

RUP Stoop Projects
Gemeente Beveren

fase: versie definitieve vaststelling gemeenteraad 26.10.2021



RUP_46003_214_00017_00001

BEVEREN
VERBINDT



Opdracht: gemeentelijk RUP Stoop Projects

Opdrachtgever:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachtgever:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be



RUP_46003_214_00017_00001

BEVEREN
VERBINDT



Opdracht: gemeentelijk RUP Stoop Projects

Opdrachtgever:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachtgever:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

In zijn (aangepaste) ontwerpversie gezien en (opnieuw) voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,

Iris Raemdonck



de voorzitter,

Veerle Vincke

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals (opnieuw) voorlopig vastgesteld op 23 februari 2021, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **12 maart 2021** tot en met **11 mei 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,

Iris Raemdonck



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

Gezien en (opnieuw) definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOOG

INHOUD

INHOUD	1
KAARTEN	4
INLEIDING	5
ALGEMEEN.....	5
BESLISSING TOT OPMAAK EN DOELSTELLING VAN HET RUP	6
1 FEITELIJKE TOESTAND	7
1.1 SITUERING EN KENMERKEN VAN DE OMGEVING	7
1.2 KENMERKEN VAN HET BEDRIJF	8
1.2.1 <i>Historiek</i>	8
1.2.2 <i>Bedrijfsvoering en economische kenmerken</i>	8
1.3 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED	10
1.4 FOTOREPORTAGE	12
2 JURIDISCHE TOESTAND	14
2.1 BASISGEGEVENS.....	14
2.2 VERGUNNINGEN	14
2.3 VERORDENINGEN	15
2.4 VERORDENENDE PLANNEN	16
2.5 PLANOLOGISCH ATTEST.....	16
2.5.1 <i>Inhoud van de aanvraag</i>	17
2.5.2 <i>Voorwaarden gekoppeld aan het attest</i>	19
2.6 NATUUR.....	19
2.6.1 <i>Internationaal of Europees niveau</i>	19
2.6.2 <i>Vlaams niveau</i>	19
2.7 WATER	20
2.8 ERFGOED.....	20
2.8.1 <i>Bouwkundig erfgoed</i>	20
2.8.2 <i>Landschappelijk erfgoed</i>	21

2.8.3	<i>Archeologisch erfgoed</i>	21
2.8.4	<i>Atlas der Buurtwegen</i>	21
3	PLANOLOGISCHE CONTEXT	22
3.1	VLAAMS NIVEAU	22
3.1.1	<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen</i>	22
3.1.2	<i>Sectorale plannen en kaarten</i>	26
3.2	PROVINCIAAL NIVEAU	29
3.2.1	<i>Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV)</i>	29
3.2.2	<i>Provinciaal RUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Beveren'</i>	36
3.3	GEMEENTELIJK NIVEAU	36
3.3.1	<i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)</i>	36
3.3.2	<i>Mobiliteitsplan</i>	41
4	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	42
4.1	BEPALING VAN DE CONTOUR	42
4.2	MOTIVATIE TOT UITBREIDING VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN	42
4.2.1	<i>Noodzaak tot uitbreiding</i>	42
4.2.2	<i>Ruimtelijke afweging</i>	43
4.2.3	<i>Overeenstemming met het GRS</i>	44
4.3	VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	47
4.3.1	<i>Art. 1: zone voor bedrijvigheid</i>	48
4.3.2	<i>Art. 2: zone voor groenbuffer</i>	49
4.3.3	<i>Art. 3: zone voor toegangsweg</i>	49
4.3.4	<i>Bouwvrije zone Infrabel</i>	50
5	TOETSING	51
5.1	PLAN-MER (MILIEUTOETS)	51
5.2	WATERTOETS	52
5.2.1	<i>Algemeen kader</i>	52
5.2.2	<i>Terreintoets</i>	53
5.2.3	<i>Plantoets</i>	54
6	RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	56
7	PLANBATEN EN PLAN-, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE	57
8	BIJLAGES	58

8.1	TOELICHTENDE KAARTEN.....	58
8.2	ONTHEFFING PLAN-MER	59
8.3	ONTHEFFING OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	60

KAARTEN

De kaarten worden gebundeld in punt 8.1 (toelichtende kaarten) van de bijlages.

Kaart 1	plangebied en omgeving – topografische kaart
Kaart 2	plangebied en omgeving – orthofoto 2018
Kaart 3	plangebied – orthofoto 2018
Kaart 4	plangebied – orthofoto 2014 – toestand bij de aanvraag tot planologisch attest
Kaart 5	plangebied – vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 19.01.2015
Kaart 6	plangebied – vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 02.05.2016
Kaart 7	plangebied – Atlas der Waterlopen 1877
Kaart 8	plangebied – Vlaamse Hydrografische Atlas
Kaart 9	plangebied en omgeving – GRB 12.09.2018
Kaart 10	plangebied – gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07.11.1978)
Kaart 11	plangebied – BPA zonevremde bedrijven nv Metalen van Houts (MB 24.05.2004)
Kaart 12	plangebied – overstromingsgevoelige gebieden 2017
Kaart 13	plangebied en omgeving – beschermde monumenten en landschappen
Kaart 14	plangebied en omgeving - Atlas der Buurtwegen 1841
Kaart 15	plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – gewenste ruimtelijke structuur
Kaart 16	plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – operationeel uitvoeringsprogramma
Kaart 17	plangebied – herbevestigde agrarische gebieden
Kaart 18	plangebied – biologische waarderingskaart versie 2
Kaart 19	plangebied en omgeving – voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren – contour in gebruik voor de opmaak van de plan-MER-screening ‘PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Beveren’
Kaart 20	plangebied en omgeving – deelgebieden gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Kaart 21	plangebied – hellingenkaart
Kaart 22	plangebied – erosiegevoelige gebieden
Kaart 23	plangebied – grondwaterstromingsgevoelige gebieden
Kaart 24	plangebied – winterbedkaart
Kaart 25	plangebied – infiltratiegevoelige gebieden

INLEIDING

ALGEMEEN

Onderhavig document betreft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gemeentelijk RUP) 'Stoop Projects'.

Conform art. 2.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) omvat een RUP:

- Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is.
- De erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.
- Een weergave van de feitelijke en juridische toestand.
- De relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is.
- In voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van:
 - Het planmilieueffectenrapport en de passende beoordeling.
 - Het ruimtelijk veiligheidsrapport.
 - Andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten.
- In voorkomend geval, een register van de percelen, al dan niet grafisch, waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenhoefting of een compensatie conform het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.
- In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Het RUP wordt opgemaakt binnen de oude RUP-procedure en maakt gebruik van art. 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12.02.2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijk veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen. Dit kan enkel indien er geen essentiële planwijzigingen zijn aangebracht waardoor een nieuwe plenaire vergadering en een nieuwe MER-beoordeling overbodig is.

Ten opzichte van de plenaire vergadering werden planwijzigingen aangebracht die tegemoet komen aan de adviezen uit de plenaire vergadering. Het RUP werd opgemaakt in navolging van een positief planologisch attest. Hierin werd een korte en lange termijn behoefte geformuleerd. Voor de lange termijn behoefte werd op de plenaire vergadering verschillende negatieve adviezen ontvangen. Op basis van deze adviezen is het plan aangepast tot enkel de korte termijn behoefte. Vermits er tegemoet gekomen wordt aan de adviezen is een nieuwe plenaire vergadering niet noodzakelijk. Dit blijkt ook uit de uitgebrachte adviezen in het kader van het openbaar onderzoek.

Onder hoofdstuk 5 'Toetsing' werd gemotiveerd waarom een nieuwe milieubeoordeling niet noodzakelijk is.

BESLISSING TOT OPMAAK EN DOELSTELLING VAN HET RUP

Binnen het plangebied van voorliggend RUP lag vroeger een metaalverwerkend bedrijf 'Van Houts'. Dit metaalverwerkend bedrijf werd opgenomen in en het sectoraal BPA zonevrije bedrijven dat goedgekeurd werd bij M.B. van 24.05.2004 (deelplan: bedrijf 49 'nv Metalen Van Houts'. In 2007 werd de site ingenomen door het huidige bedrijf bv Stoop Projects. Ingevolge een stedenbouwkundige vergunning d.d.19.01.2015 (slopen van de bestaande loods, bouwen van een nieuwe loods, nieuw aan te leggen verhardingen, wasplaats, weegbrug en silo's en het regulariseren van verharding) werd de site heringericht en uitgebreid. Deze uitbreiding is gerealiseerd. Voorliggend RUP betreft de planologische verankering van het bestaande uitgebreide bedrijf bv Stoop Projects. Het RUP motiveert de uitbreiding van het lokale zonevrije bedrijf zoals vastgelegd in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven tot de huidige plancontour.

1 FEITELIJKE TOESTAND

1.1 SITUERING EN KENMERKEN VAN DE OMGEVING

- *Kaart 1: plangebied en omgeving – topografische kaart*
- *Kaart 2: plangebied en omgeving – orthofoto 2018*
- *Kaart 3: plangebied - orthofoto 2018*

Bvba Stoop Projects is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Beveren (provincie Oost-Vlaanderen). Het bedrijf wordt in het noorden ingesloten door de spoorlijn Gent-Antwerpen en het viaduct van de N70, in het zuiden door de Oude Baan. Hoewel het bedrijf zijn adres heeft aan de Gentseweg 299 (N70) ontsluit het bedrijf via de Oude Baan.

Ten noorden van de kruising N70 – spoorlijn Gent-Antwerpen bevindt zich de kern van Beveren (1), ten noordwesten ligt hotel/restaurant Van der Valk 'Hotel Beveren' (2) en de KMO-zone Doornpark (uitbreiding in ontwikkeling) (3). Het bedrijf Pachatrans (4) en de KMO-zone Beverpark (5) bevinden zich ten westen van het plangebied en eveneens ten zuiden van de kruising N70 – spoorlijn Gent-Antwerpen. Deze KMO-zone en het plangebied vormen op mesoschaal één geheel met de KMO-zone Doornpark.

Net ten zuiden van de Oude Baan ligt het zuidelijk land- en tuinbouwgebied van de gemeente (6) welke verder aansluiting geeft met de dorpskern van Haasdonk. Verder ten oosten bevindt zich het kasteelpark Hof ter Saksen (7), eigendom van de gemeente Beveren.

De Oude Baan waarlangs de site gelegen is (foto 1 en 2), heeft een asfaltverharding van ongeveer 3,5m. Aanliggend zijn er bermen, deels verhard met grind, deels onverhard en veelal afgezoomd met een langsgracht.

De omringende (bedrijfs)woningen bestaan bijna uitsluitend uit vrijstaande gebouwen. De constructies hebben 1 of 2 bouwlagen onder zadeldak en een kroonlijst van ongeveer 6m. De dienstgebouwen, veelal loodsen met een industrieel karakter, worden gekarakteriseerd door 1 of 2 bouwlagen onder licht hellend dak maar met een kroonlijsthoogte van ongeveer 6 tot 9m.

1.2 KENMERKEN VAN HET BEDRIJF

1.2.1 Historiek

De zaakvoerster van bvba Stoop Projects stapte aanvankelijk mee in de bloemen- en plantenzaak van haar ouders: Bloemen Stoop in het centrum van Sint-Niklaas. Samen met haar man startte zij in 1996 met tuinaanleg en -onderhoud als nevenactiviteit bij de bloemenzaak. Overwegende dat voor deze groeiende activiteit onvoldoende ruimte beschikbaar was bij de zaak in Sint-Niklaas, werd bvba Stoop Projects opgericht en hiervoor op 03.03.2006 de huidige site in Beveren aangekocht. Op 03.07.2007 verhuisde het bedrijf officieel naar Beveren.

Voorheen (sinds 1966) was de bedrijfssite in Beveren in eigendom van de nv Metalen Van Houts, een staalverwerkingsbedrijf gespecialiseerd in het verwerken van koudgewalste draad. Vanaf 1980 had het bedrijf een tweede vestiging in de nabijgelegen KMO-zone Doornpark. Tot de verkoop aan bvba Stoop Projects werd de site in hoofdzaak gebruikt voor opslag en verwerking van walsdraad tot 8mm.

1.2.2 Bedrijfsvoering en economische kenmerken

1.2.2.1 ACTIVITEITEN

Bvba Stoop Projects groeide uit van tuinaanleg en -onderhoud naar een aannemersbedrijf gespecialiseerd in volgende activiteiten:

- Grondwerken en uitgraven van zwembaden
- Leggen van verhardingen (opritten, terrassen en parkings)
- Plaatsen van afsluitingen (poort, draad en steennetten)
- Tuinaanleg en -onderhoud
- Groenonderhoud (vellen van bomen)
- Haksel- en zeefwerken (grond, puin, compost, boomschors, biomassa)
- Verhuur van containers (nevenactiviteit)

De activiteiten van bvba Stoop Projects liggen op het snijvlak van landbouw en bedrijvigheid maar kunnen alsnog niet als para-agrarisch beschouwd worden. Het bedrijf heeft geen kleinhandel en is sinds 2006 geregistreerd als aannemer in verschillende categorieën:

- Aannemer categorie 3 (draineringswerken)
- Aannemer categorie 4 (andere grondwerken)
- Aannemer categorie 5 (wegenwerken en bouwen van niet-metalen kunstwerken)

- Aannemer categorie 8 (aanleg en onderhoud van diverse terreinen)

1.2.2.2 OPDRACHTGEVERS EN WERKINGSGEBIED

Het bedrijf werkt zowel voor private als openbare opdrachtgevers. De particuliere opdrachten betreffen werken rondom woningen, bedrijven, scholen ... Openbare opdrachten bestaan uit groenaanleg en -onderhoud of werken in onderaanneming van wegenisaannemers in functie van groenaanplant.

Het werkingsgebied van het bedrijf situeert zich in hoofdzaak in Beveren, Sint-Niklaas en omliggende gemeenten. Verder is de E17 vanuit de bedrijfszetel goed bereikbaar waardoor ook werven tussen en Gent en Antwerpen tot het werkingsgebied behoren. Aanbestedingen van openbare opdrachtgevers worden beperkt tot de provincies Oost-Vlaanderen en Antwerpen.

1.2.2.3 MACHINEPARK

- Vrachtwagen met dieplader: 1
- Bestelwagen: 5 (waarvan 2 met open laadbak)
- Auto/Jeep: 3
- Tractor met grondkar: 1
- Bulldozer: 1
- Rupskraan: 1
- Bandenkraan: 2
- Minigraver: 2
- Wiellader: 2
- Zeefmachine: 2
- Klein materiaal: divers

Voor de zeefwerken beschikt het bedrijf over 2 mobiele trommelzeefmachines, de ene aangedreven met diesel en de andere elektrisch. Beide machines zeven grond, puin en groensnoeisel tot gescheiden fracties. De zeefmachines worden gebruikt op de bedrijfssite en verhuurd.

1.2.2.4 TEWERKSTELLING

Binnen het bedrijf zijn actueel 10 arbeiders en 2 bedienden werkzaam. Het bedrijf verwacht dat op korte termijn 4 extra arbeiders kunnen aangenomen worden, op lange termijn komen hier nog 2 arbeiders bij.

1.2.2.5 MOBILITEITSPROFIEL

Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf wordt in hoofdzaak bepaald door het woon-werkverkeer en de verplaatsingen in 4 ploegen naar werven. Andere bewegingen beperken zich tot het vervoer van machines naar een nieuwe werf of een transport met de vrachtwagen (vervoer van grond, groenafval ...). Het vervoer van groenafval is in het voor- en najaar het hoogst omdat die periode meer tuinonderhoud in het orderboek staat opgenomen.

Leveringen van materiaal gebeuren nooit op de site maar steeds rechtstreeks op de werf. Ook afspraken met klanten gebeuren op de werf behalve wanneer tegels of klinkers gekozen dienen te worden in het toonpark.

Samengevat geeft dit volgend gemiddeld aantal voertuigbewegingen per dag:

Voertuigbewegingen	Ochtend	Tussenin	Avond
Woon-werkverkeer	11 in (18 op KT) (20 op LT)		11 in (18 op KT) (20 op LT)
Verplaatsingen ploegen naar werf	5 in (7 op KT) (9 op LT)		5 in (7 op KT) (9 op LT)
Vervoer machines, grond, groenafval ... en leveringen		4 in en 4 uit	

Tabel 1: voertuigbewegingen per dag: cijfers zijn een gemiddelde over 1 jaar. In de winterperiode zijn er minder verkeersbewegingen, in het voor- en najaar meer. (KT = korte termijn, LT = lange termijn)

Hoewel het bedrijf zijn adres heeft aan de Gentseweg (N70) ontsluit het via de Oude Baan. De Oude Baan geeft in oostelijke richting verbinding met de N485. In westelijke richting wordt de straat via een zijtak van de Gentseweg (N70) verbonden met de eigenlijke N70. Ook de KMO-zone Beverpark en de andere aanpalende bedrijven ontsluiten via deze zijtak. Veelal wordt deze route in functie van de bedrijfswerkzaamheden gevolgd.

Volgens de CROW (publicatie 137) wordt bvba Stoop Projects gecategoriseerd onder 'arbeidsextensief, bezoekersextensief in matig stedelijk gebied, schil centrum' welke een minimum van 0,6 en maximum van 1,1 parkeerplaatsen per 100m² bedrijfsoppervlakte vraagt.

1.3 KENMERKEN VAN HET PLANGEBIED

- Kaart 4: plangebied – orthofoto 2014 – toestand bij de aanvraag tot planologisch attest
- Kaart 5: plangebied – vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 19.01.2015
- Kaart 6: plangebied – vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 02.05.2016
- Kaart 7: plangebied – Atlas der Waterlopen 1877
- Kaart 8: plangebied – Vlaamse Hydrografische Atlas

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1,24ha. Bij verhuis van bv Stoop Projects in 2007 naar de huidige locatie werden de gebouwen ingenomen van nv Metalen Van Houts: een (bedrijfs)woning (Gentseweg 299A), de voormalige loods van nv Metalen Van Houts (Gentseweg 299) en de nodige (deels niet vergunde) verharding voor buitenopslag. De hoofdtoegang bevond zich ten zuiden van de bedrijfswoning (foto 5), een tweede toegang ten noorden ervan. Beide toegangen waren bereikbaar langsheen een zijstraatje van de Oude Baan¹ (foto 4). Een derde toegang bevond zich langsheen de Oude Baan zelf.

Op 19.01.2015 verkreeg het bedrijf bvba Stoop Projects een stedenbouwkundige vergunning voor het 'slopen van de bestaande loods, bouwen van een nieuwe loods, nieuw aan te leggen verhardingen, wasplaats, weegbrug en silo's en het regulariseren van verharding' (punt 2.2 vergunningen). De werken zijn intussen voltooid en werden mee in de exploitatie opgenomen. De oorspronkelijk derde toegang is als hoofdtoegang in gebruik. De bestaande haag tussen het zijstraatje en de toegang langsheen de Oude Baan (foto 1) wordt verder als groenscherm uitgewerkt.

De bedrijfswoning (foto 5) op de site werd en wordt verhuurd, de huurders verwittigen de zaakvoerders indien zij na de werkuren bepaalde onregelmatigheden opmerken. De eigenlijke woning van de eigenaars van bvba Stoop Projects bevindt zich aan de andere zijde van de Oude Baan en draagt als adres Oude Baan 6 (foto 1 en 4)².

Het perceel ten oosten van het plangebied is eveneens eigendom van het bedrijf bv Stoop Projects. Het is op het gewestplan bestemd als agrarisch gebied. Het wordt door het bedrijf gebruikt voor het stockeren van gronden. Dit betreft een onvergunde toestand.

Tussen het bedrijfsgebouw en de oostelijk gelegen perceel waar gronden gestockeerd worden liep vroeger de oud geklasseerde waterloop nr. 68 (heden aangeduid als perceelnummer 1429A). Ingevolg de vergunning 05.05.2016 werd waterloop nr. 68 gedicht en afgeschaft. Om een efficiënte werking van de waterhuishouding in de omgeving te behouden werd de bestaande gracht tussen perceel 759D en 760 ter compensatie verbreed en uitgediept om het bufferend volume van de gedichte waterloop op te vangen.

