van de N49. De bedrijven ECA en Johnson Control hebben een directe link heeft met het economische gebeuren van de Kanaalzone Gent-Terneuzen (toelevering Volvo). De overige bedrijven situeren zich in de sectoren schilderwerken, installatie centrale verwarming,... In aansluiting met het bedrijfsgebied bevinden zich langs de Stoepestraat een aantal grootschalige landbouw gerelateerde bedrijven.

Bij de kern van Assenede bevinden zich twee kleinere bedrijfsterrinen 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. Tenslotte is er een zeer kleinschalig terrein rond het bedrijf IC (metaalconstructie) aan de Hendekenstraat, centraal gelegen tussen de kernen van Bassevelde, Boekhoute en Oosteklo. Het gemeentelijk milieupark sluit er bij aan.

tabel I.9 industrie en K.M.O.-zones volgens gewestplan en B.P.A.

	totaal (ha)	ingenomen	realiseerbaar		Niet realiseerbaar		bezetting
			bouwrijp	Uit te rusten	voorlopig	definitief	
Trieststraat	4.01	9.19 (4.01)	-				229% (100)
Hendekenstraat	1.1	0.76	0.34				69%
Leegstraat	1.8	0.67	1.3				37%
Stoepestraat	19.79	19.39	0.4				97.9%
Stoepe	7	0		7			0%
Totaal	26.7 (22.79)	30.01	1.87				112%

bron GOM OV, 2001 en gemeentelijke aanvullingen.

Het bedrijventerrein Kapellestraat-Leegstraat heeft een oppervlakte van 1.8 ha en is niet volledig ontwikkeld (75% onbezet terrein). Het bedrijf ECA, dat hier is gevestigd, heeft plannen om het gebied verder te ontwikkelen. Het bedrijventerrein Trieststraat (ECA) heeft een werkelijke terreinname van 9,20ha, omdat het bedrijf is uitgebouwd binnen het woonuitbreidingsgebied van het gewestplan.

De beperkte reserve die aanwezig is op de bedrijfszone Stoepestraat Assenede is in eigendom van de gevestigde bedrijven. Binnen de wettelijke bouwvrije erfdienstbaarheidstrook langs de N49 zijn tevens geen ontwikkelingen mogelijk.

tabel I.10 Bedrijven gelegen op bedrijventerrein AKMO zone / Stoepestraat

Firma	Bedrijfsactiviteit	Personeel
Johnson Control (voorheen ECA)	Confectie (autozetelbekledingen)	700
Pauwels	Handel in meststoffen, sproeistoffen, zaden,...	25
Everaert	Grond- en wegeniswerken	7
Bedrijvencentrum Pernebo	Diverse kleinschalige bedrijvigheid	20
BMC	Motohandel / werkplaats	5
De Craemer	Sanitair	5
Atec	Metaalwerken	6
Zenner	Schilderwerken	6
Braems	Aannemer	5

bron Gemeentelijke diensten, 2002

Door de realisatie van het lokaal bedrijfsgebied Stoepe, BPA Stoepe goedgekeurd bij MB 24.08.2006, wordt in de behoefte aan lokale bedrijfsruimte voor de komende beleidsperiode voorzien.

De gemeente zorgt samen met de Intercommunale Veneco voor de realisatie van het gebied. De werkzaamheden voor de aanleg van het gebied starten in 2008, zodat momenteel nog geen percelen in gebruik zijn genomen. Voor ruimtebehoevende bedrijven welke geen oplossing konden vinden binnen het BPA voor de zonevrije bedrijven, is binnen de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Stoepe voorzien dat er maximum 2 kavels > 4.000m² met een maximum van 5.000m² kunnen voorzien worden.

3.3.3 Overige bedrijvigheid

De meeste bedrijven in de gemeente Assenede (80%) komen voor in de dorpskernen, waar ze op basis van verweving met de andere activiteiten in de kern functioneren.

De zonevrije bedrijvigheid is uitgebreid onderzocht in het kader van de opmaak van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven Assenede⁴. Na een analyse van de basisinventaris, een bevraging aan de gemeente en een terreinonderzoek blijkt dat:

Inventaris van alle economische activiteiten in de gemeente:	950
↓	
Inventaris van alle 'bedrijven' in de gemeente:	240
↓ lokalisatie van deze bedrijven+ confrontatie gewestplan	
Inventaris van alle (potentieel) zonevrije bedrijven in de gemeente:	167
↓ info via 1 ^e enquête	
1e selectie van de zonevrije bedrijven voor mogelijke opname in het BPA:	49
↓ info via 2 ^e enquête	
definitieve selectie van de zonevrije bedrijven, voor opname in het BPA:	18

tabel I.11 selectie zonevrije bedrijven

Nr	Locatie	Activiteit
(2)	Bedrijf ABM BVBA	Aannemer
(6)	Bedrijf ALLONSIUS NOEL	Schrijnwerker
(26)	Bedrijf BRAET	Houtzagerij
	Bedrijf DE ROOSE Bassevelde	Carrosserie
(51)	Bedrijf DE JONGHE	Aannemer – tuinaanleg
(91)	Bedrijf FORTA	Doe het zelf zaak
(102)	Bedrijf HERTLEER TRANSPORT Bassevelde	Transport
(111)	Bedrijf JOCO Boekhoute	Handel in bouwmaterialen
	Bedrijf MALOT MARIO	
(130)	Bedrijf PAUL-TRANS Assenede	Transport
(136)	Bedrijf PIETERS DANIEL	Keukens
(176)	Bedrijf VAN DURME ALEX	Schrijnwerker
(179)	Bedrijf VAN HECKE DIRK Assenede	Schrijnwerker
(201)	Bedrijf BVBA G VAN ZELE Bassevelde	Veevoeder, meststoffen
(210)	Bedrijf VERNAEVE PATRICK Assenede	Schrijnwerker
(216)	Bedrijf VERVAET TRANSPORT Assenede	Transport, verhuizingen
(228)	Bedrijf WILLEMS OMER Assenede	Aannemer bouwwerken
(231)	Bedrijf WITTOEK NV Bassevelde	Aannemer grondwerken
	Bedrijf Van Zele Bassevelde	Wasserij

bron Gemeentelijke diensten, 2003

De bedrijven waarvoor een deelplan is goedgekeurd zijn in de bovenstaande lijst "*italic vet*" weergegeven. En weergegeven op kaart I.2

⁴ Sectoraal BPA Zonevrije bedrijven Assenede, toelichtingsnota, Technum, 2003.

3.3.4 Handel, horeca en diensten

De handel, horeca en diensten zijn verspreid over de kernen. In Assenede treft men een handelsconcentratie aan in de omgeving van de Markt en Hoogstraat en beperkt in de Schoolstraat; in Bassevelde in de omgeving van de kern (Dorp); in Boekhoute in de omgeving van de Ooststraat en in Oosteeklo in de omgeving van Dorp.

De gemeente Assenede kan op commercieel vlak bestempeld worden als een lokaal verzorgend centrum, dat voornamelijk voorziet in de dagdagelijkse behoeften van de bewoners en waarvan de invloed beperkt is tot een aantal nabijgelegen deelgemeenten. Uit de Handelsatlas van Oost-Vlaanderen kan worden opgemaakt dat gemiddeld 80% van de convenience-bestedingen van de inwoners van de gemeente in de eigen gemeente verricht worden, terwijl 9% afvloeit naar Eeklo. Zelf trekt Assenede zo'n 4% van de bestedingen vanuit Kaprijke aan.

Uit de Handelsatlas kan worden opgemaakt dat gemiddeld zo'n 46% van de bestedingen inzake shopping-artikelen wordt besteed bij het eigen handelsapparaat, terwijl 26,5% afvloeit naar Eeklo, 9% naar Gent en 7% naar Zelzate. Op het vlak van de specialty-artikelen bedraagt de koopbinding 32%, terwijl 15% afvloeit naar Eeklo, 14% naar Gent en 7% naar Zelzate. Voor de meer gespecialiseerde goederen valt Assenede dus onder de invloed van andere centra zoals Eeklo, Gent en Zelzate.

In Assenede zijn er 379 handelspanden aanwezig, waarvan 205 met een dienstenfunctie (54,1%) en 145 met een winkelfunctie (40%), een beperkt aantal (6%) betreft leegstaande panden. De winkels zijn samen goed voor 18.019 m² verkoopoppervlakte, verdeeld over 3.841 m² convenience (51 panden), 9.500 m² shopping (53 panden) en 4.678 m² specialty (41 panden).⁵

tabel I.12 bestaande handel – supermarkten en superettes

Embleem	Adres	Deelgemeente	Oppervlakte m ²
Match (voorheen Profi)	Trieststraat 6	Assenede	625
Contact GB	Hoogstraat 5	Assenede	700
ALDI	Molenstraat 77	Assenede	870
SUPERMARKTEN TOTAAL			2195
Spar Service	Boekhoutedorp 7	Boekhoute	340
Prima Dipritex	Oosthoek 39 A	Oosteeklo	220
SUPERETTES TOTAAL			560

bron Handelsatlas 2000

In totaal telt Assenede +/- 1.500 m² oppervlakte aan supermarkten en 560 m² aan superettes. In termen van bezettingsgraad betekent dit 97,4 m² supermarkt / 1.000 inwoners en 40 m² superette. In vergelijking met de provinciale gemiddelden (respectievelijk 226,9 m² en 30,6 m²) scoort Assenede dus gevoelig lager voor wat de supermarkten betreft en voor superettes hoger.

In de gemeente is de horeca matig aanwezig. Er zijn een zevental restaurants waarvan het merendeel gelegen is in de kern van Assenede. Er zijn 30 tal cafés aanwezig in de gemeente. Hiervan is de helft gesitueerd in Assenede met een concentratie in de omgeving Markt, Diederiksplein en Hoogstraat. De overige bevinden zich verspreid over de overige dorpskernen.

⁵ Conveniencegoederen, het gaat hier om producten die door de klant in hoge frequentie worden aangekocht vb. vlees, brood, voeding,...; shoppinggoederen worden door de consument minder frequent, doch met zekere regelmaat, gebeurlijk seizoensgebonden, gekocht, vb schoeisel, kleding,...De specialtygoederen worden eerder zelden aangekocht, vb meubelen, tapijten, audio-visuele artikelen,...

3.4 BESTAANDE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

kaart 1.23 bestaande toeristisch – recreatieve structuur

Assenede ligt in het toeristisch – recreatief gebied van de Vlaamse kreken en polders. Het is een gebied met een aantal recreatieve mogelijkheden georiënteerd op de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Assenede organiseert tal van evenementen. De jaarlijkse garnaalfeesten in september trekken 5.000 kijklustigen. Het driejaarlijkse kunstenfestival Assenede, vindt plaats in augustus en lokt 30.00 tot 40.000 bezoekers naar de gemeente.

Betreffende het plattelandstoerisme zijn er volgende mogelijkheden : 't Westerkanterhof, gelegen aan de Oude Boekhoutestraat Bassevelde (vakantieverblijf voor groepen); plattelandstoerisme aan de Staakstraat Assenede (kamer met ontbijt) en Leegstraat (kamer met ontbijt). Het Jagershuisje, gelegen aan de Hollekenstraat wordt slechts sporadisch verhuurd aan groepen.

De problematiek van zonevreemde weekendverblijven speelt niet echt in de gemeente. Het betreft een 10tal verblijven rond de kreken en enkel verspreid gelegen chalets in de bosgordel.

3.4.1 Bestaande sport en recreatie infrastructuur

De gemeente beschikt over een aantal sport- en recreatiemogelijkheden gespreid over haar grondgebied. De bestaande recreatiezone van het gewestplan is gelegen aan de Molenhoek in Oosteklo en is in gebruik als oefenpaardenrenbaan. De overige terreinen bevinden zich in de dorpskernen of aan de randen ervan.

tabel 1.13 overzicht openluchtsportinfrastructuur

Naam terrein/zaal	Situering	Nr	Zonering
Voetbalveld KVC Assenede	Assenede	1	Woonuitbreidingsgebied, BPA in opmaak
Voetbalveld Boekhoute	Boekhoute	2	Deels woongebied en deel landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Voetbalveld Matroosje Oosteklo (en paardenrenbaan)	Oosteklo	3	Agrarisch gebied (recreatiegebied)
Voetbalveld FC De Kilo Assenede	Assenede	4	Zone voor dagrecreatie
Voetbalvelden KVV Klauwaerts Bassevelde	Bassevelde	5	Agrarisch gebied, BPA 'sport en recreatie Bassevelde'
Tenniscomplex TC Ten Bos	Assenede	6	Agrarisch gebied
Tenniscomplex De Dreve	Oosteklo	7	Deels woongebied deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Paardenmanège Dravershof	Oosteklo	8	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Paardenmanège Poelstraat (intussen gestopt)	Assenede	9	Agrarisch gebied.
Gemeentelijk recreatieterrein Begijnenakker	Assenede	10	Agrarisch gebied.
Aan te leggen voetbalveld	Oosteklo	11	Woonuitbreidingsgebied, BPA 'sport en recreatie Oosteklo'
Terrein Landelijke ruitervereniging	Bassevelde	12	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Hondenterrein Woef	Assenede	13	Agrarisch gebied
Voetbalterrein 'Royal Benti'	Bassevelde	14	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
Vislocatie Rode Geul	Assenede	15	natuureservaatgebied
Vislocatie Grote Geul	Assenede	16	natuureservaatgebied
Vislocatie Hollands Gat	Assenede	17	natuurgebied
Vislocatie Grote Kil	Assenede	18	natuurgebied
Vislocatie Kleine Kil	Assenede	19	natuurgebied
Vislocatie Klein Geulke	Assenede	20	natuurgebied
Vislocatie De Vliet	Assenede	21	natuurgebied
Bolbaan 't Holleken	Assenede	22	valleigebied

bron gemeente, 2002

KVC Assenede, KVV Klauwaerts Bassevelde en Voetbalclub Boekhoute zijn lid van het Koninklijk Belgisch Voetbalverbond hebben respectievelijk 10, 11 en 4 ploegen. Wegens de grootte van de clubs hebben de twee clubs elk behoefte aan een officieel en een oefenterrein om goed te kunnen functioneren. De uitbreiding van de terreinen is gerealiseerd in Bassevelde (goedgekeurd BPA) en wordt voorzien te Assenede (BPA in opmaak). In Oosteklo, is geen vereniging actief aangesloten bij de KBV.

De kleinere lokale voetbalclubs FC De Kilo, KWB Oosteklo, VK Matroosje, De Lustige Boer, Zirobo en KWB Bassevelde beschikken samen over drie voetbalterreinen.

De tennisclubs hebben samengenomen een 400 tal leden en beschikken over een veertiental banen in privé eigendom. Uit een in het verleden afgenomen enquête blijkt er geen bijkomende behoefte.

De paardenmanege Dravershof en de landelijke ruitervereniging hebben behoefte aan een bijkomende binnenpiste en aansluiting op ruitersporen. Algemeen genomen zit de ruitery in de lift en er is behoefte aan bijkomende ruitersporen.

Bolderclub de Staakholders telt 35 tal leden die spelen in de Staakstraat.

Inzake binnensporten is er een polyvalente sportzaal aanwezig in de Schoolstraat te Assenede. De polyvalente zaal wordt gebruikt door tal van clubs (Assenedse Badmintonclub, Judoschool de Poorter, Judoschool de Poorter, Minivoetbal 'Assenede '78', Minivoetbal 'de Lustige boer', Minivoetbal 'Middenstand', Volleybalclub Ass'nee, Basketbalclub B.B.C), Pingpongclub, Judoschool de Poorter en kleuterturnen gebruiken de bovenzaal. De bezettingsgraad van de zaal is erg hoog waardoor tal van gebruikers uitwijken naar de omliggende gemeenten (Sas van Gent, Zelzate, Kaprijke en Watervliet). Het betreft o.a. Curve Bowling Assenede, Volleybalclub BAVOG, Volleybalclub Ass'nee die spelen of trainen buiten de gemeente.

