

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BEVEREN

Ontwerp richtinggevend deel

Identificatienummer : 104847356/ksl

Datum	Status/beschrijving revisie	Paraaf
juni 2006	definitief vastgesteld ontwerp GR 27-06-2006	

Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren

**Stationsstraat 2
9120 BEVEREN**

Opdrachthouder

Tijdelijke vereniging Irtas - Soresma



Contractmanager

- Jan Parys / ruimtelijk planner

Medewerkers

- Koen Janssens / ruimtelijk planner
- Koen Slabbaert / ruimtelijk planner
- Gaspar Bosteels / ruimtelijk planner



INHOUD

1	<u>AANZET TOT RUIMTELIJKE VISIE</u>	4
1.1	UITGANGSHOUDING	4
1.1.1	Algemeen	4
1.1.2	Toepassing voor Beveren	5
1.2	 Globale ruimtelijke visie	6
1.3	 Concepten voor de ruimtelijke ontwikkeling	7
1.3.1	Concepten m.b.t. de Stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele	7
1.3.2	Concepten m.b.t. Noordelijke hoofdruimte	10
1.3.3	Concepten m.b.t. tot de Zuidelijke hoofdruimte	12
2	<u>GEWENSTE DEELSTRUCTUREN</u>	14
2.1	GEWENSTE NATUUR- EN BOSSTRUCTUUR	14
2.1.1	Het fysisch systeem als basis	14
2.1.2	Uitgangspunten	14
2.1.3	Visie	14
2.1.4	Integraal waterbeheer	15
2.1.5	Bovenlokale natuurlijke structuur	16
2.1.6	Lokale natuurlijke structuur	17
2.2	GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR	21
2.2.1	Visie	21
2.2.2	Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën	23
2.2.3	Ontwikkelingsvisie zonevreemde woningen	27
2.2.4	Woningbouwprogrammatie	31
2.3	GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR	48
2.3.1	Visie	48
2.3.2	Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën	48
2.3.3	Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven	54
2.3.4	Ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde handel en horeca-activiteiten	58
2.4	GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR	59
2.4.1	Visie	59
2.4.2	Concept	60
2.4.3	Ontwikkelingsperspectieven	60
2.5	GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR	64
2.5.1	Uitgangspunten	64
2.5.2	Visie	64
2.5.3	Concept	64
2.5.4	Elementen van de gewenste landschapsstructuur	64
2.6	GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR	68
2.6.1	Uitgangspunten	68
2.6.2	Visie	68
2.6.3	Selectie van lokale recreatieve knooppunten	71
2.7	GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR	72
2.7.1	Uitgangspunt	72
2.7.2	Visie	72
2.7.3	Wegencategorisering	73
2.7.4	Uitwerken van een sturend parkeerbeleid	74
2.7.5	Uitbouw van een fijnmazig en geïntegreerd fietsroutenet	75
2.7.6	Uitbouwen van het openbaar vervoer	77
2.7.7	Aandacht voor pijpleidingen en elektriciteitsleidingen	77
2.7.8	Strategische projecten	78

3	<u>GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN</u>	84
3.1	STEDELIJKE HOOFDRUIMTE BEVEREN – MELSELE	84
3.1.1	Globale visie	84
3.1.2	Stedelijke kern Beveren	86
3.1.3	Voorstedelijke woonkern Melsele	95
3.2	WAASLANDHAVEN	101
3.3	NOORDELIJKE HOOFDRUIMTE	105
3.3.1	Het poldergebied	105
3.3.2	Hoofddorp Kieldrecht	107
3.3.3	Woonkern Verrebroek	110
3.3.4	Woonkern Kallo	114
3.4	ZUIDELIJKE HOOFDRUIMTE	120
3.4.1	Openruimtegebied ten noorden van Beveren-Melsele	120
3.4.2	Hoofddorp Vrasene	120
3.4.3	Land- en tuinbouwgebied in de zuidelijke helft van Beveren	123
3.4.4	Woonkern Haasdonk	123
3.4.5	Bosgebied De Westakkers	125
4	<u>WATERTOETS</u>	126

KAARTEN

35. globale gewenste ruimtelijke structuur
36. gewenste natuurlijke structuur
37. woonprogrammatie Beveren-Melsele
38. woonprogrammatie overige kernen
39. toeristisch-recreatieve structuur
40. wegencategorisering
41. gewenst fietsnetwerk
42. ruimtelijk concept voor de N70
43. ruimtelijk concept voor de N450
44. gewenste ruimtelijke structuur stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele
45. gewenste ruimtelijke structuur stedelijke kern Beveren
46. gewenste ruimtelijke structuur voorstedelijke woonkern Melsele
47. gewenste ruimtelijke structuur hoofddorp Kieldrecht
48. gewenste ruimtelijke structuur woonkern Verrebroek
49. gewenste ruimtelijke structuur woonkern Kallo
50. gewenste ruimtelijke structuur hoofddorp Vrasene
51. gewenste ruimtelijke structuur woonkern Haasdonk
52. watertoets

1 AANZET TOT RUIMTELIJKE VISIE

1.1 UITGANGSHOUDING

1.1.1 Algemeen

De uitgangshouding van waaruit de ruimtelijke structuur wordt bekeken, steunt op de grote lijnen van de filosofie die aan de basis ligt van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. De kans op tegenstrijdigheden tussen het gemeentelijk structuurplan en de hogere structuurplannen wordt hierdoor verminderd. Hieronder gaan we nog even dieper in op de uitgangshouding die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹ is geformuleerd. Een drietal ruimtelijke begrippen vormen het fundament van de ruimtelijke visie.

Zuinig omspringen met de ruimte

Vermits de ruimte in Vlaanderen schaars is en talrijke menselijke activiteiten en behoeften er gebruik van maken, is het noodzakelijk er zuinig mee om te springen.

De bescherming van de natuur en landschapswaarden moet aandacht krijgen, maar ook de landbouw als gebruiker van deze open ruimte moet worden beschermd. Verdichting en bundeling van menselijke activiteiten is een basis voor een goed ruimtelijk beleid.

Het beleid afstemmen op de draagkracht van het gebied

Draagkracht is de mate waarin de menselijke activiteiten binnen een bepaalde ruimte kunnen plaatsvinden zonder met elkaar in conflict te treden. Draagkracht betekent ook dat de natuurlijke en ecologische werking van het fysisch systeem niet in het gevaar worden gebracht. Erg belangrijk in dit verband is het begrip evenwicht. Het behoud van het evenwicht is immers een voorwaarde voor zowel de geleidelijke en duurzame ontwikkelingen, als voor het beoogde effect van de gewenste veranderingen.

Het is niet eenvoudig om die draagkracht van een gebied vast te leggen. Draagkracht is plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden. Nochtans moet een goed ruimtelijk beleid de draagkracht als norm voor ogen houden bij het nemen van beslissingen. Daarom kan het zinvol zijn de draagkracht aan de hand van een aantal criteria vast te leggen en indien nodig randvoorwaarden op te stellen om deze te handhaven.

Het begrip "duurzame ruimtelijke ontwikkeling" is een belangrijke uitgangshouding.²

Aandacht besteden aan de kwaliteit van de ruimte

De ruimte heeft voor de mens een bepaalde verschijningsvorm. Het begrip kwaliteit kan daarbij opgevat worden als een waardering van die ruimte, waarbij een oordeel of een wenselijkheid wordt uitgedrukt. Waardering van een plek, een gebied of een object handelt in eerste instantie niet over de intrinsieke kenmerken ervan maar om de waarde die eraan gehecht wordt. Deze kan, afhankelijk van de betrokkenheid van de persoon, de weersgesteldheid, de omgeving, e.d. zowel positief als negatief ervaren worden. Door het uitbouwen van een goede ruimtelijke ordening en door aandacht te schenken aan de kwaliteit en de vormgeving van de ingrepen kan een positieve waardering en beleving ontstaan.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, integrale versie ; Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap –AROHM Afdeling ruimtelijke planning, Brussel 1997

² " Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien" Agenda 21- Verenigde Naties in Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, AROHM afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel 1998.

1.1.2 Toepassing voor Beveren

De toepassing van de globale uitgangshouding kan als volgt voor Beveren worden geformuleerd.

Het fysisch systeem als basis voor de verdere ontwikkeling

De ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het verleden steeds geënt geweest op het fysisch systeem. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. Grootschalige ontwikkelingen en infrastructuren kunnen ontwikkeld worden los van dit systeem. Het streven is er echter om nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op dit fysisch systeem.

Bundelen van activiteiten en ontwikkelingen in het stedelijk gebied en de woonkernen

Verdichting, inbreiding en bundeling van de menselijke activiteiten zijn belangrijke voorwaarden voor een goed ruimtelijk beleid. Bundelen van activiteiten in het kleinstedelijk gebied Beveren en de woonkernen verhoogt de leefbaarheid van de kernen. Door het wonen, de bedrijvigheid en de voorzieningen te concentreren in de kernen is het mogelijk om de open ruimte te vrijwaren voor de landbouw en natuur.

De open ruimte voorbehouden voor essentiële openruimtefuncties

Vermits de kwalitatieve open ruimte schaars wordt in Vlaanderen en in Beveren is het noodzakelijk er voorzichtig mee om te springen. Grondgebonden landbouw in hoofdzaak en natuur zijn structuurbepalend voor het buitengebied in de gemeente en dienen gevrijwaard om een duurzame ontwikkeling naar de toekomst toe te garanderen. Het beschermen en ondersteunen van de grondgebonden landbouw en ontwikkelen van de natuur is daarbij een vereiste.

Streven naar gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit

De nodige condities dienen geschapen om een duurzame landbouw en natuurontwikkeling mogelijk te maken en de leefbaarheid van de kernen te garanderen. Dit hangt samen met de draagkracht van een gebied en de mate waarin invloeden in een gebied kunnen toegelaten worden.

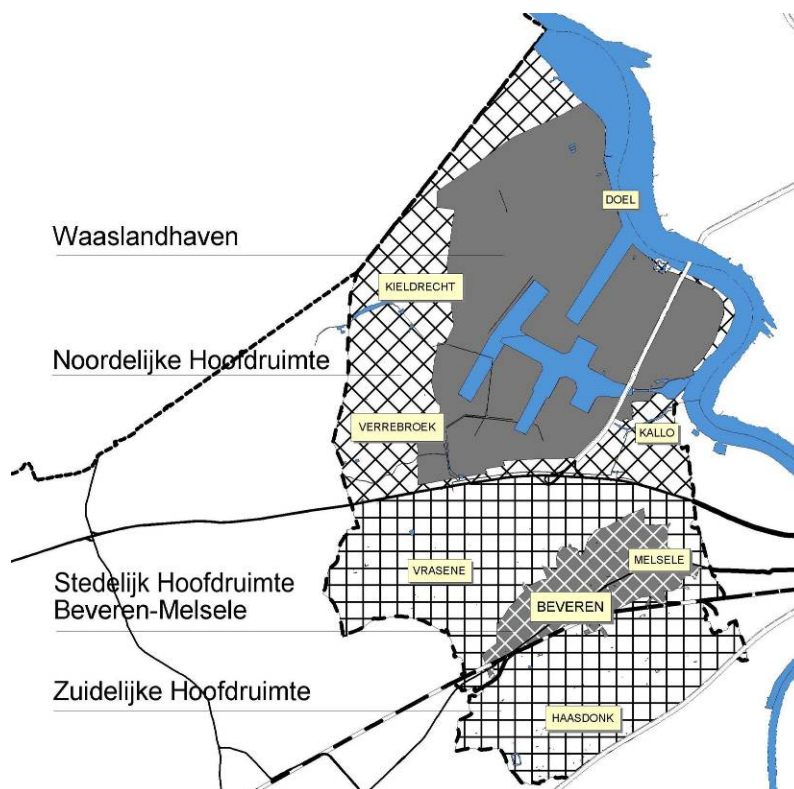
Aandacht voor de verschijningsvorm van de ruimte

Niet alleen dient aandacht besteed aan de verschijningsvorm van de bebouwde ruimte en het landschap, streefdoel is de beeldwaarde van de publieke ruimte te verhogen. Aan de publieke ruimte en het openbaar domein, zeker de plekken die de beeldwaarde van Beveren bepalen moet veel aandacht besteed worden.

1.2 GLOBALE RUIMTELIJKE VISIE

kaart 35 – globale gewenste ruimtelijke structuur

Naar indeling toe, wordt de structuur die in het informatief deel uitgewerkt is verder gehanteerd. Dit betekent dat een onderscheid wordt gemaakt tussen de stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele, de Waaslandhaven en de Noordelijke en Zuidelijke hoofdruimten. Het betreft vier soorten gebieden met een verschillend ontwikkelingsprofiel.



De **Waaslandhaven** kent de grootste dynamiek. Het voormalige polderlandschap is er volledig verdwenen in functie van havenexpansie en bedrijvigheid. De ruimte wordt sterk gedomineerd door grootschalige infrastructuur en de aanwezigheid van bovenlokale functies zoals de havendokken, industrieterreinen, logistieke zones, snelwegen en ontsluitingswegen. Een aantal nieuwe grootschalige ontwikkelingen worden uitgebouwd in het noorden van de Waaslandhaven rond de uitbouw van het Deurganckdok. In de rand van het havengebied bevinden zich bufferstroken en werden een aantal nieuwe natuurgebieden ontwikkeld.

De ontwikkeling van de Waaslandhaven is in handen van de andere overheden. **Visie en ruimtelijke concepten** voor de verdere uitbouw worden bepaald **in het strategisch plan voor de Waaslandhaven**. De gemeente heeft hier vooral een adviserende functie. Voor een verdere uitwerking van de ruimtelijke visie op de Waaslandhaven wordt verwezen naar dit Strategisch plan Waaslandhaven.

Het ontwikkelingsperspectief voor de **Stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele** is dat van gebied met een sterke ruimtelijke dynamiek, geconcentreerd rond de hoofdstraat N70, waar diverse lokale en bovenlokale functies aanwezig zijn: de N70 als hoofdstraat; de stedelijke kern van Beveren met zijn veelzijdigheid aan functies en de voorstedelijke kern van Melsele met een wat lagere dynamiek en woondensiteit; Meerminnedam en Cortewalle als kleinstedelijke recreatieruimten; bijkomende lokale bedrijvigheid in het Doornpark en de voormalige LU-terreinen, ...

De **Noordelijke en Zuidelijke hoofdruimte concentreren voornamelijk openruimtefuncties** en de woonkernen in het buitengebied. Het gaat om de dorpskernen Doel, Kieldrecht, Verrebroek en Kallo en de kernen Vrasene en Haasdonk, de landschappelijk waardevolle polders, het zuidelijk land- en

tuinbouwgebied en het bosgebied “De Westakkers”. De ontwikkelingsperspectieven zijn er vooral gericht op het behoud als landbouwgebieden.

De **Noordelijke Hoofdruimte** is een uitgesproken landbouwgebied voornamelijk gericht op de grondgebonden landbouw. In aansluiting met de kernen zijn er nog mogelijkheden voor wonen, lokale bedrijvigheid en recreatie. Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van openruimtefuncties (natuur, recreatief medegebruik, ...) en staat sterk onder druk van de havenexpansie.

De **Zuidelijke hoofdruimte** is een open tot halfopen landschap met een gaaf landschapskarakter. Naast de grondgebonden landbouw vinden we er veehouderijen en tuinbouwbedrijven terug. Voor deze laatste bedrijven wordt een stimuleringsbeleid uitgewerkt. Het bosgebied Westakkers op de grens met Sint-Niklaas is een uitvalsbasis voor recreatie. Bedrijvenzone Schaarbeek aan het afrittencomplex van de E17 kan worden afgewerkt.

Op de **kaart 35 “gewenste ruimtelijke structuur”** is de gewenste ontwikkeling van Beveren weergegeven. De voornaamste elementen zijn:

- onderscheid tussen de stedelijke hoofdruimte en de landelijke deelgebieden errond;
- de verschillende dorpskernen met een eigen ontwikkelingsperspectief;
- de Scheldevallei en het krekensysteem als ruggengraat van de natuurlijke structuur;
- nieuwe natuurgebieden in ontwikkeling aan de rand van de Waaslandhaven;
- diverse zones voor lokale en bovenlokale bedrijven;
- onderscheid in de landbouwgebieden gericht op de specifieke agrarische geschiktheden;
- de uitbouw van recreatieve terreinen aansluitend bij de kernen;
- de ontwikkeling van groen- en bosgebieden al dan niet met recreatieve mogelijkheden.

1.3 CONCEPTEN VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Een ruimtelijk concept is de kernachtige en bondige vertaling van de visie in ruimtelijke termen. Het geeft de principes weer ten aanzien van de ontwikkeling van de ruimtelijke structuur en de invulling ervan. Concepten bepalen de ordeningsbeginselen die aan de basis liggen van de gewenste ruimtelijke structuur. Concepten zijn realiseerbaar en kunnen vertaald worden in een project of te realiseren maatregelen. Volgende conceptelementen geven een schematisch beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Beveren.

1.3.1 Concepten m.b.t. de Stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele



Stedelijk gebied met twee ontwikkelingspolen

De stedelijke hoofdruimte is een gebied met grote dynamiek. Beveren en Melsele vormen de twee kerngebieden voor wonen, bedrijvigheid en voorzieningen met de N70 als hoofdstraat.

Het beleid is er gericht op kernversterking en kwalitatieve inbreiding, samen met de inrichting van het openbaar domein en de uitbouw van een duidelijke verkeersstructuur.

Hierbij wordt geopteerd voor een tweepolige structuur, waarbij het zwaartepunt van de ontwikkelingen in de stedelijke kern Beveren ligt en Melsele een meer ondersteunende rol vervult als voorstedelijke kern.

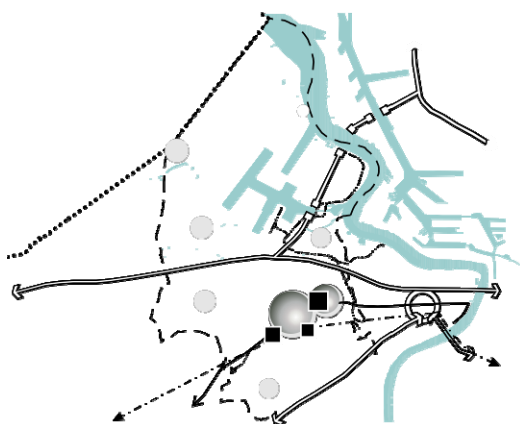
Selectief verdichten van het stedelijk gebied



Het stedelijk gebied heeft een taakstelling inzake wonen en bedrijvigheid. Naast het versterken van de stedelijke woongebieden moet de kwaliteit van het oudere woningbestand verbeterd worden.

Grote woonuitbreidingsgebieden worden gefaseerd en na weloverwogen keuzes aangesneden. Het stedelijk wonen vergroot het draagvlak voor stedelijke voorzieningen en dienstverlening. In bepaalde wijken te Beveren en Melsele is de dichtheid reeds zeer hoog. Aandacht wordt hier besteed aan groen en open ruimte binnen de woonomgeving.

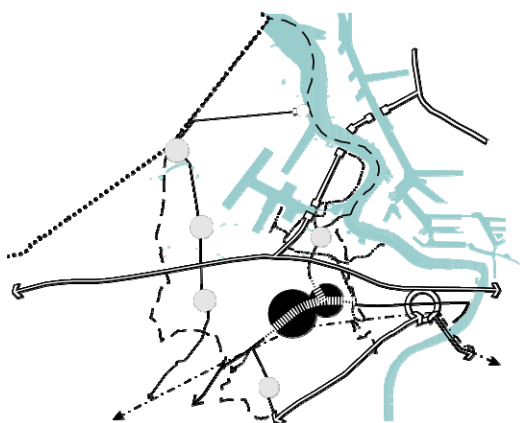
Uitbouwen van een gedifferentieerd bedrijfsbeleid



De werkgelegenheid zal in de gemeente Beveren verder gestimuleerd worden. Dit betekent het uitbouwen van bedrijfsactiviteiten met aandacht voor de ruimtelijke, verkeerskundige en milieuhygiënische randvoorwaarden. Het optimaliseren en versterken van bestaande bedrijfsterrainen vormt een belangrijk uitgangspunt. Hierbij zal o.a. werk gemaakt worden van het geven van een zinvolle invulling aan het bedrijfsterein Lu.

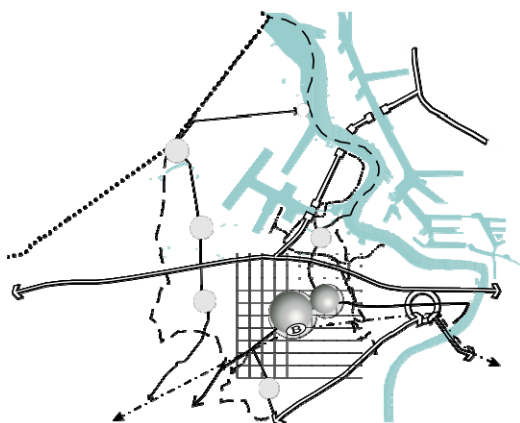
Waar mogelijk wordt voor de zonevreemde bedrijven een oplossing uitgewerkt onder de vorm van kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden. De krijtlijnen hiervoor worden uitgezet in het GRS.

Beveren – Melsele verkeersleefbaar houden



De leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kernen wordt vandaag gehypothecerd door de verkeersoverlast; mede het gevolg van de congestie op de E17. De bestaande verkeers- en vervoersstructuur dient te worden geoptimaliseerd. Dit noopt tot een goede bereikbaarheid en ontsluiting van het stedelijke woongebied en de verschillende voorzieningen. Daarnaast dienen de bedrijfsgebieden goed ontsloten te worden richting hoofdwegennet, zonder dat de woongebieden hiervan te veel hinder ondervinden.

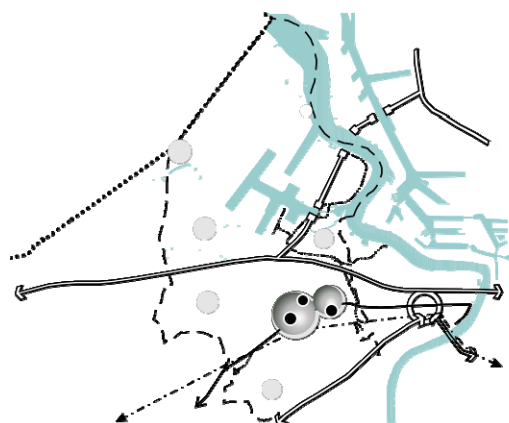
Door herinrichting van gebieden in de stedelijke kern kan de verblijfskwaliteit van de ruimte en de inrichting van het openbaar domein gevoelig verbeterd worden.



Verder uitbouwen van een fietspadennet en aantrekkelijk openbaar vervoer

Gezien het belang van de bereikbaarheid voor alle types van verkeer in de gemeente, wordt verder werk gemaakt van veilige fietsvoorzieningen zowel binnen de stedelijke hoofdruimte (relatie Melsele – Beveren) als in het gebied daar rond.

De uitbouw van voorzieningen, handel en kwalitatief wonen in de stedelijke hoofdruimte, gaat gepaard met een goed openbaar vervoersysteem dat zowel binnen de kern zelf als naar buiten uit (Sint-Niklaas, Antwerpen) in een comfortabele dienstverlening voorziet. Het station neemt zijn plaats in als knooppunt van het openbaar vervoersnetwerk.



Voorzieningen, sport en recreatie op kwalitatief niveau binnen de stedelijke hoofdruimte

In Beveren zijn een groot aantal goede voorzieningen uitgebouwd. De grootste concentratie bevindt zich in het centrum van Beveren, met een groot aantal voorzieningen op vlak van administratie, onderwijs, cultuur, handel en ontspanning.

Het commerciële centrum vormt een belangrijk onderdeel van de stedelijke kern en zal verder worden versterkt.

Sport- en recreatieterreinen en activiteiten kunnen verder ondersteund en uitgebouwd worden op stedelijk niveau.

Door aandacht te besteden aan een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling, vooral voor zwakke weggebruikers en de inbedding in een groene omgeving, kunnen ze als belangrijke stedelijke polen versterkt worden.

1.3.2 Concepten m.b.t. Noordelijke hoofdruimte



Kernen als dragers van de maatschappelijke ontwikkelingen

Kieldrecht, en in mindere mate ook Verrebroek en Kallo zijn de plaatsen waar de voorzieningen zijn geconcentreerd. Het woonbeleid is erop gericht de centrumfunctie te versterken. Dit betekent:

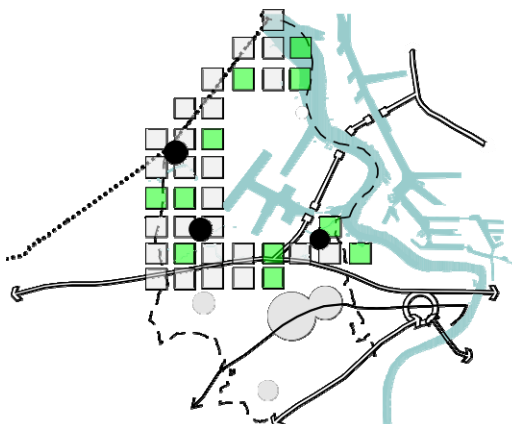
- winkels, diensten en voorzieningen op schaal van de kern uitbouwen
- goede bereikbaarheid met alle vervoermiddelen garanderen (cf. mobiliteitsplan)



Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving

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

De kernen worden omgeven door een kleinschalig openruimtegebied dat tot in de kern kan doordringen. Dit wordt als kwaliteit ervaren. Binnen de kern zelf wordt het behoud van groene binnengebieden en waardevolle groene ruimten nagestreefd.



Landbouw als drager van het landelijk gebied

Het vrijwaren van de polders als landbouwgebied is zinvol, gelet op de dynamiek van de landbouwsector. Het grootschalig karakter en de openheid van de polders zorgen voor een sterke landbouwstructuur. Aan de landbouw moeten de nodige kansen geboden worden voor verdere bedrijfsontwikkeling.

Naast landbouw bestaat de economie van het landelijk gebied uit een aantal, meestal kleine ambachtelijke bedrijven. Voor zonevreemde bedrijven wordt een gebiedsgerichte oplossing nagestreefd.



Behoud van het bestaand ecologisch netwerk

Natuurwaarden die verspreid voorkomen in de vorm van lijn- en puntvormige elementen zoals bomenrijen, bermen en sloten worden aan elkaar gekoppeld door de realisatie van een ecologisch netwerk. Dit is noodzakelijk voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten. In de poldergebieden wordt er vooral de nadruk gelegd op het netwerk gevormd door de watergangen en de bestaande dijenstructuur.

Het behoud en versterken van de natuurwaarde staat er voorop zonder evenwel een waardevermindering voor de landbouw te impliceren.



Toeristisch-recreatief netwerk

Extensieve recreatie (fietsen en wandelen) is een uiterst geschikte medegebruiker van de open ruimte. Hiertoe is de uitbouw van een netwerk dat op sommige plaatsen voorbehouden wordt voor voetgangers en fietsers te onderzoeken.

1.3.3 Concepten m.b.t. tot de Zuidelijke hoofdruimte



Kernen als dragers van de maatschappelijke ontwikkelingen

Vrasene en vooral Haasdonk zijn kernen met een relatief beperkt uitrustingsniveau. Het woonbeleid is erop gericht de centrumfunctie te versterken. Dit betekent:

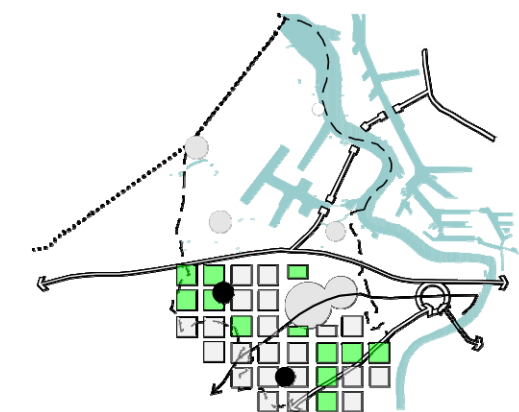
- winkels, diensten en voorzieningen op schaal van de kern uitbouwen
- goede bereikbaarheid met alle vervoersmiddelen garanderen (cf. mobiliteitsplan)



Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving

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

De kernen worden omgeven door een kleinschalig openruimtegebied dat tot in de kern kan doordringen. Dit wordt als kwaliteit ervaren. Binnen de kern zelf wordt het behoud van groene binnengebieden en waardevolle groene ruimten nagestreefd.



Landbouw als drager van het landelijk gebied

Het vrijwaren van de openruimte als landbouwgebied is zinvol, gelet op de dynamiek van de landbouwsector.

Aan de landbouw moeten de nodige kansen geboden worden om zich verder te ontwikkelen.

Naast landbouw bestaat de economie van het landelijk gebied uit een groot aantal, meestal kleine ambachtelijke bedrijven. Voor de zonevreemde bedrijven wordt een gebiedsgerichte oplossing uitgewerkt.

Ruimte voor hoogdynamisch landgebruik



In het zuidoosten van de gemeente situeren zich een aantal tuinbouwbedrijven en veeteeltbedrijven die gevestigd zijn op armere zandgronden, samen met volleggrondeelten komen hier verspreid een aantal serres voor.

Het gemeentelijk structuurplan wil een kader geven voor het duurzaam ruimtegebruik naar deze hoogdynamische functies. Naast de glastuinbouw zal er aandacht gaan naar andere intensieve teelten zoals o.a. veredeling, varkensteelt, kippenteelt.

Versterken natuurwaarde Westakkers en behoud van het bestaande ecologisch netwerk



Westakkers is potentieel waardevol als bosgebied, de bestaande natuurwaarden kunnen hier fel worden versterkt.

Meer nog dan in de polders is het Waasland gekenmerkt door een dicht netwerk van lijn- en puntvormige elementen zoals bomenrijen, bermen en heggen. Deze worden aan elkaar gekoppeld voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten.

Uitbouwen kleinschalige recreatie Westakkers en toeristisch-recreatief netwerk



Westakkers is ook belangrijk voor de verblijfsrecreatie. Het ontwikkelen van een goede verweving tussen recreatie, bos en natuur is er aan de orde.

Extensieve recreatie (fietsen en wandelen) is een uiterst geschikte medegebruiker van de open ruimte. Hiertoe is de uitbouw van een netwerk dat op sommige plaatsen enkel toegankelijk is voor voetgangers en fietsers te onderzoeken.

Het aanbod aan recreatieve fietsroutes is hier niet zo groot als in de polders maar zal worden aangevuld door de functionele fietsroutes.

2 GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

2.1 GEWENSTE NATUUR- EN BOSSTRUCTUUR

kaart 36 – gewenste natuurlijke structuur

2.1.1 Het fysisch systeem als basis

Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is slechts mogelijk indien het fysisch systeem als uitgangspunt wordt gehanteerd³. De elementen vanuit het fysisch systeem die de ruimte te Beveren structureren zijn enerzijds de Scheldevallei met zijn polders en kreekrestanten. Anderzijds zijn er de hoger gelegen dekzandgronden met de verschillende beekvalleien die het gebied doorkruisen van zuid naar noord. Zowel de kreekrestanten als de beekvalleien zijn op basis van reliëf en grondgebruik vaak duidelijk af te bakenen.

Menselijke ingrepen houden niet altijd rekening met het fysisch systeem. Door de enorme innovatie van de moderne technieken kan op een eenvoudige wijze afgestapt worden van dit systeem. De binding tussen mens en fysisch systeem vervaagt. Door het fysisch systeem opnieuw als leidraad te nemen bij de ruimtelijke beslissingen wordt een duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Doel is dan ook de ruimtelijke ontwikkelingen op het fysisch systeem af te stemmen.

2.1.2 Uitgangspunten

In het verleden is de invulling van de ruimte in belangrijke mate bepaald door de ruimtelijk-natuurlijke structuur. De natuurlijke structuur kan ook nu als kader voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de openruimtegebieden gebruikt worden. Bij het opstellen van de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur wordt uitgegaan van:

- de ecologische basisfactoren die bepalend zijn voor de oorspronkelijke natuurlijke structuur: bodemtextuur (kleigronden, zandgrond), grondwaterstand (nat, vochtig, droog) en topografie (Scheldevallei en dekzandrug - zie kaart fysisch systeem – informatief deel);
- de aanwezigheid van rivier- en beekvalleien;
- de gebieden die vandaag reeds kenmerkend zijn voor de natuurlijke structuur;
- de relaties tussen ecosystemen onderling en hun omgeving anderzijds.

2.1.3 Visie

Bij het ontwikkelen van een gewenste natuurlijke structuur wordt uitgegaan van het principe dat de structuurbepalende elementen en processen die aan de basis liggen van de natuurlijke structuur, moeten worden behouden en versterkt.

Het doorbreken van de bestaande versnippering door nieuwe structuren uit te werken die doorbrekend werken is samen met het bewaren van de nog aanwezige waardevolle elementen het belangrijkste doel. De bestaande waardevolle elementen kunnen als basis dienen om grotere gehelen te vormen.

De Scheldevallei herbergt interessante levensgemeenschappen die in Vlaanderen niet vaak meer voorkomen. De kreekrestanten vormen een belangrijk refugium voor bijzondere planten en dieren.

De boscomplexen op de droge stuifzandrug vormen een interessante biotoop met eigen planten en dieren in een regio die relatief bosarm is.

Bij het ontwikkelen van een gewenste natuurlijke structuur in de stedelijke hoofdruimte Beveren–Melsele wordt uitgegaan van het principe dat groene ruimte en natuur in de stad noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid ervan. De groene ruimten vormen een essentieel onderdeel van de stedelijke ruimte, als leefbare entiteit. Het groen en de natuur moeten hier vooral beleefbaar (beeldwaarde), bereikbaar

³ Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel 1997

en bruikbaar zijn. Het groen vormt een belangrijke schakel in de verbinding tussen de stedelijke hoofdruimte en het landelijke buitengebied eromheen.

Groenelementen verhogen de leefbaarheid van de stedelijke kern en fungeren als tuin in de dichte bebouwing. Beveren en Melsele bezitten een aantal waardevolle groengebieden in de kern. Het is belangrijk deze te behouden, te versterken en waar mogelijk te verbinden en verder natuurwaarden vanuit de rand te laten doordringen tot in de stedelijke kern. Hierbij wordt gestreefd naar een continuïteit van groen- en natuurelementen.

2.1.4 Integraal waterbeheer

De uitbouw van een lokaal beleid inzake integraal waterbeheer is wenselijk maar kan niet geheel worden geregeld in een ruimtelijk structuurplan. Integraal waterbeheer is immers enkel mogelijk door een optimale afstemming van het milieubeleid, het ruimtelijk beleid en het beheer van de waterlopen. In overleg met het bevoegde overheden en besturen kan het gemeentebestuur initiatieven nemen om de waterkwaliteit en de waterhuishouding te beschermen en eventueel te verbeteren.

Suggesties naar het bovenlokaal beleid

Op Vlaams niveau wordt werk gemaakt van de Langetermijnvisie voor het Schelde-estuarium, gekoppeld aan de actualisatie van het Sigmaplan. Doelstelling hiervan is om de aanpak van de hoogwaterproblematiek van de Westerschelde te combineren met de ontwikkeling van bijkomende natuurgebieden.

In het kader daarvan werden De Hedwigepolder, Prosperpolder en Doelpolder-noord aangeduid door de Vlaamse regering om ingericht te worden als natuurgebied dat tevens fungeert als (gecontroleerd) overstromingsgebied.

Aangezien dit een zoveelste inname van waardevolle landbouwgrond en historisch erfgoed zou impliceren, is de gemeente Beveren geen voorstander van de realisatie ervan.

Gelet op het belang op Vlaams niveau, zal de inrichting voor dit gebied echter uitgewerkt worden door het Vlaams gewest en heeft de gemeente geen beslissende stem bij de definitieve keuzes hieromtrent. De gemeente Beveren vraagt evenwel om rekening te houden met volgende aspecten:

- maximaal behoud van de agrarische functie (=> minimaliseren perimeter natuurgebied);
- behoud van Prosperpolder en Oude Doel als leefbare woonkorrels;
- inschakeling in een netwerk van "trage wegen" voor wandelaars en fietsrecreanten;
- vrijwaring van het getijdenhaventje van Prosperpolder i.f.v. pleziervaart;
- maximale mogelijkheden voor landbouw in het 'poldergebied' in het gewestelijk RUP 'afbakening zeehavengebied Waaslandhaven fase 1'.

Lokaal beleid

Vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bestaat de voornaamste doelstelling erin om de risicozones voor overstroming⁴ te vrijwaren van bebouwing. De nieuwe ontwikkelingen in het waterbeheer zorgen immers voor een andere kijk op hoogwater. Het uitgangspunt is dat overstromingen een natuurlijk verschijnsel zijn en steeds zullen blijven voorkomen. Om de schade door overstromingen te beperken, wordt zo veel mogelijk gekozen voor oplossingen die aansluiten bij de natuur van het watersysteem. Een aanpak aan de bron en het voorzien van buffering voor overtollig water zijn de toonaangevende elementen van de nieuwe strategie. Technische maatregelen houdt men achter de hand voor uitzonderlijke situaties, waar de natuurlijke aanpak faalt.

De problematiek betreft vooral een aantal lokale ROG's (recent overstromde gebieden) langs de Gaverse Beek, Beverse Beek, Melselebeek en Zwaluwbeek. De beekvalleien vervullen een belangrijke functie inzake waterberging. Het vrijwaren van deze lokale valleigebieden van verdere verdichting wordt vooropgesteld in functie van de waterproblematiek.

⁴ De risicozones voor overstroming zijn een combinatie van zowel de ROG2003-kaart (recent overstromde gebieden) als de MOG-kaart (gemodelleerde gebieden).

2.1.5 Bovenlokale natuurlijke structuur

2.1.5.1 Concepten

versterken van de gebieden met een hoge natuurwaarde als natuurkerngebieden

Voor de natuurlijke structuur is de Scheldevallei met zijn brakwaterschorren een structuurbepalend element. Het veiligstellen en ontwikkelen van de natuurwaarden en het landschappelijk karakter staan hier voorop.

Binnen het poldergebied vormen de kreken en kreekrestanten interessante levensgemeenschappen. Daarnaast vormen de nieuwe natuurgebieden aan de rand van de haven forse natuurkernen.

Een aparte groep gebieden vormen de forten. Het fort van Haasdonk herbergt een grote vleermuizenkolonie en wordt als bijzondere (geïsoleerde) natuurkern geselecteerd.

2.1.5.2 Elementen van de gewenste bovenlokale ruimtelijk-natuurlijke structuur

Zones met hoge natuurwaarden / prioritaire natuurgebieden

Het betreft de volgende gebieden:

- gebieden in het Schelde-estuarium: Paardenschor, Schorren Ouden Doel en Ketenisseschoor (= habitatrictlijngebied⁵ + opgenomen in GEN De slikken en schorren van de Schelde⁶) met behoud van de *getijdenhaventjes te Doel en Prosperpolder* (= suggestie aan hogere overheid);
- deelgebieden binnen het krekengebied: de Grote Geul (= onderdeel van GEN De Wase Scheldepolders⁶);
- delen van de fortengordel: het fort van Haasdonk (= habitatrictlijngebied⁵)

Gebieden met natuurversterkingsfunctie

Het betreft de volgende gebieden:

- gebieden in de polder: de kreken en kreekrestanten ten noorden van Kieldrecht, de Kleine Weel en Grote Weel aan de Koningskieldrecht-polderdijk (= onderdelen van GEN De Wase Scheldepolders⁶);
- nog concreet af te bakenen natuur- en overstromingsgebied Hedwigepolder/Prosperpolder/Doelpolder-noord (= beslissing Vlaamse regering i.k.v. Ontwikkelingsschets 2010 en actualisatie Sigmaplan⁷);
- natuurcompensatiegebieden te realiseren in een groene buffer rond de haven (= keuze binnen Strategisch plan voor de Waaslandhaven):
 - de buitenste 100m van de buffer wordt als ecologische buffer ingevuld met kreken, weidevogelgebieden, enz. als natuurcompensatie volgens de Europese Vogelrichtlijn;
 - hierdoor wordt een natuurlijke en ecologische corridor gecreëerd tussen de verschillende aanwezige natuurlijke plekken (Doelpolder-noord, Putten, natuurontwikkeling rond Drijdijk, Zuidelijke bufferzone, Groot Rietveld, Melkader, slikken en schorren Schelde).

Natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

De gebieden in en aangrenzend aan het grondgebied van Beveren zoals geselecteerd in het PRS Oost-Vlaanderen - Gewenste natuurlijke structuur⁸:

- natuurverbindingsgebied Turfbankenpolder – Kieldrechtswatergang
- natuurverbindingsgebied Scheldepolders
- natuurverbindingsgebied Kleine Weel – Kieldrecht Polder – Kallose Polder – Havinkdam – Beverse Dijk
- natuurverbindingsgebied Prosperpolder – buffergebied Waaslandhaven
- natuurverbindingsgebied Arenbergpolder

⁵ zie Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren – informatief deel §2.3.2

⁶ zie Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren – informatief deel §2.3.4

⁷ zie Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren – informatief deel §2.1.3.1

⁸ zie Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren – informatief deel §2.1.2.2

- natuurverbingsgebied Barbierbeekvallei, bolle akkerlandbouwgebied van Temse-Haasdonk, stuifzandrug Sint-Niklaas
- natuurverbingsgebied bolle akkergebieden Land van Waas
- ecologische infrastructuur Watergang Hoge Landen – Afleidingskanaal Wase Polders
- ecologische infrastructuur Vrasenebeek

2.1.6 Lokale natuurlijke structuur

2.1.6.1 Concepten

Natuurontwikkeling voor de bosgebieden “De Westakkers”

Natuurwaarden kunnen ontwikkeld worden in de bestaande bosgebieden op de hogere zandgronden op de grens met Sint-Niklaas. Vandaag overheersen vaak monotone bossen met weinig onderbegroeiing.

Versterken van natuur in beekvalleien en watergangen als blauwgroene aders door het landschap

Water vormt een verbindingselement in de polder. In de Zuidelijke hoofdruimte kunnen de beekvalleien een aanknopingspunt vormen voor natuurontwikkeling. In de Noordelijke hoofdruimte vormen de kreken, kreekrestanten en watergangen een blauw netwerk. Bij het herstellen en versterken van het netwerk moet naast de waterloop de aandacht vooral uitgaan naar de oeverzones. Het behoud en versterken van de natuurwaarde staat er voorop zonder evenwel een waardevermindering voor de landbouw te impliceren.

Dijken en bermen als lokale verbingszone voor natuur in de openruimtegebieden

Dijken en bermen zijn verbindingselementen voor natuur in gebieden waar de landbouw structuurbepalend is. Het behoud en het versterken van de natuurwaarde op dijken en bermen staat voorop. Recreatievormen op en langs de dijken zullen worden afgestemd op de draagkracht ervan.

Beken als lokale verbingszone voor natuur in de stedelijke omgeving

De Molenbeek, Beversebeek, Meersenbeek en Meerminnendambek doorkruisen de bebouwde omgeving en vormen een aanknopingspunt voor natuur in de stedelijke omgeving. Dankzij deze verbindingen kunnen planten en dieren zich beter verspreiden. Deze zones kunnen aangegrepen worden om voetwegen en fietsroutes uit te bouwen.

Kasteelparken en oude tuinen als stapstenen voor de natuur in de stedelijke omgeving.

Parken en oude tuinen vormen eigen levensgemeenschappen. Naast de groenfunctie vervullen deze gebieden een functie als natuur, landschapselement en kunnen ze ingeschakeld worden in het recreatief gebruik. Het ontwikkelen van natuurwaarden staat er voorop in een verstedelijkte omgeving.

Versterken van het bestaande ecologisch netwerk

Natuurwaarden die verspreid voorkomen in de vorm van lijn- en puntvormige elementen zoals bomenrijen, houtkanten, bermen en sloten worden aan elkaar gekoppeld. Dit is noodzakelijk voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten.

2.1.6.2 Elementen van de gewenste lokale ruimtelijk-natuurlijke structuur

Natuur verweven met andere functies

Verweving natuur, bos en recreatie is wenselijk (schermfunctie, verbindingfunctie) voor het gebied Westakkers-zuid. Door in te spelen op opportuniteiten kan de toegankelijkheid van het gebied worden verhoogd voor het recreatief medegebruik (natuurgerichte en passieve vormen van recreatie). Dit kan op de bestaande wegen en paden, eventueel door het aanleggen van nieuwe verbindingen tussen de bossen van Beveren en deze van "De Ster" in Sint-Niklaas. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande zonevremde gebouwen worden afgestemd op de eigenheid van de plek. Binnen de bestaande boscomplexen zal een grotere diversiteit nagestreefd worden en waar mogelijk, worden grotere aaneengesloten gebieden gevormd.

Verweving natuur, park en recreatie is wenselijk voor de gebieden Cortewalle en Hof ter Saksen. Ze vormen stedelijke groengebieden, waarbij naast de parkfunctie tevens natuurontwikkeling kan worden vooropgesteld.

Het betreft de volgende gebieden bos / park / natuur / recreatie:

- Bosgebied: delen van het bosgebied Westakkers;
- Stedelijke groengebieden : Cortewalle en Hof ter Saksen
- historische site: Singelberg

Verbindingszones voor natuur

Om een uitwisseling van natuurelementen in het openruimtegebied mogelijk te maken, zijn volgende verbindingzones aangeduid. Natuur- en landschapsontwikkeling mag bij de concrete realisatie ervan niet leiden tot een forse waardevermindering van de landbouwgronden (o.a. bijkomende afstandsregels, grote grondinnames of beheerslandbouw) :

- een eerste verbindingzone betreft de Barbierbeek als verbindingzone voor natuur in de Zuidelijke Hoofdruimte
- een tweede verbindingzone betreft de fortengordel op de grens met Zwijndrecht. Fort Sint-Marie, de Halve Maan en het Fort van Zwijndrecht kunnen verbonden met een lijnvormige infrastructuur waar natuurverbinding een onderdeel vormt;
- een derde verbindingselement betreft de dijken in het poldergebied die erg waardevol zijn voor natuur en landschap; de dijken dienen zo lang mogelijk gevrijwaard te worden, waarbij een aantal dijken als wakerdijk (grens) van het havengebied kunnen fungeren;
- een vierde verbindingselement betreft de watergangen en de kreekrestanten in het poldergebied als verbindingzone tussen de verschillende natuurgebieden; dit met het oog op het uitbouwen van een volwaardig netwerk.

Versterken van het bestaande ecologisch netwerk

Door het verbinden van elementen in het bestaande ecologisch netwerk kan de natuurwaarde worden verhoogd. Vooral de Zuidelijke Hoofdruimte is een gaaf landschappelijk gebied met verspreide bomenrijen en houtkanten. Het bestaande netwerk van punt- en lijnvormige elementen zoals kleine bosjes, bomenrijen, berm en sloten kan worden verbonden en versterkt. Daarbij dient te worden gestreefd naar een grotere structuurdiversiteit en het verhogen van de natuurwaarden. Natuur- en landschapsontwikkeling mogen bij de concrete realisatie ervan niet leiden tot een forse waardevermindering van de landbouwgronden (o.a. bijkomende afstandregels, grote grondinnames). Deze gebieden vormen een ideale uitvalsbasis voor het recreatieve medegebruik, dat kan worden uitgebouwd aan de hand van fietsontsluitingen en voetwegen.

- het landbouwgebied tussen de stedelijke kern en de E17-snelweg als openruimtegebied met aandacht voor kleine landschapselementen. Het recreatief medegebruik van de open ruimte kan daarbij gestimuleerd worden.
- Het landbouwgebied tussen de stedelijke kern en de E34-snelweg als openruimtegebied met aandacht voor kleine landschapselementen. Het recreatief medegebruik van de open ruimte kan daarbij gestimuleerd worden.

Lokale verbindingzones voor natuur in de stedelijke omgeving

Het beleid is erop gericht om de natuurwaarden te versterken. Er worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke biotopen.

- Groen en natuur als tegenpool van de verdichting en verstedelijking.
- Ontwikkelen van natuur in de stedelijke hoofdruimte en realiseren van verbindingselementen die een aaneenschakeling van kleine fragmenten en natuurelementen realiseren. De Molenbeek en Meersenbeek te Melsele en de Beverse Beek en Meerminnedambeek te Beveren vormen de basis voor de uitbouw van natuur in de stad.
- De bosgebieden rond Westakkers en de stedelijke groenzones Hof ter Saksen en Hof ter Welle onderling verbinden door middel van landschapsontwikkeling:
 - op korte termijn bestaande stapstenen (beboste percelen) verbinden door versterking (op vrijwillige basis) van het bestaand netwerk met kleinschalige landschapselementen (houtkanten, bomenrijen, beken, ...);
 - op lange termijn mogelijk ook bosuitbreiding door deze omgeving als voorkeurslocatie naar voor te schuiven indien verkavelaars genoodzaakt zijn tot boscompensatie.
- Bescherming en beheer stimuleren van de bestaande waardevolle natuurelementen als dreven, bomenrijen, houtkanten, e.d. binnen de lokale verbindingzones voor natuur en de openruimterestanten binnen de bebouwde omgeving.

Groen- en openruimtegebieden als vingers in de stedelijke kern

Aan de rand van de stedelijke hoofdruimte vinden we waardevolle groen- en natuurgebieden die als verbinding kunnen fungeren. Door het behouden en vorm geven van deze gebieden wordt de groenstructuur van het verstedelijkte gebied versterkt en kan een samenhangende groenstructuur worden opgebouwd.

Het beleid is erop gericht om de gebruikswaarde en de beleefbaarheid van het groen te versterken en de natuurwaarden er te ontwikkelen. Er worden ruimtelijke randvoorwaarden gesteld voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke biotopen.

- behoud van de open ruimte tussen Beveren en Melsele, ten zuiden van de N70, als tegenpool van de verdichting en verstedelijking;
- Het behouden en versterken van groene vingers tot in het stedelijke kerngebied - Uitbouw van Cortewalle op niveau van het kleinstedelijk gebied als open groengebied en kerngebied voor recreatief medegebruik. Uitbouwen van het park- en bosgebied Hof ter Saksen en structureel verbinden met het Hof ter Welle;
- De functie van Cortewalle als kleinstedelijk parkgebied kan worden versterkt door de groenfunctie verder uit te bouwen. Dit kan enerzijds door in een beperkte zone ten zuiden van het huidige park het landbouwgebruik te vervangen door een te realiseren park- en bosgebied. Dit kan anderzijds door de bestaande fietsverbindingen in en langs het gebied Cortewalle te versterken met een groenfunctie op basis van een sterke dreefplanting. De afwisseling van groen- en parkgebieden met gebieden met een open karakter (weilanden, akkers) vormt een bijzondere kwaliteit voor Cortewalle. De landbouwactiviteiten dragen er wezenlijk bij tot de landschapsbouw. Deze ruimtelijke opbouw dient behouden. Hiertoe dient het bestaande BPA gewijzigd en zal de bevoegde overheid een RUP opmaken met bestemming van de boerderij (= *suggestie aan de hogere overheid*).

Publieke ruimten, parken, pleinen en groene assen in de kernen

Groene ruimten in de dorpskernen zijn zeldzaam, zodat er voorzichtig moet mee omgesprongen worden. Voorbeelden van waardevolle groene ruimten in de dorpskernen zijn o.a. wijkpark Grote Heide, parkzone Kloosterstraat-Kasteeldreef, groenzone Peperstraat-Lijsterbeslaan met dreef, het gemeentepark van Kallo, dorpspark Melsele (tuin dokter Delacave). Deze ruimten moeten bruikbaar gemaakt worden ter ondersteuning van de woonomgeving. Binnen de publieke ruimte is er aandacht voor recreatie op kleine schaal, beleefbaarheid van het gebied en ontsluiting (wandelpaden, fietsdoorsteken, ...)

Het omvormen van bepaalde delen van het gebied Meerminnedam tot een recreatiegebied met een wat meer parkachtig karakter kadert tevens in deze doelstelling. Ook de gemeentelijke begraafplaats

heeft vandaag reeds een hoge groenwaarde, die kan worden versterkt door de relatie met de omgeving te benadrukken.

Door een aantal potentiële woongebieden in de kernen van Beveren en Melsele niet te ontwikkelen, kan de open ruimte op deze plaatsen in de kern behouden blijven en tevens worden versterkt. Zo kan de open ruimte verder worden versterkt in de zones Burggravenhoek, Meersen, Duivendam en Casa de Luz, in aansluiting met een netwerk van groen in de verkaveling Grote Heide – Klaveren Aas. De meeste zijn excentrisch gelegen woonuitbreidingsgebieden ten westen van de stedelijke kern.

Het beleid is erop gericht om de gebruikswaarde en belevingswaarde van de pleinen en assen te verhogen. Groen vormt er een belangrijk onderdeel om de aantrekkelijkheid van de ruimte te versterken.

- herinrichting van de publieke ruimte met aandacht voor een kwalitatieve inrichting en meer groen. Uitbouwen van pleinen en assen als groene aders in de stedelijke kern en de omliggende wijken.
- Verhogen van de aantrekkelijkheid van de parkgebieden in de stedelijke kern door een kwalitatieve inrichting en uitbouw van de groenzones, rustpunten, e.d.
- Tuinen bij openbare gebouwen en functies kunnen een publiek karakter krijgen waarbij de toegankelijkheid wordt verhoogd.