¹ De zijstraat betreft een restant van de Grote Heidestraat. Voor de aanleg van de spoorlijn 59, de rechte trekking van de Gentseweg en bovengrondse kruising met de spoorlijn, vormde de Grote Heidestraat immers een verbinding tussen de noordelijk gelegen Boerenstraat en de zuidelijk gelegen Oude Baan.

² De laatste verbouwing van de woning Gentseweg 299A dateert van 1993, voor de opname als bedrijfswoning in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven nv Metalen Van Houts (MB 24.05.2004). De woning Oude Baan 6 werd op 13.05.2008 vergund als zonevrije woning 'ter vervanging van een bestaande woning'.

1.4 FOTOREPORTAGE



Foto 1: Oude Baan richting N70 t.h.v. hoofdtoegang (links achter: woning eigenaars – rechts: groenscherm – rechts achter: zijstraat naar 1° en 2° toegang)



Foto 2: Oude Baan richting N485 t.h.v. hoofdtoegang



Foto 3: hoofdtoegang (achterplan: loods gegund op 19.01.2015)



Foto 4: zicht op woning eigenaars vanaf zijstraat Oude Baan naar 1° en 2° toegang



Foto 5: bedrijfswoning op site



Foto 6: westelijke gevel loods en buitenopslag



Foto 7: zicht vanaf Oude Baan



Foto 8: verbrede gracht ten zuiden van de site

2 JURIDISCHE TOESTAND

2.1 BASISGEGEVENS

Kadastrale gegevens ➤ <i>Kaart 9: plangebied en omgeving – GRB 12.09.2018</i>	Het plangebied omvat volgende (delen van) kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> • Beveren 3^e afdeling sectie C nr. 759D • Beveren 3^e afdeling sectie C nr. 761W • Beveren 3^e afdeling sectie C nr. 761Y • Beveren 3^e afdeling sectie C nr. 1429A De noord- en westzijde van het kadastraal perceel 'Beveren 3 ^e afdeling sectie C nr. 761Y' stemt in het GRB niet overeen met de realiteit: in het noorden wordt een deel van het perceel gebruikt door de NMBS-Holding, in het westen wordt een deel van het perceel ingenomen door een zijstraatje van de Oude Baan (buurtweg nr. 10). Gezien de discrepantie wordt voor de contour van het RUP aan deze grenzen het opmetingsplan van Irtas (09.04.2013) gevolgd.
Zoneringsplan	Collectief te optimaliseren buitengebied: zone waar een aansluiting op een collectieve afvalwaterzuivering nog wordt gerealiseerd. Tijdelijke voorzuivering via septische put is vereist.

2.2 VERGUNNINGEN

Verkavelingsvergunningen	Geen.
Stedenbouwkundige vergunningen ➤ <i>Kaart 5: plangebied – vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 19.01.2015</i> ➤ <i>Kaart 6: plangebied – vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 02.05.2016</i>	Vergund geacht: woning op de site dateert van voor 1962 23.08.1965: bouwen van een opslagloods (breedte 16m, diepte 80m, kroonlijsthoogte 5,4m en nokhoogte 8,7m) 11.12.1973: uitbreiden van een opslagplaats voor ijzer en staal (niet gerealiseerd) 01.02.1993: verbouwen van de woning

	<p>19.05.2014: oprichten aluminium gevelmast met een hoogte van 12m</p> <p>19.01.2015: slopen van de bestaande loods, bouwen van een nieuwe loods, nieuw aan te leggen verhardingen, wasplaats, weegbrug en silo's en het regulariseren van verharding.</p> <p>02.05.2016: het afschaffen van waterloop nr. 68, het integreren van waterloop O8012B (2^e categorie) en het verplaatsen van een vergund infiltratiebekken .</p>
Milieuvergunningen	<p>Het bedrijf heeft 2 milieuvergunningen:</p> <p>Dossier 46003/30012/1/E/1 (klasse 2) met een termijn van 20.01.2014 tot 19.01.2034: uitbaten van een tuinaannemersbedrijf en containerverhuur voor tuinwerkzaamheden'.</p> <p>Dossier 46003/30012/1/E/2 (klasse 2) met een termijn van 22.12.2014 tot 19.01.2034: uitbaten van een tuinaannemersbedrijf en containerverhuur voor particulieren en bedrijven'.</p>
Socio-economische vergunningen	Geen.

2.3 VERORDENINGEN

Gewestelijke verordening	<p>Volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake wegen voor voetgangersverkeer (besluit van de Vlaamse Regering (BVR) 29.04.1997). • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (BVR 05.06.2009). • Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013).
Provinciale verordening	Geen.
Gemeentelijke verordening	Geen.

2.4 VERORDENENDE PLANNEN

Gewestplan ➤ <i>Kaart 10: plangebied – gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07.11.1978)</i>	Overeenkomstig het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07.11.1978) is het plangebied voor het overgrote deel gelegen in agrarisch gebied, het verlaten militair spoor ligt in militair gebied.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het provinciaal RUP afbakening kleinstedelijk gebied Beveren is actueel in opmaak (punt 3.2.2).
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
Algemeen Plan van Aanleg	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg ➤ <i>Kaart 11: plangebied – sectoraal BPA zonevremde bedrijven nv Metalen van Houts (MB 24.05.2004)</i>	Een deel van het plangebied betreft het integraal sectoraal BPA zonevremde bedrijven nv Metalen van Houts (MB 24.05.2004).
Rooilijn(plannen)	Geen.

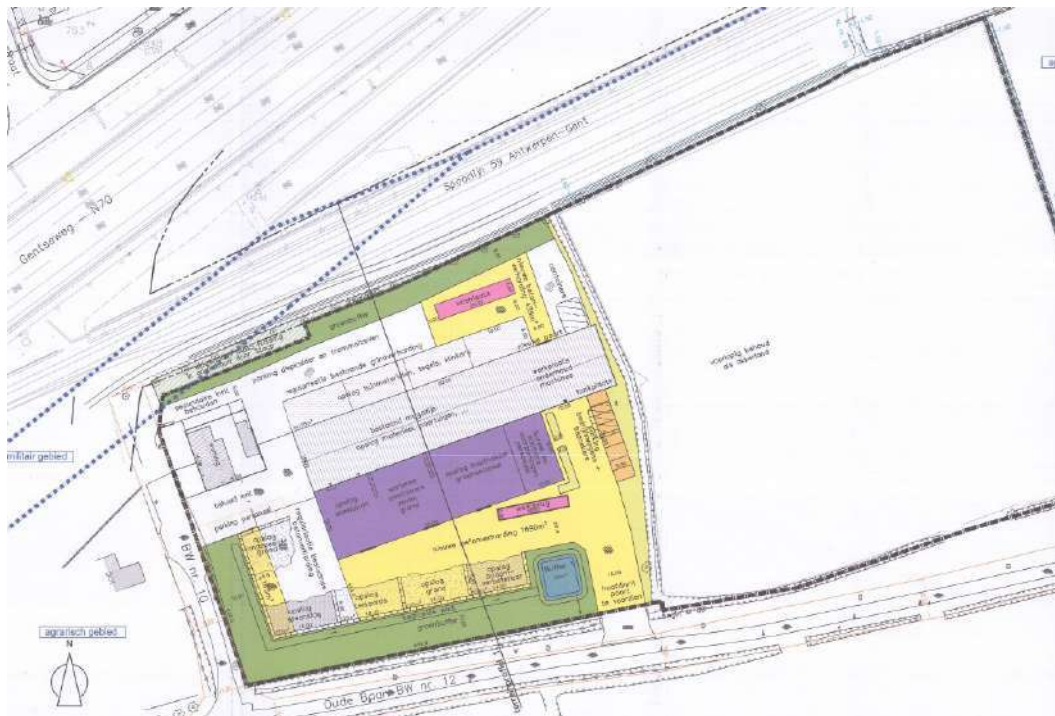
2.5 PLANOLOGISCH ATTEST

Op 06.08.2014 werd een voorwaardelijke positief planologisch attest afgeleverd aan de bv Stoop Projects.

2.5.1 Inhoud van de aanvraag

De aanvraag voorzag op korte termijn (binnen een periode van 2 jaar):

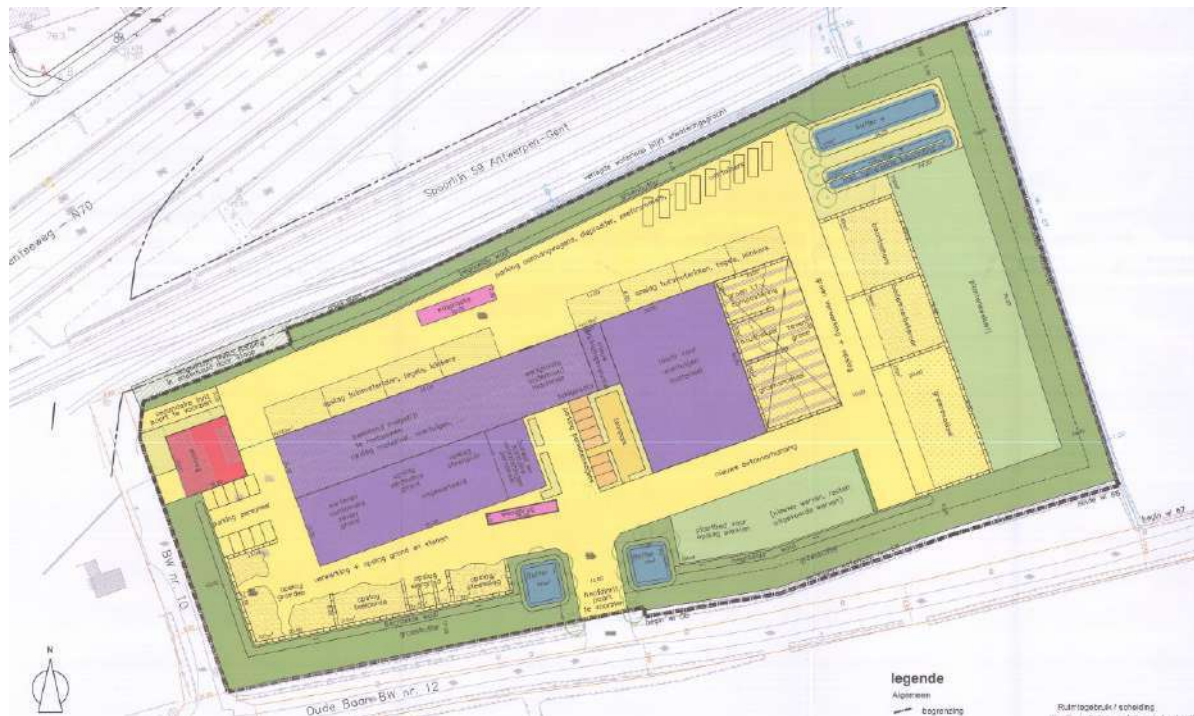
- Plaatsen van een weegbrug;
- Installatie van een wasplaats;
- Oprichten van een gesloten loods;
- Nieuwe bureelruimte en voorzieningen voor het personeel;
- Aanleg en regularisatie van de verhardingen (circulatierruimte en stockageplaats);
- Aanleggen voorzieningen opvang regenwater;
- Aanleggen buffergroen.



Figuur: korte termijnbehoefte uit aanvraag planologisch attest.

De aanvraag voorzorg op lange termijn (binnen een periode van 10 jaar):

- Verleggen waterloop 68;
- Aanleg bijkomende opslag groene fractie;
- Bouwen van een nieuwe loods;
- Herbouw bestaande loods;
- Degelijke verhardingen rondom de gebouwen i.f.v. circulatie, parking en opslag;
- Opslag planten;
- Aanleggen plantenkwekerij;
- Aanleggen voorzieningen opvang regenwater;
- Aanleggen buffergroen.



Figuur: lange termijnbehoefte uit aanvraag planologisch attest.

2.5.2 Voorwaarden gekoppeld aan het attest

Het planologisch attest werd afgeleverd onder de volgende voorwaarden:

- Het bedrijf kan behouden blijven op de plaats waar het nu gevestigd is (huidige locatie);
- Positief advies voor de uitbreiding op de korte termijn mits alle voorwaarden uit de adviezen van de andere besturen en van de GECORO na te leven;
- De uitbreiding op de lange termijn dient in detail onderzocht in het aansluitende gemeentelijk RUP dat dient opgemaakt in relatie tot aanverwante planningsprocessen, rekening houdend met alle voorwaarden uit de adviezen van de andere besturen en van de GECORO;
- In toepassing van artikel 4.4.26§1 van de VCRO dient een gemeentelijk RUP opgemaakt waarin de gevraagde wijzigingen aan het definitief gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren en aan het BPA Zonevreemde bedrijven onderzocht worden conform het standpunt omtrent de uitbreiding op de korte en de lange termijn.

2.6 NATUUR

2.6.1 Internationaal of Europees niveau

Habitatrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 92/43/EEG)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Vogelrichtlijngebieden (Europese Richtlijn 79/409/EEG)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Ramsar-gebieden (internationale Ramsar-conventie 1971)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.6.2 Vlaams niveau

Bosreservaten (Bosdecreet 1990)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Beschermde duinen (Duinendecreet 1993 actueel ingewerkt in het decreet betreffende Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

Natuurreservaten (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) = grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) = natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden (Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu 1997)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.7 WATER

Bevaarbare waterlopen, onbevaarbare waterlopen en grachten <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kaart 7: plangebied – Atlas der Waterlopen 1877 ➤ Kaart 8: plangebied – Vlaamse Hydrografische Atlas 	Volgens de Atlas der Waterlopen van 1877 werd het plangebied centraal doorsneden door de oud geklasseerde waterloop nr. 68. Ongeveer 100 m ten oosten van het plangebied stroomt een waterloop van 2e categorie met registratiecode O8012b (voormalige oud geklasseerde waterloop nr. 67). Om een efficiënte werking op het terrein toe te laten werd waterloop nr. 68 gedicht en afgeschaft (vergunning 02.05.2016).
Overstromingsgevoelige gebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003) <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kaart 12: plangebied – overstromingsgevoelige gebieden 2017 	Het plangebied is in de meest zuidwestelijk hoek gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
Signaalgebieden (decreet Integraal Waterbeleid 2003)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Beschermingszones grondwaterwinningen (decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer 1984)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.8 ERFGOED

2.8.1 Bouwkundig erfgoed

Vastgestelde Inventaris Bouwkundig Erfgoed (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet binnen het plangebied.
---	-----------------------------

Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten (decreet tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten 1976 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013) ➤ <i>Kaart 11: plangebied en omgeving – beschermd monumenten en landschappen</i>	Ongeveer 500m ten oosten van het plangebied bevindt zich het beschermd monument 'Kasteel Hof ter Saksen'.
---	---

2.8.2 Landschappelijk erfgoed

Aangeduide/vastgestelde ankerplaatsen en erfgoedlandschappen (decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.
Beschermd landschappen (Decreet betreffende Landschapszorg 1996 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013) ➤ <i>Kaart 13: plangebied en omgeving – beschermd monumenten en landschappen</i>	Ongeveer 500m ten oosten van het plangebied bevindt zich het beschermd landschap 'Kasteelpark van Hof ter Saksen'. Het domein bestaat uit een park van circa 10ha met kasteel, oranjerie en de voormalige hoeve. Als onmiddellijke bufferzone bevindt zich ongeveer 25ha landbouwgrond.

2.8.3 Archeologisch erfgoed

Vastgestelde inventaris Archeologische zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Niet in het plangebied.
Beschermd archeologische monumenten of zones (Decreet houdende Bescherming van het Archeologisch Patrimonium 1993 actueel ingewerkt in het decreet Onroerend Erfgoed 2013)	Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving.

2.8.4 Atlas der Buurtwegen

Atlas der Buurtwegen ➤ <i>Kaart 14: plangebied en omgeving – Atlas der Buurtwegen 1841</i>	De zuidelijke grens van het plangebied wordt mee vormgegeven door buurtweg nr. 12 (Oude Baan), de westelijke zijde door buurtweg nr. 10 (een zijstraatje van de Oude Baan). De Gentseweg (N70) wordt op de Atlas der Buurtwegen reeds aangegeven als 'Route de Gand à Anvers'.
---	--

3 PLANOLOGISCHE CONTEXT

3.1 VLAAMS NIVEAU

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV dateert van 23.09.1997 en werd herzien op 12.12.2003 en 17.12.2010.

3.1.1.1 ALGEMEEN

Het RSV is geen plan maar een langetermijnvisie. Het geeft aan hoe we in Vlaanderen het best met onze beperkte ruimte omgaan. Het RSV denkt op lange termijn en beoogt een aangename en leefbare omgeving, ook voor de volgende generaties. Om deze visie gerealiseerd te zien legt het RSV de krijtlijnen vast waarbinnen het ruimtelijk beleid in Vlaanderen kan worden gevoerd.

Het RSV stelt dat we de resterende open ruimte moeten beschermen en de bestaande kernen moeten versterken. Steden moeten gericht uitgebouwd worden en aangename leef- en werkomgevingen worden. Verweving moet de regel zijn, scheiding de uitzondering. In het buitengebied moet versnippering voorkomen worden door de harde functies als wonen en werken te bundelen in de kernen. Suburbanisatie moet tegengegaan worden. Economische knooppunten en poorten moeten we doen groeien en de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur moet duurzaam uitgebouwd worden. Alleen op die manier kan de mobiliteit gecontroleerd worden, kunnen leefbare omgevingen gecreëerd worden, worden schaalvoordelen verkregen en kunnen de typische Vlaamse landschappen behouden worden. 'Vlaanderen, open en stedelijk' is binnen het RSV daarom dé ruimtelijke visie voor Vlaanderen.

Binnen het richtinggevend gedeelte wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen in detail uitgewerkt voor de 'stedelijke gebieden'³ (en 'stedelijke netwerken'⁴), het 'buitengebied'⁵, de 'economische gebieden'⁶ en de 'ruimte voor infrastructuur'⁷. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. Het RSV vormt op die manier het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen.

3.1.1.2 BEVEREN BINNEN HET STEDELIJK NETWERK VAN DE 'VLAAMSE RUIT'

Beveren is gelegen binnenin de Vlaamse Ruit. De Vlaamse Ruit betreft hét stedelijk kerngebied (stedelijk netwerk) van Vlaanderen gevormd door de grootstedelijke gebieden Antwerpen, Brussel en Gent en de 4 regionaalstedelijke gebieden Aalst, Leuven, Mechelen en Sint-Niklaas⁸. Het gebied wordt gekenmerkt door aaneengesloten (sub)urbane zones, residentiële kernen, concentraties van economische activiteiten evenals het voorkomen van versnipperde open ruimtegebieden tussen de fragmenten met een stedelijk karakter. In dergelijke stedelijke netwerken wordt de groei selectief en geconcentreerd opgevangen in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. De resterende open ruimte moet gevrijwaard blijven en een goed functionerende en kwalitatieve leefomgeving garanderen.

³ Hierbij dient opgemerkt dat binnen het RSV de term 'stedelijk gebied' en niet 'stad' gehanteerd wordt. De Vlaamse stad is immers geen afgeijnde entiteit meer met een duidelijke kern en een agglomeratie. Door een verregaande suburbanisatie van niet enkel wonen maar ook (klein)handel, diensten en industrie, is de stad een uiteengelegde stad geworden. Binnen haar beleid erkent het RSV met die reden 'stedelijke gebieden': gebieden waar een intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, ontspannen ...) en waar een dichte bebouwing overheerst.

⁴ Een 'stedelijk netwerk' is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur. Bij de uitwerking van dergelijk netwerk moeten ontwikkelingsperspectieven worden opgemaakt voor zowel de stedelijke gebieden als het buitengebied en dat in sterke onderlinge samenhang.

⁵ Het 'buitengebied' dient beschouwd te worden als dat gebied waarin de (onbebouwde) ruimte overweegt. In Vlaanderen was in het verleden een duidelijk onderscheid tussen de stad en het platteland. Vandaag is dit onderscheid niet eenvoudig te maken en is het buitengebied veeleer een beleidsmatig begrip geworden. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er ook deel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, bijvoorbeeld in de dorpskernen of de verstedelijkte randen.

