



Voorlopige aanduiding

Watergevoelig openruimtegebied 'Kasteel ter Leyen'

in Assenede

Bijlage II: toelichtingsfiche



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

Voorlopige aanduiding

Watergevoelig openruimtegebied 'Kasteel ter Leyen'

in Assenede

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 23 november 2023 houdende de voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'Kasteel ter Leyen'.

Brussel, 23 november 2023

de minister-president van de Vlaamse Regering

de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,
Omgeving, Energie en Toerisme

Jan JAMBON

Zuhal DEMIR

Inhoudsopgave

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Doelstelling en beleidscontext | 5 |
| 1.1 | Doelstelling | 5 |
| 1.2 | Beleidscontext..... | 5 |
| 1.2.1 | Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen | 5 |
| 1.2.2 | Decreet Integraal Waterbeleid..... | 5 |
| 1.2.3 | Blue deal..... | 6 |
| 1.2.4 | Klimaatadaptatieplan | 6 |
| 1.3 | Voortraject | 6 |
| 2 | Beschrijving van gebied en het watersysteem | 8 |
| 2.1 | Feitelijke toestand..... | 8 |
| 2.2 | Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid | 8 |
| 2.3 | Stroomgebiedbeheerplan Bekken van de Gentse Kanalen..... | 11 |
| 2.4 | Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering..... | 11 |
| 2.5 | Juridische toestand | 12 |
| 2.6 | Gemeentelijke structuurplannen..... | 13 |
| 3 | Onderzoek sectorale wetgeving | 13 |
| 3.1 | Milieueffectrapportage..... | 13 |
| 3.2 | Ruimtelijke veiligheidsrapportage | 14 |
| 3.3 | VEN-toets | 14 |
| 3.4 | Onroerendergoed-toets..... | 14 |
| 4 | Advies lokale besturen | 15 |
| 5 | Rechtsgevolgen..... | 16 |
| 5.1 | Stedenbouwkundige voorschriften..... | 16 |
| 5.2 | Verkavelingen en principiële akkoorden..... | 16 |
| 5.3 | Ruimtebalans | 17 |
| 6 | Conclusie..... | 17 |

1 Doelstelling en beleidscontext

1.1 Doelstelling

Overstromingen volgen mekaar jaar na jaar op en drukken ons met de neus op de feiten. De combinatie van veel verspreide bebouwing en verharding en een waterbeleid dat eeuwenlang voornamelijk gericht was op het afvoeren van water, maakt Vlaanderen kwetsbaar voor de gevolgen van de klimaatverandering. Dit versterkt overstromingsrisico's en verminderde waterinfiltratie in de bodem. Er blijft ook steeds minder ruimte vrij om het water op te vangen bij hevige regenbuien. Bepaalde gebieden in Vlaanderen overstromen nu al met de regelmaat van de klok, vaak zelfs bij minimale neerslag.

Een duurzame en klimaatbestendige ruimtelijke ontwikkeling is slechts mogelijk door het afremmen van het bijkomend ruimtebeslag en het maximaal vrijwaren van de open ruimte. Dit principe is intussen bekend als de 'bouwshift'. Tegelijk moet de verhardingsgraad in de openruimte afnemen.

Om Vlaanderen beter te beschermen tegen zowel droogte als wateroverlast zette de Vlaamse Regering de Blue Deal op, om van Vlaanderen opnieuw een spons te maken door voldoende ruimte te voorzien voor water. Ruimte geven aan water is noodzakelijk in het kader van het voorkomen van droogte en overstromingen. Dit gebeurt door de watergevoelige gebieden te vrijwaren van verdere bebouwing en verharding, waardoor het waterbergend vermogen behouden blijft en stroomafwaarts gelegen dorpen en kernen gevrijwaard blijven van wateroverlast.

Om Vlaanderen klimaatrobuuster te maken is het bijgevolg cruciaal om gebieden met een groot waterbergend vermogen of overstromingsrisico niet meer te ontwikkelen voor harde bestemming (wonen, industrie, ...) en deze dusdanig in te richten dat we hun potentieel maximaal kunnen vrijwaren en benutten.

Deze gebieden worden daarom herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan of aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

1.2 Beleidscontext

1.2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Het is een visie die aangeeft hoe we in Vlaanderen best met onze ruimte omgaan. We moeten investeren in onze steden, zodat dit aangename plekken zijn om te wonen. Wat nog rest aan groen en open ruimte moeten we bewaren.

De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden geeft mee uitvoering aan het principe van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarbij gesteld wordt dat het fysisch systeem ruimtelijk structurerend is. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt in Vlaanderen bepaald door onder meer het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien. Het fysisch systeem, waaronder de hier te vrijwaren valleigebieden en andere overstromingsgevoelige gebieden, vormt hiermee het richtinggevend kader voor de ontwikkeling van natuur, bos, landbouw en landschap in het buitengebied.

1.2.2 Decreet Integraal Waterbeleid

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

Dit decreet legt de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid vast, waarbij de multifunctionaliteit van watersystemen sterk benadrukt wordt. Daarnaast bepaalt het hoe de watersystemen ingedeeld worden in stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten, bekkens en deelbekkens en vertaalt het die indeling in watersystemen door in de organisatiestructuur en de planning voor het integraal waterbeleid. Zo wordt er ook het kader mee vastgesteld voor de stroomgebiedbeheerplannen.

De stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027 werden vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juli 2022. Hierin is onder meer de actie 6_A_0022 opgenomen om gevolg te geven aan de startbeslissingen van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2.3 Blue deal

In de strijd tegen waterschaarste en droogte riep de Vlaamse Regering de Blue Deal in het leven om via tal van acties de strijd tegen waterschaarste en droogte op het terrein aan te gaan. De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden speelt in op het voorkomen van bijkomende verharding. Daarnaast kan de vrijgehouden open ruimte mee ingezet worden voor waterconservering. Het water kan in deze gebieden worden vastgehouden en krijgt de tijd om te infiltreren naar het grondwater.