2.2 GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

kaart 35 – globale gewenste ruimtelijke structuur

kaart 37 – woonprogrammatie Beveren-Melsele

kaart 38 – woonprogrammatie overige kernen

2.2.1 Visie

Behoeften naar aantallen en vooral naar soorten woningen zijn niet helemaal een objectief gegeven. Zij hangen voor een deel af van een aantal keuzen die men voor het woonbeleid in de gemeente maakt. Ook de manier waarop er aan die behoeften kan worden voldaan, het soort projecten en het type maatregelen, worden voor een deel bepaald door een aantal voorafgaande keuzen. Daarom wordt in dit deel een visie op het woonbeleid voor Beveren geëxpliciteerd.

2.2.1.1 Beveren, kleinstedelijk gebied met aantrekkingskracht

Beveren heeft een grote aantrekkingskracht op het vlak van woningbouw. De gemeente vormt een goed ontsloten en aantrekkelijk woongebied, centraal gelegen tussen Anwerpen en Sint-Niklaas, met een groot aantal voorzieningen. De omgeving van het kleinstedelijk gebied kan daarbij nog als landelijk getypeerd worden. De druk op de woningmarkt is groot en dat blijkt uit de beperkte leegstand, het ontbreken van achtergestelde buurten, de groei van het woningbestand en de hoge grond- en woningprijzen.

Beveren wil zijn rol als kleinstedelijk gebied en regionaal centrum blijven behouden, zelfs versterken. Hiertoe wil de gemeente verder doorgroeien en een lichte inwijking op peil houden. Dit kan enkel door een gedifferentieerd aanbod van woningen aan te bieden, waarbij de aard, de inplanting en het uitzicht van kavels, huizen en straten zich inpast in de eigenheid van de verschillende deelgebieden (kernstedelijk gebied, voorstedelijk gebied, woonkernen, landelijke dorpen). Beeldbepalende elementen (gebouwen, bomen, plekken) zullen zoveel mogelijk worden behouden en versterkt om de authenticiteit van elke gemeenschap of dorp te laten doorleven.

2.2.1.2 Doorgroei inwonersaantal door beheerste inwijking

Een doorgroei van het aantal inwoners door een natuurlijke aangroei en zachte inwijking wordt wenselijk geacht. Het aantal woningen zal daarbij toenemen, mede gelet op de inwijking en de zich verder zettende gezinsverdunning.

2.2.1.3 Woonbeleid gericht op de uitbouw van het stedelijk gebied en de versterking van de woonkernen

Woonvernieuwing

Door het stimuleren en realiseren van woonvernieuwingsprojecten kan het woningaanbod in het kleinstedelijk gebied en het centrum van de woonkernen opgetrokken worden en wordt het aantal leegstaande woningen en woningen met beperkt woningcomfort verder teruggeschroefd. Naast het realiseren van woonvernieuwing moet de uitbouw van een aantrekkelijk openbaar domein een kwalitatieve woonomgeving bieden.

De vernieuwing van het oud woningpatrimonium vraagt aandacht. Een geleidelijke vernieuwing kan in grote mate door het individueel particulier initiatief gebeuren. Hiertoe dienen echter stimulansen gegeven: motivering, technische en administratieve steun, gerichte financiële steun enz. De gemeente heeft hierbij een belangrijke taak.

Selectieve verdichting door appartementsbouw

Naar de toekomst toe mag een toename van het aantal appartementen en meergezinswoningen in de kernen verwacht worden, bvb. bij het slopen en het optrekken van nieuwe gebouwen.

Verdichtingsmogelijkheden bevinden zich vooral in het kleinstedelijk gebied waar het kwalitatief stedelijk wonen in het centrum zal worden uitgebouwd. Hiervoor worden versnipperde gebieden en achterkant-situaties omgezet in nieuwe aantrekkelijke woonprojecten.

Naast de kleinstedelijke kern kan ook in de woonkernen kleinschalige appartementsbouw mogelijk zijn, op voorwaarde dat deze op een harmonische wijze kan ingepast worden in het bestaande gabariet van de straat en de typologie van de reeds aanwezige bebouwing. De gemeente neemt daarbij het initiatief om de vestigingsmogelijkheden inzake appartementsbouw op planmatige wijze vast te leggen (bvb. via RUP's, een gabarietenplan of door middel van een bouwverordening).

Niet alle gebieden in de gemeente Beveren lenen zich immers voor de uitbouw van meergezinswoningen en appartementen. Richtinggevend voor een verdere ontwikkeling zijn de schaal en het type bebouwing in de aanwezige straatwand en het profiel van de straat. Vormtaal en typologie moeten er immers voor zorgen dat geen schaalbreuk tot stand wordt gebracht en dat de nieuwe ontwikkeling van appartementen geen aantasting mag zijn van de woonkwaliteit en privacy van de bestaande (eengezins)woningen errond.

Meer sociale huisvesting

Er is een aantoonbare behoefte aan sociale woningen. Bijkomende inspanningen moeten geleverd worden om deze behoefte op te vangen.

Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat de sociale huurwoningen slechts één segment van de volkshuisvestingsbehoefte vertegenwoordigen. Het verder uitbouwen van de sociale huurwoningsector moet afgewogen worden tegenover het aanbod aan koopwoningen en sociale bouwkavels.

Globaal streefcijfer daarbij is 20% van het bijkomend te realiseren woningaanbod. Per kern zal dit cijfer nog bijgestuurd worden op basis van het huidige aandeel sociale huisvesting binnen het totale woningaanbod, de bestaande verhouding tussen sociale huur- en koopwoningen en het nog beschikbare aanbod aan bouw mogelijkheden.

Criteria voor de keuze van locaties voor volkshuisvestingsprojecten zijn:

- Voorrang wordt gegeven aan kleinstedelijk gebied en de woonkernen van het buitengebied;
- Minder prioritair zijn de plekken waar verhoudingsgewijs reeds een grote aanwezigheid van volkshuisvesting is;
- In functie van de betaalbaarheid worden projecten bij voorkeur ontwikkeld op overheidsgronden;
- Kleinschalige projecten die zorgen voor een spreiding en een menging van de volkswoningen in het geheel van de woningvoorraad, hebben voorrang; dit geldt tevens voor een spreiding zowel in de stedelijke kern als in de woonkernen van het buitengebied;
- Projecten worden liefst gesitueerd nabij de kern en binnen de gewenste structuur voor die kern.

Naast expliciete sociale huisvestingsprojecten, er ook in overige projecten naar te streven dat een groter aantal betaalbare bouwkavels en woongelegenheden op de markt komt. Hiertoe zal een reglementering uitgewerkt worden die voor alle verkavelings- of bouwprojecten van enige omvang een minimumquotum aan betaalbare kavels of woongelegenheden oplegt.

Herstelbeweging voor Kieldrecht en Kallo

Voor de kernen van Kieldrecht en Kallo wordt een specifieke herstelbeweging vooropgesteld. Streefdoel is om bovenop de taakstelling uit het provinciaal structuurplan ca. 330 nieuwe woningen te realiseren⁹ om daarmee het inwonersverlies door onteigeningen (426 onteigende woningen in de periode '71-'92) en gebrek aan bouw mogelijkheden van de voorbije decennia recht te zetten.

2.2.1.4 Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften

De klemtoon in het woonbeleid dient zowel te liggen op het aanbieden van betaalbare kavels als in het voorzien van woningen (huur en koop, groot en klein, eengezinshuizen en appartementen). Deze kunnen individueel particulier worden voorzien maar groepswoonbouwprojecten van private promotoren of van de overheid zijn zeker aangewezen.

Om op de algemene tendens van de gezinsverduunning in te spelen, moet een behoorlijk deel van de bijkomende woningen, kleine comfortabele woningen zijn. Het realiseren van appartementen kan voor een stuk tegemoet komen aan deze vraag. Door de vergrijzing en gezinsverduunning voelen immers steeds meer mensen zich aangetrokken om hun woningen te ruilen voor een studio of appartement in de stedelijke kern of dorpskern. Ook het stimuleren van voldoende serviceflats kan tegemoet komen aan een behoefte van bejaarden om anders te gaan wonen.

⁹ Deze cijfers zijn conform de afspraken van het strategisch plan Linkerscheldeover

Daarnaast kunnen ondersteunende maatregelen worden getroffen op vlak van zorgwoningen. Bijvoorbeeld door op plaatsen waar omvorming tot meergezinswoningen ongewenst is, in ruimtelijke uitvoeringsplannen e.d. een uitzonderingsregel te voorzien wanneer het verbouwingen betreft om een zorgverstreker of zorgbehoevend familielid te laten inwonen in het kader van mantelzorg.

2.2.1.5 Aandacht voor de kwaliteit van de ruimte

Het is gewenst dat zoveel mogelijk woningbouwprojecten / renovatieprojecten een bijdrage leveren aan een goede ruimtelijke uitbouw van de gemeente. Projecten moeten zich op een logische manier inpassen in de bestaande structuur van elk deelgebied en elke kern. Elk bouwproject dient van een behoorlijke architecturale kwaliteit te zijn die inspeelt op de omgeving. Elk bouwproject hoort rekening te houden met mooie zichten in het dorp en in het landschap, met de aanwezigheid van natuurlijke elementen als bomen, beken, waterrijke gebieden, e.d. Daarnaast wordt bij nieuwe bouwprojecten (renovatie/nieuwbouw) rekening gehouden met het abiotische milieu (grondwater, beekvalleien, reliëf, ...) en met het milieuaspect (bijvoorbeeld minimale verharding, openhouden tuinzone, infiltratie van regenwater).

2.2.1.6 Logica in de afbakening van woongebieden

Bij de opmaak van de gewestplannen werd op een aantal plaatsen weinig doordacht omgesprongen met het vastleggen van de grenslijn tussen bestemmingen. Veelal ging het erom dat al te zeer werd vastgehouden aan perceelsgrenzen van bestaande bebouwing, zonder te kijken naar logische grenzen zoals bestaande wegen en waterlopen of de begrenzing af te stemmen op (reeds in het gewestplan) geplande ontwikkelingen. Enkele markante voorbeelden zijn: de begrenzing van het woongebied van Melsele ter hoogte van de Gent-bocht (spoorlijn), de begrenzing van de kmo-zone en de 'tand' natuurgebied temidden van het woonlint aan de Kruisstraat. Deze opsomming is niet-limitatief. Mits verzoenbaar met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en op voorwaarde dat de impact op de ruimtelijke draagkracht beperkt is, moet het dan ook mogelijk zijn om via ruimtelijke uitvoeringplannen tot kleine wijzigingen over te gaan. Het bijkomend woningaanbod dat hierdoor mogelijk gecreëerd wordt, dient daarbij afgewogen te worden tegenover de gemeentelijke taakstelling.

2.2.2 Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën

Een gemeentelijk ruimtelijk woonbeleid stuurt de invulling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in functie van de draagkracht en de ruimtelijke visie. Rekening houdend met de selectie als kleinstedelijk gebied in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, de selectie van hoofddorpen en woonkernen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan en uitgaande van de gewenste ruimtelijke structuur op gemeentelijk niveau, wordt hierna een differentiatie gedaan van de ruimtelijke beleidscategorieën. Een ruimtelijke beleidscategorie is een gebied waarvoor een specifiek beleid wordt onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken van het gebied of op basis van doelstellingen t.a.v dit beleid. De gemeente Beveren kent een zestal beleidscategorieën: Kleinstedelijke kern, woonkern, landelijke kern, woonkorrel, woonlint en verspreide bebouwing.

2.2.2.1 Concepten voor de nederzettingsstructuur Beveren

Beveren/Melsele wordt als kleinstedelijke kern geselecteerd

Het centrum van Beveren en Melsele worden als kleinstedelijke kern¹⁰ geselecteerd omwille van hun schaal, dichtheid en multifunctioneel karakter. Het centrum van Beveren kent de grootste dichtheid, Melsele heeft een randstedelijk karakter.

Het stedelijk gebied heeft potenties voor de verdere ontwikkeling van het wonen, handel, bedrijvigheid en voorzieningen gelet op de sterke concentratie van functies en een goede ontsluiting.

Vrasene en Kieldrecht zijn geselecteerd als hoofddorpen

Vrasene en Kieldrecht worden in Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan als hoofddorpen geselecteerd omwille van hun schaal en dichtheid. De woonfunctie heeft hier een

¹⁰ Binnen dit GRS wordt de term 'kleinstedelijke kern' gehanteerd als omschrijving voor het 'kleinstedelijk gebied' minus de bedrijventerreinen Doornpark, Aven Ackers en Schaarbeek.

belangrijke rol. De kernen kunnen uitbreiden d.m.v. invulling van de bestaande woongebieden en beperkt aansnijden van het woonuitbreidingsgebied. Voor Kieldrecht zal een herstelbeweging¹¹ worden opgezet.

Haasdonk, Verrebroek, Kallo en Doel zijn landelijke woonkernen

Vier dorpskernen worden onderscheiden omwille van de dichtheid en voorkomende functies. De woonfunctie heeft de belangrijkste rol; handel en bedrijvigheid komen er beperkt voor. Een verdere verdichting van het woongebied dient selectief en op schaal van de kern te gebeuren. Voor Kallo zal een herstelbeweging¹¹ worden opgezet. De ontwikkelingsmogelijkheden voor Doel (dat in tegenstelling tot de drie andere woonkernen in het PRS niet als woonkern geselecteerd is) dienen afgestemd op de beslissingen van de Vlaamse overheid.

Geen verdichting of uitbreiding van overige woningconcentraties

Naast de woonkernen onderscheiden we nog andere types van woonconcentraties, zijnde: woonlinten, woonkorrels en een woonpark. De woonfunctie heeft er de belangrijkste rol, maar ook handel en bedrijvigheid komen er verspreid voor. Zij maken evenwel deel uit van het openruimtegebied. Een verdere verdichting of uitbreiding ervan zijn er derhalve niet wenselijk.

Gebiedsgerichte ontwikkeling voor verspreide bebouwing

Beveren, in het bijzonder de Zuidelijke Hoofdrimte heeft een groot aandeel verspreide bebouwing. Het is niet de bedoeling om de verspreide bebouwing verder te stimuleren en nieuwe ontwikkelingen in de open ruimte toe te staan. Op basis van een gebiedsgerichte benadering kunnen ontwikkelingsmogelijkheden voor de verspreide bebouwing worden voorop gesteld. Voor bepaalde zonevremde woningconcentraties die aansluiten bij de dorpskernen zal een soepeler beleid worden vooropgesteld dan voor deze die verspreid liggen in de openruimtegebieden.

2.2.2.2 Uitbouwen kleinstedelijk gebied Beveren

De stedelijke kern omvat woongebieden met een grote dichtheid in een zone met een grote variatie aan functies en activiteiten. Wonen is hier aantrekkelijk door de goede bereikbaarheid van de handel, voorzieningen en de aanwezigheid van het openbaar vervoer.

Het beleid is er op gericht om de kwaliteit en differentiatie van het stedelijk wonen te verhogen. Dit kan door woonvernieuwing te stimuleren en de omgeving te optimaliseren door de aanpak van de publieke ruimte.

- Behoud van het wonen boven winkels (aantrekkelijkheid, leefbaarheid van het gebied, sociale controle) in de straten met een hoogwaardig voorzieningenniveau (winkelgebied Vrasenestraat en omgeving Markt), aandacht voor de maximale beloopbaarheid van de ruimte en voor de oversteekbaarheid;
- Nieuwe woningen in de kleinstedelijke kern realiseren door renovatie van leegstaande of verwaarloosde gebouwen. De woningvoorraad kan hierdoor worden vergroot zonder extra ruimte aan te snijden;
- Streven naar een grote differentiatie van het wonen. Er komen immers steeds meer kleine gezinnen, ouderen en alleenstaanden;
- Ontwikkelen van stedelijke versterking. De centrumas, N70 en stationsomgeving vormen aanknopingspunten;
- Behouden van diverse wijken, elk met hun eigenheid. Versterken van de eigenheid die kenmerkend is op basis van morfologische elementen. Nastreven van kwalitatief wonen, herstructureren indien noodzakelijk;
- Een boeiende plek voor stedelijke vernieuwing is de site rond CC Ter Vesten (zone vervat tussen N70, Gravendreef, Lange Dreef, Zwarte Dreef). Zij beschikt over een potentieel voor verweving van de bestaande of vernieuwde diensten met economische activiteiten of kwalitatief

¹¹ afspraak binnen het Strategisch Plan voor de Waaslandhaven

wonen in de stedelijke kern. Ook de zone aan Meerminnendam biedt op een aantal plaatsen potenties voor een eventuele verruiming van de recreatieve bestemming met wonen en aanverwante activiteiten.

- Het verstedelijkte lint langs de N70 heeft een hoge dichtheid aan functies en voorzieningen. Wonen staat hier onder druk van de verkeersleefbaarheid en de ruimtelijke verdichting. Nochtans vormt de as door de herinrichting van de N70 een aantrekkelijk gebied voor kleinstedelijke versterking, in het bijzonder voor wonen.

De randstedelijke woongebieden bieden een grote variatie aan wonen in het kleinstedelijk gebied Beveren. Het zijn gebieden met een beperkt aantal functies, vooral gericht op het wonen. Een raamwerk van verkeersassen zorgt voor de samenhang van de verschillende deelgebieden en het centrum. Lokaal is het aantrekkelijk wonen in aangename buurten, al dan niet in de nabijheid van waardevolle open ruimten. Op andere plaatsen staat wonen onder druk van de verkeersproblematiek.

Het beleid is erop gericht om de kwaliteit en differentiatie van het randstedelijk wonen te verhogen. Dit kan door een kwalitatieve, gefaseerde en ruimtelijk verantwoorde invulling te stimuleren en de omgeving te optimaliseren door de aanpak van het openbaar domein en de verkeersleefbaarheid.

- Diverse wijken, elk met hun eigenheid behouden. Versterken van de eigenheid die kenmerkend is op basis van morfologische elementen. Kwalitatief wonen op basis van de mogelijkheden van het gebied, met aandacht voor differentiatie.
- Realiseren van verdichting door het aanspreken van onbebouwde percelen in het woongebied en het verkavelen van weinig waardevolle ingesloten gebieden. Hierdoor wordt de woonfunctie versterkt zonder bijkomende ruimte aan te snijden.
- Het realiseren van betaalbare woningen betekent dat er aandacht dient te zijn voor sociale verkavelingen met ruimte voor zowel huur- als koopwoningen. Op wijkniveau dient een goede sociale mix te worden nagestreefd.
- Wonen in het randstedelijk gebied moet aantrekkelijk worden gemaakt door aandacht te besteden aan wijkgroen, aantrekkelijke verbindingen met het centrum en de voorzieningen in de buurt, een verkeersveilig openbaar domein.
- Ontwikkelen van nieuwe projecten voor versterking van het randstedelijk gebied.

2.2.2.3 Uitbouwen van de hoofddorpen

Hoofddorpen zijn nederzettingen waar een bepaalde uitrusting (voorzieningen, bereikbaarheid) voor dagelijkse behoeften aanwezig is en waar een zeker draagvlak heerst om deze voorzieningen in stand te houden. De eigen groei inzake wonen wordt er voornamelijk opgevangen door inbreiding en door het realiseren van woonuitbreidingsgebieden in aansluiting met de kern. Voor Kieldrecht zal een inhaalbeweging opgezet worden. Bedrijvigheid is er enkel mogelijk op basis van verwevenheid met het woongebied. **Vrasene en Kieldrecht worden geselecteerd als hoofddorpen.**

2.2.2.4 Beperkte ontwikkeling in de landelijke woonkernen

Een woonkern is een duidelijke bebouwingsconcentratie in de gemeente die niet als hoofddorp in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is geselecteerd. Binnen de geselecteerde landelijke woonkernen kunnen enkel de ruimtelijk verantwoorde woongebieden en indien zowel ruimtelijk als kwantitatief verantwoord, woonuitbreidingsgebieden worden ontwikkeld. De ontwikkeling gebeurt er gefaseerd op schaal van de kern en dient zeer selectief te gebeuren. Binnen de landelijke kernen is er aandacht voor groene binnenruimten en bestaande waardevolle groengebieden in de kern. Ze vormen een onderdeel van het kwalitatief wonen in een landelijke omgeving.

Haasdonk, Verrebroek en Kallo worden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als **woonkern** en worden als dusdanig bevestigd in het GRS. De woonfunctie heeft hier de belangrijkste rol. Een beperkte verdichting van het woongebied is er wenselijk, zonder het landelijk karakter aan te tasten. Voor Kallo zal een inhaalbeweging opgezet worden.

De toekomst van **Doel** hangt af van keuzes op Vlaams niveau. De kans dat deze landelijke kern moet verdwijnen is reëel, gelet op de eerdere beslissingen van de Vlaamse regering. Mocht de Vlaamse overheid er n.a.v. het strategisch plan voor de Waaslandhaven alsnog anders over beslissen, zal de gemeente zijn taak als lokale overheid opnemen en een gewenste structuur voor Doel uitwerken. De gemeente dringt er bij de Vlaamse overheid op aan dat ten laatste 2007 definitief uitsluitel wordt gegeven.

2.2.2.5 Geen uitbreiding of verdichting van woonlinten, woonkorrels en woonpark

Een **woonlint** is een bebouwde omgeving aan één of aan beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur. Binnen de beleidscategorie lint wordt een algemeen beleid van “geen uitbreiding of verdere verdichting” gevoerd en worden de dichtheden afgestemd op deze van het landelijk wonen.

Afwerking van het woonlint wordt toegestaan op de beperkte plaatsen waar er conform het gewestplan nog plaats is voor nieuwbouw. Hierbij dient echter gestreefd te worden naar open bebouwing op ruime percelen en naar het opdrijven van de bouwvrije zone tussen twee woningen. Een maximum van 10-15 woningen/ha wordt hierbij als richtinggevende maat voor de woningdichtheid gehanteerd.

Voor het merendeel van de woonlinten wordt het tegengaan van verdere verdichting vooral nagestreefd door een verbod op meergezinswoningen, met uitzondering van het inrichten van een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers i.k.v. mantelzorg (zie ook §2.2.1.4).

De hieronder vermelde woonlinten werden reeds als dusdanig bestendigd op het gewestplan. Zij staan tevens weergegeven op *kaart 17 - nederzettingsstructuur*.

te Beveren	Polderstraat, Elzestraat, Zillebeek
te Haasdonk	Bankstraat, Bergstraat, Heirbaan, Melselestraat, Perstraat, Ropstraat, Sint-Gomaruslaan, Stuurstraat, Tassijnslaan, Zandstraat
te Kieldrecht	Kreek, Lange Nieuwstraat
te Melsele	Dweerse Kromstraat, Fortstraat, Parmastraat, Pauwstraat, Vendoornstraat, Vuurdoornstraat
te Verrebroek	Bloempotstraat, Braakstraat, Hoge Wilde, Rijkstraat, Ruitersstraat, Walestraat, Zwaantje
te Vrasene	Beekstraat, Kerkstraat, Kleine Kouterstraat, Kouterstraat, Kriekelaarstraat, Mosselbank, Nerenhoek, Windmolenstraat, Verbindingsstraat

Omwille van hun specifiek onderscheidend karakter worden de woonconcentraties Oude Doel, Prosperpolder en Saftingen geselecteerd als **woonkorrel**. De dichtheid is er opmerkelijk groter ten aanzien van het open polderlandschap en de sporadische verspreide bebouwing in de omgeving, waarbij naast woningen mogelijk ook handels- en/of bedrijfsgebouwen voorkomen.

Binnen de beleidscategorie woonkorrel wordt een algemeen beleid van “geen uitbreiding of verdere verdichting” gevoerd en worden de dichtheden afgestemd op deze van het landelijk wonen. Alle in deze korrels aanwezige woningen zijn vandaag zonevreemd.

De geïsoleerd woonwijk rond de Dennenlaan (nabij Westakkers) die momenteel gekenmerkt wordt door een zeer lage dichtheid, wordt bestendigd als **woonpark**. Vanuit de visie om de bosgebieden rond Westakkers te versterken, wordt enkel nog een afwerking van de bestaande juridische voorraad toegestaan. Hierbij wordt een maximum van 5-10 woningen/ha als richtinggevende maat voor de woningdichtheid gehanteerd.

2.2.2.6 Behoud van verspreide bebouwing

De gemeente Beveren wordt gekenmerkt door een groot aantal verspreide woningen en bebouwing. Deze komen hoofdzakelijk voor in de Zuidelijke Hoofdruimte. Dit is historisch te verklaren door het kleinschalige occupatiepatroon van de zandgronden en het voorkomen van een kleine spreiding van voormalige landbouwbedrijfswoningen in dit gebied. Een groot deel van deze woningen is vandaag zonevreemd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de verspreide bebouwing worden weergegeven bij het onderdeel zonevreemde woningen.

Sommige van deze eigendommen zijn vanwege hun typologie (dakhelling, materiaalgebruik) en historische aanwezigheid belangrijke beeldbepalende elementen in het landschap. Het ontwikkelingsperspectief dient dan ook rekening te houden met de draagkracht van het gebied zowel ruimtelijk als functioneel.

2.2.3 Ontwikkelingsvisie zonevreemde woningen

Het uitwerken van een ruimtelijke visie voor de zonevreemde woningen stoelt op de gebiedsgerichte benadering. Dit kan door het beleid voor de zonevreemde woningen inhoudelijk af te stemmen op de globale ontwikkeling van de respectievelijke deelruimten. Op deze wijze worden de zonevreemde woningen aan een gebiedsgedifferentieerd beleid gekoppeld. Bij de uitwerking van dit onderdeel is rekening gehouden met de aanpak zoals door de overheid vooropgesteld¹².

In deze fase van het onderzoek is niet nagegaan of het wettelijk vergunde gebouwen betreft en heeft er geen afstemming plaatsgevonden met de recente regelgeving rond de verkrotting van gebouwen. De gebiedsgerichte benadering zal verder worden verfijnd in het op te maken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Bedoeling is bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan deze elementen in rekening te brengen wat dan kan leiden tot een strengere aanpak op perceelsniveau.

Uitgangspunt bij de benadering is dat er geen bijkomend aanbod aan bouwpercelen wordt gecreëerd. Verder is bij de uitwerking rekening gehouden met het besluit van de Vlaamse regering d.d. 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones.

Op basis van de ruimtelijke benadering worden vier categorieën onderscheiden:

- Categorie 1 - zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden;
- Categorie 2 - zonevreemde woningen en woonlinten in de overige openruimtegebieden;
- Categorie 3 - zonevreemde woningen in de woonkorrels;
- Categorie 4 - zonevreemde woningen in de woonkernen.

De verschillende deelgebieden met verspreide bebouwing, waarbinnen categorieën 1 en 2 van toepassing zijn, worden afgebakend. De zonevreemde woningen krijgen ruime of minder ruime ontwikkelingsperspectieven toegekend op basis van de draagkracht van het gebied. Daarbij wordt de woonfunctie grondig afgewogen ten overstaan van de andere functies die in deze deelruimte spelen, zoals onder meer natuur en landbouw. Belangrijk hierbij is een standpunt te bepalen tegenover de landbouwbedrijfswoningen die op termijn zullen vrijkomen. De gemeente Beveren beschikt immers nog over een groot aantal beroepsland- en tuinbouwers waarvan verwacht wordt dat het aantal het komende decennium verder zal afnemen.

Voor de zonevreemde woningen die deel uitmaken van een woonkorrel (categorie 3) is het wenselijk om deze woningconcentratie ook in de toekomst te ondersteunen. Het betreft immers een expliciete concentratie van zonevreemde woningen in de open ruimte. Het versterken van de ruimtelijke dynamiek is hier evenwel niet wenselijk.

De zonevreemde woningen die deel uitmaken van een woonkern (categorie 4) krijgen ruimere ontwikkelingsperspectieven. Deze woningen vormen geen bedreiging voor de gewenste ontwikkeling van de deelruimte waarin ze gesitueerd zijn.

2.2.3.1 Cat. 1 – Zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden

noot: het vooropgestelde beleid voor de zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden moet gelezen worden als suggestie aan de hoger overheid

Dit onderdeel omvat de ruimtelijk kwetsbare gebieden waar de problematiek van de zonevreemde woningen moet afgewogen worden t.o.v. de ontwikkeling van de openruimtefuncties en/of de natuurlijke en landschappelijke structuur. Het zijn gebieden waar zeer verspreid woningen voorkomen en waar het de bedoeling is om de woonfunctie op termijn slechts beperkt en onder bepaalde voorwaarden in stand te houden.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde woningen zijn er beperkt en houden rekening met de draagkracht van de ruimte. Het kan geenszins de bedoeling zijn nieuwe bouw mogelijkheden te creëren en ééngezinwoningen om te vormen tot meergezinwoningen of appartementen (met uitzondering van het inrichten van een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers i.k.v. mantelzorg).

¹² Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen, handleiding voor gemeenten – Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel, mei 2001

Situering van de problematiek

De ruimtelijk kwetsbare gebieden bevinden zich volgens de gebiedsgerichte differentiatie in gebieden met een hoge natuurwaarde of gebieden waar de natuurontwikkeling wordt vooropgesteld. In Beveren is de problematiek van het zonevreed wonen in deze gebieden is echter zeer beperkt.

In de buitendijkse gebieden aan de Schelde werd nooit gebouwd. In de natuurkernen Grote Geul en fort van Haasdonk komen geen zonevreedde woningen voor. In het krekengebied komt een beperkt aantal zonevreedde woningen voor rond Kleine Weel, Grote Weel en Drijdijk. De meeste daarvan bevinden zich echter aan de rand van het kwetsbaar gebied op hoger gelegen gronden (dijkwoningen). Ook in het bosgebied van Westakkers-noord bevinden zich enkele zonevreedde woningen. Voor de hele gemeente betreft het in totaal maximum een vijftiental zonevreedde woningen.

Ontwikkelingsperspectieven

Wonen is in deze gebieden complementair aan de hoofdfunctie. De woningen vormen een onderdeel van het mettertijd gegroeide nederzettingpatroon. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn zeer beperkt omdat het hier kwetsbare openruimtegebieden betreft.

Bewoning blijft steeds mogelijk, tenzij andere maatregelen (bvb. aankoop door de overheid) zich opdringen. Het instandhouden, verbouwen en herbouwen van de woningen is derhalve toegestaan voor zover dit de goede ruimtelijke ordening van de plek niet schaadt. De architecturale eigenheid, verschijningsvorm en typologie (dakhelling en materiaalgebruik) van het gebouw moeten ook bij het verbouwen behouden blijven.

Gelet op het belang van de openruimtefunctie is het principiële uitgangspunt dat de bestaande woningen hier niet kunnen uitbreiden. In uitzonderlijke gevallen kan voor woningen die in de rand van een kwetsbaar gebied liggen, echter onderzocht worden of een beperkte uitbreiding verzoenbaar is met de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied. Onder beperkte uitbreiding worden kleinschalige aanpassingen verstaan die noodzakelijk zijn om bvb. de woning in overeenstemming te brengen met de minimale comforteisen.

Vanuit een duurzaam ruimtegebruik wordt een ruimtelijk verantwoord gebruik van de aan de woningen gerelateerde gronden nagestreefd. Nieuwe constructies en gebouwen kunnen hier niet worden opgetrokken, uitgezonderd het oprichten van schuilhokken voor dieren en constructies in functie voor de uitbouw van de hoofdbestemming (natuur- of bosgebied).

Er kan geen functiewijziging voor de bestaande woningen worden toegestaan met een eventuele uitzondering voor functies die nauw aansluiten bij de hoofdfunctie van het ruimtelijk kwetsbaar gebied (bvb. ecomuseum, infopunt of stockageruimte voor natuurbeheerder).

2.2.3.2 Cat. 2 – Zonevreedde woningen en woonlinten in de overige openruimtegebieden

Het betreft gebieden die belangrijk zijn voor het instandhouden van de openruimtefuncties omwille van de landschappelijke, landbouwkundige en natuurlijke kwaliteiten. De bestemming van de bestaande zones blijft er behouden en voor de zonevreedde woningen wordt een specifiek ontwikkelingskader uitgewerkt. Omwille van de veelheid aan kleine zonevreedde woonconcentraties is het onderscheid tussen zonevreedde woonlinten en verspreide zonevreedde woningen bijna niet te maken (vooral in de zuidelijke hoofdruimte) en wordt derhalve geopteerd om beide typologieën binnen eenzelfde beleidscategorie te benaderen.

Het behoud van de bestaande vergunde functies en het versterken van het residentiële karakter worden hierbij vooropgesteld. Het kan evenwel geenszins de bedoeling zijn de ruimtelijke dynamiek expliciet te versterken of nieuwe bebouwingsmogelijkheden te creëren. Het oprichten van meergezinswoningen en appartementen kan dus ook niet worden aanvaard (met uitzondering van het inrichten van een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers i.k.v. mantelzorg).

Situering van de problematiek

Het betreft enkele honderden verspreide zonevreedde woningen in de landbouwgebieden van de noordelijke en vooral zuidelijke hoofdruimte. Het gaat veelal over voormalige landbouwbedrijfswoningen met vaak grote tuinen (oude landbouw-huiskavels). In dit gebied bevinden ook de meeste landbouwbedrijfszetels. Op lange termijn zullen nog verschillende hiervan zonevreedd worden bij het stopzetten van de landbouwactiviteiten.

Voorts bevinden er zich nog maximum een tiental zonevreemde woningen in de bos- en recreatiegebieden rond Westakkers-zuid en in de omgeving van Cortewalle.

Echte linten met zonevreemde woningen bevinden zich in hoofdzaak op de ontsluitingsassen van de woonkernen en worden gekenmerkt door een gemengde bebouwing waar naast wonen ook landbouwbedrijven en beperkte (zonevreemde) bedrijvigheid voorkomt. De zonevreemde woningen in aansluiting met de in §2.2.2.5 vermelde woonlinten (die als dusdanig ook op het gewestplan staan), kunnen daarbij aangevuld worden met woonlinten die bijna integraal gevormd worden door zonevreemde woningen zoals Kriekelaar-Brandstraat (Vrasene), Kruibekesteeweg (Beveren). In het poldergebied bevinden zich enkele linten op dijken met typische dijkwoningen. Het betreft o.a. Pillendijk (Oude Arenbergpolder) en Melsele Dijk (Kallo).

Het totaal aantal zonevreemde woningen in deze categorie wordt geraamd op ca. 900.

Ontwikkelingsperspectieven

Wonen is in deze gebieden complementair aan de hoofdfunctie (vnl. landbouw). De woningen vormen een onderdeel van het mettertijd gegroeide nederzettingsspatroon. De mogelijkheden zijn er ruimer dan bij de ruimtelijk kwetsbare gebieden, doch blijven ook hier relatief beperkt gelet op het landelijke karakter van de omgeving en de belangrijke openruimtefunctie van het gebied.

De bestaande woningen kunnen instandgehouden worden en indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek ook verbouwen, uitbreiden en worden vervangen.

Het uitbreiden van een bestaande vergunde woning dient echter in overeenstemming met de schaal en de draagkracht van het gebouw en de omgeving. Als indicatieve bovengrens wordt hierbij een totaal bruto bouwvolume van 1.000m³ gehanteerd; dit vanuit de visie dat het tot stand brengen van grotere woningen in de meerderheid van de gevallen de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht het openruimtegebied zal schaden. Afhankelijk van de ruimtelijke context kan echter geoordeeld worden dat een andere bovengrens (hoger of lager) beter gepast is.

Zo moet, gelet op het typische karakter, volumeuitbreiding voor dijkwoningen met de nodige omzichtigheid worden benaderd. De uitbreidingsmogelijkheden moeten beperkt blijven en dienen het typische karakter van het gebouw te ondersteunen, waarbij steeds ook een landschappelijke inpassing wordt nagestreefd.

Bij het herbouwen kan gemotiveerd worden afgeweken van de bestaande inplantingsplaats om een betere ordening na te streven. Voor de dijkwoningen kan herbouwen enkel op dezelfde plaats.

Inzake functiewijzigingen zal bij de opmaak van het RUP rekening worden gehouden met het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones, waarbij de bepalingen van dit besluit afgewogen worden t.o.v. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de betrokken omgeving. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. Het aantal woongelegenheden kan wel worden aangevuld met kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf als complementaire functie (bvb. accommodatie voor overnachting) als nevenbestemming of met een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers i.k.v. mantelzorg.

Gelet op de beperkte omvang van vele van dijkwoningen is het kwalitatief wonen niet altijd te realiseren binnen het bestaande volume. Voor dijkwoningen kan dan ook het omvormen van de woning naar een verblijf met recreatief karakter (vakantiehuisje) worden ondersteund. Daarbij dient echter gewaakt te worden dat dit niet ten koste gaat van het typische kleinschalige karakter van de dijkwoningen en dat de wijziging in dynamiek die deze reconversie meebrengt, verzoenbaar is met de draagkracht van de omgeving.

Ook in de woonlinten kan afhankelijk van plaatselijke draagkracht expliciet gekozen worden voor een soepeler beleid inzake instandhouding van bestaande vergunde nevenfuncties. Uitbreiding van bestaande nevenactiviteiten of vestiging van nieuwe nevenactiviteiten is echter niet gewenst, met uitzondering van initiatieven geënt op het toeristisch-recreatief netwerk die geïntegreerd worden binnen bestaande gebouwen.

Het omvormen van een bestaande vergunde bedrijfswoning, eventueel leegstaand, die door een landbouwer of gepensioneerd landbouwer bewoond wordt (werd) naar een woning met uitsluitend woonfunctie als ééngezinswoning is toegestaan, met behoud van het aantal bouwlagen. Schuren of landbouwbijgebouwen kunnen geheel of gedeeltelijk ingericht worden als onderdeel van de woning of als woningbijgebouw en een functie krijgen als berging, stookruimte of garage. Ook hier wordt de indicatieve bovengrens van 1.000m³ totaal bruto bouwvolume als basis genomen.

Het plaatsen van losstaande tuinbergings, serres en berghokken voor dieren kan worden toegelaten. Ze kunnen een functie vervullen in functie van de hobby land- en tuinbouw. Richtinggevend is hierbij het volume van 100m³. Veel grotere volumes kunnen niet worden aanvaard omwille van de strijdigheid met de openheid van het landelijke gebied. Ook bijzondere constructies en reliëfwijzigingen die geregeld samengaan met de inrichting van een landelijke tuin (bv. vijver, pergola, ...) zijn mogelijk indien inpasbaar in de landschappelijke omgeving.

2.2.3.3 Cat. 3 – Zonevreemde woningen in woonkorrels

Dit deelgebied omvat de concentratiegebieden van zonevreemde woningen die duidelijk een onderscheidend onderdeel vormen van het openruimtegebied waarin ze voorkomen en daarom ook als dusdanig geselecteerd en benaderd worden. Het betreft Prosperpolder, Oude Doel en Saftingen. De woonkorrels vormen een fysisch onderdeel van de nederzettingsstructuur.

Situering van de problematiek

Voor de woonkorrels wordt er naar gestreefd om naast het wonen de bestaande vergunde doch beperkte handelsactiviteiten, dienstverlening en horeca te behouden en indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat mogelijk zelfs beperkt uit te breiden. Het handelt over een 95-tal zonevreemde woningen gelegen in Saftingen ($\pm 15w$), Oude Doel ($\pm 30w$) en Prosperpolder ($\pm 50w$). Het kan evenwel geenszins de bedoeling zijn de ruimtelijke dynamiek te versterken of nieuwe bouw mogelijkheden te creëren. Het oprichten van meergezinswoningen of appartementen kan dus ook niet worden aanvaard (met uitzondering van het inrichten van een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers i.k.v. mantelzorg).

Ontwikkelingsperspectieven

De ontwikkelingsperspectieven zijn identiek aan deze voor de woningen uit categorie 2, met als uitzondering dat voor de woonkorrels niet enkel het behoud van de bestaande vergunde nevenfuncties kan onderzocht worden, maar ook het beperkt uitbreiden ervan voor wat betreft handel, horeca, kantoorfunctie of diensten.

Inzake het instandhouden en ondersteunen van de plaatselijke gemeenschap en het sociale leven kan, indien in overeenstemming met de draagkracht van de woonkorrel, zelfs het inplanten van nieuwe nevenfuncties aan het wonen inzake handel, horeca en dienstverlening worden ondersteund.

Zowel de uitbreiding van bestaande nevenfuncties als de inplanting van nieuwe nevenfuncties dient afgestemd te zijn op de plaatselijke behoeften van de woonkorrel en/of geënt zijn op het toeristisch-recreatief netwerk.

2.2.3.4 Cat. 4 – Zonevreemde woningen in de woonkern

Sommige woningen zijn gelegen in de woonkernen, maar hebben geen bestemming als woongebied. Deze woningen bevinden zich hoofdzakelijk in zones met een ambachtelijk of industrieel karakter en niet geordende woonuitbreidingsgebieden. De meeste van deze woningen behoren fysisch tot de kern. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze zonevreemde woningen zijn ruim, wat inhoudt dat naast wonen tevens (beperkte) handel en bedrijvigheid kunnen plaatsvinden.

Situering van de problematiek

Het aantal van dit type zonevreemde woningen is erg beperkt en wordt geraamd op maximum een 10-tal. Enkele zijn gelegen in deelgebieden van de stedelijke kern Beveren, zoals in de ambachtelijke zone Doornpark, op de rand van recreatiegebied Meerminnedam en aansluitend bij Cortewalle en de N70. De feitelijke toestand is dat ze een deel vormen van de woonkern in zijn globaliteit. De gewestplanbestemming is hier in een aantal gevallen achterhaald.

Ontwikkelingsperspectieven

Ontwikkelingsmogelijkheden moeten hier bekeken worden in het kader van de omliggende bebouwing en de gewenste functies en ontwikkeling binnen het betrokken (deel)gebied.

Het omvormen van de bestaande bestemmingszones naar woongebied kan onderzocht worden, in die zin dat er afstemming komt met de bouw mogelijkheden van de aanpalende eigendommen.

2.2.3.5 Grove synthese zonevreemd wonen

Categorie	Instandhouden + herbouwen	Uitbreiden	Nevenfuncties + functiewijziging	Herbestemmen tot wonen	Grootte-orde
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Ja	Nee (beperkte uitzondering i.f.v. min. comfort)	Nee (ev. uitzondering vr. nevenfuncties aansluitend bij hoofdfunctie v/h ruimtelijk kwetsbaar gebied)	Nee	±15w
Overig openruimtegebied	Ja	Ja, afhankelijk van ruimtelijke context (indicatief max. = 1.000m ³ bruto)	Instandhouding diverse nevenfuncties + nieuwe (binnen bestaande gebouwen) mits geënt op toeristisch-recreatief netwerk + omzet dijkwoning -> vakantiehuisje	Nee	±900w
Woonkorrel	Ja	Ja, afhankelijk van ruimtelijke context (indicatief max. = 1.000m ³ bruto)	Instandhouding diverse nevenfuncties + uitbreiding en nieuwe handel, horeca, kantoor, diensten (afh. v/d plaatselijke draagkracht) mits afgestemd op plaatselijke behoefte en/of geënt op toeristisch-recreatief netwerk)	Nee	±95w
Woonkern	Ja	Ja, i.f.v. gewenste ontwikkeling betrokken omgeving	Divers, i.f.v. gewenste ontwikkeling betrokken omgeving	Kan onderzocht worden	±10w

2.2.4 Woningbouwprogrammatie

kaart 37 – woonprogrammatie Beveren – Melsele

kaart 38 – woonprogrammatie overige kernen

2.2.4.1 Synthese woningprogrammatie

Op basis van de demografische aangroei voor de periode 1/1/1992- 1/1/2003 en de reeds vergunde projecten voor de periode 1/1/2003 – 1/1/2005 komen we tot de volgende ontwikkelingen binnen de stedelijke kern¹³:

Stedelijk gebiedsdeel	gerealiseerd 31/12/91 – 1/1/03	ge Gund voor 1/1/03 – 1/8/05	bijkomend prioritair	Woningbehoefte GRS Min. Taakstelling PRS
Beveren	864 ¹⁴	287	360	
Melsele	545	254	409	
Totaal	1.409	541	769	2.719
				1.182 (scenario 2b¹⁵)
				1.882 (GRS)

De minimumtaakstelling voor het stedelijk gebied is momenteel (1/08/2005) reeds overschreden. De vraag kan echter gesteld worden of de provinciale taakstelling wel een realistische taakstelling is. Uit de woonbehoefte zoals weergegeven in het informatieve deel, blijkt namelijk dat op basis van een gesloten bevolkingsprognose, aangevuld met een beheerste inwijking, een behoefte voor de periode 1991–2007 van 1.882 woningen wordt vooropgesteld. De behoefte voor herhuisvesting van Doelenaars

¹³ De afbakening van de stedelijk kern stemt overeen met het voorstel van afbakening zoals geformuleerd in de hypothese van afbakening kleinstedelijk gebied Beveren, Provincie Oost-Vlaanderen / Mebumar, 2005. Het omvat de kernen van Beveren en Melsele exclusief de volgende statistische sectoren : A071 Vesten, A100 Kruibekesteeweg, A190 Bos – Puiput, A281 Zillebeek, A291 Zoetwater, G042 Burggravestraat, G081 Trepelandstraat, G11 Melsele Station, G018 Beekmolen – Es, G019 Vendoorn – Ponjaard.

¹⁴ Voor de statistische sector 46003A071 is de verkaveling Viergemeet, met name de projecten gerealiseerd in Hoge Eiken, Peperkoren en Blokmeers uit de realisaties voor het buitengebiedsdeel van Beveren gesloten en opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

¹⁵ eigen benaming i.k.v. GRS (zie §4.2.3 van het informatief deel)

werd niet opgenomen in de provinciale taakstelling (raming: 113 wooneenheden in kleinstedelijk gebied).

Gelet op dit verschil in behoefteraming, het feit dat de PRS-taakstelling slechts een minimum aangeeft en gelet op de nood om binnen het stedelijk gebied voor continuïteit te zorgen (natuurlijke groei + beheerste inwijking), wordt door het gemeentebestuur, aanvullend op de tot op heden gerealiseerde of vergunde projecten, nog een bijkomend aanbod van prioritair te realiseren gebieden geselecteerd met aanvang in de periode 2005-2007. Het betreft 769 wooneenheden, waarvan een aantal gelegen in een BPA in opmaak, wat het totaal voor het kleinstedelijk gebied voor de periode 31/12/1991-1/1/2007 op 2.719 nieuwe wooneenheden zal brengen.

Hiermee zal de provinciale taakstelling voor het kleinstedelijk gebied uiteindelijk worden overschreden met 1.537 bijkomende wooneenheden. Gelet enerzijds op het feit dat de stedelijke taakstelling een minimum taakstelling is en anderzijds de veelheid en omvang van de projecten en de korte periode die nog tot 2007 resteert, laat vermoeden dat de geprogrammeerde projecten ook tot na 2007 zullen doorlopen (tussen start van de planvorming en de uiteindelijke betrekking van de laatste woning) lijkt de weergegeven marge desondanks redelijk te zijn.

Indien we vertrekken vanuit de gesloten bevolkingsprognose (2.564 bijkomende wooneenheden voor de periode 1992 – 2007) bedraagt de taakverdeling naar het kleinstedelijk gebied 1.882 wooneenheden. In dit geval is er geen verdubbeling meer van de taakstelling, maar een verhoging met een derde van de minimum taakstelling, wat een veel realistischer cijfer is.

Op basis van de demografische aangroei voor de periode 1/1/1992- 1/1/2003 en de reeds vergunde projecten voor de periode 1/1/2003 – 1/1/2005 komen we tot de volgende ontwikkelingen binnen het buitengebiedsdeel van de gemeente Beveren¹⁶:

Buitengebiedsdeel	gerealiseerd 31/12/91 – 1/1/03	ge Gund voor 1/1/03 – 1/1/05	Bijkomend prioritair	Woningbehoefte GRS Max. Taakstelling PRS
Haasdonk	170	130	30	
Vrasene	159	40	51	
Kieldrecht	50	0	0	
Kallo	67	0	0	
Verrebroek	90	20	0	
Beveren	130	0	0	
Melsele	135	85	0	
Totaal	801	275	81	1.157
				1.116 (scenario 2b¹⁷)
				1.282 (GRS)

Noot: Deze raming maakt, zoals aangegeven, abstractie van de bijkomende woningen die kunnen opgericht worden voor de herhuisvesting van Doelenaars. Volgens de raming die steunt op het evaluatieverslag van het sociaal begeleidingsplan betreft dit 95 wooneenheden in de kernen van het buitengebied.

De maximumtaakstelling voor het buitengebiedsdeel, exclusief de bijkomende projecten voor Kallo en Kieldrecht, biedt momenteel (1/08/2005) nog een reserve van 40 wooneenheden. De gemeente wenst de komende periode nog een vijftal projecten te starten met een aanbod van 81 wooneenheden. Daarmee zou de taakstelling voor het buitengebiedsdeel met 39 wooneenheden of 4% worden overschreden. Hierbij dient echter een kanttekening geplaatst. De vooropgestelde projecten worden momenteel opgestart of zijn in de planfase (opmaak RUP of verkaveling, onteigening, ...). De concrete realisatie zal in de meeste gevallen pas na 2007 kunnen starten en deels een volgende taakstelling omvatten. Bovendien houdt deze berekening nog geen rekening met de geraamde behoefte van 95 wooneenheden voor herhuisvesting van Doelenaars.

¹⁶ De afbakening van de stedelijk kern stemt overeen met het voorstel van afbakening zoals geformuleerd in de hypothese van afbakening kleinstedelijk gebied Beveren, Provincie Oost- Vlaanderen / Mebumar , 2005

¹⁷ eigen benaming i.k.v. GRS (zie §4.2.3 van het informatief deel)

Indien we vertrekken vanuit de gesloten bevolkingsprognose (2.564 bijkomende wooneenheden voor de periode 1992 – 2007) bedraagt de taakverdeling voor het buitengebied volgens de verhouding stedelijk gebied / buitengebied 1991 namelijk 1282 wooneenheden. Ten aanzien van scenario 2b¹⁷ is er in dit geval nog een reserve van 124 wooneenheden voor het realiseren van de gemeentelijke taakstelling.

Om de reële repercussies van de vooropgestelde woningprogrammatie in beeld te brengen, is het de betrachting bij aanvang van de volgende planperiode een nieuwe evaluatie te doen van de nog aan te snijden gebieden voor woningbouw.

Tabel : Woningprogrammatie

Taakstelling 1991- 2007		Reeds ge- realiseerd ¹⁸ 31/12/1991- 1/1/2003	Vergunde projecten 1/1/2003 – 1/8/2005	Nog te realiseren 1/1/2005- 1/1/2007	Prioritair te realiseren (start ontwikkeling voor 2007)	Niet prioritair	Te bevrozen, niet wenselijk of te herbestemmen
Beveren		864	Be1 (45w); Be2 (80w); Be3a (22w); Be3b (18w); Be4 (9w); Be6 (9w); Be9 (54w); BeE (50w)		BeA (300w); BeF (60w)	Be7 (20w); Be8 (45w);	
Melsele		545	Me0 (114w); Me2c (10w); Me8a (28w); Me12b (102w);		Me1 (27w); Me2a (10w); Me4 (17w); Me8b (20w); Me12a (80w); Me12c (50w); Me16 (10w) MeAa (45w) MeAb (150w) ¹⁹	Me2b (10w); Me5 (15w); Me6 (25w); Me7 (37w);	Me3a (-); MeB (227w);
Stedelijk gebiedsdeel	min. 1.626 min. 1.182	1.409	541	-324 -768	769	152	227
Beveren		130				Be5 (25w); BeD (15w);	BeB (50w); BeC (150w);
Melsele		135	Me9 (22w); Me10 (30w); Me15a (33w);		-	Me11a (18w) Me13a (60w) Me13b (40w)	Me3b (-); Me11b (10w) Me13c (20w) Me14 (30w); Me15b (60w); MeC (248w); MeD (55w);
Haasdonk		170	Ha0 (13); Ha2 (51w); HaBa (40w); HaD (26w);		HaAa (10w) ²⁰ HaCa (20w) ²¹ ;	Ha1 (7w); HaBb (40w) HaAc (20w)	HaAb (-); HaCb (-);
Vrasene		159	Vr1 (40w);		Vr2 (9w); Vr3 (20w); Vr4 (22w);	VrAa/VrAb (60w) VrB (30w);	VrC (30w);
Kieldrecht		50					
Kallo		67					
Verrebroek		90	VeAa (20w)				VeAb (97w)
Buiten- Gebiedsdeel	max. 672 max. 1.116	801	275	-404 40	81	315	750
Totaal	min. 2.298	2.210	816	-728	850	467	977

¹⁸ Op basis van de demografische gegevens dwz het aantal gezinnen ingeschreven in de betrokken deelgemeenten, waarbij een hypothese stedelijk gebied de kernen Beveren en Melsele omvat.

¹⁹ prioritair te ontwikkelen op voorwaarde dat dit niet mag leiden tot schrappen van andere prioritair te ontwikkelen gebieden binnen het kleinstedelijk gebied

²⁰ De realisatie van bijkomende woningen in het woonuitbreidingsgebied Ropstraat, zijn te verklaren door een beperkte afwerking van het woonlint langs de bestaande, op te waarden lokale ontsluitingweg. Het woonuitbreidingsgebied wordt herbestemd naar een gebied voor sport, recreatie en groen, waarbij een totale ordening van het binnengebied wordt nagestreefd. De ordening heeft geenszins een structurele uitbreiding van het woongebied tot doel en kan bijgevolg als een afwerkingsproject aan de rand van de dorpskern worden beschouwd in relatie tot het recreatiegebied.