⁶ De 'economische gebieden' zijn zowel de economische poorten als de knooppunten. Economische poorten behelzen de zeehavens (Antwerpen, Gent, Oostende en Zeebrugge), de internationaal gerichte multimodale logistieke parken, de internationale luchthaven van Zaventem en het HST-station Antwerpen-Centraal. De economische knooppunten betreffen de geselecteerde stedelijke gebieden, gemeenten gelegen in het netwerk van het Albertkanaal en een aantal specifiek geselecteerde gemeenten verschillend van stedelijke gebieden of gemeenten in het economisch netwerk van het Albertkanaal.

⁷ De 'ruimte voor infrastructuur' betreft de wegeninfrastructuur, spoorinfrastructuur, infrastructuur voor voorstedelijk vervoer en voor collectief vervoer in het buitengebied, waterwegeninfrastructuur, pijpleidingen, elektriciteitsleidingen en installaties voor decentrale energieproductie.

⁸ Binnen dit stedelijk netwerk is een (hoogwaardige) industriële, handels- en dienstensector (kleinhandel, kantoren ...) gevestigd die een grote toegevoegde waarde creëert. Het gebied heeft in Noord-West-Europees verband een grootstedelijke reikwijdte en is van internationaal economisch belang voor Vlaanderen. De aanwezigheid van een volledig uitgerust net van lijninfrastructuur (wegen, waterwegen, spoorwegen, telecommunicatie ...), universiteiten, onderzoekscentra en zeehavens staven dit. Binnen de gemeente Beveren bevindt zich de Waaslandhaven (onderdeel van de haven van Antwerpen) en het E17-netwerk.

3.1.1.3 BEVEREN BINNEN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED PROVINCIAAL NIVEAU (TYPE 3C)

Beveren wordt binnen het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau (type 3c)⁹.

Binnen de algemene visie 'Vlaanderen, open en stedelijk' dienen de stedelijke gebieden gericht uitgebouwd te worden en dient verweving¹⁰ van functies en voorzieningen (inclusief economische activiteiten¹¹) daarbij centraal te staan. Een absolute prioriteit gaat uit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur. Bestaande kwalitatieve (woon- en) werklocaties moeten behouden blijven en versterkt worden. Het kan niet de bedoeling zijn alle economische bedrijvigheid uit stedelijke gebieden te verdrijven en te herlokalisieren op regionale of lokale bedrijventerreinen en/of kleinhandelszones. Dit aanbodbeleid of 'stedelijkgebiedbeleid' is essentieel om verdere uitzwerming langs verbinding-, inval- en ringwegen, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden. Suburbanisatie moet tegengegaan worden. Bij de verweving dient evenwel rekening gehouden te worden met het mobiliteitsaspect: de bereikbaarheid en leefbaarheid. Gekoppeld dient bijgevolg een locatiebeleid te worden uitgewerkt voor zowel personen- als goederenvervoer, waarbij alle vervoersmodi in aanmerking komen.

Specifiek voor kleinstedelijke gebieden wordt de nadruk gelegd op een kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties in plaats van een louter kwantitatieve uitbreiding. Overwegende de concurrentiële positie ten aanzien van aangrenzende kernen, kan een louter kwantitatieve uitbreiding de stedelijke kern enkel verzwakken.

3.1.1.4 BEVEREN IN HET BUITENGEBIED

Een groot deel van de gemeente Beveren is gelegen binnen het buitengebied. Complementair aan het stedelijkgebiedbeleid wordt in het buitengebied een 'buitengebiedbeleid' gevoerd.

De open ruimte dient zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van versnippering en verdere aantasting. De aandacht gaat uit naar het behoud, herstel en de ontwikkeling van de belangrijkste structurerende elementen zijnde landbouw, natuur en bos.

Het behoud van grote aaneengesloten agrarische productieruimten zijn een voorwaarde voor een goed functionerende landbouw. De natuurlijke structuur in de open ruimte wordt versterkt door het kwalitatief en kwantitatief versterken en ontwikkelen van (grotere) natuurelementen (VEN) en door deze onderling

⁹ Een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau (type 3c) dient omschreven te worden als 'een zwak uitgeruste kleine stad'. Beleidsmatig worden 4 categorieën van stedelijke gebieden onderscheiden: grootstedelijke, regionaalstedelijke, structuurondersteunend kleinstedelijke en kleinstedelijke op provinciaal niveau.

¹⁰ Verweven moet hierbij gezien worden als het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten waardoor een ruimtelijke meerwaarde ontstaat, een vorm van synergie en complementariteit. De wijze waarop en de mate waarin het verweven haalbaar is, heeft te maken met de hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen, met de bestaande ruimtelijke structuur, met de ruimtelijke draagkracht en met de mate waarin de activiteit de ruimtelijke structuur wijzigt.

¹¹ Het RSV wenst economische activiteiten te concentreren in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen, i.e. een selectie van economische poorten en knooppunten waaronder de stedelijke gebieden.

met elkaar te verbinden (IVON). Tot slot staat in de open ruimte het behoud van de identiteit en de diversiteit van de verschillende landschappen voorop. Recreatief medegebruik kan met respect voor de draagkracht van het gebied.

Ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten wordt een meer terughoudend beleid gevoerd. Dit betekent niet dat het buitengebied 'bevroren' wordt voor de harde functies als wonen en werken maar dat verdere ontwikkeling gebeurt op schaal en tempo van het buitengebied en rekening houdend met de bestaande ruimtelijke structuur en het aanwezige fysische systeem (bodemprocessen en watersysteem). De open ruimte moet zoveel mogelijk gevrijwaard worden door de harde functies als wonen en werken te concentreren in de kernen.

3.1.1.5 GEWENSTE INFRASTRUCTUUR BINNEN BEVEREN

Vlaanderen beschikt over een fijnmazig wegennet en heeft de laatste decennia sterk geïnvesteerd in de uitbouw ervan. Het resultaat hiervan is een afnemende bereik- en leefbaarheid. Problemen met bereikbaarheid doen zich vooral voor in en rondom de stedelijke gebieden. Problemen met verkeersleefbaarheid doen zich voor daar waar het (auto-)verkeer en zijn neveneffecten (ruimtebeslag, milieuhinder, geluidshinder, barrièrevorming, onveiligheid, versnippering ...) de ruimtelijke condities en kwaliteiten van het overig ruimtegebruik aantasten. Een duurzame mobiliteit beoogt bijgevolg een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en vice versa. Het beleid dient uit te gaan van een geïntegreerde benadering van ruimtelijke ordening, mobiliteit en infrastructuur waarbij zowel de economische, sociale en ecologische componenten worden onderkend.

Om de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid in Vlaanderen te verbeteren volstaat het niet om de alternatieven voor het autoverkeer te verbeteren. Een aanvullend beleid ten aanzien van het autoverkeer blijft noodzakelijk. Overwegende dat de problematiek inzake bereik- en verkeersleefbaarheid veelal ingegeven is door de functiemenging¹², dringt een categorisering naar gewenste functie en een correct gebruik conform de categorisering zich op.

Categorisering van het wegennet

De categorieën met de gewenste hoofdfunctie van de wegen zijn de ondergaande. Op Vlaams niveau worden louter de hoofd- en primaire wegen geselecteerd. Op provinciaal niveau volgen de secundaire, het gemeentelijk niveau bepaalt de lokale.

- Hoofdwegen (autosnelwegen): verbinden op internationaal niveau¹³
- Primaire wegen (autowegen en gewestwegen):
 - Type I: verbinden op Vlaams niveau
 - Type II: verzamelen op Vlaams niveau
- Secundaire wegen:
 - Type I: verbinden op bovenlokaal niveau

¹² Wegen met een combinatie van verbindende en/of verzamelende en/of toegang verlenende functie.

¹³ De hoofdwegen verzorgen de verbinding tussen Vlaamse steden en de concentratiegebieden van economische activiteiten in Wallonië, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Nederland, Frankrijk en Duitsland.

- Type II: verzamelen op bovenlokaal niveau
- Type III: autoverkeersfunctie is neven- of ondergeschikt aan de openbaar vervoersfunctie en de functie inzake langzaam verkeer, de taak ten aanzien van het regionaal autoverkeer beperkt zich hoogstens tot een verzamelende functie (enerzijds omdat de verbindings- en verzamelende functie wordt ingevuld langsheen een parallelle route en anderzijds om een modal split tot stand te brengen)
- Lokale wegen: toegang geven
 - Type I: verbinden op lokaal niveau
 - Type II: verzamelen op lokaal niveau (ontsluiting van woonwijken, centra ...)
 - Type III: erftoegangsweg (geeft enkel toegang functies die langsheen de weg gelegen zijn)

E17-netwerk van internationaal belang

Onmiddellijk langsheen het plangebied bevindt zich de N70 en spoorlijn nr. 59 Gent-Antwerpen¹⁴. Ongeveer 3,5km ten zuiden bevindt zich de E17, gecategoriseerd als hoofdweg. Deze bundel van infrastructuur is van (inter)nationaal belang.

De gewestwegen die de historische verbinding verzorgden tussen de grote, regionale en kleine steden én die intussen door de (internationale) autosnelwegen zijn ontdebeld, hebben hun structurerend vermogen op Vlaams niveau grotendeels verloren. De omgevende nederzettingstructuur staat in historisch verband met de weg en is ruimtelijk afleesbaar. Zij zijn omwille van hun vormgeving, morfologie (bvb. wegdorpen), gebruikskarakteristieken en functie (bvb. erf functie voor kleinhandelsconcentraties) slechts structuurbepalend voor hun omgeving. De N70 langsheen het plangebied (gewestweg Antwerpen-Sint-Niklaas-Lokeren-Gent en ontdebeld door de E17) is een voorbeeld hiervan en zal uiteindelijk worden gecategoriseerd als secundaire weg type III (punt 3.2.1.6).

3.1.2 Sectorale plannen en kaarten

3.1.2.1 AGNAS-VISIE BUITENGEBIEDREGIO WAASLAND

Algemeen

Het RSV stelde dat het Vlaams Gewest de agrarische structuur en de VEN-gebieden (GEN en GENO) en natuurverwevingsgebieden van de natuurlijke structuur diende af te bakenen in gewestplannen of gewestelijke RUP's. Het Natuurdecreet van 21.10.1997 stelde echter dat de Vlaamse Regering 5 jaar na inwerkingtreding van het decreet 125.000ha natuurverwevingsgebied en 125.000ha als VEN diende af te bakenen. Op 07.12.2001 besliste de Vlaamse Regering om de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur in 2 fasen uit te voeren:

¹⁴ De hoofdspoorweg Antwerpen-Gent-Kortrijk-Rijsel met (inter)nationale verbindingen en verbindingen op Vlaams niveau loopt onmiddellijk langsheen het plangebied. De spoorlijn is zowel belangrijk voor het personen- als goederenvervoer. De meest nabije halte betreft het station Beveren.

- Fase 1 (2002-2003): aanduiding VEN-gebieden en natuurverwevingsgebieden via de procedure vastgelegd in het Natuurdecreet (aanduiding door Vlaamse Regering) of via herbestemming in een RUP.
- Fase 2 (vanaf 2003): systematische aanpak van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS) via gebiedsgerichte planningsprocessen in de 13 buitengebiedregio's. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt er per regio een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld (AGNAS-visie) die vervolgens het kader vormt voor de afbakening van de VEN-gebieden, de natuurverwevingsgebieden, bosuitbreidingsgebieden en gebieden van de agrarische structuur. De afbakening kan via een RUP, voor agrarische gebieden kan eveneens een herbevestiging van de agrarische gebieden vooropgesteld worden. Binnen de herbevestigde agrarische gebieden worden in principe geen gewestelijk initiatieven meer genomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur-, bos- of andere bestemmingen. Gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven in deze gebieden moeten de agrarische bestemming maximaal respecteren en zullen systematisch getoetst worden aan de agrarische structuur door middel van de bepalingen in de omzendbrief RO/2010/01.

Plangebied

- *Kaart 15: plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – gewenste ruimtelijke structuur*
- *Kaart 16: plangebied en omgeving – AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland – operationeel uitvoeringsprogramma*
- *Kaart 17: plangebied – herbevestigde agrarische gebieden*

Het plangebied is gelegen in de deelruimte 'Land van Waas' binnen de buitengebiedregio Waasland, meer bepaald op de noordelijke rand van het landbouwgebied tussen Sint-Niklaas en de Schelde (18.3 kaart 15) tussenin de beboste zones 'Loopveld-Oud Vliegveld-Ketelwijk (Waasmunster, Belsele) (24.6 kaart 15) en Hof ter Saksen (Beveren)' (24.12 kaart 15).

Binnen de deelruimte 'Land van Waas' is landbouw structuurbepalend. In het desbetreffend landbouwgebied vormt een sterke grondgebonden landbouwstructuur (grondgebonden veehouderij) een garantie voor het openhouden van het landschap. Binnen deze landbouwgebieden wordt eveneens ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, zodat landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd wordt. Natuur en bos zijn nevensgeschikte functies in de omgeving. Binnen de AGNAS-visie dienen de bossen in deze regio evenwel versterkt te worden door uitbreiding en/of het realiseren van verbindingen met kleine landschapselementen en stapsteenbosjes.

Binnenin het programma voor uitvoering (BVR 03.04.2009) ligt het plangebied binnen het gebied 'het bosrijk gebied van Sint-Niklaas tot Beveren' (gebied 25 kaart 15). Binnen deze zone dient na verder onderzoek een gewestelijk RUP opgestart te worden welke een verdere vertaling van de AGNAS-visie beoogt: het versterken en verbinden van de bosstructuren in de omgeving van De Ster-Westackers (richtcijfer bosuitbreiding 60ha) tot Hof ter Saksen (richtcijfer bosuitbreiding 25ha) en het herbevestigen van de agrarische bestemming op de gewestplannen in de voor de landbouw belangrijke gebieden. De specifieke afbakening dient afgestemd te worden op de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren. Volgens het bestaand uitvoeringsprogramma ligt het plangebied niet in herbevestigd agrarisch gebied.

3.1.2.2 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Algemeen

De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een uniforme inventarisatie en evaluatie van het volledige Vlaamse grondgebied aan de hand van een set karteringseenheden die staan voor vegetaties, bodembedekking en kleine landschapselementen (lijn- en puntvormige elementen). Ook met de aanwezigheid van belangrijke fauna-elementen is er rekening gehouden. De evaluatie gebeurt als 'zeer waardevol', 'waardevol tot zeer waardevol', 'waardevol', 'minder waardevol en zeer waardevol', 'minder waardevol, waardevol en zeer waardevol' en 'minder waardevol en waardevol'.

Plangebied

➤ *Kaart 18: plangebied – biologische waarderingskaart versie 2*

Het plangebied) staat conform de BWK2 aangeduid als complex van 'biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' (beplanting, tuinen, park of parkachtig kerkhof). De elementen waar naar verwezen betreft de spontane verwildering van het niet-gebruikte gedeelte ten tijde van gebruik door nv Metalen Van Houts.

3.1.2.3 (DEEL)BEKKENBEHEERPLANNEN

Algemeen

Binnen Vlaanderen vormt het decreet Integraal Waterbeleid (18.07.2003) de juridische omzetting van de Europese Overstromingsrichtlijn en kaderrichtlijn Water. Om een nieuw waterbeleid in Vlaanderen te realiseren, zijn in het decreet onder meer de waterbeheerplannen en beleidsinstrumenten zoals de watertoets in het leven geroepen. De waterbeheerplannen worden op 3 niveaus opgemaakt: op het niveau van de internationale stroomgebieden, de bekkens en deelbekkens.

Plangebied

Een 'bekken' zoals bepaald binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas, is het gebied waarvan al het afvloeiende water een reeks stromen, rivieren (en eventueel meren) volgt tot aan een samenvloeiing van rivieren (of tot aan een meer). Het plangebied is onderdeel van het Benedenscheldebekken en meer in het bijzonder van het deelbekken Land van Waas.

De visie op het integrale waterbeheer van dit bekken en de praktische uitwerking ervan, meer bepaald de bijhorende maatregelen en acties, werden neergeschreven in het 'bekkenbeheerplan' Benedenscheldebekken (2003-2013). Geen van de acties of maatregelen richten zich specifiek naar het plangebied. Algemeen wordt wel opgemerkt dat grachten een bufferende en infiltrerende functie hebben en baan- en afwateringsgrachten daarom in geen geval nog dichtgelegd worden. Inbuizing wordt slechts bij noodzaak toegestaan.

3.2 PROVINCIAAL NIVEAU

3.2.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV)

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV) werd goedgekeurd bij MB van 18.02.2004. Een eerste herziening werd goedgekeurd bij MB op 28.08.2009 (toevoeging provinciaal beleidskader windturbines), een tweede op 18.07.2012 (met in hoofdzaak wijzigingen op vlak van wonen en bedrijvigheid).

3.2.1.1 ALGEMEEN

De ruimtelijke visie geformuleerd in het PRS-OV is een verdere uitdieping van het ruimtelijk kader bepaald in het RSV. Omdat de provincie Oost-Vlaanderen bestaat uit verschillende deelruimten met elk een eigen identiteit, bevat het PRS voor elke deelruimte een gebiedspecifieke ruimtelijke visie. Het plangebied is binnen het PRS-OV gelegen in de deelruimtes 'E17-netwerk' en 'noordelijke open ruimtegebied'.

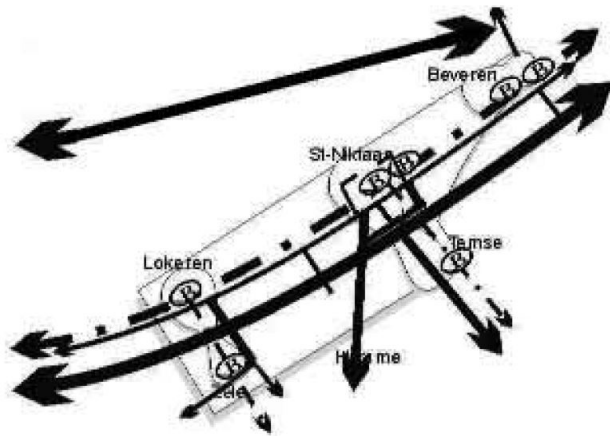
3.2.1.2 HET E17-NETWERK

Het oost-west gerichte E17-netwerk is het stedelijk netwerk gelegen rond de infrastructuurbundel N70, E17 en de spoorlijn Gent-Antwerpen. De laatste decennia is het gebied vergroeid tot één verdichte strook. De open ruimte kent een sterke versnippering door woonlinten, winkellinten, grootschalige infrastructuren of werd opgeslorpt door stedelijke functies als verkavelingen en bedrijventerreinen. Rondom het plangebied veruitwendigt dit zich in het uitdeinend kleinstedelijk gebied van Beveren en de groei van linten en kleinhandelsconcentraties langsheen de N70.

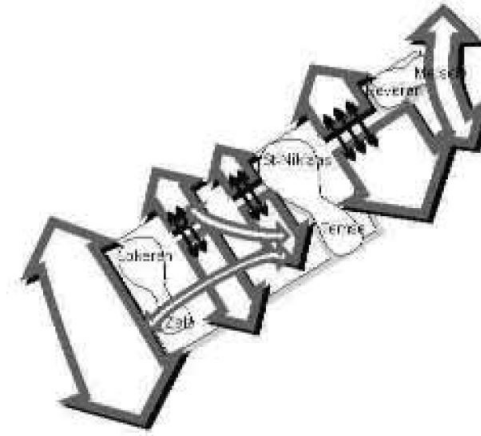
De stedelijke gebieden Beveren, Lokeren en Sint-Niklaas binnenin dit netwerk situeren zich in het spanningsveld tussen de grootsteden Gent en Antwerpen (beiden met haven) en dienen de verstedelijkingsdruk hiervan uitgaande op te vangen. Het ruimtelijk beleid zal zich in de toekomst moeten focussen op het concentreren en bundelen van de verstedelijkingsdruk zodoende het omgevende open ruimtegebied van verdere verstedelijking te vrijwaren. Het ruimtelijk beleid is gericht op:

- Het bieden van voldoende ruimte om bijkomende ontwikkelingen op te vangen.
- Het versterken van de woonomgevingskwaliteiten in het netwerk.
- Het behoud van de relatie tussen de open ruimtegebieden door het E17-netwerk.