De gemeente is intussen gestart met de bouw van een nieuwe multifunctionele sporthal aan de Kapelledreef die ruimte zal bieden aan diverse sportactiviteiten en tevens in de nodige accommodatie zal voorzien naast ruimte voor parking en fietsenstallingen.

3.4.2 Bestaande jeugdinfrastructuur

In kader van het gemeentelijk structuurplan is een overzicht gemaakt van de terreinen en gebouwen die door jeugdverenigingen worden gebruikt. Hieruit blijkt dat in de gemeente een aantal werkingen actief zijn die gebruik maken van een vijftiental locaties, al dan niet met eigen jeugdlokalen. Daarbuiten worden nog een aantal terreinen gebruikt als speelterrein voor de jeugd en jeugdorganisaties.

tabel 1.14 overzicht jeugdinfrastructuur

Werking	Situering lokaal	Nr	Eigendom	Aantal leden	Zonering
jeugdhuis WMI	Eendrachtstraat te Bassevelde.	1	Lieven vermeire	60	Woongebied
Speelplein Assenede	Spoorwegbedding ter hoogte van Trieststraat Assenede	2	Domein NMBS	-	Woonuitbreidingsgebied
Speelplein Bassevelde	Plein achter gemeentehuis	3	Gemeente	-	Woongebied
Speelplein Boekhoute	Ter Pietestraat	4	Meetjeslandse Bouwmij	-	Woonuitbreidingsgebied
Speelplein Oosteklo	Plein achter gemeentelijke school	5	Gemeente	-	Agrarisch gebied
VVKSM De Ruyter	Vliet, Boekhoute	6	Scouts	140	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
VVKSM Houtekiet	Oosteklodorp	7	Gemeente	92	Woongebied
KLJ Assenede	Leegstraat Assenede	8	Gemeente	85	Woongebied en BPA Markt
KLJ Bassevelde	Kerkstraat	9	Kerkfabriek	101	Woongebied
KLJ Oosteklo	Stroomstraat	10	Kerkfabriek	101	Woonuitbreidingsgebied
Chiro St Pieter	Sportstraat	11	Lokaal chiro, grond parochiale werken Assenede	88	Woongebied
Chiro St Iutgaridis	Oude Gentweg, Assenede	12	Lokaal chiro, grond parochiale werken Assenede	72	Woongebied
Chiro Beukenhout	Stationsstraat, Boekhoute	13	Lokaal chiro, grond eigendom NMBS	55	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

JMA	Kapelledreef Assenede	14	Gemeente	90	Woongebied
Jokri ⁶	maken gebruik van de parochiezalen van Oosteeklo en Boekhoute	15	Kerkfabriek	28	Woongebied
CBK	Schoolstraat 3, Assenede	16	Eigen lokaal	0	Woongebied
Begijnenakker	Begijnenakker	17	Gemeente	-	Agrarisch gebied

bron gemeente 2002

Voor de meeste jeugdlokalen en speelterreinen stellen zich geen ruimtelijke problemen omdat deze verenigbaar zijn met de huidige bestemmingszone. De jeugdlokalen met bijhorende accommodatie situeren zich overwegend in of vlakbij het centrum van de kern, waar een bestemming als woongebied geldt, ofwel maken zij deel uit van een schoolinfrastructuur.

De jeugdwerkingen die kampen met een probleem zijn: Chiro Beukenhout Boekhoute en Scouts Boekhoute, beiden gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De kwaliteit van de jeugdlokalen in Oosteeklo (gemeentelijk eigendom) is allesbehalve goed. Een oplossing wordt uitgewerkt aan de terreinen Koning Albertstraat (cfr. BPA Sport- en recreatie Oosteeklo).

3.4.3 Recreatieve knooppunten en netwerken

De dorpskernen Boekhoute en Assenede hebben potenties voor de uitbouw van het toeristisch – recreatief aanbod. Doorheen de gemeente loopt een GR 5A noord Oostende-Antwerpen. Verder zijn er een aantal fietsroutes uitgebouwd : Diederikspad (fietstocht door Assenede en Boekhoute); Isabellapad (fietstocht door Assenede en Bassevelde); Graaffjanspad (fietstocht door Assenede en Oosteeklo); Heirwegpad (Noël Buyssepad Bassevelde); Mosselroute (Regionaal fietspad op oude spoorwegbedding); tussen Polder en Houtland; Dijkentocht Assenede (intergemeentelijke fietsroute) en langs Assenedse visserspaden (Rode Geulroute) Assenede. De autoroute door het Krekengebied loopt door Assenede.

Jachthaven Boekhoute

Tijdens het bezoek van gouverneur Denys aan Assenede op 9 december 2005 werd door burgemeester De Coninck het idee gelanceerd om Boekhoute terug een haventje te geven. Om tot concretisering van dit project over te gaan, zal over provinciale en nationale grenzen heen gewerkt worden (omwille van de verbinding richting Westerschelde). Bovendien zal financiële steun van hogere overheden en Europa noodzakelijk zijn. Om een opstart van het project te kunnen realiseren en de nodige actoren samen te brengen werd op 13 maart 2006 in de gemeente Assenede een ambtenaar 'Europa en Internationale Zaken' aangesteld.

Het project wordt vanuit de gemeente voorgedragen voor de agenda van het Interreg IV projectgebied Euregio - Scheldemonde.

⁶ 15 en 16 niet op kaart

3.5 BESTAANDE LIJNINFRASTRUCTUUR

kaart I.24 bestaande lijninfrastructuren

3.5.1 Weginfrastructuur

Gewest- en provinciewegen

De N49 (Expressweg Antwerpen-Knokke) is een verbindingsweg op Vlaams niveau. Alle overige gewest- en provinciewegen (N448, N458, N436) hebben voornamelijk een verbindende functie van bovenlokaal niveau. Op lokaal vlak vervullen deze wegen ook een toegangsverlenende functie. De belangrijkste verkeersstromen worden hoofdzakelijk bepaald door de relatie met de N49. Hierna worden enkele gewestwegen opgenoemd.

- N458 – Nieuwburgstraat – Hendekenstraat – Stationsstraat – Weststraat – Boekhoutedorp – Noordstraat - Haven
- N436 – Beekstraat – Assenedestraat – Haantjen – Basseveldestraat – Kapellestraat – Leegstraat – Kloosterstraat - Trieststraat
- N448 – Stoepestraat-Zelzatestraat (gewest), N448 - Ledestraat-Oosteeklodorp-Ertveldesteenweg (provincie).

Gemeentelijke wegen

De gemeentewegen vervullen op interlokaal vlak voornamelijk een verbindende functie tussen de verschillende dorpskernen. In de bebouwde kom, en in beperkte mate erbuiten, vervullen deze wegen de functie van 'toegang geven' tot panden en percelen.

Landelijke wegen

Tussen de genoemde verkeerswegen bestaat een heel netwerk van landelijke wegen. Zij hebben meestal een zeer smal profiel (3 tot 4m) en worden gebruikt door het plaatselijk landbouwverkeer.

Verkeersveiligheid

Uit de ongevalanalyse blijkt dat de N49 erg onveilige kruispunten heeft (Stoepestraat als zwart punt gevolgd door de Oosthoek, Nieuwburg en Stroomstraat). In de kernen komt geen uitgesproken onveilig punt of baanvak voor, de ongevallen deden zich gespreid voor over ieder centrum. Assenede spant de kroon, gevolgd door Oosteeklo, Boekhoute en Bassevelde.

3.5.2 Openbaar vervoer

kaart I.25 openbaar vervoer

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

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

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

Volgende buslijnen bedienen de gemeente:

- Bus 52: Boekhoute - Assenede - Triest - Ertvelde - Gent-zuid
- Bus 53: Bassevelde – Oosteeklo – Ertvelde - Gent-zuid
- Bus 63: Landsdijk - Eeklo
- Bus 96: Eeklo – Bassevelde – Boekhoute – Assenede - Triest - Zelzate
- Bus 97: Eeklo – Oosteeklo – Ertvelde – Triest - Zelzate

- Bus 98: Eeklo – Oosteeklo - Assenede
- Belbus: bedient alle halten van bovengenoemde lijnen en nog enkele andere geïsoleerd gelegen 'belbushalten'.

Pendel

Betreffende de scholieren zijn volgende elementen opvallend (gegevens NIS):

- Studenten gaan massaal met de fiets naar Zelzate (ong.70%);
- Ook in Assenede (ong. 50%) en naar Eeklo (ong. 50%) is de fiets goed vertegenwoordigd;
- Het openbaar vervoer vervult met 25% naar Eeklo en 30% naar Gent een behoorlijke score inzake duurzame mobiliteit;
- De auto heeft een vrij groot aandeel naar Gent (ca. 45%) zodat op deze verbinding de grootste potentie van verschuiving mogelijk (en wenselijk) lijkt.

Betreffende de werkpandel blijkt het volgende:

- De fiets scoort het hoogst bij interne verplaatsingen in Assenede (ca 45%);
- Het bedrijfsvervoer door de werkgever ingericht is het meeste succesvol vanuit de richting Zelzate, Evergem en Maldegem;
- Het openbaar vervoer is marginaal in beide pendelrichtingen;
- De auto wordt overmatig gebruikt, in het bijzonder naar Gent dat een erg uitgestrekt grondgebied heeft. Wellicht is het onmogelijk om vanuit het openbaar vervoer hieraan een oplossing te bieden.

3.5.3 Parkeren

In de gemeente zijn de parkeervoorzieningen verspreid aanwezig. Binnen de dorpskern Assenede kunnen een aantal straten onderscheiden worden met een verhoogde parkeerdruk : Schoolstraat, Diederikplein, Diederikstraat, Molenstraat, Markt, Hoogstraat, Sportstraat, Leegstraat, Kriekerijstraat, Kasteelstraat en Stadhuisstraat. Uit parkeeronderzoek in het kader van het mobiliteitsplan blijkt geen algemene parkeerdruk. Rond de Hoogstraat is er zoekverkeer. Er mag aangenomen worden dat het om beperkt zoekverkeer gaat, omdat de aangrenzende zones geen parkeerdruk kennen. In de Diederikstraat, tevens een straat met winkels, is er geen parkeerdruk. Dit is mogelijk het gevolg van de sterkere verkeersfunctie van de straat. In de overige kernen is geen parkeerprobleem vastgesteld.

3.5.4 Fietsverkeer

kaart 1.26 situering van de fietspaden en kerkwegels

In de gemeente komen fietspaden voor (langs beide zijden van de weg) in de Stoepestraat, Zelzatestraat, Ertveldesteenweg, Ledestraat, Oosthoek, Burgstraat, Beekstraat en Haantjen. In Stroomstraat-Kraaigemstraat is een fietspad gelegen langs één zijde van de weg. Op vele plaatsen is het gabariet van de weg (te) smal is voor bijkomende fietsinfrastructuur. De aanwezigheid van tal van landbouwwegen zorgt ervoor dat men vaak binnendoor veilig en prettig kan fietsen tussen de kernen onderling, zoals van Assenede naar Boekhoute.

De N458 is een belangrijke weg die niet voorzien is van fietspaden. De brug richting Zelzate vormt voor de fietser een belangrijke barrière en knelpunt in het netwerk. Er zijn geen goede stallingen bij de bushaltes, geen fiets en reisparking, men kan de fiets niet meenemen in de (daluur)bus, geen fietsenstallingen nabij de N49 met het oog op de overstap in de auto.

De voetgangersnetwerken in de kernen vragen aandacht. De breedte, comfort en continuïteit laat dikwijls te wensen over. De voetpaden zijn op verschillende plaatsen vervaardigd in materialen van alle aard (kasseien, betondallen, betonstraatstenen,...) en in slechte staat.

3.5.5 Herwaardering kerkwegels

De totale lengte van alle (geïnventariseerde) kerkwegels in Assenede bedraagt ongeveer 26 km. Momenteel is daarvan ongeveer 30% in gebruik. Een gedeelte van deze kerkwegels is opgenomen in de 'Atlas der buurtwegen'. Van anderen zijn helemaal geen sporen meer terug te vinden. Hier en daar hebben ze nog een openbaar gebruik, maar grotendeels liggen ze in het landbouwgebied en zijn ze omgeploegd of ingenomen als privaat terrein. De bestaande kerkwegels zijn verhard, halfverhard (steenslag) of onverhard (grasland) en hebben een breedte van 1.3m, 1.6m of 2.2m.

Het behoud van de kerkwegels is interessant omwille van de veilige verbindingfunctie voor voetgangers en fietsers en vanwege hun landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het aanbrengen van hagen of houtkanten kan onderzocht worden. De kerkwegels kunnen de verschillende kernen weer met elkaar verbinden en hebben zowel een functionele als een recreatieve gebruikswaarde. Langs de routes kan er uitleg gegeven worden over het landschap en de geschiedenis van de kernen.

3.6 BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

kaart 1.27 bestaande landschappelijke structuur

3.6.1 Algemeen

De landschappelijke structuur is de samenhang tussen de ruimten met een min of meer gelijk landschapstype. De nadruk ligt er op de verschijningsvorm van de ruimte.

De landschappelijke opbouw van Vlaanderen kan worden getypeerd op basis van de traditionele landschappen. Deze indeling steunt op fysisch-geografische componenten (reliëf, bodemgesteldheid), op de verspreiding van natuur en bossen, op cultuur-landschappelijke componenten (nederzittingsstructuur, percelering, landgebruik) en op ruimtelijke kenmerken (openheid, afwisseling).⁷

Binnen de gemeente bevinden zich drie landschappelijke eenheden : de polders, het centrale deelgebied en de stuifzandruggen.

3.6.2 Traditionele landschappen

Op niveau Vlaanderen is er een indeling gemaakt naar traditionele landschappen en hun typering. Voor Assenede zijn de volgende landschappen relevant : Zeeuwsvlaamse polders, ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen (Tradlan 130010); Meetjesland, ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen (Tradlan 211010); Dekzandrug, ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen (Tradlan 211030).

De **Zeeuwsvlaamse polders** kenmerken zich door hun open en coulissenlandschap, vlakke polders met wijde panoramische zichten in de meeste richtingen (akkers) afgewisseld met bebouwing en kleine (dijk)dorpen. Als identiteitsbepalende elementen zijn in dit landschap de dijken met geassocieerde bewoning, wegen en beplanting, sloten, kreken en relictten van kreken van belang.

De **zandstreek** binnen de Vlaamse vallei typeert zich door een gesloten coulissenlandschap, Vlaamse boccage (Houtland) en weiden. Het Meetjesland ten westen van het Kanaal Gent-Terneuzen kenmerkt zich door een vlak landbouwland met weinig uitgesproken microreliëf die nederzettingen en infrastructuur structureert. Inzake open ruimte zijn er afwisselend verre en soms wijde zichten en door groenschermen begrensde ruimten. Als identiteitsbepalende elementen zijn wegen en bewoning (eventueel op microreliëfs-ruggen gelegen) de hoofdassen waarop de strookpercelering gestructureerd is; de traditionele perceels-randbegroeiing bestond uit knotbomen rond perceelsblokken en is nagenoeg verdwenen. Het nederzettingstype bestaat uit lineaire gehuchten en pleindorpen.

De **dekzandrug** bestaat uit weinig uitgesproken compartimenten van bossen en open landbouwland met doorkijken en open ruimten van meestal matig tot kleine omvang.

⁷ M. Antrop, het landschap meervoudig bekeken, 1986.

3.6.3 Landschapsrelicten

kaart 1.28 beschermde monumenten en landschapsrelicten

De landschapsatlas⁸ geeft op basis van een uitgebreide inventaris de relicten van de traditionele landschappen weer. Vijf groepen van objecten of typen van relicten worden weergegeven: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten, puntrelicten en zichten.