1.2.4 Klimaatadaptatieplan

Het Vlaams klimaatadaptatieplan moet Vlaanderen verder voorbereiden op de effecten van de klimaatverandering en dit zowel op korte termijn, tegen 2030, alsook op langere termijn, tegen 2050. Natuurgebaseerde oplossingen en technologische innovatie worden daarbij onze belangrijkste bondgenoten.

Bij de afbakening van de watergevoelige openruimtegebieden bestaan er koppelkansen met onder meer de doelstelling voor bosuitbreiding. Het verkennen van het bebossingspotentieel in deze gebieden is dan ook expliciet opgenomen. Daarnaast zorgt de vrijwaring van deze gebieden voor de blijvende vastlegging van koolstof en buffering van wateroverlast.

1.3 Voortraject

In uitvoering van het Decreet Integraal Waterbeleid keurde de Vlaamse Regering op 30 januari 2009 de 11 bekkenbeheerplannen voor de periode 2008-2013 goed (VR 2009 3001 DOC. 0100). Deze waterbeheerplannen vormden het kader voor een heel gamma aan maatregelen m.b.t. het integraal waterbeheer. In elk van die 11 beheerplannen was een actie (A7) opgenomen om de bestemming te toetsen van een aantal zones gelegen in actueel of potentieel waterbergingsgebied of in waterconserveringsgebied.

De bekkensecretariaten kregen binnen de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) de taak om deze screening uit te voeren voor de 11.400 ha onbebouwde harde bestemmingen van het gewestplan die overlappen met deze voor het watersysteem belangrijke gebieden. Vanaf 2009 onderwierpen de bekkenstructuren deze gebieden aan een grondige analyse die o.a. dienst moest doen als onderbouwde input voor ruimtelijke planningsprocessen. Deze gebieden kregen de naam "signaalgebied"; het gaat om nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem.

In een eerste fase werden in 2009-2010 de meest relevante en prioritaire gebieden verspreid over gans Vlaanderen afgebakend, op basis van hun oppervlakte, omvang van de waterproblematiek en ontwikkelingsdruk. Hierbij werden nabijgelegen stukken gebundeld tot samenhangende gehelen met de nog niet ontwikkelde omgeving.

Voor 66 prioritaire gebieden werden binnen de CIW-fiches opgemaakt die zowel de wateraspecten als de ruimtelijke aspecten van deze signaalgebieden onderzochten, zowel vanuit juridisch als beleidsmatig oogpunt. Telkens werd ook een suggestie voor ontwikkelingsperspectief meegegeven vanuit het wateraspect met eventueel voorstel voor herbestemming. Meestal werd binnen het signaalgebied nog een opdeling gemaakt in deelgebieden, met afzonderlijke ontwikkelingsopties. Elk van deze fiches werd door het betrokken bekkenbestuur goedgekeurd, om tot een gedragen suggestie te komen. In 2013 volgde nog een tweede reeks van 17 signaalgebiedsfiches.

In 2013 besliste de Vlaamse Regering (VR 2013 2903 DOC. 0303-1) om deze signaalgebieden grondiger aan te pakken om het waterbergend vermogen van Vlaanderen te vrijwaren. Voor elk gebied waarvan blijkt dat het ontwikkelen volgens de huidige bestemming het overstromingsrisico verhoogt, werkte de CIW aan bijkomende voorwaarden of een alternatief ontwikkelingsperspectief. In die ontwerp-startbeslissingen werd ook gezocht naar het best in te zetten instrumentarium en de bijhorende initiatiefnemende overheid. In 2014 keurde de

Vlaamse Regering de vervolgotrajecten goed voor de eerste reeks van 66 signaalgebieden (VR 2014 2401 DOC. 0086 en VR 2014 0905 DOC.0724) en in 2015 volgde reeks 2 met 17 signaalgebieden (VR 2015 0805 DOC. 0454).

Vervolgens werd door de CIW en op basis van de meest recente gegevens over bestemming, bebouwing en overstromingsgevoeligheid een derde en laatste selectie gemaakt van nog 152 te onderzoeken signaalgebieden. Ook in deze laatste reeks werd in nauw overleg met de gemeentebesturen en de waterloopbeheerders gezocht naar een integrale toekomstvisie, waarbij zowel de waterproblematiek als ruimtelijke aspecten in rekening werden genomen voor het bepalen van het ontwikkelingsperspectief (watertoets, bijkomende voorwaarden of nieuwe functionele invulling). Op 31 maart 2017 keurde de Vlaamse Regering deze laatste reeks startbeslissingen goed (VR 2017 3103 DOC. 0313).

In de startbeslissingen die de Vlaamse Regering voor elk signaalgebied goedkeurde, werd na grondige analyse een vervolgotraject en een gebiedsgericht ontwikkelingsperspectief bepaald dat rekening houdt met het watersysteem en waarbij minstens het waterbergend vermogen behouden blijft. In die beslissingen zijn volgende zaken vastgelegd:

- het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied;
- het bestuur dat initiatief moet nemen;
- het instrument dat gebruikt moet worden om het ontwikkelingsperspectief te realiseren.

De vervolgstappen met betrekking tot de signaalgebieden gaan van een waterrobuuste inrichting binnen de geldende bestemming tot een (gedeeltelijke) herbestemming van het gebied met flankerende maatregelen. De signaalgebieden en de bijhorende beslissingen zijn terug te vinden op de geoloketten van www.signaalgebieden.be.