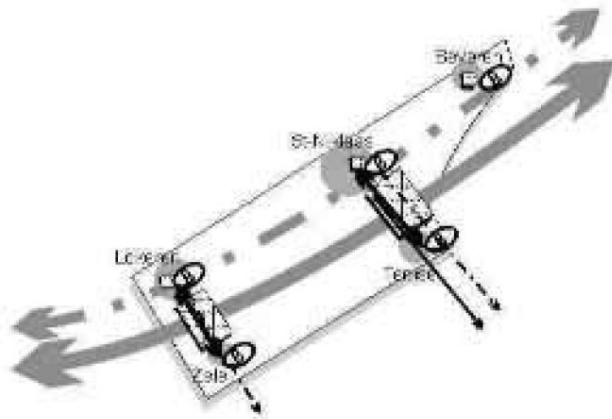
De uitgangspunten worden vertaald in 5 ruimtelijke principes. De elementen relevant voor het plangebied worden verder toegelicht.



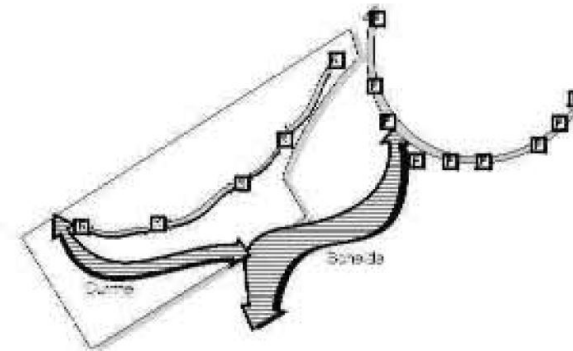
Principe 1: structureren van de interne en externe bereikbaarheid



Principe 3: open ruimtecorsidors als buffers tussen de stedelijke ontwikkelingen



Principe 4: regionale economie op goed ontsloten plekken en gekoppeld aan centrale plaatsen



Principe 5: groenverbindingen in rivieralleen en tussen de groen stapstenen, als ecologische en recreatieve assen door het netwerk

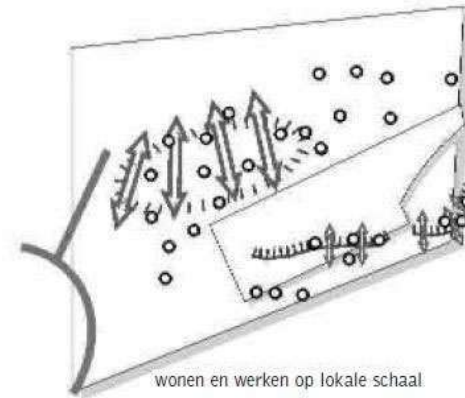
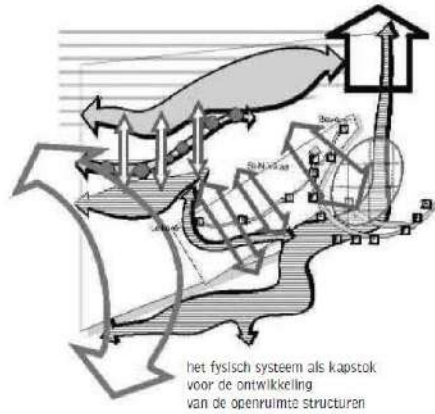
1. Structureren van de interne en externe bereikbaarheid
Bereikbaarheid is een belangrijke factor in de ontwikkeling van stedelijke functies waardoor de lijninfrastructuren een structurerend gegeven vormen bij de ontwikkeling van het gebied. Hierbij dient benadrukt te worden dat de N70 in het gebied als hoofdstraat dient te fungeren en zal instaan voor de interne bereikbaarheid. Een selectieve bereikbaarheid van het E17-netwerk van het noordelijk open ruimtegebied dient eveneens behouden te blijven om een verdere verstedelijking van de open ruimte te voorkomen.
2. Wonen en woonondersteunende functies bundelen en verweven in de kernen
3. Open ruimtecorsidors en buffers tussen stedelijke ontwikkelingen
Om het ontstaan van één verstedelijkte band langs de E17 te voorkomen moeten de open ruimtecorsidors behouden blijven. De corsidors moeten de kwaliteit van de woonomgeving bevorderen en de functionele relatie met de open ruimtegebieden bewaren.
4. Regionale economie op goed ontsloten plekken en gekoppeld aan de centrale plaatsen
Om de economische groei in het E17-netwerk op te vangen, worden bijkomende bedrijventerreinen voorzien. Aandachtspunten hierbij zijn (1) een goed ontsloten locatie (2) bereikbaarheid met het openbaar vervoer (3) een ruimtelijke en functionele koppeling van het terrein met een stedelijke kern/economisch knooppunt (recreatieve (groen)gebieden, grootschalige handelsconcentraties ...) en (4) aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en multifunctionaliteit.
5. Groenverbindingen in riviervalleien en tussen de groene stapstenen, als ecologische en recreatieve assen door het netwerk
De gebieden met grote ecologische waarden ten zuiden en ten noorden van het E17-netwerk (Scheldevallei, Moervaartdepressie, beboste dekzandruggen en het poldergebied) moeten doorheen het netwerk verbonden worden via de Durmevallei (ecologische groen-as) en de kleine ecologische stapstenen in de open ruimtecorsidors. Om dit en ook de recreatieve mogelijkheden te vergroten worden van oost naar west, tussen de bestaande recreatieve elementen (bvb. kasteelparken), bijkomende groene stapstenen gecreëerd.

3.2.1.3 HET NOORDELIJK OPEN RUIMTEGEBIED

Het noordelijk open ruimtegebied is het landelijk gebied ten oosten van het Gentse havengebied en ten noorden van de Scheldevallei. Het gebied vormt geen landelijk homogeen geheel maar kent een vijftal verschillende deelentiteiten. Het plangebied bevindt zich in het Land van Waas, een hoger gelegen zandig gebied. Het gebied overlapt deels met het E17-netwerk.

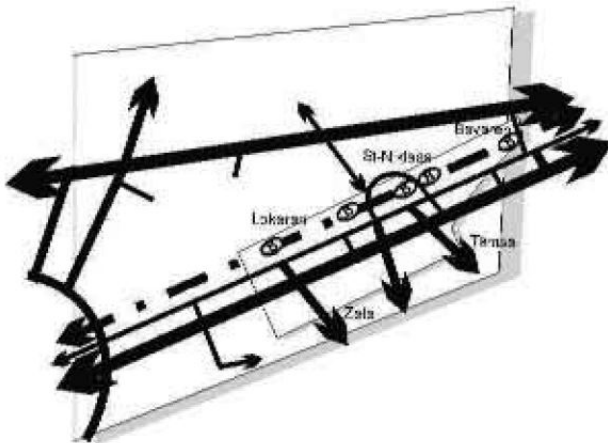
Het ruimtelijk beleid is complementair aan dat voor het E17-netwerk en richt zich op het vrijwaren van verdere verstedelijking en het geven van de nodige ontwikkelingsmogelijkheden voor de open ruimtefuncties zelf. Er wordt een evenwicht gezocht voor de open ruimtefuncties onderling en met de lokale ontwikkeling van wonen en de daarbij behorende functies op niveau van het buitengebied.

Het beleid steunt op 3 ruimtelijke principes.



Principe 1: het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van open ruimtefuncties

Principe 2: wonen en werken op lokale schaal



1. Het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van open ruimtefuncties
De oost-west gerichte landschapsstructuren worden als kapstok gebruikt bij het creëren van een evenwicht tussen landbouw, natuur en landschap. De typische kenmerken van de landschappen, waaronder de open ruimtestructuur in het noordelijk gedeelte van het Land van Waas, dienen versterkt te worden. Verder meer dienen de opeenvolgende systemen visueel en functioneel met elkaar verbonden te worden door onder meer het behoud van open ruimtecorridors, de uitbouw van natuurverbindingen langs noord-zuid gerichte hoofdaders (bvb. beekstructuren) ...
2. Wonen en werken op lokale schaal
De ontwikkelingen op het vlak van wonen en werken worden beperkt tot die van een lokale schaal. De stedelijke functies en ontwikkelingen situeren zich in het E17-netwerk.
3. Een beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking
Om verdere verstedelijking te voorkomen, wordt onder meer het aantal op- en afritten langsheen de E34 beperkt. De bereikbaarheid van de stedelijke polen en de regionale ontsluitingsmogelijkheden in het E17-netwerk zijn belangrijk in dit gebied.

3.2.1.4 DE GEWENSTE OPEN RUIMTESTRUCTUUR

Specifieke doelstellingen met betrekking tot de open ruimte binnen de provincie Oost-Vlaanderen en relevant voor het plangebied zijn:

1. Maximale ontwikkelingsmogelijkheden voor de open ruimtestructuren
 - o De leefbaarheid van de beroepslandbouw moet gegarandeerd blijven.
2. Vormgeven aan een kwalitatief landschap
 - o Er wordt gestreefd naar een kwalitatief en gediversifieerd landschap waarbinnen de maatschappelijke ontwikkelingen niet worden afgeremd, maar positief worden aangewend om de landschapskwaliteiten te verbeteren.
 - o Versnippering van open ruimte door geïndividualiseerd gebruik in het buitengebied, vreemd aan de hoofdfunctie, wordt tegengegaan.

Landschappelijke structuur

De bestaande open ruimtecorridors dienen bewaard te worden en waar mogelijk versterkt. Dit houdt in dat er in deze stroken geen nieuwe bebouwing wordt toegelaten die het dichtbouwen van het landschap in de hand werkt (bvb. winkellinten, lint- en rasterbebouwing). De corridor tussen Sint-Niklaas-Temse en Beveren-Kruibeke, waartoe het plangebied behoort, is één van deze.

Op basis van de criteria 'landschappelijke verschraving van het gebied' en 'de mate waarin de landschappelijke kwaliteit van het gebied bedreigd wordt door verstedelijking, industrialisering en verlinting' werd door de provincie eveneens een selectie van pilotprojecten inzake landschapsbouw doorgevoerd.

Het 'stedelijk gebied E17-netwerk van Lokeren tot Antwerpen' waarvan het plangebied deel uitmaakt, werd hierbinnen geselecteerd. Binnen advisering van planningsinitiatieven in deze gebieden wordt extra aandacht besteed aan de doorwerking van de landschappelijke ontwikkelingsperspectieven.

Agrarische structuur

Bij advisering van gewestelijk RUP's voor de afbakening van het buitengebied en bij het lokaal beleid in het buitengebied, hanteert de provincie een aantal doelstellingen.

Eén van de doelstellingen (relevant voor het plangebied) betreft het 'ruimtelijk-structureel versterken van het agrarisch gebied'. De doelstelling geeft aan dat land- en tuinbouw de hoofdfunctie betreft maar zeker niet de enige functie is. Andere functies in het agrarisch gebied zijn: wonen, aan de land- en tuinbouw aanverwante activiteiten, natuurverbinding en -verweving, hoeve- en plattelandstoerisme ... De ontwikkeling van deze functies dient gekanaliseerd te worden. Dit kan door een differentiatie van het agrarisch gebied in functie van bebouwingmogelijkheden. Afhankelijk van de aard van het gebied (bebouwings- en versnipperingsgraad, intrinsieke bodemgeschiktheid ...) kunnen in een gebied bepaalde activiteiten gestimuleerd of afgeremd worden.

Op basis van de agrarische mogelijkheden en knelpunten worden binnen de ruimtelijke agrarische structuur van de provincie eveneens enkele deelgebieden geselecteerd. Het plangebied behoort tot de 'zandstreek ten noordoosten van Gent'. Een gemengde landbouw met een divers aanbod in overeenstemming met de agrarisch mogelijkheden en fysische kwetsbaarheden wordt in de omgeving van het plangebied gestimuleerd. Daarbij wordt de ontwikkeling van specifieke subsectoren ruimtelijk ondersteund: bvb. glasgroenteteelt door middel van afbakeningen van ontwikkelingsgebied voor glastuinbouw in provinciale RUP's of veredeling en fruitteelt. Binnen de nog aanwezige open ruimtecorsidors is het behoud van de oppervlaktebehoevende sectoren als akkerbouw en rundveehouderij belangrijk.

In het gebied zijn ook heel wat loonwerkers, toeleverende en verwerkende bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven dient er ruimte te blijven voor grote, bijkomende agrarische gebouwen zoals opslagloodsen, gebouwen voor loonwerkers ... Deze gebouwen dienen evenwel aan te sluiten bij bestaande bedrijfsgebouwen en geïntegreerd te worden in het landschap.

Aanwijzing voor differentiatie van agrarische gebieden van lokaal belang

Binnen het PRS-OV wordt aangegeven dat het voor gemeenten zinvol is een onderscheid te maken tussen 'open landbouwgebieden van lokaal belang' en 'multifunctionele landbouwgebieden van lokaal belang'. De multifunctionele gebieden zijn gelegen in meer bebouwd en versnipperde gebieden dan de open landbouwgebieden. Binnen die gebieden kan een beleid gevoerd worden dat ofwel gericht is op het behoud van de open ruimte en het agrarisch grondgebruik, ofwel op het creëren van specifieke ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven die in open landbouwgebieden niet of zeer geringe ontwikkelingskansen hebben. Dergelijk gebiedsgericht kader dient verder uitgewerkt in het GRS (punt 3.3.1.3).

3.2.1.5 DE GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Als eerste doelstelling brengt het PRS-OV naar voor dat economische activiteiten dienen gebundeld te worden in stedelijke gebieden en economische knooppunten 'met aandacht voor het buitengebied'. Hierin geeft het PRS-OV mee dat eveneens rekening moet gehouden worden met bestaande problemen in het buitengebied zoals zonevreemde bedrijven, beperkingen op verweving van bedrijvigheid, milieubeperkingen en gebrek aan ruimte voor herlokalisatie.

Kleinstedelijke functie in Beveren

Specifiek voor de gemeente Beveren wordt gesteld dat de verdere economische ontwikkelingen niet concurrentieel mogen zijn met deze in Antwerpen of Sint-Niklaas. Naast een beperkte ontwikkeling van kantoor- en dienstenfuncties in functie van de haven, kan in het stedelijk gebied ook een bedrijfseconomische ontwikkeling met een woonondersteunend karakter gerealiseerd worden. Verder kan de gemeente een belangrijke rol vervullen in het opvangen van economische ontwikkelingen die zich nu perifeer langsheen de E17 voordoen.

3.2.1.6 DE GEWENSTE MOBILITEIT EN LIJNINFRASTRUCTUUR – WEGINFRASTRUCTUUR

In het RSV worden de hoofdwegen en primaire wegen geselecteerd. In het onderliggend net worden de secundaire wegen geselecteerd door het PRS.

De N70, meer in het bijzonder het deel gelegen langsheen het plangebied, wordt in het PRS-OV geselecteerd als secundaire weg type III. De bovenlokale verbindende en verzamelende functie van de weg is neven- of ondergeschikt aan de openbaar vervoersfunctie en de langzame verkeersfunctie. De taak ten aanzien van het bovenlokaal niveau beperkt zich bijgevolg hoogstens tot een verzamelende functie. De N70 vanaf de R42 (Sint-Niklaas) tot de Gentseweg, staat geklasseerd als secundaire weg type II.

Ruimtelijke ordening vertrekt van het bestaande en de gewenste verkeers- en vervoersnet. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen bepaald te worden door de mate van bereikbaarheid en dus door de (gewenste) verkeers- en vervoersstructuur. Hieruit volgt dat de provincie niet overal even goed kan en moet ontsloten worden. Voor gebieden met een hoge dynamiek kan goede ontsluiting noodzakelijk zijn om die dynamiek in stand te houden. Voor gebieden met een lage dynamiek kan goede bereikbaarheid nieuwe dynamiek op gang trekken op locaties waar dat ongewenst is.

Het E17-netwerk

De ontsluiting en de externe bereikbaarheid van de (klein)stedelijke gebieden in het E17-netwerk worden grotendeels verzorgd door de geselecteerde hoofdwegen en primaire wegen en door de aanwezige spoorinfrastructuur. Omdat stedelijke functies (wonen, handel, bedrijvigheid, voorzieningen) zich in sterke mate ruimtelijk ontwikkelen onder invloed van bereikbaarheid, spelen de lijninfrastructuren een belangrijke sturende rol t.a.v. het ruimtelijk beleid. Bedrijvigheid dient te worden voorzien op goed ontsloten locaties en functioneel gekoppeld aan de (grotere) stedelijke kernen. Regionale bedrijvigheid met een sterk transportgericht karakter wordt bij voorkeur gesitueerd nabij de primaire en hoofdwegontsluiting.

Het noordelijk open ruimtegebied

In het noordelijk open ruimtegebied wordt de nadruk gelegd op de open ruimtestructuren. Grootschalige ontwikkelingen vanwege de ligging tussen Gent, Antwerpen en de Waaslandhaven zijn ongewenst en horen thuis in het E17-netwerk. Daarom wordt de bereikbaarheid van het gebied op een lager niveau gehouden. In het zuiden verzamelt de N70 het verkeer naar de E17 en naar de R4 in het westen.

3.2.2 Provinciaal RUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Beveren'

- *Kaart 19: plangebied en omgeving – voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren – contour in gebruik voor de opmaak van de plan-MER-screening 'PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Beveren'*

De afbakening van het kleinstedelijk gebied 'Beveren' zal toelaten om binnen de contour een stedelijkgebiedbeleid te voeren om de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, ontspannen ...) op te vangen. Met die reden wordt een ruimtelijke visie op het stedelijk gebied als geheel opgesteld en vertaald naar een gewenste ruimtelijke structuur. Omwille van het economisch belang van ieder stedelijk gebied wordt uitdrukkelijk aandacht besteed aan de gewenste economische structuur.

De opmaak van het provinciaal RUP zit in een voorstadium. De startnota is in opmaak. Na goedkeuring van de startnota wordt een eerste raadpleging en de organisatie van een participatiemoment verwacht.

3.3 GEMEENTELIJK NIVEAU

3.3.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

- *Kaart 20: plangebied en omgeving – deelgebieden gemeentelijk ruimtelijk structuurplan*

Het GRS Beveren werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 28.09.2006.

3.3.1.1 DE ZUIDELIJKE HOOFDRUIMTE

De 'zuidelijke hoofdruimte' is een landelijk gebied dat voornamelijk open ruimtefuncties concentreert en enkele woonkernen in het buitengebied omvat. Het gebied omvat 3 kleinere deelruimtes, het plangebied behoort tot 'het land- en tuinbouwgebied in de zuidelijke helft van Beveren met de dorpskern Haasdonk'. Deze laatste deelruimte is een hoogdynamisch landbouwgebied met ten aanzien van het noordelijk poldergebied veeleer kleinere percelen binnen een typisch bocagelandschap. Het ontwikkelingsperspectief in deze hoofdruimte is vooral gericht op het behoud van het landbouwgebied.

De ruimtelijke visie op de zuidelijke hoofdruimte wordt vertaald in 6 concepten. De elementen relevant voor het plangebied worden verder toegelicht.