²¹ De realisatie van bijkomende woningen in het woonuitbreidingsgebied "Peerkenswegel" heeft de realisatie van een OCMW project in aansluiting met het dorpsplein tot doel. Dit is een kernversterkend project dat zeer centraal gelegen is in het centrum van Haasdonk en stoelt op het aanbieden van sociale huisvesting in overeenstemming met de gemeentelijke taakstelling. Voor het overige wordt het woonuitbreidingsgebied herbestemd naar een zone voor sport, recreatie en groen.

De vooropgestelde herstelbeweging voor Kallo en Kieldrecht krijgt enerzijds vorm door middel van projecten waarvoor recent vergunning werd verleend. Het betreft een vijftal projecten waarbij 198 bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd. Anderzijds worden twee nieuwe projecten opgestart, die kaderen in de herstelbeweging. Het betreft het project Steenland Kallo en het project Centrum noordoost te Kieldrecht. Voor deze projecten is momenteel een BPA in opmaak, waarbij voorzien wordt in 130 bijkomende wooneenheden. Op deze wijze wordt de herstelbeweging voor de Kallo en Kieldrecht gerealiseerd.

Tabel : herstelbeweging Kallo en Kieldrecht

Herstelbeweging 2003- 2007		Reeds gerealiseerd ²² 31/12/1991- 1/1/2003	Vergunde projecten 1/1/2003 – 1/8/2005	Nog te realiseren 1/1/2005- 1/1/2007	Prioritair te realiseren (start ontwikkeling voor 2007)	Niet prioritair	Lange termijn of te herbestemmen
Kieldrecht	+ 150 ²³		Ki0 (3w); Ki1 (80w); Ki2 (20w)		KiA (90w) ²⁴		KiB (-) KiC (-); KiX (40) KiZ (20);
Kallo	+ 180		KaA (5w); Ka1 (90w)		KaB (40w) ²⁵		
Totaal	+ 330		198	132	130		60

Selectie van bijkomende gebieden

Naast de prioritair te realiseren gebieden bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Beveren een groot potentieel aan niet ontwikkelde woongebieden en woonuitbreidingsgebieden. Het zijn gebieden waar op zich geen praktische of planologische bezwaren tegen aansnijding zijn, maar waarvoor zich de noodzaak tot aansnijding ingevolge een beperkte taakstelling en/of een meer perifere ligging niet stelt. Voor andere gebieden wordt vanuit de gewenste ruimtelijke structuur een herbestemming vooropgesteld.

- **Niet-prioritaire gebieden:** Deze kunnen alsnog aangesneden worden indien om bepaalde redenen één of meerdere van de prioritaire gebieden niet ontwikkeld kunnen worden binnen de weergegeven planperiode. Het betreft een potentieel van 467 wooneenheden. Deze gebieden zijn echter niet prioritair opgenomen in het kader van de vooropgestelde taakstelling. Dit wil zeggen dat de overheid hierin geen actieve initiatieven zal nemen ter ontwikkeling van deze gebieden.
- **Te bevrozen gebieden of te herbestemmen gebieden:** de overblijvende gebieden die niet kunnen (om praktische redenen) of mogen (beleidsopties) aangesneden worden, worden in reserve gehouden voor de lange termijn. Het betreft een potentieel van 977 wooneenheden. Voor sommige van deze gebieden of delen ervan kan het wenselijk zijn ze in beschouwing te nemen om eventueel te herbestemmen in functie van een andere functie dan een woonfunctie, bijvoorbeeld beschermen van de open ruimte. In een aantal gevallen zijn deze keuzes tot herbestemming reeds geconcretiseerd.
- De taakstelling bevat tevens **acties inzake sociale woningen** (huurwoningen, koopwoningen en sociale kavels). De uitvoering van deze woningen kan gerealiseerd worden door een private en/of een publieke partner.

²² Op basis van de demografische gegevens dwz het aantal gezinnen ingeschreven in de betrokken deelgemeenten, waarbij een hypothese stedelijk gebied de kernen Beveren en Melsele omvat.

²³ Herstelbeweging conform afspraken strategisch plan

²⁴ De herstelbeweging voor Kieldrecht richt zich naar de uitbouw van het woonuitbreidingsgebied Centrum noordoost, waar een gemengd project wordt gerealiseerd, waarin zowel sociale huisvesting als kavels in open en half openbebouwing zijn vertegenwoordigd als afwerking van de kern.

²⁵ De herstelbeweging voor Kallo richt zich naar het gebied Steenland dat aansluit bij een zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan de Beverse Dijk waarbij kavels in open, halfopen en gesloten bebouwing worden voorzien.

2.2.4.2 Gebieden waarvoor reeds een vergunning is verleend

Stedelijk gebied Beveren – Melsele

Gebied Be1 : Gentseweg – Middenheide

Binnengebied met een oppervlakte van 1,8ha in het westen van het stedelijk gebied. Een project met 28 woningen werd voor 2003 gerealiseerd in het woongebied, met nog ca. 5.000 m² (ca. 45 woonegelegenheden) te realiseren.

Gebied Be2 : Bankwegel

In het noorden van het Beverse stedelijk gebied, woongebied tussen Van Craenenbroeckstraat, Kasteeldreef en Europalaan met een oppervlakte van 6ha. Een beek loopt door het gebied. Een project voor 80 woningen rond een centraal groenplein is gerealiseerd.

Gebied Be3a : Leurshoek

In het noordoosten van het Beverse stedelijk gebied, woongebied van 0,7ha; eigendom deels GMVH en deels privé. Gunstig gelegen binnen het globaal stedelijk gebied Beveren-Melsele. Deels gerealiseerd en verder te bebouwen op korte termijn (17 woningen + 5 woningen).

Gebied Be3b : Bremstraat

In het noordoosten van het Beverse stedelijk gebied van de kern. Woongebied van 0,8ha in eigendom GMVH. Het gebied ligt vlak tegen het binnengebied Leurshoek. Het gebied is gelegen op een gunstige plek voor volkshuisvesting en werd in 2005 vergund om op korte termijn te realiseren (18 woningen).

Gebied Be4 : Guido Gezellelaan

In het zuiden van het stedelijk gebied. Woongebied met een oppervlakte van 0,6ha. Een project met 9 woningen/kavels werd recent ingevuld.

Gebied Be6 : Kerselarenhof

In het noorden van het Beverse stedelijk gebied. Het betreft een woongebied met een oppervlakte van 0,5 ha. Het gebied ligt op de rand van het afgebakend stedelijk gebied. De verkaveling werd vergund en wordt op korte termijn ontwikkeld.

Gebied Be9 : Congoken + De Maalderij

Project in ontwikkeling in het westen van het stedelijk gebied. Het betreft een woongebied met opp. van 2,5 ha. Het gebied ligt in het centrum van de voorstedelijke kern Nieuwe Parochie en kan op korte termijn afgewerkt worden i.f.v. wonen een nieuw dorpsplein en recreatief groen.

Gebied BeE : Halfdreef

Woonuitbreidingsgebied in het noorden van het stedelijk gebied met te ontwikkelen oppervlakte van 3,3 ha. Het gebied sluit aan op de open ruimte. Het stedelijk centrum en allerlei voorzieningen, in het bijzonder scholen, zijn wel vlakbij. Bij ontwikkeling gaat bijzondere aandacht naar een goede randafwerking van het stedelijk gebied. Gezien de ligging is het op korte termijn te ontwikkelen. Een verkaveling via overheidsinitiatief voor 50 loten, o.a. bestemd voor de hervestiging van onteigende Doelenaars is vergund en wordt in 2004 nog uitgevoerd.

Gebied Me0 : Klooster Melsele

Project met 114 wooneenheden in uitvoering in functie van de kleinstedelijke behoefte. Inbreng van kleinere woningen, studio's, enz. wordt gerealiseerd. Dus gezien de gunstige ligging bij het voorstedelijk centrum is het op korte termijn te ontwikkelen. Eind 2004 is 1/3 reeds bewoond, 1/3 reeds verkocht en 1/3 in opbouw.

Gebied Me2c : Kalishoekstraat

Lokaliseert zich in het oosten van het stedelijk gebied en is gelegen binnen het woongebied. Het betreft een kleinschalig project aan de rand van het gebied voor 10 woningen en is recent gerealiseerd.

Gebied Me8a : Spoorweglaan – IJzerstraat (Kerkenhoek)

Ten zuiden van en vlakbij het centrum van de kern in het stedelijk gebied met een totale oppervlakte van 3,3 ha gelegen in het woongebied. Het oostelijk deel van ca. 1,3ha werd ingevuld door een project met 28 woongelenheden. Het meest noordelijk deel blijft behouden als tuinstrook.

Gebied Me12b : Haegenmolen –centrum

Centrale deel van groot ongeordend woongebied met een totale oppervlakte van 16ha gelegen in het zuidoosten van de kern Melsele. Dit grote gebied ligt binnen de Pauwstraat, Kersenlaan, Mispellaan en Spoorweglaan. De Molenbeek vormt de langse kant van het gebied en moet - ook volgens het BPA en het structuurplan Melsele - structurerend werken voor een eventuele invulling van het gebied. Voldoende onbebouwde ruimte langs beide beekoevers dient opgelegd te worden (geïntegreerde maatregelen tegen wateroverlast zijn zeker noodzakelijk). Initiatieven voor verschillende delen (noord, midden en zuid) van het gebied zijn aan de gang. Voor het centrale deel werd een project van de Wase Bouwcentrale ontwikkeld voor 102 woningen. Het noordelijke en zuidelijke gedeelte (Me12a en Me12c) kunnen daarnaast op korte termijn ontwikkeld worden. Het hele binnengebied maakt deel uit van een ontwerp - BPA Haegenmolen.

Buitengebied

Gebied Me9 : Aardbeienlaan

Gebied van 1,5 ha gelegen in woongebied in het zuidwesten van de kern Melsele. Het gebied ligt geheel omsloten door bebouwing. Tot voor kort was hier een houthandel gevestigd. De goedgekeurde verkaveling voor 22 bouwpercelen wordt nog in 2004 uitgevoerd.

Gebied Me10 : Frambozenlaan

In het zuiden van Melsele met een oppervlakte van 2,2 ha gelegen in het woongebied. Een project met 30 woningen werd recent gerealiseerd.

Gebied Me15a : Kattestraat-Hermelijnstraat

Gebied in het zuidoosten van Melsele gelegen in het woongebied. Een verkaveling van het binnengebied dat het dichtst bij de dorpskern gelegen is (ca. 0,8 ha) is gerealiseerd (met inbegrip van de woonstrook langs de uitgeruste Snoeckstraat en Kattestraat). Het betreft een verkaveling voor 33 percelen.

Gebied Ki1 : Weverstraat

Woongebied met een opp. van 4 ha, gelegen in de kern Kieldrecht. Een project is eind 2004 in uitvoering. De fasering kan worden afgestemd op de herhuisvesting van Doel en op de beperkte maar continue behoefte in Kieldrecht. De intercommunale Land van Waas is bezig met een project voor ca. 80 percelen. Ongeveer 1/3 wordt sociaal ingevuld via GMVH.

Gebied Ki2 : Kreek

Project voor 20 bouw kavels, deels in woongebied, deels in woonuitbreidingsgebied, werd in 2005 vergund en uitgevoerd.

Gebied Ha0 : Pastorijhof

Het gaat om een vroeger aannemersbedrijf met een oppervlakte van 1 ha gelegen tussen de pastorij en de begraafplaats, in het centrum van Haasdonk. Gezien de uitzonderlijke ligging, een strategisch kernversterkend project op de schaal van Haasdonk. Een verkaveling voor 13 loten is gerealiseerd. Het gebied is opgenomen als zone voor herhuisvesting van Doelenaars in het gewestelijk RUP Waaslandhaven – fase 1.

Gebied Ha2 : Mandemakersstraat

Een strategisch kernversterkend project voor sociale huisvesting (50 wooneenheden), in 2002–2003 uitgevoerd.

Gebied HaBa : Bunderhof - noord

Resterend woonuitbreidingsgebied gelegen in het zuidwesten van de kern van Haasdonk, volledig ingesloten door woningen. 16 sociale koopwoningen werden recent gerealiseerd door de Wase Landmaatschappij (ook bestemd voor Doelenaars). Het resterend noordwestelijk deel van 1,3 ha is in ontwerp.

Gebied HaD : Blokmakersstraat

Recent gerealiseerd project met 26 sociale woningen in het zuidoosten van de kern van Haasdonk.

Gebied Vr1 : Kortbroekstraat – Puchelstraat

Gelegen in het noorden van de kern Vrasene met een oppervlakte van 2,6 ha in woongebied. Het gebied is grotendeels omsloten door bebouwing en sluit beperkt aan op open ruimte. De ontsluiting gebeurt langs de Kortbroekstraat. Project in uitvoering voor 40 woningen mede voor herlocatie van Doelenaars.

Gebied KaA : Kallodam

Gelegen in het zuidoosten van de kern Kallo met een oppervlakte van 0,4 ha in woongebied. De ontwikkeling is recent gerealiseerd voor 5 woningen langs de recent aangelegde Kallodam, waarbij de woningen met het front naar de open ruimte zijn gericht. Dus gelet op de realisatie opgenomen op korte termijn.

Gebied Ka1 : Hoog Kallo

Gelegen in het noordoosten van de kern met een oppervlakte van 6 ha in het woongebied. Een verkavelingsaanvraag voor ca. 90 woningen (gefaseerd) werd in 2005 goedgekeurd.

Gebied Ki0 : Wilgenlaan

Klein centraal gelegen inbreidingsproject te Kieldrecht. Recent vergund en op korte termijn te ontwikkelen woonproject voor 3 woningen, naast resterend perceel voor volkstuinjes. Het overige deel van het binnengebied blijft behouden als begraafplaats.

Gebied VeAa : Groothuiswijk

Deel van een woonuitbreidingsgebied met opp. van +/- 8ha gelegen in het westen van de kern Verrebroek. Het woonuitbreidingsgebied vormt het binnengebied van lintbebouwing. Mede voor de herhuisvesting van Doelenaars werd in 2004 een BPA ontwikkeld met ca. 2ha voor een sociaal woonproject van ca. 20 woningen aansluitend bij de bestaande Groothuiswijk en een sportzaal aansluitend bij de school. De rest van het gebied is te onderzoeken op lange termijn.

2.2.4.3 Gebieden waarvan de ontwikkeling prioritair is binnen de planperiode (2003 – 2007) / gelegen in ongeordend woongebied – OWG en woonuitbreidingsgebied OWUG

Het woongebied vervult velerlei functies. Het stedelijk gebied wordt gekenmerkt door multifunctionele gebieden en de landelijke kernen worden juist gekarakteriseerd door woningen met tuinen en het groene aspect ervan. Ook open ruimten in de kern kunnen bijdragen tot de kwaliteit ervan. Vanuit deze benadering wordt ervan uitgegaan dat niet alle plekken geschikt zijn om een woonfunctie te vervullen. Waardevolle groenbestanden, openbare terreinen met een gemeenschapsfunctie en kleine ingesloten binnengebieden die nauwelijks te ontsluiten zijn, lenen zich niet voor de ontwikkeling van inbreidingsprojecten.

Daarnaast zijn er echter wel een aantal ongeordende woongebieden die zich lenen voor de afwerking van het woongebied. Dergelijke (zowel kleinere als grotere) projecten kunnen bovendien de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen in de kernen bevorderen. Daarom is het aangewezen om het woongebied af te werken alvorens nieuwe terreinen moeten aangesneden worden.

Criteria voor de ontwikkeling van ongeordende gebieden zijn de volgende:

- Projecten in het kleinstedelijk gebied genieten de voorkeur daar vooral de stadskern en de voorstedelijke wijken de vooropgestelde doordachte groei en beheerste inwijking moeten opvangen;
- In het Buitengebied genieten projecten in Kieldrecht en Kallo de voorkeur om hier een herstelbeweging op gang te zetten; daarnaast genieten projecten in kernen met een laag aanbod aan sociale woningen en met een hoge dorpsvernieuwingsbehoefte (lage woningkwaliteit) de voorkeur: het betreft vooral de kernen van Vrasene en Kieldrecht.
- Kleinschalige en inpasbare projecten genieten de voorkeur
- Inbreidingsprojecten in het bestaand weefsel genieten de voorkeur.
- Voorrang wordt gegeven aan projecten die een bestaande kankerplek opheffen.

- Projecten in de stationsomgeving en aan de centraal gelegen halten van de sneltramlijn genieten voorkeur.

De volgende projecten dienen prioritair gerealiseerd te worden in het kleinstedelijk gebied in functie van de kernversterking en de uitbouw van het kleinstedelijk gebied (op voorwaarde dat zij binnen de definitieve afbakening van het kleinstedelijk gebied liggen).

Stedelijk gebied Beveren – Melsele

Gebied BeA : Duivendam

Gelegen in het westen van het stedelijk gebied in aansluiting met de bestaande kern Nieuwe Parochie. Het globale gebied Duivendam heeft een oppervlakte van ongeveer 13 ha en maakt deel uit van het aaneengesloten geheel van woonuitbreidingsgebied 'Grote Heide'.

Ter versterking van de kern werkt de gemeente een ontwerp-BPA uit. Dat BPA verbindt de gerealiseerde noordelijke helft met de kern. In het meest centrale deel wenst men het accent op sociale huisvesting te leggen. De GMVH beoogt de verwerving van ca. 3ha voor de realisatie van ca. 100 woonegelegenheden. Het gebied wordt verder bestemd voor een gemengd initiatief.

Gebied BeF : Viergemeet oost (Vesten)

Woonuitbreidingsgebied dicht bij het centrum van Beveren. Gezien de gunstige ligging op korte termijn te ontwikkelen (± 60 woonegelegenheden) als afwerkzone en -rand van de stadskern van Beveren en tegelijk als 'overgangsgebied' tussen stadscentrum en de nabigelegen KMO-zone.

Gebied Me1 : Gaverlandwegel Oost

Situeert zich tegen het centrum van de kern Melsele binnen het stedelijk gebied. Het betreft een woongebied van 1,1ha. Het zuidelijk gedeelte is overheidsgrond (OCMW), het noordelijk deel is privé. Het gebied is in deze studie niet meegerekend als volkshuisvestingsproject. Een beek dwarsst het gebied. Gezien de gunstige ligging bij het voorstedelijk centrum is het op korte termijn te ontwikkelen, rekening houdend met de beek (geïntegreerde maatregelen tegen wateroverlast zijn zeker noodzakelijk). Het binnengebied maakt deel uit van het BPA Van Puymbroecklaan. Een verkavelingsaanvraag is in ontwerp.

Gebied Me2a : Rodenbachlaan

In het oosten van het stedelijk gebied gelegen binnen het woongebied. Een beek dwarsst het gebied. In de structuurschets Melsele centrum (structuurplan Melsele) is het gebied aangeduid als open ruimte binnen de kern. In het noorden is een smalle afwerkrand van de bebouwing (10 woningen mogelijk) voorzien. Dus gezien de gunstige ligging in het stedelijk gebied op korte termijn te ontwikkelen. Het binnengebied maakt deel uit van het BPA Van Puymbroecklaan. De verkaevling is in aanvraag.

Gebied Me4 : Dijkstraat

In het noorden van het stedelijk gebied met een oppervlakte 0,7 ha gelegen binnen het woongebied. Het weefsel dient er afgewerkt te worden. Het wordt thans nog voor tuinbouw gebruikt. Er is nog geen vraag tot ontwikkeling van dit terrein gekomen. Het gebied is alleen langs de gewestweg N450 te ontsluiten. Het gebied is een klein af te werken deel van een woongebied dat quasi volledig is gerealiseerd. De ontwikkeling kan op korte termijn voorzien worden.

Gebied Me8b : Spoorweglaan – IJzerstraat (Kerkenhoek)

Ten zuiden van en vlakbij het centrum van de kern in het stedelijk gebied met een totale oppervlakte van 3,3 ha gelegen in het woongebied. Het oostelijk deel (Me8a) werd reeds ingevuld. Op korte termijn is ook het westelijk deel (ca. 1,1ha) te ontwikkelen, gelet op gunstige ligging t.o.v. het centrum. De ontsluiting van het terrein vormt wel een aandachtspunt; een directe voetgangersrelatie met het centrum is noodzakelijk. Een beek legt ook randvoorwaarden op aan de invulling van het gebied. Het meest noordelijk deel blijft behouden als tuinstrook.

Gebied Me12a : Haegenmolen – noordwest

Meest noordelijk deel van groot ongeordend woongebied met een totale oppervlakte van 16ha gelegen in het zuidoosten van de kern Melsele. Dit grote gebied ligt binnen de Pauwstraat, Kersenlaan, Mispellaan en Spoorweglaan. De Molenbeek vormt de langse kant van het gebied en moet - ook volgens het BPA en het structuurplan Melsele - structurerend werken voor een eventuele invulling van het gebied. Voldoende onbebouwde ruimte langs beide beekoevers dient opgelegd te worden (geïntegreerde maatregelen tegen wateroverlast zijn zeker noodzakelijk). Initiatieven voor

verschillende delen (noord, midden en zuid) van het gebied zijn aan de gang. Voor het centrale deel (Me12b) werd reeds een project ontwikkeld. Ook in het noordelijk gedeelte kunnen op korte termijn een 80-tal woonegelegenheden ontwikkeld worden. Het hele binnengebied maakt deel uit van een ontwerp - BPA Haegenmolen.

Gebied Me12c : Haegenmolen – zuidwest (Kersenlaan)

Meest zuidelijk deel van groot ongeordend woongebied met een totale oppervlakte van 16ha gelegen in het zuidoosten van de kern Melsele. Dit grote gebied ligt binnen de Pauwstraat, Kersenlaan, Mispellaan en Spoorweglaan. De Molenbeek vormt de langse kant van het gebied en moet - ook volgens het BPA en het structuurplan Melsele - structurerend werken voor een eventuele invulling van het gebied. Voldoende onbebouwde ruimte langs beide beekoevers dient opgelegd te worden (geïntegreerde maatregelen tegen wateroverlast zijn zeker noodzakelijk). Initiatieven voor verschillende delen (noord, midden en zuid) van het gebied zijn aan de gang. Voor het centrale deel (Me12b) werd reeds een project ontwikkeld. Ook in het zuidelijk gedeelte kunnen op korte termijn een 50-tal woonegelegenheden ontwikkeld worden. Het hele binnengebied maakt deel uit van een ontwerp - BPA Haegenmolen.

Gebied Me16 : Dambrugstraat

Klein centraal gelegen binnengebied gelegen in woonzone. Op korte termijn wordt de ontwikkeling vooropgesteld van 10 tot 15 bejaardenwoningen of sociale huisvesting.

Gebied MeAa : Farneselaan

Deel van een groot woonuitbreidingsgebied met een opp. van 8ha in het westen van de kern Melsele. De Farneselaan scheidt de twee naast elkaar liggende gebieden. Tussen Beveren en Melsele bevindt zich nu nog een behoorlijk stuk open ruimte. Het woonuitbreidingsgebied Meersen (MeB) ligt ten noorden van de Meersenbeek en wordt verderop besproken.

Ontwikkeling dient best in zijn geheel bekeken te worden. De rechte doortrekking van de Farneselaan over een lengte van 150m tussen twee pijpenkoppen en bebouwing langs beide straatzijden (afwerking woonwijk Vesten) is mogelijk. Gezien de gunstige ligging in het stedelijk gebied wordt het gedeelte MeAa richting Melsele op korte termijn ontwikkeld (ca. 45 woningen).

Gebied MeAb : Farneselaan

Deel van een groot woonuitbreidingsgebied met een opp. van 8ha in het westen van de kern Melsele. De Farneselaan scheidt de twee naast elkaar liggende gebieden. Tussen Beveren en Melsele bevindt zich nu nog een behoorlijk stuk open ruimte. Het woonuitbreidingsgebied Meersen (MeB) ligt ten noorden van de Meersenbeek en wordt verderop besproken.

Ontwikkeling dient best in zijn geheel bekeken te worden. De rechte doortrekking van de Farneselaan over een lengte van 150m tussen twee pijpenkoppen en bebouwing langs beide straatzijden (afwerking woonwijk Vesten) is mogelijk. Het gedeelte MeAb richting Beveren (ca. 150 woningen) wordt voorzien om op korte termijn te starten, doch gefaseerd te ontwikkelen. De aanleg van de Meersenbeekvallei en het oost-westfietspad, beide structureel belangrijk en voorzien in het aanpalend BPA Pareinpark, kan dan prioritair gebeuren, gekoppeld aan de eerste fase van de woonuitbreiding MeAb. Dit op voorwaarde dat dit niet mag leiden tot schrappen van andere prioritair te ontwikkelen gebieden binnen het kleinstedelijk gebied.

De volgende projecten dienen prioritair gerealiseerd te worden in het buitengebied in functie van de kernversterking en de taakstelling, of geselecteerd in functie van de herstelbeweging conform afspraken strategisch plan / herlocatie Doelenaars.

Buitengebied

Gebied HaAa: Ropstraat

Stuk van reeds aangezet woonlint in het woonuitbreidingsgebied gelegen in het noordwesten van de kern. Het gaat om mogelijkheden voor woningbouw langs een bestaande uitgeruste straat in woonuitbreidingsgebied. Mogelijkheden voor woningbouw in aansluiting met bestaande infrastructuur, met de mogelijkheid voor 10 woningen. Het eigenlijke binnengebied is moeilijk te bebouwen en wordt wellicht bestemd voor recreatieve doeleinden en een mogelijke uitbreiding van de school. De gemeente startte in 2004 met de opmaak van een BPA.

Gebied HaCa : Peerkenswegel

Woonuitbreidingsgebied met een totale oppervlakte van 4,7 ha gelegen in het noordoostelijk deel van de kern Haasdonk. Ontsluiting gebeurt via de Poerdam. Op korte termijn te realiseren deelproject, nabij OCMW rustoord op de hoek van het Verwilghenplein voor de realisatie van ca. 20 bejaardenwoningen en verder (HaCb) te herbestemmen voor sport. Een BPA is hiervoor reeds in opmaak.

Gebied KiA : Afwerking Centrum-noordoost

Te realiseren gebied van ca. 6ha ten noordoosten van de kern van Kieldrecht, thans landbouwgrond. Deze plek ligt binnen de bestaande dorpsrand van de centrumverkaveling. Bij ontwikkeling zijn een verzorgde afwerkrand van de open ruimte en een goede voetgangersverbinding naar het dorpscentrum belangrijk. Dus gezien de noden in Kieldrecht op korte termijn te ontwikkelen. De gemeente startte in 2004 met de opmaak van een BPA.

Gebied Vr2 : Kortbroekstraat – zuid

Gelegen in het noordwesten van de kern Vrasene met een oppervlakte van 0,6 ha in woongebied. Het is een kleinschalig gebied dat relatief goed op het centrum van de kern aansluit. Het gaat om een relatief smal gebied. De kans op gewone afwerking langs de straatzijde is groter dan verdichting door een insteekweg. Dus gezien de goede ligging op korte termijn te ontwikkelen.

Gebied Vr3 : Voetbalplein - Dorpsdam

Gelegen in het noordwesten van de kern Vrasene met een totale oppervlakte van 1,7ha in woongebied. De accommodatie voor de jeugd omvat het meest noordelijk deel van het gebied en blijft behouden als ontmoetingsruimte (0,5ha). Het voetbalveld werd verplaatst naar een nieuwe sportzone in het nabijgelegen woonuitbreidingsgebied. Het resterend deel met een oppervlakte van 1,2ha biedt op korte termijn de mogelijkheid voor het oprichten van een 20-tal woningen. Gelet op de grote concentratie van woningen in de onmiddellijke omgeving wordt het behoud van voldoende ruimte in functie van openbaar groen, ontmoetingsruimte en spel vooropgesteld.

Gebied Vr4 : Woonerf Daalstraat

Gelegen in het zuidoosten van de kern Vrasene met een oppervlakte van 1,4 ha in woongebied. Het gaat om het binnengebied onder de kerktoren, waarlangs ook de Vrasenebeek stroomt. Het voor ontwikkeling aangeduide deel houdt afstand van de beek. De ontsluiting is langs de zuidkant mogelijk. Door de goede ligging op korte termijn te ontwikkelen, met een voet- en fietsverbinding langs de Vrasenebeek.

Gebied KaB : Steenland

Gelegen ten zuidwesten van de kern Kallo met een oppervlakte van 3ha, momenteel in gebruik door landbouw. Ontwikkeling van dit gebied met enkele clusters van woningen omheen een schakeling van pleintjes kan Kallo een aantrekkelijke afgewerkte rand naar de zuidelijke open ruimte bezorgen. Gezien de tekorten in de kern Kallo, te ontwikkelen op korte termijn. De gemeente is gestart met de opmaak van een BPA. Het project past in de herstelbeweging conform de afspraken over het strategisch plan Waaslandhaven.

2.2.4.4 Gebieden waarvan de ontwikkeling niet prioritair is binnen de planperiode 2002 – 2007

Gefaseerde ontwikkeling van ongeordende woongebieden – OWG

De onderstaande gebieden zijn niet-prioritaire gebieden, waar op zich geen planologische bezwaren zijn tot aansnijden. Ingevolge de beperkte woningbehoefte (taakstelling), complexe ruimtelijke problematiek en/of meer perifere ligging, wordt de ontwikkeling van deze gebieden echter niet gestimuleerd of zelfs afgeremd.

Stedelijk gebied Beveren – Melsele

Gebied Be7 : Vogelenzang - Bijlstraat

In het zuidwesten van het stedelijk gebied. Woongebied met een oppervlakte van 1,25 ha. Een goed gelegen plek voor een inbreidingsproject. De oriëntatie van de woningen zal echter ernstig bekeken moeten worden. Realisatie van de plek ligt bij de omwonenden moeilijk. De eigendom wordt versnipperd. Dus wegens de onwaarschijnlijkheid van een snelle ontwikkeling eerder op middellange termijn te ontwikkelen.

Gebied Be8 : Donkvijver - Vinkendam

In het westen van het stedelijk gebied, potentiële plek in woongebied met een capaciteit van +/- 45 woningen. De ontsluiting voor wonen is niet evident. Gezien de onregelmatige omtrek van het terrein en dus de onvermijdelijke restruimten bij verkaveling, is het niet gemakkelijk om aan de dichtheidsnormen te beantwoorden. Dus gezien de moeilijkheidsgraad voor ontwikkeling te bestemmen op middellange tot de lange termijn .

Gebied Me2b : Kalishoekstraat

Lokaliseert zich in het oosten van het stedelijk gebied gelegen binnen het woongebied. Een beek dwarst het gebied. In de structuurschets Melsele centrum (structuurplan Melsele) is het gebied aangeduid als open ruimte binnen de kern. In het zuidwestelijke deel (10 woningen mogelijk) op terreinen die momenteel nog behoren tot een actief tuinbouwbedrijf. Het binnengebied maakt deel uit van het BPA Van Puymbroecklaan.

Gebied Me5 : Woonerf Brielstraat (uitbreiding) Leeuwerikenlaan

In het noorden van het stedelijk gebied met een oppervlakte van 1 ha gelegen in woongebied. Dit is het enige stukje in deze buurt dat nog braak ligt; afwerking is zinvol met mogelijkheid voor 15 woningen. Dus omwille van de ligging in het stedelijke gebied op middellange termijn te ontwikkelen.

Gebied Me6 : Farneselaan – zuid

Gelegen in het zuidwesten van het stedelijk gebied van Melsele met een oppervlakte van 1,25 ha gelegen in het woongebied. Dit woongebied ligt tegen woonuitbreidingsgebied aan (A. Farneselaan) en moet daar samen mee bekeken worden. De ontsluiting dient via de Farneselaan te gebeuren en niet via de N70. Gezien de moeilijke ligging in het stedelijke gebied, maar met ontsluiting langs het woonuitbreidingsgebied, laat de ontwikkeling zich slechts op middellange tot lange termijn voorzien.

Gebied Me7 : Jan Bekenshoek - zuid

In het zuidwesten van Melsele met een oppervlakte van 2,5 ha gelegen in het woongebied. Het gebied sluit aan op de omgeving van het stadspark Cortewalle tussen de stedelijke centra van Beveren en Melsele. Het binnengebied is in gebruik als landbouwgrond van het vitale naastgelegen landbouwbedrijf. Dus gezien de huidige functie te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn.

Buitengebied

noot vooraf: de aansnijding moet kaderen binnen de dan geldende beleidskaders (RSV/PRS) en/of taakstellingen voor later planperiode

Gebied Be5 : Piet Stautstraat

Ten zuiden van de spoorweg buiten het stedelijk gebied. Het betreft woongebied van 1 ha. De spoorweg fungeert als morfologische grens tussen het stedelijk gebied en het zuidelijkere buitengebied. Ter hoogte van het station is er een stuk woongebied dat zich ten zuiden van de spoorweg bevindt. Gezien de gunstige ligging vlakbij het station komt dit gebied in aanmerking, doch in mindere mate gezien de ligging aan de zuidelijke kant van de spoorweg. Onderzoek heeft uitgewezen dat realisatie door eigendomsstructuur en ontsluiting, niet eenvoudig is. Momenteel is het in uitbating als privétuin en paardenweiden.

Gebied Me11a : Braambessenlaan

Woongebied van 1,7 ha gelegen in het zuiden van Melsele. Het gebied ligt vlak tegen het binnengebied Frambozenlaan. Er zijn grote niveauverschillen op het terrein. Een ontwikkeling van de noordelijke punt en een pleintje aan de Braambessenlaan (ca. 0,8 ha in totaal) kan de drie

naastgelegen pijpenkoppen verbinden en structuur geven. Het zuidelijke perceel van dit binnengebied ligt aan de rand met de open ruimte. Dus gezien de ongunstige ligging is het zuidelijke perceel bij voorkeur niet te ontwikkelen en te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn. De noordelijke helft is op middellange termijn te ontwikkelen.

Gebied Me13a : Haegenmolen – noordoost (rechts van Ponjaardwegel)

Onderdeel van het niet-ontwikkeld woongebied gelegen in het zuidoosten van Melsele met een totale opp. van ca. 6ha. Het eerste noordelijk deelgebied (ca. 3ha) is gelegen op de oostelijke oever van Melselebeek, rechts van de Ponjaardwegel en ten noorden van de Perzikenlaan. Het gebied heeft zijn tuinbouwgebruik verloren. Vanuit het oogpunt van bescherming van de beekvallei en de huidige situatie, gefaseerd en in principe slechts op middellange termijn te ontwikkelen en mits respect voor de beek en parkzone (geïntegreerde maatregelen tegen wateroverlast zijn zeker noodzakelijk). Naar raming goed voor een 60 à 70 woongelegenheden.

Gebied Me13b : Haegenmolen – zuidoost (Perzikenlaan)

Een derde zuidelijk deelgebied (ca. 1 ha) van het grote niet-ontwikkeld woongebied op de oostelijke oever van de Melselebeek en aansluitend bij het gebied Haegenmolen-west. Het werd opgenomen in ontwerp-BPA Haegenmolen om op middellange termijn de wijk rond de Perzikenlaan af te werken met een 40-tal woningen (met respect voor de beekvallei).

Gebied Ha1 : Dennenlaan

Gelegen ten westen van de kern van Haasdonk in woonpark met opp. van 1,5 ha. Dit bebost stuk sluit op geen enkele kern aan. Ontwikkeling is niet te stimuleren, maar kan een klein aanbod aan grote kavels creëren. Dus gezien de ongunstige ligging te selecteren voor onderzoek voor de middellange tot lange termijn.

Ontwikkeling van ongeordende woonuitbreidingsgebieden – OWUG

In overeenstemming met de gemeentelijke taakstelling inzake wonen, zullen de onderstaande woonuitbreidingsgebieden niet worden ontwikkeld binnen de planperiode (dit is 2007). Ze worden wel behouden als reserve en komen op termijn in aanmerking om ontwikkeld te worden. Het is de betrachting bij aanvang van de volgende planperiode een nieuwe evaluatie te doen van de nog aan te snijden gebieden voor woningbouw.

De mogelijke ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden gebeurt op grond van de visie, ruimtelijke en praktische criteria. Aan de realisatie van de woonuitbreidingsgebieden worden een aantal bijkomende eisen gesteld :

- Modaliteiten rond de ontwikkeling en fasering voor de woonuitbreidingsgebieden worden vastgelegd door het gemeentebestuur;
- In functie van de betaalbaarheid worden projecten bij voorkeur ontwikkeld op overheidsgronden of gronden in eigendom van sociale bouwmaatschappijen; gemeentelijke of overheidsprojecten worden gerealiseerd om prijsregulerend op te treden en tegemoet te komen aan de lokale behoeften.
- Projecten worden bij voorkeur gerealiseerd in of in aansluiting met de kernen, waarbij ze getoetst worden aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor deze kern;

Stedelijk gebied Beveren – Melsele

geen selectie

Buitengebied

noot vooraf: de aansnijding moet kaderen binnen de dan geldende beleidskaders (RSV/PRS) en/of taakstellingen voor later planperiode

Gebied BeD : Gentseweg

Woonuitbreidingsgebied van 1 ha situeert zich naast de spoorweg ten zuidwesten van het stedelijk gebied. De ontsluiting zal steeds via de secundaire weg (Gentseweg) moeten, aangezien de pijpenkop van Bosbeek afgesloten is. Dus gezien de minder gunstige ligging t.ov. het stedelijk gebied en de slechte ontsluitingsmogelijkheden te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn.

Gebied HaAc: Ropstraat

Stuk van het woonuitbreidingsgebied gelegen in het noordwesten van de kern met een opp. van 1,2 ha. Het gaat om mogelijkheden voor woningbouw langs een bestaande straat en insteekweg in woonuitbreidingsgebied. Indien herlocatie landbouwbedrijf mogelijkheden voor woningbouw in aansluiting met bestaande infrastructuur, met de mogelijkheid voor ca. 20 woningen. Het eigenlijke binnengebied is moeilijk te bebouwen en wordt wellicht bestemd voor recreatieve doeleinden en een mogelijke uitbreiding van de school. De gemeente startte in 2004 met de opmaak van een BPA.

Gebied HaBb : Bunderhof - zuid

Gelegen in het zuidwesten van de kern van Haasdonk met opp. van 2,7 ha. Het zuidelijk deel van Bunderhof wordt behouden om te realiseren op middellange tot lange termijn. Afstemming met de ontwikkeling van HaA (Ropstraat) en HaCb (Peerkenswegel) is aangewezen.

Gebied VrAa / VrAb : Schuttershof

Woonuitbreidingsgebied met opp. van 10 ha gelegen in het westen van de kern van Vrasene. Het gaat om een gebied tussen twee linten, aansluitend op de open ruimte. Aanpalend is een nieuwe sportzone met oppervlakte van 5 ha in uitvoering. Bij eventuele ontwikkeling zou vanuit de noordoostelijke hoek begonnen moeten worden. Dus gezien de lokale verhouding behoefte/aanbod in Vrasene is een beperkt aansnijden van het woonuitbreidingsgebied voor 10 tot 15 woongelegenheden op middellange termijn mogelijk, het grootste deel is te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn. Mogelijkheid voor het oprichten van +/- 60 woningen.

Gebied VrB : Vrasenebeek

Woonuitbreidingsgebied met een opp. van 3,3 ha gelegen in het zuiden van de kern Vrasene. De Vrasenebeek vormt de rand en doorkruist het gebied. De invulling van het gebied wordt hierdoor beperkt (geïntegreerde maatregelen tegen wateroverlast zijn zeker noodzakelijk). De zuidelijke oever is al niet meer geteld bij het aantal mogelijkheden. Ontsluiting voor wagens is alleen mogelijk langs een brug en een toegangsweg op deze zuidelijke beekoever. Bij ontwikkeling van dit gebied dient de relatie met het centrum goed bekeken te worden. Een voetgangersrelatie (via rustoord) is een minimum. Gezien de moeilijkheidsgraad van ontwikkeling, de ligging en de aanwezigheid van de beek voor de helft op lange termijn als afwerkstrand (ca. 30 woningen) te ontwikkelen en het deeltje ten zuiden van de beek niet in aanmerking komend (behoudens voor een toegangsweg). Het gebied is dus te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn, behoudens het gedeelte langs de bestaande uitgeruste Kolkstraat.

2.2.4.5 Gebieden waarvan het aansnijden niet wenselijk is (te bevriezen of te herbestemmen – OWG / OWUG

Het is momenteel niet wenselijk de onderstaande gebieden te ontwikkelen vanuit de beleidsvisies aangaande de gewenste ruimtelijke structuur. Deze gebieden vormen onderdeel van de openruimte-structuur of zijn belangrijk voor het behouden van open ruimte in de kern.

Op lange termijn kan echter blijken dat ontwikkeling van deze gebieden voor woningbouw alsnog de voorkeur krijgt t.o.v. het zoeken naar nieuwe lokaties. Derhalve worden ze als 'te bevriezen' gebied opgenomen in een strategische reserve; dit zolang geen nieuwe behoefte-raming aantoon dat aansnijden nodig is.

Voor een aantal gebieden is echter nu reeds definitief uitgemaakt dat een ontwikkeling als woongebied niet opportuun is en wordt een herbestemming vooropgesteld.

Te bevrozen gebieden

Stedelijk gebied Beveren – Melsele

Gebied MeB : Meersen – noord

Woonuitbreidingsgebied met een opp. van 9 ha situeert zich in het westen van de kern Melsele. Het gebied ligt net ten noorden van het woonuitbreidingsgebied Farneselaan en is de voorbije jaren opgehoogd. Een beek scheidt de twee naast elkaar liggende gebieden. Het structuurplan Melsele geeft aan dat dit gebied te bevrozen is. Een kwaliteitsvolle uitbouw is door de ligging nabij de bedrijvzone niet eenvoudig. Omwille van de ligging in het stedelijk gebied, maar excentrisch ten opzichte van de verschillende voorstadskernen pas op lange termijn te ontwikkelen en alleen met respect voor de beek (onder meer met geïntegreerde maatregelen tegen wateroverlast die zeker noodzakelijk zijn) en met een goede overgang naar de bedrijvzone. Te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn.

Buitengebied

Gebied BeB : Klaveren Aas

Woonuitbreidingsgebied gelegen in het uiterste westen in aansluiting met het woonuitbreidingsgebied Duivendam. Het gebied blijft in principe best open ruimte. Langetermijntaakstellingen, waarover nu geen duidelijkheid is, kunnen eventueel in een latere periode het aansnijden ervan te overwegen maken. Dus gezien de minder gunstige ligging te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn.

De WLM wacht voor 3,5 ha woonuitbreidingsgebied (Klaveren Aas) op aansnijden en wil hierop 50 koopwoningen voorzien (dit komt overeen met 15 won./ha).

Gebied BeC : Casa de Luz

Woonuitbreidingsgebied met oppervlakte van +/- 10ha in het uiterste westen in aansluiting met het woonuitbreidingsgebied Duivendam. Het gebied blijft in principe best open ruimte. Alleen langetermijntaakstellingen, waarop heden geen zicht is, kunnen eventueel in een latere periode het aansnijden ervan doen overwegen.

Gebied Me11b : Braambessenlaan

Gelegen in het zuiden van Melsele met een oppervlakte van 1,7ha in het woongebied. Er zijn grote niveauverschillen op het terrein. De onregelmatige perceelsvorm met 2 aaneensluitende driehoeken maken een invulling niet evident. Het zuidelijke perceel van dit gebied ligt aan de rand met de open ruimte. Dus gezien de ongunstige ligging is het zuidelijke perceel bij voorkeur niet te ontwikkelen, dus te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn, met aandacht voor de druk op de leefbaarheid vanwege de verwachte toename van het spoorwegverkeer (vnl. goederen).

Gebied Me13c : Haegenmolen – zuidoost (Snoeckstraat)

Resterend deel van het grote niet-ontwikkeld woongebied in het zuidoosten van Melsele. Dit zuidelijk deelgebied (ca. 1ha) is gelet op de excentrische ligging ten opzichte van de dorpskern te selecteren voor onderzoek op lange termijn.

Gebied Me14 : Vossenstraat

In het zuidoosten van Melsele met een opp. van 1,2 ha gelegen in woongebied. Het gaat om een achterlegen gebied aan de grens met de open ruimte en de open corridor naar Zwijndrecht. Het gebied ligt evenwel vlakbij de nieuwe park-and-ride van de sneltramlijn. Ontsluiting is echter zeer moeilijk (alleen doorheen het landbouwgebied naar de Snoeckstraat). Dus gezien de excentrische ligging en de problematische ontsluiting moeilijk voor wonen te ontwikkelen en dus te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn, met aandacht voor de druk op de leefbaarheid vanwege de verwachte toename van het spoorwegverkeer (vnl. goederen).

Gebied Me15b : Snoeckstraat - Vendoomstraat

In het zuidoosten van Melsele gelegen in het woongebied. Het ligt in de uithoek van het stedelijk gebied en is de zone waar de nieuwe goederenspoorbocht naar lijn 59 is getraceerd. Het gebied blijft best als rand van de open ruimte gevrijwaard. Gezien de excentrische ligging in de kern van Melsele bij voorkeur niet te ontwikkelen en dus te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn,

met aandacht voor de druk op de leefbaarheid vanwege de verwachte toename van het spoorwegverkeer (vnl. goederen).

Gebied MeC : Gentstraat

Woonuitbreidingsgebied met een oppervlakte van 10 ha, gelegen in het zuiden van Melsele naast de spoorweg. Het ligt in de zuidwestelijke uithoek van de kern Melsele. Gezien de excentrische ligging in Melsele palend aan de spoorweg, bij voorkeur niet te ontwikkelen dus te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn, met aandacht voor de druk op de leefbaarheid vanwege de verwachte toename van het spoorwegverkeer (vnl. goederen).

Gebied MeD : Appelstraat

Woonuitbreidingsgebied van 3,7 ha gelegen in het zuiden van Melsele. Dit woonuitbreidingsgebied ligt vlak naast het woonuitbreidingsgebied Gentstraat. Gezien de excentrische ligging in Melsele palend aan de spoorweg, bij voorkeur niet te ontwikkelen en dus te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn, met aandacht voor de druk op de leefbaarheid vanwege de verwachte toename van het spoorwegverkeer (vnl. goederen).

Gebied VeAb : Groothuiswijk

Resterende deel van 6ha woonuitbreidingsgebied gelegen in het westen van de kern Verrebroek. Het woonuitbreidingsgebied vormt het binnengebied van lintbebouwing. Niet te ontwikkelen en te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn²⁶.

Te herbestemmen gebieden

Stedelijk gebied Beveren – Melsele

Gebied Me3a : Burggravenhoek

Woongebied in het oosten van het stedelijk gebied. Het gebied vormt samen met het kerkhof een open gebied in de kern. Uitbreiding van het kerkhof is hier voorzien, gekoppeld aan een functie als lokale groenzone. Dus gezien de vooropgestelde openruimtefunctie in het stedelijk gebied ook in die zin te herbestemmen (*ontwerp BPA Burggravenhoek reeds in opmaak*).

Buitengebied

Gebied Me3b : Burggravenhoek

Woongebied in het oosten van het stedelijk gebied. Het gebied vormt samen met het kerkhof een open gebied in de kern. Uitbreiding van het kerkhof is hier voorzien, gekoppeld aan een functie als lokale groenzone. Dus gezien de vooropgestelde openruimtefunctie in het stedelijk gebied ook in die zin te herbestemmen (*ontwerp BPA Burggravenhoek reeds in opmaak*).

Gebied HaAb: Ropstraat

Stuk van het woonuitbreidingsgebied gelegen in het noordwesten van de kern dat moeilijk te bebouwen is en bestemd wordt voor recreatieve doeleinden en mogelijk uitbreiding van de school. De gemeente startte in 2004 met de opmaak van een BPA.

Gebied HaCb : Peerkenswegel-noordoost

Restant van het woonuitbreidingsgebied in het noordoosten van de kern. Het gaat om een voetbalveld en weiden. Het gebied is grotendeels ingesloten door bebouwing en sluit aan op het centrum. Ontsluiting is mogelijk via de Poerdam. Wegens ontbrekende recreatieve infrastructuur in Haasdonk te herbestemmen voor sport en recreatie (*opmaak BPA gestart in 2004*).

Gebied KiB : Laagland zuid

Woonuitbreidingsgebied met een opp. van 1,5ha ten zuidoosten van de kern, aansluitend op landbouwpercelen. De dorpsrand kent hier vandaag reeds een goede afwerking. Voorgesteld wordt de woonfunctie hier te wijzigen in een openruimtefunctie en het potentieel woonareaal te herlokalisieren ten oosten van de centrumverkeveling gekoppeld aan de ontwikkeling van het gebied KiA. Het landschap in de omgeving van de Grote Geul kan hierdoor maximaal gevrijwaard worden.

²⁶ De aansnijding moet kaderen binnen de dan geldende beleidskaders (RSV/PRS) en/of taakstellingen voor later planperiode.

Gebied KiC : Pillendijk

Woonuitbreidingsgebied Pillendijk met een oppervlakte van 2,8ha is gelegen ten noorden van de kern en is thans in gebruik als landbouwgrond. Te herbestemmen in functie van gemeenschapsvoorzieningen, als eindpunt van de 'centrumas' en afwerking van woonkern cf. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor Kieldrecht (zie §3.3.2). Komt niet meer in aanmerking als zoekzone voor wonen.

Gebied VrC : Mosselbank

Woonuitbreidingsgebied van 2 ha gelegen ten oosten van de kern Vrasene. Dit woonuitbreidingsgebied ligt geïsoleerd ten opzicht van de kern. Het is een binnengebied van lintbebouwing dat een satelliet vormt van de kern. Gezien de ongunstige ligging, niet te ontwikkelen en te herbestemmen.

2.2.4.6 Niet-woongebieden die op lange termijn in aanmerking komen voor herbestemming

Aangezien er op lange termijn een tekort dreigt aan bouwmogelijkheden om de natuurlijke groei van de buitengebiedkernen op te vangen, werden in het kader van de woonbehoeftestudie reeds een aantal niet-woongebieden rond hoofddorp Kieldrecht aangeduid die omwille van hun gunstige ligging in aanmerking komen voor een eventuele ontwikkeling als woongebied.

noot vooraf: de aansnijding moet kaderen binnen de dan geldende beleidskaders (RSV/PRS° en/of taakstellingen voor later planperiode

Gebied KiX : Molenberg (= suggestie aan Sint-Gillis-Waas)

Zoekzone voor woningbouw tussen het woongebied van Kieldrecht en Nieuw-Namen. Het betreft landbouwgebied op het gewestplan, dat nauw aansluit bij de kern en in aanmerking zou kunnen komen voor verdere woningbouw. Het gebied is gelegen op het grondgebied van St.-Gillis-Waas en het overwegen van de herbestemming i.f.v. wonen wordt dan ook aangereikt als suggestie. Gezien de ligging in een andere gemeente komt het gebied Molenberg slechts in aanmerking op lange termijn.

Gebied KiZ : Kreek – Tragel

Zoekzone voor woningbouw in landbouwgebied in het zuiden van de kern. Het gebied sluit goed aan op het centrum en ligt langs de niet-havenkant van de kern. Gezien de beperkte mogelijkheden in de kern Kieldrecht en de potentie van de plek, in overweging te nemen voor ontwikkeling op voorwaarde dat de leefbaarheid en de toekomstige evolutie van het bestaande landbouw- en fruitteeltbedrijf niet in het gedrang komen. Een landschappelijk verantwoorde begrenzing dient verder onderzocht en via gewestplanwijziging en uitvoeringsplan op lange termijn te realiseren. Het gebied is dus te selecteren voor onderzoek voor de lange termijn.

2.3 GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

kaart 35 – globale gewenste ruimtelijke structuur

2.3.1 Visie

Het uitbouwen en versterken van de bedrijvigheid, met inbegrip van de handelsfunctie is een hoofdfunctie voor het kleinstedelijk gebied Beveren. De bedrijvigheid is hier niet enkel gericht op het lokale niveau, maar heeft potenties voor het aantrekken van bovenlokale bedrijven en het uitbouwen van de gemeente als regionale tewerkstellingspool binnen het E17-netwerk. Naast het lokale en regionale netwerk is de Waaslandhaven binnen het grondgebied van Beveren één van de belangrijkste economische poorten van Vlaanderen. De Waaslandhaven is een belangrijke tewerkstellingspool voor de ganse regio. De ontwikkeling van het zeehavengebied is echter een gewestelijke bevoegdheid en staat bijgevolg los van de taakstelling die de gemeente Beveren inzake bedrijvigheid op zich neemt. De handelsfunctie in Beveren richt zich omwille van de centrale ligging tussen Antwerpen en Sint-Niklaas vooral op de eigen inwoners. Een verdere uitbouw van het handelsapparaat wordt gekenmerkt door een grotere differentiatie naar shoppingactiviteiten en speciaalzaken. Het streven is de aantrekkelijkheid van het kleinstedelijk gebied op vlak van handel en bedrijvigheid te verhogen en daarmee gepaard de woonkwaliteit in de gemeente te versterken.

Het economisch beleid is gericht op concentratie, verdichting en uitbouwen van de bedrijfszones binnen het stedelijke gebied. Door het gedifferentieerd omgaan met de bedrijvigheid kan de eigenheid van elk gebied worden bewaard en versterkt.

Uitbouwen van de bedrijvigheid betekent:

- versterking en verdichting van de bestaande gunstig gelegen terreinen,
- aanpak en saneren van verwaarloosde en verlaten terreinen,
- invullen van onafgewerkte terreinen,
- uitbouwen van nieuwe bedrijfszones op ruimtelijk verantwoorde locaties,
- uitbouwen en versterken van de handelskern in het centrum.