Er worden twee categorieën van vervolgotrajecten onderscheiden:

- Verscherpte watertoets. De geldende harde bestemming blijft behouden, maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaarden opgelegd worden voor de ontwikkeling van het gebied.
- Bouwvrije opgave. Delen van het signaalgebied moeten bouwvrij blijven en moeten bijgevolg een andere bestemming krijgen.

Uit voorgaande grondige analyses bleek dat 172 gebieden dermate belangrijk zijn voor de waterbeheersing dat er minstens in een deel niet meer gebouwd kan worden. Initieel werd vooropgesteld om deze gebieden met bouwvrije opgave via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te herbestemmen. Mede de lange doorlooptijd van een dergelijk planproces zorgde ervoor dat begin 2023 slechts een dertigtal signaalgebieden zijn herbested via een RUP (gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk).

Op vandaag lopen nog diverse planprocessen voor opmaak van een RUP om signaalgebieden te herbestemmen. Voor de andere gebieden zal de bouwvrije opgave vertaald worden via aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG) in uitvoering van artikel 5.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), ingevoerd bij decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.

In 2018 startte de CIW met de voorbereiding voor de aanduiding van deze watergevoelige openruimtegebieden, vertrekkende van de startbeslissingen van de Vlaamse Regering. Op 12 maart 2018 gaf de CIW goedkeuring aan het ontwerp voor de voorlopige aanduiding van 124 watergevoelige openruimtegebieden. Het voorstel kwam tot stand in overleg met de bekkensecretariaten, het departement Omgeving, de waterloopbeheerders en de betrokken gemeenten. Plannende overheden konden voor alle signaalgebieden aangeven of ze nog op korte termijn een planinitiatief zouden opstarten om zelf een herbesteding uit te voeren of ze verkozen om deze als WORG aan te duiden.

Begin mei 2018 vroeg de CIW advies aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten over het voorstel voor de voorlopige aanduiding. Vervolgens werd ook het kennisgevingsdossier voor het plan-m.e.r. ingediend en werd het ter inzage gelegd van 30 juli tot en met 30 augustus 2018. (voor advies zie hoofdstuk 4).

Gezien de nieuwe overstromingskaarten, zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 25 november 2022 (VR 2022 2511 DOC.1289), is een actualisatie van de ontwerpen vereist. Hierbij zal uiteraard ook rekening moeten gehouden worden met een geactualiseerde feitelijke en juridische toestand.

Bij de aanduiding van WORG zal de Vlaamse Regering zich niet beperken tot de 124 door de CIW voorbereide gebieden. Enerzijds zijn er 4 gebieden die intussen opgenomen zijn/worden in een RUP-proces, anderzijds zijn er

gebieden waarvoor de opmaak van een RUP niet langer prioritair is. Een eerste screening leverde 18 bijkomende gebieden op.

Met deze ontwerpbeslissing geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de vooropgestelde aanduiding van WORG voor het gebied 'Kasteel Ter Leyen' in Assenede (SG_R3_GKA_06).

2 Beschrijving van gebied en het watersysteem

2.1 Feitelijke toestand

De gebieden met een gezamenlijke oppervlakte van 6,7 ha zijn bijna volledig onbebouwd en bestaan uit akkers (voornamelijk de zone aan de Wildestraat), weiland en kleine landschapselementen (bomenrijen aansluitend op het kasteeldomein te beschouwen als bos). Enkele tuinconstructies en een wegverbinding naar het kasteeldomein liggen binnen de afbakening.

Figuur 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduiding begrenzing WORG



2.2 Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid

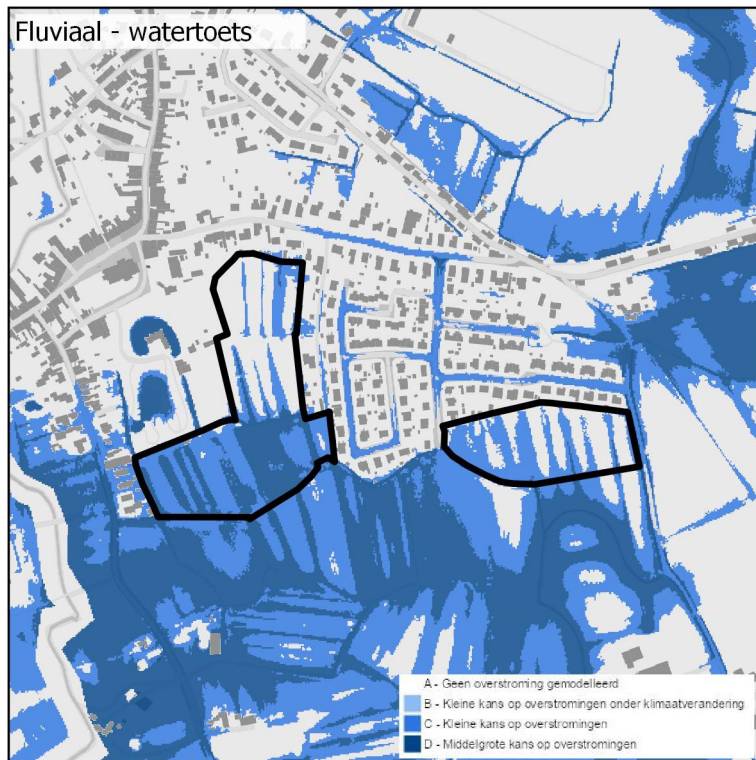
Watertoetskaarten - overstromingsgevoelige gebieden (VR 2022 2511 DOC.1289)

Het gebied wordt doorkruist door grachten en grenst in het oosten aan een waterloop 3^e categorie (VHA-code 53389).