Voor Assenede kunnen de volgende landschapsrelicten onderscheiden worden:

3.6.3.1 Relictzones⁹

Relictzone Krekengebied St.-Jan-in-Eremo - Watervliet - Assenede (R40001)

Wetenschappelijke waarde

- Aanwezigheid van verschillende kreken : Westelijk deel : Boerekreek, Roeselarekreek, Oostpolderkreek, Molenkreek, Bentillekreek, Vrouwkeshoekreek, Hollands Gat, Blokkreek. Oostelijke deel : Grote Geul, Rode Geul, Klein Geulken, Kapelpolderkreek. Kreken zijn restanten van het oude krekensysteem. Verdwenen kreken zijn nog herkenbaar in bodem- en vegetatiesporen.
- Gedeelte polderlandschap van Watervliet-Boekhoute : marien dek door overstromingen van het einde van de 14de eeuw.
- Gedeelte van het krekengebied van Assenede : open kreken zijn restanten van een oud krekensysteem. Mariene oorsprong van de kreken is duidelijk door het voorkomen van zoutminnende planten.

Historische waarde

- Huidige kreken verlopen volgens vroegere wegen en waterwegen (te zien op de kaart van P. Pourbus, 1571)
- Gedeelte polderlandschap van Watervliet-Boekhoute : inpoldering in de 16de eeuw. Wegenpatroon in het gebied is volgens Ferraris. Richting van de percelen is ongeveer dezelfde gebleven : lange percelen, strookvormig. Sint-Kristoffelspolder : richting van de perceelsblokken is gelijk gebleven. Bij Noorddijk : restant van een geul, brede beek te herkennen, ook duidelijk aanwezig op Ferraris. Moerassig weidegebied te herkennen op Ferraris.
- Gedeelte van het krekengebied van Assenede : zuidelijk en westelijk gedeelte ingedijkt in de 16de eeuw, centrale en oostelijke deel in het begin van de 17de eeuw. Grote percelen, ook herkenbaar op Ferraris, wegen- en dijkpatroon ook herkenbaar en vrij gaaf volgens Ferraris. De hele relictzone : gebied met potentiële afgedekte archeologische vindplaatsen.
- Gebied Boekhoute, Schare : zandige opduiking met grafheuvel uit de bronstijd. Heel de relictzone is een potentiële archeologische vindplaats.

Esthetische waarde

- Vlak landbouwgebied met kleine, lage kerndorpen en sterk verspreide alleenstaande bebouwing en kleine (dijk)dorpen. Dijken, sloten en kreken zijn structuurbepalend. Wijdse panoramische zichten in de meeste richtingen. De dijken met groenschermen zijn ruimtebepalend. Het vaak hoekige verloop van de kreken bepaalt in belangrijke mate de ruimtelijke indeling van het gebied. Open landschap zonder perceelsranden. Zeer weinig en sterk verspreide bebouwing. Percelering : strookvormig tot grote blokkige percelen.
- Belangrijke beeldrager met oriëntatiefunctie in de relictzone is het Leopoldskanaal (oeveren beplant met populieren).
- Gedeelte van het overgangsgebied van Bentille-Watervliet : overwegend akkerland, gelijkgerichte percelering. Graaf Jansdijk belangrijk lijnrelict. Lineaire beeldrager vormt het Leopoldskanaal.
- Gedeelte van het krekengebied van Assenede : gebied overwegend akkerland, weilanden liggen langs de kreken, grote blokkige onregelmatige percelen en stroken. Restanten van de kreken met bomerijen en rietkragen en de dijkbeplanting zijn visuele blikvangers in het landschap. Het gebied scoort inzake herkenbaarheid, gaafheid en samenhang hoog.

⁸ Landschapsatlas, relicten van traditionele landschappen, Afdeling Monumenten en Landschappen, 2001.

⁹ Bij de beschrijving van de relictzones zijn zo veel als mogelijk de elementen opgenomen die rechtstreeks betrekking hebben op de gemeente Assenede. Mogelijkere wijze zijn gemeentegrensoverschrijdende elementen mee opgenomen.

Relictzone Meetjesland van St.-Laureins - Kaprijke (R40005)

Wetenschappelijke waarde

- Hoger gelegen dekzandgebied met Graaf Jansdijk als noordelijke grens.
- Laag gelegen gebied, vochtig en zandig. Gedeelte van de Vlaamse Vallei.

Historische waarde

- Gebied van laatmiddeleeuwse systematische ontginning met talrijke typische dorpsvormen met tamelijk intacte structuur en soms een grote cultuurhistorische betekenis.

Esthetische waarde

- Vlak landbouwland met weinig uitgesproken microreliëf dat nederzettingen en infrastructuur structureert. Afwisselend verre en soms weidse zichten en door groenschermen begrensde ruimten. Wegen en bewoning vormen de hoofdassen waarop de strookperceling opstrekkend gestructureerd is. Het nederzettingstype bestaat uit lineaire gehuchten en pleindorpen. Open landschap met enkele grote bomenrijen langs de wegen (dreven) en alleenstaande bomen langs de perceelsranden. Wegen verlopen voornamelijk in de richting zuidwest-noordoost. Leopoldskanaal en Schipdonkkanaal vormen lineaire blikvangers in het landschap.

Relictzone Meetjesland Eeklo-Lembeke – Uitbreiding (R40006)

Relictzone Hasselstraat - Vent (R40007)

Wetenschappelijke waarde

- Is gelegen in het dekzandlandschap van Bassevelde-Assenede. Een overwegend zeer vlak gebied.

Historische waarde

- Belangrijkste erfgoedwaarde ligt in archeologische waarde : verschillende grafheuvels uit de bronstijd aanwezig. Percelering grotendeels gewijzigd t.o.v. Ferraris.

Esthetische waarde

- Open landschap zonder enige perceelsranden. Percelering over het algemeen regelmatig, rechthoekig. Op sommige plaatsen eerder blokkig en met afgebogen perceelsranden.
- Overwegend bebouwing aanwezig langs de wegen, grotendeels afwezig in de relictzone zelf.

Relictzone Katte - Denderdreve (R40008)

Wetenschappelijke waarde

- Relictzone is gelegen in deel van de Vlaamse Vallei, zandige bodem, behoort tot het Meetjesland.

Historische waarde

- Grootste erfgoedwaarde van de relictzone is de archeologische waarde : verschillende grafheuvels komen voor. Gebied wordt doorsneden door de oude spoorwegberm Zelzate - Assenede - Bassevelde.

Esthetische waarde

- Open landschap met enkele bomenrijen langs grote wegen, de dreven zijn lineaire blikvangers in het landschap. Typische regelmatige, strookvormige perceling. Enkele kleine bebouwingselementen aanwezig in de relictzone zelf. Grootste deel van de bebouwing situeert zich langs de wegen gelegen buiten de relictzone.

Relictzone Kasteelken(R40009)

Wetenschappelijke waarde

- Gebied is gelegen in de Vlaamse Vallei, deel van het Meetjesland. Zandige bodem.

Historische waarde

- Kasteelsite in de relictzone duidelijk herkenbaar op Ferraris en Vandermaelen : site met walgracht en kleine percelen bos in de omgeving. Percelering van het omliggende landschap grotendeels gewijzigd tov Ferraris, wel nog overwegend strookvormig. Oorspronkelijke perceelsranden meestal verdwenen.

Esthetische waarde

- Vrij open landschap met gedeeltelijk perceelsranden ten zuiden van de omwalde site. Percelering overwegend strookvormig tot rechthoekig. Kleine percelen bos aanwezig.
- De site met omwalling is duidelijk herkenbaar op de orthofoto. Omwalling is visueel waarneembaar door de beplanting met bomen.

Relictzone Lembeekse bossen - Bellebargiebos (R40010)

Wetenschappelijke waarde

- Bossen gelegen op een hoogtekam, overblijfsel van de eeuwenoude stuifduinen. Maken deel uit van de dekzandrug Maldegem - Stekene, behorend tot de Vlaamse Vallei.

Historische waarde

- Kwadebossen : boscomplex op Ferraris, ook bossen ten NO en kleine bosfragmenten ten N van Burggravenstroom. Omliggende percelen : strookvormig, richting volgens Ferraris, nu grotere oppervlakte. Zowel weiland als akkerland aanwezig. Typisch voor het Bellebargiebos is het goed bewaarde rabattenpatroon.

Esthetische waarde

- Relictzone is gelegen op een weinig uitgesproken dekzandrug met compartimenten bos en open landbouwland. Verschillende boscomplexen hebben regelmatige percelering te herkennen aan het wegenpatroon door de bossen. Het omliggende open landschap heeft regelmatige, strookvormige percelering, opstrekkend langs de wegen. Bebouwing aanwezig in de relictzone.

3.6.3.2 Ankerplaatsen¹⁰

Ankerplaatsen zijn de meest waardevolle ensembles van landschapskenmerken met erfgoedwaarde. Het zijn complexen van heel verschillende aard, maar ze vertonen samenhang in hun ontstaansgeschiedenis. In de gemeente Assenede liggende (delen van) twee ankerplaatsen.

Krekengebied Assenede (A40005)

Wetenschappelijke waarde

- Deze kreken zijn gelegen in het krekengebied van Zeeuws-Vlaanderen. Het zijn restanten van een oud krekensysteem. Als gevolg van zware zeeoverstromingen schuurde het water de diepe geulen in de laaggelegen gronden uit. De mariene oorsprong van de kreken is duidelijk door het voorkomen van zoutminnende planten.

Historische waarde

- Loop van de kreek is duidelijk herkenbaar op Ferraris, Vandermaelen en MGI 1/20,000. In het patroon van de dijken zijn de doorbraakpunten vaak nog te zien, als sporen van de vroegere overstromingen. De Nicasiuspolder is van groot archeologisch belang: er is een zandige opduiking met een grafheuvel uit de bronstijd. Tussen de Hollekensdijk en de Mariapolderdijk ligt de voormalige havengeul van Assenede.

Esthetische waarde

- De kreken zijn gelegen in een open polderlandschap, met enkele bomenrijen langs de oever van de kreek. Resten van vroegere kreken te herkennen op de orthofoto, ze zijn nu verland.

Ruimtelijk-structurende waarde

- De kreken met de dijken zijn typerend voor de polders. De kreken hebben een hoekig verloop, doordat het instromende water bij het ontstaan van de kreken, bestaande wegen en waterlopen volgde. De dijken, met vegetatie op het dijklichaam, begrenzen het zicht in de polders. De bewoning is, op enkele hoeves na, aan de dijken gebonden (dijkhuisjes).

Ankerplaats Noorddijk - Langedijk (A0069)

Wetenschappelijke waarde

- De St-Joris polder, een deel van de Isabellapolder, is met kreekrestanten doorsneden.
- De dekzanden zijn onder een dun marien dek bedolven en het pleistocene microreliëf is onvoldoende ontwikkeld om de ruggen ervan te laten uitsteken.

Historische waarde

- De dijk- en wegenstructuur is doorheen de tijd (vanaf Ferraris, ca. 1775) identiek gebleven. De geulen zijn zichtbaar op de kaarten van Ferraris, Vandermaelen (ca.1850) en het MGI (1947). Nu zijn ze verland, maar ze blijven herkenbaar in het landschap door het voorkomen van erg natte graslanden op die plaatsen. Ook de perceelsstructuur is nog herkenbaar in het huidige beeld. De beperkte perceelsrandbegroeiing bij Vandermaelen is nu bijna volledig verdwenen.

Esthetische waarde

¹⁰ Landschapsatlas, relictten van traditionele landschappen, Afdeling Monumenten en Landschappen, 2001.

- Het complex Noorddijk-Langedijk met kreekrestanten en het Leopoldskanaal vormt een landschappelijk waardevol geheel. De bijna continue dijkbeplanting is sterk beeldbepalend in het open landbouwlandschap.

Ruimtelijk structurerende waarde

- Naast enkele interessante hoeven, o.a. de Stenenschuur hoeve en de Kerkenhofstede, hebben de dijken een belangrijke ruimtelijk structurerende waarde. In het zuiden wordt het gebied begrensd door de Graaf- Jansdijk, die tevens de zuidelijk grens van dit relictlandschap vormt. Langs de dijk staan ook vele kleine dijkhuisjes. Het wegennet is aan het dijkenpatroon gebonden, de met bomen beplante dijken rond de polders (Landsdijk, Langedijk en Noorddijk) geven het landschap een gecompartmenteerd karakter. Het gebied wordt doorsneden door het Leopoldkanaal. Dit kanaal, tussen hoge dijken met bomen beplant, is in dit landschap beelddrager met uitgesproken oriëntatiefunctie. In de zone door de Noorddijk, Langedijk en Graaf Jansdijk omsloten komen verschillende verlande krekken voor. Hun morfologie is nog waar te nemen aan de hand van de vormen van de graslandcomplexen. Deze graslanden zijn dikwijls moerassig.

3.6.3.3 Lijnrelicten

In de gemeente Assenede zijn volgende lijnrelicten geheel of deels aanwezig: Leopoldskanaal (L40001); Graaf Jansdijk (L40003); Burggravenstroom (L40006); Oude spoorwegberm Bassevelde - Zelzate (L40013); Noorddijk-Langedijk (L40078); Doornendijk (L40079); Sint-Nicasiusdijk (L40080); Hollekensdijk (L40081).

3.6.3.4 Puntrelicten

In de gemeente zijn volgende puntrelicten aanwezig: Puntrelict omwalde hoeve (P40007); Kasteel ter Leyen (P40041); dorpskern Boekhoute (P40042); Hooghof (P40043); Sint-Annakapel (P40044); dorpskern Bassevelde (P40045); dorpskern Assenede (P40046); Onze Lieve Vrouw van Stoepe (P40050); oude abdij site Oosteeklo (P40828); middeleeuwse site Boekhoute (P40853); middeleeuwse site Bassevelde 1 (P40854); middeleeuwse site Bassevelde 2 (P40855); middeleeuwse site Assenede (P40856).

3.6.3.5 Zichten

Als zichtlocaties in de gemeente Assenede kan men volgende zichten onderscheiden :

Zichtlocatie omgeving vanop Posthoorndijk (Z40222); Graaf Jansdijk (Z40213 niet op kaart) Leopoldskanaal (Z40214, nr. niet op kaart); Blokkreek (Z40215, nr. niet op kaart) ; Boerekreek (Z40216/ Z40217, nr. niet op kaart).

3.6.3.6 Waardevol erfgoed

In de loop van 2004 werd de inventaris opgemaakt van het cultureel, landschappelijk en bouwkundig erfgoed te Assenede, waarbij alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en erfgoedelementen werden onderzocht. Dit onderzoek resulteerde in een uitvoerige lijst van bouwkundig erfgoed onderverdeeld per deeltoren. De inventaris kan geraadpleegd worden via de betrokken overheidsadministratie / www.vioe.be/nl/inventarisatie/bouwkundigerfgoed.

4 DEELKERNEN

Binnen de gemeente Assenede bevinden zich vier dorpskernen: Assenede, Bassevelde, Boekhoute, en Oosteklo. Deze dorpskernen worden hieronder besproken.

Landsdijk en Triest zijn landelijke kernen die als nederzetting worden gekenmerkt. Landsdijk is een dijkdorp op de grens met het poldergebied dat nauwelijks over voorzieningen beschikt maar wel een sterk gemeenschapsleven kent. Triest is een kern die recent werd uitgebouwd tussen Assenede en de N49. Omwille van de eigen identiteit en het sterke gemeenschapsleven wordt de nederzetting Landsdijk binnen dit onderdeel besproken.