Concept 3: landbouw als drager van het landelijk gebied

1. Kernen als dragers van de maatschappelijke ontwikkelingen
2. Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving
3. Landbouw als drager van het landelijk gebied
De open ruimte dient als landbouwgebied gevrijwaard te worden, 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.
4. Ruimte voor hoogdynamisch landgebruik
5. Versterken natuurwaarde Westakkers en behoud van het bestaande ecologisch netwerk
6. Uitbouwen kleinschalige recreatie Westakkers en toeristisch-recreatief netwerk

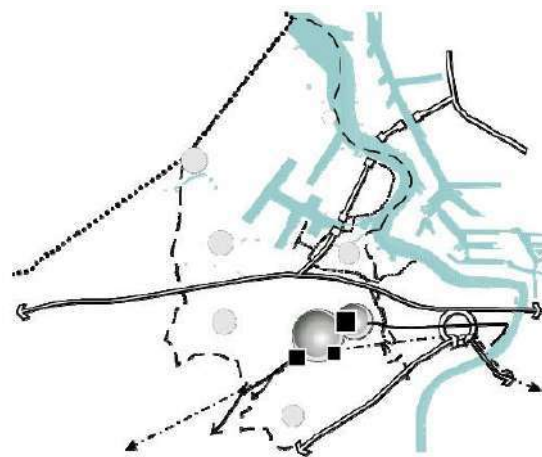
3.3.1.2 DE STEDELIJKE HOOFDRUIMTE BEVEREN-MELSELE

De 'stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele' is een verstedelijkte ruimte waarbinnen zowel wonen, bedrijvigheid als handel zijn geconcentreerd. Het gebied kent een sterke ruimtelijke dynamiek geconcentreerd rond de hoofdstraat N70, de stedelijke kern Beveren en de dorpskern van Melsele. Binnen de stedelijke hoofdruimte is de N70 dominant aanwezig. Het is de ontsluitingsweg naar de kernen en drager van heel wat belangrijke voorzieningen. Ten zuiden vormt de spoorlijn Gent-Antwerpen een harde fysische grens voor de bebouwing. Het plangebied ligt net ten zuiden van 'de stedelijke kern van Beveren', meer bepaald net ten zuiden van de wijk 'Grote Heide'.

De ruimtelijke visie op de zuidelijke hoofdruimte wordt vertaald in 6 concepten. De elementen relevant voor het plangebied worden verder toegelicht.



Concept 1: stedelijk gebied met 2 ontwikkelingspolen



Concept 3: uitbouwen van een gedifferentieerd bedrijfsbeleid

1. Stedelijk gebied met 2 ontwikkelingspolen

De stedelijke hoofdruimte is een gebied met grote dynamiek. Beveren en Melsele vormen de 2 kerngebieden voor wonen, bedrijvigheid en voorzieningen met de N70 als hoofdstraat. Het beleid is gericht op kernversterking en kwalitatieve inbreiding. 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.

2. Selectief verdichten van het stedelijk gebied

3. 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 bedrijfsterreinen (bvb. Doornpark) vormt een belangrijk uitgangspunt. Waar mogelijk wordt voor de zonevreemde bedrijven een oplossing uitgewerkt onder de vorm van kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden.

4. Beveren-Melsele verkeersleefbaar houden

5. Verder uitbouwen van een fietspadennet en aantrekkelijk openbaar vervoer

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

3.3.1.3 DE GEWENSTE AGRARISCHE STRUCTUUR

Het plangebied binnen onderhavig RUP is gelegen in het zuidelijk land- en tuinbouwgebied, meer in het bijzonder in het 'land- en tuinbouwgebied Beveren-Haasdonk'. Bijna 80% wordt gedomineerd door grasland en maïs, de bedrijven zijn in hoofdzaak gericht op een combinatie van gewassen en vee.

Het gebied wordt in het GRS gecategoriseerd als 'landbouwgebied met diverse agrarische landschappen en geschiktheden' (open weiland, kleinschalige bolle akkers, serrelandschappen ...). De landbouw in deze gebieden staat zowel in functie van grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid.

3.3.1.4 DE GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

Het uitbouwen en versterken van de bedrijvigheid is een hoofd functie voor het kleinstedelijk gebied Beveren. Uitbouwen van 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.

Verweving van bedrijvigheid en wonen

Binnen het GRS wordt benadrukt dat een verweving van lokale bedrijvigheid met wonen in de stedelijke kern (en de woonkernen) moet maar uiteraard beperkingen heeft. Indien bedrijven aan de milieunormen (lawaai, stof, verkeer ...) voldoen, is de hinder voor de omwonenden meestal beperkt. Het is te verdedigen dat elke woonomgeving hiervan een deeltje draagt. Een lichte hinder van het werken op het wonen (of omgekeerd) moet worden aanvaard overwegende dat de nadelen niet opwegen tegen de voordelen van vermenging.

3.3.1.5 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Het GRS geeft aan dat de gemeente de nodige inspanningen wil leveren om lokale bedrijvigheid te behouden en te ontwikkelen. Belangrijk bij deze uitbouw is niet alleen de aanwezigheid van lokale ambachtelijke zones maar niet in het minst ook het behouden en bieden van ontwikkelingskansen voor bestaande zonevreemde bedrijven.

De gebiedsgerichte visie zoals ontwikkeld in kader van het BPA zonevreemde bedrijven¹⁵ werd als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven in het GRS¹⁶. Als globaal uitgangspunt geldt hierbij het volgende: gelegen in aansluiting met de woonkernen, woonlinten en de bestaande ambachtelijke zones zijn uitbreidingsmogelijkheden voorhanden mits goede integratie in de omgeving. Voor bedrijven in het landbouwgebied kunnen eveneens beperkte uitbreidingen, mits goede integratie in de omgeving. Ten slotte geldt dat een beperkt aantal bedrijven gelegen in kwetsbare open ruimtegebieden en gebieden waar verweving van landbouw en natuur vooropgesteld wordt, behouden blijven doch geen ontwikkelingskansen krijgen. In het laatste dient bij verdere groei gedacht te worden aan een herlokalisatie naar een lokale KMO-zone. Op basis van deze principes werden per deelruimte de maximale ontwikkelingsperspectieven aangegeven door middel van een classificatiesysteem¹⁷.

De zuidelijke hoofdruimte – het land- en tuinbouwgebied ten zuiden van Beveren

Binnen de zuidelijke hoofdruimte (meer in het bijzonder het onderdeel 'het land- en tuinbouwgebied ten zuiden van Beveren met dorpskern Haasdonk' waartoe het plangebied behoort) worden maximale kansen geboden aan de land- en tuinbouw. Globaal wordt derhalve uitgegaan van een klasse 2 of 3 als bovengrens. De uiteindelijke toekenning gebeurt na afweging op microschaal waarbij de schaal, de aard van de activiteiten en de mogelijkheid tot integratie in de omgeving de richtinggevendende factoren zijn. Het bestaan van geïsoleerde zonevreemde bedrijven wordt tegengegaan.

Het toenmalig bedrijf nv Metalen Van Houts werd ondergebracht binnen de klasse 2 waarbij de ontwikkelingsperspectieven als volgt omschreven worden:

'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

¹⁵ MB 24.05.2004.

¹⁶ Goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 28.06.2006.

¹⁷ De classificatie gebeurde volgens de omzendbrief 2000/001 (omzendbrief 'planologische attesten, bedrijfs-BPA en sectoraal BPA zonevreemde bedrijven').

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.

De ontwikkelingsperspectieven voor een klasse 3 zijn iets ruimer en luiden als volgt:

'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.

De stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele

Op mesoschaal worden voor deze bedrijven geen beperkingen opgelegd. De afweging en het bepalen van de klasse dient steeds op microschaal te gebeuren in functie van de toetsing aan criteria van verwevenheid. Woonkwaliteit en omgevingshinder vormen hierbij de basis.

3.3.1.6 DE GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR – WEGINFRASTRUCTUUR

In het RSV worden de hoofdwegen en primaire wegen geselecteerd, het PRS-OV selecteert de secundaire wegen. De categorisering van lokale wegen wordt bepaald in het GRS. In het GRS werd de categorisering overgenomen uit het mobiliteitsplan van 2003. Het mobiliteitsplan werd in 2015 echter herzien waardoor de categorisering uit het GRS van 2006 verouderd is.

3.3.2 Mobiliteitsplan

Het eerste mobiliteitsplan voor de gemeente Beveren dateert van 2003. Een herziening werd op 15.12.2015 door de gemeente goedgekeurd. In het mobiliteitsplan worden volgende selecties gemaakt voor lokale wegen:

- Lokale weg type I: N485 (Beveren-Haasdonk-Bazel). Lokale wegen type I hebben als hoofdfunctie 'verbinden op lokaal niveau'. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies.
- Lokale weg type III: Oude Baan. De erftoegangsfunctie primeert. Sluipverkeer wordt ontmoedigd.

4 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

4.1 BEPALING VAN DE CONTOUR

Sinds 01.01.2015 dient voor de opmaak van elk RUP het GRB als ondergrond gebruikt te worden. Bijgevolg wordt het grafisch plan ingetekend op het GRB. Het perceel van het bedrijf Stoop Project bv komt echter niet overeen met de bestaande toestand op het terrein. Daarom wordt de contour van het RUP als volgt ingetekend:

- De zuidelijke grens volgt de grens tussen het perceel van Stoop bv en het openbaar domein van de Oude Baan.
- De oostelijke grens wordt evenwijdig ingetekend op 10 m van de perceelsgrens van perceel 761Y. Dit moet toelaten een kwalitatieve buffer te voorzien (zie verderop).
- De noordelijke grens wordt vastgelegd op de huidige perceelsgrens cfr. het GRB. Deze grens komt niet overeen met de situatie op het terrein. De intentie van het RUP en van de voorgestelde intekening in het grafisch plan geeft echter weer dat een groenbuffer moet voorzien worden van 10 meter breedte. Deze moet cfr. het advies van Infrabel aangelegd worden op 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud.
- De westgrens werd ingetekend op de perceelsgrens cfr. het GRB. De grens van de bedrijfsactiviteiten wordt op basis van de huidige toestand ingetekend. Hier is immers niet gekend of het GRB afwijkend is. De toegangsweg kan immers ook grotendeels op privaat terrein liggen. Het intekenen van de groene buffer op de perceelsgrens zou toelaten dat het bedrijf ook kan uitbreiden in westelijke richting. Dit is niet wenselijk. Tussen groenbuffer en perceelsgrens wordt een strook voor toegangsweg ingetekend.

4.2 MOTIVATIE TOT UITBREIDING VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN

4.2.1 Noodzaak tot uitbreiding

Het bedrijf heeft een sterke evolutie gekend waarbij geïnvesteerd werd in een degelijk up-to-date machinepark. De groei botste echter op de fysieke grenzen van het terrein. In het kader van de milieuwetgeving dienden eveneens een aantal elementen in orde gebracht te worden. Het gaat hierbij onder meer om het stockeren van materialen op een degelijke verharding of beter zelfs onder een afdak of in een gebouw. Ook degelijke voorzieningen voor het personeel zijn nodig. De site was niet aangepast om het bedrijf efficiënt en op een milieuhygiënische manier te exploiteren. Dit heeft zich geuit in volgende ruimtenood:

- Plaatsen van een weegbrug: In het kader van de milieuwetgeving moeten de hoeveelheden van aan- en afgevoerde fracties in kaart gebracht te worden en dienen deze dus telkens gewogen te worden. Aldus is de installatie van een weegbrug absoluut noodzakelijk i.f.v. de milieuwetgeving.
- Installatie van een wasplaats: Gezien de specifieke aannemingswerken dient het materiaal regelmatig gewassen te worden. Na contact met verontreinigde fracties mogen propere fracties niet 'besmet' worden. Om te kunnen voldoen aan de milieuwetgeving moet het rollend materiaal op een goed ingerichte wasplaats kunnen gewassen worden. Dit wil zeggen: een waszone met een rooster op een put die het waswater afleidt naar een zandvang en olieafscheider vooraleer het naar de openbare riolering geloosd kan worden.
- Oprichten van een gesloten loods: de aanwezige loods werd gebruikt voor opslag houthaksel, materialen, onderhoud, stallen voertuigen sorteren containers, zeven van puin, ... Deze was te klein om alle activiteiten te bundelen. Het rollend materiaal diende 's avonds op de werkvloer gestald te worden. De voertuigen dienden telkens verplaatst te worden om de werkvloer te kunnen gebruiken (laden, lossen, sorteren en zeven). De uitbreiding van de loods laat toe om het materiaal apart te stockeren en laat eveneens toe dat meer fracties binnen kunnen opgeslagen worden. Er werd geopteerd een gesloten loods te bouwen om de hinder voor de omgeving te beperken. Stof en geur blijven zo binnen de loods.
- Nieuwe bureelruimte en voorzieningen voor het personeel: er was een dringende nood aan betere faciliteiten. Hiervoor is een nieuw gebouw voorzien met ontvangstruimte, degelijke voorzieningen voor het personeel met refter, sanitaire voorzieningen, kleedkamer met opbergkastjes en douche, Daarnaast zijn ook burelen voorzien voor bedienden.
- Aanleg en regularisatie van de verhardingen (circulatierruimte en stockageplaats): gelet op de activiteiten is een degelijke verharding noodzakelijk. Deze is noodzakelijk voor de circulatie met zwaar rollend materiaal en voor de stockage van de fracties (vervuiling tegengaan).
- Aanleggen voorzieningen opvang regenwater: De bijkomende verhardingen en gebouwen moeten voldoen aan de gewestelijke verordening betreffende hemelwater.
- Aanleggen buffergroen: gelet op de activiteiten is een landschappelijk en gedegen groenscherm noodzakelijk. Het moet de activiteiten visueel bufferen en de hinder beperken.

Deze uitbreidingsnood werd gerealiseerd ingevolge vergunning d.d. 19.01.2015 (slopen van de bestaande loods, bouwen van een nieuwe loods, nieuw aan te leggen verhardingen, wasplaats, weegbrug en silo's en het regulariseren van verharding). Het RUP omvat een planologische verankering van deze uitbreiding. Dit biedt het bedrijf rechtszekerheid en garandeert de toekomst van het bedrijf.

4.2.2 Ruimtelijke afweging

De site van bv Stoop Projects wordt in het noorden ingesloten door de spoorlijn Gent-Antwerpen en het viaduct van de N70, in het zuiden door de Oude Baan. De site sluit in het westen echter onmiddellijk aan bij de bedrijfssite van Pachatrans welke via de naastliggende KMO-zone Beverpark aansluiting geeft met de KMO-zone Doornpark. Door de omsluiting van drie infrastructuren met name ten noorden, ten westen en ten zuiden betreft de omgeving van het plangebied een versnipperde open ruimte. De ontsluiting van de bedrijfssite gebeurt via de Oude Baan eveneens in hoofdzaak via de noordelijk gelegen N70. Er dient bijgevolg geconcludeerd te worden dat Stoop Projects functioneel gezien één geheel vormt met de naastliggende KMO-zones en met de kern van Beveren. Gelet op de versnipperde ruimte en gelet op het feit dat het plangebied niet binnen herbevestigd agrarisch gebied gelegen is, is een compensatie van het verlies aan agrarisch gebied niet noodzakelijk.

De activiteiten van bvba Stoop Projects situeren zich in de tuin- en omgevingsaanleg en zijn daardoor buitenshuis (op de werf). De bedrijfssite zelf wordt louter gebruikt voor de binnen- en buitenopslag van materiaal: teelaarde, bodemverbeteraars, groensnoeisel, boomschors, steenslag, tuinmaterialen, tegels ... De enige werkzaamheden op het terrein betreffen het zeven van grond, puin en groensnoeisel tot gescheiden fracties en het verwerken van deze fracties tot een herbruikbare component (bvb. bodemverbeteraar) en het onderhoud aan het machinepark. Om lawaai- en stofhinder tot een minimum te herleiden gebeuren sommige werkzaamheden overdekt, in de daarvoor voorziene gesloten loods. Buitenwerkzaamheden en opslag kunnen eveneens bevochtigd worden om stofhinder zoveel als mogelijk te voorkomen. Op de bedrijfssite is geen kleinhandelsactiviteit aanwezig waardoor mobiliteitsprofiel beperkt wordt tot het woon-werkverkeer van maximaal 20 werknemers per dag en 9 ploegen naar een werf (binnen de lange termijnvisie). Het merendeel van de klanten bevindt zich in Beveren en Sint-Niklaas waardoor ook geoordeeld wordt dat bvba Stoop Projects lokaal gebonden is.

De meest nabije woningen (verschillend van bedrijfswoningen) zijn deze ten noorden van de site, gelegen langsheen de Gentseweg (N70). Deze woningen worden echter van de site gescheiden door de spoorlijn Gent-Antwerpen waardoor mogelijke hinder tot een minimum wordt beperkt. Meer dan 300m naar het oosten bevinden zich 2 agrarische bedrijven. In overweging genomen dat de ontsluiting van bvba Stoop Projects in hoofdzaak in westelijke richting gebeurt, gegeven de afstand en de eigen activiteiten dient de mogelijke hinder als marginaal beschouwd te worden. Meer ten zuidoosten en oosten bevindt de bewoning zich op meer dan 500m waardoor de mogelijke hinder beperkt is. Ten westen van de site ligt geen residentiële bewoning maar louter de N70 en bewoning in de eerder vermelde KMO-zones.

4.2.3 Overeenstemming met het GRS

Het GRS geeft aan dat de gemeente de nodige inspanningen wil leveren om lokale bedrijvigheid te behouden en te ontwikkelen. Belangrijk bij deze uitbouw is niet alleen de aanwezigheid van lokale ambachtelijke zones maar niet in het minst ook het behouden en bieden van ontwikkelingskansen voor bestaande zonevreemde bedrijven. De toets aan het GRS vertrekt vanuit de huidige planologische context met name het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven nv Metalen van Houts (MB 24.05.2004).

De gebiedsgerichte visie zoals ontwikkeld in kader van het BPA zonevreemde bedrijven¹⁸ werd als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven in het GRS¹⁹. Als globaal uitgangspunt geldt hierbij het volgende: gelegen in aansluiting met de woonkernen, woonlinten en de bestaande ambachtelijke zones zijn uitbreidingsmogelijkheden voorhanden mits goede integratie in de omgeving. Voor bedrijven in het landbouwgebied kunnen eveneens beperkte uitbreidingen, mits goede integratie in de omgeving. Ten slotte geldt dat een beperkt aantal bedrijven gelegen in kwetsbare open ruimtegebieden en gebieden waar verweving van landbouw en natuur vooropgesteld wordt, behouden blijven doch geen ontwikkelingskansen krijgen. In het laatste dient bij verdere groei gedacht te worden aan een herlokalisatie naar een lokale KMO-zone.

Toetsing aan het globaal uitgangspunt

¹⁸ MB 24.05.2004.

¹⁹ Goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen van 28.06.2006.

Indien het RUP getoetst wordt aan het globaal uitgangspunt kan geoordeeld worden dat een uitbreiding mogelijk is. Het bedrijf is gelegen in aansluiting van de kern Beveren. Het vormt bovendien met Pachatrans een bedrijvencluster die aansluit op de KMO-zone Doornpark. De uitbreidingsmogelijkheden zijn mogelijk mits goede integratie in de omgeving. Het bedrijf zit ingesloten door 3 infrastructuren met name de Oude Baan, de spoorlijn en het aanpalende bedrijf Pachatrans. Hierdoor is de impact op de open ruimte beperkt. De meest nabije woningen (verschillend van bedrijfswoningen) zijn deze ten noorden van de site, gelegen langsheen de Gentseweg (N70) op ca. 100 m. Deze woningen worden echter van de site gescheiden door de spoorlijn Gent-Antwerpen. Op basis van deze criteria kan geoordeeld worden dat het plangebied zich op de rand bevindt van de stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele en de zuidelijke hoofdruimte.

Op basis van deze globale principes werden per deelruimte de maximale ontwikkelingsperspectieven aangegeven door middel van een classificatiesysteem²⁰.

De stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele

Op mesoschaal worden voor deze bedrijven geen beperkingen opgelegd. De afweging en het bepalen van de klasse dient steeds op microschaal te gebeuren in functie van de toetsing aan criteria van verwevenheid. Woonkwaliteit en omgevingshinder vormen hierbij de basis.

De zuidelijke hoofdruimte – het land- en tuinbouwgebied ten zuiden van Beveren

Binnen de zuidelijke hoofdruimte (meer in het bijzonder het onderdeel ‘het land- en tuinbouwgebied ten zuiden van Beveren met dorpskern Haasdonk’ waartoe het plangebied behoort) worden maximale kansen geboden aan de land- en tuinbouw. Globaal wordt derhalve uitgegaan van een klasse 2 of 3 als bovengrens. De uiteindelijke toekenning gebeurt na afweging op microschaal waarbij de schaal, de aard van de activiteiten en de mogelijkheid tot integratie in de omgeving de richtinggevendende factoren zijn. Het bestaan van geïsoleerde zonevreemde bedrijven wordt tegengegaan.