Op de fluviale watertoetskaart werd voor de oostelijke zone vooral een kleine kans op overstromingen gemodelleerd vanuit de waterloop 3^e categorie via de noord-zuid georiënteerde grachten. Dit patroon is ook waarneembaar op de westelijke zone met dien verstande dat voor het WORG-deel ten zuiden van het kasteeldomein deze kans toeneemt tot een middelgrote kans op overstromingen en de kleine kans op overstromingen uitbreidt over de volledige percelen. De zones type C en D raken niet rechtstreeks aan de

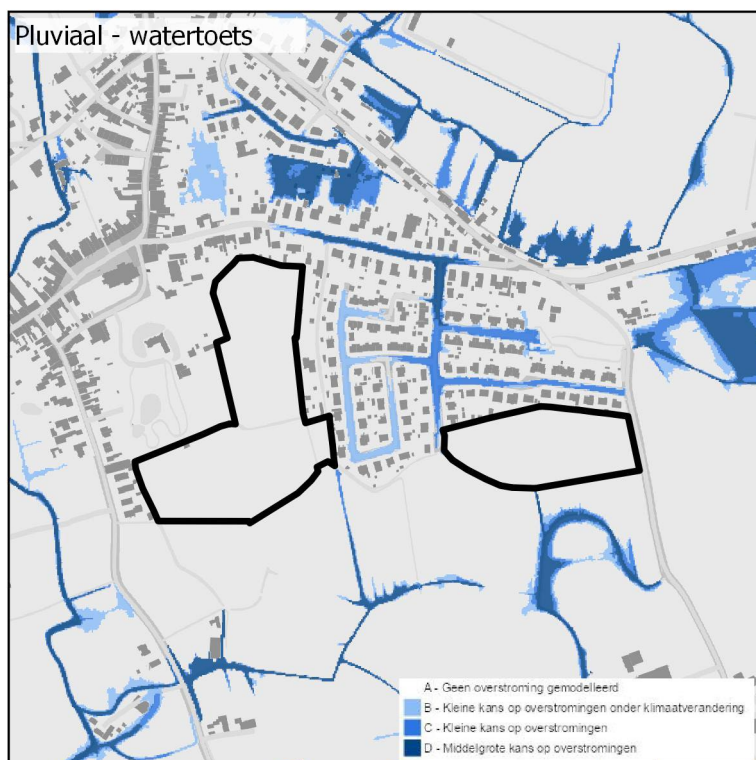
westelijk gelegen Isabellastroom. De fluviale overstromingen zijn afkomstig van overtoppingen van de omliggende waterlopen van 2^e en 3^e categorie.

Figuur 2. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Uit de pluviaal modellering blijkt dat er bij hevige neerslag ter plaatse quasi geen overstromingen zullen optreden in de zones van het WORG zelf. Het gebied zal vooral fungeren als opvang bij hogere afvoerdebieten van stroomopwaartse watervrachten.

Figuur 3. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal



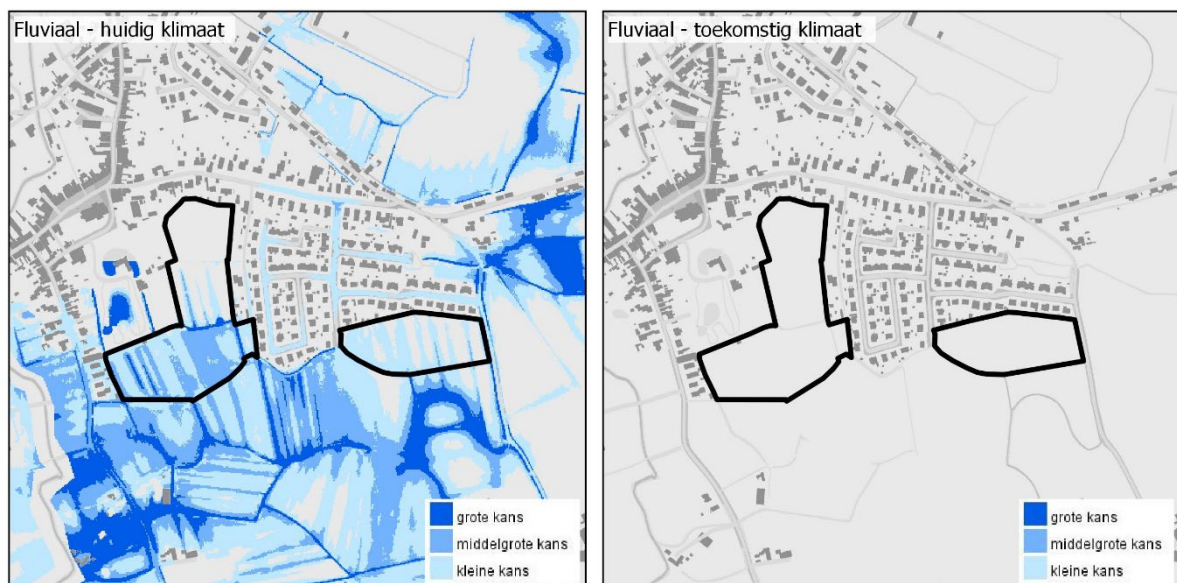
Overstromingsrichtlijn - overstromingsgevaarkaarten

Volgens artikel 6 van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) en artikel 1.7.3.1 § 3 van het Waterwetboek (VR 2018 1506 DOC.0638) moet de Vlaamse Regering zorgen voor alle significante bronnen van overstromingen en voor drie kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen, indien van toepassing). Daarbij werd ervoor gekozen om zowel kaarten voor het huidige klimaat als voor toekomstige klimaat (met klimaatprojectie 2050) op te maken.