4.1 DORPSKERN ASSENEDE

kaart 1.29 bestaande ruimtelijke structuur Assenede

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

Wonen en bedrijvigheid

In de dorpskern kunnen we een drietal morfologische entiteiten onderscheiden. Het eerste deelgebied wordt gevormd door het 'historische' centrum rond de Markt. Het is een vrij compact gebied met soms nauwe straten en voornamelijk gesloten bebouwing. De Hoogstraat is de hoofdas. Naast het kerkplein zijn er nog een drietal andere pleintjes: Diederiksplein (=verkensploatske), Molenberg (Dijkstraat - Groenendijkstraat) en Dijkstraat. Uitlopers van het centrum situeren zich in noordelijke richting (Hoogstraat - is de richting van de vroegere haven) en naar het zuiden toe (Schoolstraat- Molenstraat). Het is een multifunctioneel gebied met concentratie van wonen, handel, diensten en bedrijvigheid. Voorzieningen situeren zich voornamelijk in het gebied aan de Leegstraat. Verdichtingsmogelijkheden zijn gelegen in een binnengebied langs de Molenstraat en ten zuiden van de Hoogstraat.

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

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

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

Groen en open ruimte in de kern

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

4.2 DORPSKERN BASSEVELDE

kaart 1.30 bestaande ruimtelijke structuur Bassevelde

Bassevelde, is een vrij compacte landelijke kern. Kenmerkend is het geometrische wegenpatroon, dat geënt is op het rechthoekige dorpsplein. Historische bebouwing komt voor langs de verbindingswegen naar de omliggende kernen.

Wonen

De belangrijkste centrumfuncties zijn gelegen rond het rechthoekige dorpsplein en de daarop aansluitende Beekstraat en Assenedestraat (N436). Tussen de Nieuwe Boekhoutestraat en de Assenedestraat zijn de belangrijkste voorzieningen gelegen zoals het rust- en verzorgingscentrum en de scholen. Recente uitbreidingen bevinden zich ten oosten van het centrum tussen de oude spoorwegbedding en de Nieuwe Boekhoutestraat. In het centrum zijn de kerk met begraafplaats, plein met kiosk, dorpsdreef met kassei en de Isabellabeek een beeldbepalend "ensemble".

Groen en open ruimte in de kern

Aanknopingspunten voor groen en open ruimte in de kern zijn de voormalige spoorwegberm, de Lembeekse beek en Isabellabeek. De groenzonen rond de pastorie heeft een openbaar karakter. Daarnaast zorgen enkele grote private tuinen van woningen langs het Dorp voor groen in de kern.

4.3 DORPSKERN BOEKHOUTE

kaart I.31 bestaande ruimtelijke structuur Boekhoute

Boekhoute ligt op de grens van de polders in het noorden en het centrale deelgebied in het zuiden. Het betreft een compacte kern, in het noorden begrensd door de Gravejansdijk en lintbebouwing langs de belangrijkste invalswegen.

Wonen

Als vissersdorp oriënteerde Boekhoute zich in het verleden naar het noorden (de haven) toe. Hiervan getuigt de bebouwing langs de Havendijk. De recente uitbouw vindt plaats naar oostelijke en zuidelijke richting. Voorzieningen en de handelsfuncties zijn geconcentreerd rond het Dorpsplein.

Groen en openruimte

Het beschermde kasteel en domein Ter Leyen fungeert als groenzone in de kern. De doorgang van het Isabellakanaal vormt een aanknopingspunt voor landschap en natuur.

4.4 DORPSKERN OOSTEEKLO

kaart I.32 bestaande ruimtelijke structuur Oosteklo

Oosteklo is gelegen op de zandgronden. De kern heeft een vrij compact centrum en een radiale structuur. De historische bebouwing situeert zich langs de verbindingswegen naar de omliggende kernen.

Wonen

Uitbreidingen van de dorpskern gebeurden tot in de jaren '80 steevast langs de invalswegen, vooral langs de Ledestraat en de Ertveldesteenweg (N448 Eeklo-Zelzate). In die zin sluit Oosteklo aan bij het 'straatdorpengebied' van Waarschoot-Sleidinge als traditioneel landschap. De ruimte tussen die verbindingswegen is op het gewestplan ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Vanaf de jaren '80 werd de kern versterkt (en verdicht) door het aansnijden van het gebied Bommels. Ook ten zuiden van de N448, tussen Abdijstraat en Molenhoek, werd een nieuwe wijk gebouwd.

Groen en openruimte

De doorgang van de Moerbeek vormt een aanknopingspunt voor landschap en natuur. De open binnengebieden die aanwezig zijn in de kern benadrukken de landelijkheid.

4.5 LANDSDIJK

kaart I.33 bestaande ruimtelijke structuur Landsdijk

Landsdijk is een dijkdorp gesitueerd in het noorden van de gemeente op de Graaf Jansdijk tussen Bentille en Boekhoute. De bebouwing bestaat uit een honderdtal woningen, welke gelegen zijn langs beide zijden van de dijk. De kern vormt een samenhangende gemeenschap die wordt veruitwendigd in de vorm van de kerk en de aanpalende ontmoetingsruimte.

Wonen

Door de historische groei van de bebouwing werd Landsdijk in de 19de eeuw een wijk. Sinds 1904 is deze wijk een zelfstandige parochie met kerk gebouwd in 1910. Naast de kerk staat het gebouw van het voormalig klooster (momenteel leegstaand) met school en ontmoetingszaaltje.

Groen en open ruimte

De polders vormen de grens van de dorpskern. Doorzichten naar het landschap bepalen er de kwaliteit.

5 WONINGBEHOEFTESTUDIE

De studie van de woningbehoefte is het resultaat van de confrontatie tussen demografische gegevens (de vraagzijde) en de huisvestingsgegevens (de aanbodzijde). Bij het onderzoek naar de woningbehoefte wordt zowel voor de vraag- als voor de aanbodzijde rekening gehouden met de evolutie uit het verleden, de huidige situatie als met de vooruitzichten en bevolkingsprognoses. De volgende onderdelen worden onderscheiden :

- vraagzijde : demografie – evolutie en prognoses
- aanbodzijde: huisvesting – evolutie en prognoses
- synthese vraag / aanbod – prognose toekomstige woonbehoeften
- woningprogrammatie (zie richtinggevend deel)

5.1 VRAAGZIJD: DEMOGRAFIE

In dit deel wordt nagegaan hoe het bevolkingsaantal gedurende de laatste jaren is geëvolueerd, in welke mate de bevolking is toegenomen of afgenomen en in welke mate de migraties daarin hebben gespeeld. Vervolgens wordt de leeftijdsstructuur en de gezinssamenstelling van de bevolking beschouwd. Belangrijk in het kader van de woonbehoeften zijn niet enkel de actuele cijfers en de evolutie in het verleden, maar ook de prognoses van het aantal inwoners en vooral het aantal gezinnen naar de toekomst toe.

5.1.1 Actuele bevolkingsgegevens en –evoluties

De gemeente Assenede telde op 1 januari 2007 13.575 inwoners. Gezien de gemeente 8.722 ha groot is, komt dit neer op een bevolkingsdichtheid van 155 inwoners/km². Het aantal inwoners in het Meetjesland bedraagt 226 inwoners/km². Het provinciale gemiddelde bedraagt 451 inwoners/km² en Vlaanderen bedraagt 436 inwoners/km². Assenede kan in die zin als landelijke gemeente worden beschouwd.

Als men de bevolkingsevolutie per deelgemeente bekijkt dan kent Bassevelde een bevolkingsdaling, Oosteklo een lichte stijging en Assenede en Boekhoute een toename van de bevolking. Dit is enigszins te verklaren door het groot aantal verkavelingen in Assenede en het ontbreken van grote verkavelingen in Bassevelde en Oosteklo.

tabel 1.15 oppervlakte en bevolking per woonkern

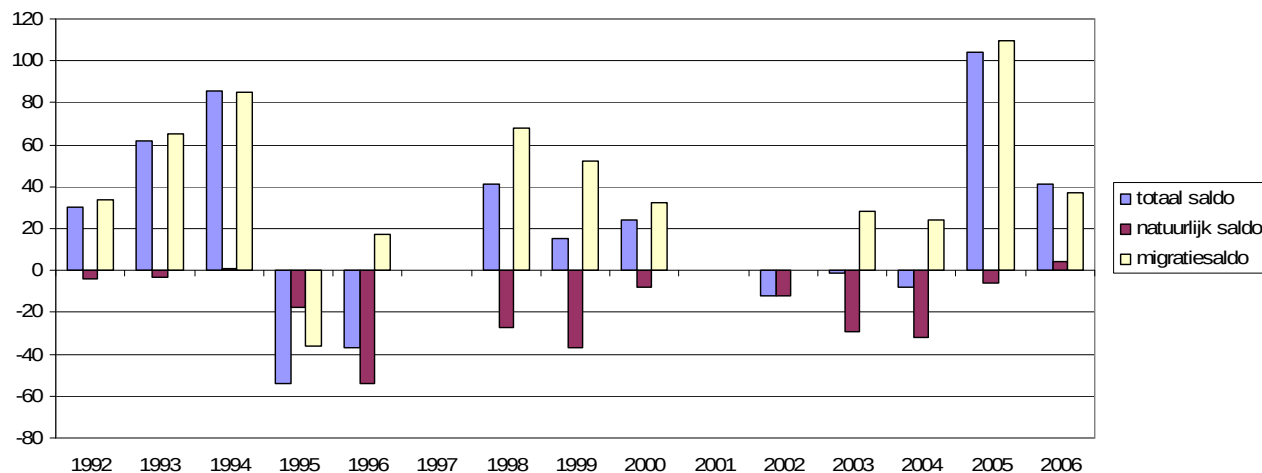
Woonkern	Opp(ha)	Inw. 1991	%	Inw.2007.	%
Assenede	3.218.08	5.723	42,4	5.790	43,0
Bassevelde	1.627.29	3.124	23,1	2.949	21,9
Boekhoute	2.194.77	1.989	14,7	2.036	15,1
Oosteklo	1.627	2.672	19,8	2.690	20,0
Totaal)	8.722	13.508	100	13.575	100

bron Soresma berekeningen o.b.v. NIS-gegevens

Vreemde bevolking

Assenede telde op 1.1.2007 328 inwoners van niet-Belgische nationaliteit, zijnde 2,4% van de totale bevolking. Dit is onder het Vlaams gemiddelde (4,9%). De vreemde bevolking wordt gedomineerd door Nederlanders (maar liefst 68.4% van de vreemdelingen en 1.5% van de totale bevolking). De vreemde bevolking is gestegen in vergelijking met 1991 (265) met 27 eenheden. Er zijn geen concentraties van vreemdelingen merkbaar in het weefsel.

figuur deel I.1 Natuurlijk en migratiesaldo Assenede

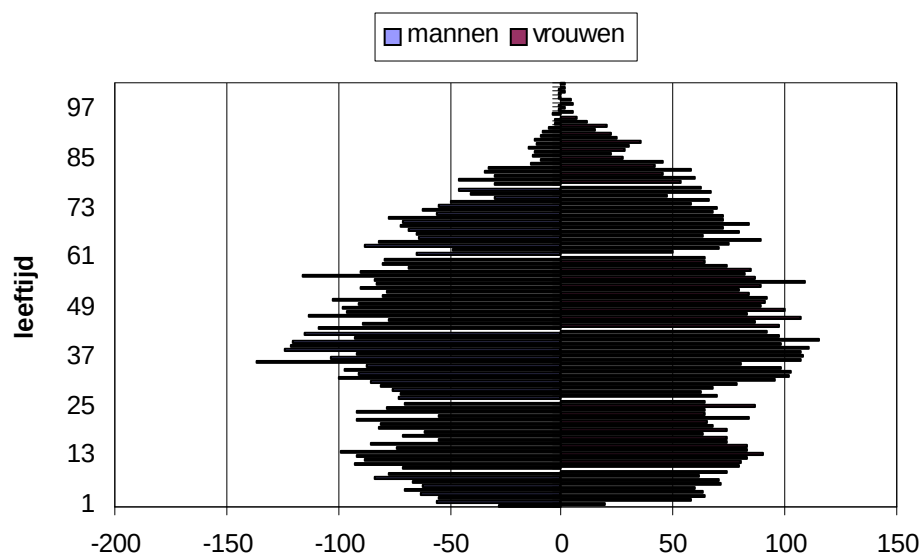


De evolutie van de bevolking wordt verklaard vanuit twee elementen, nl. het natuurlijk saldo (het verschil tussen het aantal geboorten en het aantal sterfgevallen) en het migratiesaldo (het verschil tussen het aantal inwijkingen en het aantal uitwijkingen).

In de gemeente Assenede is de bevolking over 15 jaar gemiddeld status quo gebleven. Er was een lichte afname in de jaren 90 die recent is omgebogen tot een zeer beperkte toename. De toename is uitsluitend te wijten aan een positief gemiddeld migratiesaldo. Er is m.a.w. een negatieve natuurlijke aangroei. Dit is te wijten aan het lage aantal geboorten en het hoge aantal sterften.

De leeftijdsopbouw van de bevolking wordt aangegeven door middel van een bevolkingspiramide, en aan de hand van indelingen in leeftijdsgroepen en leeftijdsklassen. De bevolkingspiramide van Assenede geeft de verdeling van de bevolking op 1 januari 2007 weer per geslacht en per leeftijdsgroep van 1 jaar. De smalle basis van de piramide is het gevolg van de sterke daling van het geboortecijfer sinds eind jaren '60. Voorts valt de klassieke scheefheid van de grafiek op in de hogere leeftijdscategorieën in het voordeel van de vrouwen, die immers een hogere levensverwachting hebben, en kan de negatieve invloed van de twee wereldoorlogen op het geboortecijfer nog enigszins waargenomen worden.

figuur deel I.2 leeftijdspiramide 01.01.2007



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

tabel I.16 evolutie particuliere gezinnen in Assenede

	particuliere gezinnen			collectieve
				gezinnen
	Aantal	aantal leden	gemiddelde	Aantal
			gezinsgrootte	Leden
1970	4262	13.013	3,05	191
1981	4566	13.113	2,87	240
1991	4980	13.283	2,67	225
1997	5208	13.343	2,56	205
2007	5591	13.575	2,43	208

bron gemeentelijke diensten

Tussen 1991 en 2007 is het aantal gezinnen met 611 toegenomen (12,5 %). Dit is gemiddeld 40 gezinnen per jaar. Het aantal inwoners stijgt minder vlug, waardoor gezinsverduunning optreedt. In 1970 had een gezin gemiddeld 3 kinderen, vandaag de dag heeft een gezin gemiddeld 2,5 kinderen (5 in twee gezinnen). De kern Assenede kent de sterkste toename van het aantal gezinnen.

tabel I.17 relatieve evolutie aantal gezinnen

		1991	rel. (%)	2007	rel. (%)
Assenede		4980	100,0	5591	100,0
	Assenede	2120	42,5	2404	43,0
	Bassevelde	1105	22,2	1226	21,9
	Boekhoute	785	15,8	845	15,1
	Oosteeklo	970	19,5	1116	20,0

bron gemeentelijke diensten, NIS

Het inkomenspeil van het Meetjesland ligt gemiddeld lager dan het algemeen gemiddelde. Dit is vooral te wijten aan de hoge aanwezigheid van landbouwers, die een drukkend effect ondervinden van de forfaitaire aanslag op hun inkomen. Het gemiddeld inkomen van Assenede bedraagt 9.953,- euro (cijfers aanslag 1999), wat ongeveer 10% lager is dan het algemeen Vlaams gemiddelde.

5.1.2 Bevolkingsprognose

Bij een woonbehoeftenraming moet niet enkel rekening gehouden worden met de evoluties uit het verleden en de huidige situatie, maar ook met de vooruitzichten naar de toekomst toe.

Er kunnen twee soorten bevolkingsprognoses opgesteld worden : gesloten en open prognoses. Een gesloten prognose is een prognose waarbij enkel rekening wordt gehouden met de natuurlijke component, zijnde de te verwachten geboorten en sterften. Deze worden berekend op basis van de huidige leeftijdsstructuur van de gemeente en de overlevingskansen en vruchtbaarheidscijfers die berekend werden door het NIS-Planbureau. Voor de overlevingskansen zijn dit cijfers op provinciaal niveau (Oost-Vlaanderen dus), de vruchtbaarheidscijfers zijn Belgische gemiddelden. Bij een gesloten prognose wordt geen rekening gehouden met te verwachten migraties (in- en uitwijkingen), wat wel het geval is bij een open prognose.