De ontwikkelingsperspectieven voor een klasse 2 worden als volgt omschreven:

‘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.’

De ontwikkelingsperspectieven voor een klasse 3 zijn iets ruimer en luiden als volgt:

²⁰ De classificatie gebeurde volgens de omzendbrief 2000/001 (omzendbrief ‘planologische attesten, bedrijfs-BPA en sectoraal BPA zonevreemde bedrijven’).

'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.'

Het plangebied bevindt zich op de overgang van de stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele en de zuidelijk hoofdruimte. Gelet op zijn ligging op de rand kan het principieel in beide categoriën beoordeeld worden. Veiligheidshalve vertrekt het RUP vanuit een ligging in de zuidelijke hoofdruimte. Binnen deze categorie zijn twee beoordelingsklassen mogelijk. De uiteindelijke toekenning gebeurt na afweging op microschaal waarbij de schaal, de aard van de activiteiten en de mogelijkheid tot integratie in de omgeving de richtinggevende factoren zijn. Toegepast op het bedrijf komen we tot volgend resultaat:

- *Het betreft geen geïsoleerd zonevreemd bedrijf in een aaneengesloten open ruimte gebied;*
- *Samen met Pachatrans vormt de site een bedrijvencluster die aansluit op de KMO-zone Doornpark. De ontsluiting verloopt eveneens via het bedrijventerrein richting N70.*
- *Het bedrijf is langs drie zijden omgeven door infrastructuur. Ten noorden bevindt zich de spoorlijn; ten zuiden de Oude Baan en ten westen het bedrijf Pachatrans. Het betreft met andere woorden een versnipperde open ruimte.*
- *Het bedrijf heeft nood aan grote oppervlakte om verschillende fracties (groenafval, schors, grond, zand, steenslag) te stockeren. Het betreft een ruimtebehoevend bedrijf. De bedrijfsactiviteiten vinden hoofdzakelijk plaats op de verschillende werven en niet op de bedrijfssite zelf. De voornaamste activiteit op de site betreft het stockeren van de verschillende fracties, het stockeren van het rollend materiaal en het bureel met de bijhorende personeelsaccommodatie. De dynamiek op de bedrijfssite blijft bijgevolg beperkt. Het zeven en sorteren van de verschillende fracties gebeurt in functie van de afvoer van grond en groenafval van de werven en gebeurt bijgevolg occasioneel. De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen voorzien dat deze activiteiten binnen kunnen gebeuren zodat de hinder beperkt is.*

Op basis van de ligging grenzend aan de stedelijk hoofdruimte en op basis van bovenvermelde criteria kan geoordeeld worden dat het bedrijf onder klasse 3 valt. Zowel voor klasse 2 als voor klasse 3 wordt het aansnijden van nog in gebruik zijnde perceelsdelen en/of percelen restrictief bekeken. Uit de ruimtenood blijkt dat het bedrijf hoofdzakelijk nood heeft aan ruimte om de verschillende fracties verhard en/of overdekt te stockeren en om het rollend materiaal te kunnen stallen. Het occasioneel sorteren en zeven van fracties en het stockeren van fracties gebeurt om milieuhygiënische redenen best zoveel mogelijk binnen om hinder te beperken. De terreinuitbreiding heeft als doel om hier aan tegemoet te komen zodat het bedrijf zich optimaal kan integreren in de omgeving. De groenbuffers worden eveneens ruimer voorzien dan in het oorspronkelijke BPA.

Ten opzichte van het oorspronkelijke BPA zijn twee uitbreidingsrichtingen. De uitbreiding in oostelijke richting is niet gewenst omdat dit een verdere insnijding betreft in de open ruimte. Hierdoor zou een langgerekte bedrijfssite ontstaan die dieper het landschap insnijdt en die dicht bij de bewoning komt. De uitbreiding in zuidelijke richting is mogelijk tot aan de Oude Baan. Het betreft immers een restgebied tussen het goedgekeurde BPA en de

Oude Baan. Dit terrein heeft een breedte van ongeveer 35m. Door de beperkte breedte en de insnoering tussen de Oude Baan, de zijtak van de Oude Baan en de bedrijfssite heeft dit perceelsdeel vanuit het agrarisch grondgebruik en vanuit de open ruimte een beperkte waarde en is een inname door het bedrijf te verantwoorden. De inname van dit perceelsdeel schaadt de open ruimte structuren niet en vernispiert geen samenhangend open ruimte gebied. De Oude Baan vormt hierbij een grenstellend element. Bovendien gebeurt de uitbreiding weg van de bewoning waardoor de hinder beperkt kan worden. De uitbreiding in zuidelijke richting is bijgevolg planologisch verantwoord.

4.3 VERTALING IN GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bv Stoop Projects is een aannemingsbedrijf gespecialiseerd in algemene grondwerken, tuinaanleg en -onderhoud, groenonderhoud en haksel- en zeefwerken. Op de bedrijfssite manifesteren deze activiteiten zich in hoofdzaak in een binnen- en buitenopslag van materiaal. De haksel- en zeefwerken zijn ondergeschikt. Grondverzet is enkel mogelijk in functie van eigen werven. Er kan geen stockage van grond zijn die afkomstig zijn van werven die niet van Stoop Projects zijn. Hiermee wordt autonome activiteiten ifv grondverzet uitgesloten. Meer specifiek dient de bedrijfssite op lange termijn ruimte te bieden aan volgende activiteiten:

- Opslag en verwerking van gronden, teelaarde, siergrind, steenslag, steenpuin
- Opslag van verdachte grond.
- Opslag en verwerking van boomschors, houthaksel, bodemverbeteraar, groensnoeisel, compost
- Opslag van tuinmaterialen, tegels, klinkers
- Weegbrug.
- Stalling van het machinepark.
- Werkplaats met brandstoftank voor het onderhoud van het machinepark.
- Wasinstallatie met behandeling voor waswaters.
- ...

Gekoppeld aan de bedrijvigheid dient eveneens ruimte voorzien te worden voor volgende elementen:

- Eén bedrijfswoning.
- Kantoorruimte in functie van het bedrijf.
- Sanitaire voorzieningen, eetruimte en parkeerterrein voor het personeel.
- Een toonpark van tegels, klinkers
- Ruimte voor verhuur van containers.

- Andere constructies in functie van bedrijvigheid: verlichtingspilonen ...
- ...

Op basis van de gewenste activiteiten wordt een zo flexibel mogelijk grafisch plan opgemaakt. Binnen dit plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt rekening gehouden met de draagkracht van het plangebied en worden voorwaarden geformuleerd in functie van de integratie.

Het grafisch plan wordt opgesplitst in 2 zones: art. 1 (zone voor bedrijvigheid), art. 2 (zone voor groenbuffer). De zone voor bedrijvigheid betreft het binnenste gedeelte van het plangebied waarin alle hierboven opgesomde activiteiten hun plaats vinden. Voor het toonpark en de ruimte nodig voor verhuur van containers wordt de oppervlakte beperkt. Deze beperking garandeert dat de verhuur van containers een nevenactiviteit blijft van bv Stoop Projects en dat het bedrijf eveneens niet evolueert naar een kleinhandel in tegels, klinkers ... Rondom wordt de bedrijvigheid van de omgeving afgeschermd door een zone voor groenbuffer.

4.3.1 Art. 1: zone voor bedrijvigheid

Binnen de zone voor bedrijvigheid (art. 1) worden geen bouwvlakken vastgelegd voor de te bebouwen ruimte. Op die manier kunnen bouwplannen blijvend gerealiseerd worden bij een gewijzigde visie op de indeling van het perceel. Om echter de draagkracht van het perceel niet met de voeten te treden, wordt een bebouwde oppervlakte vastgelegd. Het opleggen van een V/T index is niet mogelijk doordat de exacte oppervlakte van art. 1 niet gekend is (discrepancie tussen GRB en werkelijke toestand). De huidige bebouwing bedraagt ca. 2400 m². In het kader van optimalisatie van bestaande activiteiten wordt voorzien dat nog een beperkte uitbreiding mogelijk is. De max. bebouwde oppervlakte wordt vastgelegd op 3000 m².

Om visuele hinder vanuit het omliggend agrarisch open ruimtegebied op de bedrijfsgebouwen te vermijden, bevatten de voorschriften een maximale kroonlijst- en nokhoogte. Daarenboven dienen de gebouwen minimaal 5m van de zone voor groenbuffer (art. 2) verwijderd te blijven zodat een onderhoud van de groenbuffer en de gebouwen gegarandeerd wordt.

De onbebouwde ruimte wordt bij voorkeur verhard in waterdoorlatende materialen. Niet waterdoorlatende verhardingen zijn beperkt tot de noodzakelijke bedrijfsvoering en kunnen slechts gebruikt worden indien dit ingegeven is vanuit milieuoverwegingen of vanuit praktische beweegredenen. Enerzijds logen veel van de buiten opgeslagen materialen bij regenval de nodige organische stoffen waardoor het regenwater conform de Vlarem- en Vlarebo-wetgeving apart behandeld moet worden. Een niet-waterdoorlatende verharding verhindert dat het vervuild regenwater in de grond dringt. Anderzijds wordt op de bedrijfssite gemanoeuvreed met zwaar materiaal. Een waterdoorlatende verharding is hier tegen minder bestand wat leidt tot een kapotgereden verharding. Deze situatie zorgt veelal voor het nodige vuil op de bedrijfssite en tast ook het openbaar domein aan bij het aan- en afrijden van vrachtverkeer.

Bij de verharding van de site blijven de bepalingen inzake integraal waterbeheer evenwel onverwijd van kracht. De site dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 05.07.2013 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het advies van de provincie Oost-Vlaanderen dienst

Waterlopen gaf naar aanleiding van de aanvraag tot planologisch attest reeds aan dat een buffervolume van 330m³/ha verharde oppervlakte noodzakelijk is, inclusief een infiltratieoppervlak van 400m²/ha verharde oppervlakte.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat binnen de contour van het RUP 1 bedrijfswoning kan voorzien worden. Deze heeft een maximaal volume van 1000 m³ en een maximale vloeroppervlakte van 200 m².

4.3.2 Art. 2: zone voor groenbuffer

De zone voor groenbuffer (art. 2) scherm de nabijgelegen bebouwde omgeving en open ruimte af van de bedrijfssite en vangt eventuele geur-, geluids- en stofhinder op. De Vlarem-wetgeving geeft aan dat een groenbuffer van min. 5 m moet voorzien worden t.h.v. 'inrichtingen voor de verwerking van afvalstoffen'. Omwille van de activiteiten en omwille van een betere landschappelijke inkleding wordt een bredere groenbuffer voorzien. Deze bedraagt langs alle zijden 10 m. Bovendien wordt opgelegd dat deze op een berm van min. 3 m hoog moet aangelegd worden. Om de circulatie rondom het bedrijf te behouden dient rondom de bedrijfsgebouwen aan de oostelijke zijde een circulatieruimte voorzien te worden van 5m. Deze staat ook ten dienste van de hulpdiensten. Om de ruimte-inname van landbouwgebied te beperken wordt de buffer t.h.v. bedrijfsgebouw beperkt tot 7 à 8 m. De groenbuffer dient te bestaan uit een afwisseling van streekeigen heesters en hoogstambomen.

De bestaande oprit aan de Oude Baan wordt omgevormd tot de hoofdtoegang van het bedrijf (indicatieve ontsluiting: hoofdontsluiting). Overwegende de terreinindeling, locatie van de weegbrug en circulatie op de site, zal de ontsluiting in hoofdzaak gebruikt worden voor vrachtverkeer. De ontsluiting krijgt daardoor een breedte van 12m aangemeten. Omdat de ontsluiting zich eveneens ter hoogte van de kantoorruimte en het toonpark bevindt zullen ook bezoekers langs deze weg toegang krijgen. De secundaire inrit (indicatieve ontsluiting: secundaire ontsluiting) ter hoogte van de bestaande woning wordt behouden in functie van de bereikbaarheid van de site ten noorden van de bedrijfsgebouwen, onder meer voor de dieplader en zeefmachines. De inrit zal in hoofdzaak gebruikt worden als op- en uitrit voor het personeel en krijgt daardoor slechts een breedte van 4m aangemeten. Door de inrit ter hoogte van de bestaande woning te downgraden naar een secundaire inrit resulteert dit in minder hinder voor de omliggende bewoners.

4.3.3 Art. 3: zone voor toegangsweg

Langs de westelijk zijde wordt een zone voor toegangsweg ingetekend. Het betreft een erftoegangsweg die de aangrenzende percelen ontsluit. De voorschriften laten open of dit een publiek dan wel een privaat karakter heeft zodat een eventuele wijziging van de perceelsgrenzen niet gehypothekerd wordt.

4.3.4 Bouwrijke zone Infrabel

Infrabel vraagt een bouwrijke zone van 10 m vanaf de voet van de spoorwegtalud. Deze kan niet langer op het grafisch plan ingetekend worden omdat de noordelijke grens op het RUP nu op basis van het GRB wordt ingetekend. Daarom wordt dit opgevangen door de bouwrijke strook bij de algemene bepalingen in de voorschriften op te nemen.

5 TOETSING

5.1 PLAN-MER (MILIEUTOETS)

Het plan-mer-decreet van 27.04.2007 (en latere wijzigingen) en de besluit van de Vlaamse Regering van 12.10.2007 en 18.04.2008 (en latere wijzigingen) voorzien een integratiespoor voor een plan-MER bij het RUP. Binnen dit kader werd volgens de geëigende procedure een aanvraag tot ontheffing van de plan-MER-plicht ingediend bij het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid. Bij brief van 07.03.2017 stelde de dienst MER het college van burgemeester en schepenen in kennis van de beslissing inzake plan-MER-plicht: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen waardoor de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De plan-MER screening en de beslissing was gebaseerd op een groter plangebied waarbij het bedrijf bijna verdubbelde in oppervlakte. Voorliggend RUP is beperkt in oppervlakte. De beslissing inzake tot ontheffing van de plan-MER is ook van toepassing op het kleiner plangebied omwille van volgende redenen:

- Het RUP wordt sterk beperkt in oppervlakte en beslaat enkel nog de huidige bedrijfsactiviteiten. De uitbreidingsmogelijkheden die in de oorspronkelijke plan-MER screening werden onderzocht komen te vervallen.
- De oorspronkelijke screeningsnota toonde aan dat er geen aanzienlijke milieu-effecten zijn voor zowel de huidige toestand als de oorspronkelijk geplande uitbreiding. Op basis hiervan stelde de dienst MER dat er geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen zijn. Door het plangebied te verkleinen komen de uitbreidingsmogelijkheden te vervallen. Hierdoor zullen de effecten niet groter/anders zijn dan wat onderzocht was. Bijgevolg kan de beslissing dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is blijvend toegepast worden voor de huidige situatie.
- De omgeving is niet wezenlijk veranderd.

Op basis van het feit dat de effecten van het nieuwe plan niet groter/anders zijn dan beschreven in de oorspronkelijke screeningsnota en op basis van het feit dat omgeving gelijk is gebleven kan geoordeeld worden dat de beslissing inzake ontheffing plan-MER nog van toepassing is.

5.2 WATERTOETS

5.2.1 Algemeen kader

Het decreet Integraal Waterbeleid van 18.07.2003 betreft de juridische omzetting van de Europese Overstromingsrichtlijn en kaderrichtlijn Water. Om een nieuw waterbeleid in Vlaanderen te realiseren, zijn binnen het decreet onder meer waterbeheerplannen en beleidsinstrumenten als de 'watertoets' in het leven geroepen (art. 8). Op 14.10.2011 werd het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in art. 8 van het decreet van 18.07.2003 betreffende het integraal waterbeleid, goedgekeurd.

Binnen de watertoets schat de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma in welke de impact ervan is op het watersysteem. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of in gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, worden gecompenseerd. Om de eventuele schadelijke effecten te beoordelen dient het plan getoetst te worden aan de visie vermeld in de van toepassing zijnde bekkenbeheerplannen, de eventuele signaalgebieden, oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden. Daarnaast dient de erosiegevoeligheid, gevoeligheid aan grondwaterstroming, ligging in een winterbed van een rivier, infiltratie- en overstromingsgevoeligheid nagegaan te worden.

Art. 8 §1 decreet. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma [...] draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

Art. 3 §2 17° decreet. Schadelijk effect: ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit. Die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.

5.2.2 Terreintoets

5.2.2.1 BEHEERPLANNEN

Een 'bekken' zoals bepaald binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas, is het gebied waarvan al het afvloeiende water een reeks stromen, rivieren (en eventueel meren) volgt tot aan een samenvloeiing van rivieren (of tot aan een meer). Ongeveer 550m ten oosten van het plangebied bevindt zich de Beverse beek, 200m ten westen van het plangebied loopt de Gaverse Beek. Beide beken worden binnen de Vlaamse Hydrografische Atlas nabij het plangebied geklasseerd als waterloop van 2^e categorie. Volgens de Atlas der Waterlopen van 1877 werd het plangebied centraal doorsneden door de waterloop nr. 68, de meeste oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een waterloop van 2e categorie met registratiecode O8012b (voormalige oud geklasseerde waterloop nr. 67). Door middel van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 02.05.2016 werd waterloop 68 gedicht en afgeschaft.

Het plangebied is onderdeel van het Benedenscheldebekken en meer in het bijzonder van het deelbekken Land van Waas. De visie op het integrale waterbeheer van dit bekken en de praktische uitwerking ervan, meer bepaald de bijhorende maatregelen en acties, werden neergeschreven in het bekkenbeheerplan Benedenscheldebekken (2003-2013). Geen van de acties of maatregelen richten zich specifiek naar het plangebied. Algemeen wordt wel opgemerkt dat grachten een bufferende en infiltrerende functie hebben en baan- en afwateringsgrachten daarom in geen geval nog dichtgelegd worden. Inbuizing wordt slechts bij noodzaak toegestaan.

5.2.2.2 SIGNAALGEBIEDEN

Signaalgebieden zijn die gebieden waar mogelijks een tegenstrijdigheid bestaat tussen de harde bestemming (woongebied, woonuitbreidingsgebied, industriegebied, verblijfsrecreatie, handel en gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) en de belangen van het watersysteem. Binnen elke bekkenbeheerplan werd voor deze signaalgebieden volgende actie opgenomen: 'evaluatie naar effectief huidig bodemgebruik (en mogelijke alternatieven met betrekking tot bestemming)' of kortweg 'toetsing van signaalgebieden'. Voor deze signaalgebieden wordt een ontwikkelingsperspectief (met inbegrip van het in te zetten instrumentarium en initiatiefnemer) uitgewerkt dat niet in strijd is met de belangen van het watersysteem.

Het plangebied ligt niet binnen een signaalgebied.

5.2.2.3 OEVERZONES

Oeverzones zijn een volwaardig onderdeel van het watersysteem. Ze dragen in belangrijke mate bij aan het evenwicht van het watersysteem. Om er voor te zorgen dat oeverzones hun functie kunnen vervullen, legt het decreet Integraal Waterbeleid gebruiksbeperkingen op voor oeverzones.

Oeverzones langs onbevaarbare waterlopen en langs stilstaande wateren bestaan ten minste uit het talud. Als de functie van de oeverzone het vereist, kan een bredere oeverzone op gemotiveerde wijze afgebakend worden. Bijvoorbeeld met het oog op een natuurlijke werking van het watersysteem of op

natuurbehoud of voor de bescherming tegen erosie of tegen inspoeling van sedimenten, bestrijdingsmiddelen of meststoffen. Ook langs waterwegen kunnen bredere oeverzones afgebakend worden.

Het plangebied grenst niet langer aan gecategoriseerde waterlopen.

5.2.2.4 AFGEBAKENDE OVERSTROMINGSGEBIEDEN

Om ervoor te zorgen dat er ruimte voor water beschikbaar blijft, kunnen de waterbeheerders in de waterbeheerplannen overstromingsgebieden afbakenen. In deze overstromingsgebieden zijn de instrumenten onteigening ten algemene nutte, recht van voorkoop, aankoopplicht en vergoedingsplicht van toepassing.