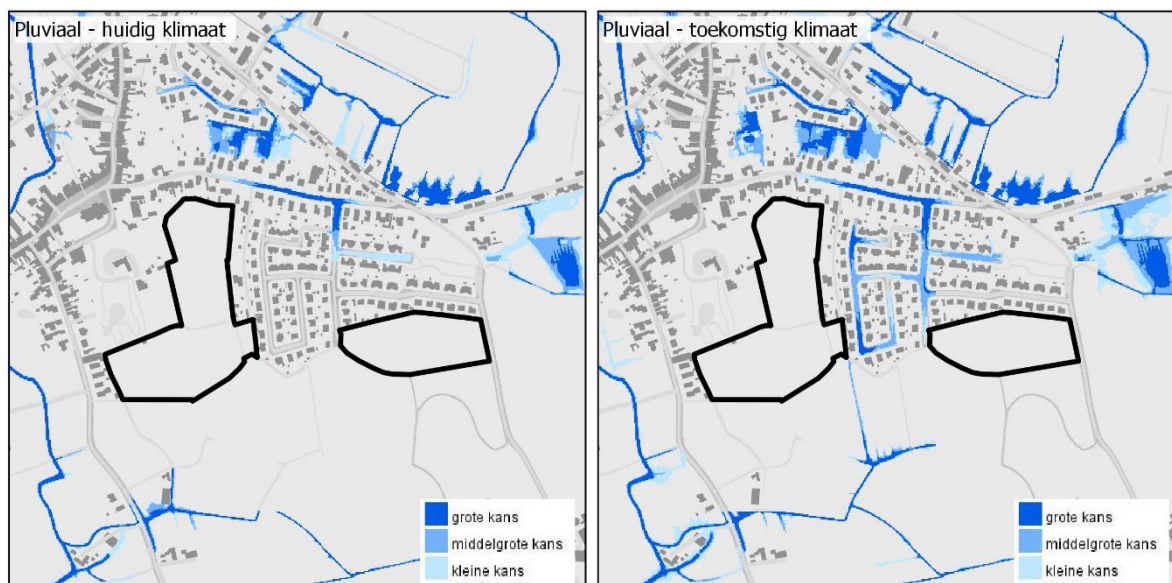
Deze overstromingsgevaarkaarten zijn de bron voor de watertoetskaarten en geven een meer gedetailleerd beeld van de overstromingskansen in diverse scenario's. Het algemene beeld is daarom gelijkaardig aan de kaarten hierboven, maar toont onder meer ook de grote kans op overstromingen.

Uit onderstaande kaarten zou geconcludeerd kunnen worden dat de beperkte fluviale overstromingsproblematiek in het toekomstig klimaat ook volledig zou verdwijnen. Niettemin lijkt ook in dit mogelijk toekomstig scenario de aanduiding van de zones als WORG te verantwoorden in het kader van de acties van het stroomgebiedbeheerplan (waterconserving, verdrogingsproblematiek zie hierna).

Figuur 4. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (fluviaal)



Figuur 5. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (pluviaal)



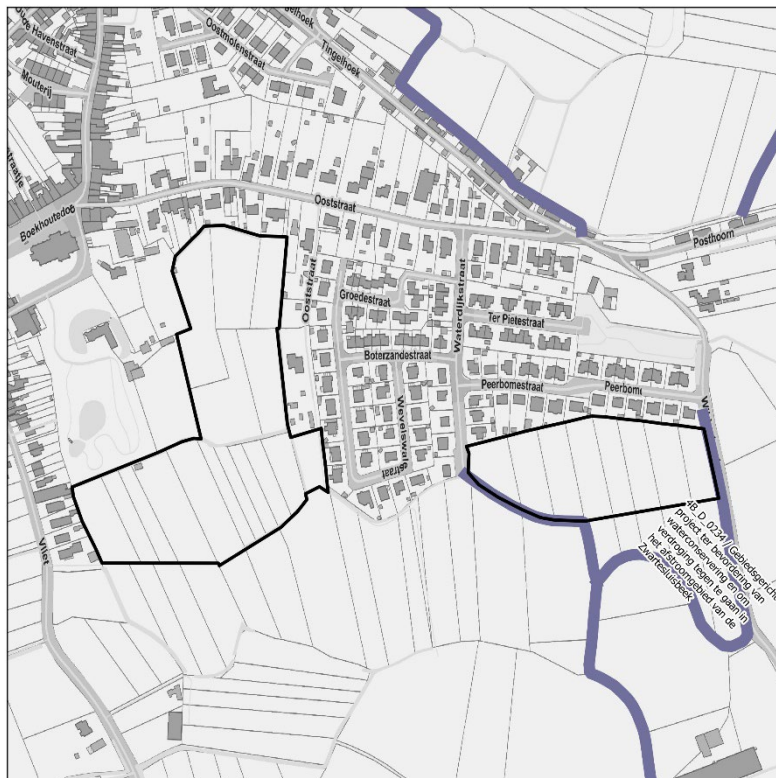
2.3 Stroomgebiedbeheerplan Bekken van de Gentse Kanalen

Het bekkenspecifieke deel voor het Bekken van de Gentse Kanalen van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027, werd voorbereid door de overlegstructuren van het Bekken van de Gentse Kanalen. Het werd samen met de andere onderdelen van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027, vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juli 2022.

In het bekkenspecifieke deel voor het bekken van de Gentse Kanalen zijn 7 speerpuntgebieden en 6 aandachtsgebieden aangeduid. De afstroomzone van het Leopoldkanaal staat aangeduid als aandachtsgebied klasse 4, waarbij de goede ecologische toestand tegen 2033 wordt vooropgesteld of later, met name van zodra natuurlijk herstel is ingetreden en mits uitvoering van acties opgenomen in SGBP3 en SGBP4.