2.3.2 Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën

2.3.2.1 Versterken en uitbouwen van regionale bedrijventerreinen

Beveren heeft als kleinstedelijk gebied een rol te vervullen inzake regionale bedrijvigheid. De haven oefent een belangrijke aantrekkingskracht uit op bedrijven (toelevering, dienstenaanbod, constructie, onderhoud, ...), die op hun beurt zorgen voor een aanzienlijke tewerkstelling. Het bestuur wenst dan ook de vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk te maken.

De aanwijzing en de behoeftebepaling inzake bijkomende regionale tewerkstelling is een taak van de provincie. De volgende voorstellen worden dan ook als **suggestie naar de hogere overheid** toe geformuleerd.

Heden beschikt Beveren over één bedrijventerrein op regionale schaal, namelijk **Schaarbeek**, gelegen in het zuidoosten van de gemeente in aansluiting met de E17 en op de grens met Zwijndrecht. Het verder uitbouwen van deze regionale bedrijfszone wordt door de gemeente als volgt ondersteund:

- De zone Schaarbeek biedt de mogelijkheid om in westelijke richting uit te breiden. De structuur van het gebied leent zich voor een uitbreiding van +/- 10 ha, waardoor aan een gedeeltelijke invulling van de taakstelling kan worden tegemoetgekomen. De ontsluiting richting stedelijke hoofdruimte en E17 is zeer goed. Het terrein wordt gericht op niet-havenafhankelijke activiteiten. Vanuit het ruimtegebruik dienen bij een verdere ontwikkeling wel randvoorwaarden gesteld m.b.t. de landschappelijke omkadering. De bestaande fietsvoorzieningen dienen daarbij mogelijk geherlocaliseerd of uitgebreid te worden met een nieuwe veilige verbinding aan de rand van het gebied.
- Binnen de bestaande zone worden acties ondenomen om "imago"-percelen die nog steeds geen invulling hebben gekregen op de markt te brengen.

Het gebied van ca. 60ha **ten zuiden van Aven Ackers** (dat momenteel nog de gewestplanbestemming "transportzone" heeft, doch niet te verwarren is met de logistieke zone zoals gepland binnen de Waaslandhaven) is uitermate gunstig gelegen voor de uitbouw van een nieuw regionaal bedrijventerrein in aansluiting met de bestaande lokale zone.

Omwille van de leefbaarheid van Verrebroek worden randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling ervan. Voorgesteld wordt om hier in de toekomst geen hinderlijke activiteiten of havenbedrijvigheid toe te laten: overslag aansluitend bij het logistieke park van de haven is in die visie uitgesloten.

Wel mogelijk is de gefaseerde uitbouw van bedrijvigheid aansluitend bij de bestaande activiteiten in Aven Ackers, eventueel met een flexibele ondersteunende functie ten aanzien van de haven. In het logistiek park of de haven zelf moet gezocht worden naar een zone met faciliteiten voor kleine en middelgrote ondernemingen (bvb. transportbedrijven) die zich overwegend naar de haven richten.

De inrichting van het gebied dient aan strikte voorwaarden te worden gebonden :

- Het moet gaan om een groen en duurzaam bedrijvenpark, met respect voor het bestaande landschap. De bebouwing situeert zich best naar de haven toe en wordt best efficiënt gebufferd langsheen de Provinciale Baan, zodat vanuit de dorpen en vanop de Provinciale Baan het groene karakter wordt waargenomen en niet de bedrijvigheid.

2.3.2.2 Behoud historisch gegroeide bovenlokale bedrijven

In aansluiting met de kern van Kallo bevinden zich twee grote bovenlokale bedrijvensites die niet onder de havenactiviteiten vallen, zijnde de Electrabelsite ten oosten van de kern en Belgomilk ten noorden ervan. In beide gevallen betreft het historisch gegroeide bedrijven die belangrijk zijn voor de lokale economie en de werkgelegenheid en omwille van de bestaande infrastructuur niet zo maar verplaatst kunnen worden.

Voor de **Electrabelsite** worden ruimtelijke ontwikkelingen opgevangen binnen het gewestelijk RUP Waaslandhaven - fase 1.

Voor bovenlokaal bedrijf **Belgomilk** wordt het volgende voorstel als **suggestie** naar de hogere overheid toe geformuleerd.

- De exploitatie van het bedrijf blijft gegarandeerd met mogelijkheden voor verdere uitbreiding in overeenstemming met de noodzaak van het bedrijf. Ook de vrijliggende percelen errond kunnen verder ontwikkelen binnen de bestaande gewestplanbestemming (ambachtelijke zone). Erg forse ontwikkelingsinitiatieven zijn ruimtelijk echter niet gewenst. Vanuit de leefbaarheid van de woonkern Kallo wordt een gedeeltelijke herbesteding van de uitbreidingszone palend aan de woningen in de Fabrikstraat noodzakelijk geacht.

2.3.2.3 Versterken en uitbouwen van lokale bedrijventerreinen

Beveren heeft als kleinstedelijk gebied naast de taakstelling inzake regionale bedrijvigheid, ook de taak om te voorzien in de noden van de lokale bedrijvigheid.

Behoeft 2005-2007

De RSZ-cijfers van het voorbije decennium leren ons dat het aantal lokale bedrijven (ondernemingen met minder dan 50 werknemers) in Beveren jaarlijks met ca. 9 bedrijven toeneemt. De historiek van de ambachtelijke bedrijvenszones geeft op zijn beurt aan dat bij een gefaseerde ontwikkeling er gemiddeld 4 bedrijven per jaar hun intrek nemen in een bedrijvenszone (Waaslandhaven niet meegerekend). Aangezien niet alleen nieuwe bedrijven, maar ook bestaande ruimtelijk geknelde bedrijven hun intrek nemen in een ambachtelijke zone, impliceert dit dat ruim twee derde van de nieuwe lokale bedrijven verweefbaar is binnen het woongebied.

Uit diezelfde historiek van de bedrijvenszones stellen we tevens vast dat er in Beveren een trend is naar grotere bedrijfspercelen. Waar begin jaren '90 een bedrijfsperceel gemiddeld 1,1ha groot was, bedroeg dit in de tweede helft van de jaren '90 reeds 1,3ha en begin 2000 zelfs 1,4ha. Voor starters volstaan uiteraard kleinere percelen, doch de trend geeft aan dat ook hiervoor voldoende ruime percelen beschikbaar moeten zijn.

Op basis van deze cijfers kunnen we de behoefte **voor startende lokale bedrijven** voor de resterende planperiode (2005-2007) begroten op **3-6ha** (of 1-2ha per jaar).

Daarnaast dient ruimte gereserveerd te worden voor hervestiging van ruimtelijk geknelde bedrijven en van zonevreemde bedrijven die op de bestaande locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben. De ruimtebehoefte van dit type bedrijven bedraagt²⁷:

- ca. 23ha voor ruimtelijk geknelde bedrijven gelegen in de geëigende zone;
- ca. 1,5ha voor ruimtelijk geknelde bedrijven buiten de geëigende zone;
- ca. 32,5ha voor herlocalisatie van zonevreemde bedrijven waarvan het behoud op de huidige locatie niet langer opportuun is gelet op de slechte vergunningstoestand of het nu reeds overschrijden van de ruimtelijke draagkracht.

Dit komt neer op een totaal van 57ha potentieel te hervestigen bedrijven. Gesteld dat in de periode 2005-2007 hoogstens 20 tot 30% van de te hervestigen bedrijven ook effectief naar een ambachtelijke zone wil/zal verhuizen, brengt dit de totale **ruimte vraag voor hervestiging** binnen de planperiode op **12-18ha** (of 4-6ha per jaar).

De **totale ruimte vraag voor vestiging binnen een lokaal bedrijventerrein** wordt hiermee geraamd op **15-24ha** (of 5-8ha per jaar), te realiseren binnen de resterende planperiode (2005-2007).

Invulling van de behoefte

Binnen de bestaande bedrijfszones (cf. gewestplan) zijn nog volgende reserves aanwezig:

Doornpark	15ha
LU	17ha
<u>Gasdam</u>	<u>7ha</u>
<i>Totaal</i>	<i>39ha</i>

De **beschikbare reserves volstaan** om de vooropgestelde nood in te vullen en laten nog marge over voor behoeftes op middellange termijn of een versnelde hervestiging van geknelde bedrijven. Op langere termijn zullen ook deze reserves uitgeput raken en derhalve wordt aan de hogere overheid voorgesteld de 20ha oostelijke uitbreiding van Aven Ackers (na goedkeuring RUP Waaslandhaven – fase 1) aan te wenden voor de vestiging van lokale bedrijven.

Met het oog op de ontwikkeling van deze reserves worden volgende aandachtspunten geformuleerd:

- Verweving van wonen en werken is één van de essenties van de stedelijke en kleinstedelijke gebieden voor zover dit aanvaardbaar is zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden.
- Er wordt gestreefd naar het differentiëren van de bedrijvigheid gericht op de locatievoorwaarden. Centraal gelegen en ingesloten bedrijfsterreinen (bv. Lu –site) kunnen voor een stuk geheroriënteerd worden in functie van de ontspannings- en handelsactiviteiten in het centrum. Goed te ontsluiten terreinen kunnen verder uitgebouwd en ontwikkeld worden (bv. Doornpark).
- Bestaande terreinen worden geoptimaliseerd voor bedrijvigheid. Onbebouwde percelen en eventueel vrijgekomen gronden dienen bestemd voor bedrijvigheid.
- Een vlotte bereikbaarheid is een belangrijke randvoorwaarde bij de optimalisatie en de uitbouw van bedrijfsterreinen. De verkeersoverlast voor de kern dient daarbij te worden teruggedrongen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zal aandacht worden besteed aan de nieuwe inzichten inzake duurzaamheid.
- Op ruimtelijk vlak (zowel stedelijk als landelijk) dient een goede en functionele buffering nagestreefd om de impact van de bedrijfszones op hun omgeving te milderen. Dit geldt in het bijzonder naar de woongebieden toe, die aansluiten op de bedrijfszones. De buffers hebben hier een belangrijke rol.

²⁷ Onderzoek uitgevoerd door de gemeente Beveren – najaar 2004

Het lokaal bedrijfsterrein **Aven Ackers** is gunstig gelegen voor de uitbouw van lokale bedrijvigheid binnen de Noordelijke Hoofdrimte (= *suggestie aan de hogere overheid*):

- De zone Aven Ackers beschikt (dankzij het gewestelijk RUP Waaslandhaven – fase 1) over een oostelijke reserve van ca. 20ha die kan worden uitgebouwd als lokaal bedrijventerrein in functie van de Noordelijke hoofdrimte. Het verder afwerken van het gebied richting haven is wenselijk.
- De uitbreiding van Aven Ackers als groen en duurzaam lokaal bedrijventerrein wordt vooropgesteld en dit in aansluiting met de bestaande zone. Een belangrijk deel van deze fase dient om niet regulariseerbare zonevreemde bedrijven de kans te geven om zich te herlocaliseren. De ontsluiting geschiedt langs de Provinciale Baan (dorpenweg).

Het bedrijfsgebied **Doornpark** beschikt over voldoende potenties voor een verdere uitbouw als lokale bedrijfszone:

- De zone Doornpark beschikt nog over een reserve van +/- 15ha bedrijfsgebied volgens de gewestplanbestemming. Een deel van deze gronden is in eigendom van het gemeentebestuur. De realisatie van deze 3^e fase Doornpark als lokaal bedrijventerrein wordt voorop gesteld. Een belangrijk deel van deze fase dient om niet regulariseerbare zonevreemde bedrijven de kans te geven om zich naar het Doornpark te herlocaliseren.
- Voorwaarde voor het aansnijden van de niet ontwikkelde terreinen is de realisatie van een betere ontsluiting. Het gebied kan definitief ontsluiten worden in de rand van het (gereeserveerde) tracé voor de grote ring, waarover nu een compromis werd bereikt.
- Omwille van landschappelijke redenen is een verdere uitbreiding in noordelijke richting aan de overzijde van de Boerenstraat niet wenselijk. Een uitbreiding in westelijke richting wordt niet weerhouden, omdat deze uitbreiding plaats vindt in het reserveringstracé van de R2. Het tracé van de R2 wordt als grens behouden.

De **voormalige bedrijfssite LU** is gunstig gelegen voor de uitbouw van een gemengd bedrijfsterrein, waarbij naast lokale ambachtelijke bedrijvigheid ruimte is voor commerciële nevenbestemmingen langs de N70 en eventueel ook recreatieve functies.

- De voormalige bedrijfssite van ca. 17ha zal worden omgevormd van een bovenlokale bedrijfszone naar een lokale bedrijfszone. Het bedrijventerrein kan een functie vervullen inzake lokale bedrijvigheid, door een herverdeling van de kavels. Het oprichten van een nieuw bovenlokaal bedrijf is hier niet meer wenselijk. Volgende principes worden bij de reconversie gehanteerd:
 - De nieuwe invulling omvat dienstverlenende activiteiten in functie van het kleinstedelijk gebied. De zijde van het gebied grenzend aan de N70 kan ruimte bieden voor meer commerciële activiteiten; het centrale deel focust op lokale bedrijfsactiviteiten; aan zijde van de Meersen kunnen recreatieve voorzieningen ingeplant worden.
 - De bestaande ambachtelijke bedrijven aan de rand van het gebied gebruiken (indien mogelijk) dezelfde ontsluiting om de conflicten op de N70 en de hinder voor de woonomgeving te verminderen;
 - Nieuwe bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegelaten indien ze niet merkbaar zorgen voor extra verkeersoverlast of milieuhinder;
 - Het valleigebied van de Meersenbeek vervult een groenfunctie met mogelijkheid tot het realiseren van een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen Beveren en Melsele.

Een verdere oriëntering van het bedrijfsgebied **Gasdam** naar een gemengd bedrijfsterrein is wenselijk.

- Het lokaal bedrijventerrein Gasdam beschikt nog over een reserve van 7ha te ontwikkelen gronden. Gezien de ligging in aansluiting met het kernstedelijk gebied en de stationsomgeving biedt de zone potenties voor de ontwikkeling van diensten en ruimtebehoevende activiteiten in functie van het kleinstedelijk gebied (= *suggestie aan de hogere overheid*). De ligging aan de overzijde van de spoorlijn achter bestaande kmo's hypothekeert echter de ontwikkeling als kantorensite. Gelet op de samenhang met het kleinstedelijk gebied, moet hier wel een verweving mogelijk zijn, bijvoorbeeld met indoor ontspanningsactiviteiten die omwille van hun ruimtevrage niet ingepast kunnen worden in het centrum van Beveren. Het aansnijden van de nog niet te ontwikkelen terreinen is mogelijk indien verantwoord. De ontsluiting van het gebied is evenwel een belangrijke randvoorwaarde en moet grondig worden bestudeerd. Hierbij moet rekening gehouden worden met de kmo-activiteiten die recent werden ontwikkeld aan de Kruibekesteeweg. Tot zolang wordt de zone **gereserveerd**.

Momenteel geen nieuwe **lokale bedrijfszones** bij de hoofdorpen **Vrasene en Kieldrecht**, wel bevestiging van bestaande bedrijvengroepen:

- De kernen van Kieldrecht en Vrasene zijn weerhouden als hoofddorp, waardoor de mogelijk bestond om (indien nodig) op beide locaties een bijkomend lokaal bedrijventerrein te realiseren. De gemeente heeft er echter de voorkeur aan gegeven om deze mogelijkheid te benutten om via het goedgekeurde sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (fase 1 en 2) de nodige groeikansen te geven aan de bestaande (zonevreemde) bedrijven in aansluiting met de kern. Het was/is ruimtelijk immers beter verantwoord om een uitbreiding te realiseren rond deze bestaande bedrijvencusters, dan nieuwe openruimtegebieden aan te snijden voor de realisatie van een nieuw lokaal bedrijventerrein.

Het bedrijfsterrein **De Bock** in Verrebroek wordt omgevormd tot een polyvalent bedrijventerrein, met reductie echter van de overdreven en achterhaalde bouwhoogte.

2.3.2.4 Verweving van lokale bedrijvigheid in de stedelijke kern en de woonkernen op basis van de lokale draagkracht

Wonen en werken naast elkaar is één van de meest uitgesproken eigenschappen van de ruimte. Kernen hebben voordelen bij vermenging van bedrijven en wonen. De kernen krijgen of behouden een grotere levendigheid, handelszaken worden er gestimuleerd. Voor de bedrijven liggen de sociale controle en de veiligheid in woongebieden hoger dan deze op geïsoleerde bedrijfsterreinen omwille van de maatschappelijke druk. De gevoeligheid van omwonenden voor hinder en gevaren maakt bedrijven terzake alerter, wat ook het milieu ten goede komt. Vermenging van bedrijvigheid en wonen heeft uiteraard zijn beperkingen. Bedrijven geven altijd meer drukte, soms meer lawaai, geur, vuil, stof, gevaar of verkeer.

De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in het kleinstedelijk gebied van Beveren zijn beperkt, gelet op de belangrijke woonfunctie en andere ondersteunende functies. Binnen de woonkernen en landelijke kernen van Beveren is er meestal nog meer ruimte beschikbaar om niet hinderende bedrijvigheid uit te bouwen in de kern. Een lichte hinder van het werken op het wonen of omgekeerd wordt aanvaardbaar geacht omdat hij niet opweegt tegen de voordelen van vermenging. Indien bedrijven aan de milieunormen voldoen, is de hinder voor de omwonenden meestal beperkt en is het te verdedigen dat elke woonomgeving hiervan een deeltje draagt. Dit houdt in dat voor de aanwezige en nieuwe bedrijven duidelijk over de toepassing van de milieunormen wordt gewaakt (VLAREM), dat de hinder (lawaai, geur enz.) voldoende wordt geïsoleerd (VLAREM), dat er vooraf duidelijkheid is over de schaal van het bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden, dat de verkeersstroom binnen de perken wordt gehouden en er aandacht is voor het uitzicht van het bedrijf en onderhoud van de omgeving.

Anderzijds zou het verplaatsen van alle bedrijvigheid uit de kernen een enorm ruimtebeslag leggen op de bestaande openruimtegebieden, wat evenmin wenselijk is.

De ontwikkeling van de dienstensector en kantoorfuncties kan in het kleinstedelijk gebied worden ondersteund. Hiervoor worden geen specifieke inrichtingsmaatregelen genomen of bijzondere zones afgebakend. Bedoeling is een integratie na te streven met de andere functies en nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de schaal en de draagkracht van de omgeving.

2.3.2.5 Versterken van de handel in de kleinstedelijke kern

De handelsfunctie van Beveren is een belangrijk onderdeel in het functioneren van de kernen en het kleinstedelijk gebied in het bijzonder. Nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd op de schaal van de gemeente. Dit betekent niet dat er geen ambitie kan zijn om een aantrekkelijk winkelgebied uit te bouwen in het centrum van de gemeente. Erg grootschalige ontwikkelingen (bv. shoppingcentra) die in concurrentie treden met de stedelijke gebieden Sint Niklaas en Antwerpen zijn niet wenselijk.

De realisatie van **De Warande** (BPA centrum-noord) is als kernversterkend project voor het bestuur een prioriteit. Daarbij kan een flankerend beleid worden gevoerd in de onmiddellijke omgeving en het centrumgebied in het algemeen. Volgende aandachtspunten worden vooropgesteld:

- optimaliseren van de bestaande handelsstraten door ruimtelijke voorwaarden te creëren voor versterking en verdere ontwikkeling. Dit omvat enerzijds ruimte voor uitbouw van de handelsactiviteit (diepte en breedte van de handelspanden) en anderzijds de vrijwaring en blijvende aandacht voor een aantrekkelijk openbaar domein.

- bij de differentiatie van het handelsapparaat ligt de nadruk op het versterken van de shopping-activiteiten, waarbij een complementariteit kan nagestreefd worden tussen enerzijds een shoppingcomplex aan de Markt (De Warande) en anderzijds de ruimtebehoevende handelszaken gevestigd langs de N70. Een sterke stimulering van de Stationsstraat in functie van kleinhandel is niet gewenst. Nieuwe initiatieven moeten trachten om het significante verschil tussen de koopbinding van de deekern Beveren en de fusiegemeente Beveren te verminderen.
- de blijvende aandacht voor de inrichting van een hoogwaardige publieke ruimte in de kern is een belangrijke randvoorwaarde voor de uitbouw van het centrum als handelsgebied. Hierbij gaat aandacht naar: maximale beloopbaarheid van de ruimte, oversteekbaarheid, groen, ...
- Blijvende aandacht voor het uitwerken van parkeervoorzieningen op loopafstand. Naast de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de fiets, is de autobereikbaarheid een belangrijk criterium voor het welslagen van de uitbouw van de handelsvoorzieningen.
- Behouden van de woonfunctie in de handelsstraten in functie van de beleefbaarheid, beheer en sociale controle van de ruimte. Het vermengen van functies bepaalt juist de aantrekkelijkheid van het kleinstedelijk gebied.
- Tenslotte dient aandacht besteed aan de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de realisatie van buurtwinkels in de grote wijken en verkavelingen van het kleinstedelijk gebied. Door op weloverwogen plaatsen kansen te creëren voor lokale initiatieven kan het sociale leven worden ondersteund.

2.3.2.6 Segmenteren N70 in functie van grootschalige detailhandel

(= suggestie aan de hoger overheid)

De handelsfunctie van Beveren wordt geconcentreerd in de kern. Om een krachtig en aantrekkelijk handelsgebied te behouden dienen de verdere ontwikkelingen te worden geconcentreerd in het centrum. De N70 vervult daarbij een ondersteunende rol naar handelsactiviteiten die moeilijk in de centrumzone te verweven zijn. Hierbij dringt een segmentatie van deze as zich op om het uitwaaiëren van commerciële activiteiten over de ganse lengte van de as te voorkomen. Het beleid inzake grootschalige detailhandel:

- Grootschalige detailhandel langs de N70 is enkel aanvaardbaar zover gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied.
- Ten westen van Vijfstraten en ten oosten van de N450 zijn geen handelsontwikkelingen gewenst.
- Daarbinnen kan vestiging onderzocht worden, met de nodige aandacht voor de bestaande handelsactiviteiten, voorzieningen, woongebieden en de groen- en openruimteverbindingen. Het ondersteunen en ontwikkelen van bedrijfs- en handelszones dient gekoppeld aan de vooropgestelde ruimtelijke en verkeerskundige inrichting van de N70 als hoofdstraat van het kleinstedelijk gebied.
- De ontwikkelingen mogen echter niet leiden tot een aantasting van de centrumfunctie. Bij de differentiatie van het handelsapparaat langs de N70 ligt de nadruk op het versterken van speciality-activiteiten die moeilijk te verweven zijn in de kern, in het bijzonder deze voor handelszaken met ruimtebehoevende goederen.
- De voormalige LU-site vormt een knooppunt in de handelsontwikkeling van de N70. Door de aanwezige ruimte en de mogelijkheden voor commerciële ontwikkelingen komt er (na herbesteding) ruimte vrij voor meer ruimtebehoevende handelsactiviteiten. De voedingssector speelt momenteel reeds in op de mogelijkheden van de plek (vestiging Aldi en Match).
- Herstructureren van de N70 ter verbetering van de verkeersleefbaarheid met aandacht voor de doortochtfunctie. Na heraanleg van het centrum dient ook het westelijk van Beveren heraangelegd te worden.

Op andere plaatsen in de gemeente worden nieuwe grootschalige kleinhandelzaken geweerd.

2.3.2.7 Versterken van de handel in de woonkernen

Mogelijkheden moeten worden geboden om in de hoofddorpen en woonkernen de handelsfuncties te behouden en zo mogelijk te versterken. Ze vormen een belangrijk onderdeel van het gemeenschapsleven. Nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw versterken het draagvlak voor de handelsfunctie.

Voor **Kieldrecht en Kallo** wordt een herstelbeweging voor wonen vooropgesteld; dit zal ook het verloren sociaal draagvlak voor de lokale handel, diensten en gemeenschapsfuncties terug vergroten.

2.3.3 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven

Het gemeentebestuur laat er geen twijfel over bestaan dat men inspanningen wil leveren om de **lokale bedrijvigheid in de gemeente te behouden en te ontwikkelen**. Belangrijk bij deze uitbouw van de bedrijvigheid is niet alleen de aanwezigheid van lokale ambachtelijke zones maar in het minst ook het behouden en bieden van ontwikkelingskansen voor de bestaande zonevreemde bedrijven. Deze vormen immers een fundamenteel onderdeel van de lokale economie.

Met als kader de omzendbrief rond de zonevreemde bedrijven wordt momenteel werk gemaakt van sectorale BPA's (gefaseerde aanpak).

Vanuit het principe om het behoud van de eigen bedrijvigheid op de bestaande locatie maximaal aan te wenden, is onderzoek verricht naar de instandhoudings- en uitbreidingsproblemen van de zonevreemde bedrijven, om zo deze hoofdzakelijk kleine bedrijven en KMO's toekomstmogelijkheden te bieden op de bestaande locatie. Dit is enkel mogelijk indien de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente niet in gevaar wordt gebracht en de draagkracht van de ruimte niet wordt overschreden²⁸.

Uit het onderzoek naar de zonevreemde bedrijven bleek dat **bij aanvang van de sectorale BPA's, ca. zestig bedrijven geheel of gedeeltelijk gelegen** te zijn **in een zone die niet overeenstemt met de bestemming op het gewestplan**²⁹.

In functie van hoogdringendheid kunnen verdere **ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt worden voor de zonevreemde bedrijven op basis van een BPA/RUP in diverse fasen**, onder de vorm van verspreid gelegen deelplannen voor kleinschalige lokale bedrijventerreinen.

In een eerste fase werden ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt voor 11 bedrijven met de meest dringende (geheel of gedeeltelijke inlosbare) behoefte. Hiervan zijn voor 7 zonevreemde bedrijven de BPA's goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 24 mei 2004; 1 zonevreemd bedrijf werd niet weerhouden; voor 3 niet-weerhouden bedrijven werden de plannen aangepast. Deze 3 aangepaste BPA's zijn bijna gelijktijdig met de BPA's van de tweede fase goedgekeurd door de minister op respectievelijk 10 en 25 januari 2005. In de tweede fase zijn 13 zonevreemde bedrijven opgenomen. Een derde fase wordt eerstdaags opgestart.

2.3.3.1 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Na afweging en een ruimtelijke toetsing kunnen de bedrijven ondergebracht worden volgens de hieronder beschreven classificatie. De gevolgde classificatie is gebaseerd op de omzendbrief 2000/01. Bij de classificatie van de bedrijven worden de klassen zoals vermeld in de omzendbrief gebruikt waaraan volgende ontwikkelingsperspectieven worden gekoppeld:

Klasse 0: bedrijven die op hun huidige locatie niet kunnen bestendig worden.

Klasse 1: bedrijven die op hun huidige locatie geen bijkomende ontwikkelingsperspectieven kan worden geboden. Voor deze bedrijven worden geen planologische initiatieven overwogen. De ontwikkelingen dienen te kaderen in het algemeen wetgevend kader.

²⁸ Draagkracht van de ruimte: Het begrip kan worden omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.

²⁹ Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven Beveren, Belgroma, 2003

- Klasse 2:** bedrijven met eerder beperkte mogelijkheden waaronder wordt verstaan dat ze de kans krijgen om binnen de in gebruik zijnde perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren. Het aansnijden van nog niet in gebruik zijnde perceelsdelen en/of percelen wordt zeer restrictief bekeken. De toegelaten activiteiten worden beperkt en bij omschakeling naar andere activiteiten mag de hinder zowel naar milieu, transport etc niet toenemen. Het betreft in eerste instantie bedrijven die de kans krijgen om binnen hun bestaande perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren zonder dat de dynamiek substantieel verhoogt.
- Klasse 3:** bedrijven met eerder beperkte mogelijkheden waaronder wordt verstaan dat ze de kans krijgen om binnen de in gebruik zijnde perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren. Het aansnijden van nog niet in gebruik zijnde perceelsdelen en/of percelen wordt zeer restrictief bekeken. De toegelaten activiteiten kunnen evolueren naar een meer dynamisch karakter en bij omschakeling naar andere activiteiten gelden geen bijkomende beperkingen. Het betreft in eerste instantie bedrijven die de kans krijgen om binnen hun bestaande perceelsconfiguratie hun activiteiten te optimaliseren waarbij de dynamiek kan verhogen, echter zonder te spreken van een schaalvergroting.
- Klasse 4:** bedrijven met ruime uitbreidingsmogelijkheden in functie van de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Deze bedrijven krijgen de kans om nog niet in gebruik zijn de perceelsdelen en/of percelen bij hun exploitatie te betrekken. De toegelaten activiteiten worden beperkt en bij omschakeling naar andere activiteiten mag de hinder zowel naar milieu, transport etc. niet substantieel toenemen. Het betreft in eerste instantie bedrijven die de kans krijgen om binnen hun bestaande locatie hun activiteiten verder te ontwikkelen in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving.
- Klasse 5:** bedrijven met ruime uitbreidingsmogelijkheden in functie van de verdere ontwikkeling van het bedrijf. Deze bedrijven krijgen de kans om nog niet in gebruik zijn de perceelsdelen en/of percelen bij hun exploitatie te betrekken. De toegelaten activiteiten kunnen evolueren naar een meer dynamisch karakter en bij omschakeling naar andere activiteiten gelden geen bijkomende beperkingen. Het betreft in eerste instantie bedrijven die de kans krijgen om binnen hun bestaande locatie hun activiteiten verder te ontwikkelen in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving.

2.3.3.2 Gebiedsgerichte visie

De gebiedsgerichte visie zoals ontwikkeld in het kader van het sectoraal BPA zonevreedde bedrijven wordt als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreedde bedrijven.

Globaal uitgangspunt is dat voor bedrijven gelegen in aansluiting met de woonkernen, woonlinten en de bestaande ambachtelijke zones uitbreidingsmogelijkheden voorhanden zijn mits goede integratie in de omgeving. Dat voor bedrijven in het landbouwgebied, beperkte uitbreidingen kunnen, mits goede integratie in de omgeving en dat tenslotte een beperkt aantal bedrijven gelegen in kwetsbare openruimtegebieden en gebieden waar verweving van landbouw en natuur vooropgesteld wordt, behouden blijven, doch geen ontwikkelingskansen krijgen. In het laatste geval dient bij verdere groei gedacht te worden aan een herlocatie naar een lokale KMO zone.

Op basis van deze principes worden vervolgens per deelruimte de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven:

Stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele

Aangezien de problematiek van zonevreedde bedrijven in deze deelruimte beperkt van aard is, kunnen de ruimtelijke concepten en ontwikkelingsperspectieven in functie daarvan ook beperkt blijven. Er worden dan ook geen beperkingen opgelegd op basis van de ligging op mesoschaal voor bedrijven gelegen in deze deelruimte.

De afweging dient steeds op microschaal te gebeuren in functie van de toetsing aan criteria van verwevenheid. Woonkwaliteit en omgevingshinder vormen de basis voor het bepalen van de klasse waarin een bedrijf terecht komt.

Lokale bedrijven dienen zich zoveel mogelijk te verweven met de andere aanwezige functies in het gebied op voorwaarde dat de aard en schaal van de bedrijvigheid verzoenbaar is met de woonomgeving. Lokale bedrijven binnen de bebouwde kom krijgen voldoende groeikansen voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Dergelijke bedrijven krijgen meer groeikansen waar bedrijven wensen uit te breiden in de richting van bebouwing in plaats van naar de open ruimte toe.

Niet te verweven en slecht gelegen zonevreemde bedrijven worden geherlokaliseerd naar het bestaande lokale bedrijventerrein. De afwerking van Doornpark (fase 3) wordt voorzien om dit mogelijk te maken.

Waaslandhaven (= suggestie aan Vlaams gewest)

Binnen deze deelruimte geldt als uitgangspunt **klasse 0**; de haven moet immers haar functie op Vlaams niveau kunnen vervullen.

Lokale bedrijven zijn in deze deelruimte derhalve niet gewenst. Er wordt geen nieuwe lokale bedrijvigheid toegelaten. Bestaande lokale zonevreemde bedrijven dienen zich principieel te herlokaliseren.

Het aanpalend lokaal bedrijventerrein Aven Ackers is hier bij uitstek een goede locatie voor het opvangen van lokale bedrijvigheid en KMO's die deels dienstverlenend zijn naar de haven en bij uitstek de indirecte tewerkstelling naar de haven op de meest geschikte plaats waar maken.

Noordelijke hoofdruimte

Rekening houdende met de dreigende ruimteclaims vanuit haven, natuurcompensatie en 'ruimte voor de rivier' is het uitgangspunt deze deelruimte te bewaren als open landbouwgebied door zoveel mogelijk geschikte grond voor de grondgebonden landbouw in deze gebieden te behouden.

Globaal wordt derhalve uitgegaan van **klasse 2-3 als bovengrens**. Een afweging op microschaal moet bepalen welk van beide klassen de uiteindelijke bovengrens zal gelden.

Algemeen wordt in deze deelruimte uitgegaan van het principe dat geïsoleerde zonevreemde bedrijven worden tegengegaan tenzij deze activiteiten qua schaal, aard en landschappelijke inkleding verenigbaar zijn met de omgeving. Voor dergelijke activiteiten zijn er slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden om het bedrijf leefbaar te houden en in zover de maatschappelijke en ruimtelijke implicaties zwaarder wegen dan de ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen bij herlocatie;

Het behouden en eventueel uitbreiden van minder geïsoleerde zonevreemde bedrijven kan enkel mits een sterke motivering en indien het ruimtelijk functioneren van de omgevende activiteiten niet in het gedrang wordt gebracht. Dergelijke activiteiten krijgen in principe meer mogelijkheden tot uitbreiding.

Het opvangen van niet te verweven en slecht gelegen zonevreemde bedrijven kan in een lokaal bedrijventerrein (mogelijk Aven Ackers) in Verrebroek.

Een clustering van bestaande bedrijven langs de Kieldrechtse baan kan echter aangegrepen worden om een **opwaardering naar klasse 4** door te voeren op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de site niet wordt overschreden (afweging op microschaal) en mits behoud van doorzichtmogelijkheden naar het achterliggend landschap.

Het bepalen van de uitbreidingskansen van zonevreemde bedrijven zal derhalve hoofdzakelijk gestuurd worden vanuit de ligging op microschaal. Enkel op basis van de ligging op mesoschaal mogen er geen a-priori-standpunten bepaald worden.

Zuidelijke hoofdruimte

Het openruimtegebied ten noorden van Beveren-Melsele

Uitgangspunt in deze deelruimte maximaal te bewaren als landbouwgebied. Globaal wordt derhalve uitgegaan van **klasse 2-3 als bovengrens**. Een afweging op microschaal moet bepalen welk van beide klassen als uiteindelijke bovengrens zal gelden.

Algemeen houdt dit in dat geïsoleerde zonevreemde bedrijven worden tegengegaan tenzij deze activiteiten qua schaal, aard en landschappelijke inkleding verenigbaar zijn met de omgeving. Voor dergelijke activiteiten zijn er slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden om het bedrijf leefbaar te

houden en inzover de maatschappelijke en ruimtelijke implicaties zwaarder wegen dan de ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen bij herlocatie;

Het behouden en eventueel uitbreiden van minder geïsoleerde zonevrije bedrijven kan enkel mits een sterke motivering en indien het ruimtelijk functioneren van de omgevende activiteiten niet in het gedrang wordt gebracht. Dergelijke activiteiten krijgen in principe meer mogelijkheden tot uitbreiding.

Niet te verweven en slecht gelegen zonevrije bedrijven kunnen opgevangen worden in een lokaal bedrijventerrein bvb. Doornpark in Beveren of Aven Ackers in Verrebroek.

Bedrijven die direct aansluiten bij de kern van Vrasene en gelegen zijn langs de invalswegen kunnen opgewaardeerd worden naar **klasse 4** in functie van hun economische betekenis ten opzichte van de kern Vrasene. Daar waar clustering mogelijk is aansluitend op het centrum kan een schaalvergroting gerealiseerd worden en worden de mogelijkheden voor het organiseren voor een lokaal ambachtelijk bedrijventerrein aangewend om de consolidatie en uitbreidingskansen van de bestaande bedrijven te garanderen. Dit betekent dat ervoor wordt geselecteerd om, eerder dan nieuwe stukken open ruimte te bestemmen voor de hervestiging van bestaande zonevrije nieuwe bedrijven, uitbreidingskansen worden geboden aan de bestaande bedrijven aansluitend bij de kern.

Gelet op het bovenstaande, zal het bepalen van de uitbreidingskansen van zonevrije bedrijven hoofdzakelijk gestuurd worden vanuit de ligging op microschaal. Enkel op basis van de ligging op mesoschaal mogen er geen a-priori-standpunten bepaald worden.

Land- en tuinbouwgebied in het zuiden van Beveren

Gelet op de doelstelling om in deze deelruimte maximale kansen aan de land- en tuinbouw te geven, kunnen zonevrije bedrijven hooguit beperkt uitbreiden op basis van de ligging op mesoschaal. Globaal wordt derhalve uitgegaan van **klasse 2-3 als bovengrens**. Een afweging op microschaal moet bepalen welk van beide klassen de uiteindelijke bovengrens zal gelden.

Principieel houdt dit het tegengaan van geïsoleerde zonevrije bedrijven in, tenzij deze activiteiten qua schaal, aard en landschappelijke inkleeding verenigbaar zijn met de omgeving. Voor dergelijke activiteiten zijn er slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden om het bedrijf leefbaar te houden en in zover de maatschappelijke en ruimtelijke implicaties zwaarder wegen dan de ruimtelijke kwaliteits-verbeteringen bij herlocalisatie;

Het behouden en eventueel uitbreiden van minder geïsoleerde zonevrije bedrijven kan enkel mits een sterke motivering en indien het ruimtelijk functioneren van de omgevende activiteiten niet in het gedrang wordt gebracht. Dergelijke activiteiten krijgen in principe meer mogelijkheden tot uitbreiding.

Niet te verweven en slecht gelegen zonevrije bedrijven dienen opgevangen te worden in een lokaal bedrijventerrein.

Bosgebieden Westackers

Binnen deze deelruimte wordt uitgegaan van **klasse 0**.

Binnen dit deelgebied wordt duidelijk de kaart getrokken van de mogelijke groeipotenties inzake bosuitbreiding en de recreatieve potenties. Derhalve is het niet wenselijk dat zonevrije bedrijvigheid wordt bestendigd.

2.3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde handel en horeca-activiteiten

Via het ruimtelijk structuurplan kunnen tevens voorstellen worden ontwikkeld om de problematiek van de zonevreemde handelszaken en horeca-activiteiten op te lossen. De gebiedsgerichte visie wordt ook hier als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de vergunde zonevreemde activiteiten.

Dit heeft volgende consequenties:

- mits verzoenbaar en integreerbaar in de omgeving kunnen voor handels- en horecazaken gelegen in (aansluiting met) woonkernen en -korrels beperkte tot ruime uitbreidingsmogelijkheden en zelfs nieuwe initiatieven (in bestaande gebouwen) overwogen worden;
- bestaande vergunde activiteiten in woonlinten en in landbouwgebied kunnen behouden worden, mits goede integratie in de omgeving; nieuwe initiatieven zijn ongewenst, met uitzondering van initiatieven (in bestaande gebouwen) die geënt zijn op het toeristisch-recreatief netwerk;
- de activiteiten gelegen in het kwetsbaar openruimtegebied worden best afgebouwd.

2.4 GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

kaart 35 - globale gewenste ruimtelijke structuur

2.4.1 Visie

De landbouw te Beveren staat onder grote druk omwille van de ontwikkeling van de Waaslandhaven en de natuurcompensaties die ermee gepaard gaan, evenals de druk om een overstromingsgebied te creëren in kader van de Langetermijnvisie voor het Schelde-estuarium (ProSes) en de actualisatie van het Sigmoplan. Grote delen van het landbouwgebied zijn reeds verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor haveninfrastructuur en havengebonden bedrijvigheid. Dit alles neemt niet weg dat de landbouw in Beveren nog steeds een belangrijke en dynamische sector is en de grootste ruimtegebruiker binnen het grondgebied van de gemeente.

De belangrijkste gebieden voor de landbouw omvatten momenteel nog de polders van Kallo, Verrebroek, Kieldrecht en Doel en het gebied rond de Singelberg dat hierbij aansluit, die globaal genomen een hoge tot zeer hoge landbouwkundige waardering krijgen; het landbouwgebied van Vrasene en Haasdonk met een combinatie van voedergewassen en veeteelt dat een hoge tot een zeer hoge landbouwkundige waardering krijgt en het gemengd landbouwgebied in de omgeving van Melsele met eveneens een hoge tot zeer hoge waardering. Het gedeelte ten oosten van Melsele, onder druk van de verstedelijking scoort slechts matig.

De bedrijfseconomische evolutie binnen de landbouw te Beveren toont gedurende de laatste tien jaar zowel een stijging van het areaal aan grasland als een stijging van het areaal aan voedergewassen. Daarnaast is er tevens een opvallende stijging van de oppervlakte aan glasteelt en groenteteelt (o.a. aardbeien) in openlucht. Het areaal aan boomgaarden blijft quasi identiek.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de agrarische structuur bouwt verder op de Studie Landelijk Gebied Beveren die in 2003 opgesteld werd door de Dienst Land en Tuinbouw van de Provincie. Hierin wordt het landbouwareaal onderverdeeld in vijf verschillende beleidscategorieën met elk een andere gradatie inzake landbouwdynamiek.

Vanuit de gewenste ruimtelijke structuur kunnen deze vijf categorieën gegroepeerd worden tot twee soorten ruimtelijke deelgebieden met landbouw als dragend element; het betreft het 'open landbouwgebied gericht op grondgebonden landbouw' en het 'landbouwgebied met diverse agrische landschappen en geschiktheden'.

Aanvullend (op de Studie Landelijk Gebied) wordt specifiek in de bosrijke zone rond Westakkers (ten westen van de Kruisstraat) nog een derde type landbouwgebied gedefinieerd op die plaatsen waar naast landbouw ook nog andere openruimtegebruikers een belangrijke rol vervullen; zijnde 'agrarisch gebied gericht op verweving met andere functies'.

Inzake de gewenste agrarische structuur wordt erop gewezen dat grote delen van de gemeente naar alle waarschijnlijkheid zullen behoren tot de agrarische macrostructuur. De hierna geformuleerde opties moeten dan ook gezien worden als een lokale differentiatie en aanbevelingen aan het Vlaamse gewest en de provincie.

De volgende doelstellingen wenst de gemeente via het structuurplan te bereiken:

- ondersteunen en differentiëren van de agrarische structuur in functie van de eigenheid van de verschillende deelgebieden en in functie van de bebouwingmogelijkheden.
- voldoende omvangrijke aaneengesloten arealen voor de grondgebonden landbouw en stimuleren van ruimtelijke clustering van de grondloze veehouderij en glastuinbouw in samenhang met de landschappelijke hoofdstructuur.
- ondersteunen van het recreatief medegebruik van de open ruimte en benutten van de kansen die de landbouwsector krijgt vanuit de recreatiesector.

Het moet duidelijk zijn dat voor verlaten landbouwbedrijven of voor landbouwbedrijven die stoppen met hun bedrijfsactiviteiten, in de bestaande gebouwen geen significante toename van de ruimtelijke dynamiek wordt toegelaten. Voor het toelaten van nieuwe functies wordt verwezen naar de op dat moment vigerende wetgeving op Vlaams niveau.

2.4.2 Concept

Bestemmen landbouwgebied met diverse agrarische landschappen en geschiktheden

De landbouwgebieden in de Zuidelijke Hoofdrimte, omgeving Beveren, Melsele, Haasdonk en deels Vrasene worden omwille van hun veelheid aan agrarische activiteiten (zowel akkerbouw, tuinbouw, als veeteelt) ook gekenmerkt door een diversiteit aan landbouw-landschappen (open weiland, kleinschalige bolle akkers, serrelandschappen, ...). Deze gebieden worden ook in de toekomst voor de landbouw afgebakend. Het in evenwicht houden van de grondgebonden als de niet grondgebonden landbouw is er aan de orde. Voor de glastuinbouw wordt de zone ten zuiden van Melsele als stimuleringsgebied aangeduid.

Bestemmen open landbouwgebied gericht op de grondgebonden landbouw

De grondgebonden landbouw als dragend element komt voor in grote delen van de gemeente Beveren en staat er in voor het ontstaan en behoud van een grootschalig open landbouwlandschap. Binnen een aantal randvoorwaarden (goede ontsluiting, respect voor landschapswaarden) kan de grondgebonden landbouw zich hier verder ontwikkelen. Grote delen van de Noordelijke Hoofdrimte worden afgebakend als open landbouwgebied gericht op de grondgebonden landbouw.

Bestemmen landbouwgebieden gericht op verweving van landbouw met andere functies

De uitbouw van een verwevingsgebied voor landbouw en groengebieden kan onderzocht worden in de omgeving van Westakkers. De landbouw kan hier (op vrijwillige basis) de landschapbouw ondersteunen.

2.4.3 Ontwikkelingsperspectieven

kaart 35 - globale gewenste ruimtelijke structuur

2.4.3.1 Voor landbouwgebied met diverse agrarische landschappen en geschiktheden

De landbouw wordt in dit gebied ondersteund door het onder meer aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen en het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken teneinde het gebied adequaat te ontsluiten in functie van de landbouw en de niet grondgebonden agrarische bedrijvigheid.

Algemene principes

- Nieuwe inplanting en herlocatie van bedrijfszetels is mogelijk, doch enkel voor volwaardige agrarische bedrijven. Het betreft zowel grondgebonden als niet grondgebonden bedrijven.
- Bij uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven wordt de bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan.
- Naar de glastuinbouw toe kunnen begeleidende maatregelen handelen over o.a. subsidiëring van de infrastructuur zoals wegenis en aardgasnet en richtlijnen rond woningbouw. Bedoeling hierbij is te komen tot een spontane clustering van de glastuinbouw.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevertoerisme gekoppeld aan de landbouwfunctie. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten (groente, fruit,

aardappelen, roomijs, e.d.). Het opzetten van activiteiten los van de landbouw is niet wenselijk. De nevenbestemmingen zijn complementair aan de hoofdbestemming en worden afgestemd op de schaal van het landbouwbedrijf.

- Zolang er geen RUP is waarin de toelaatbare functiewijzigingen voor verlaten bedrijfsgebouwen vastgelegd zijn, kunnen verlaten bedrijfsgebouwen een nieuwe functie krijgen conform het besluit van de Vlaamse regering inzake toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszones, op voorwaarde dat de dynamiek ervan verzoenbaar is met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de betrokken omgeving (afweging op microschaal).
- Functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om (op vrijwillige basis) natuurverbinding te realiseren, zoals bvb. natuurverbindingszones langs houtkanten, bermen en beekvalleien.
- Recreatie in het landbouwgebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruitersporen kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten. Ze vormen een belangrijk draagvlak voor de landbouwactiviteiten in de omgeving van de dorpskernen.

Het betreft de volgende gebieden:

Het openruimtegebied ten zuiden van de overgang tussen polders en Waasland (omgeving Vrasenebeek - Broekstraat) wordt geselecteerd. Dit betekent dat de agrarische gebieden in de **omgeving van Melsele, Beveren, Haasdonk en Vrasene** behoren tot het agrarisch gebied met diverse geschiktheden.

In deze zone vinden we een concentratie van landbouwbedrijven zowel gericht op de veeteelt als op de akkerbouw of een combinatie van beide. De aanwezige verspreide bebouwing en het verspreid voorkomen van zowel grondgebonden als niet grondgebonden bedrijven dragen tot deze keuze bij. De nadruk wordt er gelegd op het creëren van nieuwe ontwikkelingen zowel voor de grondgebonden als niet grondgebonden landbouw en glastuinbouw.

Het agrarisch gebied ten zuiden van **Melsele** wordt als **stimuleringsgebied voor glastuinbouw** aangeduid. Vanuit het ruimtelijk beleid kunnen maatregelen genomen worden om de glastuinbouw hier te versterken en een sterke spreiding naar andere gebieden te beperken. Dit kan door het valoriseren en versterken van de aanwezige infrastructuur (gemeenschappelijke voorzieningen en afvalwaterzuivering, toeleverings-, opleidings- en afzetstructuur, warmtebronnen, enz.). Buffering en verweving met de grondgebonden landbouw is evenwel aangewezen.

2.4.3.2 Voor open landbouwgebied gericht op grondgebonden landbouw

Landbouw is in deze gebieden belangrijk als beheerder en inrichter van de ruimte. Een groot deel van deze gebieden vormen belangrijke openruimtegebieden en zijn waardevol omwille van landschappelijke redenen. Het handhaven van de grondgebonden landbouw is belangrijk binnen dit perspectief. Naast het ondersteunen van de landbouw kan er ruimte zijn voor een beperkte uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol in het vrijwaren van de open ruimte.

De landbouw wordt in dit gebied ondersteund door ondermeer het aanleggen van de nodige nutsvoorzieningen en het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken teneinde het gebied adequaat te ontsluiten. De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven gebeurt omwille van de openheid van het landschap in aansluiting met de bestaande bebouwing. De inplanting van nieuwe intensieve veetelt- en glastuinbouwbedrijven is in dit gebied niet wenselijk, bestaande bedrijven kunnen wel verder uitbreiden binnen gebiedsgerichte ruimtelijke randvoorwaarden. De ruimtelijke ontwikkeling van de hobbyland- en tuinbouw kan hier leiden tot een grote versnippering.

Algemene principes

- De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Nieuwe bebouwing wordt opgericht in aansluiting met bestaande bedrijfsgebouwen en langs de bestaande ontsluitingswegen van het gebied. De inplanting van nieuwe bedrijfszetels en herlocatie van bestaande is enkel aanvaardbaar voor volwaardige agrarische bedrijven.

- De oprichting van nieuwe intensieve veeteeltbedrijven en glastuinbouwbedrijven is hier omwille van ruimtelijk-landschappelijke redenen niet wenselijk. De bestaande bedrijven moeten echter ontwikkelingskansen krijgen.
- Bij de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijfszetels wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke integratie.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevertoerisme gekoppeld aan de landbouwfunctie. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten (groente, fruit, aardappelen, roomijs, e.d.). Het opzetten van activiteiten los van de landbouw is niet wenselijk. De nevenbestemmingen zijn complementair aan de hoofdbestemming en worden afgestemd op de schaal van het landbouwbedrijf.
- Zolang er geen RUP is waarin de toelaatbare functiewijzigingen voor verlaten bedrijfsgebouwen vastgelegd zijn, kunnen verlaten bedrijfsgebouwen een nieuwe functie krijgen conform het besluit van de Vlaamse regering inzake toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen buiten de geëigende bestemmingszones, op voorwaarde dat de dynamiek ervan verzoenbaar is met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de betrokken omgeving (afweging op microschaal).
- Functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om (op vrijwillige basis) natuurverbindingen te realiseren, in het bijzonder de natuurverbindingen langs dijken en watergangen. Bij nader onderzoek zal de Biologische waarderingskaart gehanteerd worden en als richtinggevend beschouwd worden inzake de te behouden of ontwikkelen natuurelementen.
- Recreatie in het landbouwgebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruitersporen kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.

Het betreft de volgende gebieden:

De agrarische gebieden in de **omgeving van Verrebroek, Kieldrecht en Doel, met name de Prosperpolder, Arenbergpolder, Kieldrecht polder** behoren tot de agrarische gebieden gericht op de grondgebonden landbouw (in zover zij door de hogere overheid niet opgenomen worden als haven- of overstromingsgebied). In deze zone vinden we een concentratie van landbouwbedrijven met een grondgebonden activiteit.

Door het open karakter en het belang van de vrijwaring van de open ruimte in het gebied tussen de stedelijke kern en de Expressweg worden tevens de **agrarische gebieden rond de Singelberg, tussen de overgang polders-Waasland en de E34**, ondergebracht in het agrarisch gebied gericht op grondgebonden landbouw. In deze gebieden vinden we immers nog een concentratie van grondgebonden bedrijven. Ook de restanten van de **Melselepolder** en de polder rond **Kallo** aan de havenzijde van de E34 behoren tot de agrarische gebieden gericht op de grondgebonden landbouw.

In afwijking van de studie Landelijk gebied Beveren wordt ook het gebied **ten westen van Vrasene** opgenomen als agrarisch gebied gericht op de grondgebonden landbouw; dit omwille van landschappelijke redenen. Het betrokken gebied is als relictzone "Bolle akkers land van Waas" weerhouden.

2.4.3.3 Voor agrarisch gebied gericht op verweving met andere functies

In het westelijk deel van de gemeente worden voor een beperkt gebied in aansluiting met de Westakkers, de agrarische activiteiten gericht op verweving met andere openruimtefuncties. In deze gebieden wordt getracht om de openruimtefuncties (landbouw, natuur, mogelijk recreatief medegebruik) ruimtelijk of functioneel te verweven. De finaliteit van het gebied bestaat in de ontwikkeling van de openruimtefuncties in een onderling evenwicht. Het samengaan van natuur- en landschapswaarden met de landbouwfunctie wordt er vooropgesteld. Maatregelen worden voorgesteld om de landbouw te stimuleren in haar rol als "beheerder van het landschap". Een nuttig instrument hiervoor zijn vrijwillige beheersovereenkomsten, zoals perceels- en akkerrandbeheer, ...