In een conforme woonbehoeftenstudie is een gesloten bevolkingsprognose vereist. Hierin komen immers de woonbehoeften van de eigen inwoners van de gemeente tot uiting. De migraties zijn trouwens veel

moeilijker te voorspellen, aangezien ze beïnvloed worden door tal van factoren (beschikbaarheid aan woningen of bouwgrond, grond- en vastgoedprijzen, ligging en bereikbaarheid van de gemeente, lokale werkgelegenheid, suburbanisatietrends,...). Deze factoren zijn conjunctuurgevoelig en kunnen in sterke mate beïnvloed worden door het lokale en bovenlokale beleid (sociale woonprojecten,...).

tabel I.18 prognose aantal inwoners Assenede op basis van een gesloten bevolkingsprognose d.d.1991

Jaar	Inwoners volgens 'prognose'	Inwoners volgens 'evolutie'
1991	13.504	13.504
1992	13.490	13.461
1997	13.538	13.545
1998	13.552	13.567
1999	13.589	13.602
2000	13.592	13.597
2001	13.596	13.597
2002	13.510	13.519
2003	13.502	13.513
2004	13.499	13.506
2005	13.480	13.577
2006	13.460	13.575
2007	13.438	
2008	13.484	
2009	13.387	
2010	13.359	
2011	13.328	
2012	13.296	

bron NIS / berekening Soresma

tabel I.19 prognose aantal huishoudens Assenede volgens gesloten prognose

	Gezinsgrootte	Aantal gezinnen
1992	2,67	4.980
1997	2,56	5.288 + 308
2002	2,49	5.426 + 138
2007	2,43	5.530 + 104
2012	2,37	5.610 + 80
1992 - 2012		+ 630

bron NIS / berekening Soresma

Als we de gesloten bevolkingsprognose met aanvang vanaf 1991 plaatsen tegenover de bevolkings-evolutie zien we een discrepantie die gaandeweg toeneemt. Waar de actuele bevolking vrij stabiel blijft, zien we vanuit de gesloten gezinsprognose een toenemende dalende trend. De bevolkingsevolutie kan enerzijds wijzen op een verjonging van de inwoners van de gemeente, anderzijds op een beperkte migratie naar de gemeente toe. Uit het natuurlijk en migratiesaldo voor de gemeente Assenede blijkt een globaal negatief natuurlijk saldo en een globaal positief migratiesaldo wat in de bovenstaande cijfers wordt weerspiegeld. De bevolkingsprognose op basis van de natuurlijke evolutie (gesloten prognose) volgt dan ook deze dalende trend.

Behoeftte aan bejaardenwoningen

Voor huisvesting in rusthuizen maakt de lijst Welzijnszorg – Team ouderenvoorzieningen Assenede (2003) melding van 230 wooneenheden, allen in beheer van een vzw. Daarnaast zijn er 63 wooneenheden gelegen in een serviceflat. In de jaren '90 bouwde het OCMW 16 bejaardenwoningen in het centrum van Assenede; evenveel serviceflats werden opgetrokken aan het rust en verzorgingstehuis Sint-Jozef in Assenede. Er werden 15 serviceflats opgetrokken aan het rust en verzorgingstehuis Sint-Bernardus in Bassevelde.

De norm inzake bejaardenvoorzieningen in rusthuizen is 161 wooneenheden. De invulling bedraagt 230, waardoor de verhouding norm-invulling 142% bedraagt. Dit percentage scoort hoger dan het provinciaal gemiddelde (74%) en hoger dan het Vlaams gemiddelde (87%).

De norm inzake serviceflats is 65 wooneenheden. De invulling bedraagt 63 wooneenheden. De %-verhouding norm-invulling is 96%. Dit percentage scoort hoger dan het provinciaal gemiddelde (30%) en hoger dan het Vlaams gemiddelde (38%). Hieruit kunnen we besluiten dat binnen de gemeente

Assenede de door de overheid voorop gestelde normen inzake bejaardenhuisvesting en serviceflats zijn gerealiseerd.

Behoefte aan appartementen/studio's

Door de evolutie van de gezinsverdunding zal er een grotere behoefte zijn aan kleinere woningen. De laatste decennia steeg het aantal alleenstaanden met 70%. De kleine huishoudens zijn op dit ogenblik in de meerderheid: bijna 80% van de Asseneedse gezinnen bestaat uit gezinnen zonder of met één kind. De trend van het stijgend aandeel kleine huishoudens is duidelijk en zal zich in de toekomst wellicht verderzetten. Om aan de behoefte tegemoet te komen wordt het aantal bijkomende appartementen en studio's in de prognoseperiode op 50 geraamd, dit op basis van het aantal appartementen en studio's dat in de jaren '90 werden gebouwd. Op jaarbasis betekent dit dus de bouw van gemiddeld een vijftal appartementen in de gemeente.

Behoefte aan sociale huisvesting

De gemeente beschikt slechts over een beperkt aantal sociale woningen. In het SIF beleidsplan wordt het tekort aan betaalbare en degelijke woningen voor personen met een laag inkomen als een belangrijk probleem ervaren. Uit dit plan blijkt dat door de lage beschikbaarheid van geschikte sociale woningen voor alleenstaanden of gezinnen zonder kinderen, deze niet aanmerking komen voor een sociale woning en bijgevolg op de privé-markt huren. Volgens het SIF Beleidsplan is er een behoefte aan een 20 tal sociale huurwoningen voor kansarmen.

Om enigszins zicht te krijgen op de vraag naar sociale woningen, is bij de maatschappij de grootte van de wachtlijsten van kandidaat-huurders/kopers opgevraagd (toestand eind 2002): Bij de Noordvlaamse Huisvestingsmaatschappij zijn er 11 personen ingeschreven op de wachtlijst; voor de Meetjeslandse bouwmaatschappij voor volkswoningen zijn er 147 alleenstaanden of gezinnen die zich hebben laten inschrijven als kandidaat huurder.

De berekening van de volkshuisvestingsbehoefte werd volledig gebaseerd op de studie 'onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid, kwantificeren van de sociale woonbehoefte'¹¹ van het steunpunt Wonen en Woonbeleid. Samengevat betekent dit voor Assenede dat op het einde van 2007, 259 gezinnen recht hebben op een sociale huurwoning. Gezien er momenteel 109 sociale huurwoningen zijn, kunnen er in theorie nog 150 huurwoningen bijgebouwd worden om aan de vraag te voldoen. Praktisch werd de behoefte vastgesteld – door afdeling Woonbeleid (AROHM) – op een 50 a 60 tal woningen in de komende tien jaar.

Voor de sociale koopwoningen en sociale kavels komen er eind 2007, 455 gezinnen in aanmerking. Indien hier een percentage van 10% gehanteerd wordt, is er een behoefte aan 166 sociale koopwoningen of kavels in 2007. Vermits reeds 17 sociale koopwoningen aanwezig zijn in de gemeente, is er een (theoretische) bijkomende behoefte aan 149 koopwoningen of sociale kavels om deze doelstelling van 10% te realiseren.

Vervangings- en renovatiebehoeften

Gezien het woningpatrimonium van Assenede doorgaans vrij oud is, is er sprake van een urgente vervangingsbehoefte. Om inzicht te krijgen in de orde van grootte werd een beroep gedaan op het rapport 'Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen, verslag van de survey 1994/1995'. Dit rapport, waarin de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen systematisch werd onderzocht geeft een overzicht van de woningkwaliteit tot op het niveau van het arrondissement. Opvallend is dat de elf arrondissementen met de slechtste woningen gelegen zijn in de provincies Oost- en West-Vlaanderen. Het arrondissement Eeklo waartoe de gemeente Assenede behoort, bezet in deze rangschikking de zesde plaats met een aandeel van 17,4 woningen van slechte kwaliteit. Het aandeel slechte woningen in het arrondissement Eeklo ligt beduidend hoger dan de provincie Oost-Vlaanderen (14,4%) en het gewest (11,4%).

Onder woningen van slechte kwaliteit, worden te vervangen woningen verstaan (woningen die gesloopt moeten worden om eventueel vervangen te worden door nieuwbouw of vernieuwbouw) en de woningen met zware gebreken van uitgebreide omvang. Het aandeel te vervangen woningen bedraagt in het arrondissement Eeklo 3,7% (t.o.v. 2,3% in Oost-Vlaanderen en 1,1% in het Vlaamse gewest). Uit het

¹¹ Voor Vlaanderen volgend resultaat: 59.9% van de gezinnen kunnen de aankoop van een sociale woning of een sociale kavel financieel niet aan; 53.5% gezinnen zullen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning; 15.7% gezinnen zijn gerechtigd op overheidssteun voor de aankoop van een sociale koopwoning of een sociale kavel; 11.8% gezinnen zijn gerechtigd op overheidssteun, maar kunnen in feite zonder steun een sociale kavel of woning verschaffen; 12.7% van de huurders is niet gerechtigd en bezitten voldoende financiële draagkracht om op eigen houtje een woning te verwerven.

rapport blijkt tevens dat aan de hand van het aantal woningen zonder comfort, het aandeel woningen van 'slechte' kwaliteit in de gemeente kan worden geschat. In 1991 bedroeg dit aandeel 23,5% of zo'n een kleine 4% boven het arrondissementeel gemiddelde. Dit betekent dat één op vier woningen in de gemeente het moet stellen zonder comfort (geen wc met waterspoeling of badkamer/stortbad aanwezig). De kern met het hoogst aantal woningen zonder klein comfort is Boekhoute (29,3%) Bassevelde (24,5%) en Oosteklo (24,2%) scoren ongeveer rond het gemiddelde en Assenede (20,3%) heeft het laagste percentage woningen zonder klein comfort.

Het polderdorp Boekhoute bezit niet alleen het hoogste percentage woningen zonder klein comfort, maar ook het hoogste aandeel kleine woningen. Bijna 6% van de woningen is kleiner dan 35m² (t.o.v. 1% in Oosteklo en 2% in Bassevelde) en bijna 1 op vier woningen is kleiner dan 54m².

Wanneer men van de veronderstelling uitgaat dat het aantal woningen van 'slechte' kwaliteit (of het aantal woningen dat dient te worden vervangen of grondig gerenoveerd) in dezelfde orde van grootte ligt als het aantal woningen zonder klein comfort, dan bedraagt de vervangings- en verbeteringsbehoefte in de gemeente ongeveer 1.140 woningen. Past men voor het bepalen van het aantal woningen dat moet worden vervangen dezelfde verdeelsleutel toe als voor het arrondissement (ongeveer 1/5) dan geeft dit volgend resultaat. Het aantal te vervangen woningen bedraagt 205 en het aantal te verbeteren woningen bedraagt 935.

Om een inzicht te krijgen in de termijn waarin deze woningen kunnen worden gerenoveerd worden, is nagegaan welke bouwvergunningen werden afgeleverd voor vernieuwbouw. Onder vernieuwbouw wordt het oprichten van een woning verstaan na het slopen van de bestaande woning. Gemiddeld werden in de jaren negentig 11 woningen per jaar vervangen door een nieuwe woning. Wanneer men deze cijfers extrapoleert, dan zijn de te vervangen woningen gerenoveerd binnen een periode van twintig jaar. Hierbij is echter geen rekening gehouden met een 'bijkomende' vervangingsbehoefte van woningen die binnen deze periode aan vervanging toe zijn. Rekening houdend echter met de vastgestelde dalende trend inzake vernieuwbouw, zullen bijkomende inspanningen moeten worden geleverd om woningen van slechte kwaliteit te renoveren. Bovendien verschilt het tempo waarop woningen van slechte kwaliteit worden vervangen, sterk van kern tot kern. Boekhoute bijvoorbeeld bezit het hoogste percentage woningen van slechte kwaliteit, terwijl het inzake vernieuwbouw het laagst scoort t.o.v. de andere kernen. Waarschijnlijk speelt de druk op de woningmarkt hierin een rol (in het geval van Boekhoute dan in negatieve zin).

tabel 1.20 totale bouw- en vernieuwbouwbehoefte

Woonbehoefte (taakstelling volgens provincie '92-2007)	683 wooneenheden
Bejaardenwoningen/serviceflats	19 wooneenheden
Volkshuisvestingsbehoefte	150 sociale huurwoningen 50 à 60 afd Woonbeleid
	455 sociale kavels
Appartementen/studio's	50 wooneenheden
Vervangingsbehoefte	205 wooneenheden
Verbeteringsbehoefte	935 wooneenheden

5.1.3 Taakstelling volgens PRS Oost - Vlaanderen

Volgens het ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen bedraagt de maximum taakstelling voor de gemeente Assenede voor de periode 1992-2007, 683 wooneenheden.

5.2 AANBODZIJDE: HUISVESTING

In dit onderdeel worden twee luiken onderscheiden. Enerzijds een analyse van de kwantiteit en kwaliteit van de bestaande wooneenheden, die echter enigszins verouderd is, aangezien gebaseerd op de volkstellinggegevens van 1991, maar waarvoor geen recente detailgegevens beschikbaar zijn.

In het tweede luik wordt, op basis van de inventaris van de onbebouwde percelen in woon- of woonuitbreidingsgebied, het aantal potentiële wooneenheden bepaald. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de percelen langs uitgeruste wegen en deze in binnengebieden.

5.2.1 Bestaande woningvoorraad - kwantitatief en kwalitatief onderzoek

Voor het aantal woningen wordt verondersteld dat het aantal bewoonde woningen gelijk is aan het aantal gezinnen, namelijk 5.591 per 1 januari 2007.

Bewonerstitel en woningtype

Het groot aantal eigenaars (70,4%) impliceert een sterk verankering van bewoners in de gemeente. Het aandeel eigenaars ligt boven het arrondissementeel gemiddelde (arr. Eeklo, 67,8% en arr. Gent 59,8%). De kern met het hoogste aandeel huurwoningen is Bassevelde (33,8%).

tabel 1.21 huur- en eigendomswoningen; een vergelijking

	Eigenaar	Huurder	Totaal
Assenede	70.4	26.6	100%
Arr. Eeklo	67.8	32.2	100%
Arr. Gent	59.8	40.2	100%

bron NIS, Woningtelling (1991)

tabel 1.22 huur en eigendomskenmerken, per kern

	eigenaar	Huurder	titel onbekend	totaal
Assenede	1.453 (69.9%)	615 (29.4%)	21 (1.0%)	2.089
Bassevelde	717 (65.7%)	369 (33.8%)	6 (0.5%)	1.092
Boekhoute	565 (73.5%)	194 (25.2%)	10 (1.3%)	769
Oosteeklo	694 (72.6%)	262 (27.4%)	0 (0.0%)	956
Totaal	3.429 (69.9%)	1.440 (29.4%)	37(0.8%)	4.906

bron NIS, Woningtelling (1991)

Het woningbestand van de gemeente Assenede bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, wat enigszins te verwachten is in een landelijke gemeente. Slechts één op de twintig woningen bestaat uit een appartement of studio. Dit is ongeveer de helft van het arrondissementeel gemiddelde.

tabel 1.23 typologie van de particuliere woningen; een vergelijking

	eengezinswoning	Appartement/studio	andere	Totaal
Assenede	94,8%	4,9%	0,3%	100%
Arr. Eeklo	90,3%	9,4%	0,3%	100%
Arr. Gent	78,4%	21,3%	0,3%	100%

bron NIS, Woningtelling (1991)

Ongeveer 60 % van de eengezinswoningen in de gemeente bestaat uit open bebouwing en ongeveer 20% uit halfopen bebouwing. Opvallende is het hoog aandeel halfopen bebouwing en het laag aandeel gesloten bebouwing in de kern Oosteeklo. De kern Boekhoute telt het grootste aandeel appartementen en studio's.

tabel 1.24 typologie van de bewoonde particuliere woningen per kern

	Eengezinswoningen				
	Open bebouwing	Halfopen bebouwing	Gesloten bebouwing	Appartement/ Studio	Andere

Assenede	55,5%	21.7%	18.1%	4.5%	100%
Bassevelde	60.5%	18.0%	17.1%	4.2%	100%
Boekhoute	58.9%	15.2%	17.8%	7.5%	100%
Oosteeklo	65.6%	23.4%	6.4%	4.5%	100%
Totaal	59.1%	20.2%	15.5%	4.9%	100%

bron NIS, Woningtelling (1991)

Ouderdom van de woningen

Het woningbestand in de gemeente Assenede is relatief oud. Ongeveer één op vier woningen dateert van voor 1919. Dit aandeel ligt beduidend hoger dan het arrondissementeel gemiddelde (arr. Eeklo 16.7% en arr. Gent 18.7%). Bij de woningtelling in 1991 bedroeg het aandeel woningen dat opgericht werd voor de Tweede Wereldoorlog bijna 43%.