Deze beslissing geeft uitvoering aan de generieke actie 6_A_0022 om gevolg te geven aan de startbeslissingen van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Figuur 6. Acties uit de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027)



2.4 Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering

Het signaalgebied 'Kasteel Ter Leyen' behoort tot het Bekken van de Gentse Kanalen.

Het signaalgebied is gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan tussen een kasteeldomein en een gerealiseerde woonwijk en ook ten zuiden van deze woonwijk en ten westen van de Wildestraat in de nabijheid van de Isabellastroom (2^{de} categorie) en een waterloop 3^e categorie (VHA-code 53389). Het signaalgebied is in gebruik als akkerland en weiland.

Op 5 november 2014 werd dit gebied door de Algemene Bekkenvergadering Bekken van de Gentse Kanalen geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt: *“Een aanzienlijke oppervlakte van het woonuitbreidingsgebied betreft effectief overstromingsgevoelig gebied.”*

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken waarbij de oostelijke zone nog verder werd opgedeeld in een zone 1a (zuid) en zone 1b (noord).

“Het signaalgebied is gelegen in poldergebied, dijken en kreekrestanten zijn typerend voor deze regio. Het gebied is gelegen ten zuiden van De Gravejansdijk-Boekhoutedorp-Posthoorndijk. Het gebied watert af via de Isabellastroom die ter hoogte van het centrum van Boekhoute sifonneert onder de Gravejansdijk (Graafjanstraat). Op zijn beurt watert de Isabellastroom uit in de Zwartesluisbeek en het Leopoldkanaal die kunstmatig ontwaterd wordt via het Isabellagemaal richting Braakman en de Westerschelde in Nederland.

Zone 1 (aanpalend Kasteel Ter Leyen) kan opgedeeld worden in 2 delen op basis van de hoogteligging en watergevoeligheid. Zone 1a, ten zuiden van Kasteel Ter Leyen, is het laagst gelegen tussen de 3 en 3,25 mTAW. Zone 1b bevindt zich samen met zone 2 tussen de 3,25 en 3,50 m TAW. In het zuidelijke deel van zone 2 is een gracht aanwezig die zich op hetzelfde niveau bevindt als de laagste zones van zone 1a.

Het signaalgebied is niet aangeduid als Recent Overstroomd Gebied (ROG). Net stroomopwaarts in het centrum van Boekhoute ter hoogte van de Ooststraat, Waterdijkstraat, Oostmolenstraat zouden er wel enkele woonwijken zijn die gevoelig zijn voor overstromingen, deze zones zijn niet aangeduid op de kaart van recent overstroomde gebieden.

Op basis van de watertoetskaart van overstromingsgevoelige gebieden kan gesteld worden dat het grootste deel van zone 1a gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied, ook deels mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Zone 1b is niet aangeduid als effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied alsook zone 2 met uitzondering van de zuidelijke rand van zone 2 die aangeduid staat als effectief overstromingsgevoelig.”

De Vlaamse Regering nam op 31 maart 2017 een startbeslissing over het signaalgebied Kasteel Ter Leyen en opteerde voor een deels bouwvrije opgave voor het gebied. De conclusie van de gebiedsfiche voor het signaalgebied Kasteel Ter Leyen luidde:

“Het zuidelijke deel van het gebied Ter Leyen (zone 1a) is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Voor het grootste deel van dit effectief overstromingsgevoelig gebied wordt ingeschat dat het gebied eens in de 10 à 100 jaar overstroomt. Zone 1b en zone 2 kennen een kleine overstromingskans (eens in de 1000 jaar). Gelet op de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de status van beschermd landschap van de volledige zone 1 (zone 1a en 1b) wordt een nieuwe functionele invulling voor het signaalgebied zone 1a en 1b voorzien (scenario C). Voor zone 2 van het signaalgebied wordt een verscherpte watertoets toegepast (scenario B).”

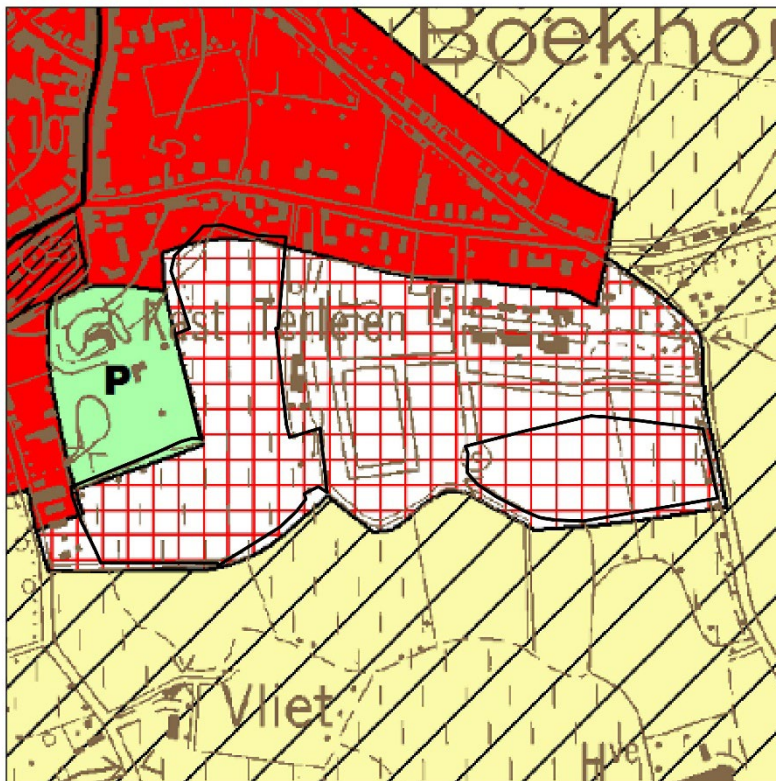
Link naar fiche signaalgebied:

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/sq_r3_gka_06_assenede_kasteelterleyen_def

2.5 Juridische toestand

Het gebied is gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan.