Algemene principes

- De uitbreiding van bestaande landbouwbedrijfszetels is mogelijk. De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan.
- De inplanting van nieuwe grondloze bedrijven en glastuinbouw is er niet mogelijk; de inplanting van nieuwe grondgebonden landbouwbedrijven is niet wenselijk maar kan eventueel worden onderzocht op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden (ontsluiting, waardevolle natuurelementen, groenbuffering).
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden.
- Gezocht wordt naar mogelijkheden voor recreatief medegebruik. De koppeling met bestaande infrastructuur dient maximaal onderzocht.

Het betreft de volgende gebieden:

In aansluiting met het bosgebied van de Westakkers wordt de reeds grotendeels beboste zone ten westen van de Kruisstraat weerhouden als agrarisch gebied gericht op verweving.

2.5 GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

kaart 36

2.5.1 Uitgangspunten

Het landschap speelt een belangrijke rol in de ruimtelijke samenhang tussen het fysisch systeem, de natuurlijke, agrarische en nederzettingsstructuur. Bij de ruimtelijke afweging van functies stelt het landschap ruimtelijke randvoorwaarden, waarbij het behoud en de versterking van de structuur-bepalende landschapseenheden voorop staat.

2.5.2 Visie

Bij het ontwikkelen van een gewenste landschapsstructuur staat het behoud en de versterking van de herkenbaarheid van de landschappen centraal. Door de karakteristieken van bepaalde landschaps-elementen en -componenten te behouden en te beschermen kan de diversiteit van het landschap in de gemeente worden behouden. Waardevolle landschapselementen en componenten vormen een belangrijk kader bij de afweging van ruimtelijke ingrepen.

2.5.3 Concept

behoud diversiteit en versterken van herkenbaarheid van de landschapsstructuur

De landschapsstructuur van Beveren wordt bepaald door enerzijds de Scheldepolders met hun grootschalige structuren en een grote ruimtelijkheid, de haveninfrastructuur als onderdeel van de Waaslandhaven en tenslotte het zuidelijk gelegen "Land van Waas" met centraal de stedelijke hoofdruimte Beveren/Melsele.

2.5.4 Elementen van de gewenste landschapsstructuur

Beveren bezit nog een aantal vrij gave en authentieke landschappen. Uitgangspunt is het behoud van de diversiteit en herkenbaarheid van deze landschappen. Bij de invulling van de ruimte moet de relatie met de structurerende elementen naar aard en grootteorde bekeken worden. De landschappen bezitten een belangrijke erfgoedwaarde. De nog weinige resterende getuigenissen van ons historische en geografische erfgoed moeten gevrijwaard worden. De bescherming van de cultuurlandschappen met de aanwezige lijn- en puntvormige relictten is dan ook aangewezen. In het stedelijk landschap zijn monumenten en stadsgezichten resterende getuigenissen van ons historische erfgoed, die moeten gevrijwaard worden.

Vanuit deze visie tracht het structuurplan de volgende doelstellingen na te streven:

- vrijwaren en beschermen van de weinige resterende getuigenissen van ons historisch en geografisch erfgoed;
- een selectie naar voor brengen van structurerende landschapselementen en componenten om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te kunnen voeren met betrekking tot de natuur- en landschapswaarden, waarbij waardevolle plekken en sites kunnen geaccentueerd worden in hun omgeving;
- behoud, herstel en blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke hoofdstructuur nastreven, dit betekent: de valleigebieden vrijwaren van bebouwing en het concentreren van bedrijvigheid en bebouwing in de kernen;
- bescherming van de historisch gegroeide, waardevolle cultuurlandschappen; vrijwaren van landschapsrelictten in de vorm van ankerplaatsen, punt- en lijnvormige relictten;
- het behoud van grote en kleine landschapselementen en componenten die bijdragen tot de landschapsstructuur (bomenrijen, wegbermen, graslanden, ...);
- vervlakking van reliëf en bodemkundige kenmerken tegengaan om structuurverlies te voorkomen; hierbij bijzondere aandacht besteden aan de overgangszones in het landschap;
- aandacht geven aan het archeologisch patrimonium bij de opmaak van RUP's.

Aanduiden van structuurbepalende elementen

Om deze visie inzake landschapsbehoud en –herstel meer concreet vorm te geven, worden een aantal structuurbepalende elementen aangeduid waarvoor deze landschapsdoelstelling zullen gelden.

Hydrografische elementen

De valleigebieden worden (mogelijk in samenwerking met de hogere overheid) behouden, waarbij het alluviaal gebied een fysische randvoorwaarde stelt voor nieuwe ontwikkelingen. De valleigebieden worden vaak gekenmerkt door een eigen microreliëf die de beekvalleien onderscheiden van de hoger gelegen drogere gronden. Vooral de Scheldevallei is te Beveren structuurbepalend.

Volgende beek- en valleigebieden zijn structuurbepalend:

- De Scheldevallei, de Melkader, de Havinkbeek en de Grote Geul in het noorden van de gemeente
- De Vrasenebeek, Beversebeek en Melselebeek in het centrale deel van de gemeente
- De vallei van de Barbierbeek, Burchtse Beek en Zwaluwbeek in het zuidelijk deel van de gemeente.

Volgende beek- en valleigebieden zijn structuurbepalend in de stedelijke kern:

- De Melselebeek

Gave landschappen en landschapsrelictten

Voor de gave landschappen en relictzones worden (mogelijk in samenwerking met de hogere overheid) maximaal gevrijwaard van verdere versnippering en versnijding door infrastructuur en bebouwing.

Volgende relictzones worden gevrijwaard:

- Het Bolle akkergebied Land van Waas
- De vallei van de Barbierbeek
- De Scheldeschorren en delen van de Scheldepolders
- De donk van Verrebroek - Meerdonk
- Het bosgebied op de stuifzandrug ten westen van de kern Haasdonk

Volgende ankerplaatsen worden gevrijwaard:

- De Kreekrestanten van Kieldrecht, Verrebroek - Meerdonk
- De brakwaterschorren langsheen de Schelde.

Structuurbepalende groenelementen

Voor de parken en groengebieden vormen belangrijke groenzones in de woonomgeving en de stedelijke kern en vormen aanknopingspunten voor natuurontwikkeling en recreatief medegebruik zoals wandelen en fietsen. Volgende groenelementen zijn structuurbepalend in de stedelijke kern en erbuiten:

- De parkgebieden Cortewalle, Hof ter Saksen en Hof ter Welle
- Groenas Gravendreef/Kasteeldreef
- Het dorpspark (tuin dokter Delacave) en de parken rond de Gaverlandkapel te Melsele
- Het fort van Haasdonk
- Het gemeentepark te Kallo

Structuurbepalende bebouwing

Binnen het stedelijk weefsel komt bebouwing voor met een grote variatie aan functies en dichtheid. Doel is de eigenheid en de karakteristieken van de verschillende deelgebieden te behouden en te versterken. Daarbuiten vinden we woonkernen, landelijke kernen en woonlinten weer.

Volgende bebouwing is structuurbepalend in de stedelijke kern:

- Het stedelijk gebied met een hoge dichtheid aan bebouwing vooral gericht op wonen, handel en bedrijvigheid.
- Het randstedelijk gebied met een gemiddelde dichtheid aan bebouwing vooral gericht op wonen.

Structuurbepalende lijnstructuren

De dijken doorheen het poldergebied worden bestendig en gevrijwaard als waardevolle en beeldbepalende landschapselementen in het poldergebied.

Bakens

De bakens of blikvangers vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke beleving van het landschap. Waar het behoud ervan als een meerwaarde wordt beschouwd, stellen we het vrijwaren van de eigenheid en de verschijningsvorm voorop. Dit behelst het vrijwaren van de elementen en hun onmiddellijke omgeving en het maximaal vrijwaren van zichtzones en zichtlijnen.

Op **bovenlokaal niveau** onderscheiden we volgende bakens:

Markante cultuurhistorische beelddragere

- De forten Liefkenshoek, Haasdonk, Sint-Marie (= grondgebied Zwijndrecht), Zwijndrecht (= grondgebied Zwijndrecht) en fortengordels waartoe deze forten behoren

Markante nieuwe beelddragere

- De kerncentrale van Doel
- De bestaande en toekomstige winturbines langsheen de E17

Volgende **lokale bakens** worden als ruimtelijk relevant beschouwd:

Markante cultuurhistorische beelddragere

	Code landschapsatlas	Beschermingscode
<i>Over meerdere kernen heen</i>		
- Bunkerlinie Hoofdweerstandstelling	L40053	002722, 002724, 002725, 002726, 002727
<i>Beveren</i>		
- Sint-Martinuskerk	niet opgenomen in atlas	000488
- Kasteel Cortewalle	P40140	000489
- Hof ter Welle	P40142	000490
- Kasteel Hof ter Saksen	P40146	000492
- Singelberg	P40960	000153
<i>Melsele</i>		
- Kapel Onze Lieve Vrouw van Gaverland	P40137	003051
- Onze Lieve Vrouwkerk Melsele	P40138	000506
<i>Haasdonk</i>		
- Dorpskern Haasdonk met Sint-Jacobuskerk	P40148	
- Fort van Haasdonk	P40149	002530
<i>Vrasene</i>		
- Dorpskern Vrasene met Heilig Kruiskerk	P40181	000510
<i>Kieldrecht</i>		
- Dorpskern Kieldrecht met Sint-Michielskerk	P40850	
- Sint-Engelbertuskerk Prosperpolder	niet opgenomen in atlas	
<i>Verrebroek</i>		
- St.-Laurentiuskerk	P40135	000164
<i>Kallo</i>		
- St.-Pieters en St.-Pauluskerk	P40136	
<i>Doel</i>		
- Scheldemolen	P40131	000493
- Onze Lieve Vrouwkerk Doel	P40132	
- Fort Liefkenshoek	P40133	000501

Markante nieuwe beelddragere

- Havenpunt Kallo (=nieuw te realiseren baken)

Overige waardevolle lokale beelddragere

Op niveau van de kernen nemen ook andere gebouwen de functie van waardevolle beelddrager over. In het landelijk gebied zijn er een aantal waardevolle historische hoeves die voor hun omgeving beelddragere zijn.

De gemeente kan in samenhang met lokale verenigingen een lijst opstellen van lokale beelddragere die men wenst te beschermen. Volgende puntrelicten uit de landschapsatlas kunnen hier de basis van vormen:

<i>Beveren</i>	<i>Code landschapsatlas</i>	<i>Beschermingscode</i>
- Duivenketelhof	P40147	
- Huis Piers		000491
- Huis Lombaert (voormalig vredegerecht)		002513
<i>Melsele</i>		
- Kasteel Briels	P40139	
- Schaliënhuis	P40141	
- Omwalde site (naam onbekend)	P40143	
- pastorie		000505
<i>Haasdonk</i>		
- oud gemeentehuis		000496
- Omwalde site (naam onbekend)	P40144	
- Omwalde hoeve Ter Snoecke	P40145	
<i>Vrasene</i>		
- oud kerkhof (muur)		000511
<i>Kieldrecht</i>		
- Hof ter Linden	P40128	
- Groothof, Prosperhoeve en de herenhoeve	P40129	000503
- pastorie		003039
<i>Verrebroek</i>		
- Spaanse versterking Verrebroek	P40826	
- pastorie		003040
<i>Kallo</i>		
- Hof ten Damme	P40905	0004999
<i>Doel</i>		
- St.-Jozefshoeve en St.-Antoniushoeve	P40130	
- Hoog Huis		000494

Aanduiden van openruimteverbindingen

Het behoud van openruimteverbindingen wordt vooropgesteld, mogelijk in samenwerking met de hogere overheid voor de vrijwaring van het geheel.

Openruimteverbindingen worden gevormd door:

- Het landbouwgebied ten noorden en ten oosten van Melsele als corridor tussen de haven, het grootstedelijk gebied Antwerpen en het kleinstedelijk gebied Beveren.

2.6 GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

kaart 39 - globale toeristisch-recreatieve structuur

2.6.1 Uitgangspunten

Onderstaande ruimtelijke principes vormen het uitgangspunt voor de gewenste ontwikkeling van de toeristisch recreatieve structuur:

Toeristisch-recreatieve voorzieningen afstemmen op de schaal van hun omgeving

- Geen activiteiten die de draagkracht overschrijden
- In het buitengebied moeten de voorzieningen complementair zijn aan de huidige natuur- en landschapswaarden
- In de kernen wordt gestreefd naar een maximale verweving van recreatie met de woonfunctie en met andere voorzieningen
- Lokale bedrijventerreinen die aanleunen bij het woongebied kunnen aangevuld worden met sport en dagrecreatie die naar aard en volume vergelijkbaar zijn met kmo-voorzieningen

Toeristisch-recreatieve voorzieningen gebruiken als identiteitsversterkend element

- De identiteit van het landschap moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden
- Toeristisch-recreatieve infrastructuren kunnen bestaande grenzen tussen verschillende zones versterken of verzachten
- Zonevreemde recreatieve infrastructuren krijgen een beeldkwaliteitswaarde toegekend waaraan een aantal voorwaarden gekoppeld worden in functie van de omgevingskenmerken

Toeristisch-recreatieve voorzieningen bundelen tot een netwerk

- Een aantal toeristisch-recreatieve infrastructuren wordt uitgebouwd als recreatief knooppunt waaraan een toeristisch-recreatief netwerk wordt opgehangen
- In dit netwerk worden tevens infrastructuren of landschappelijke elementen opgenomen met een educatieve en/of cultuurhistorische waarde

2.6.2 Visie

2.6.2.1 Verblifsrecreatie

Instandhouding bestaande voorzieningen

De huidige verblifsrecreatieve mogelijkheden (Hotel Beveren, jeugdcentrum Prosperpolder, weekendverbliven in zone Westackers) kunnen worden behouden. Gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving is een verdere uitbreiding of intensivering van deze activiteiten niet gewenst.

Inzake niet-vergunde weekendverbliven buiten de geëigende bestemmingszones streeft de gemeente naar een uitdoofscenario, bijvoorbeeld via een uitdovend gebruiksrecht waarbij de huidige eigenaars hun weekendverblif kunnen instandhouden, maar noch kunnen nalaten bij overlijden, noch doorverkopen. Een analoge visie geldt voor permanente bewoonde weekendverbliven, zij het dat het uitdoofbeleid hier louter betrekking heeft op het "wonen" als dusdanig. Effectief gebruik als (vergund) recreatief verblijf moet uiteraard mogelijk blijven.

Nieuwe vestigingsmogelijkheden³⁰

Om een versnippering van de landbouw- en bosgebieden tegen te gaan, kunnen enkel in de woonkernen nog nieuwe verblifsrecreatieve activiteiten uitgebouwd worden, met uitzondering van de heringebruikname van een bestaande zonevreemde woning of (delen van) een landbouwbedrijf i.f.v. plattelandstoerisme of hoevertoerisme.

³⁰ de visie inzake nieuwe vestigingsmogelijkheden buiten de kernen dient geïnterpreteerd als suggestie aan de hogere overheid

Vooral voor de dijkwoningen in het noordelijk poldergebied lijkt de mogelijkheid tot omvorming naar vakantieverblijf een goede optie, gezien zij door hun wat kleinere volume vermoedelijk minder in de markt zullen liggen om ook in de toekomst als permanente woonegelegenheid te blijven fungeren. Ook in de overige deelgebieden behoort de reconversie van zonevreemde woningen of vrijgekomen (delen van) landbouwbedrijven i.f.v. hoevertoerisme of plattelandstoerisme tot de mogelijkheden.

2.6.2.2 Dagrecreatie

Gestuurde ontwikkeling van sport en recreatie in de stedelijke kern Beveren

Het stedelijk gebied Beveren vormt de drager voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de toeristisch-recreatieve structuur.

Zowel bestaande als nieuwe voorzieningen worden maximaal verweven met de andere functies van het stedelijk gebied. Op een aantal plaatsen kunnen sportvoorzieningen zelfs actief bijdragen tot het verhogen van de leefbaarheid van een woonwijk, bvb. als functionele overgang (c.q. buffer) tussen een woonwijk en een aansluitend bedrijventerrein.

Grootschalige infrastructuur wordt in functie van de behoeften verder uitgebouwd in een viertal recreatieve polen rondom het handelscentrum van Beveren:

- De zone *Meerminnendam* wordt momenteel getypeerd als groen, doch ruimtelijk moeilijk leesbaar geheel van diverse grote sportvoorzieningen (voetbalstadion, zwembad, atletiek). Doel is de leesbaarheid van het geheel als één *kleinstedelijk sportpark* te verhogen zodat het gebied door de omwonenden ook meer gebruikt wordt als wandelgebied. Daarnaast kunnen hier mogelijkheden gecreëerd worden voor de herlocatie van zonevreemde sportactiviteiten die niet bestemd kunnen worden op hun huidige locatie. Op een aantal plaatsen zijn er tevens potenties voor een eventuele verruiming van de recreatieve bestemming met wonen en aanverwante activiteiten.
- De site met *CC Ter Vesten en het jeugdcentrum* (zone vervat tussen N70, Gravendreef, Lange Dreef, Zwarte Dreef) wordt verder uitgebouwd met de bibliotheek en eventueel andere functies (bvb. wonen). De zone wordt ook meer toegankelijk gemaakt vanaf het *kasteelpark Cortewalle* om zodoende de interactie tussen beide zones te vergroten. Zo zou het park mee gebruikt kunnen worden i.f.v. culturele activiteiten (bvb. openlucht tentoonstellingen, nocturnes, ...) en kan anderzijds de horeca-infrastructuur van het cultuurcentrum opengesteld worden voor parkbezoekers.
- Nabij het station wordt de huidige KMO-zone Gasdam geheroriënteerd tot een gemengd *diensten & leisurepark* waar naast dienstverlenende accommodatie ook indoor ontspanningsactiviteiten ontplooid kunnen worden die qua dynamiek inpasbaar zijn binnen de stedelijke hoofdruimte, maar omwille van hun ruimtevrage niet terecht kunnen in het centrumgebied. Naast de huidige tennis- en squashhal kan onder meer gedacht worden aan een binnenspeeltuin, overdekte petanquevelden, een skatehal, snookerpaleis, enz.
- In het *parkbos Hof ter Saksen* wordt de natuurwaarde verweven met de recreatieve mogelijkheden als groen rust- en wandelgebied. De bestaande gebouwen kunnen uitgerust worden als een horecagelegenheid.

Instandhouding en beheerste groei van voorzieningen in de overige kernen

In Melsele worden de sportterreinen aan de Rodenbachlaan in functie van de behoeften verder uitgebouwd als *lokaal sportpark*, geënt rondom de Molenbeek die als een groene noord-zuidas het gebied doorkruist. Aanvullend kunnen ook hier nog beperkte mogelijkheden geboden worden voor hervestiging van zonevreemde infrastructuur die geherlokaliseerd moet worden.

Gelet op de leefbaarheid van de buurt, worden er verder geen expliciete acties ondernomen om bvb. de aantrekkingskracht van de O.L.V. van Gaverlandkapel als kleinschalig regionaal bedevaartsoord te vergroten. Wel kan deze plek ingeschakeld worden als lokaal knooppunt (rustpunt) in het recreatief fietsroutenet en kan de inrichting van het openbaar domein in die zin afgestemd worden.

Ook in de overige woonkernen kunnen er nog nieuwe infrastructuren ingeplant worden, doch enkel op voorwaarde dat deze noodzakelijk zijn voor de leefbaarheid van de betrokken kern (bvb. uitbreiding sportvelden aan de Peerkenswegel te Haasdonk of de inrichting van een groene sportzone in

Kieldrecht) en ter ondersteuning van het recreatief medegebruik van de omliggende openruimtegebieden.

Toekomstmogelijkheden voor zonevreemde sport- en recreatie

Bestaande zonevreemde sport- en recreatieactiviteiten kunnen bestendig worden en eventueel beperkt uitbreiden indien zij kunnen geïntegreerd worden in hun omgeving en voor zover het behoud ervan een meerwaarde geeft aan het ruimtelijk functioneren van de omgeving.

Indien hier niet aan beantwoord wordt, dient gezocht te worden naar een mogelijkheid tot herlokalisatie binnen het kleinstedelijk gebied.

In die zin is het bijvoorbeeld zinvol om het golfterrein³¹ en de andere sport- en recreatievoorzieningen rond Kallo en Verrebroek op hun huidige locatie te bestendigen en eventueel uit te breiden als functionele buffer tussen de haven en de woonkern, ook al zouden sommige van deze activiteiten in principe beter aansluiten bij het kleinstedelijk gebied.

Nieuwe zonevreemde ontwikkelingen worden geweerd.

Suggestie m.b.t. het havengebied

Binnen het afgebakend havengebied is de ontwikkeling van de havenactiviteiten prioritair. In afwachting van een ingebruikname door de industrie kunnen bestaande recreatieve voorzieningen bestendig worden in functie van de leefbaarheid, doch niet uitbreiden. Er worden geen nieuwe voorzieningen uitgebouwd.

De doorvertaling van deze visie heeft reeds een start gekregen via het sectoraal BPA voor zonevreemde sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten, waarvan de eerste fase werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 8 mei 2003. Hierin wordt een selectie voorgesteld van de respectievelijk te herlokaliseren en de te bestendigen terreinen, waarbij voor deze laatste categorie nog een onderscheid wordt gemaakt tussen deze die via een BPA en deze die via een RUP geregeld moeten worden.

Deze selectie en categorisering (zie informatief deel van het GRS) worden formeel bevestigd door het structuurplan.

Recreatief medegebruik van de open ruimte

De polders zijn in de eerste plaats een open landbouwgebied, maar met hun uitgebreid netwerk van dijken en watergangen vormen zij ook een ideaal kader voor fietsers en ruiters. Er zijn ook diverse plekje die bij de inrichting van het gebied kunnen versterkt worden. Waar mogelijk kunnen bijkomende voetwegen ingericht worden om ook voor voetgangers als een aangenaam wandelgebied te kunnen fungeren. De huidige maaswijdte van het dijkenet is hiervoor immers te groot.

Omwille van de kleinschaligere percelering lenen de landbouwgebieden rondom de stedelijke hoofdruimte zich nog veel gemakkelijker tot extensief recreatief medegebruik dan de noordelijke polders. Momenteel ontbreekt het evenwel aan duidelijke visuele trekkers om ook landschappelijk voldoende aantrekkingskracht op recreanten te hebben. Nochtans zijn er voldoende bouwstenen aanwezig (Singelberg, fort van Haasdonk, bunkerlinie, grenslijn polders/Waasland). Door deze bakens in het landschap terug op te waarden en te accentueren in een netwerk van fiets- en wandelroutes, willen we de aantrekkingskracht van deze gebieden een duidelijke stimulans geven.

Apart geval vormen de bosgebieden rond Westakkers. De combinatie van een vrij groot bosgebied met het recreatiedomein De Ster maakt van deze zone immers een aantrekkelijke plek voor de uitbouw van verblijfsrecreatie. Wetende dat dit binnen de regio vrijwel het enige bos van dergelijk omvang is, wordt er evenwel voor geopteerd om geen bijkomende recreatiedruk op dit bosgebied te leggen. Waar verzoenbaar met de natuurwaarden kan het bosgebied wel gedeeltelijk opengesteld worden als speelbos en voor extensief recreatief medegebruik door fietsers, ruiters of wandelaars.

³¹ de bevoegde overheid moet een RUP opmaken voor de bestendiging van de golfclub (en de uitbreiding ervan tot 9 holes); vanaf 9 holes behoort de uitbreiding van de golf tot de bevoegdheid van de provincie of het Vlaams gewest; de kans is reëel dat de uitbreiding mogelijk zal gemaakt worden door de combinatie van een gemeentelijk RUP en het gewestelijk RUP voor de Waaslandhaven fase 1

Suggestie m.b.t. Waaslandhaven

Recreatieve activiteiten langsheen de Scheldeoevers die verwijzen naar het historisch karakter van de plaats (getijdenhaven, fort Liefkenshoek, fort St.-Marie) worden samen met het 'havenpunt' en de veerdienst ook op lange termijn bestendigd als knooppunt in een recreatief fietsroutenetwerk. De dynamiek van deze knooppunten dient daarbij afgestemd te zijn op de ecologische waarde van de betrokken sites.

2.6.3 Selectie van lokale recreatieve knooppunten

Op basis van de vooropgestelde visie worden een aantal recreatieve knooppunten geselecteerd die de dragers moeten vormen van het recreatief netwerk doorheen de gemeente. We onderscheiden verblijfsrecreatieve knooppunten, dagrecreatieve knooppunten en natuur- en landschapsknooppunten.

De eerste twee knooppunttypes moeten fungeren als uitvalsbasis of als expliciete aantrekkingspool en krijgen in die zin een hoog uitrustingsniveau. Natuur- en landschapspunten moeten eerder een gezien worden als markante rustpunten in het netwerk en zullen dan ook een aangepast voorzieningenniveau moeten krijgen (bvb. geen horeca; enkel zitbanken of een paar picknicktafels).

<i>Knooppunt</i>	<i>Ontwikkelingsperspectief</i>	<i>Te ondernemen actie</i>
Verblijfsrecreatieve knooppunten		
Jeugdcentrum Prosperpolder	Instandhouding bestaande infrastructuur	
Dagrecreatieve knooppunten		
Sportterreinen Meerminnendam	optimaliseren als kleinstedelijk sportpark met buurtparkfaciliteiten en vestigingsmogelijkheden voor te herlokalisieren terreinen	
Cortewalle / CC Ter Vesten	Verdere uitbouw site Ter Vesten (mogelijk in combinatie met wonen) Verbeteren onderlinge verbinding en interactie tussen Ter Vesten en park Cortewalle	
Hof ter Saksen	Opwaardering tot parkbos met horecavoorzieningen	
Gasdam	Herbestemming van ambachtelijk bedrijventerrein naar gemengde zone voor diensten en leisure	Opmaak RUP
Sportterreinen Melsele	Verdere ontwikkeling als lokaal sportpark met buurtparkfaciliteiten en beperkte vestigingsmogelijkheden voor te herlokalisieren terreinen	
Golf Kallo	Beperkte uitbreiding	Opmaak RUP (<i>suggestie aan hogere overheid</i>)
Fort Liefkenshoek / veerdienst	Koppeling veerdienst Doel-Lillo aan fort als cultuurhistorisch bezoekerscentrum, educatieve ontspanningsruimte voor kinderen en trefpunt voor fietsers en wandelaars	(<i>suggestie aan hogere overheid</i>)
Havenpunt Kallo	Landschappelijk baken en trefpunt (horeca met exporuimte) voor haven- en Scheldetoerisme	(<i>suggestie aan hogere overheid</i>)
Landschapsknooppunten		
Singelberg	inschakeling als rustpunt binnen het recreatief fietsroutenet	herstel cultuurhistorische waarde; aangepaste inrichting van de omgevingsaanleg
Fort van Haasdonk	inschakeling als rustpunt binnen het recreatief fietsroutenet	aangepaste inrichting van de omgevingsaanleg
Kapel O.L.V van Gaverland	bestendiging huidige activiteiten als kleinschalig bedevaartsoord; inschakeling als rustpunt binnen het recreatief fietsroutenet	verblijfsgerichte inrichting openbaar domein

2.7 GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR

2.7.1 Uitgangspunt

Het ruimtelijk beleid m.b.t. de verkeersstructuur is gebaseerd op de uitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Oost-Vlaanderen, het Mobiliteitsplan Vlaanderen, het raamplan mobiliteit van het strategisch plan Waaslandhaven en het mobiliteitsplan van Beveren.

In het mobiliteitsplan van Beveren wordt geopteerd voor het scenario "Beveren anders Mobiel". Men wil de problemen die door het groeiende autoverkeer veroorzaakt worden, aanpakken door een beleid uit te bouwen dat een sterke groei van het aantal fietsers en 'openbaar vervoer gebruikers' nastreeft. Het wil mensen uit de wagen krijgen om zo de verkeersveiligheid en leefbaarheid te verhogen en om de bereikbaarheid van de gemeente in stand te houden.

Twee op drie inwoners van Beveren woont in de stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele. Het ruimtelijk concentratiebeleid waarvoor gekozen werd, zal er voor zorgen dat het belang van dit gebied nog zal toenemen. De multimodale bereikbaarheid (auto, openbaar vervoer, fiets, te voet, ...) van Beveren-Melsele verdient dus veel aandacht. Veel functies zijn geconcentreerd in het centrum rond de N70 en de Grote Markt (Beveren) of dorpsplein (Melsele). Dit geeft een grote potentie voor voetgangers- en fietsverkeer. Dit kan enkel goed gestimuleerd worden in een verkeersveilige en aangename omgeving. Waar noodzakelijk dienen veilige fietspaden en voetwegen aangelegd te worden zodat zij een uitgebreid fietsroutenetwerk vormen.

De Waaslandhaven is de belangrijkste verkeersaantrekkende functie in Beveren. Met de recente ontwikkeling van het getijdedok zal de goederentrafiek hier explosief toenemen. Deze omvangrijke verkeersstromen dienen best naar het hoofdwegnet afgewikkeld te worden zonder te interfereren met de woonkernen. Het spoorwegennet voor goederenverkeer moet prioritair verder uitgebouwd worden. De pendel naar de Waaslandhaven gebeurt momenteel met de auto. Hierin ligt nog een grote potentie voor gemeenschappelijk of openbaar vervoer. Ook in de pendel naar Antwerpen (82% met auto) is nog een grote potentie voor openbaar vervoer. Er dienen dan wel infrastructurele maatregelen in functie van een vlot en aantrekkelijk openbaar vervoer te gebeuren.

2.7.2 Visie

Het ruimtelijk beleid dient mobiliteitsondersteunend te zijn en vice versa. Wegenhiërarchie met eigen functies en kenmerken (zoals woonstraten, ontsluitingswegen, verbindingswegen, verkeerswegen) wordt geleidelijk gerealiseerd. Veel aandacht gaat hierbij uit naar het bekomen van goede en veilige verkeersverbindingen, het optimaal ontsluiten van belangrijke bedrijfszones en woongebieden, het uitbouwen van veilige fietswegen en wandelpaden en recreatief gebruik.

De inrichting van de weg dient aangepast te zijn aan de omgeving waardoor deze passeert. In het bijzonder dienen de overgangen tussen verschillende deelgebieden geaccentueerd te worden. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de aanpak van de N70 en N450 omdat deze wegen de stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele doorkruisen. Ook bij doortochten van wegen door de woonkernen zoals bij de N485 en N451 dient de leefbaarheid verbeterd te worden.

De woongebieden dienen bereikbaar te blijven waarbij het beleid een differentiatie moet maken tussen verschillende doelgroepen en bewoners. Een uitwerking van de bereikbaarheid is het parkeerbeleid, hetgeen ruimtelijk ondersteund dient te worden. Het openbaar vervoer dient, waar voldoende potentieel is, regelmatig te passeren.

2.7.3 Wegencategorisering

kaart 40 – wegcategorisering

De in de visie vooropgestelde uitwerking van een samenhangende verkeersstructuur waarin de weginrichting afgestemd wordt op de ruimtelijke omgeving en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen getoetst en afgestemd worden aan de wegcategorie, past binnen de gewenste ruimtelijke en verkeersstructuur op grotere schaal. Hoofd- en primaire wegen zijn geselecteerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), secundaire wegen in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Oost-Vlaanderen (RSPO). De gemeente is bevoegd voor de categorisering van de lokale wegen, heeft deze reeds vastgelegd in het goedgekeurde mobiliteitsplan. Hierbij werden reeds de principes van het in opmaak zijnde GRS gevolgd en vice versa houden de ruimtelijke keuzes in het GRS rekening met wegcategorisering van het mobiliteitsplan. De categorisering zoals vastgelegd in het mobiliteitsplan blijft derhalve gehandhaafd in het GRS.

Selectie van hoofdwegen (RSV)

- E17 / A14 snelweg Antwerpen / Rijsel, onderdeel van het TEN³²
- N49 / A11 expresweg Antwerpen / Zeebrugge, onderdeel van het TEN
- R2 ringwegtussen N49 en A12

in het RSV werd de piste om de R2 vanaf de N49/E34 door te trekken naar de E17 verlaten, doch de reservatiestrook hiervoor staat nog steeds op het gewestplan; hierdoor blijven de getroffen percelen gebukt gaan onder gebruiksbependingen; de gemeente vraagt daarom aan de hogere overheid om dit tracé van het gewestplan te schrappen

Selectie van primaire wegen

⇒ primaire wegen I

- Er is geen selectie binnen Beveren.

⇒ primaire wegen II

- Bestaande en geplande ontsluitingswegen (U-structuur) van de Waaslandhaven
- N419 (Krijgsbaan) vanaf aansluiting E17 tot N70
- (suggestie RSPO: Nx te ontwerpen parallelweg N49 / A11)
- (suggestie RSPO: R42 (St-Niklaas) te ontwerpen oostelijke tangent van N70 tot E17)

De gemeente ondersteunt de suggesties van het PRS en met name de realisatie van de oostelijke tangent die een ontlasting van de woonkern Haasdonk zou impliceren (mogelijk gepaard met het sluiten van de op- en afrit in Haasdonk)

De gemeente vraagt een buffering naar de omliggende woongebieden bij de realisatie van de parallelstructuur aan de E34 (= suggestie aan de hogere overheid).

Selectie van secundaire wegen

⇒ Secundaire havenweg³³

- Geplande verzamelwegen van lokale havenwegen in de Waaslandhaven

⇒ Secundaire wegen type I

- Er is geen selectie binnen Beveren

⇒ Secundaire wegen type II

- N450 (Melseledijk) vanaf N70 tot te ontwerpen parallelweg N49
- N70 vanaf R42 (Sint-Niklaas) tot Gentseweg

³² TEN = Trans-European Network

³³ wegcategorie ontwikkeld binnen het strategisch plan voor de Waaslandhaven

⇒ **Secundaire wegen type III**

- N70 vanaf Gentseweg tot provinciegrens Antwerpen

Selectie van lokale wegen

⇒ **Lokale wegen type I - lokale verbindingsweg**

- Bestaande parallelweg N49 / E34 tussen Sint-Gillis-Waas en N451
- N451 tussen Sint-Niklaas en Kieldrecht
- N419 tussen E17 en Kruiseke

⇒ **Lokale wegen type II – gebiedsontsluiting centrum**

- Koolputstraat (Interne ontsluiting Beveren)
- Dorpsstraat – Nieuw-Arenbergstraat – Dreefstraat – Engelsesteenweg (N451) (Kieldrecht – Doel)
- Molenstraat (Kieldrecht – De Klinge / Meerdonk)
- Kouter (Kieldrecht – Nieuw-Namen)
- Sint-Laurentiusstraat – Ruitenstraat (Verrebroek – Meerdonk)
- Oude Dorpsstraat – Kouterstraat – Klein Laarstraat (Vrasene – Sint-Gillis)
- Brugstraat – Mosselbank – Zillebeek, Elzestraat – Pastoor Steenssensstraat & Zillebeek – Glazenleeuwstraat
- (Vrasene – Beveren)
- Bosdamlaan – Consciencestraat – Piet Stautstraat – Kruisekesteenweg (Kruiseke – Beveren)
- Willem Van Doornykstraat – Zandstraat – Haasdonkbaan (Haasdonk – Beveren)
- Bankstraat – Tassijnslaan (Haasdonk – Sint-Niklaas / Temse)
- Bergstraat (Haasdonk – Basel)
- Melsele Dijk (N450) (Kallo – E34 / Beveren)
- Fabriekstraat (Kallo – Waaslandhaven)
- Hoog-Kallostraat - Kapeldijkstraat (Ontsluiting Elektrabel Kallo)

⇒ **Lokale weg type III (erftoegangsweg)**

- In de gemeente worden alle overige wegen geselecteerd als lokale weg, type III. Het gaat vooral over de woonstraten en de landelijke wegen. Sluipverkeer zal er worden ontmoedigd.

⇒ **Toegangen tot het kleinstedelijk gebied:**

- N70 - Doornstraat, N70 - Grote Heidestraat, Vijfstraten, N70 - Van Beverenlaan, N70 - Kasteeldreef - Gravendreef, N70 - Viergemeet, N70 - Torenstraat - Spoorweglaan, N70 - Burggravenstraat – Snoeckstraat, N450 - Dambrugstraat, N450 - Gaverlandstraat, N450 - Fazantenlaan, N450 – Brielstraat, Koolputstraat - Gaverlandstraat, Leurshoek, Glazenleeuwstraat – Labytstraat – Klapperstraat, Elzestraat, Lindenlaan – Steenssensstraat

2.7.4 Uitwerken van een sturend parkeerbeleid

Parkeergelegenheid voor personenwagens

Momenteel wordt een tekort aan kortparkeerplaatsen ervaren in de onmiddellijke omgeving van de Grote markt van Beveren. Dit veroorzaakt heel wat ongewenst parkeerplaatszoekend verkeer. Daar extra parkeerplaatsen nog meer verkeer zullen aantrekken, kan best een gedifferentieerd parkeerbeleid uitgewerkt worden. In het mobiliteitsplan wordt het volgende voorgesteld:

- Kort parkeren (in functie van winkelbezoekers) in de onmiddellijke omgeving van het hart van het Beverse winkelcentrum. Dit zijn de Vrasenestraat, de Grote Markt, de Warande, IJzerhand, de Kloosterstraat en de Oude Zandstraat (tot Bosdamlaan).
- Middellang parkeren rond de zone voor kort parkeren: Ciamberlanidreef, De Brownestraat, Kasteeldreef, begin Kallobaan, Stationsstraat, deel Lijsterbessenlaan, deel Oude Zandstraat. Ook de parkings Bosdamlaan, Atletiekpiste, gemeenschapsschool Donkvijverstraat en Ciamberlanidreef behoren tot deze zone.
- Lang parkeren op andere plaatsen en parkings Gravendreef, Lange Dreef en pendelparking aan het station.

Ook op het Kerkplein van Melsele is er een hoge parkeerdruk die vooral wordt veroorzaakt door langparkeerders. Er wordt geopteerd om de parkeermogelijkheden op het Kerkplein te heroriënteren i.f.v. kortparkeren en het plein aantrekkelijker in te richten. Randparkings moeten het langparkeren in het centrum opvangen.

Er wordt gekozen om het totaal aantal parkeerplaatsen niet te laten toenemen. Dit is conform met de bepalingen van module 9 van het mobiliteitsconvenant, waarin het 'stand still principe' vooropgesteld wordt als voorwaarde voor versterking van het openbaarvervoer aanbod. Aldus kunnen de straten en pleinen in de kernen meer multifunctioneel ingericht worden, met meer ruimte voor ontmoetings- en verblijfsactiviteiten.

Parkeergelegenheid voor vrachtwagens

Met het oog op de leefbaarheid, wordt vrachtverkeer maximaal geweerd uit de woonwijken van het kleinstedelijk gebied. Naast het in overleg met de buurgemeenten uitwerken van circulatie- en signalisatieplannen is het vanuit deze noodzakelijk om aan de rand van het kleinstedelijk gebied en nabij de woonkernen van het buitengebied te voorzien in vrachtwagenparkings. Ook voor bestaande locaties die als vrachtwagenparking gebruikt worden, maar die enkel bereikbaar zijn via de woonwijken dient een alternatief gezocht. Aangezien deze problematiek niet alleen een ruimtelijk vraagstuk is maar ook andere aspecten meespelen zoals beveiliging en bereikbaarheid op onregelmatige uren dient dit best onderzocht te worden in een afzonderlijke haalbaarheidstudie (eventueel gekoppeld aan de jaarlijkse evaluatie van het mobiliteitsplan).

Vanuit het structuurplan worden als mogelijke zoekzones het medegebruik gesuggereerd van de nog uit te breiden P+R-zone op de grens met Zwijndrecht en van de parkeervoorzieningen in de Waaslandhaven.

2.7.5 Uitbouw van een fijnmazig en geïntegreerd fietsroutenet

kaart 41 – gewenst fietsnetwerk

In het beleidsscenario 'Beveren anders mobiel' neemt het fietsbeleid een belangrijke plaats in. Er dient een veilig, fijnmazig en aantrekkelijk fietsroutenetwerk uitgebouwd worden. Binnen het fietsroutenetwerk onderscheidt men functionele en recreatieve fietsroutes. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk gezocht wordt naar mogelijkheden voor complementair gebruik (functioneel én recreatief fietsen). Op die manier vormen bepaalde recreatieve verbindingen rustige alternatieven voor bestaande functionele verbindingen en omgekeerd.

Functioneel fietsroutenetwerk

⇒ Bovenlokale fietsroutes en hoofdroutes

Hoofdroutes zijn hoogwaardige non-stop routes voor directe en snelle verbindingen over langere afstand gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen (5-15km) en doelgerichte recreatieve langeafstandverplaatsingen (10-50km of meer, bvb. tussen twee steden). Ze liggen vooral op of langs spoorwegbeddingen en langs rivieren of kanalen. Bovenlokale routes worden gericht op de meer dagelijkse functionele verplaatsingen (5 à 10 km) of gelden voor nog grotere afstanden van bovengemeentelijk belang in het woon-school-, woon-werk-, woon-winkelverkeer.

Ter realisering van deze routes moet men nog in volgende straten fietspaden realiseren:

- Veiligere fietspaden in westelijk deel doortocht N70 te Beveren
- Veiligere fietspaden in doortocht N70 te Melsele
- Kasteeldreef
- Westelijk deel Glazenleeuwstraat en Zillebeek (Beveren – Vrasene)
- Molenstraat (Kieldrecht – De Klinge)
- Tussen Kieldrecht en Doel
- St-Laurentiusstraat – Ruitersstraat (Verrebroek – Meerdonk)
- Zandstraat – Haasdonkbaan (Beveren – Haasdonk)
- Bankstraat – Tassynsland (Haasdonk – Temse / Nieuwkerken)
- Langs spoorlijn vanaf Hotel Beveren richting Sint-Niklaas

Daarnaast wil de gemeente Beveren dit Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk nog uitbreiden met volgende fietsroutes:

- Langs N450 vanaf Melsele tot in Kallo
- Uitbreiding hoofdroute langs spoorweg vanaf Motel Beveren tot aan het station
- Hiervoor dient tevens een fietstunnel onder de N70 gerealiseerd worden.
- Keizerstraat – Heirbaan – Schaarbeekstraat (Haasdonk – KMOzone Schaarbeek)
- Fietsweg Beveren – Waaslandhaven (in het verlengde van Kasteeldreef)
- Hiervoor dient tevens een fietstunnel onder de E34 gerealiseerd worden
- Fietsbrug naast spoorwegbrug E34
- Fietsweg tussen spoorwegbrug E34 en Kallo
- Langs de nog aan te leggen wegen in de Waaslandhaven
- Oud-Arenbergstraat
- Fietsweg omgeving Drijdijk
- Fietsweg Sint-Michielsstraat – haven
- Fietsweg Kieldrecht – Verrebroek – E34 – Vliegenstal
- Hiervoor dient een fietstunnel onder de E34 gerealiseerd worden t.h.v. Vliegenstal
- Fietsweg langs afwateringskanaal der Wase Polders

Dit Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk zal prioritair uitgevoerd worden. Daarna zal men verdergaan met een verfijning van het netwerk.

⇒ Lokale fietsroutes

Waar de bovenlokale routes deel uitmaken van een bovengemeentelijk netwerk, vormen de lokale routes een verfijning op lokaal vlak, waarbij alle woongebieden en lokale attractiepolen verbonden worden. Ook deze routes maken meestal gebruik van verbindings- of ontsluitingswegen voor autoverkeer. Met de bovenlokale routes zijn reeds de meeste kernen en woongebieden van Beveren met elkaar verbonden. Teneinde dit net te vervolledigen maar ook de belangrijkste functies in de gemeente te verbinden, kunnen (indien fysisch mogelijk) volgende aanvullende lokale fietspaden aangelegd worden:

- Bergstraat (N485) (Haasdonk – Kruikeke)
- Gaverlandstraat
- Spoorweglaan
- Burggravenstaat – noordelijk deel Kalishoekstraat
- Bosdamlaan – P. Stautstraat
- Elzestraat – P. Steenssensstraat
- Grote Heidestraat

Uiteindelijk moet ook elke woonstraat in Beveren een veilige fietsstraat worden. Waar wenselijk kunnen deze woonstraten op termijn opgenomen worden in een zone 30.

Alternatieve lokale fietsroutes

Aanvullend kan langs rustigere wegen en complementair met de functionele fietsroutes een netwerk van alternatieve routes worden uitgebouwd. Deze alternatieve routes kunnen verschillende verschijningsvormen hebben: langere, maar aangenamere trajecten enerzijds en kortere, sociaal veilige routes anderzijds. De concrete uitwerking van dit netwerk vormt het onderwerp van een nog op te stellen “plan trage wegen”. Volgende potentiële routes en missing links worden vanuit het structuurplan aangereikt:

- Fietsdoorsteek Vrasene – Vliegenstal
- Fietsdoorsteek fietsbrug E34 – Waaslandhaven Zwijndrecht
- Verbreden weg tussen Gentstraat en Ijzerstraat
- Fietsverbinding Vendoornstraat – P&R Melsele (incl. tunnel onder spoor)
- Fietsweg Melsele – Beveren ten noorden van de N70 (langs Meersen)
- Fietsdoorsteek Melselestraat – Zakdam
- Doorsteek Haasdonk – Beveren
- Berijdbaar maken van Verrebroekse Dijk en Dijk Koningskieldrecht polder (bvb. onverhard pad)
- Aanleg onverharde fietsroute langs de Grote Geul

Het fijnmazige fietsroutenetwerk wordt verder aangevuld met nieuwe voetwegen bij realisatie van o.a. verkavelingen. Deze vormen alternatieve doorsteken voor fietsers.

Recreatief fietsroutenetwerk

De bestaande recreatieve fietsroutes kunnen bij realisatie van bovenvermelde fietswegen, -paden, -tunnels, -bruggen en -wegels verder uitgebouwd en veiliger gemaakt worden. Ook nieuwe routes zijn dan mogelijk in bvb. het poldergebied. De concrete uitwerking van dit netwerk vormt het onderwerp van een nog op te stellen "plan trage wegen".

2.7.6 Uitbouwen van het openbaar vervoer

Op korte termijn liggen de doelstellingen inzake openbaar vervoer op de invoering van basismobiliteit, zodat iedereen binnen een aanvaardbare loopafstand van zijn/haar woning en met een redelijk bedieningsniveau een openbaar vervoerontsluiting krijgt. In het kleinstedelijk gebied ligt de nadruk daarbij op de vaste busverbindingen; in de woonkernen en -linten van het buitengebied zal eerder gefocust worden op een vraagafhankelijke verbinding (belbus).

Met de opening van het Deurganckdok en de toekomstige havenontwikkeling dient ook zo snel mogelijk werk gemaakt van de openbaar vervoeracties zoals vooropgesteld in het raamplan "mobiliteit" van het strategisch plan voor de Waaslandhaven: uitbouw van hubs (overstappunten) aan de P+R te Zwijndrecht en het station van Beveren, van waaruit bedrijfsvervoer naar de haven wordt georganiseerd.

Op lange termijn wordt de tramlijn vanaf de P&R Melsele doorgetrokken tot in Beveren. Aldus kan er een snelle, comfortabele en aantrekkelijke tramverbinding naar Antwerpen-centrum gecreëerd worden. Dit heeft ook tot gevolg dat heel het buslijnnet zal herzien worden. In de toekomst wil men komen tot een stadsbusnet dat reizigers verzamelt naar de tramlijn, het station en de verschillende wijken van Beveren en Melsele verbindt naar de Grote Markt waar de meeste functies geconcentreerd zijn. De nieuwe stadsbuslijnen zullen ook beter kunnen voldoen aan de basismobiliteit. Beveren-station zal cf. het provinciaal structuurplan opgewaarderd worden tot regionaal knooppunt waar ook IR- of IC-treinen stoppen. Gecombineerd met de bediening van de stadsbussen vanaf het station, kan het station zodoende ook effectief als openbaar vervoerknooppunt uitgebouwd worden. Het station van Melsele blijft zijn rol vervullen als halteplaats op de L-trein Antwerpen/Sint-Niklaas/Lokeren.

Een beter openbaar vervoer stelt ook ruimtelijke eisen:

- Concentreren verkeersaantrekkende functies nabij haltes
- Aantrekkelijke, kwalitatieve haltes die op loopafstand te bereiken zijn (binnen een straal van 300m), uitgebouwd met schuilhuisje, fietsenstalling, ...
- het openbaar vervoer moet vlot kunnen doorstromen, met aandacht voor de verkeerscirculatie en het verminderen van de wachttijden op de kruispunten.

2.7.7 Aandacht voor pijpleidingen en elektriciteitsleidingen

De gemeente Beveren is een belangrijk doorgangsgebied voor allerhande pijpleidingen naar en vanuit de haven evenals voor hoogspanningsleidingen vanuit de centrales van Doel en Kallo. Gelet op de hoge mate van complexiteit en het feit dat het ruimtelijk beleid voor deze materie een hoger beleidsniveau bepaald wordt, is het niet de bedoeling om via het GRS tracés e.d. vast leggen waarlangs nieuwe ontwikkeling dienen te gebeuren, wel om een aandal aandachtspunten en randvoorwaarden als suggestie aan de hogere overheid aan te reiken vanuit de bekommernis om de leefbaarheid van de woonconcentraties in de omgeving ervan.

2.7.7.1 Aandacht voor het pijpleidingennet

De gemeente onderschrijft de basisprincipes van het structuurplan Vlaanderen waarbij gestreefd wordt naar een bundeling in leidingstroken. In de ontwikkelingsperspectieven die het RSV daaraan koppelt, wordt gefocust op veiligheid (d.m.v. bouwvrije stroken) en het functioneren van de overige lijninfrastructuur waarmee de leidingen gebundeld worden.

Aanvullend wenst de gemeente er de aandacht op te vestigen dat bij het vastleggen van de leidingstroken ook gelet moet worden dat deze leidingstroken de leefbaarheid en het functioneren van het gebied dat doorkruist wordt niet in het gedrang brengen.

2.7.7.2 Randvoorwaarden voor ontwikkelingen langs het hoogspanningsnet

Het grondgebied van Beveren wordt van noord naar zuid doorkruist door een hoofdleiding van het hoogspanningsnet. Het grootste deel van het traject verloopt over landbouwgebied, doch op een aantal plaatsen kruist het ook zones waar conform hun bestemming nog nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatsvinden op vlak van wonen, bedrijvigheid of recreatie.

Tot dusver wordt er geen rechtstreeks verband gelegd tussen volksgezondheid en de straling afkomstig van hoogspanningsleidingen. Omwille van het voorzorgsprincipe en de onvermijdelijke hinder wenst het gemeentebestuur dit risico echter niet te nemen en worden er enkele randvoorwaarden naar voor geschoven m.b.t. toekomstige ontwikkelingen langsheen (onder) het hoogspanningsnet:

- wonen: nieuwe ontwikkelingen worden ontraden
- bedrijvigheid: nieuwe ontwikkelingen zijn nog mogelijk onder volgende voorwaarden
 - enkel niet-persoonintensieve bedrijfsactiviteiten (bvb. goederenopslag),
 - geen mogelijkheid tot integratie van een bedrijfswoning.
- recreatie: nieuwe ontwikkelingen zijn nog mogelijk onder volgende voorwaarden
 - enkel voorzieningen met lage gebruiksfrequentie en bezoekersaantallen (bvb. lokaal wijkgebonden voetbalterrein),
 - geen verblijfsrecreatie,
 - geen manege,
 - geen mogelijkheid tot het voorzien van een conciërgewoning.

2.7.8 Strategische projecten

2.7.8.1 Doortocht van gewestwegen in het kleinstedelijk gebied

kaart 42 - ruimtelijk concept voor de N70

kaart 43 - ruimtelijk concept voor de N450

Het kleinstedelijk gebied Beveren-Melsele wordt doorsneden door 2 gewestwegen: de N70 (Antwerpen-Gent) en N450 (Melsele-E34). Deze drukke en onveilige wegen vormen barrières in het stedelijk weefsel. Ze zijn daarenboven drager van heel wat kernfuncties.

- De N70 is gecategoriseerd als secundaire weg type III. Dit betekent dat het fietsverkeer en het openbaar vervoer prioritair aandacht krijgen t.o.v. de functie als weg voor doorgaand autoverkeer.
- De N450 wordt gecategoriseerd tot secundaire weg type II. Ze verzamelt en ontsluit naar de E34 en de Waaslandhaven.

Als suggestie aan de hogere overheid wordt voor beide wegen een inrichtingsconcept aangereikt dat als ruimtelijke visie ter discussie kan worden ingebracht bij de concrete ontwerpprocessen.

Deze 2 gewestwegen dienen heringericht ten voordele van de verblijfsfunctie in het kleinstedelijk gebied. Enkel het centrum van Beveren is aldus momenteel heringericht. De “doorgaande weg” dient verder coherent gestructureerd te worden door poorten en ruimtelijke geleidingszones met afzwakking van snelheden. De poorten worden gekozen in functie van de bestaande structuur. Er zijn zogenaamde ‘buitenpoorten’ en ‘binnenpoorten’.