De Kern Oosteeklo scoort het hoogst inzake naoorlogse woningen: ongeveer 2 op 3 woningen werden na 1945 opgericht. In Assenede bedraagt dit aandeel ongeveer 4 op 10. De kernen met het hoogste percentage oude woningen (gebouwd voor 1945) zijn Boekhoute en Bassevelde. In Boekhoute is zelfs meer dan de helft van woningen gebouwd voor 1945. Ongeveer 1 op 3 woningen in Boekhoute en Bassevelde dateert van voor 1919. De woningen van voor 1919 situeren zich in Boekhoute vooral in de kern, in Bassevelde buiten de kern. Voor Assenede situeren de oude woningen zich eveneens vooral buiten de kern. In Oosteeklo is de verdeling gelijk.

tabel I.25 bouwjaar van de woningen

	voor 1919	1919 - 1961	1962 1980	1981 -	onbekend	Totaal
Assenede	406	663	601	276	164	2110
Bassevelde	295	274	302	111	110	1092
Boekhoute	230	244	157	64	74	769
Oosteeklo	150	295	314	107	90	956
Totaal	1081	1476	1374	558	438	4927

bron NIS, gemeentelijke diensten

tabel I.26 bouwjaar en comfort van de woningen

	Totaal aantal woningen	woningen vóór 1919	woningen vóór 1919 (%) (1)	woningen vóór 1919 (%) (2)	relatief t.o.v. totaal (%) (3)	Zonder klein comfort (1991)	relatief t.o.v. totaal (%)
Groot Assenede	4906	1081		100	1140	100,00	
Assenede	2089	406	19,44	100,00	37,56	420	36,84
Kern	707	137	19,38	33,74	12,67		
Rand	310	13	4,19	3,20	0,26		
buiten kern	1072	256	19,46	63,05	5,22		
Bassevelde	1092	295	27,01	100,00	27,29	266	23,33
Kern	557	120	21,54	40,68	11,10		
buiten kern	535	175	32,71	59,32	16,19		
Boekhoute	769	230	29,91	100,00	21,28	244	21,40
kern	487	130	26,69	56,52	12,03		
buiten kern	291	100	34,36	43,48	9,25		
Oosteeklo	956	150	15,19	100,00	13,88	230	20,18

kern	571	75	13.13	50,00	6,94		
buiten kern	385	75	19.48	50,00	6,94		

bron woningbehoeftestudie, NIS

- (1) aantal woningen vóór 1919 t.o.v. totaal aantal woongelegenheden in de sector vóór 1919
 (2) aantal woningen vóór 1919 t.o.v. totaal aantal woongelegenheden in de deelgemeente vóór 1919
 (3) aantal woningen vóór 1919 t.o.v. totaal aantal woongelegenheden in de gehele gemeente vóór 1919

Evolutie van de woning- en bouwgrondmarkt

Op basis van gegevens uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen kan gesteld worden dat er zowel in absolute als relatieve termen een aangroei van de voorraad is geweest, alsook van de verkoop van bouwgronden in het Meetjesland. Onderstaande tabel geeft een inzicht van de bouwactiviteiten voor de periode 1992 - 2006. Gemiddeld worden in de gemeente 42 vergunningen afgeleverd voor nieuwe wooneenheden.

tabel I.27 aantal afgeleverde vergunningen voor nieuwbouw (1992 – 2006)

	1992 - 1996	1997 - 2001	2002 - 2006	totaal
Gemeente Assenede	312	166	164	642
Gemiddelde per jaar	62	33	33	42

bron gemeentelijk vergunningregister 1.1.2008 gemeente Assenede

Leegstand en verkrotte gebouwen en/of woningen

Een overzicht van leegstaande en verkrotte gebouwen en/of woningen die woonongeschikt verklaard werden, is een belangrijk gegeven binnen een woonbehoeftestudie. Een inventaris van de leegstaande woningen en gebouwen (01/01/2007) werd ter beschikking gesteld door het gemeentebestuur. Het gaat hierbij dus enkel om langdurig leegstaande en/of verkrotte gebouwen die in aanmerking komen voor leegstandstaks. De werkelijke leegstand, waaronder een belangrijk deel frictieleegstand, ligt ongetwijfeld veel hoger. De frictieleegstand wordt doorgaans geschat op 2,5 à 3%, wat in het geval van Assenede zou overeenkomen met ca. 144 leegstaande woningen.

tabel I.28 leegstandcijfers

	Abs.'91	'97	2001	2007
Assenede	112	75	24	21
Bassevelde	41	42	23	4
Boekhoute	38	38	7	4
Oosteeklo	26	25	5	3
Totaal	217	180	59	32

bron woonbehoeftestudie, 1997 + aanvullingen

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de leegstand in de gemeente Assenede fors is teruggedrongen en momenteel enkel nog speelt in de kern van Assenede. In de kernen van Bassevelde, Oosteeklo en Boekhoute is er nauwelijks leegstand aanwezig. De leegstaande woningen zijn doorgaans gelegen buiten de kernen. Vaak gaat het om dijkwoningen, gebouwd op of langs de dijken tussen de verschillende kernen (Graafjansdijk tussen Landsdijk en Boekhoute, Kapelledijk tussen Boekhoute en Assenede en de Sasdijk tussen Assenede en Sas van Gent). Het betreft hier voornamelijk kleinere woningen, waarschijnlijk zonder klein comfort.

Sociale huisvesting

In Assenede zijn twee sociale huisvestingsmaatschappijen naast het OCMW werkzaam:

- Meetjeslandse bouwmaatschappij voor volkswoningen (Stationsstraat 58, 9900 Eeklo);
- CVBA Wonen (Kreekstraat 16, 9060 Zelzate)

Naar de toekomst toe zal samengewerkt worden met de Volkshaard om het binnengebied Barakkestraat – Kriekerijstraat te ontwikkelen.

tabel I.29 aantal sociale woningen naar type en ouderdom

woonkern	Huurwoning	koopwoning	sociale kavel	Service Flat	appartement/ bejaardenwoning	totaal	t.o.v. totaal gez. '2007
Assenede	84 (1982) 6 (2004)	0	0	35 (1996)	16 (1991)	141	
Bassevelde	0	0	0	15 (1997)		15	
Boekhoute	25 (1978) 4(2003) 13(2006)	25 (2005)	34 (1986) 27 (2001)	11(2006)		139	
Oosteeklo	8 (2003)	16 (1992) 2 (1997)	0	16 (1998)		42	
Totaal	140	43	61	77	16	336	5.591 (6.0%)

bron sociale huisvestingsmaatschappij 2007

Ruim 40% van de sociale woningen bevindt zich in de kern Assenede, waar huurwoningen duidelijk domineren (twee derde). In de kern Boekhoute bevinden zich tevens 40% van de sociale woningen binnen de gemeente, met een meer evenwichtige spreiding op het vlak van huurwoningen, koopwoningen en kavels. Tenslotte heeft Oosteeklo een beperkt aantal sociale huurwoningen en koopwoningen. De kern Bassevelde beschikt momenteel niet over sociale woningen.

De gemeente Assenede heeft naar Vlaamse normen een beperkt sociaal huisvestingspatrimonium, namelijk 6.0% van het woningbestand, waarbij een inhaalbeweging bezig is t.o.v. het verleden, namelijk 3.9% in 1997.

De Noordvlaamse bouwmaatschappij heeft nog 5.4ha in eigendom in de deelgemeente Oosteeklo. Hiervan is 2.6ha gelegen aan uitgeruste weg. Voor dit laatste stuk werd een verkavelingsvergunning geweigerd. De Meetjeslandse bouwmaatschappij heeft nog grondreserves liggen in de deelgemeenten Boekhoute (wijk Terpietestraat) en in de deelgemeente Oosteeklo (gronden Oosthoek). De maatschappij is tevens eigenaar van een woning Weststraat die werd omgebouwd tot vier wooneenheden.

De gemeente heeft een regeling uitgewerkt inzake 'heffing op leegstand, verwaarloosde en onbewoonbaar verklaarde woningen' en de 'heffing ter bestrijding en voorkoming van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen'.

De gemeente heeft een aantal maatregelen voor huisvesting door o.m. jaarlijks een aantal comfortabele woningen te huur te stellen aan de kansarmen, door verdere toekenning van een tegemoetkoming in de woonkosten, door de belasting van de bevolking te verlagen voor de premies van de Vlaamse Gemeenschap en logistieke steun te geven bij renovatiewerken.

De gemeente heft tevens een belasting op de onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde niet vervallen verkavelingen.

Inzake sociale woningbouw is door de provincie Oost – Vlaanderen een streefcijfer van 15% sociale woningen voor de taakstelling 1992 – 2007 voorop gesteld. Dit cijfer bevat een contingent woningen die de achterstand (heden 6.0% te Assenede) inzake sociale woningen (huurwoningen, koopwoningen en sociale kavels) tracht bij te werken. Het streefcijfer sociale woningen voor de periode 1992 – 2007 voor Assenede bedraagt 102 woningen.

5.2.2 Potentiële en effectieve woningvoorraad

kaart 1.34 inventaris potentiële woningvoorraad

5.2.2.1 Methode tot bepaling van het aantal potentiële woningen

Om het aantal potentiële wooneenheden te bepalen is per 1.01.2007 een inventaris opgemaakt van de onbebouwde percelen binnen de bestaande juridische voorraad, m.a.w. gelegen in een woongebied, landelijk woongebied, woonbestemming in een goedgekeurd BPA of goedgekeurde verkaveling, naast een inventaris van de potentiële wooneenheden in woonuitbreidingsgebied.

Er wordt tevens een onderscheid gemaakt tussen percelen gelegen langs uitgeruste wegen en percelen gelegen in binnengebieden. Aan het eerste type percelen wordt het aantal potentiële wooneenheden toegekend op basis van de perceelsbreedte aan de straatkant. Deze hangt af van het gewenste bebouwingstype. Indien het perceel gelegen is in een BPA of een goedgekeurde verkaveling is dit bebouwingstype, evenals de ligging van de rooilijn, de bouwdiepte, enz. reeds vastgelegd. De minimum perceelsbreedte van het BPA is overgenomen voor zover ze niet groter is dan 10, 15 of 20m voor resp. gesloten, halfopen of open bebouwing.

Indien het gaat over percelen buiten de geldende verkavelingen, wordt het dominante bebouwingstype genomen van het betreffende straatsegment. Volgende richtbreedtes worden gehanteerd : 6m voor gesloten bebouwing, 10m voor halfopen bebouwing en 15m voor open bebouwing. Er wordt hierbij zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande percelering. Voor brede percelen wordt uitgegaan van opsplitsing in geval van bebouwing, zeer smalle percelen worden samengenomen of toegevoegd aan een breder aangrenzend perceel.

De aanpak voor ingesloten percelen (evenals voor de achterzides van zeer diepe percelen aan uitgeruste wegen) is volledig anders. Hier wordt gewerkt met de gezamenlijke oppervlakte van aaneengrenzend ingesloten percelen, waarop een bepaalde woningdichtheid toegepast wordt. Dit is een bruto dichtheid: de oppervlakte die ingenomen wordt door aan te leggen ontsluitingswegen e.d. is hierin meegeteld.

De hierboven beschreven methodologie geldt in feite voor eengezinswoningen. Een zeker deel van de toekomstige woningbehoefte zal echter uit appartementen en studio's bestaan. Voor de binnengebieden maakt dit geen verschil: de aangegeven woningdichtheden kunnen zowel op één- als meergezinswoningen slaan (waarbij bv. een hogere dichtheid d.m.v. appartementen in het ene gebied een lagere dichtheid in een ander gebied met eengezinswoningen in open bebouwing kan compenseren).

Wat de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen betreft, wordt uit gegaan van het feit dat in de open landelijke woongebieden, de bouw van appartementen ruimtelijk niet wenselijk is. In de zones met dichtere bebouwing, waar meergezinswoningen wel meer aangewezen zijn, zijn de nog vrijliggende percelen vaak smal en niet aaneengrenzend, en dus evenmin geschikt.

Aantal potentiële woningen

In de onderstaande tabel worden de volgende categorieën onderscheiden:

- woningen in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen;
- woningen in woongebieden, landelijk woongebied gelegen langs uitgeruste wegen;
- woningen in woongebied of landelijk woongebied gelegen in binnengebied;
- woningen in woonuitbreidingsgebied;

tabel I.30 aantal potentiële woningen per woonkern

Woonkern	in goedgekeurde verkaveling ¹²	woongebied - langs uitgeruste weg ¹³	woongebied - in binnengebied	In overige zones en woon-uitbreidingsgebied	totaal
Assenede	48	20	47	85	200
Bassevelde	32	20	25	250	327
Boekhoute	33	10	0	26	69
Oosteeklo	12	6	0	525	543
Totaal	125	56	72	886	1.139

bron o.b.v. inventaris onbebouwde percelen per 1.01.2007

5.2.2.2 Reëel beschikbare bouwgronden / effectief aanbod

Realisatie van individuele bouw kavels langs uitgeruste wegen en zeker van binnengebieden is niet altijd mogelijk op korte termijn, hoewel ze juridisch onmiddellijk bebouwbaar kunnen zijn en mogelijk ideaal gelegen in functie van kernverdichting.

Kavels langs uitgeruste wegen (al dan niet in een goedgekeurde verkaveling) komen in de praktijk slechts met mondjesmaat of geleidelijk op de markt. Mogelijke redenen hiervoor zijn dat het kavels betreft die door de eigenaar 'opzij' gehouden worden voor de (klein)kinderen; die in gebruik zullen blijven als landbouwgrond; die geblokkeerd zijn omwille van erfeniskwesties of uit speculatieve overwegingen. Verder komt slechts een deel van de potentiële wooneenheden langs uitgeruste wegen overeen met één perceel van geschikte breedte. De overige eenheden kunnen pas gerealiseerd worden na opsplitsing, samenvoeging of herschikking van percelen, en zullen dan ook veel moeilijker op korte termijn op de markt komen. In overeenstemming met cijfers van de provincie en het Vlaamse gewest wordt aangenomen dat omwille van deze redenen in een periode van 10 jaar normalerwijs ca. 30% van de kavels langs uitgeruste weg op de markt komt, zonder specifieke stimulerende maatregelen van de overheid.

In goedgekeurde verkavelingen ligt de realisatiegraad beduidend hoger, namelijk gemiddeld 80% op 10 jaar. In het kader van deze woonbehoeftestudie zijn de realisatiegraden van de verkavelingen nagegaan. De realisatiegraden voor verkavelingen in de woonkern Assenede bedroeg 80%, in de woonkern Bassevelde 85% en in de kernen Boekhoute en Oosteeklo respectievelijk 91% en 88%. Het is echter een bewuste beleidskeuze van het bestuur rekening te houden met een realisatiegraadspercentage van 80% voor geheel de gemeente.

tabel I.31 effectief aanbod beschikbare percelen

Aanbod	Percelen in goedgekeurde verkavelingen	Percelen in woongebied langs uitgeruste straten	Totaal
Aantal percelen per 01.01.2007	125 percelen	56 percelen	181
Realisatiegraad	80%	30%	
Vrijkomende percelen 2007-2016	100 percelen	17 percelen	117

¹² Op basis van lijst onbebouwde percelen gelegen in goedgekeurde niet vervallen verkaveling, juli 2002.