Figuur 7. Gewestplan



2.6 Gemeentelijke structuurplannen

In het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Assenede (definitieve vaststelling 20 november 2008) wordt het woonuitbreidingsgebied bij de kern van Boekhouten vermeld bij de gebieden waar het aansnijden voor woningbouw niet wenselijk werd geacht. Deze gebieden zouden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) herbestemd worden in functie van groen of openruimte structuur. Onder de 'Open Ruimte Structuur' werden ook de Isabellastroom geselecteerd als element van lokaal belang, als uit te bouwen en te versterken openruimte gebied om uit te bouwen op het vlak van waterbeheer en natuurverbinding.

In het richtinggevend deel van het GRS wordt gebied 13b Ter Leyen Boekhouten werd gespecificeerd dat het westelijke deel van het woonuitbreidingsgebied dat aansluit bij het kasteelpark 'Ter Leyen' en gelegen is binnen het beschermd landschap niet ontwikkeld wordt voor woningbouw. Er zou een herbestemming naar een open ruimtiefunctie worden vastgelegd. (Gebied 13a Wildestraat – Peerbomestraat Boekhouten werd destijds nog gezien als gebied met een ontwikkelingsperspectief op middellange termijn)

3 Onderzoek sectorale wetgeving

3.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage verloopt via de generieke procedure. De procedure start met de opmaak van een kennisgeving.

Een kennisgeving bevat onder andere een beschrijving van het voorgenomen plan en een voorstel van de wijze waarop het milieuonderzoek zal uitgevoerd worden. De kennisgevingsnota voor de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden werd van 30 juli tot en met 30 augustus 2018 ter inzage gelegd. Het Team Mer stelde, rekening houdend met de adviezen en inspraak, richtlijnen op voor de opmaak van het eigenlijke plan-MER.

Op basis van de richtlijnen werd het ontwerp-plan-MER opgemaakt door deskundigen onder leiding van een erkend MER-coördinator. Na een verwerking van de opmerkingen, is het (ontwerp) plan-MER klaar voor het openbaar onderzoek.

Tijdens het openbaar onderzoek kunnen burgers en adviesinstanties opmerkingen geven op het ontwerpplan én het (ontwerp) plan-MER. Opmerkingen en adviezen kunnen aanleiding geven tot aanpassingen en aanvullingen aan het plan en het plan-MER. Vóór de definitieve vaststelling van het plan, keurt het Team Mer het plan-MER goed.

Op basis van het gevoerde milieueffectenonderzoek worden geen significante negatieve effecten op de leefomgeving verwacht. In het ontwerp van plan-MER worden geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht. Het ontwerp plan-MER wordt samen met het besluit houdende de voorlopige aanduiding ter inzage gelegd in het openbaar onderzoek.

3.2 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen (i.e. inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn) enerzijds en aandachtsgebieden (zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage) anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, toetste de dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Omgeving het voorgenomen plan af aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR het plangebied niet binnen de consultatiezone van Seveso-inrichtingen ligt;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;

besliste de dienst VR op 27 juli 2023 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

3.3 VEN-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, leidend tot het behoud van het bouwvrije karakter, en de daar toegelaten functies hebben geen negatieve impact op natuurwaarden of VEN-gebieden. Het gebied is niet in of nabij een VEN-gebied gelegen. VEN-gebieden van 'Het Meetjeslands krekengebied West' (id 197, gebiedsnummer 201_1) liggen respectievelijk op ca. 820 m zuidoostelijk en ca. 830 m noordoostelijk.

3.4 Onroerendgoed-toets

De westelijke WORG-zone (palend aan het kasteeldomein) ligt grotendeels (uitgezonderd deel van perceel 0971/00E000) in het beschermde cultuurhistorisch landschap 'Kasteeldomein Ter Leyen' waarin ook het westelijk gelegen parkgebied met monument 'Kasteeldomein Ter Leyen: landhuis' zijn opgenomen.

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt als positief beschouwd gezien deze gebieden hierdoor vrijgesteld worden van grootschalig wijziging van het landgebruik en ingrepen in de bodem. Ook indirecte effecten op de omliggende gebieden worden hierdoor voorkomen. Bij de adviesronde opgenomen in de

¹ Europese richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

startbeslissing van het signaalgebied beoordeelde Onroerend Erfgoed de aanduiding van het deel van het cultuurhistorisch landschap als signaalgebied als volgt:

“De huidige bestemming van bovengenoemde percelen volgens het gewestplan is woonuitbreidingsgebied. Gezien de bovengenoemde direct werkende normen uit het Onroerenderfgoeddecreet en het beschermingsbesluit van 11 januari 1977 zal het uitvoeren van de huidige bestemming het erfgoed schaden en ingaan tegen direct werkende normen. Het herwerken van de bestemmingsvoorschriften zodat er geen tegenstrijdigheden zijn met de direct werkende normen vanuit Onroerend Erfgoed en waar het waterbeleid beter van wordt, komt ook de erfgoedwaarden van dit gebied ten goede.”

4 Advies lokale besturen

Op 24 mei 2018 werd een ontwerp-afbakening door het CIW overgemaakt aan de betrokken colleges van burgemeester en schepenen.