Het plangebied ligt niet binnen een afgebakend overstromingsgebied.

5.2.2.5 WATERTOETSKAARTEN

- Kaart 21: plangebied – hellingenkaart
- Kaart 22: plangebied – erosiegevoelige gebieden
- Kaart 23: plangebied – grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- Kaart 24: plangebied – winterbedkaart
- Kaart 25: plangebied – infiltratiegevoelige gebieden
- Kaart 12: plangebied – overstromingsgevoelige gebieden 2017

Een analyse van de watertoetskaarten geeft het volgende resultaat:

- Het plangebied is overwegend vlak (< 0,5% tot 0,5%-5%).
- Het plangebied is niet erosiegevoelig.
- Het plangebied is voor het grootste deel matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Het plangebied situeert zich niet in of nabij een winterbed van een rivier.
- Het plangebied ligt voor het grootste deel in een infiltratiegevoelig gebied.
- Het plangebied is voor het grootste deel niet overstromingsgevoelig, enkel een zone van 800m² (ongeveer 3%) is mogelijk overstromingsgevoelig.

5.2.3 Plantoets

De bestaande gebouwen en verhardingen aanwezig op het terrein zijn hoofdzakelijk vergund (zie punt 2.2). De buffering van het hemelwater op de site werd in de laatste vergunning getoetst aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en

gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 05.07.2013). Alle toekomstige ontwikkelingen zullen eveneens hieraan getoetst moeten worden. Bij de realisatie van verharde oppervlaktes groter dan 1000 m² zullen meer gebiedsgerichte maatregelen moeten genomen worden bovenop de geldende verordening om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Er wordt verwezen naar het provinciaal beleidskader. Overwegende de beperkte ligging in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, dient bij verdere ontwikkeling sowieso ook advies gevraagd te worden aan de bevoegde instanties en kunnen noodzakelijke compenserende maatregelen opgelegd worden. Er kan dus in alle redelijkheid aangenomen worden dat er geen schadelijk effect is met betrekking tot de beoogde bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden in het plan.

7 PLANBATEN EN PLAN-, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE

Volgens art. 2.2.2 van de VCRO dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie conform het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de VCRO.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de VCRO.

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

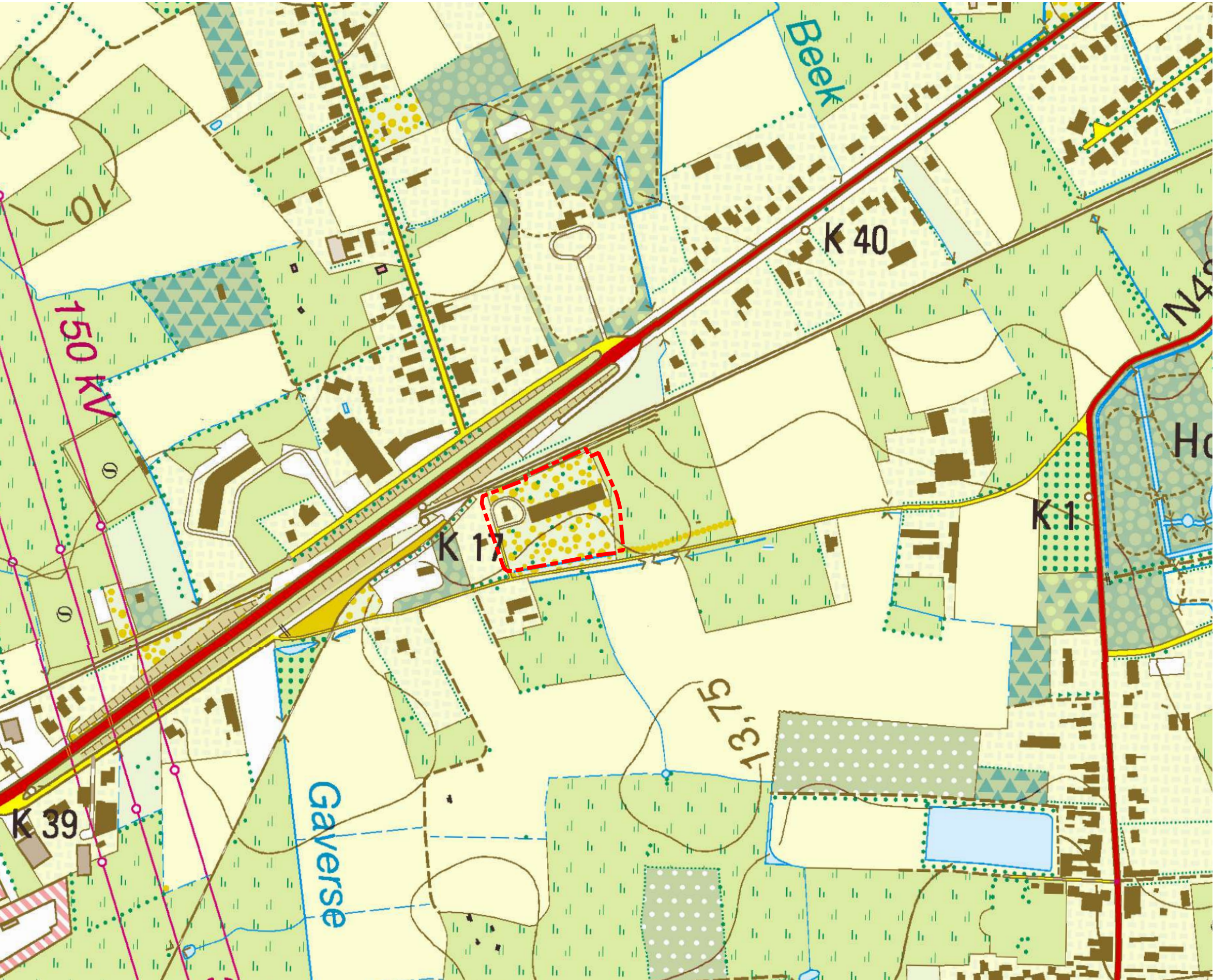
De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

De opname van percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

8 BIJLAGES

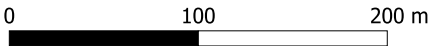
8.1 TOELICHTENDE KAARTEN

Kaart 1: plangebied en omgeving - topografische kaart

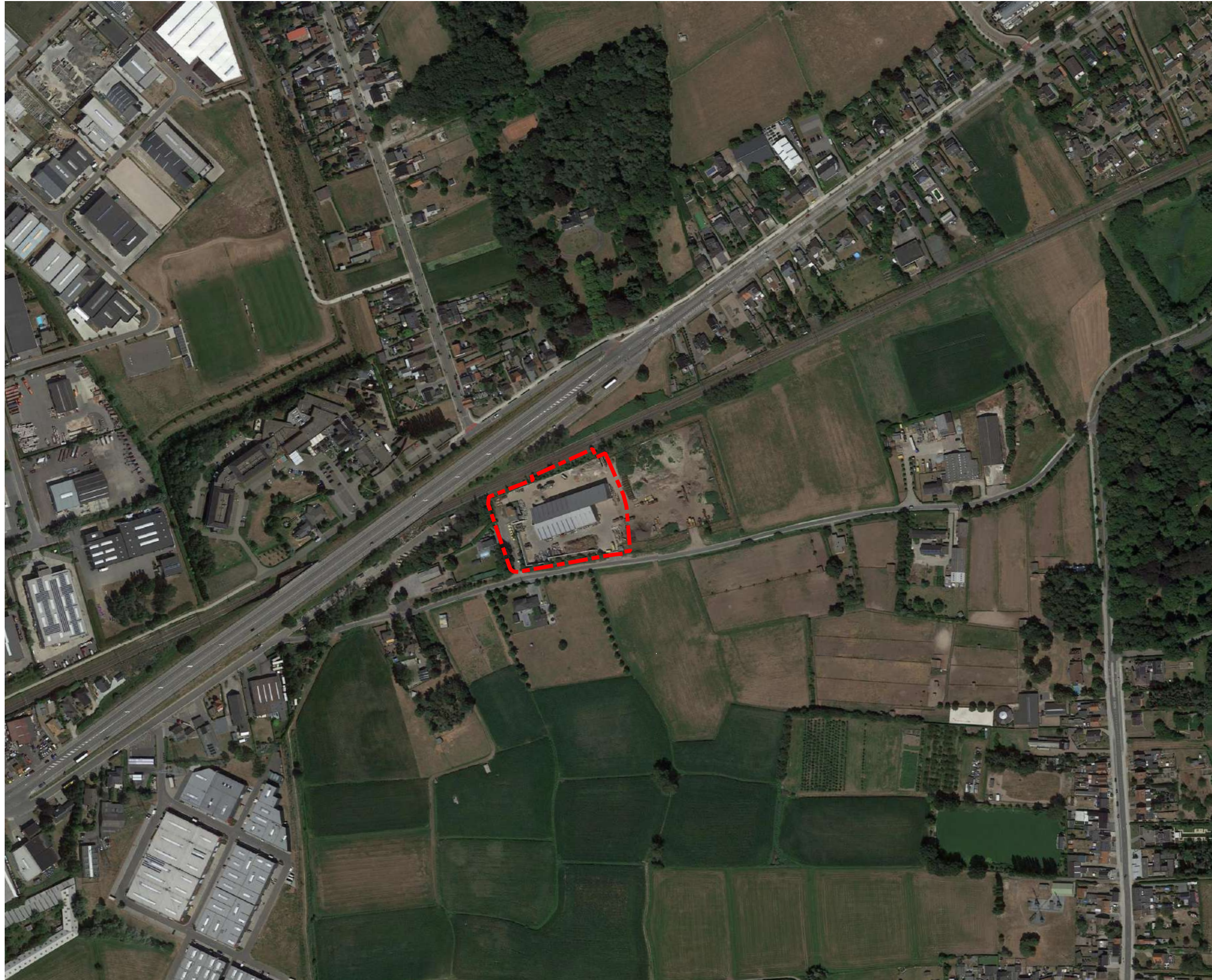


Legende
contour

Datum: januari 2021
Schaal: 1:4.000



Kaart 2: plangebied en omgeving - orthofoto 2020



Legende

 contour

Datum: januari 2021
Schaal: 1:4.000


0 100 200 m



Kaart 3: plangebied - orthofoto 2020



Legende

 perimeter RUP

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000

0 20 40 60 m



Kaart 4: plangebied - orthofoto 2014 - toestand bij aanvraag tot planologisch attest



Legende

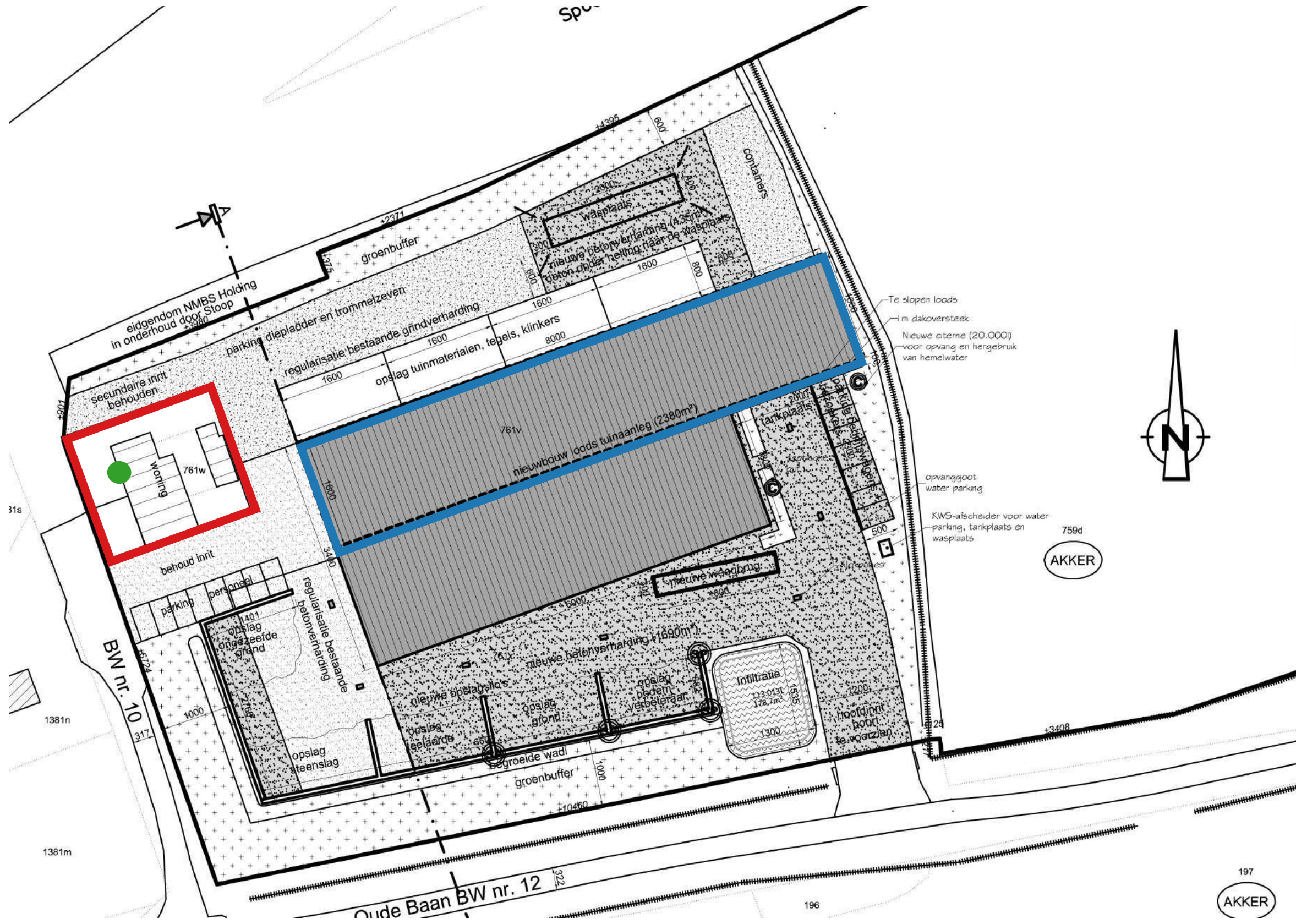
 perimeter RUP

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000

0 20 40 60 m



Kaart 5: plangebied - vergunningstoestand na stedenbouwkundige vergunning d.d. 19.01.2015

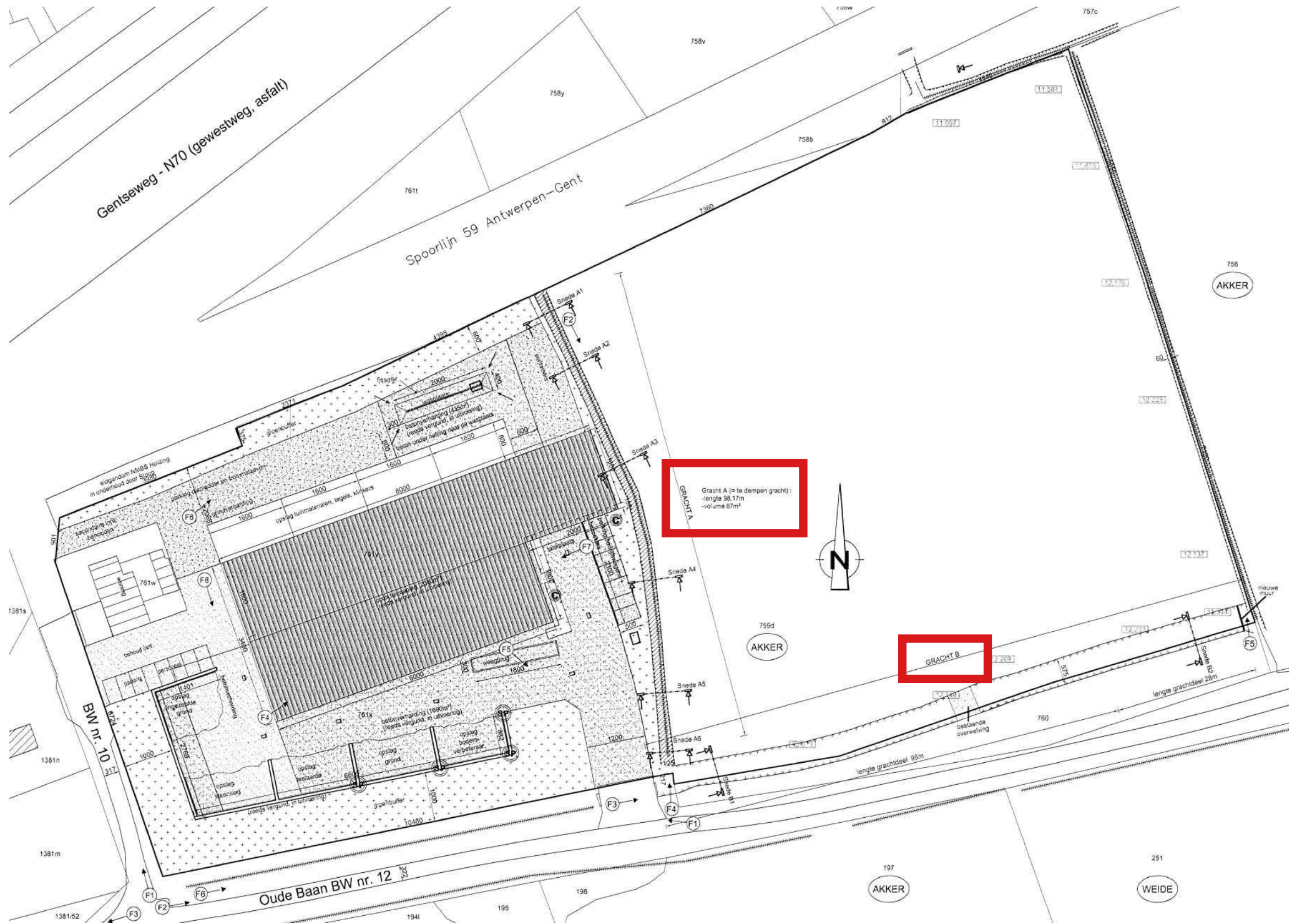


Legende

- achtergrond: vergunning
- 19.05.2014: oprichten van een gevelmast
- 01.02.1993: verbouwen van een woning
- 11.12.1973: uitbreiden van een opslagloods (niet gerealiseerd)
- 23.08.1965: bouwen van een opslagloods voor ijzer en staal



Datum: januari 2021
 Schaal: niet gekend



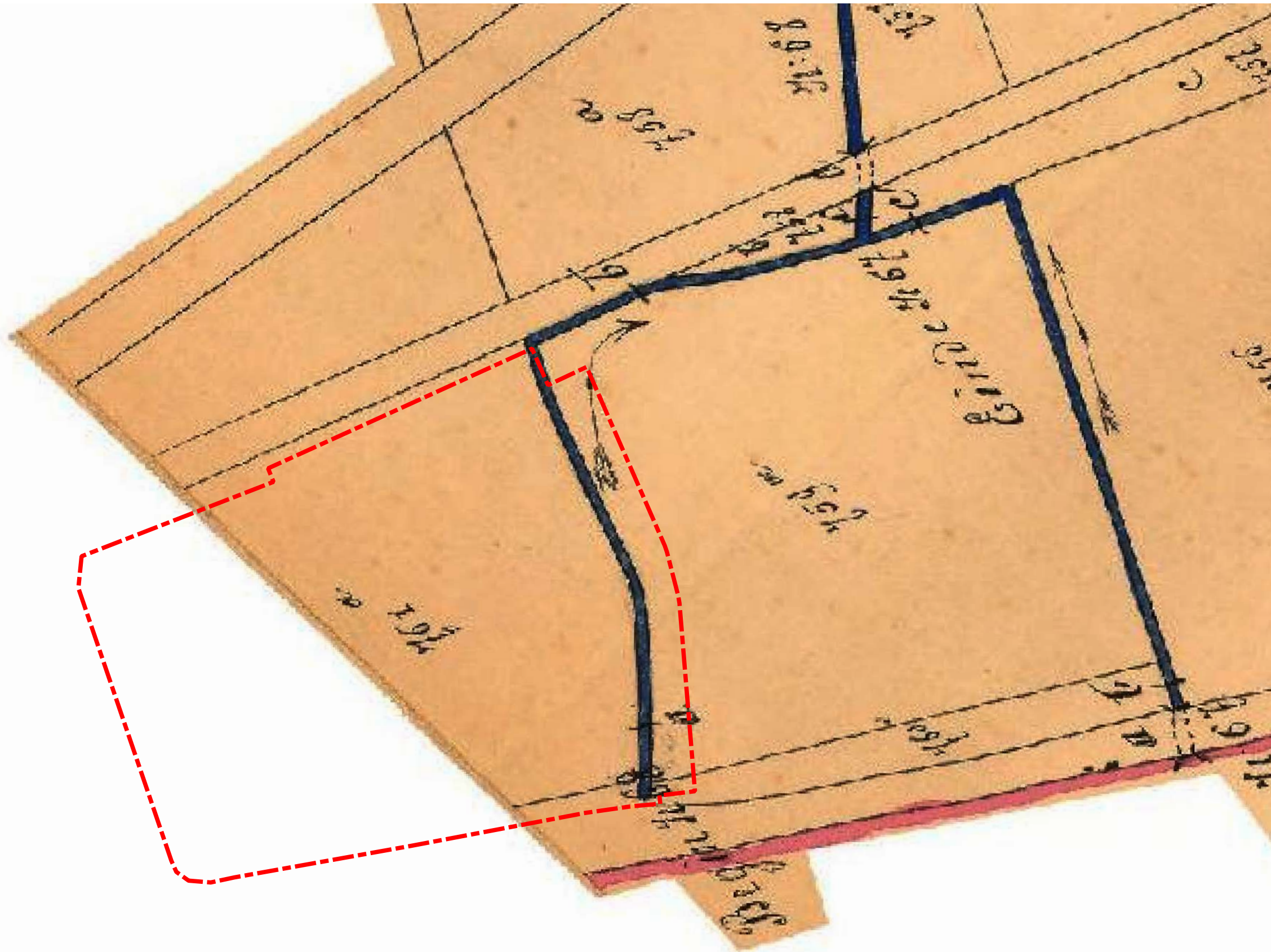
Legende

achtergrond: vergunning

Datum: januari 2021
 Schaal: niet gekend



Kaart 7: plangebied - Atlas der Waterlopen 1877



Legende

contour

OPMERKING:
De Atlas der Waterlopen betreft een document uit 1877 dat gedigitaliseerd werd. Gezien de ouderdom van het document bevat het digitaal document onvermijdelijk cartografische onduidelijkheden. In kader van dit RUP moet geïnterpreteerd worden dat waterloop nr. 68 centraal door het plangebied loopt, van zuid naar noord. Waterloop nr. 68 loopt langsheen de oostgrens van het plangebied, eveneens van zuid naar noord.