Op basis van het verslag van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn er 24 loten die uit het vergunningenregister worden gesloten in het kader van de 'vervalregeling', deze zijn reeds weggelaten uit de telling.

¹³ Inclusief potentieel aantal woningen BPA Markt.

Op basis van de telling van onbebouwde percelen in goedgekeurde verkavelingen en in woongebied langs uitgeruste straten per 01.01.2007 wordt uitgegaan van het gegeven dat er 117 bijkomende percelen zullen ingevuld worden met bebouwing voor de periode 2007 -2016.

Voor recente en/of nieuwe initiatieven van binnengebieden wordt gerekend met een realisatiegraad van 100%, gezien er van uit gegaan wordt dat deze behoren tot de juridische voorraad en een volledige ontwikkeling op korte termijn mogelijk is.

tabel 1.32 effectief aanbod / terreinen gelegen in binnengebieden

Naam en (nr).	Theoretisch potentieel aantal woningen	Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,...)	opmerkingen
Assenede Molenstraat (1)	22	Het binnengebied is gelegen tussen de Molenstraat-Vier Ambachtenstraat en de Oude Gentweg. Het heeft een oppervlakte van 1.5 ha. Het is momenteel in gebruik als weilanden en tuinen	Het kan ontsloten worden via de Molenstraat-Vier Ambachtenstraat. Het is privé eigendom.
Assenede Michielsenstraat (2)	6	Het betreft een ingesloten binnengebied achter de begraafplaats. Het heeft een oppervlakte van 0.52 ha. Het is momenteel in gebruik als privétuin.	Het kan nauwelijks ontsloten worden via de Michielsenstraat straat. Het is privé eigendom.
Assenede Sportstraat Lochtingstraat (3)	5	Het binnengebied is gelegen tussen de Sportstraat, Hoogstraat-Lochtingstraat en de Moestuinstraat. Het heeft een oppervlakte van 0.4 ha. Het is momenteel in gebruik als speelplein chiro St-Pieter...	Het kan ontsloten worden via de Sportstraat. Het is privé eigendom.
Assenede J. van Bogaerdestraat en Sint-Andriespolderstraat (4):	9	Het binnengebied is gelegen aan de. Jozef van Bogaerdestraat en de Sint-Andriespolderstraat. Het heeft een oppervlakte van 0,6 ha.	Het kan ontsloten worden via de Jozef van Bogaerdestraat en de Sint-Andriespolderstraat. Het is privé eigendom.
Assenede Kloosterstraat (10bis)	5	Het gebied is gelegen aan de Kloosterstraat in aansluiting met het nieuwe gemeentehuis en heeft een oppervlakte van 0.35ha. Bedoeling is de zone te vrijwaren als open ruimte.	Het kan ontsloten worden via de Kloosterstraat. Het is momenteel privé eigendom.
Bassevelde Assenedestraat- Nieuw Boekhoutestraat (5)	5	Het gebied omvat de pastorietuin gelegen aan de Assenedestraat en nieuwe Boekhoutestraat. Het terrein heeft een oppervlakte van 0.40ha. Bedoeling is de zone te behouden als groenzone in de kern.	Het kan ontsloten worden via de Assenedestraat-Nieuw Boekhoutestraat. Het is privé eigendom.
Bassevelde Dorp (6)	20	Het binnengebied is gelegen aan het Dorp. Het heeft een oppervlakte van 1.7 ha. Het is momenteel in gebruik als tuin (ecologisch waardevol).	Het kan ontsloten worden via Dorp. Het is privé eigendom.

5.2.2.3 Verdichtingsmogelijkheden binnen bebouwd gebied

Binnen de kern kunnen gebouwen of gebieden die hun functie verloren hebben worden omgevormd tot aantrekkelijke woongebieden of projecten. Momenteel komen er binnen de gemeente geen projecten voor.

5.2.2.4 Inventaris potentieel te ontwikkelen terreinen voor woningbouw

Naast het effectief aanbod is er binnen de gemeente ook een theoretisch aanbod aan beschikbare bouwgronden aanwezig. Het betreft potentiële bouwgronden die gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied of andere bestemmingszones (bv. zone voor openbaar nut te Bassevelde). Deze gronden worden niet tot het beschikbaar juridisch aanbod gerekend omdat er een planinitiatief nodig is voor de ontwikkeling ervan.

tabel 1.33 theoretisch aanbod / terreinen gelegen in niet woongebieden

Naam en (nr).	Theoretisch potentieel aantal woningen	Beschrijving(Ligging, opp., ontsluiting,..)	opmerkingen
Bassevelde Assenedestraat- Nieuw Boekhoutestraat – Sint Bernardusstraat (7)	82	Het betreft enerzijds een weide in privaat eigendom gelegen tussen de site Sint – Bernardus en de pastorietaan gelegen in een zone voor openbaar nut die zal worden ontwikkeld in functie van woningbouw (7A/0.39 ha / 5 woningen – dit gebied is in het masterplan omschreven als zone A' en B'). Anderzijds is vanuit het masterplan voor de Sint Bernardussite aangegeven dat binnen het gebied voor openbaar nut, mits een herbestemming van een aantal deelgebieden in de zone tussen Assenedestraat, Sint – Bernardusstraat en Nieuwe Boekhoutestraat ontwikkelingen mogelijk zijn in functie van woningbouw. Volgende voorstellen worden naar voor gebracht : 7B behoud bestaande directeurswoning en opname in woongebied, 7C zone voor het oprichten van 30 aanleunflats (0,45ha), 7D zone voor het oprichten van sociale appartementen (0,15ha), 7E zone niet te bebouwen en zone 7F (0,75ha) voor het oprichten van 16 eengezinswoningen en 5 appartementen / zie 1.3.5.2 Masterplan Sint – Bernardus.	Het kan ontsloten worden via de Assenedestraat-Nieuw Boekhoutestraat en Sint- Bernardusstraat. Het is privé eigendom.
Assenede Trieststraat ECA (8)	0	Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied is ingenomen door het bedrijf ECA. Het betreft een restgebied van 0.50 ha dat vandaag een gebruik kent ter ondersteuning van het bedrijfsgebied ECA.	
Assenede Kasteelstraat (9)	10	Het betreft een niet ontwikkeld woonuitbreidingsgebiedje ten noorden van de wijk 'Martijnen' aan de Kasteelstraat. De gronden zijn in eigendom van verschillende privé eigenaars.	
Assenede Kloosterstraat (10)	75	Het betreft de gronden van het woonuitbreidingsgebied 'Klooster', gelegen tussen de Stadhuisstraat, Hoogstraat, Sasdijk, Kloosterstraat en sportterreinen. Het terrein heeft een oppervlakte van +/- 5ha.	
Bassevelde Hoge vorst (11)	73	Het woonuitbreidingsgebied 'Hoge Vorst' is afgezien van de historische bebouwing langsheen het Dorp niet ontwikkeld. Het kan ontsloten worden en heeft een oppervlakte van 6.1ha.	Het is momenteel in gebruik als grasland. Het betreft privégronden.
Bassevelde Sint Bernardus (12)	95	Het gebied is gelegen aan de Sint Bernardusstraat en heeft een oppervlakte van 7.9ha.	Het kan ontsloten worden via Sint Bernardusstraat. Het is momenteel in gebruik als grasland. Het is momenteel in eigendom van verschillende privé-eigenaars.
Boekhoute Ter Leyen (13)	26	De resterende nuttige oppervlakte van 2.2ha is grotendeels in eigendom van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij. Doel is de realisatie van sociale kavels langsheen de uitgeruste wegen (Waterdijkstraat,	Het westelijk woonuitbreidingsgebied kan niet voor woningbouw worden ontwikkeld (5.7ha).

		Peerbomestraat, Boterzandestraat). Het westelijke deel van het woonuitbreidingsgebied sluit aan bij het kasteelpark 'Ter Leyen' en ligt binnen het beschermd landschap 'Ter Leyen' (K.B. 11.01.1977).	
Oosteeklo Bommels (14)	146	Het woonuitbreidingsgebied 'Bommels' ligt ingesloten tussen de dorpskern en de omleidingsweg (N448) in Oosteeklo. Het noordoostelijke deel, dat aansluiting heeft op de Ertveldesteenweg is eigendom van de Noordvlaamse Huisvestingsmaatschappij. De resterende oppervlakte bedraagt 12.21ha	
Oosteeklo Oosthoek (15)	48	Het gebied is gelegen nabij de Oosthoek-Stroomstraat en heeft een oppervlakte van 4.0ha. Het is in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij (Meetjeslandse).	Het kan ontsloten worden via de Oosthoek of Stroomstraat. Het is momenteel in gebruik als weiland.
Oosteeklo Stroomstraat (16)	219	Het woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van 18.25 ha en kan ontsloten worden via de Stroomstraat, Rijkestraat of de Koning Albertstraat.	Het is momenteel in gebruik als weilanden, landbouwbedrijf, privétuinen, voetbalterrein.
Oosteeklo Rijkestraat (17)	112	Het gebied is afgezien van de (historische) bebouwing langs de Rijkestraat niet ontwikkeld. Het terrein heeft een oppervlakte van 9.4ha.	Het kan ontsloten worden via de Rijkestraat. Het is momenteel in gebruik als weiland en privétuinen en betreft privégronden.

5.3 CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

Het vergelijk tussen de geconstateerde behoeften met het aanwezige aanbod vertaalt zich in een woningprogrammatie voor te ontwikkelen gebieden. Daarbij wordt een aanbod uitgewerkt in overeenstemming met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

5.3.1 Aanbod in functie van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling

De volgende visie-elementen die betrekking hebben op de woonfunctie spelen een rol bij de woningprogrammatie:

- versterking van de dorpskernen in de gemeente met een gepaste verweving van functies, waarbij het zwaartepunt van het kernbeleid gericht is op het versterken van Assenede als hoofddorp;
- voldoende ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de woonkernen Bassevelde, Boekhoute en Oosteklo (cfr. aangepast voorzieningenniveau) op basis van inbreiding en dit in functie van de leefbaarheid en de verdere uitbouw van de kernen;
- vrijwaren van de waardevolle openruimte gebieden, in het bijzonder de polders en de kreken, waarbij uitbreiding van bebouwing enkel onder bepaalde voorwaarden kan worden toegestaan;
- voldoende differentiatie van het woningaanbod (cfr. natuurlijke groei van de bevolking, gezinsverdunding en -vergrijzing);

5.3.2 Gewenste differentiatie van het woningaanbod in de kernen

Van belang voor de leefbaarheid van de gemeente en de integratie van de verschillende bevolkingsgroepen is dat de verschillende soorten woningen (huur - koop, eengezinswoning - appartement, open - gesloten, klein - groot) voldoende worden vermengd. Uiteraard moet dit op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren.

Daarbij dient men een antwoord te bieden op de trend dat er meer kleinere gezinnen ontstaan, door het voorzien van aangepaste woongelegenheid. Het blijft daarbij de bedoeling om de kernen te versterken en te verdichten op een kwalitatieve wijze en de bebouwing af te bouwen naar de randen van de kernen toe.

5.3.3 Confrontatie vraag en aanbod

De vooropgestelde taakstelling vanuit het provinciaal structuurplan is gebaseerd op een gesloten bevolkingsprognose en geeft voor de gemeente Assenede een behoefte aan van maximum 683 nieuwe wooneenheden voor de periode 1991 – 2007. Dit cijfer wordt door de gemeente op basis van de natuurlijke aangroei van de bevolking als realistisch ervaren, gelet op de gegevens inzake de gezinstoename (611 bijkomende woningen voor de periode 01.01.1992 – 31.12.2006 op basis van het aantal bijkomende gezinnen – zie tabel I.17)¹⁴ en op basis van de afgeleverde bouwvergunningen voor nieuwbouw (642 bijkomende woningen voor de periode 01.01.1992 - 31.12.2006 – zie tabel I.27).

Hiertegenover staat de behoefteberekening op lokaal niveau vanuit een gesloten extrapolatie van de bevolkings- en gezinsgegevens die neerkomt op 550 nieuwe wooneenheden voor de periode 1991 – 2007 en 630 nieuwe wooneenheden voor de periode 1991 – 2012.

De gemeente stelt dan ook voor om het cijfer zoals voorop gesteld door de provincie, namelijk maximum 683 wooneenheden voor de periode 1991 – 2007 te hanteren voor de beleidsperiode tot 2012. Dit betekent een meer beperkte groei t.o.v. een reeds eerder gehanteerde visie.

Dit maakt dat voor de planperiode tot 2012 op basis van de reeds gerealiseerde bijkomende woningen voor de periode 1991- 2007 (namelijk een aangroei van 611 gezinnen) een resterende behoefte aan 72 woningen wordt voorop gesteld.

Een deel van deze behoefte kan opgevangen worden binnen bestaande percelen in goedgekeurde verkavelingen en langs bestaande uitgeruste wegen. Op basis van een berekening van het aanbod (5.2.2 reële bouw mogelijkheden in bestaande verkavelingen en het gerealiseerd woongebied) komen er 117

¹⁴ Demografische gegevens gemeente Assenede – dienst bevolking maart 2007

percelen vrij voor bebouwing voor de periode 2007 – 2016. Indien we er van uitgaan dat de helft van dit aanbod wordt ingevuld in de eerste vijf jaar (periode 2007 – 2012) maakt dit een saldo van 58 nieuwe percelen voor het bestaande aanbod. Er kan tevens een correctiefactor worden toegepast voor de bouw van meergezinswoningen binnen het bestaande woningpatrimonium, wat voor de gemeente Assenede volgens gegevens van de administratie kan neerkomen op 15 bijkomende wooneenheden voor de periode 2007- 2012. Dit maakt dat er een beschikbaar aanbod van 73 woningen wordt geraamd binnen de bestaande ontsloten woongebieden.

Uit de inventaris van het effectief aanbod, namelijk terreinen in te ontwikkelen binnengebieden (5.2.2) blijkt er een aanbod van 72 reële bouwpercelen binnen het nog te ordenen woongebied van het gewestplan. Dit aanbod samen met de beschikbare mogelijkheden binnen bestaande verkavelingen en langs uitgeruste wegen maakt dat er cijfermatig gezien voldoende aanbod is om aan de lokale behoeften op het vlak van huisvesting te voldoen tot 2012. Het aansnijden van potentiële woongebieden zoals woonuitbreidingsgebieden kan dus niet vanuit de lokale behoeften op korte termijn worden aangetoond op basis van de voorop gestelde gesloten bevolkingsprognose.

Daarnaast is wel de **behoefte** aangetoond **aan sociale huisvesting**. Niet alleen is er een dwingende behoefte aan een 20 tal sociale huurwoningen voor kansarmen. Er is tevens nood aan een 50 a 60 tal woningen in de komende tien jaar. De kern Bassevelde beschikt vandaag over geen enkele sociale woning zodat de prioriteit inzake sociale huisvesting bij deze kern komt te liggen.