Op 19 juni 2018 besliste het college van burgemeester en schepenen van Assenede om het voorstel van afbakeningen (voorwaardelijk) gunstig te adviseren: “... ”

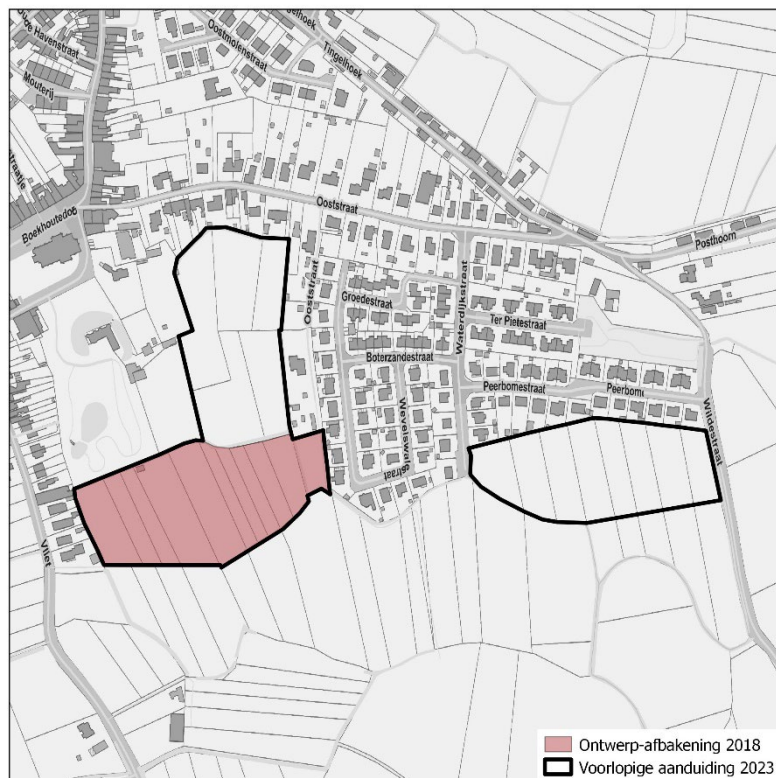
Artikel 1 - Het college gaat akkoord met het voorstel van WORG zoals voorgesteld in het schrijven van de Coördinatiecommissie op datum van 24.05.2018.

Art.2 - Het college van burgemeester en schepenen herhaalt de opmerking dat het gebied in de Kloosterstraat in de toekomst steeds toegankelijk moet zijn, en dat de mogelijkheid moet voorzien worden om een toegangsweg aan te leggen. ...”

De voorwaarde in art. 2 had hierbij betrekking op de aanduiding van het gebied ‘Sasdijkstraat’ (WO-SG-R3-GKA-05-a) als WORG en is dus niet relevant voor dit gebied “Kasteel ter Leyen”.

In functie van de voorlopige aanduiding als WORG werd de plancontour ten opzichte van de ontwerp-afbakening uitgebreid op basis van de meest actuele overstromingskans (zie 2.2) en de beslissing van de Vlaamse Regering van 31 maart 2017 met betrekking tot het oorspronkelijke signaalgebied.

Figuur 8. Actualisatie ontwerp-afbakening



5 Rechtsgevolgen

De aanduiding als WORG heeft geen andere rechtsgevolgen dan deze vermeld in artikel 5.6.8, VCRO.

Ingevolge de bepalingen van artikel 5.6.8, §6, VCRO, komen eigenaars van gronden die gelegen zijn binnen een definitief aangeduid watergevoelig openruimtegebied in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding, met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze die gelden voor de planschadevergoeding, zoals deze vooropgesteld wordt met het Instrumentendecreet. Ingevolge de daarin opgenomen harmonisering en aanpassing van de compenserende vergoedingen, wordt die eigenaarsvergoeding bepaald op basis van een schaderapport van de landcommissies.

5.1 Stedenbouwkundige voorschriften

Het voorschrift wordt bepaald door artikel 5.6.8, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Ter informatie wordt hierbij de tekst zoals geldig op datum van deze voorlopige aanduiding weergegeven:

Binnen de aangeduide watergevoelige openruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet worden overschreden, zijn alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies, vermeld in het eerste lid, toegelaten:

1° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

2° het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;

4° handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of om wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen;

5° handelingen voor natuurbehoud en landschapszorg.

De mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in titel IV, hoofdstuk 4, zijn van overeenkomstige toepassing in de aldus aangeduide gebieden.

5.2 Verkavelingen en principiële akkoorden

Zoals bepaald in artikel 5.6.8, §4, VCRO heeft de definitieve aanduiding als watergevoelig openruimtegebied van rechtswege het verval tot gevolg van onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingen die liggen binnen het watergevoelig openruimtegebied. Ook principiële akkoorden vervallen van rechtswege.

Er zijn binnen de aanduiding geen niet-vervallen verkavelingen of principiële akkoorden (PRIAK) gekend.

5.3 Ruimtebalans

In dit watergevoelig gebied zijn volgende bestemmingen gelegen die niet meer gerealiseerd kunnen worden na definitieve aanduiding.

| Bestemmingscategorie | |
|------------------------|--------|
| Woonuitbreidingsgebied | 6,7 ha |

6 Conclusie

De aanduiding is conform het ontwikkelingsperspectief zoals gemotiveerd in eerdere beslissingen van de Vlaamse Regering over het signaalgebied (VR 2017 3103 DOC. 0313).

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden tonen voor grote delen van de gebieden een kleine tot middelgrote overstromingskans. Vrijwaring van het gebied voor verder bebouwing is aangewezen en ondersteunt de uitvoering van acties uit het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 ter realisatie van bijkomende waterberging.

Er bestaat een conflict tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem. Om die reden wordt het gebied 'Kasteel ter Leyen' in Assenede voorlopig aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.