N70

Op de N70 kunnen van west naar oost de volgende zones en poorten onderscheiden worden:

- Ter hoogte van de kruising met het reserveringstracé van de grote ring wordt een nieuwe ontsluiting van de KMO-zone Doornpark op de N70 gemaakt. Dit kan met een rotonde gebeuren. Dit wordt niet als buitenpoort beschouwd daar het wegbeeld omtrent het viaduct aan Motel Beveren nog steeds te ruim en weinig bebouwd is. Een snelheidsbeperking tot 50 km/u is daar nog niet haalbaar.
- Een hoofdfietsroute langs de Spoorlijn Gent-Antwerpen kruist ter hoogte van het viaduct. De kruising met de N70 dient op een zo'n veilig mogelijke manier te gebeuren.
- Naar wegbeeld kan de buitenpoort best worden vorm gegeven door een groene poort ter hoogte van Middenheide. De kruising van een waterloop (Beverse beek) vormt de drager van de groene poort. Deze buitenpoort kondigt vanuit het buitengebied een eerste maal het kleinstedelijk gebied aan. Men komt in een overgangszone.
- Het begin van de dichte bebouwing vormt een binnenpoort die het woongebied aankondigt. Binnen het woongebied bevindt zich het verkeersknooppunt Vijfstraten.
- Ter hoogte van de A. Piersdreef vormt een groene binnenpoort de overgang tussen het woongebied en het echte centrum van Beveren. Hier is een cluster van verzorgende diensten aanwezig. Een groen rustgebied maakt van de delen aan beide zijden van de N70 één geheel en versterkt aldus deze cluster. Bovendien moet vooral hier de oversteekbaarheid van de zwakkere medemens bevorderd worden.
- De deelgebieden centrum, markt en centrum zijn reeds heringericht en leiden naar de reeds effectieve groene poort aan kasteel Cortewalle.
- Vervolgens komen we in een zone tussen het centrum van Beveren en Melsele: de tussenzone. Het vormt de centrale verbinding tussen de twee kernen.
- Een nieuwe poort kondigt het centrum aan van Melsele. Deze poort wordt gevormd door het nieuwe kruispunt ter ontsluiting van de KMO-zone Lu. De ingrijpende herinvulling van deze KMO-zone maakt het mogelijk om ook hier een groene poort tot het centrum te creëren.
- Het centrum van Melsele wordt onderverdeeld in centrum B (nog verzamelende weg naar de N450) en centrum A (het echte centrum van Melsele). Tussen de twee zones ligt het verkeersknooppunt met de N450 wat dient herschaald te worden ter bevordering van de leefbaarheid. Op het kruispunt met de Spoorweglaan en Torenstraat zal een nieuw dorpsplein het centrum nog komen versterken. Dit dorpsplein maakt immers onderdeel uit van een noordzuid centrumas in Melsele. De centrumas verbindt de drie openbare ruimten: het gebied Kerkendam (een groen, rustgevend park), het Kerkplein (het historische centrum) en het nieuwe dorpsplein aan de N70. Het nieuwe dorpsplein dient hierbij als breekpunt op de N70 en als schakelelement tussen noord en zuid. Voor Melsele zal het dienst doen als een soort 'buitenplein' dat het dorp een 'gezicht' geeft naar de voorbijrijdende automobilist.
- Het voormalig klooster vormen samen met de twee oude eiken aan de overzijde de poort tot het centrum van Melsele. Gezien de ouderdom van beiden kan men spreken van een historische poort. Men komt vervolgens in een overgangszone.
- Het kruispunt met de Sint-Elisabethstraat vormt de oostelijke buitenpoort van het kleinstedelijk gebied. Dit wordt een groen poort die onderdeel uitmaakt van een noordzuid groenas. Deze groenas wordt gedragen door de Molenbeekvallei en verbindt verschillende functies die groen en openruimte als complementaire functie nodig hebben. Het zijn: parkzones, schoolomgeving, jeugdinfrastuctuur, sport- en recreatiezones en kerkhof. Samen met de centrumas zorgt deze ervoor dat noordzuid-relaties in het dorp worden hersteld en de barrière van de N70 wordt verzacht. Na deze buitenpoort komt men in het buitengebied.
- De gelijkgrondse spooroverweg met het goederenspoor wordt omgevormd tot een overbrugging. Aldus zal het verkeer op de N70 niet meer moeten stilstaan wanneer een goederentrein van de Waaslandhaven passeert.

N450

Ook de N450 kan men onderverdelen:

- Vanaf het verkeersknooppunt met de N70 tot het kruispunt met de Gaverlandstraat bevindt men zich nog in het centrum van Melsele. Wanneer i.p.v. de Berghoekwegel hier een verkaveling zal worden aangesloten, kan dit omgevormd worden tot een volwaardig kruispunt. Deze poort vormt het schakelement tussen de Gaverlandwijk en het centrum van Melsele. Er dient hier dan ook extra aandacht besteed te worden aan een veilige oversteek van de zwakke weggebruikers.
- Na deze binnenpoort komt men in woongebied. Ook de andere kruispunten op het tracé worden verkeersveiliger ingericht. Er wordt aandacht besteed aan een betere oversteekbaarheid van de zwakke weggebruiker.
- Deze zone loopt tot aan het kruispunt met de Koolputstraat en Brielstraat. Dit kruispunt wordt verkeersveiliger ingericht. Er dient aandacht besteed te worden aan ruimtelijk kwalitatievere randen
- Vanaf het kruispunt eindigt de bebouwing en is er ruimte om een buitenpoort (bv. middenberm) vorm te geven die de overgang accentueert naar het buitengebied.

Op korte termijn kan de doortocht van de N70 te Melsele aangepakt worden. Op langere termijn dient ook het westelijk deel en de N450 aangepakt te worden.

2.7.8.2 Doortrekking tram

Er is momenteel een omvangrijke autopendel richting Antwerpen. Deze autogerichtheid kan omgebogen worden door een verlenging van de tramlijn vanuit Zwijndrecht tot in het centrum van Beveren. Zo ontstaat een rechtstreekse en comfortabele verbinding vanuit Beveren naar het centrum van Antwerpen. Deze tramlijn kan pas succesvol zijn als men tot een snelle verbinding kan komen. Wanneer men kiest voor deze tram, dan moet men ook durven kiezen voor de nodige zware infrastructurele aanpassingen om deze tram vlot en snel te laten rijden.

Er zal nog een grondige kosten/batenanalyse evenals een ruimtelijke en verkeerskundige studie uitgevoerd moeten worden om te bepalen hoe en tot waar in Beveren deze tramlijn kan doorgetrokken worden. Rekening houdend met de ruimtelijke ontwikkelingen die voortvloeien uit de gewenste ruimtelijke structuur van de stedelijke hoofdruimte, worden volgende principes reeds naar voor geschoven:

m.b.t. de eindhalte

- De lijn wordt best zo ver mogelijk doorgetrokken zodoende het aantal potentiële gebruikers te maximaliseren. Daarbij kan ondermeer onderzocht worden of er voldoende potentieel is om de tramlijn te betrekken in het werknemersverkeer van Doornpark.

m.b.t. het tracé

- het basistraject is dat van de kleinstedelijke hoofdstraat N70 (tevens secundaire weg type III)
- waar mogelijk dient deze tram in eigen bedding te rijden; bij de heraanleg van de doortocht van de N70 te Melsele dient hier al ten volle rekening mee gehouden te worden.

Waar nodig kunnen door middel van een RUP een aantal reservatiezones en –stroken afgebakend worden waarbinnen een tijdelijk bouwverbod geldt; dit om te voorkomen dat autonome projectontwikkelingen zoals verkavelingen de te onderzoeken scenario's zouden hypothekeren.

2.7.8.3 Herwaardering stationsomgevingen

Beveren

In het mobiliteitsplan van Beveren en de Provinciaal Ruimtelijke Structuurplannen van Oost-Vlaanderen en Antwerpen wil men het station van Beveren opwaarderen door ook IC of IR-treinen te laten stoppen. Wil men het openbaar vervoer via de trein in Beveren verbeteren, moet men ook de stationsomgeving herwaarderen. Enerzijds dient het station beter aangesloten te worden op het busnet (en op termijn ook tramlijn). Samen met de verdere uitbouw van fietsroutes naar het station, geeft dit meer mogelijkheden voor een optimaal voor- en natransport. Anderzijds vormt de stationsomgeving ook het aanzicht van Beveren. In de eerste plaats moet het openbaar domein rond het station nieuwe impulsen krijgen als aantrekkelijke publieke ruimte. Daarnaast kan men in de buurt aansluitend op het station ook een beperkte stimulans van de woonfunctie geven en kan de bedrijvensite Gasdam geheroriënteerd en uitgebouwd worden als zone voor diensten en ontspanningsactiviteiten.

Melsele

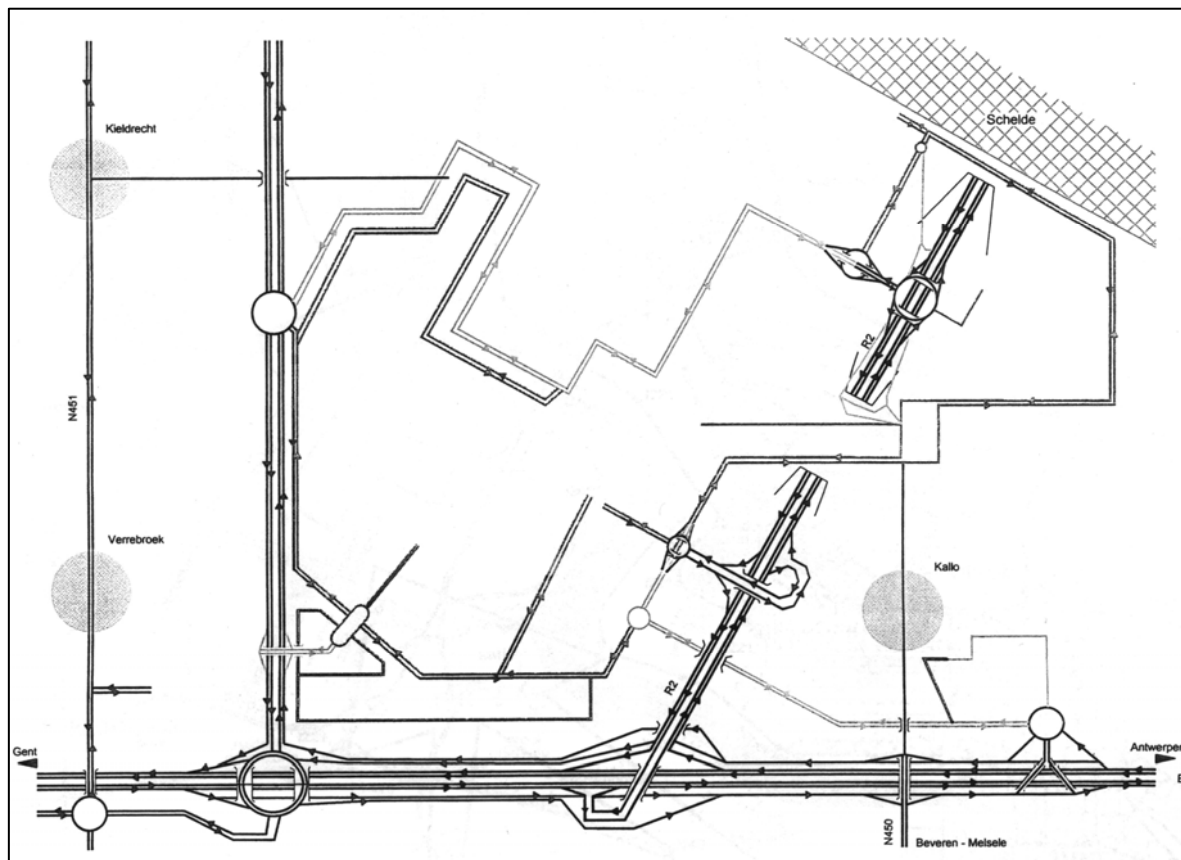
Om het gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren, is het noodzakelijk dat er voldoende aandacht gaat naar de verblijfskwaliteit en de uitrusting van de overstappunten (stations en tram- en bushaltes). Momenteel is de publieke ruimte rond het station van Melsele evenwel weinig aantrekkelijk; dit ondanks regelmatige investeringen in het verleden.

2.7.8.4 Ontsluiting van de Waaslandhaven

De ontwikkeling van het getijdedok en aanverwante nieuwe havenactiviteiten in de Waaslandhaven zullen een explosieve groei van het verkeer betekenen. Hierbij dient ook tijdig de nodige infrastructuur aangelegd te worden om dit verkeer te kunnen afwikkelen naar het hoofdwegennet, zonder daarbij de leefbaarheid van de polderdorpen in het gedrang te brengen. In het raamplan Mobiliteit van het Strategisch plan Waaslandhaven werd de visie op de gewenste ontsluitingsstructuur voor de Waaslandhaven ontwikkeld.

Men wil de Waaslandhaven via een U-structuur ontsluiten voor het wegverkeer. De U-structuur bestaat uit volgende takken:

- In het zuiden vormen parallelwegen aan weerszijden van de E34 (Expresweg) de basis van de U. Deze primaire weg (2x2 rijstroken) loopt vanaf een nieuwe aansluiting nabij de N451 tot voorbij de aansluiting met R2 en tot aan de Canadalaan. De gemeente vraagt hierbij aan de hogere overheid ook aandacht voor buffering naar de omliggende woongebieden.
- De oostelijke tak wordt gevormd door de hoofdweg R2. Op deze weg zijn twee knooppunten naar de Waaslandhaven.
- De westelijke tak wordt gevormd door een nieuwe primaire weg evenwijdig met de N451. Drie knooppunten ontsluiten naar de Waaslandhaven.



In het noorden wordt de U gesloten door een secundaire havenweg. Deze weg wordt breed gedimensioneerd i.f.v. roadtrains en havenvoertuigen. In het oosten wordt ook de Canadalaan een secundaire havenweg. Dit wordt de hoofddrager van het industriegebied van Zwijndrecht. De Canadalaan wordt aangesloten op het primaire net.

Hier en daar worden kleine verbindende wegen naar de omliggende woonkernen voorzien (kernenwegen). Deze laten toe dat de bewoners van de omliggende kernen in de haven kunnen werken zonder dat zij via het hoofdwegennet moeten omrijden. Er kunnen intelligente sluisen voorzien worden om vrachtverkeer op deze wegen te vermijden.

Ook het gewenste ontsluitingsstructuur van het spoor wordt in het raamplan vormgegeven. Hierbij wordt vooral uitgegaan van een bundeling met het wegennetwerk. Er wordt geopteerd om verspreid in het havengebied steunbundels te voorzien om te kunnen rangeren (geen groot rangeerstation met meer dan 48 bundels). De Liefkenshoekspoortunnel is hoogst noodzakelijk als tweede oeververbinding.

Voor het openbaar vervoer wordt voorgesteld om hubs aan de P+R te Zwijndrecht en het station te Beveren uit te bouwen waaruit met bedrijfsvervoer naar de haven wordt vervoerd.

Voor de gewenste fietsstructuur worden de plannen van de gemeente Beveren overgenomen. Tenslotte worden ook gewenste structuren uitgewerkt voor de binnenvaart en de ondergrondse leidingen.

2.7.8.5 Leefbaarheid woonkernen

Het verkeer van en naar de Polderdorpen Verrebroek, Kieldrecht en Kallo dient men te scheiden van het verkeer van en naar de Waaslandhaven. Aldus worden de polderdorpen niet overbelast met vrachtverkeer. Anderzijds dienen deze ook bereikbaar te blijven. Veilige ontsluitingswegen naar Beveren en het hoofdwegennet zijn noodzakelijk. De N450 (Kallo) en Haasdonk (N485) dienen naar inrichting aangepast te worden conform de doortochten. Met kleine ingrepen kan ook de doortocht van de N451 doorheen de dorpskernen van Vrasene, Verrebroek en Kieldrecht nog verbeterd en leefbaarder worden.

Daarnaast vraagt de gemeente aan de hogere overheid ook een buffering naar de omliggende woongebieden bij de realisatie van de parallelstructuur aan de E34.

2.7.8.6 Afbakening en inrichting van verblijfsgebieden

De belangrijkste maatregel om de verblijfskwaliteit en de veiligheid voor zwakke weggebruikers te verbeteren is de invoering van zone 30-gebieden. In omgevingen met een hoge concentratie aan verblijfsactiviteiten dient het rijgedrag van de automobilist te worden aangepast aan de activiteiten in de omgeving. In theorie komen alle verblijfsgebieden in aanmerking om op termijn deel uit te maken van een zone 30. Het is echter aangewezen om de invoering ervan af te wegen t.o.v. de prioriteiten die hieromtrent gelegd worden vanuit het mobiliteitsplan. Bij de prioriteitsstelling gelden volgende criteria: Het actieplan ongewenst gebruik (sluipverkeer); onaangepaste snelheden; ongevallencijfers; maatschappelijk draagvlak buurtbewoners.

Prioritaire aandacht moet worden besteed aan de afbakening tot zone 30 in de schoolomgevingen. De concentratie van schoolkinderen leiden tot een intensief verkeer bestaande uit zwakke weggebruikers. Een aangepaste snelheid van het gemotoriseerd verkeer is daarbij geen overbodige luxe.

Waar mogelijk bebeurt de aankondiging van een zone 30 d.m.v. de inrichting van een 'toegangspoort' (bv. wegversmalling, doorlopende trottoir ter hoogte van het kruispunt, plateau). Snelheidsmetingen moeten uitsluitsel geven of bijkomende maatregelen al of niet gewenst zijn. Eventueel kunnen voorlopige maatregelen uitkomst bieden op korte termijn. Een geïntegreerde aanpak waarbij verkeerskundige maatregelen een kwalitatieve ruimtelijke inpassing krijgen, geniet hierbij de voorkeur.

Aandachtspunten **voetgangersverkeer** zijn

- de ingangen van de diverse scholen in zowel het kleinstedelijk gebied Beveren – Melsele als in de verschillende woonkernen
- de ingang van het ziekenhuis en de omliggende cluster van verzorgende diensten.
- De centra van de verschillende kernen

Aandachtspunten **winkelcentrum** Markt – Vrasenestraat – de Warande zijn:

- inrichting verblijfsgebied
- vlotte oversteekbaarheid
- aangename looproutes naar aansluitingspunten openbaar vervoer en zones voor langparkeerders (aan politiekantoor)

Aandachtspunten **publieke ruimte kleinstedelijk gebied**

- Aanleg nieuw dorpsplein aan N70 te Melsele
- Herinrichting stationsomgevingen Beveren en Melsele
- Herinrichting kerkplein Melsele
- Site CC Ter Vesten
- Omgeving Congoken

Aandachtspunten **publieke ruimte kernen buitengebied**

- Kerkplein Verrebroek
- Omgeving kerkplein Kallo

3 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN

3.1 STEDELIJKE HOOFDRUIMTE BEVEREN – MELSELE

3.1.1 Globale visie

kaart 44 – gewenste ruimtelijke structuur stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele

Stedelijk Beveren – Voorstedelijk Melsele



Het grootste deel van het bestaande woonweefsel van Beveren en Melsele zullen binnen de afbakening van het stedelijk gebied vallen (provinciale taak). In de loop der tijd zijn beide kernen immers grotendeels met elkaar vergroeid. Toch wil de gemeente de eigenheid van de afzonderlijke kernen bewaren.

Beveren wordt verder ontwikkeld als kleinstedelijk centrum. De kern wordt verder verdicht en versterkt zonder daarbij de bestaande woonkwaliteiten uit het oog te verliezen. Beveren is momenteel een gemeente met stedelijke allures en voorzieningen maar zonder stedelijke verloedering, met nog een landelijke omgeving en veel groen in het centrum. Eigenschappen waar veel steden van dromen. Wil men deze kwaliteiten behouden dan dienen deze verder versterkt en uitgebouwd te worden.

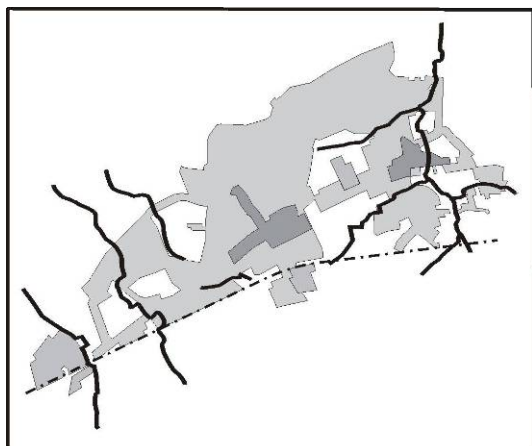
Terwijl Beveren kan evolueren naar een kwalitatieve stedelijke omgeving, wil men **Melsele** behoeden voor een te sterke stedelijke ontwikkeling. Melsele is momenteel nog een landelijke woonkern. Dit groene, landelijke karakter wil men behouden. Melsele wordt dan ook eerder ontwikkeld als voorstedelijk gebied. Aangenaam wonen in een groene, rustige omgeving is hier het devies. Analooq wordt ook aan de westelijke zijde van Beveren het stedelijke gebied afgebouwd. Naargelang men meer naar het westen komt, daalt de dichtheid. 'De Grote Heide' wordt een voorstedelijk gebied. 'Klaveren Aas' vormt de laagste dichtheid. Per beekvallei neemt dus de dichtheid af. De Gaverse Beek vormt tenslotte de scheiding met de KMO-zone Doornpark.

In de voorstedelijke gebieden kan de stedelijke dichtheid van 25 woningen per hectare niet gehaald worden, doch moet verantwoord omgesprongen worden met de bestaande gronden. Zuinig ruimtegebruik is noodzakelijk. Nieuwe woningvormen kunnen toegepast worden³⁴.

Het handelscentrum in Beveren dient versterkt te worden opdat het meer mensen uit de dealkernen kan aantrekken. Het centrum van Beveren moet het kloppend hart zijn van de stedelijke hoofdruimte maar ook van de deelgemeenten in het buitengebied. Dit betekent ook dat de voorzieningen in Melsele slechts afgestemd worden op de eigen lokale gemeenschap. Het handelsapparaat voor de dagdagelijkse goederen (convenience) moet behouden blijven en dient gelijke tred te houden met de uitbouw van Melsele. Voor minder frequente aankopen (shopping en specialitygoederen) blijft Melsele afhankelijk van Beveren en eventueel andere stedelijke kernen.

³⁴ Zie hiervoor de publicatie "Dichter wonen" van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Ruimtelijke Planning.

Natuurlijke structuur

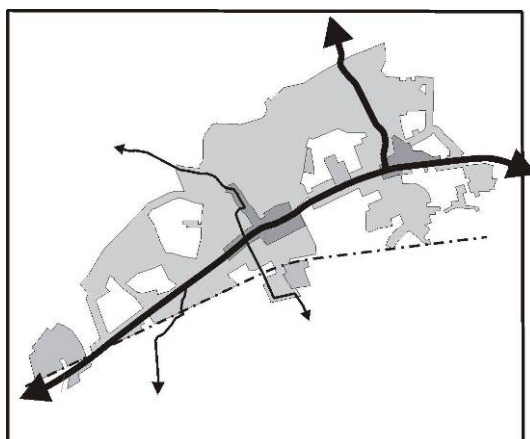


Door het opvangen van woongelegenheden in het kleinstedelijk gebied, kan de omgeving open en landelijk gehouden worden. Maar ook binnen het kleinstedelijk gebied zorgen groene en open ruimtes voor adempauzes in het (rand)stedelijk geheel. Zij er dragen bij tot een aangename woonkwaliteit en een aantrekkelijke woon-omgeving.

De beekvalleien vormen de belangrijkste dragers voor de natuurlijke structuur in de stedelijke hoofdruimte. Via deze beekvalleien kan de landelijke open ruimte tot in de kern binnendringen. Ze situeren zich meer in het randstedelijk gebied. In het centrum van het stedelijk gebied is er eerder ruimte voor 'stedelijk groen'.

In het oostelijk deel (Melsele) is vooral de Molenbeekvallei de belangrijkste natuurlijke drager. Deze vallei vormt een grote groene noordzuidas van opeenvolgende groene binnengebieden. Verschillende zijbeken verbinden andere groene ruimten (zoals Meersen en park van Cortewalle) met de Molenbeekvallei. In het westen vormen een aantal parallelle beken kleine noordzuidassen die de stedelijke hoofdruimte doorbreken. Zij kunnen mee ingeschakeld worden als drager van de natuurlijke structuur, als een aaneenschakeling van groengebieden en kleine landschapselementen. Via de beekvalleien dringt de groene ruimte in de stedelijke hoofdruimte.

Ontsluiting



Beveren-Melsele is goed gelegen langs de spoorlijn Antwerpen-Gent. Het station van Beveren wordt opgewaardeerd tot een volwaardig transferium en een aantrekkelijke, kwalitatieve poort tot de stedelijke hoofdruimte. Ook het station van Melsele wordt opgewaardeerd, maar dan op kleinere schaal.

De N70 en N450 vormen de hoofdstraten voor de stedelijke hoofdruimte. Zij zijn de ontsluitingswegen naar het hoofdwegennet en aanpalende kernen. Daarnaast zijn zij ook drager van heel wat centrumactiviteiten. Tenslotte vormt de N70 ook de verbinding tussen Beveren en Melsele. Er dient aandacht besteed te worden aan een snelle prioritaire verbinding tussen Beveren en Melsele door openbaar vervoer en fietsverkeer.

Verder zijn ook de wegen naar Vrasene (Zillebeek), naar Haasdonk (Zandstraat, ook voorsnog naar E17) en naar Kruibeke (Kruibekesteenweg) belangrijke verbindingswegen naar de kleinere kernen in de omgeving. Ook hier zijn veilige fietspaden en een goed openbaar vervoer belangrijk als verbindingselement voor oudere en jongere mensen. Binnen het stedelijke gebied zorgen kleinere 'stadsbussen' voor een goede bereikbaarheid van de verschillende voorzieningen en woonwijken met het openbaar vervoer.

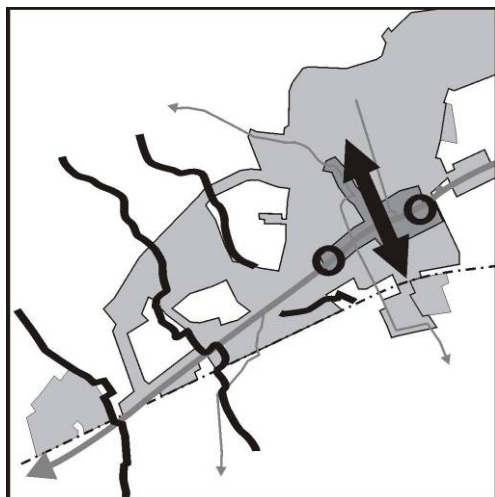
Op de toegangswegen zorgen poorten voor een duidelijke afbakening van het kleinstedelijk gebied. Buiten het kleinstedelijk gebied kan de landelijkheid langs de toegangswegen versterkt worden door bomenrijen in de zijbermen aan te planten. De bomenrijen geven een sterke identiteit aan de openbare weg in het buitengebied en bieden zo een aantrekkelijke landschappelijke geleiding voor ieder die Beveren-Melsele binnentreedt of verlaat.

3.1.2 Stedelijke kern Beveren

kaart 45 – gewenste ruimtelijke structuur stedelijke kern Beveren

3.1.2.1 Gewenste ontwikkeling

Ontwikkelingsassen



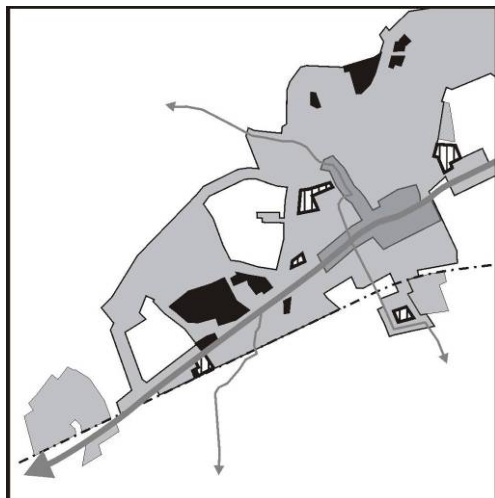
Beveren wordt gestructureerd door verschillende elementen. De N70 vormt momenteel de belangrijkste structurerende as. Langs deze as is Beveren in oostwest-richting gegroeid. Hij is de drager van heel wat functies en is de ontsluitingsweg van het stedelijk gebied. Loodrecht hierop worden een aantal ontwikkelingsassen gedefinieerd. Deze assen structureren de gewenste ruimtelijke evolutie. Ten westen van het centrum zijn **3 parallelle beekvalleien** gelegen: de Gaverse Beek, de Beverse Beek en de Meerminnendambeek. Deze waterlopen worden dragers van de gewenste natuurlijke structuur binnen het kleinstedelijke gebied. Via deze beekvalleien kunnen verschillende groenzones (sportpark, speelplein, buurtpark, kleine landschapselementen, open ruimte,...) aan elkaar geschakeld worden. Deze beekvalleien zijn de dragers voor het groene en landelijke karakter van Beveren.

In het centrum wordt een stedelijke ontwikkelingsas gedefinieerd: de **centrumas**. Deze bestaat uit de 2 volgende noordzuidverbindingen: Vrasenestraat/Peperstraat/Stationsstraat/Station en Kasteeldreef/Gravendreef. Als schakelelement fungeert de Grote Markt. Deze centrumas vormt de drager van stedelijke functies zoals handelszaken, openbare diensten en station. Ook een verdere stedelijke verdichting gebeurt langs deze as zonder daarbij de woonkwaliteit uit het oog te verliezen.

Ten oosten en ten westen van deze centrumas worden tenslotte nog 2 ontwikkelingspolen gedefinieerd:

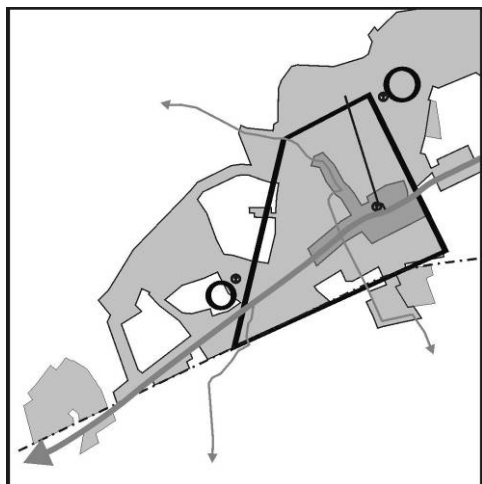
- Oostelijk is er de site 'Ter Vesten' waarrond verschillende openbare functies zijn gegroepeerd (politie, brandweer, cultuurcentrum, bibliotheek). Deze **activiteitenpool** wordt verder uitgebouwd tot een multifunctionele evenementenplaats.
- Westelijk is er de site ter hoogte van Hof Ter Welle. Deze socio-medische cluster (St-Anna ziekenhuis, bejaardentehuis,...) functioneert pas optimaal wanneer ze wordt omgeven in rust en groen. De uitdaging is nu om hier midden in de stedelijke kern een **rustpool** in een groene omgeving vorm te geven. Daarnaast wordt bij nieuwe ontwikkeling van activiteiten ook een moberplicht ingevoerd (mobiliteitseffectenrapport).

Een kwalitatieve stedelijke omgeving



Daar Beveren geselecteerd is als stedelijk gebied, dient het wonen in de kern verder ontwikkeld te worden teneinde de woondruk in het buitengebied te kunnen opvangen. Er dienen derhalve bijkomende woningen gerealiseerd te worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de huidige kwaliteiten.

Degelijk onderhouden en aangenaam ingericht openbaar domein, groen aangekleed, weinig verkrotting, voldoende voorzieningen, voldoende speelpleintjes en parkjes maken een aangenaam woonklimaat. Vooral in het centrum dient door inbreiding de woonkern verder versterkt te worden en wordt gestreefd naar stedelijke dichtheden.



De concentratiezone waar te Beveren naar hogere dichtheden gestreefd wordt, kan bestaan uit het gebied tussen: Van Craenenbroekstraat/Leon Labytstraat, Klapperstraat/Bijlstraat/Haasdonkbaan, de spoorlijn en Zwarte Dreef/Kallobaan; mits de kwaliteit en de privacy van de bestaande bebouwing wordt gerespecteerd.

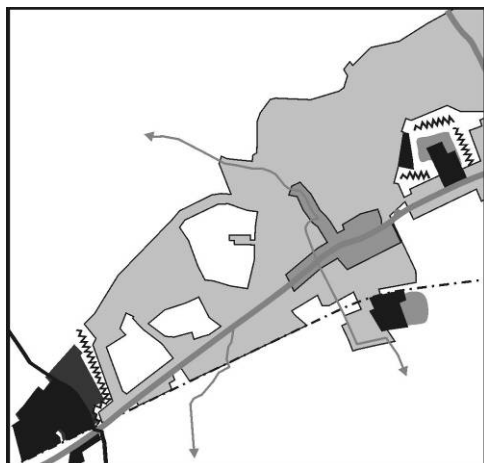
Vooral in de noord-zuidgerichte centrumas en langs de N70 kunnen zeer hoge dichtheden gerealiseerd worden al dan niet gecombineerd met commerciële activiteiten op het gelijkvloers.

Uitzondering hierop is de Kasteeldreef ten noorden van de Brownestraat. Te vergaande verdichting en hogere bouwhoogten zouden de kwaliteiten van deze historische dreef te veel schaden.

Meergezinswoningen als verdichting of kernversterking kunnen ook gerealiseerd worden nabij de 2 grote deerkernen van het kleinstedelijk gebied: wijk Gaverland en 'Grote Heide'. Dit kan wel enkel gebeuren binnen een beperkte radius nabij de kerk. Voor het overige worden deze net als Melsele eerder ontwikkeld als voorstedelijk gebieden.

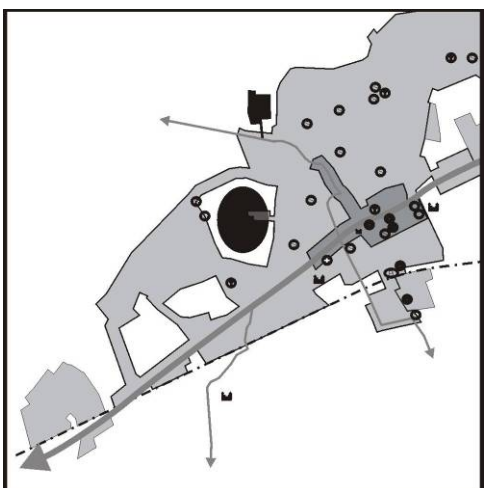
Tenslotte dient aandacht besteed te worden aan een grotere diversiteit in woningen. Meer en meer zijn er bejaarden, éénuoudergezinnen en alleenstaanden die andere eisen stellen dan bij de traditionele gezinswoningen. Maar ook dient er voor voldoende diversiteit naar prijsklasse, doelgroep en eigendomstatuut (huur-koop) voorzien te worden.

Lokale bedrijvigheid aansluitend en in functie van de woonomgeving



De bestaande KMO-zones (Doorpark, Gasdam en de Lu-site) worden behouden en afgewerkt als lokale bedrijventerreinen. Bovenlokale bedrijfsactiviteiten zoals zware industrie en andere belastende bedrijvigheid horen thuis in de Waaslandhaven of Schaarbeek. In de lokale zones kan wel bedrijvigheid toegelaten worden ter ondersteuning van het kleinstedelijk gebied. Garages, carrosseriebedrijf, schrijnwerkers, ... zijn KMO's die minder belastend zijn voor de omgeving en beter aansluitend bij het woongebied worden voorzien. In Gasdam en de Lu-site kunnen eventueel ook intensieve recreatieve of commerciële functies (die moeilijker te integreren zijn in de woonomgeving) verweven worden in de KMO-zones. De KMO-zones worden gebufferd tegenover het stedelijk gebied maar ook tegenover het landschap.

Beveren goed voorzien



Het huidige voorzieningenniveau moet versterkt en zelfs verder uitgebouwd worden. Beveren kan niet echt in concurrentie treden met grotere steden als Antwerpen en Sint-Niklaas maar moet vooral de eigen bewoners als vast cliënteel voor het handelsapparaat kunnen aantrekken. Ook bewoners van de deelgemeenten ten noorden van de expresweg moeten aangetrokken worden naar de hoofdkern.

De voorzieningen blijven geclusterd binnen het centrum. Teneinde deze optimaal te kunnen laten functioneren, dient aandacht besteed te worden aan bereikbaarheid, toegankelijkheid en een aangename publieke ruimte. Het nieuwe project 'De Warande' (BPA Centrum Noord) zal een versterking en impuls geven aan het handelscentrum van Beveren.

Het hart van het Bevers kleinhandelscentrum bestaat uit de Grote Markt, de Vrasenestraat en 'De Warande'. Ondersteunende acties worden dan ook prioritair hierop gericht. In secundaire orde wordt de centrumzone uitgebreid naar en ondersteund vanuit de Oude Zandstraat, Ijzerhand en Kloosterstraat. Voor grootschalige detailhandel die moeilijk in de centrumzone te verweven is, kunnen er mogelijkheden onderzocht worden om zich te vestigen langsheen de N70. Hierbij worden echter randvoorwaarden gesteld om te voorkomen dit leidt tot de ontwikkeling van een monofunctioneel handelslint dat de woonfunctie van de N70 verdringt of leidt tot de vestiging van al te grote handelszaken die het schaalniveau van het kleinstedelijk gebied overstijgen:

- grootschalige detailhandel langsheen de N70 is enkel aanvaardbaar zover gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied;
- geen vestigingsmogelijkheden ten westen van Vijfstraten en ten oosten van de N450 (Schoolstraat);
- de vestiging mag niet leiden tot een uitholling van het kleinhandelscentrum; enkel handelszaken met ruimtebehoevende of specifieke goederen komen in aanmerking voor onderzoek (bvb. doe-het-zelfzaak, benzinstation, tuincentrum, autodealer, ...);
- de invloedssfeer beperkt zich in grote mate tot de eigen gemeente; sterk regionaal gerichte activiteiten die eerder thuishoren in het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas of grootstedelijk gebied Antwerpen worden geweerd;
- de vestiging moet een meerwaarde betekenen voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de N70 als hoofdstraat van het kleinstedelijk gebied (architecturale invulling, bouwlijn); bij vestiging van nieuwe activiteiten langs de N70 dienen deze ook afgestemd te zijn op de vooropgestelde weginrichting.

Aanvullend wordt gesteld dat het bieden van vestigingsmogelijkheden voor grootschalige handelszaken geen aanleiding kan/mag geven tot de ontwikkeling van ruimtebehoevende kantoren of ambachtelijke bedrijven langsheen de N70 (uitgezonderd de reconversie van de Lu-site).

Op cultureel gebied wordt de site rond CC Ter Vesten en het jeugdcentrum (zone vevat tussen N70, Gravendreef, Lange Dreef, Zwarte Dreef) verder ontwikkeld (o.a. een uitbreiding van de bibliotheek aan het cultuurcentrum). Het terrein voor het cultuurcentrum of 'feestplein' kan multifunctioneel aangelegd worden in functie van allerlei evenementen. Om de pleinfunctie en de eigenheid van de plek te versterken is het toevoegen van een aantal bouwvolumes wenselijk. Deze kunnen zowel een gemeenschapsfunctie als een woonfunctie, eventueel gecombineerd met commerciële activiteiten, vervullen.

Het gebied Meerminnendam wordt verder uitgebouwd als kleinstedelijk sportpark. Naast voetbal zijn er ook nog andere sporten mogelijk. De mogelijkheden om er in een groene omgeving (met dreven, groenbermen, ...) te wandelen of te joggen een sportvelden worden verder versterkt en geaccentueerd.

Versterken historische en natuurlijke kwaliteiten



Cortewalle, Hof Ter Welle en Hof ter Saksen zijn prachtige historische sites die in ere moeten gehouden worden. De parken rond deze sites zijn aangename rustpunten in het stedelijke geheel. Deze parken moeten behouden blijven en kunnen op enkele plekken zelfs versterkt worden door een beperkte (bos)uitbreiding. Ook elders in het centrum dient gewaakt te worden over waardevolle gebouwen, tuinen (bvb. tuinen achter bibliotheek in Kloosterstraat en in Kasteeldreef) en dreven. De historische as Singelberg/Kasteeldreef/kerk/Gravendreef dient behouden te blijven in de stedelijke omgeving. Nieuwe ontwikkelingen langs deze as dienen rekening te houden met de historische kwaliteiten van deze 'dreef'. De Gaverlandkapel is een historisch maar ook toeristisch knooppunt voor Beveren. Dit kan nog meer gevaloriseerd worden door een gepaste inrichting van het publiek domein.

De nog nauwelijks merkbare beekvalleien dienen gevaloriseerd te worden in het landschap. Ze worden de ontwikkelingsassen om de open ruimte in de stedelijke hoofdruimte te brengen.

Omgeven door open ruimte



Door het opvangen van de woonbehoeften in het kleinstedelijk gebied wordt de omliggende ruimte open gehouden. Aan de rand van de kern Beveren worden een aantal specifieke groengebieden ontwikkeld.

De zone rond het militaire domein Westackers wordt verder als bosgebied ontwikkeld. Ook de parken van Hof ter Saksen en Cortewalle worden verder uitgebreid en versterkt als kleinstedelijke groenzones. Door middel van landschapsontwikkeling (op basis van vrijwillige overeenkomsten) ter versterking van het bestaand netwerk met kleinschalige landschapselementen, en op lange termijn mogelijk ook bosuitbreiding, worden deze zones onderling verbonden.

Het kleinschalig landbouwgebied tussen Beveren en Melsele naast het park van Cortewalle wordt bestendig 'landschapspark'. Een afwisseling graanvelden, weiden, dreven en bosjes, verwijzen naar het oude Vlaamse landschap.

Om de landelijkheid langs de toegangswegen in het buitengebied te versterken worden bomenrijen aangeplant.

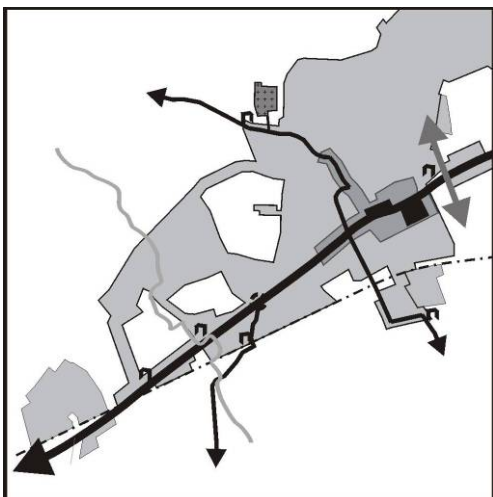
Infiltratie van groene ruimte



Teneinde een kwalitatieve woonomgeving te creëren, laat men de groene ruimte infiltreren in de stedelijke hoofdruimte. Vooral via de beekvalleien kan de open ruimte binnendringen doorheen de kern. Zij vormen een aaneenschakeling van grotere en kleinere groene elementen zoals parkjes, speelpleinen, sportpark, bossen, kleine landschapselementen, dreven ...

In het centrum worden eerder een stedelijke groenvulling voorzien. Bestaande tuinen, dreven, parkjes worden hier gevaloriseerd als groene rustpunten in de stedelijke omgeving.

Een duidelijke structuur in de infrastructuur



Conform het mobiliteitsplan wordt het lokale wegennet ingedeeld in verbindings-, verzamel- en bestemmingswegen. Bij heraanleg van wegen en bewegwijzering dient dit gevolgd te worden opdat er een duidelijke leesbare structuur in het wegennet wordt bekomen. De N70 wordt d.m.v. een doortochtproject ingericht tot hoofdstraat waarlangs een menging van wonen en voorzieningen voorkomt. Poorten kondigen het begin van de kern aan en verminderen de snelheid van het verkeer. Binnen het centrum dienen de wegen met prioriteit aangelegd te worden in functie van openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. Speciale aandacht wordt besteed aan schoolomgevingen waar zone 30 wordt ingevoerd.

Een veilig netwerk voor langzaam verkeer



Bestaande voetwegen worden verder aangevuld tot een netwerk van veilige assen voor langzaam verkeer. Nieuwe voetwegen worden vooral aangelegd als verbinding tussen de verschillende binnengebieden en groene ruimtes. Zij vormen een veilig netwerk voor spelende kinderen die van de ene groene plek naar de andere kunnen spelen.

Een fietsroute langs het spoor biedt een nieuwe functionele hoofdroute naar Sint-Niklaas.

3.1.2.2 Hefbomen voor de gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 45 gewenste ruimtelijke structuur Beveren

De gewenste ruimtelijke structuur voor Beveren steunt op volgende structurerende elementen:

1. Versterking van het centrum

De as Vrasenestraat/Grote Markt/Peperstraat/Stationsstraat wordt als winkel- en wandelas aangesloten op de historische as Kasteeldreef en Gravendreef. Zij vormen samen de centrumas van Beveren.

De centrumas vormt een belangrijke verbinding tussen zuidelijk en noordelijk Beveren. Door de centrumas wordt de dominante oost-weststructuur van de N70 doorbroken. De Grote Markt vormt hier een belangrijk schakelelement in. Kasteeldreef, Gravendreef, Peper- en Stationsstraat worden vooral gezien als assen voor kwalitatief wonen. Het ligt niet in de bedoeling hier specifieke stedelijke functies te versterken. De Vrasenestraat en Grote Markt maken nu reeds deel uit van het winkelcentrum (cfr. T-structuur in de BBM-studie³⁵). Kleinhandelszaken en voorzieningen worden geconcentreerd rond dit winkelcentrum.

Een kwalitatief hoogstaand ingericht publiek domein zorgt voor een aangename beleving. Het centrum wordt een ontmoetingsruimte, het kloppend hart van de woonkern. De markt vormt het middelpunt van dit gebeuren. Naast voorzieningen wordt ook versterkend gewerkt naar het wonen. Woningen boven winkels, vervanging van niet-waardevolle gebouwen door appartementen, renovatie van bestaande woningen kunnen het centrum verder verdichten en positief stimuleren.

Ten westen van deze centrumas hebben we een cluster van socio-medische voorzieningen (ziekenhuis, bejaardentehuis, ...). Het openbaar domein kan ingericht worden in functie van mindermobiele en oudere mensen. Hier is nog extra nood aan groene plekjes waar men tot rust kan komen. Ten oosten van de centrumas vormt de site Ter Vesten een concentratie van openbare voorzieningen (politie, bibliotheek, Cultuurcentrum, ...). Een multifunctioneel plein maakt hier nog vele extra activiteiten en evenementen mogelijk (bvb. circus, openluchttheater, zomeroptredens, ...).

Een mooi plein vraagt krachtige wanden en die ontbreken hier vandaag nog. Naast voorzieningen wordt een afwerking met wonen vooropgesteld. Een ruime parking maakt het centrum bereikbaar voor bewoners van de deelgemeenten.

2. Assen verbinden groene gebieden

Eén van de voornaamste troeven van het aangename woonklimaat in Beveren zijn de diverse kasteelparken, groenparkjes, speelpleintjes en dreven. Deze troef moet gevaloriseerd en versterkt worden. Vooral de 3 beekvalleien zijn dragers voor de gewenste natuurlijke structuur in de stedelijke hoofdruimte. Via de Gaverse Beek, De Beverse Beek en de Meerminnendambeek dringt de groene ruimte uit de omgeving binnen in het stedelijk gebied. De Gaverse Beek vormt de scheiding tussen de KMO-zone en het woongebied en vormt de drager van een groene buffer. De twee andere beken vormen een aaneenschakeling van kleine en grotere groenelementen. Getracht wordt om de diverse groenstructuren ook in te combineren in een netwerk van wegen en paden voor de zwakke weggebruiker. Ze vormen samen met de groenelementen ook een veilig netwerk van speelruimten voor kinderen.

³⁵ Uit studie *Onderzoek naar de economische en ruimtelijke ontwikkeling van de detailhandel te Beveren Deel I* van Bureau voor Bedrijfsadvies & Marketing, p193: "In de deelgemeente Beveren biedt de handelsstructuur zich aan in een omgekeerde T-vorm waarvan de basis bestaat uit deels een gedeelte van de N70 en deels uit het gebied Grote Markt-Kloosterstraat. Op deze basis is er de Vrasenestraat/Ijzerhand. Op niveau van Beveren verdient het geen aanbeveling deze handelslineair te verlengen. Het loopcircuit is reeds behoorlijk groot al verkleint de aanwezigheid van de Grote Markt, als bind- en herkenningsteken, de afstand. Het binnengebied Vrasenestraat/Grote Markt/Kasteeldreef biedt uit diverse oogpunten positieve perspectieven tot opvulling. ..."

3. Strategische projecten

Enkele strategische projecten moeten het stedelijk gebied Beveren versterken en nieuwe impulsen geven. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden.

Aanleg publieke ruimte

⇒ *Versterking site CC Ter Vesten*

De site rond het CC Ter Vesten en het jeugdhuis wordt verder ontwikkeld. De gemeente plant een uitbreiding van de bibliotheek aan het cultuurcentrum. Het terrein voor het cultuurcentrum of 'feestplein' kan multifunctioneel aangelegd worden in functie van allerlei evenementen. Om de pleinfunctie en de eigenheid van de plek te versterken is het toevoegen van een aantal bouwvolumes wenselijk. Deze kunnen zowel een gemeenschapsfunctie als een woonfunctie eventueel gecombineerd met commerciële activiteiten (horeca) vervullen. Een woonfunctie zou het monofunctionele karakter van het gebied kunnen doorbreken en een andere dynamiek toevoegen. Tevens zou dit sociale controle op het feestplein bieden.

⇒ *Herinrichting N70 Beveren-West*

Na de heraanleg van het centrum dient ook het gedeelte van de N70 ten westen van Beveren heraanlegd te worden. Poorten kondigen het begin van de kern aan en verminderen de snelheid van het verkeer. Een 'buitenpoort' nabij Middenheide moet de snelheid afremmen van het verkeer komende van St-Niklaas. Een 'binnenpoort' ter hoogte van de kruising met de Beverse beek kondigt het centrum aan.

⇒ *Toegangsdraven tot Beveren*

De toegangswegen tot Beveren worden aangeplant met bomenrijen in de zijberm. Zij versterken de landelijkheid van het buitengebied. Samen met poorten aan de rand van het stedelijk gebied geven zij beter het onderscheid tussen stedelijk- en buitengebied.

⇒ *Rustpunt ter hoogte van Hof Ter Welle*

De socio-medische site ter hoogte van Hof Ter Welle wordt uitgebouwd tot een rustpool. Centraal tussen de verschillende gebouwen kan een groenstructuur over de N70 heen opgebouwd worden welk een groene rustige omgeving geeft. Bestaande tuinen en dreven kunnen hier maximaal in geïntegreerd worden.

⇒ *Vernieuwing omgeving Gaverlandkapel*

De Gaverlandkapel is historisch en toeristisch van belang voor Beveren. Beperkte ingrepen zouden de omgeving verkeersveiliger en meer op maat van de voetganger / bedevaarder kunnen brengen (zone 30). Als toeristische trekpleister kan een samenhangend aantrekkelijk openbaar domein een positief beeld van Beveren geven. Eventueel kan dit gecombineerd worden met acties voor woonvernieuwing in de rondliggende woonomgeving.

⇒ *Kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte van het Congoken en de binnenzone achter het gemeentehuis*

Verkeersveiligheid

⇒ *Zone 30*

Schoolomgevingen worden prioritair omgebouwd tot zone 30. In overleg met de buurtbewoners kunnen ook in woonwijken zones 30 ingevoerd worden in functie van de veiligheid van spelende kinderen.

⇒ *Voetwegen*

Tussen de verschillende groengebieden wordt gezocht naar nieuwe langzaam verkeersroutes. Deze vormen samen met de bestaande voetwegen een veilig netwerk voor de fietsers, voetgangers en spelende kinderen.

⇒ *Hoofd fietsroute langs spoor*

Een functionele fietsroute langs het spoor richting Sint-Niklaas vormt een nieuwe hoofdroute. Te Sint-Niklaas sluit deze aan op de fietsroute aldaar. De route vormt een directe en aantrekkelijke verbinding met een alternatieve vervoerswijze naar de aanpalende stedelijke kern.

Woningaanbod

⇒ *Evenwichtige groei*

In functie van een kernversterking worden zijn volgende projecten prioritair te realiseren:

- Gebied Be1 Gentseweg – Middenheide
- Gebied Be3a Leurshoek: deel GMVH dient nog gerealiseerd te worden (5 woningen)
- Gebied Be3b Bremstraat (GMVH)
- Gebied Be4 Guido Gezellelaan
- Gebied Be6 Kerselarenhof
- Gebied Be9 Congoken: In eerste fase worden een aantal kleine koopwoningen opgericht door de Intercommunale van het Land van Waas. Hier is ook een ruimte voorzien voor commerciële activiteiten. In een latere fase zullen ook een aantal sociale woningen worden gebouwd. Deze woningen zullen de gevelwand vormen van een nieuwe activiteitenplein. Dit moet het centrum vormen voor het subgebied 'Grote Heide'. Om de doelstelling van dit project te doen slagen dient de verbinding met de nieuwbouwwijken gemaakt te worden.
- Gebied BeA Duivendam
- Gebied BeE Halfdreef: Hier wordt een verkaveling gerealiseerd o.a. ter herhuisvesting van onteigende Doelenaars.

⇒ *Kernversterking*

Naast de inbereidingsprojecten worden ook de verdichtingsprojecten ter versterking van het bestaand weefsel volop gestimuleerd. Vooral in het gebied tussen: Van Craenen-broekstraat, Leon Labytstraat, Klapperstraat, Bijlstraat, Haasdonkbaan, spoorlijn, Zwarte Dreef en Kallobaan wordt dit gestimuleerd. In de centrumas en langs de N70 kunnen zeer hoge dichtheden gerealiseerd worden al dan niet gecombineerd met commerciële activiteiten op het gelijkvloers.