6 BEHOEFTE VOOR BEDRIJVEN

6.1 SOCIAAL – ECONOMISCHE CONTEXT

tabel I.34 Evolutie beroepsbevolking

	werkende beroepsbevolking			actieve bevolking ¹⁵		% t.o.v. actieve bevolking	
	1981	1991	evolutie	1981	1991	1981	1991
Assenede	1797	2137	1040	3372	3764	53,29	56,77
Bassevelde	1130	1121	-9	1953	2043	57,86	54,87
Boekhoute	636	712	76	1181	1292	53,85	55,11
Oosteeklo	963	1058	95	1709	1791	56,35	59,07
Totaal	4526	5028	1202	8215	8890	55,09	56,56

bron NIS, 1981 - 1991

De werkende beroepsbevolking is parallel geëvolueerd aan de actieve bevolking. Enkel in Bassevelde is de werkende beroepsbevolking licht gedaald. De verhouding werkende beroepsbevolking - actieve bevolking is het grootst in Oosteeklo.

tabel I.35 evolutie werkeloosheid

Jaartal	aantal uitkering gerechtigde volledig werklozen
1986	470 (dec. 1986)
1996	362 (dec. 1996)
1998	373
1999	300
2000	236

bron gemeentelijke diensten

Uit de werkloosheidscijfers van mei 2001 blijkt dat ongeveer 2,5% van de totale bevolking van Assenede werkloos is. Dit is ongeveer gelijk aan het gemiddelde van de hele streek. De vestiging van de fabriek ECA in de gemeente, zorgt voor heel wat tewerkstelling. Verder zijn de mensen vooral tewerkgesteld in de Gentse kanaalzone.

6.2 BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN

In het RSV wordt de provincie Oost-Vlaanderen toebedeeld met 1.715ha bijkomende oppervlakte bedrijventerreinen (bovenop de bestaande reserve van ± 547ha), waarvan 746ha te realiseren en 986ha reserve voor de periode 1992-2007.

De provincie Oost-Vlaanderen neemt de taak op zich voor het toewijzen van bijkomende bedrijventerreinen voor kleinstedelijke gebieden, economische knooppunten en kernen in het buitengebied. Hierbij wordt de verdeling 77/23% gehanteerd om een onderscheid in de verdeling tussen stedelijke kernen en economische knooppunten en gemeenten in het buitengebied weer te geven.

¹⁵ Dit zijn de 15 - 64 jarigen.

tabel I.36 Verdeling behoefte bedrijventerreinen 1992-2007

Schema 5: Verdeling van de bijkomende bedrijventerreinen naar de pakketten 1, 3 en 4

	Aandeel 77%		Aandeel 23%
	Gemeente uit 'pakket 1'	Gemeente uit 'pakket 3'	Gemeente uit 'pakket 4'
Terreinen voor economische activiteit bijgekomen na 1/1/1994			
gewestplanwijziging	totaal aantal ha bijgekomen sinds 1/1/1994 tot huidig ogenblik	totaal aantal ha bijgekomen sinds 1/1/1994 tot huidig ogenblik	totaal aantal ha bijgekomen sinds 1/1/1994 tot huidig ogenblik
apa			
bpa			
sectoraal bpa zonevreemde bedrijven			
ruimtelijke uitvoeringsplannen			
Uitbreiding van bestaande bedrijven			
regionaal bedrijf met:			
een bovenlokale ruimtelijke problematiek	GRUP	PRUP	GRUP
een lokale ruimtelijke problematiek	gemeente RUP	gemeente RUP	gemeente RUP
lokaal bedrijf met:			
een bovenlokale ruimtelijke problematiek	uitbreiding opportuun ? GRUP	uitbreiding opportuun ? PRUP	uitbreiding opportuun ? GRUP
een lokale ruimtelijke problematiek	gemeente RUP	gemeente RUP	gemeente RUP
Nieuwe bedrijventerreinen			
lokaal bedrijventerrein	gemeente RUP	gemeente RUP	gemeente RUP
gemengd regionaal bedrijventerrein	GRUP	PRUP	niet mogelijk
specifieke regionale bedrijventerreinen	GRUP	PRUP	niet mogelijk
totaal	aandeel pakket 1	aandeel pakket 3	aandeel pakket 4
	700 ha	620 ha	
beschikbaar pakket	1 320 ha		394 ha

Naast een aantal andere criteria tot het aanwenden van dit pakket gelden volgende belangrijke criteria en overwegingen:

- De nood aan lokale bedrijventerreinen voor herlocatie wordt in sterke mate bepaald door het ruimtelijk beleid van de gemeenten. De nood aan bijkomende bedrijvigheid is sterk afhankelijk van de gemeentelijke visie m.b.t. het herlocaliseren dan wel het behoud op de huidige locatie. Ook de visie in hoever lokale bedrijven tussen wonen verweven worden, bepaalt de behoeften aan bijkomende bedrijventerreinen;
- De nood aan bijkomende lokale bedrijventerreinen met een richtnorm (van maximum) 5ha per gemeente kan veel beter verantwoord worden op gemeentelijk niveau. De ontwikkeling kan slechts indien deze gebaseerd is op een afweging van vraag en aanbod en de behoefte aan een nieuw lokaal bedrijventerrein bestaat. Het nieuwe bedrijventerrein wordt daarbij gesitueerd nabij een hoofddorp of aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein.

M.a.w. bijkomende lokale bedrijventerreinen in gemeenten van het buitengebied moeten gemotiveerd en verantwoord worden vanuit de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de inventaris inzake bedrijventerreinen per 1.1.1994 tot huidig ogenblik.

6.3 MOTIVERING BEHOEFTE BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREIN

De gemeente suggereert aan de provincie de uitbouw van de AKMO zone als bovenlokaal bedrijfsgebied om een oplossing te geven aan de problematiek van de bovenlokale zonevreemde bedrijven. Het betreft bedrijven die omwille van hun schaalniveau niet zijn opgenomen in het gemeentelijk sectoraal BPA voor de zonevreemde bedrijven (MB 17.08.2004) en in die zin, momenteel geen ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Het betreft ondermeer volgende bedrijven :

- bedrijf De Jonghe Trieststraat Assenede
- bedrijf Braet Hendekenstraat Boekhoute
- bedrijf Everaert Stoepestraat Assenede

Het huidige grondgebruik van de bovenstaande bedrijven is reeds groot (1ha en meer per bedrijf). Deze bedrijven hebben daarenboven aangegeven op zoek te zijn naar uitbreidingsmogelijkheden voor de uitbouw van hun bedrijfsactiviteiten. Gelet op de omvang van de bedrijfsactiviteiten en de gewenste ontwikkelingen is het niet wenselijk om deze bedrijven op te nemen binnen het te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein Stoepe (BPA). Deze drie bedrijven samen zouden immers de volledige ambachtelijke zone bezetten, wat niet de bedoeling kan zijn omdat op deze wijze de mogelijkheden voor andere kleinschalige lokale bedrijven die willen herlocaliseren worden gehypothekeerd. Het zoeken naar een oplossing voor deze bedrijven op bovenlokaal niveau lijkt aangewezen.

7 KNELPUNTEN EN KWALITEITEN

kaart I.35 knelpunten en kwaliteiten - synthese

Hierna worden knelpunten en kwaliteiten beschreven die naar voor zijn gekomen tijdens de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, het terreinbezoek, het overleg met de ambtelijke werkgroep en gesprekken met bevoorrechte getuigen en Gecoro. De geformuleerde knelpunten en kwaliteiten hebben betrekking op een verschillend schaalniveau. De sectoraal opgesomde knelpunten en kwaliteiten zullen met mekaar geconfronteerd worden. De concretisering van wat als knelpunt of kwaliteit wordt ervaren zal tenslotte zijn neerslag vinden in de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur.

Openruimte structuur

Knelpunten

<i>Gebrek aan integraal waterbeheer en afkoppelingsbeleid</i>	De gemeente heeft een lage rioleringsgraad. De gemeente is momenteel i.s.m. partners bezig met de uitbouw van collector en waterzuiveringsstation. Er dient gestreefd te worden naar een maximaal afkoppelingsbeleid door zoveel mogelijk gemengde rioleringsstelsels te vervangen door gescheiden stelsels. Hiernaast is er in de gemeente een grote versnippering aanwezig inzake het beheer van de verschillende polders. Een herziening van de bestuurlijk-administratieve inrichting is onontbeerlijk (o.a. debietregeling én kwaliteitsbewaking,...), alvorens resultaten op terrein waarneembaar zijn.
<i>Verlating van de open ruimte</i>	In Assenede speelt het probleem van de lintbebouwing heel sterk. Voor een deel is dit historisch ontstaan (bv. Havendijk te Boekhoute). Het overgrote deel is echter ontstaan de laatste decennia (bv. Gravejansdijk) door middel van uitzonderingsmaatregelen bij het gewestplan.
<i>Versnippering en isolatie van natuurgebieden</i>	De natuurwaarden worden teruggedrongen door de aanleg van nieuwe wegen, verkavelingen en schaalvergroting in de landbouw. Het krekengebied van Assenede is een versnipperd geheel. Het is van belang onderlinge verbindingen te maximaliseren.
<i>Relatie landbouw en natuur</i>	Bij de optimalisering van de landbouw streeft men naar een 'beheersing' van de waterpeilen. De schommelingen en de algemene verlaging van de watertafel hebben gevolgen voor de natuurlijke samenstelling. Eutrofiëring of vermesting is een ernstig probleem voor de natuurgebieden in de gemeente.

Kwaliteiten

<i>Uitbouw van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden</i>	Het krekengebied van Assenede en de uitlopers van de Lembeekse bossen bevatten belangrijke natuurwaarden die een bijzonder bescherming verdienen. Door het ondersteunen van het intergemeentelijk initiatief (Krekenverbindingsproject en bosverbindingsproject) kunnen ontwikkelingskansen voor natuur en landschap worden uitgebouwd.
<i>Natuurontwikkeling en afsluiten beheer-overeenkomsten</i>	In het krekengebied van Assenede lopen initiatieven inzake het afsluiten van beheersovereenkomsten met landbouwers.

Nederzettingstructuur

Knelpunten

<i>Veel oude woningen met relatief weinig comfort</i>	Het woningenbestand in de gemeente Assenede is relatief oud. Ongeveer één op vier woningen dateert van voor 1919, twee op vier woningen werden opgericht voor 1945. De kernen met het hoogste percentage oude woningen zijn Boekhoute en Bassevelde.
<i>Zonevreemde woningen</i>	De problematiek van de zonevreemde woningen betreft 25% van het woningbestand. Een oplossing dient uitgewerkt.

Kwaliteiten

<i>Landelijk wonen in compacte dorpskernen</i>	Compacte dorpskernen bieden de mogelijkheid voor kwalitatief wonen in een landelijke omgeving.
--	--

<i>(Relatief) lage bouwgrondprijzen</i>	Door de ligging van de gemeente in het grensgebied zijn de bouwgronden nog betaalbaar.
---	--

Ruimtelijk-economische Structuur

Knelpunten

<i>Aanwezige bedrijven in kern zorgen voor overlast</i>	Een aantal bedrijven in de kern zorgen voor een periodieke overlast (o.a. aardappelgroothandel Assenede, weegbrug Bassevelde, ...).
<i>Geen ontwikkelingsmogelijkheden voor para agrarische bedrijven</i>	Binnen de gemeente zijn een aantal para – agrarische bedrijven gevestigd. Momenteel zijn hiervoor geen ontwikkelingsmogelijkheden.
<i>Zonevreemde bedrijven</i>	Voor een aantal zonevreemde bedrijven is er geen oplossing uitgewerkt in het sectoraal BPA.

Kwaliteiten

<i>Goed ontsloten bedrijventerreinen</i>	De ontsluiting van de bedrijventerreinen scoort doorgaans goed. De nabijheid van de N49 is een kwaliteit.
<i>Hoge tewerkstelling in de landbouw</i>	De landbouwsector kent een hoge tewerkstelling als onderdeel van de lokale economie.

Toeristisch-recreatieve structuur

Knelpunten

<i>Zonevreemde recreatie, sport en jeugdvoorzieningen</i>	Een aantal terreinen voor jeugdvoorzieningen te Boekhoute, Bassevelde, Assenede en Oosteeklo zijn zonevreed en beschikken niet over de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Het veilig stellen van de activiteiten verdient de aandacht.
---	--

Kwaliteiten

<i>Recreatief medegebruik</i>	De open ruimte met hierin landbouw en natuurgebieden lenen zich bijzonder goed voor recreatief medegebruik.
<i>Aanwezigheid van toeristische potenties</i>	De gemeente maakt deel uit van een toeristische regio Meetjesland. Deze streek is goed gelegen voor een verdere toeristische uitbouw. De waardevolle natuur- en cultuurlandschappen vormen hiervoor de basis. De uitbouw van een jachthaven voor Boekhoute kan hierin kaderen.

Verkeers- en vervoersstructuur

Knelpunten

<i>De WOV, potentiële bedreiging</i>	Door de nieuwe WOV, zoekt heel wat doorgaand verkeer een nieuwe weg door de gemeente. Preventieve maatregelen tegen sluipverkeer op een noordzuid as dringen zich op in Assenede
<i>Knelpunten in het fietsroutenetwerk</i>	Het ontbreekt aan een samenhangend fietsroutenetwerk en veilige fietspaden tussen de verschillende dorpskernen. Er is geen veilige verbinding naar Zelzate ter hoogte van de brug. Er is geen route naar Eeklo; De route Antwerpen-Knokke is onderbroken t.h.v. het Leopoldskanaal en er is een erg beperkte bewegwijzering.
<i>Parkeerproblemen vragen om een oplossing</i>	Een leefbare kern vergt een aanpak van het parkeren: uitgangspunt is de stelling dat centrumfuncties kortparkeermogelijkheden nodig hebben. Naast deze parkeerproblematiek wordt door sommigen beweerd dat er plaatselijk parkeerproblemen zijn vastgesteld m.b.t. parkerende bezoekers, in het bijzonder de bezoekers van het Krekengebied.
<i>Enkele zwarte punten aanwezig</i>	Uit de ongevalanalyse blijkt de erg onveilige kruispunten op de N49: de Stoepestraat is een zwart punt gevolgd door Oosthoek, Nieuwborg en de Stroomstraat. Het kruispunt van de N448 met de Oosthoekstraat op de

	wijk Nieuwburg heeft eveneens een erg kwalijke reputatie onder autogebruikers. In de kernen komt geen uitgesproken onveilig punt of baanvak voor, de ongevallen deden zich gespreid over ieder centrum.
<i>Ontoereikende fietsinfrastructuur en onveilige schoolomgevingen</i>	Op vele plaatsen ontbreekt of is er een gebrekkige vorm van fietsinfrastructuur. De onmiddellijke schoolomgevingen zijn onveilig, o.a. Kapelledreef/prins Boudewijnlaan, prins Boudewijnlaan/Kapellestraat/Basseveldestraat; Burgstraat/Oosthoek/Hendekenstraat/Nieuwburgstraat.
<i>De N49 en het kanaal Gent-Terneuzen als barrière</i>	De N49 vormt een barrière voor de verbinding van het noorden van de gemeente met Oosteklo, Ertvelde en de rand van Gent. Elke oversteek is een potentiële plaats voor ongevallen.
<i>Sluipverkeer in de kern Assenede en de grensovergangen</i>	Het zwaar vrachtvervoer vanuit Terneuzen/Zeekanaal zoekt langs Staak, Sasdijkstraat en Sint-Andriestraat een kortere weg richting expresweg en belast deze straten enorm. Probleempunten inzake zwaar vervoer t.h.v. de grensovergangen zijn de grensovergangen Posthoorn (Philippine) en Vrijstraat (Sas van Gent).
<i>Onveilige doortocht doorheen kern Bassevelde</i>	De onveilige doortocht o.i.v. hoge snelheden en gebrekkige fiets- en voetgangersinfrastructuur vormen een knelpunt.

Kwaliteiten

<i>Ligging langs of in de directe nabijheid van verkeers- en vervoersassen</i>	Het knooppunt Zelzate-west kan tot een voorbeeld van multimodale aanpak omgevormd worden. Het knooppunt Kaprijke kan een iets bescheidener karakter hebben.
<i>Ontwikkeling doorsteken voor het autoverkeer</i>	De (recentelijk) ontwikkelde doorsteken voor autoverkeer (o.a. doorsteek Oosteklo) maken de een aantal woonbuurten leefbaarder en bieden een alternatief voor het (doorgaande) autoverkeer.