⇒ *Herwaardering stationsomgeving*

De potenties van de stationsomgeving zijn vandaag onderbenut. Het gemeentebestuur heeft reeds inspanningen geleverd maar de schaal en het gebruik van de ruimte (parking) verdienen beter. Nieuwe impulsen dienen gegeven te worden. Naast wonen kan de stationsomgeving op de Gasdamsite verder uitgebouwd worden met diensten en ontspanningsfaciliteiten. Ook het openbaar domein dient in deze globale vernieuwing aangepakt te worden.

⇒ *Woonvernieuwing*

Speciale impulsen voor woonvernieuwing kunnen genomen worden in de woonomgeving van de Gaverlandkapel (stimuleren renovatie, aanleg publieke ruimte, realisatie voetweg naar Meersen), kruispunt Vijfstraten en kruispunt Dijkstraat-Koolputstraat (inrichting publieke ruimte in functie van verkeersveiligheid, gekoppeld aan verbetering woningpatrimonium).

Economie

⇒ *Handelscomplex De Warande (BPA Centrum-Noord)*

Tussen de Grote Markt, Kasteeldreef en Vrasenestraat wordt een nieuw winkelcomplex gerealiseerd. Hiervoor is het BPA Centrum-Noord aangepast. Er wordt een nieuw winkelgebied gerealiseerd tussen de Vrasenestraat en de Grote Markt. Dit betekent een belangrijke impuls voor het handelscentrum van Beveren en een versterking van de centrumas.

⇒ *Reconversie Lu-site*

De bedrijfsactiviteiten van de Lu-fabriek zijn stopgezet. De reconversie als kmo-zone kan de verloren tewerkstelling een stuk compenseren. Het mag echter niet de bedoeling zijn om heel de ambachtelijke zone (zoals voorzien op het gewestplan) met bedrijvigheid te gaan invullen. Deze locatie tussen Beveren en Melsele kan een te hoge mobiliteitsdruk niet aan. De ontsluiting moet immers steeds door het centrum van één van de woonkernen gebeuren. Afwerking van het geheel kan wel gebeuren. Lokale bedrijven met een niet te intensief mobiliteitsprofiel kunnen zich hier vestigen. De bedrijven achter de L. Van Eepoelstraat kunnen ontsloten worden naar de N70. Aan

de N70 kunnen meer commerciële functies ontwikkeld worden, aan de zijde van de Meersen is er ruimte voor ontspanningsfaciliteiten. De Meersen zelf vormen de natuurlijke drager voor buffering van deze KMO-zone tegenover de aanpalende woningen. Natuurontwikkeling en groen dient hierbij vooropgesteld, daarbij dient aandacht te gaan naar de opvang van regenwater.⁷

⇒ *Afwerking van de KMO-zones Gasdam en Doornpark*

⇒ *Ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde bedrijven*

Recreatie en groen

⇒ *Uitbouw parkzone Cortewalle*

De functie van Cortewalle als parkgebied wordt versterkt door de groenfunctie verder uit te bouwen. Richting spoorweg wordt een beperkte uitbreiding van het park voorzien. Het kleinschalig landbouwgebied ten oosten van het huidige park wordt bestemd als 'landschapspark'. Bestaande landbouwwegen en fietsverbindingen worden in het landschap versterkt door dreefplanting. Door in te spelen op opportuniteiten kan op termijn hier en daar het landbouwgebruik vervangen worden door bosaanplanting. Op de bestaande landbouwpercelen wordt eerder traditioneel landgebruik zoals graan, weide gepromoot (op vrijwillige basis). Zo krijgt men stilaan het beeld een oud traditioneel Vlaams landschap welk perfect aansluit bij de historie van het kasteel Cortewalle. Het vormt een aangenaam rustpunt in de stedelijke omgeving.

Hiertoe dient het bestaande BPA gewijzigd en zal de bevoegde overheid een RUP opmaken met bestemming van de boerderij (= *suggestie aan de hogere overheid*).

⇒ *Uitbouw recreatiezone Meerminnendam*

De recreatiezone wordt verder uitgebouwd als sportpark waarin verschillende sporten passen. Het parkachtig karakter moet het ook aangenaam maken om te wandelen, te joggen of te spelen.

⇒ *Uitbouw Bosgebied rond militair domein Westakkers (= suggestie aan hogere overheid)*

⇒ *Uitbouw parkzone Hof ter Saksen*

De groenfunctie van Hof ter Saksen wordt versterkt door op de kleinere percelen in aansluiting met het huidige park het landbouwgebruik te vervangen door een uitbreiding van het park- en bosgebied.

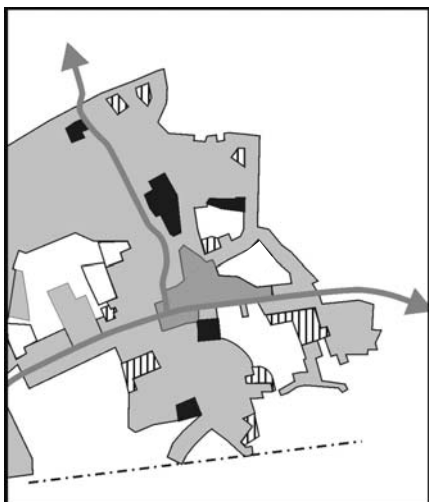
3.1.3 Voorstedelijke woonkern Melsele

kaart 46 – gewenste ruimtelijke structuur voorstedelijke woonkern Melsele

3.1.3.1 Gewenste ontwikkeling

Voor de gewenste ruimtelijke structuur van de kern Melsele wordt verder gewerkt op basis van het ruimtelijk structuurplan van Melsele uit 1993.

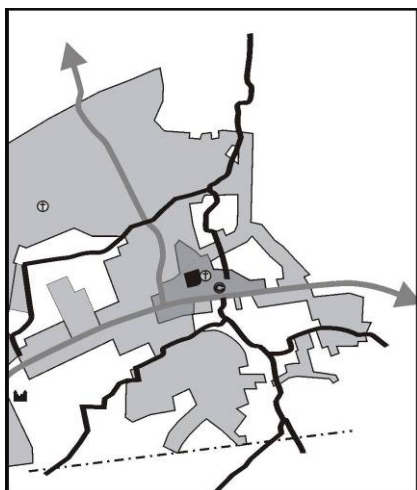
Melsele, een landelijke woonkern



Ondanks de opname van Melsele in het stedelijk gebied Beveren en ondanks de grote oppervlakten niet-ontwikkelde woon- en woonuitbreidingsgebieden, moet Melsele zijn eigen karakter behouden. Met het eerste structuurplan werd het onbeperkt volbouwen van het open landschap gestopt en gestuurd naar een gefaseerde en evenwichtige uitbouw tot een kwalitatieve woonkern. Er werd geopteerd voor kernversterking, verdichting en inbreiding. Momenteel zijn nog een heel deel onbebouwde woon- en woonuitbreidingsgebieden aanwezig in Melsele. De reeds gedane inspanningen inzake een gefaseerde uitbouw dienen volgehouden te worden.

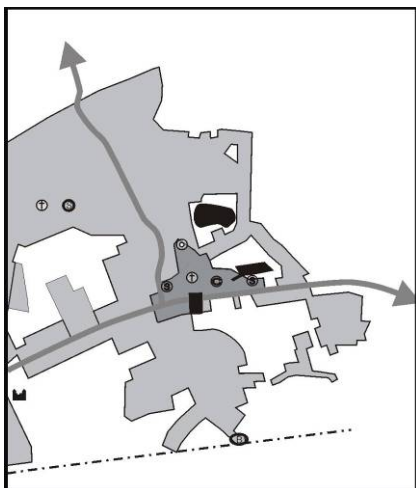
Er wordt gestreefd naar een grotere diversiteit in woonvormen en –gelegenheden (afwisseling grote/kleine, koop/huurwoningen, woongelegenheden voor alleenstaanden, bejaarden, jonge en grote gezinnen, ...) en een vermenging hiervan binnen het bestaande weefsel.

Er wordt voortgebouwd op de bestaande kwaliteiten van de kern. De historisch gegroeide en de bestaande natuurlijke structuur zijn de uitgangspunten voor de verdere ontwikkelingen. De bestaande waardevolle gebouwen en natuur dienen behouden en gevaloriseerd te worden in de dorpsstructuur.



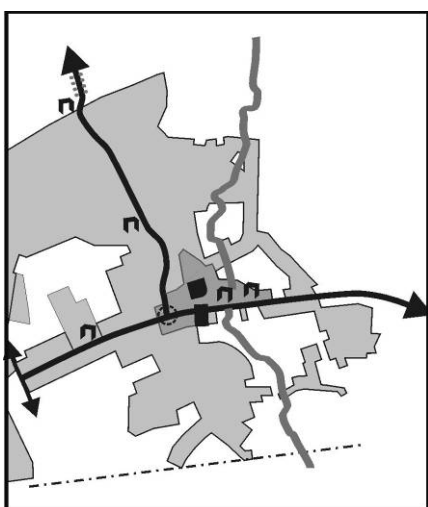
Aandacht voor de natuurlijke structuur

De bestaande natuurlijke structuur is één van de uitgangspunten voor de verdere uitbouw van de woonkern. De beekvalleien dienen beschermd en hersteld te worden als natuurlijke structurerende elementen. De belangrijkste hierbij is de Molenbeekvallei. Ook kleine landschapselementen (bomenrijen waardevolle bomen, hagen, houtkanten, ...) mogen niet uit het oog verloren worden en dienen beschermd en geïntegreerd worden in de nieuwe structuren.



Een voorzieningennetwerk op niveau van Melsele

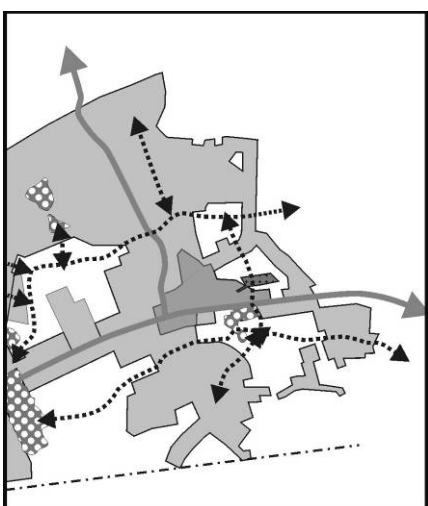
Het huidige voorzieningenniveau dient behouden te blijven. Dit dient afgestemd te worden op de plaatselijke bevolking. Het cultureel en sportief aanbod moet inspelen op de nieuwe maatschappelijke behoeften van de sterk groeiende bevolking.



Aangenaam en verkeersveilig openbaar domein

De gewestwegen N70 en N450 dienen verkeersveilig en – leefbaarder aangelegd te worden. Als secundaire as type III, dient de N70 met prioriteit voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer ingericht te worden. De N450 heeft daarnaast ook een taak als ontsluitende weg naar het hogere wegennet. Door de herinrichting moet de barrièrewerking van deze wegen in de kern aangepakt worden.

Poorten duiden het begin van de kern aan. 'Buitenpoorten' remmen het verkeer een eerste maal af. Deze worden voorzien op de N70 aan het kruispunt met de St-Elisabethstraat en op de N450 aan het kruispunt met de Koolputstraat. 'Binnenpoorten' zijn het einde van de overgangszone en duiden het begin van het centrum aan. Deze worden voorzien t.h.v. de Lu-site en het voormalige kloostergebouw op de N70 en t.h.v. het kruispunt met de Gaverlandstraat op de N450.



Ook op de lokale wegen in de woonkern moet naar een aangenaam en verkeersveilig openbaar domein gestreefd worden.

Aandacht dient hier besteed te worden aan een net van veilige fiets- en wandelroutes. Dit geeft een betere samenhang van de woongebieden onderling en tussen het centrum en de woongebieden.

3.1.3.2 Hefbomen voor de gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern Melsele steunt op volgende belangrijke structurerende elementen:

1. De fysieke accentuering van het ruimtelijk systeem 'dorpskern'

Dit bevordert de herkenbaarheid en structureert het dorp. De afbakening gebeurt onder andere door het voorzien van poorten aan de inkom van het centrum. Binnen dit centrum worden de functies geconcentreerd.

2. De 2 noord-zuidassen structureren het centrum

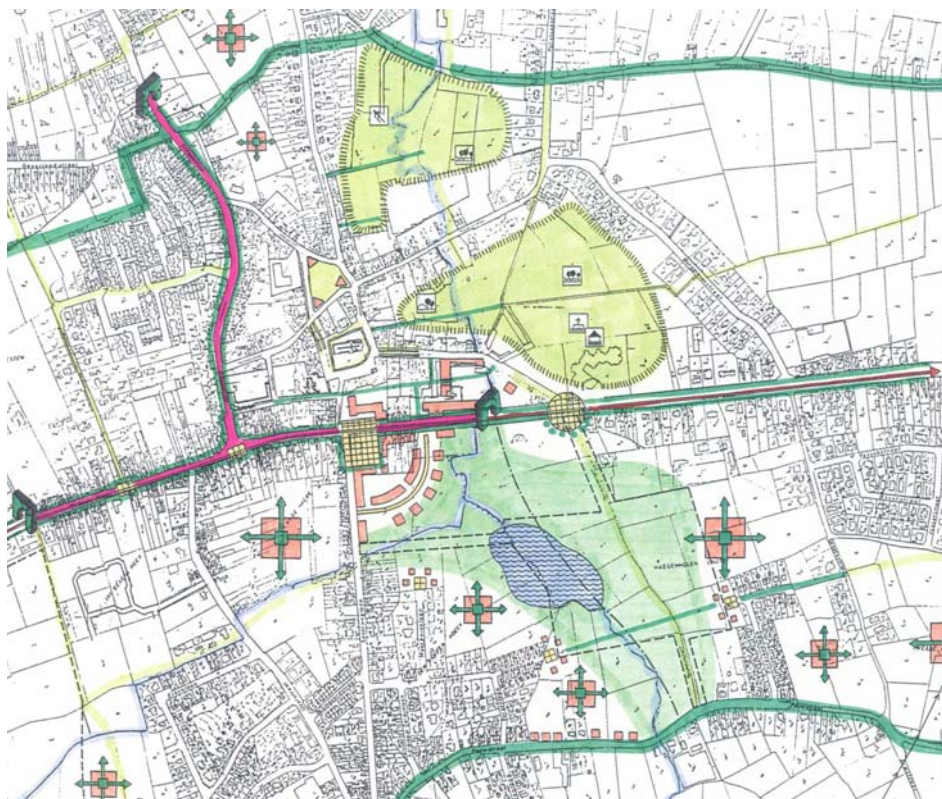
Beide assen zorgen ervoor dat de noord-zuidrelaties in het dorp worden hersteld en de barrière van de N70 wordt verzacht. Ze worden met elkaar verbonden door een net van langzaam verkeersassen.

- *Noord-zuid centrumas*
Deze as koppelt drie belangrijke punten in het centrum, zijnde:
De tuin tussen Dambrugstraat, Kalishoekstraat en Kerkendam: het toekomstige dorpspark van Melsele als rustpunt
Het historische centrum (het Kerkplein) als ontmoetingsruimte en evenementenplein
Een nieuw dorpsplein op het kruispunt N70 – Torenstraat – Spoorweglaan als schakelplein tussen noord en zuid Melsele. Het kan tevens een overstappunt zijn tussen openbaar vervoer (bus, toekomstige tram) en fietsers, voetgangers.
- *Noord-zuid groenas*
Deze as wordt gevormd door de Molenbeekvallei. Deze as loopt parallel aan de centrumas en verbindt een aantal functies complementair met de open en groene ruimte, zijnde: een nieuw park in zuid Melsele, school, jeugdinfrastructuur, sport- en recreatiezone, kerkhof. Deze as draagt bij tot het landelijk karakter van Melsele.



3. Strategische projecten

Enkele strategische projecten moeten Melsele versterken en nieuwe impulsen geven. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden.



Aanleg publieke ruimte

⇒ 3 projecten ter realisatie van Noordzuid centrum

1. Realisatie dorpspark: Ter vrijwaring van de waardevolle groene ruimte in het centrum wordt de private tuin omgevormd tot een openbaar park. Het bestaand herenhuis wordt gevaloriseerd in het dorpspark.
2. Herinrichting Kerkplein: Het plein moet minder uitzien als parkeerplaats maar meer als historisch waardevol dorpscentrum (beschermd dorpsgezicht).
3. Realisatie Dorpsplein: Dit plein vormt het aangezicht van Melsele langsheen de N70. Het wordt tevens een transferium voor het openbaar vervoer.

⇒ Herinrichting van de doortocht N70 en N450 te Melsele

Deze hoofdstraten in Melsele dienen minder als verkeersgebied maar meer als verblijfsgebied ingericht worden. Aandacht wordt besteed aan inpassing van waardevolle elementen als de historische eiken, het voormalig kloostergebouw en de Molenbeekvallei. Ook wordt prioritair aandacht besteed aan de zwakke weggebruiker en het openbaar vervoer.

⇒ Aanleg van parkomgeving Haegenmolen

De zone op het gewestplan wordt via een bestemmingsplan omgevormd tot een parkzone langsheen de Molenbeekvallei. De beek wordt hiermee als landschappelijk element gevaloriseerd en zorgt ervoor dat een 'groene vinger' tot in het centrum dringt. In het toekomstig park wordt tevens een bufferbekken door de provincie aangelegd. Verder zullen voetwegen in het park aangename routes vormen voor de inwoners van de zuidelijke woonwijken naar het centrum.

⇒ Afwerking omgeving en afwerking Ontmoetingscentrum

Het voormalig kloostergebouw wordt verder gerenoveerd en uitgebouwd tot een ontmoetingscentrum voor Melsele. Ook de omgeving wordt aangenaam ingekleed (met bijvoorbeeld kunstwerken). Voetwegen leiden naar het centrum.

⇒ *Aanleg randparkings*

Er is een nood aan randparkings. Een mogelijke locatie is tegenover het Ontmoetingscentrum. Ook aan de Kerkendam worden parkeerplaatsen in een groene omgeving voorzien.

Verkeersveiligheid

⇒ *Aanleg fietspaden langsheen N450*

Hierbij dient ook aandacht besteed te worden aan veilige oversteekplaatsen voor de zwakke weggebruiker over de N450. Vooral aan Gaverlandstraat is dit belangrijk als verbinding tussen Gaverlandwijk en Melsele centrum.

⇒ *Heraanleg doortocht N70 en N450*

⇒ *Aanleg van langzaam verkeerassen*

Als alternatief voor de N70 zijn vooral oostwest georiënteerde voetwegen van belang. Zij worden doorgetrokken in de richting van Beveren. Een voetweg langs de Meersen naar Viergemeet kan een mooi alternatief vormen voor de drukke Lt. Van Eepoelstraat.

⇒ *Schoolomgevingen tot zone 30 inrichten*

Ook in woonwijken kan zone 30 ingevoerd worden.

Woningaanbod

⇒ *Melsele gefaseerd laten groeien*

Volgende gebieden worden prioritair aangesneden. Andere gebieden worden op middellange of lange termijn voorzien.

- Gebied Me1 Gaverlandwegel-Oost
- Gebied Me2a Rodenbachlaan
- Gebied Me4 Dijkstraat
- Gebied Me9 Aardbeienlaan
- Gebied Me12a Haegenmolen

⇒ *Realisatie BPA Haegenmolen*

Delen van het woongebied die niet opgenomen zijn in woningprogrammatie worden omgevormd tot parkgebied langsheen de Molenbeek (*zie ook 'aanleg publieke ruimte'*). De inrichting van de woongebieden dienen een kwalitatieve rand te vormen vanuit het valleigebied. Ook de rand van het toekomstig plein dient kwalitatief afgewerkt te worden.

Economie

⇒ *Reconversie Lu-site*

⇒ *Versterken centrum*

Bij aanleg van het dorpsplein kan de wand vormgegeven worden door commerciële activiteiten en residentiële functies. Horeca en handelszaken hier kunnen een versterking vormen voor de kern van Melsele.

Recreatie en groen

⇒ *Realisatie Burggravenhoek*

Het binnengebied wordt als groene ruimte en ruimte voor gemeenschapsfuncties voorzien. Eerst dient het BPA en bijhorend onteigeningsplan afgewerkt te worden.

⇒ *Natuurontwikkeling Meersenbeek*

Het gebied ten noorden van de Lu-site wordt ten dele ontwikkeld als groengebied en ten dele gereserveerd voor eventuele woonuitbeiding op lange termijn. De Meersenbeek vormt de drager van de natuurontwikkeling hier.

- ⇒ *Natuurontwikkeling beekvallei Haegenmolen*
- ⇒ *Omvorming private tuin Kerkendam tot openbaar park*
- ⇒ *Uitbouw parkzone Cortewalle*

3.2 WAASLANDHAVEN

Omwille van het belang op Vlaams niveau worden de ontwikkelingsperspectieven voor de Waaslandhaven door het Vlaams gewest vastgelegd. Dit gebeurt in het Strategisch Plan Linkerscheldeoevergebied waarvan de geactualiseerde principes op 26 april 2004 door de betrokken actoren ondertekend werden. Momenteel gebeurt de verdere uitwerking ervan.

De gemeente Beveren wil hierbij wel de mogelijkheid gebruiken om een aantal **suggesties en aandachtspunten** te formuleren³⁶.

Leefbare dorpen

Opsomming van de dorpen

- Het garanderen van de leefbaarheid van de woonkernen van Kallo, Verrebroek en Kieldrecht en van de gehuchten Prosperpolder en Oude Doel staat voorop.
- De leefbaarheid van de kernen dient minstens behouden te blijven op hetzelfde peil als vandaag en waar nodig versterkt.
- De toekomst van Doel hangt af van keuzes op Vlaams niveau. De kans dat deze landelijke kern moet verdwijnen is reëel, gelet op de eerdere beslissingen van de Vlaamse regering. Mocht de Vlaamse overheid er n.a.v. het strategisch plan voor de Waaslandhaven alsnog anders over beslissen, zal de gemeente zijn taak als lokale overheid opnemen en een gewenste structuur voor Doel uitwerken. De gemeente dringt er bij de Vlaamse overheid op aan dat ten laatste 2007 definitief uitsluitel wordt gegeven.

Vraag naar voldoende woningaanbod en voorzieningen:

- De woonbehoefte vraagt niet alleen het op peil houden van het aanbod van woningen en voorzieningen om aan de lokale behoefte te voldoen, maar ook het herstel van het aanbod.
- Het sociaal-economisch draagvlak van Kallo en Kieldrecht dient hersteld te worden (zie §3.3).
- De gemeente staat in voor de invulling van de lokale woonbehoeften en het opwaarderen van het aanbod aan voorzieningen. Dit wordt gegarandeerd in gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen die de inrichting van de woonkernen en de koppelingsgebieden vastleggen.

Hanteren van een duidelijke zonering in de haven, waarbij de meeste hinderlijke activiteiten zo ver mogelijk van de kernen worden gesitueerd.

De leefbaarheid van de woonkernen kan worden bewerkstelligd door de toepassing van de milieuzoneringsstudie bij de inrichting van het zeehavengebied.

Deze milieuzonering zorgt ervoor dat de milieuhinder in de woonkernen rond het zeehavengebied voor verschillende aspecten (geluid, geur, stof,...) binnen aanvaardbare grenzen blijft en de woonkwaliteit er derhalve niet wordt geschaad.

- De instrumenten van milieuzoneringsstudie kunnen als beleidsvoorbereidende instrumenten worden gehanteerd voor de locatiekeuze van bedrijven, de concessieverlening en uitbreidings- en saneringsinvesteringen.
- Het opzetten van een voorafgaand overleg over vergunningsaanvragen en de toepassing van de milieuzonering bij alle nieuwe concessieverleningen en vergunningsaanvragen zijn opgenomen als prioritaire acties inzake milieukwaliteiten.
- Geen hinderlijke industrie of containerterminal rond Kallo en in de westelijke rand.
- Uitdovend karakter van de opslagtanks ten zuiden van Kallo.
- De milieuhinder moet binnen aanvaardbare grenzen blijven d.w.z. verzoenbaar met de woonomgeving.

³⁶ Basis = nota "aanbevelingen naar het strategisch plan " gemeenteraadsc commissie 20-01-2004.

Zone ten westen van de primaire weg; aan te leggen als een groen en duurzaam bedrijvenpark met aandacht voor de inrichting

- Het bedrijventerrein ten zuiden van Aven Ackers wordt aanleunend aan het logistiek park Waasland als 'groen en duurzaam bedrijvenpark' uitgebouwd, zodat het mede als een aantrekkelijke entree van Verrebroek blijft fungeren.
- Grens aan de ontwikkeling: havengrens aan Verrebroek logischerwijze langs Watergang; westelijk bedrijvenpark met een goede landschappelijke inpassing naar Verrebroek ('groen en duurzaam bedrijventerrein') als aparte zone aanleunend aan de haven, met een aparte rol (bv. als zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein voor dienstverlening en distributie).

Dit concept vloeit voort uit de studie "Leefbaarheid van de polderdorpen" uitgevoerd in het kader van het strategisch plan.

Mobiliteit

De ontwikkelingen in de Waaslandhaven zullen belangrijke bijkomende verkeersstromen genereren.

Categorisering wegen: weren van het havenverkeer uit de woonkernen

- De categorisering van het wegennet uit het Raamplan Mobiliteit wordt in het Strategisch Plan overgenomen: de bestaande hoofdweg R2 en de nog aan te leggen zuidelijke (parallel E34) en westelijke primaire weg vormen de ruggengraat van de ontsluitingsstructuur van de haven. Samen vormen zij een U-structuur, die in het noorden door een secundaire havenweg gesloten wordt.
- Om de leefbaarheid van het stedelijk gebied en de polderdorpen te kunnen garanderen, zal het verkeer zoveel mogelijk via het hoofdwegennet afgewikkeld moeten worden. De havenring moet de scheiding van het dorps- en havenverkeer mogelijk maken.
- Elk dorp behoudt zijn aansluiting op de E34 en zijn verbinding met de haven (zachte weggebruikers en collectief vervoer, ontoegankelijk voor vrachtverkeer). Om het dorpenverkeer van het havenverkeer te scheiden, zal het complex Polderhuis gesloten worden. Er komt wel een nieuwe indirecte verbinding tussen E34 en N451. Het op- en afrittencomplex N450-E34 wordt behouden maar de weg zal niet meer rechtstreeks aangesloten worden op de ontsluitingsstructuur van de haven.

De principes van het Raamplan Mobiliteit moeten met prioriteit uitgevoerd worden

- In het Strategisch Plan (voortgangsrapport) stelt men dat indien voorwaarden voor spoor en binnenvaart en indien modal shift niet worden gehaald, de containertrafiek wordt beperkt en bijkomende havenuitbouw wordt afgeremd.
- Vooraf aan het ingebruiknemen van nieuwe infrastructuur dient de noodzakelijke infrastructuur voor de aan- en afvoer van goederen aangelegd te worden. Men dient met spoed werk te maken van de randvoorwaarden die werden gesteld aan de ontwikkeling van de haven.

Het is gewenst de aanleg van de westelijke primaire weg o.a. in functie van de leefbaarheid van Verrebroek aan te leggen ten oosten van de Watergang.

- Als grens aan de ontwikkeling van de zeehaven is in functie van leefbaarheid dorpen volgende voorwaarde opgenomen: "aandacht voor de juiste inplanting van nieuwe weginfrastructuur in de omgeving van de Watergang zodat er geen significante hinder en gevolgen zijn voor Verrebroek".
- Verkeersinfrastructuren in deze omgeving dienen qua hoogte beperkt te blijven om geluidhinder naar het dorp te vermijden en te beperken.

Inspelen op de verwachte toename van het spoorverkeer met kruising N70

- De overgang van spoorlijn 10 aan N70 dient dermate vorm te krijgen dat er geen blokkeringen ontstaan.

Landbouw en open ruimte

Waar de inrichting van koppelingsgebieden voor de buffering of landschappelijke ontwikkeling de inname van landbouwpercelen noodzakelijk zou maken, dienen ook die verliezen gecompenseerd te worden. Een uitbreiding van de bevoegdheden van de grondenbank dringt zich op.

- Zowel de haven als de natuur stellen duidelijke ruimtebehoeften. Deze claims hebben een sterke ruimtelijke weerslag, dit in hoofdzaak ten koste van vruchtbare landbouwgrond. Daar waar de landbouw moet wijken voor havenuitbreiding of voor de verwezenlijking van de natuurcompensaties, wordt geijverd voor een optimale werking van de grondenbank, een goede begeleiding van de landbouwers en een billijke schadevergoeding.

Ruimte verzekeren voor volwaardige landbouw

- De problematiek van de landbouwfunctie situeert zich echter niet alleen binnen het nog af te bakenen zeehavengebied, maar ook in de meer noordelijk en westelijk gelegen gebieden. De landbouw vraagt duidelijke perspectieven. Aan de landbouw dient ruimtelijke zekerheid op lange termijn gegeven te worden door een minimum oppervlakte voor economisch leefbare landbouw vast te leggen en af te bakenen.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan, met als finaliteit de afbakening van de zeehaven, zal de ruimte voor de ontwikkeling van de havenactiviteiten en natuur vastleggen. In deze afbakening dient ook aan de landbouw zekerheid op lange termijn gegeven te worden door die landbouwgebieden af te bakenen waar de economisch leefbare landbouw de hoofdfunctie blijft. Het doel van dergelijk afbakeningsplan, namelijk duidelijke grenzen te stellen, wordt op die manier versterkt.

De gemeente Beveren pleit voor het hanteren van de bestaande dijken als tijdelijke grens voor de haven.

- Voorwaarde aan de wijze van ontwikkeling: Tijdelijke en definitieve havengrenzen waar mogelijk laten samenvallen met bestaande dijken.
- Een stedenbouwkundig en landschapsontwerp wordt opgemaakt waarin de bestaande en nieuwe dijken worden opgenomen.
- Het gewestelijk RUP legt de definitieve begrenzing van het zeehavengebied en eventueel faseringsgrenzen vast. Deze binnenfaseringsgrenzen worden, zo dit inpasbaar is in de noodzakelijke infrastructuuruitbouw, zo veel als mogelijk ter hoogte van de bestaande dijken in het landschap gelegd.

Waterhuishouding

Op korte termijn dient actie ondernomen te worden m.b.t. de beheersing van de waterhuishouding. De veiligheid van de omringende gebieden mag niet achteruitgaan.

- Het garanderen van een veilige waterhuishouding in het gehele Linkerscheldeoevergebied en zijn ruime omgeving is één van de zes randvoorwaarden van het Strategisch Plan.
- Als prioritaire actie is de uitvoering van een actieplan en een investeringsprogramma voor optimalisering van de waterhuishouding en ter vrijwaring van de dorpen en de omgevingen van de nieuw te ontwikkelen natuurgebieden tegen overstroming.

Grens van de haven – buffering van de kernen

Aan de ontwikkeling van het zeehavengebied dienen harde grenzen vastgelegd worden.

De buitengrens van het zeehavengebied wordt samen met de volumebuffer die haar materialiseert en met de afstandsbuffers die haar omgeven hard vastgelegd in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- De *volumebuffer* omsluit op termijn het hele zeehavengebied met uitzondering van de grens aan de Schelde, aan de Zuidelijke Groenzone en rond de kleine plekjes

zeehavengebied aan Kallo. Deze laatste kennen aangepaste buffers aan de rand van de haven.

- *Afstandsbuffers* scheiden de kernen van de zeehavens en worden aanzien als dorpsrandgebieden waarin landbouw de hoofdfunctie is, aangevuld met nevenfuncties (gemeenschapsvoorzieningen) in functie van de leefbaarheid van het dorp.

Effectieve buffering rond Kallo met minimale inname open ruimte en bijzondere aandacht voor geluidsbuftering R2 en A11:

- De volumebuffer aan Kallo naast de oostzijde van R2 (en het aansluitend deel van de A11) buffert de haven en deze infrastructuur en is, gelet op een zo ruim mogelijke levensruimte voor Kallo beperkt tot een geluidsafschermdende constructie en/of dijklichaam.
- Voor 2007 worden in het zuiden van het zeehavengebied minstens de buffers zone R2-A11-Kallo, zone Zwijndrecht aan A11 en de binnenste delen van de volumebuffer zone Verrebroek vanaf Spaans Fort tot A11 ingericht.
- De afstandsbuffers rond de kleine plekje zeehavengebied aan Kallo worden ook aangevuld met aangepaste buffers aan de rand van de haven: zone Pionier.

Recreatie en cultuur

Aandacht voor recreatie en de culturele eigenheid van het Linkerscheldeoevergebied

- Een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan wordt opgemaakt met ook een culturele en recreatieve meerwaarde.
- De inrichting van de natuurgebieden zorgen voor visueel aantrekkelijke en bufferende randen, met ook een recreatief medegebruik (wandelpaden) i.f.v. de draagkracht van het gebied.
- Landbouwbedrijfsgebouwen kunnen een passende toeristisch-recreatieve nabestemming krijgen.

3.3 NOORDELIJKE HOOFDRUIMTE

3.3.1 Het poldergebied

3.3.1.1 Gewenste ontwikkeling

Sterk polderlandschap

De betekenis van de landelijke gebieden voor de samenleving neemt toe. Oorzaken zijn de voortgaande verstedelijking, de toenemende mobiliteit en de toenemende bereikbaarheid. Daarom is het behoud, het versterken en verstandig gebruik van de sterke omgevingskwaliteit van de polders, belangrijk. Omwille van de natuurlijke, historische, landschappelijke en culturele waarde van het oorspronkelijke landschapspatroon (dijken, polders, kreken, ...) dienen nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk op dit patroon afgestemd te worden. Bijvoorbeeld de afbakening van het havengebied dient beter afgestemd te worden op het bestaande landschap. Maar ook bij de inplanting van nieuwe woongebieden, groene buffers, ... biedt het landschap een kader waarbinnen dit kan gebeuren. Er dient aandacht uit te gaan naar het cultuurlandschappelijk erfgoed.

Vrijwaren van de open ruimte

De resterende open ruimte in de polders dient zoveel mogelijk gevrijwaard te worden. Daarom is er noodzaak aan geconcentreerde ontwikkelingen en is een ongebreidelde inname van de open ruimte niet gewenst. Een van de belangrijkste behoeders van de open ruimte is de landbouwsector. Er dient ruimte geboden te worden aan de landbouw, die door de groei van de haven steeds aan terrein moet inboeten, ondanks de uitstekende landbouwgeschiktheid van de bodem. Er dient gestreefd te worden naar een dynamische landbouw in een natuurlijk landschap.

Meervoudig landgebruik

Verschillende functies stellen ruimte-eisen. Soms zijn deze functies totaal niet verenigbaar zoals havengebied en landbouw. Maar vaak volstaat een kleine inspanning om bepaalde geschikte plaatsen voor verschillende functies te gebruiken, waardoor de ruimte beter benut wordt. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld waterberging bij over-stromingen gecombineerd met de ontwikkeling van natte natuur; extensief beheer van grasland gecombineerd met recreatie en/of waterberging, natuurontwikkeling in combinatie met natuureducatie, landbouw met hoeve-toerisme, ...

Verbrede landbouw als vorm van natuur- en cultuurbeheer

Verbrede landbouw biedt in principe de mogelijkheid om het karakteristiek landschap te behouden en te versterken. Specifieke natuur- en cultuurwaarden, die hun ontstaan te danken hebben aan ten dele inmiddels verouderde vormen van agrarisch gebruik, kunnen in stand gehouden worden. In ruil voor duurzaam beheer door de landbouwer dient hem dan wel bestaanszekerheid geboden te worden op langere termijn: zekerheid van inkomen en zekerheid van agrarische bestemming op zijn land (=rentmeesterschap dat geen hypotheek legt op de volgende generaties).

Een gecentraliseerd informatiepunt voor landbouwers in verband met de verschillende subsidiemogelijkheden rond landbouwverbreding, duurzame landbouw en grondenbank zou meer klaarheid scheppen en stimulerend werken.

3.3.1.2 Ruimtelijke concepten

Ruimte bieden aan landbouw

In de eerste plaats dient landbouw in de polders een volwaardige positie te behouden. Aan grootschalige landbouwbedrijven wordt ruimte geboden in de Oude en Nieuwe Arenbergpolder. Kleinschaligere landbouw en eventuele duurzame of beheerslandbouw kan misschien plaats vinden in de andere polders en ook in de koppelingsgebieden. Zuiver landschapsbeheer kan de landbouw misschien nieuwe mogelijkheden bieden.

Groen netwerk als basis voor recreatief netwerk

Het landschap wordt in belangrijke mate bepaald door het groene netwerk van dijken en polders. Deze belangrijke troef van de polders dient als basis gebruikt te worden voor een recreatief netwerk. De dijken

vormen een ideale basis voor de aanleg van nieuwe of verbetering van bestaande fietspaden, de dijken hebben historisch gezien dikwijls een verbindende functie gehad.

Dit initiatief dient te kaderen binnen de visie van recreatief medegebruik. Het recreatief medegebruik is veelal extensief van karakter en is met name gericht op activiteiten als wandelen, fietsen, paardrijden en kanovaren. Voorzieningen die hierbij passen zijn wandelpaden, fietspaden, ruiterspaden, visplaatsen, picknickplaatsen en dergelijke. In het algemeen zijn het relatief kleine voorzieningen. Hun invloed op het landschapsbeeld is in het algemeen beperkt.

Belangrijk is echter wel dat het zwaartepunt van deze voorzieningen en accommodaties binnen de dorpen te houden. Kieldrecht is binnen dit natuur-recreatief netwerk optimaal gelegen om plaats te bieden aan voorzieningen: accommodatie voor groepsverblijven, trekkershutten, een informatiehuis waar je terecht kan voor natuurwandelingen, fietsroutes, natuurboottochten langsheen de slikken. In het dorp van Kieldrecht zou men makkelijk fietsen moeten kunnen huren en eventueel op een andere locatie kunnen afzetten. Het getijdenhaventje van Doel zou voor deze natuurrecreatie kunnen dienen.

Een aanbod aan boerderijcampings is wenselijk, op goedgekozen plaatsen. Dit kan trouwens het contact en vertrouwen verbeteren tussen de landbouwer en de recreant-stedeling. Landbouwverbreding is hier tevens interessant: verkoop van hoeveproducten, logies met ontbijt, zorgboerderij. Een enkele leegstaande boerderij kan als horeca een nieuwe bestemming krijgen. Uiteraard dient de spreiding geval per geval zorgvuldig te worden afgewogen. Hier en daar verspreid langsheen de recreatieve routes zijn eenvoudige accommodaties nuttig: picknick-plaatsen, schuilplek met infobord over landschaps-geschiedenis, fietspomp, zitgelegenheid...

Versterken / herstellen blauw netwerk

In de eerste plaats kunnen enkele van de bestaande krekens en kreekrestanten mogelijk terug landschappelijk zichtbaar gemaakt worden. Dit betekent dat er ruimte moet geboden worden aan de krekens: oevers in flauwe helling, aanbrengen van beekbegeleidende beplanting en ruimte voor natuurontwikkeling langs de krekens. De natuurontwikkeling langs de krekens kan mee opgenomen worden in het pakket van natuurcompensaties, waar die onvermijdelijk zijn, ten gevolge van de uitbreiding van de haven in vogelrichtlijngebied.

Deze zones rond de krekens vormen een alternatief voor de geplande groene buffer die dwars door het landschap loopt. Deze nieuwe buffer tast het resterende landbouwareaal aan, terwijl de gronden langs de krekens en kreekrestanten vanuit landbouwkundig oogpunt de minst geschikte gronden zijn. Bovendien passen de krekens in de bestaande perceelsstructuur van de akkers.

Het areaalverlies voor de landbouw kan dus verminderd worden ; de haven wint een deel natuurcompensatie ; het oorspronkelijke landschap wordt hersteld, waardoor een aantrekkelijke omgeving wordt gecreëerd die de leefbaarheid van de dorpen ten goede komt. Wandelpaden langsheen de krekens geven een recreatieve meerwaarde. Tevens vormen deze lintvormige nieuwe groenstructuren een visuele zachte buffer naar het havengebied toe.

In tweede instantie dient ook de verbinding tussen de verschillende krekens verbeterd te worden, met het oog op een volwaardig netwerk.

Dijken als grens met de haven

De Pillendijk, Dijk van Nieuw Arenbergpolder en de Doelse Polderdijk dienen zo lang mogelijk als grens voor de haven te fungeren. Enkel wanneer verdere uitbreiding nodig blijkt in de toekomst kan de grens verschoven worden. De dijken dienen zo lang mogelijk bewaard te blijven.

Hetzelfde principe geldt in feite ook voor de Watermolendijk te Verrebroek, die als grens kan fungeren voor het logistieke park van de haven.

3.3.2 Hoofddorp Kieldrecht

kaart 47 – gewenste ruimtelijke structuur hoofddorp Kieldrecht

3.3.2.1 Gewenste ontwikkeling

Uitbouwen van het draagvlak

Kieldrecht is de centrumgemeente van de polders. Kieldrecht biedt reeds heel wat diensten en voorzieningen aan, ook voor inwoners van de omliggende gemeenten. Door de onteigeningen voor de haven en door het ontbreken van nieuwe kavels en woningen is het bevolkingsaantal echter sterk gedaald (van 4.200 naar 3.700 inwoners, daling van 12%). Als compensatie moet Kieldrecht terug de mogelijkheid krijgen zich te herstellen, om voldoende socio-economisch draagvlak te kunnen waarmaken voor de voorzieningen van de hele polder. Voorzieningen die behoefte hebben aan een iets groter draagvlak situeren zich dan ook best in Kieldrecht. Op die manier ontstaat en groeit een concentratie van voorzieningen en diensten, aangevuld met lokale voorzieningen in de verschillende dorpen.

Wat het recreatieve netwerk in de polders betreft, kan Kieldrecht een belangrijke rol spelen als uitvalsbasis, vertrekpunt. De nodige voorzieningen moeten dan aangebracht worden, zoals bv. een toeristisch infocentrum.

Wat betreft het wonen, dient ook Kieldrecht een aantal nieuwe woonvoorzieningen aan te bieden, naast een heropwaardering van het bestaande patrimonium. Kernversterking geldt zeker voor Kieldrecht. Kieldrecht kan een groot aandeel van het aantal nieuwe woningen dat in de polders dient voorzien te worden, op zich nemen. Wonen in Kieldrecht combineert de voordelen van een goed uitgerust voorzieningenapparaat, de aanwezigheid van het open polderlandschap en een gunstige ligging ten opzichte van de haven.

Behoud van het open polderlandschap

De openheid van het polderlandschap dient evenwel te allen tijde bewaard te worden. Groeien kan, maar geconcentreerd groeien is de boodschap. Kieldrecht fungeert als natuurlijke schakel op regionaal niveau tussen het Land van Saeftinghe, de Scheldeschorren en het polderlandschap. Het contact van het landschap met de kern / bebouwing vormt een belangrijk aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van Kieldrecht.

3.3.2.2 Concepten

Natuurlijke structuur als onderlegger



Gaaf polderland met:

Landschappen

- Prosperpolder, bedreigd door: bestemming als valleigebied (cf. gewestplan sept. 2000), natuurcompensatie (voor de havenontwikkeling) en door overstromingsgebied (cf. Proses³⁷)
- Landbouwgronden

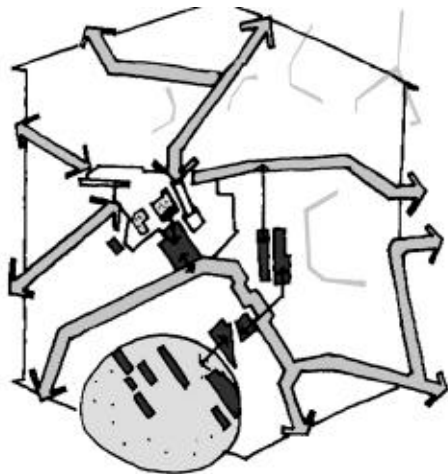
Structuren

- Dijken: recreatieve en landschappelijke dragers van de kern naar de open ruimte
 - Grote Geul – Kreek als poort
 - Polderwegen: basis recreatieve structuur
 - Bomenrijen op de dijken: landschapstructuren
 - Oude kreeklopen als Groenstructuur
- ⇒ De willekeurige buffers en natuurontwikkeling worden volgens dit concept vervangen door natuurcompensatie langsheen de oude kreeklopen en lage weiden, de gronden rond deze vroegere kreeklopen zijn

³⁷ Projectdirectie ontwikkelingschets Schelde-estuarium – ontwikkelingschets 2010

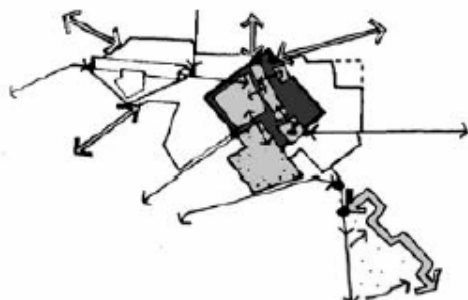
landbouwkundig ook de minst geschikte en bovendien is de structuur van de bestaande landbouwpercelen afgestemd op deze krekken, een nieuwe buffer zou een verlies van landbouwareaal betekenen.

Groen netwerk als groene schakel



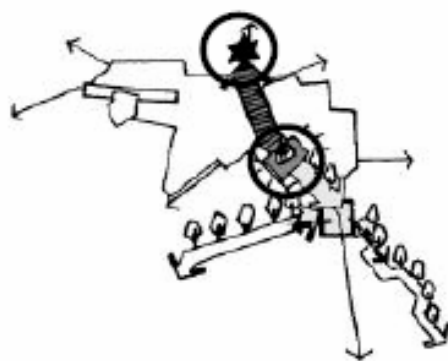
- Voorzien van ecologische verbindingen en stapstenen met regionale natuurgebieden als het Land van Saeftinge en de Scheldeschorren
- Natuurgebieden
 - Prosperpolder: valleigebied
 - ...
- Natuurverbindingen
 - Grote geul – kreek
 - Dijken
 - Grachten
- Stapstenen
 - Boomgaarden, Kleine Landschapselementen
 - Groengebieden in de kern

Versterken van interne samenhang



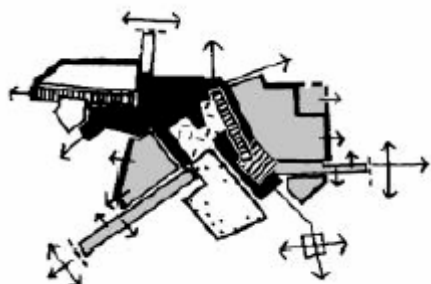
- Uitbouw van een lokaal netwerk van doorsteken, voetwegen en assen in de kern
- Benadrukken van de polderwegen en dijken tot in de kern als recreatieve dragers van de kern naar de open ruimte

Dorpsstraat als hoofdas met twee polen



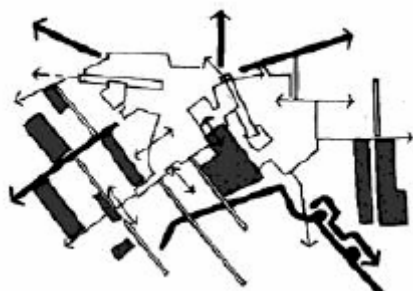
- **Waterpoort:** Grote Geul – Kreek met versterking van het beeld van de Dijk van Koningskielrecht polder
 - zichtbaar vanuit dorp: bomenrij aanplanten
 - openen wandelpad op dijk, achter welen (vingeringpad)
 - visueel open houden van zicht op kreek
- **Centrumplein:** het kerkplein biedt nog mogelijkheden voor gemeenschapsondersteunende functies
- **Eindpunt:** nieuw te ontwikkelen pool op het einde van de Dorpsstraat (visie mogelijk op langere termijn).
 - het open uitzicht op de polder wordt bewaard. Op het einde van de Dorpsstraat wordt de kop van de Pillendijk kwaliteitsvoller ingericht.
- Inrichting van doortocht tussen:
 - waterpoort Grote Geul – kreek met overgang van steenweg naar lokale weg
 - Pillendijk
- Bij heraanleg van de Molenstraat kan een kwalitatieve aansluiting komen met de Dorpsstraat.

Afwerken van de woonzones



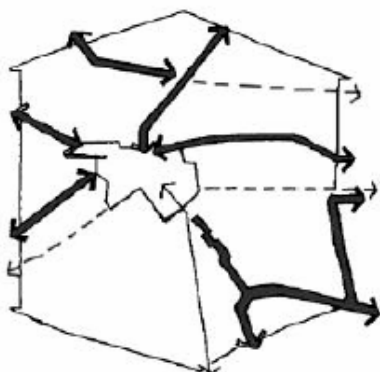
- Versterken van de relaties met de kern en de woonzones
- Invulbouw en structuurverbetering
- Randafwerking
- Afwerken van verkaveling (Kastanjelaan) met compacte bouwvolumes en groenstructuur.

Versterken van de relatie met het landschap



- Doorsteken naar de open ruimte
- Versterken van landschapskarakteristieken tot in de kern = bomenrij op dijk Koningskieldrecht polder
- Infiltratie open ruimte – landschap tot in de kern
- Wandelpad langs Grote Geul

Fietsnetwerk



- Fietsen in de kern - oversteekbaarheid
- Fietsen in de open ruimte langs dijken en polderwegen
 - Recreatief
 - Functioneel
 - o.a. vrijliggend fietspad op oude trambeding
- Veilig fietsen op de N451

3.3.2.3 Strategische projecten

In aansluiting met de gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern Kieldrecht kunnen volgende strategische projecten worden uitgewerkt:

Aanleg publieke ruimte

- Op het kerkplein wordt de mogelijkheid onderzocht om gemeenschapsondersteunende functies uit te bouwen.
- Opmaak ontwikkelingsperspectief voor een groene sportzone: creëren van een centraal gemeentepark waarin een aantal voorzieningen zijn opgenomen; antwoord bieden op de huidige willekeurige inplanting van de verschillende, geïsoleerde fragmenten; aandacht moet uitgaan naar de functionele versterking van het gebied door een bundeling van activiteiten, de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende entiteiten, het versterken van de structuur en het verbeteren van de toegangen en relaties met de kern. Belangrijke relaties zijn deze met de Dorpsstraat, centrumplek Noord, Merodestraat en de rijkswachtkazerne. Voor de doorgang naar de Dorpsstraat dient gezocht te worden naar opwaardering van bestaande doorsteken. De huidige parking van supermarkt Alvo biedt hierbij mogelijkheden. Deze parking zou samen met deze van de bibliotheek en het rusthuis kunnen gecombineerd worden.

De concrete invulling van het binnengebied zal echter het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke studie, waarin het aspect wooninbreiding ook aan bod zal komen.

- Zichtrelatie met de kreek herstellen
- Verbetering van de toegang en de omgeving van de begraafplaats

Verhogen verkeersveiligheid

- Doorgaand verkeer remmen: aanleg van poorten:
 - waterpoort op de N451 ter hoogte van de Grote Geul = brugconstructie beleefbaar maken en verkeersplateau om oversteekbaarheid fietsers en voetgangers te vergemakkelijken
 - poort ter hoogte van kruispunt met de Kouterstraat aan de Pillendijk d.m.v. bv. verkeersplateau
 - poort in de Molenstraat bij het binnenrijden van het dorp d.m.v. bv. verkeersplateau
- Zone 30 invoeren in het dorp binnen de poorten
- Functionele fietsverbindingen
- Aanleg vrijliggend fietspad langs Nieuw Arenbergstraat op de oude trambedding
- Aanleg vrijliggend fietspad langs N451

Woningaanbod

- Strategie uitdenken voor het herstel van het sociaal – economisch draagvlak
- Prioritair moet woonverdichting gebeuren binnen de huidige perimeter van het dorp: dmv verhoging van gabariet rond de Markt, renovatie schoolgebouw, schoolomgeving en kreek, invulbouw omgeving Singel – Kouter, invulling resterende woonzone Fort Verboomstraat en Oud Arenbergstraat.
- Uitwerken geschikt instrumentarium voor de aanpak van leegstand en verouderde bebouwing in het oudste gedeelte van de kern: bv. rond centrumplek Zuid, gefaseerde invulling woonuitbreiding.

Recreatie

- Wandelpad ten noorden van de Grote Geul
- Herstellen 'Vingerlingpad'
- Nieuwe locatie voor jeugdherberg (bvb. Augustushoeve), aantakken op een recreatief fietsnetwerk.

3.3.3 Woonkern Verrebroek

kaart 48 – gewenste ruimtelijke structuur woonkern Verrebroek

3.3.3.1 Gewenste ontwikkeling

Verrebroek, een polderdorp

Verrebroek is een typisch klein polderdorp. Het dient dit karakter ook in de toekomst te behouden. Dit betekent dat Verrebroek in de mate van het mogelijke moet voorzien in de behoeften van de lokale bevolking, maar dat bovenlokale activiteiten zoveel mogelijk moeten worden geweerd. Een eventueel tekort aan lokale voorzieningen dient weggewerkt worden. Om dit mogelijk te maken is het noodzakelijk dat er een voldoende draagvlak, met andere woorden een voldoende aantal inwoners, aanwezig is.

Bovendien gaat het om een groen dorp, omringd door een 'uitgestrekt' polderlandschap. Door de groei van de haven geldt dit echter niet meer langs alle zijden. Toch is het belangrijk voor de leefbaarheid van het dorp dit karakter van "dorp omringd door open landschap" zoveel mogelijk te bewaren. De openheid van het resterende polderlandschap aan de oostzijde, dient gevrijwaard te worden. Aan de havenzijde zal de schaalbreuk in het landschap, tussen haveninstallaties en het dorp, in de toekomst nog toenemen. Daarom is er nood aan een duidelijke en sterke grens van de haven, met het polderlandschap. Deze grens dient bovendien in te passen in de historische structuur van dijken en polders.

Wat wonen betreft, wordt gestreefd naar een groen woondorp, ondersteund met de nodige voorzieningen, goed bereikbaar en met een groen karakter. Het vrijwaren van de resterende open ruimte is in dit opzicht heel belangrijk. De aanwezigheid van deze open ruimte is één van de grote troeven van Verrebroek, om nieuwe bewoners aan te trekken. Volbouwen van al de binnengebieden of naar elkaar toegroeien van de lintbebouwing, tast deze troef aan.

Verrebroek, concentratie van lokale bedrijvigheid nabij de haven, ingebed in het polderlandschap

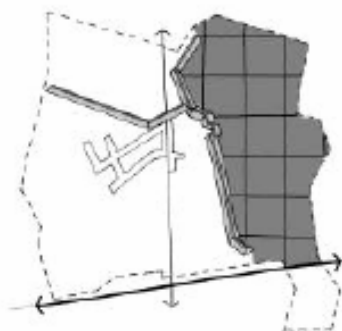
Verrebroek beschikt momenteel over een lokaal bedrijventerrein Aven Ackers. Dit terrein zou in de toekomst een aanzienlijke uitbreiding krijgen, waarin ook een deel van de zonevrije bedrijvigheid van de omliggende polderdorpen zou gelokaliseerd worden. Daarom dienen er voldoende maatregelen genomen te worden om de hinder naar het dorp te minimaliseren. De kans bestaat dat ook havengerichte activiteiten hun weg zoeken naar dit terrein. Aven Ackers behoort echter toe aan lokale bedrijvigheid en mits zorgvuldige afweging door de haven gegenereerde ondersteunende bedrijvigheid. Een aangepast, duurzaam en aantrekkelijk inrichtingsconcept is op te maken.

Ten zuiden van Aven Ackers wordt het Logistiek park West gepland. De bereikbaarheid van dit deel is echter aanzienlijk kleiner dan het oostelijke deel. Echt grootschalige overslag van goederen en verkeersgenererende bedrijven zijn niet gewenst, omwille van de ontsluiting van dit gebied naar het lokale wegennet, de slechte binding met de haven en omwille van de hinder naar Verrebroek toe.

De inrichting van beide bedrijventerreinen dient ingebed te zijn in het polderlandschap. Langs de N451, bij het binnenkomen van Verrebroek, dient er een aanvaardbare en herkenbare landschappelijk inrichting te komen.

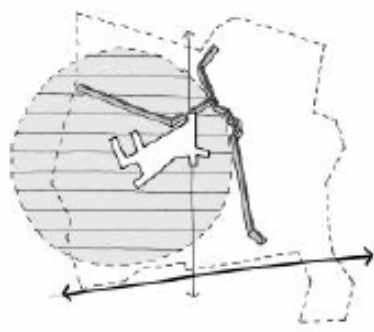
3.3.3.2 Concepten

Landschapsdijk (noord-zuid) als grens haven – dorp



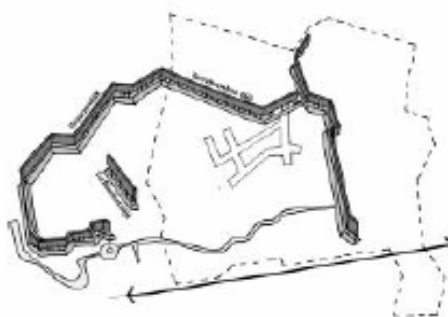
- 'dijk' als barrière tussen water en land, hier tussen twee landschapstypes haven en dorp
- voortbouwen op bestaande landschappelijke en cultuurhistorische structuur

Dorp omringd met een open landschap



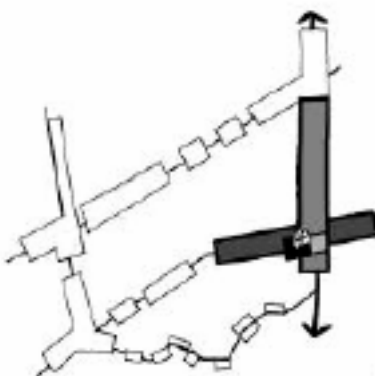
- behouden compact karakter van het dorp, kleinschalige kern met woonkwaliteit ~> kernversterking en invulbouw
- landbouw als vrijwaarder van de open ruimte, landbouwactiviteiten rond de kern behouden

Dijken en waterlopen als structuurbepalende elementen in het landschap



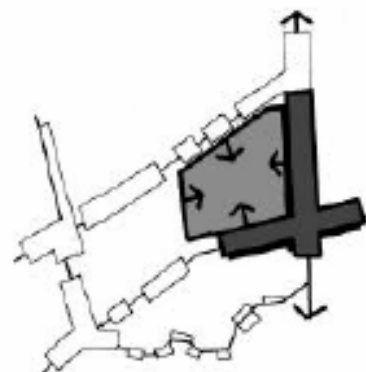
- noorden: Verrebroekse dijk, Turfbankendijk, Groenendijk
- zuiden: Havinkbeek, aansluitend bij Grote Geul (Meerdonk, Verrebroek) in het westen, en de Watergang in het oosten
- begrenzing van dorp
- basis voor recreatieve route

Duidelijke structuur kern



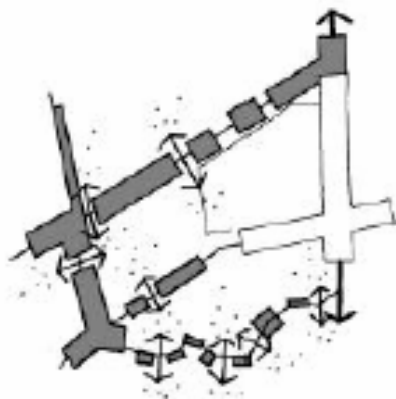
- noord-zuid: versterken van lokale voorzieningen, herinrichting doortocht N451, aandacht voor zwakke weggebruiker, geen bovenlokale functies
- oost-west as: verder uitbouw van de Sint-Laurentiusstraat als lokale sociale en culturele as (loodrecht op de N451) / binden van bestaande functies (kerkhof, school, gemeentehuis, kerk, ontmoetingscentrum),
- aandacht voor zwakke weggebruikers
- kerk + plein als schakel tussen beide assen:
 - omgeving van de kerk behouden en versterken als groene openbare ruimte en inrichten als ontmoetingsruimte

Verdichten en versterken van het bestaande weefsel



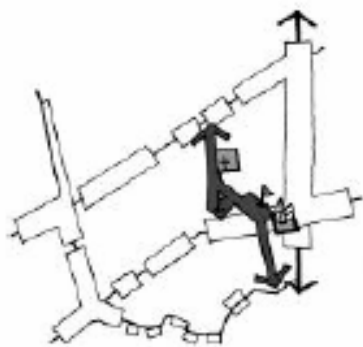
- Verder verdichten van het kerngedeelte: zowel in de assen als de binnengebieden direct aansluitend hierbij;
- Uitbouw van voorzieningen in de kern;
- Omvorming van de voormalige veevoederfabriek tot een kleinschalig lokaal bedrijventrum met bredere invulling en beter ingepast in de kern.

Visuele band met de openruimte is een meerwaarde



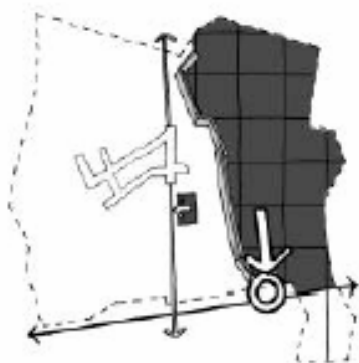
- binnengebieden openhouden: invullen met recreatieve functies of park, hobbylandbouw, weiden e.d.
- waar mogelijk behoud en versterken van integratie groen in de kern
- waar doorkijken ook functioneel zijn, worden ze best bewaard en kwalitatief aangelegd

Kleinschalig netwerk van paden in de kern verder uitbouwen



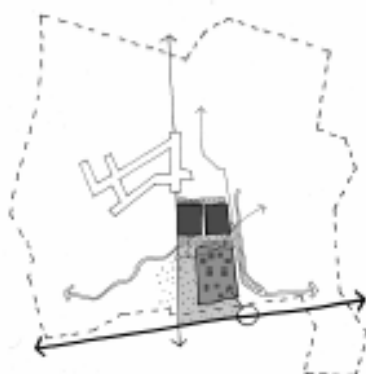
- verbinden van verschillende functies: kerk(plein), kerkhof, pastorijsuin

Scheiding havenverkeer en lokaal verkeer naar N49



- ontsluiting westelijk deel van de haven: interne ontsluiting in havengebied – ten oosten van de Watermolendijk
- ontsluiting van het centrum via N451
- nieuwe parallelweg, aansluiting tussen N451 en N49: te situeren ten noorden van de N49
- ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein Aven Ackers: toegang via provinciale weg

Groene inpassing bedrijventerreinen



- noordelijke buffering van Aven Ackers naar het dorp toe: deels op terrein zelf, deels in koppelingsgebied
- Lokale gefaseerde bedrijvigheid aansluitend bij Aven Ackers en desnoods een ondersteunende functie ten aanzien van het logistiek park bvb. kantoren. De inrichting van het gebied dient aan strikte voorwaarden te worden gebonden. Het moet gaan om een groen bedrijvenpark, met respect voor het bestaande landschap. De bebouwing situeert zich best naar de haven toe, zodat vanuit de dorpen en vanop de provinciale baan het groene karakter wordt waargenomen en niet de bedrijvigheid
- Het groen bedrijvenpark wordt ontsloten via de provinciale baan. (N451)
- Vrijwaren groene strook langsheen N451
- Creëren groene verbinding langsheen Havinkbeek

3.3.3.3 Strategische projecten

In aansluiting met de gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern Verrebroek kunnen volgende strategische projecten worden uitgewerkt:

Aanleg publieke ruimte

- Heraanleg Kerkplein : het Kerkplein dient een sterk centrum te vormen voor Verrebroek, waar de twee assen kruisen. Het dient een dorpsplein te zijn waar het aangenaam is te vertoeven.
- Publiek maken van de pastorijsuin + creëren verbinding naar Ed. Jacquemijnslaan

Verkeersveiligheid en recreatie

- Uitbouwen van functionele fietsverbindingen naar de haven, Meerdonk, Kieldrecht, Vrasene en Beveren. Recreatieve routes dienen aan te sluiten bij deze fietsroutes, blijft te onderzoeken welke bestaande wegen hiervoor dienst kunnen doen en welke verbindingen nog moeten worden gecreëerd.
- Uitbouwen van recreatieve routes bv. in de omgeving van de havenbuffer, rond Spaans Fort, natuurgebied Drijdijk en in de polders

Woningaanbod

- Uitwerken geschikt instrumentarium voor aanpak van leegstand en verouderde bebouwing in de kern
- Gabariet verhogen in de kern dmv stedenbouwkundige voorschriften waardoor meer woningen in de kern kunnen gerealiseerd worden, invulling van resterende woonzone
- Opmaak BPA voor invulling woonuitbreidingsgebied ten westen van Groothuiswijk met beperking van de sociale woonuitbreiding (cfr. woonbehoeftenstudie) en versterking van de recreatieve functies ifv; de sociale woonwijk, schoolomgeving en open ruimte.
- Structuur geven aan de huidige ad hoc ontwikkelingen in dit gebied, creëren van fiets en voetgangersdoorsteken naar dit intern gelegen gebied

Bedrijvigheid

- Er wordt onderzocht hoe het voormalig veevoederbedrijf een bestemmingsverbreding (naar gemeenschapsondersteunende functies) kan krijgen en de schaal van het bedrijf kan gereduceerd worden.

3.3.4 Woonkern Kallo

kaart 49 – gewenste ruimtelijke structuur woonkern Kallo

3.3.4.1 Gewenste ontwikkeling

Uitbouwen van het draagvlak

Kallo heeft in het verleden heel wat grond moeten inleveren aan de haven. Deze afname van de bouw mogelijkheden heeft er samen de gezinsverdunding toe geleid dat het bevolkingsaantal drastisch is gedaald. Dit tast het draagvlak van de voorzieningen aan en zo ook de leefbaarheid van het dorp. Een degelijke aangroebeweging moet Kallo terug in staat stellen een zelfvoorzienend dorp te worden. De lokale basisvoorzieningen dienen een voldoende draagvlak te krijgen.

Wat betreft bovenlokale voorzieningen dient Kallo te mikken op recreatieve voorzieningen. Recreatie (zowel gericht op stedelijke recreanten als op dagtoerisme) is een belangrijke factor in het behoud van de open ruimte en geeft nieuwe economische kansen aan het landschap. Deze voorzieningen kunnen bovendien (door medegebruik) ook ten dienste staan van de lokale gemeenschap. Het draagvlak voor de uitbouw ervan kan door deze dubbele invalshoek vergroot worden.

Wat betreft wonen situeert de aangroebeweging zich best eerder in de versterking van de kern, dan wel in grote uitbreidingen aan de rand. Wanneer uitbreidingen worden voorzien, moet een evenwaardig aantal woningen in de kern worden voorzien. Een sterkere interactie tussen raakvlak bebouwing – open ruimte kan de woonkwaliteit aanzienlijk verbeteren.

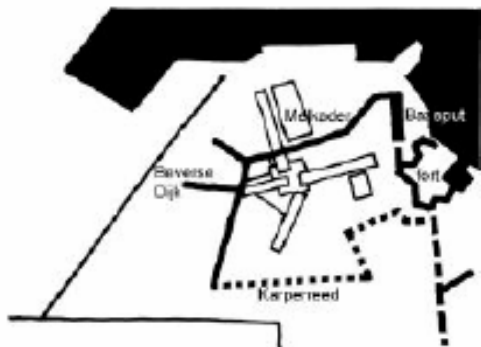
Behoud van open omgeving

De openheid van het polderlandschap dient gevrijwaard te worden. De resterende landschapskarakteristieken dienen versterkt te worden. Deze dienen attractiever en beter toegankelijk gemaakt te worden voor de bewoners en dienen ter ondersteuning van de recreatieve mogelijkheden.

De nabijheid van de haven betekent een belangrijke tewerkstellingspool voor Kallo. Kallo op zijn beurt dient zich te profileren als dienstondersteunend voor de haven. Sport- en recreatiemogelijkheden kunnen aangeboden worden aan de havenbedrijven, net als de horecavoorzieningen en nieuwe faciliteiten, zoals vergaderruimte.

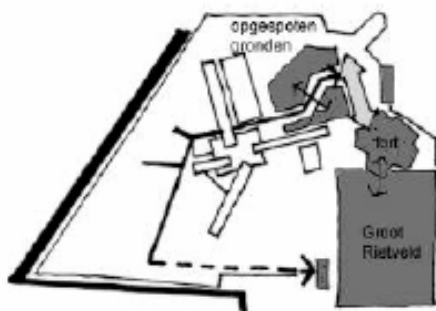
3.3.4.2 Concepten

Een water'ring' als bindend element in het dorp



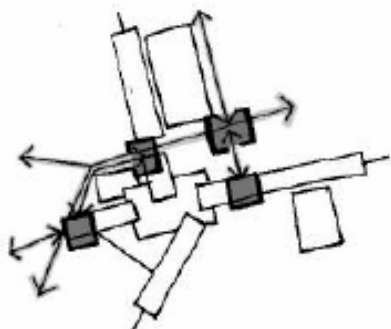
- creëren van een water'ring' rondom het dorp:
 - Noord : Melkader
 - Oost : Bazeput – Fort St-Marie en fortgracht
 - Zuid : Karpereed
 - West : Melkader – Beverse Dijk
- aanbrengen van transparante bomenrijen langs de Karpereed, aan weerszijden, analoog met de andere zijden zodat een samenhangend en karakteristiek geheel
- ecologische groenverbinding + recreatief medegebruik
- realiseren van een poort daar waar de water'ring' de Melseledijk doorsnijdt, waarbij het binnenrijden van de kern benadrukt wordt met een duidelijk onderscheid tussen het binnen en buiten van de kern

Verbinden van natuurgebieden in het oosten tot een ecologisch netwerk



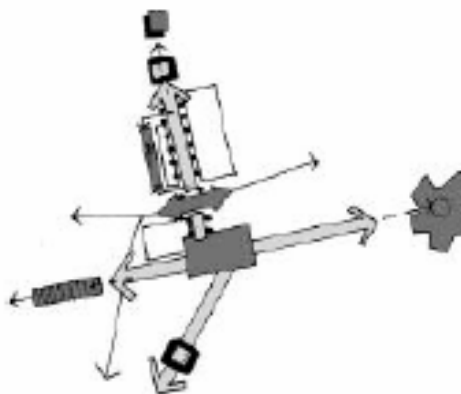
- Natuurgebieden :
 - Noordelijke opgespoten gronden
 - Groot Rietveld
 - Schelde-oevers
 - Fort St-Marie
- Verbindingen via : Melkader, Havenpunt, Bazeput, koppelingsgebieden

Doorsteken en relaties naar het landschap



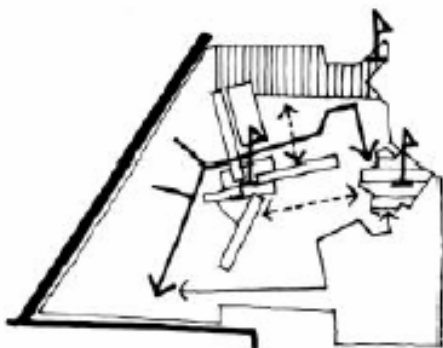
- zichtbaar maken Melkader door het accentueren van de snijpunten van de Melkader met Fabrikstraat en de Karpereed met de Melseledijk
- creëren van nieuwe wandelpaden doorheen het landschap
- versterken van de relatie met de Schelde (Fort St. Marie, Zwaikom en nieuwe Sigmadijk)

Versterken van de assen



- oost-west as - voorzieningenas
 - clusters rond Beverse Dijk, kerk, Hof ten Damme, Fort St-Marie
 - Zicht en relatie met Beverse dijk
 - Zichtrelatie naar Fort St-Marie als eindpunt
- noord-zuid as, woonas
 - Poorten benadrukken binnen- en buitenrijden van de kern
 - Herinrichting van Fabriekstraat
- centraal plein als knooppunt, scharnier :
 - zowel wonen als voorzieningen
 - heraanleg als 'plateau
 - vervangen weinig kwalitatieve woningbouw

Uitbouw van een recreatief netwerk in Kallo

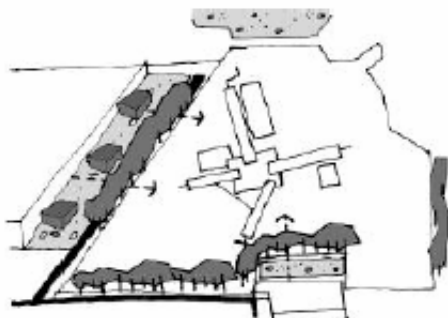


Belangrijke steunpunten zijn :

- de havenpunt: voorzien van een trefpunt voor haven- en Scheldetoerisme (horeca, beperkte exporuite, ...) tevens uitkijkpunt over Schelde en haven. Belangrijk hierbij is ook dat de overkant van de Kallosluis, tussen Ketenislaan en Zwaikom, gevrijwaard wordt van zware industrie en een aangenaam uitzicht biedt.
- Fort St-Marie (= *suggestie wegens grondgebied Zwijndrecht*): versterken bestaande schoolfunctie (enige school voor Rijkschoolopleiding Binnenvaart: potentie voor sport), nautisch fort met uitbouw van watertoerisme, overnachtingsmogelijkheden voor diverse verblijven en sport ;
- Golf : uitbreiding³⁸ tot max. 9 holes eventueel mogelijk door inname opgespoten gronden, mits enige randvoorwaarden: toegankelijk maken van het domein via wandel- en fietspaden, voorzien van natuurontwikkeling aan de randen, beperkte uitbating van clubhuis. Restaurant e.d. is hier niet gewenst. Belangrijk uitgangspunt is het verlagen van de drempel naar de lokale bevolking.
- Uitbouwen sportcluster rond de bestaande voetbalvelden van Electrabel.
- Versterken van de recreatiezone Beverse Dijk.

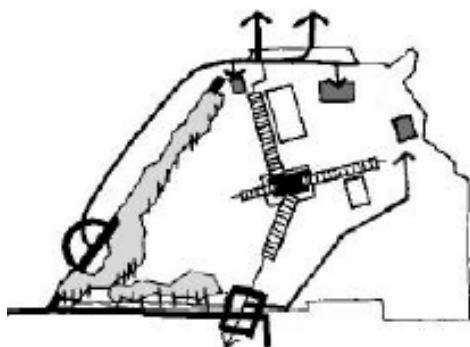
³⁸ de bevoegde overheid moet een RUP opmaken voor de bestendiging van de golfclub (en de uitbreiding ervan tot 9 holes)

Buffering en overgang van de haven naar Kallo



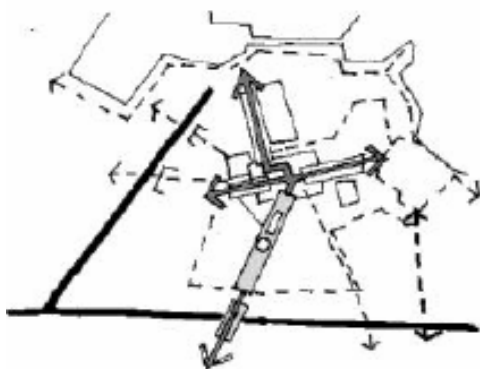
- zone tussen R2 en Steenlandlaan : geen hinderlijke activiteiten, nood aan strikte stedenbouwkundige voorschriften, aandacht voor natuur en landschap
- uitwerken van 'industriel landschapsbeeld' ten westen van Kallo, een landschap dat al bestaat maar dat nu zonder structuur is tot stand gekomen. Dit zou kunnen versterkt worden, bijvoorbeeld door de uitbouw van een sterke groenstructuur, al kan deze nooit de schaal van de fabrieken compenseren.
- zone ten noorden van Fina, Pioneer
- vrijwaren zone tussen Ketenislaan en zwaaiikom van hinderlijke activiteiten,
- buffering N49: (geluidsbuffer), buffer in het westen en in het oosten op het grondgebied Zwijndrecht

Wegennet ruimtelijk inpassen in lokaal karakter



- buffering R2 en N49
- indien herlokatie nieuw knooppunt R2 : zover mogelijk van de kern
- ontsluiting Melkfabriek en haven via Steenlandlaan
- ontsluiting elektrische centrale via Kwarikweg
- doortocht in de kern: lokaal, langzaam verkeer
- gemeenteplein met verblijfskarakter

Fietsnetwerk



- water'ring' als hoofddrager van het fietsnetwerk
- veilige oversteken over de N49 : Kallo-Melsele langs de Melseledijk en de spoorwegbrug, Kallo-Beveren als combinatie van de alternatieve fietsverbindingen van Beveren naar de haven en van daar naar Kallo
- fietsroute langsheen verdedigingsdijk, tussen Fort St-Marie en Fort van Zwijndrecht, en verder door naar de tramterminal in Melsele
- openstellen van de buitendijkse dienstweg als aantrekkelijk fietspad naar fort Liefkenshoek

3.3.4.3 Strategische projecten

In aansluiting met de gewenste ruimtelijke structuur voor de dorpskern Kallo kunnen volgende strategische projecten worden uitgewerkt:

Aanleg publieke ruimte

- Heraanleg doortocht: een kwalitatieve aanleg van de publieke ruimte geeft de kern een veel aangenamer beeld, het verblijfskarakter wordt vergroot en verkeer geremd. Al deze factoren dragen bij tot een aangenamere woon- en winkelomgeving. Heraanleg van publieke ruimte kan de stimulans vormen voor private of andere initiatieven wat betreft het bouwbestand in de kern. Heraanleg vormt bovenal een duidelijk zichtbaar signaal naar de bevolking / bezoekers toe dat er in Kallo wordt geïnvesteerd, dat er wordt geloofd in de toekomst. Dit project werd aangevat.
- Herinrichting kerkplein
- Opwaarderen van de Zavelgelaagstraat
- Renoveren van de Melkaderwijk met een integratie van speelmogelijkheden.
- Herbestemmen pastorij en mogelijk publiek medegebruik van de tuin
- Gemeentepark: aanduiding van gewenste doorsteken, toegang Hoog Kallostraat en de Kallo-dam, doortrekken groen karakter tot aan de Hoog Kallostraat (evt. groene parking), open maken naar Kallodam toe, functie en uitzicht, koppeling aan het ontmoetingscentrum met achterliggende sportzaal.

Verhogen verkeersveiligheid

- Duidelijke bewegwijzering voor omleiden vrachtverkeer met bestemming:
- Melkfabriek en haven via Keetberglaan
- Elektriciteitscentrale via Kwarikweg
- Functionele en recreatieve fietsverbindingen:
- Veilige fietsoververstekten over N49 via spoorbrug en onder R2 via spoortunnel
- Recreatieve route op 'groene ring': Melkader, Noord-zuid-as, Beverse dijk, Karperreed

Woningaanbod

- Strategie uitwerken voor het herstel van het sociaal – economisch draagvlak
- Uitwerken geschikt instrumentarium voor aanpak van leegstand en verouderde bebouwing in de kern
- Versterken dorpsweefsel door renovatie en optimale invulling van de leegstaande vrije school (woonbestemming).
- Afwerken van bebouwingsranden: bv. woningen ten zuiden van gemeentepark afwerken met groen
- Gefaseerde invulling woongebied Hoog Kallo (Ka1): afwerken rand met open ruimte, voorzien toegang via Zavelgelaagstraat, doorsteek naar Hoog Kallostraat
- Gefaseerde realisatie woonuitbreidingsgebied Steenland (KaB), met ontsluiting langs de Melseledijk en herwaardering van de voorliggende woningengroep.
- Vrijwaren van de woonkwaliteit in de Fabriekstraat door de uitbreiding van Belgomilk te bufferen t.o.v. de woningen.

Recreatie

- Bestemmingsverbreding van recreatiezone Beverse Dijk naar openbare functies met sociaal karakter die nieuwe impulsen kunnen geven aan het dorp.
- Sportzone Electrabel, verder uitbouwen met betere interne verbindingen, + aansluiting "groene ring" Strategisch plan voor de vernieuwing van Kallo, Verrebroek, Kieldrecht Actieplan
- Vrijwaring en vormgeving van de koppelingsgebieden in functie van de leefbaarheid van de dorpskern waar nodig in samenspraak met Vlaams Gewest, haven, enz.
- Uitbouw fort St. Marie met recreatieve functie voor het haventje
- Openstelling fietspad buitendijkse dienstweg naar fort Liefkenshoek
- Melkader: verhogen landschappelijke en natuurwaarde, uitbaggeren vervuild slib

- Aandacht voor integratie van het golfterrein in zijn natuurlijke, landschappelijke en sociale omgeving. Een eventuele uitbreiding van het golfterrein koppelen aan randvoorwaarden: fiets- en wandeldoorsteken, natuurontwikkeling, landschappelijke integratie en groene overgangen naar zuidelijk gelegen natuurgebied, beperkte horeca-gelegenheid op terrein zelf.
- Versterking band met de Schelde (Fort St. Marie, Havenpunt, Zwaaiikom, Sigmadijk)

3.4 ZUIDELIJKE HOOFDRUIMTE

3.4.1 Openruimtegebied ten noorden van Beveren-Melsele

De ruimte tussen de stedelijke hoofdrimte en de E34 wordt in grote mate gekenmerkt als een open landbouwgebied. Vooral in de zones ten noorden en ten zuidwesten van Vrasene is dit duidelijk merkbaar. Om de kwaliteit en het belang van dit open landbouwgebied te bewaren is en blijft grondgebonden landbouw hier dan ook de prioritairere ruimtegebruiker. Ook het landbouwgebied ten noorden en ten oosten van Melsele wordt gevrijwaard als openruimtecridor en landschappelijke buffer tussen de haven, het grootstedelijk gebied Antwerpen en het kleinstedelijk gebied Beveren.

In het gebied gelegen tussen Vrasene en Beveren mag de dynamiek hoger liggen en worden er ook kansen gegeven aan intensievere land- en tuinbouwactiviteiten.

Typend voor deze deelruimte is tevens dat zij de overgang vormt tussen de Scheldepolders en het Waasland; met de Singelberg en de stuifzandrug waarop Vrasene ontstaan is als scheidende elementen. Deze landschappelijke variatie biedt potenties voor een intensief recreatief medegebruik door fietsers, wandelaars en ruiters, op voorwaarde dat er aantal maatregelen worden genomen om deze landschappelijke kenmerken terug op te waarderen en te accentueren.

Om de landschappelijke troeven en het functioneren van de landbouw niet te ondergraven worden voor alle andere activiteiten de ontwikkelingsmogelijkheden eerder beperkt gehouden.

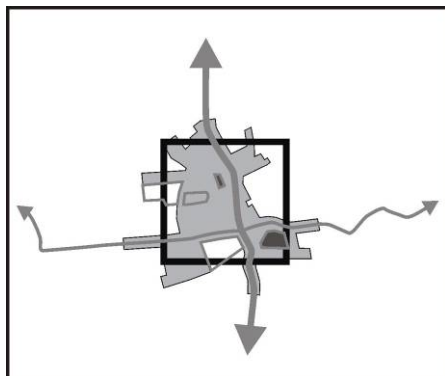
Vrasene krijgt als hoofddorp voldoende mogelijkheden om in functie van de eigen behoeften een bijkomende groei van het aantal woningen en voorzieningen op te vangen. Gelet op de nabijheid van het kleinstedelijk gebied Beveren en het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas worden er echter geen extra impulsen gegeven voor een forse toename van het voorzieningenniveau.

Bestaande bedrijven kunnen behouden blijven en indien verzoenbaar met hun omgeving nog beperkt uitbreiden er worden evenwel geen initiatieven genomen voor de ontwikkeling van een bijkomend lokaal bedrijventerrein.

3.4.2 Hoofddorp Vrasene

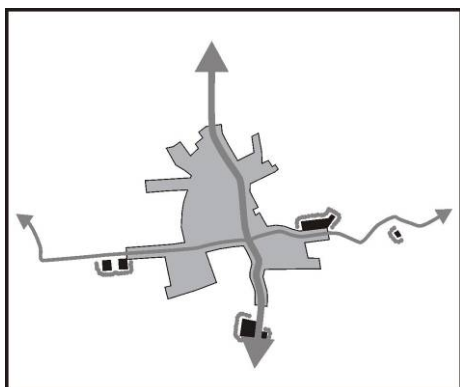
kaart 50 – gewenste ruimtelijke structuur hoofddorp Vrasene

3.4.2.1 Gewenste ontwikkeling



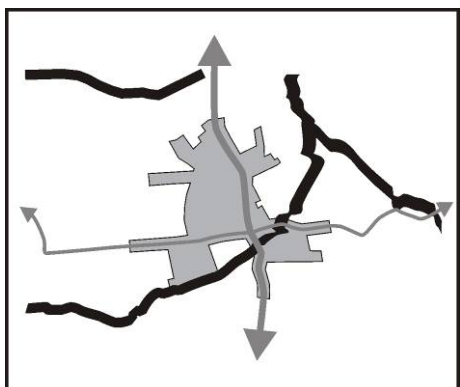
Compact Vrasene

Er wordt geopteerd om het bestaand weefsel te verdichten en te versterken. Binnen de kern zijn nog een aantal inbreidingsprojecten mogelijk. Aldus kan Vrasene een compacte kern blijven en toch de eigen behoeften opvangen. Ook blijft het draagvlak van de aanwezige voorzieningen bestaan. Door te kiezen voor inbreiding kan tevens de omgeving als open ruimte gevrijwaard blijven.



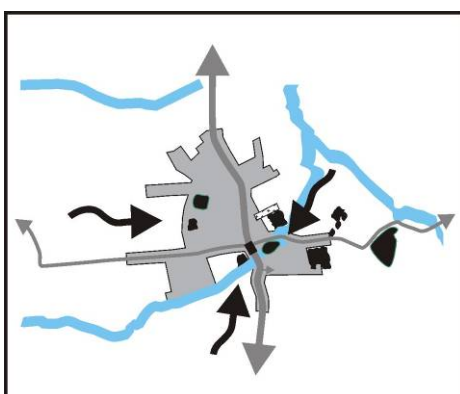
Inpassing bestaande bedrijvigheid in Vrasene

Gezien de nabijheid van de havenbedrijvigheid en de optie om Vrasene compact en landelijk te houden, wordt in dit hoofddorp geen lokaal bedrijventerrein ontwikkeld. Er wordt gekozen om eerder de bestaande bedrijvigheid in te passen in de kern en ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Via het sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven wordt per bedrijf een gewenste ontwikkeling bepaald. Er wordt gestreefd om de bestaande bedrijven beter in te passen en te bufferen in hun omgeving. Deze bedrijven moeten degelijk lokaal verankerd zijn en mogen de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden.



Beekvalleien als structurerend element in landschap en dorp

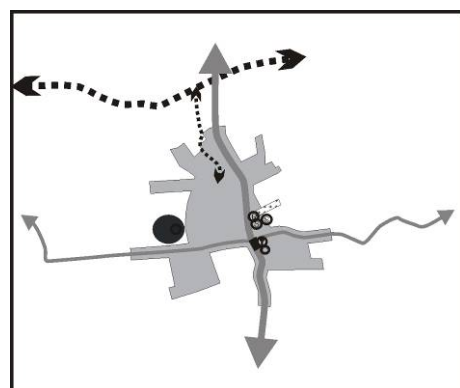
De beekvalleien (Vrasenebeek, Afwateringskanaal der Wase Polders en Beverse Beek) vormen structurerende elementen in het landschap. Ze vormen een aanknopingspunt voor natuurontwikkeling. Er wordt getracht om de Vrasenebeek als structuur meer zichtbaar te maken in de kern. Via deze beekvallei dringt de open ruimte door tot in de kern. De Vrasenebeek kan als drager fungeren voor een te ontwikkelen groengebied achter de kerk en het oud gemeentehuis.



Een landelijke kern

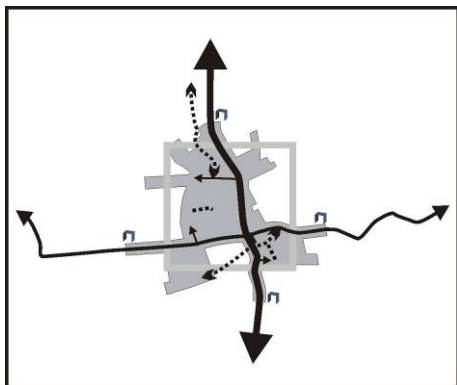
Vrasene wordt omgeven door open ruimte. Deze wordt gereserveerd voor de landbouw. Aan de oostzijde van de Provinciale Baan (terreinen rond het gewezen snoepcenter) kan zich een para-agrarische activiteit (fruitveiling) ontwikkelen gelet op het afgeleverd stedenbouwkundig attest. De fruitveiling is immers dienstverlenend naar de lokale agrarische sector en speelt, ook gezien het belangrijk aandeel van de lokale producenten, een vitale ondersteunende rol.

Via de beekvalleien en het sportcentrum dringt de open ruimte binnen tot in de kern. Bestaande groenelementen in de kern versterken het landelijke karakter van Vrasene en dienen behouden te blijven.



Een uitgeruste kern

Naast een groene, landelijke kern wordt Vrasene verder uitgebouwd tot een goed uitgeruste kern. Het huidige voorzieningenniveau wordt behouden en verder op lokaal niveau uitgebouwd. Het sportcentrum wordt verder ontwikkeld. Langs het afwateringskanaal der Wase Polders kan een recreatieve fietsroute ontwikkeld worden. Er wordt een lokale fiets- en voetwegverbinding voorzien naar deze recreatieve route.



Veilige en kwalitatieve weginfrastructuur

Vrasene heeft zich ontwikkeld op een kruispunt van wegen. De weginfrastructuur dient zich in te passen in de kern. Via poorten wordt Vrasene aangekondigd voor het autoverkeer. Het centrum en de schoolomgevingen worden als zone 30 ingericht. Er wordt aandacht gegeven aan verdere uitbouw van voetwegen die een veilig netwerk voor fietsers en voetgangers vormen. De Kolkstraat wordt een functionele fietsroute. Langs de Vrasenebeek zijn er potenties om een veilige en aangename voetweg te creëren. Er wordt aandacht besteed aan een kwalitatieve invulling van het publieke domein.

3.4.2.2 Strategische projecten

Enkele strategische projecten moeten de leef- en omgevingskwaliteit te Vrasene verhogen. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden.

Aanleg publieke ruimte

- Ontwikkelen van een openbaar groengebied achter de kerk en het oud gemeentehuis. De huidige ruimte voor jeugdbewegingen wordt uitgebreid langs de beekvallei tot nabij de garage. Het kan dan ingericht worden als een centraal openbaar park, geënt op de Vrasenebeek.
- Ontwikkelen van een recreatieve ruimte of ontmoetingsruimte aan het oud-voetbalveld en de terreinen van de jeugdbeweging. Het oud-voetbalveld wordt niet meer gebruikt. Een volledige ontwikkeling van dit woongebied, zal een te vergaande verdichting van deze omgeving tot gevolg hebben. Hier is ruimte nodig voor een publieke speel- en ontmoetingsruimte.
- Herwaarderen van Vrasenebeek in het centrum. Aanleg van een voetweg naast de Vrasenebeek, ten laatste bij de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied.

Verkeersveiligheid

- De wegen die Vrasene doorkruisen dienen verkeersveilig aangelegd te worden. Poorten dienen de kern aan te kondigen en de snelheid van het autoverkeer te minderen. Het centrum en de schoolomgevingen worden 30 km/u-gebied.
- In samenspraak met de buurtbewoners kunnen ook de woonwijken zone 30 worden.
- Verder uitbouw van voetwegen die een veilig netwerk voor de zwakke weggebruiker vormen.
- Aanleg van veilige fietspaden ter voltooiing van een fietsroutenetwerk.

Woningaanbod

- Verdichten van het bestaande centrumweefsel.
- Prioritaire inbreidingsprojecten ter versterking van de kern: woonerf Daalstraat, afwerking Kortbroekstraat-noord (verkaveling Hoogland), Kortbroekstraat-zuid
- Het woonuitbreidingsgebied Schuttershof is maar op middellange tot lange termijn te ontwikkelen.
- Het woonuitbreidingsgebied Vrasenebeek is maar op lange termijn te ontwikkelen.
- Het woonuitbreidingsgebied Mosselbank wordt niet ontwikkeld gezien de excentrische ligging t.o.v. de kern. De ontwikkeling van een groen binnengebied wordt bestudeerd.

Bedrijvigheid

- Inpassing van de zonevreemde bedrijven in hun omgeving en hun ontwikkelingsperspectieven bepalen.

Landschap

- Vrijwaren van de open ruimte ten noorden van het centrum.

Recreatie

- Uitbouw van een recreatieve fietsroute langs het afwateringskanaal der Wase Polders.
- Veilige voetweg realiseren als verbinding tussen Vrasene en de recreatieve fietsroute.
- Verdere uitbouw sportcentrum op lokaal niveau.
- Aandacht voor recreatie en ontmoeting in de zone van het oud-voetbalveld (jeugdbeweging)

3.4.3 Land- en tuinbouwgebied in de zuidelijke helft van Beveren

Dit deel van de gemeente wordt verder ontwikkeld als een hoogdynamische landbouwgebied waarbij extra impulsen kunnen gaan naar ontwikkelingsmogelijkheden voor de glastuinbouw. Op een aantal plaatsen dienen wel randvoorwaarden opgelegd te worden ter vrijwaring van een aantal waardevolle natuur- en landschapskenmerken (bvb. beekvalleien van Molenbeek en Barbierbeek). Het fort van Haasdonk wordt als geïsoleerde natuurkern gerespecteerd.

Om de kansen voor de landbouw niet te hypothekeren worden ook in deze deelruimte de ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen, bedrijvigheid, recreatie en natuur eerder beperkt gehouden.

In Haasdonk wordt als landelijke woonkern gestreefd naar een beheerste groei in functie van de eigen (woon)behoeften. Gelet op de nabijheid van het kleinstedelijk gebied Beveren en het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas worden er echter geen extra impulsen gegeven voor een forse toename van het voorzieningenniveau.

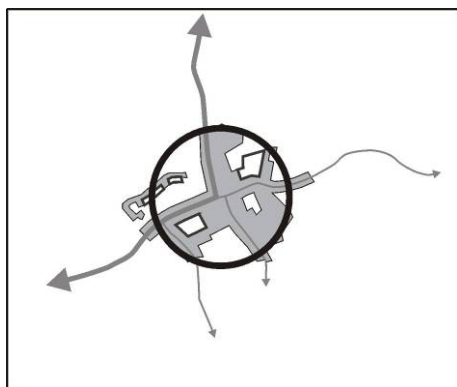
Bestaande bedrijven kunnen behouden blijven en indien verzoenbaar met hun omgeving nog beperkt uitbreiden. Op vlak van nieuwe ontwikkelingen wordt in deze deelruimte enkel nog de afwerking van het regionaal bedrijventerrein Schaarbeek nagestreefd.

Recreatieve mogelijkheden blijven beperkt tot een aantal lokale voorzieningen in de kern van Haasdonk en het extensief medegebruik van het landschap door fietsers, wandelaars en ruiters.

3.4.4 Woonkern Haasdonk

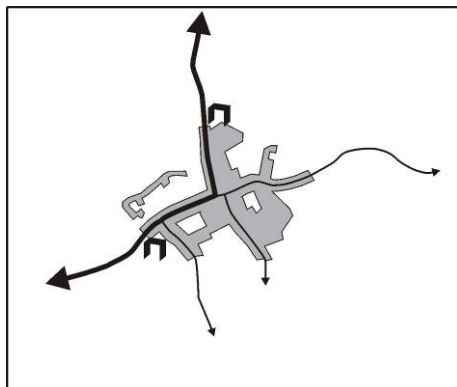
kaart 51 – gewenste ruimtelijke structuur woonkern Haasdonk

3.4.4.1 Gewenste ontwikkeling



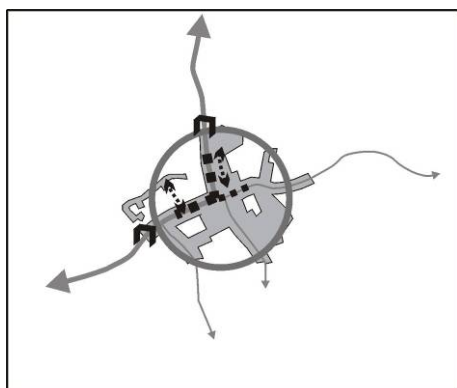
Haasdonk, een landelijke woonkern

Het bestaande weefsel dient verder verdicht en versterkt te worden. Recent zijn een aantal inbreidingsprojecten gerealiseerd. De binnengebieden: Dennenlaan en Mandemakersstraat zijn met sociale woningen ingevuld. Er werd een woonerf aangelegd tussen de Perstraat en het kerkhof. Voor de woonuitbreidingsgebieden aan de Ropstraat en de Peerkenswegel zijn BPA's in opmaak. Ook hier zal in de toekomst mogelijk een gedeelte in functie van wonen ontwikkeld worden.



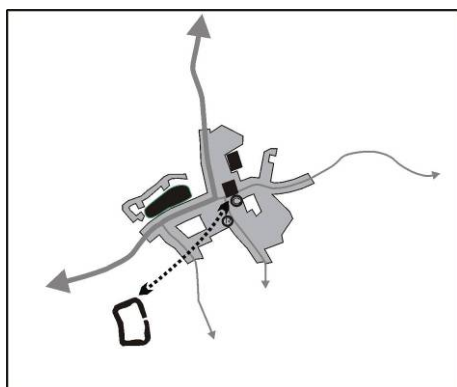
Haasdonk komt tot rust

Bij realisatie van een oostelijke aansluiting van de ring rond Sint-Niklaas aan de E17, kan (na de realisatie ervan) de huidige aansluiting van de N485 op de E17 afschaffen worden. Dit betekent dat heel wat minder verkeer door het dorp zal rijden. Haasdonk kan dan tot rust komen. De Bergstraat zal zeer sterk van belang afnemen. De Bankstraat richting Temse en St-Niklaas zal samen met de Zandstraat richting Beveren belangrijk worden ter verbinding naar de omliggende grotere kernen. Deze straten vormen de nieuwe hoofdassen in de kern. Poorten op deze assen dienen de kern aan te kondigen.



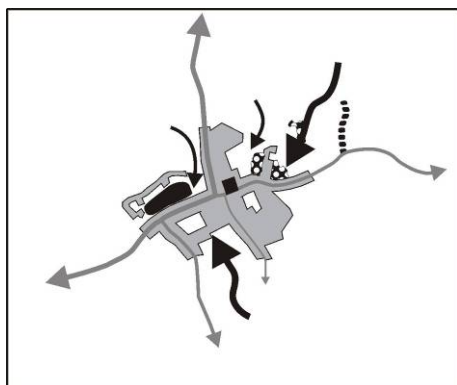
Verkeersveilig centrum

Hoewel het centrum verkeersluwer zal worden, dient toch werk gemaakt te worden van een veilige inrichting van en in de kern. Fietspaden langs de gewestwegen geven veilige verbindingen naar Beveren. Een fietspad in de Bankstraat geeft een veilige verbinding naar St-Niklaas en Temse. De schoolomgevingen worden tot 30km/u-gebied ingericht. Daarnaast kunnen nieuwe alternatieve voetwegen doorheen de kern een veilig en snel netwerk voor fietsers en voetgangers creëren. Mogelijkheden kunnen gecreëerd worden bij de ontwikkeling van de BPA's in de woonuitbreidingsgebieden.



Betere recreatieve voorzieningen

De gemeente heeft in Haasdonk 2 BPA's opgestart ter ontwikkeling van meer recreatie. In woonuitbreidingsgebied 'Peerkenswegel' worden meer mogelijkheden geboden in functie van voetbal. In het woonuitbreidingsgebied 'Ropstraat' wordt de zone rond de sporthal verder ontwikkeld in functie van kleinschalige sport- en recreatieactiemogelijkheden in een groene omgeving. Een recreatieve voetweg tussen het centrum en het Fort van Haasdonk kan deze natuursite meer linken met de woonkern. Binnen de ringgracht blijft het fort behouden als natuurgebied. In de omgeving is recreatief medegebruik (zoals vissen en wandelen) mogelijk. Tenslotte bieden ook dorpsplein en ontmoetingscentrum voldoende recreatieve mogelijkheden.



Infiltratie van open ruimte in de kern

Via openingen in de het bestaand weefsel kan de open ruimte tot in de kern doordringen. Deze kwaliteit dient behouden te blijven. Bestaande groene elementen in de kern worden zoveel mogelijk behouden. De recreatieve zones worden ook meer uitgebouwd als park waarin sportactiviteiten mogelijk zijn. De bestaande ruimtelijke structuur (waardevolle bomenrijen, grachten, ...) is leidraad voor de ontwikkeling van deze sportparken.

3.4.4.2 Strategische projecten

Enkele strategische projecten moeten de leef- en omgevingskwaliteit te Haasdonk verhogen. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden.

Aanleg publieke ruimte

- Heraanleg van de gewestweg N485 doorheen het centrum als doortocht. Door de toekomstige afschaffing van de afrit op de E17 kan dit meer als verblijfsgebied ingericht worden.
- Verdere ontwikkeling van sport- en recreatie in woonuitbreidingsgebieden 'Peerkenswegel' en 'Ropstraat'.

Verkeersveiligheid

- Verkeersveiliger inrichten van de wegen doorheen het centrum. Poorten dienen de kern aan te kondigen en de snelheid af te remmen. Het centrum en de schoolomgevingen worden als 30 km/u-gebied ingericht.
- In samenspraak met de buurtbewoners kunnen ook woonwijken zone 30 worden.
- Verder uitbouw van voetwegen die een veilig netwerk voor de zwakke weggebruiker vormen.
- Aanleg van veilige fietspaden langs gewestweg en Bankstraat.

Woningaanbod

- Verdichten van het bestaande centrumweefsel
- Inbreidingsprojecten in woonuitbreidingsgebied ter versterking: Bundehof Noord, deel Peerkenswegel, deel Ropstraat en later eventueel Bunderhof Zuid.

Bedrijvigheid

- Inpassing van de zonevreemde bedrijven in hun omgeving en hun ontwikkelingsperspectieven bepalen

Recreatie

- Uitbouw binnenzone Ropstraat (BPA) voor o.a. recreatie en sport met respect voor de bestaande natuurlijke structuur (beek,...)
- Uitbouw sportvoorzieningen in functie van voetbal in woonuitbreidingsgebied 'Peerkenswegel'
- Uitbouw van een recreatieve link tussen het centrum en Fort Van Haasdonk en aandacht voor recreatief medegebruik van het fort.

3.4.5 Bosgebied De Westakkers

Er wordt geopteerd voor een versterking van de aanwezige natuurwaarden in de bestaande bosgebieden. Daarnaast kan gezocht worden naar mogelijkheden om de verschillende bosgebieden te vergroten en aan elkaar te koppelen (= *suggestie aan hogere overheid*).

De bestaande verweavingsvormen bos-wonen en bos-verblijfsrecreatie kunnen behouden blijven, maar zullen geen verdere uitbreiding krijgen.

Extensief recreatief medegebruik wordt wel nog gestimuleerd, zij het op die plaatsen waar dit verzoenbaar is met de aanwezige natuurwaarden.

4 WATERTOETS

kaart 52 - watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Op niveau van het structuurplan is de watertoets vooral bedoeld voor nog niet aangesneden woonuitbreidingsgebieden die in overstroombaar gebied liggen, en die best vanuit het oogpunt van bestrijding van wateroverlast niet bebouwd worden. Maar ook andere gebieden waarvoor een nieuwe ontwikkeling vooropgesteld is, worden aan de watertoets onderworpen.

Deze watertoets kan gevoerd worden op twee niveaus. Op een eerste niveau wordt gekeken in hoever de algemene principes inzake integraal waterbeheer consequent hun doorwerking vinden in het GRS.

Dit wordt op volgende punten bevestigd:

- De uitgangshouding van het richtinggevend deel (§1.1) onderschrijft expliciet de principes van duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals vooropgesteld in het RSV en PRS Oost-Vlaanderen, waaronder het bundelen van activiteiten in de kernen om zodoende de open ruimte te vrijwaren en het gebruik van het fysisch systeem als basis voor de ruimtelijke ontwikkeling.
- Diezelfde principes vinden we ook terug in de eerste stap naar concretisering van deze uitgangshouding, zijnde de concepten voor de verschillende deelruimten (§1.3).
- De wijze waarop deze principes in de gewenste deelstructuren hun doorwerking krijgen, vinden we ondermeer terug in §2.1 (gewenste natuurlijke structuur) met onder §2.1.4 zelfs een specifiek hoofdstuk inzake het gemeentelijk beleid op vlak van integraal waterbeheer en in de randvoorwaarden en verantwoording van de keuzes die ten grondslag liggen van de woningbouwprogrammatie (§2.2.4).
- Ook op niveau van de deelruimten (§3) worden deze principes consequent toegepast, waar o.a. het vrijwaren van de waterlopen en deze gebruiken als handvat voor de gewenste ruimtelijke structuur in elk van de dealkernen een duidelijk weerkerend patroon vormt. Op heel wat plaatsen wordt zelfs uitdrukkelijk gesteld dat de bestaande harde bestemming zal omgezet worden naar een meer groene bestemming; dit ter vrijwaring en versterking van het lokale valleisysteem (bvb. Molenbeekvallei als groene noord-zuidas van Melsele en vallei van de Meersenbeek ten noorden van de voormalige LU-site).

Op het tweede niveau omvat de watertoets het aangeven van de watergevoelige zones waar alsnog ontwikkelingen naar voor geschoven worden. Zoals ook reeds vermeld bij de bespreking van de betrokken projecten, vormt de waterhuishouding er een bijzonder aandachtspunt bij de later uitwerking (bvb. via een RUP). Volgende cf. het GRS op korte termijn te realiseren projecten liggen geheel of gedeeltelijk in een risicozone voor overstromingen:

Waaslandhaven

Nihil

Noordelijke hoofdruimte

Nihil

Stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele

Type project	Naam projectgebied	Huidige bestemming	Oppervlakte	% binnen risicozone voor overstroming	Typering risico
wonen	BeA	woonuitbreidingsgebied	10ha	15%	westrand ligt in vallei Beverse beek
wonen	Me2a	woongebied		15%	vallei Molenbeek
wonen	Me4	woongebied	0,7ha	0%	grenst aan risicozone
wonen	Me12a	woongebied	6ha	55%	ligt in vallei Dijkgracht en Molenbeek
begraafplaats park, groenzone	Burggravenhoek (Me3)	woongebied		80%	ligt in vallei Molenbeek

Zuidelijke hoofdruimte

Type project	Naam projectgebied	Huidige bestemming	Oppervlakte	% binnen risicozone voor overstroming	Typering risico
Ontmoetingsruimte en wonen in groen kader	Vr3	woonzone	1,7ha	65%	westkant ligt in laagst gelegen plek in de buurt
wonen	Vr4	woonzone	1,4ha	0%	grenst aan risicozone