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000

0 25 50 75 m





Legende

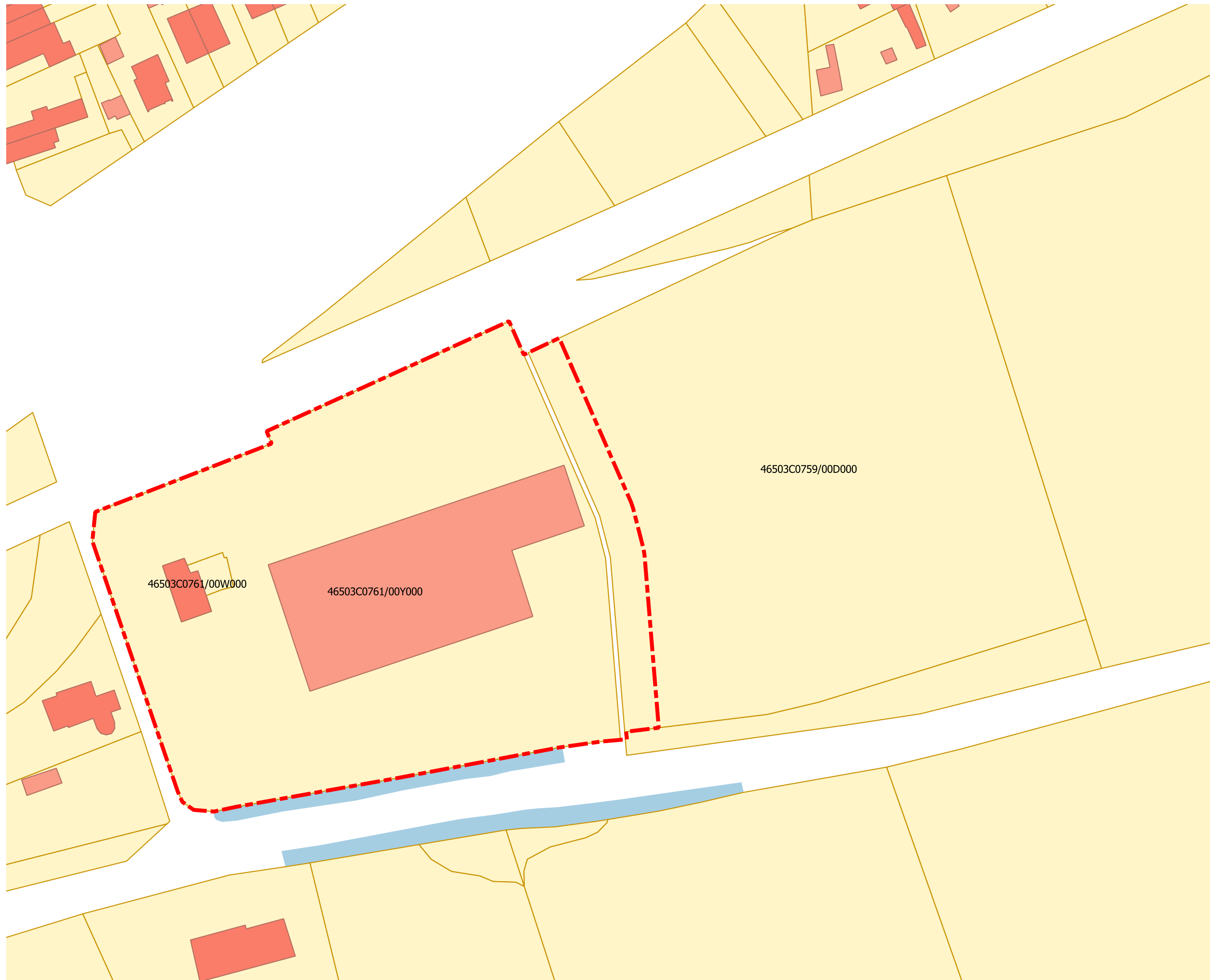
-  perimeter RUP
- Wlas
 -  Bevaarbaar
 -  Geklasseerd, eerste categorie
 -  Geklasseerd, tweede categorie
 -  Geklasseerd, derde categorie
 -  Gracht van algemeen belang
 -  Niet geklasseerd

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000

0 20 40 60 m



Kaart 9: plangebied - GRB



Legende

- perimeter RUP
- kadastraal perceel
- bijgebouw
- gebouw afgezoomd met virtuele gevels
- hoofdgebouw
- afdak
- ingezonken garagetoegang
- trap
- verdieping
- verheven garagetoegang
- zichtbare onderkeldering





Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 10: plangebied - gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (KB 07.11.1978)



Legende

-  perimeter RUP
-  WOONGEBIEDEN (CODE 0100)
-  AGRARISCHE GEBIEDEN (CODE 0900)
-  MILITAIRE DOMEINEN (CODE 1400)

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000

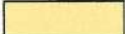
0 20 40 60 m



Kaart 11: plangebied - BPA zonevremde bedrijven Metalen Vanhouts nv (MB 24.05.2004)



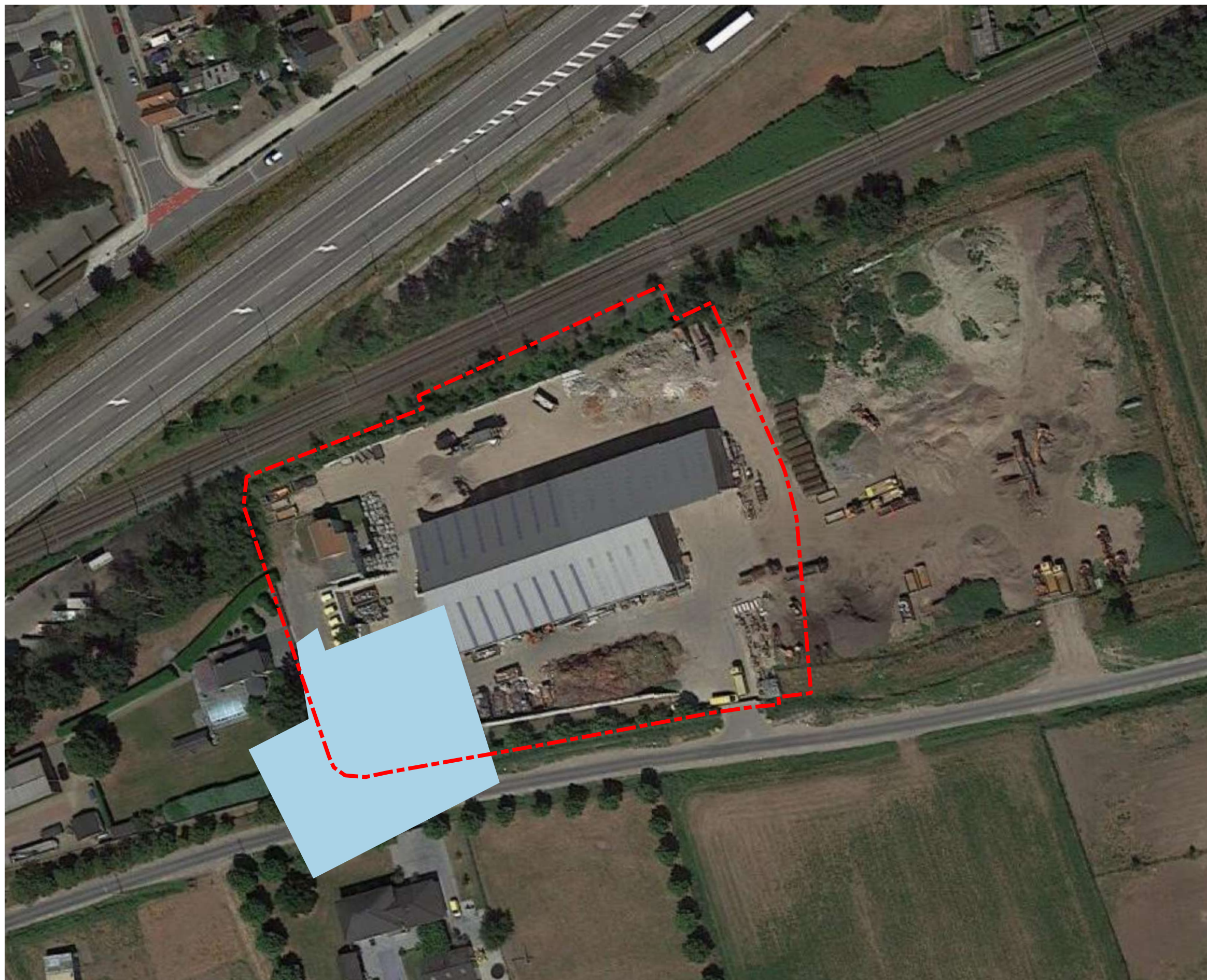
Legende

-  perimeter RUP
-  zone 1: Nijverheidsgebouwen en aanverwante voorzieningen
-  zone 2: Private parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen, weegbrug
-  zone 3: Bufferzone
-  zone 4: Bedrijfswoning

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 12: plangebied - overstromingsgevoelige gebieden 2017



Legende

- perimeter RUP
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig




Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 13: plangebied en omgeving - beschermd monumenten en landschappen



Legende

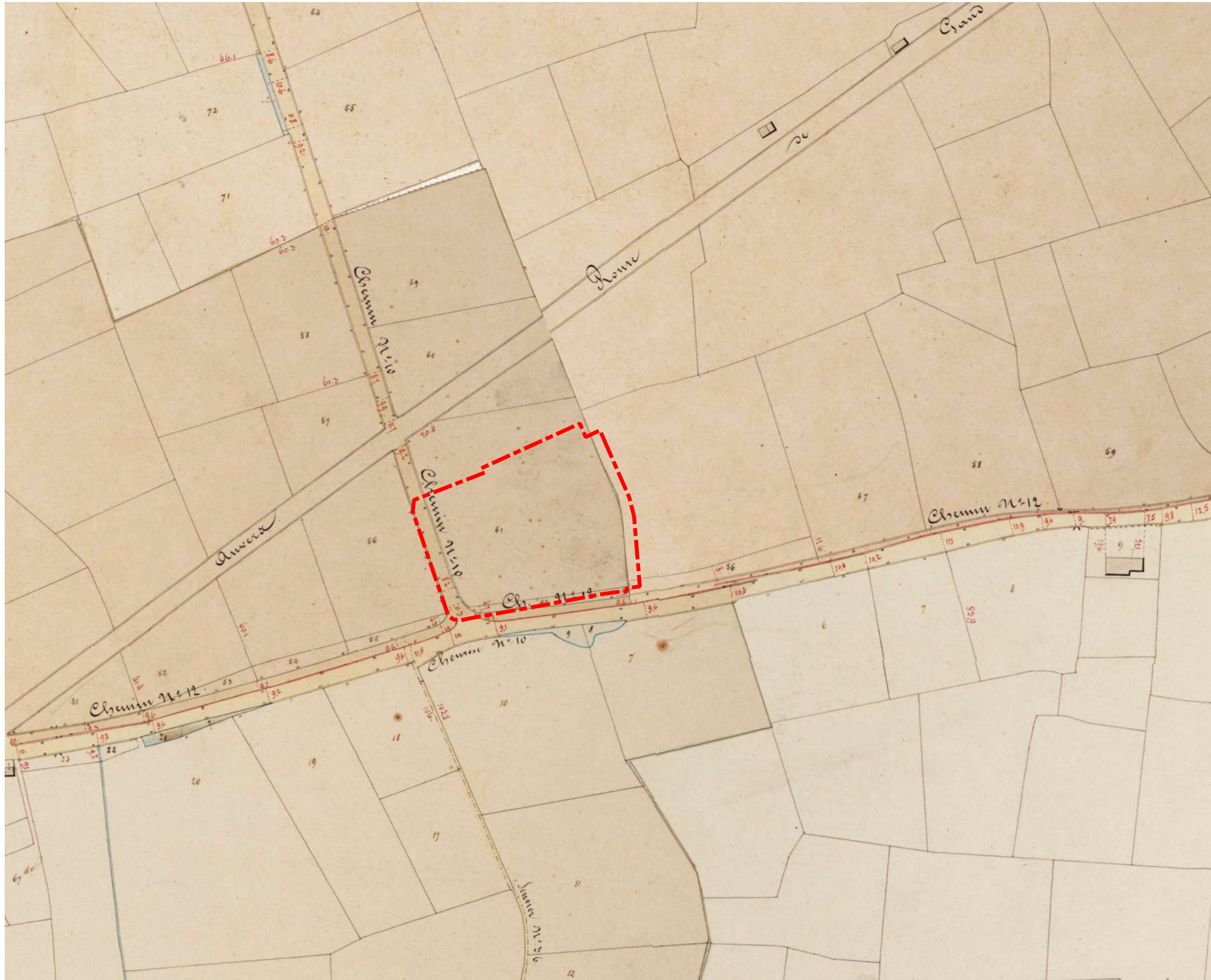
-  perimeter RUP
-  beschermd monumenten
-  beschermd landschappen

Datum: januari 2021
Schaal: 1:4.000

0 100 200 m



Kaart 14: plangebied en omgeving - Atlas der Buurtwegen 1841



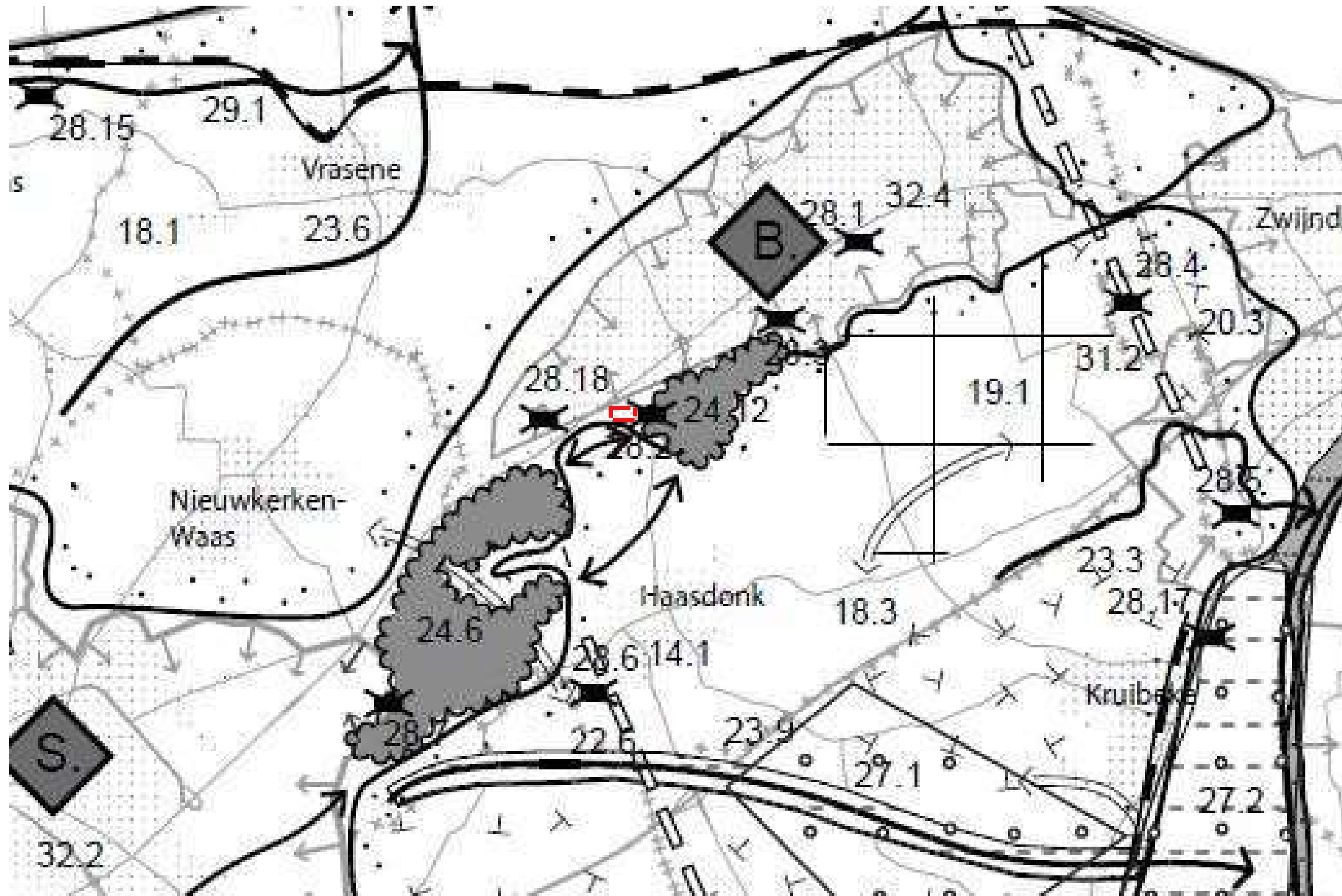
Legende

- contour
- afschaffing
- deel afgeschaft bij verplaatsing
- nieuwe weg
- nieuw deel bij verplaatsing
- verlenging
- verklaring/erkenning (nieuwe wegen)
- verbreding
- versmalling
- rooilijnplan
- wijziging (onbepaald/onduidelijk)

Datum: januari 2021
 Schaal: 1:2.500



Kaart 15: plangebied en omgeving - AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland - gewenste ruimtelijke structuur



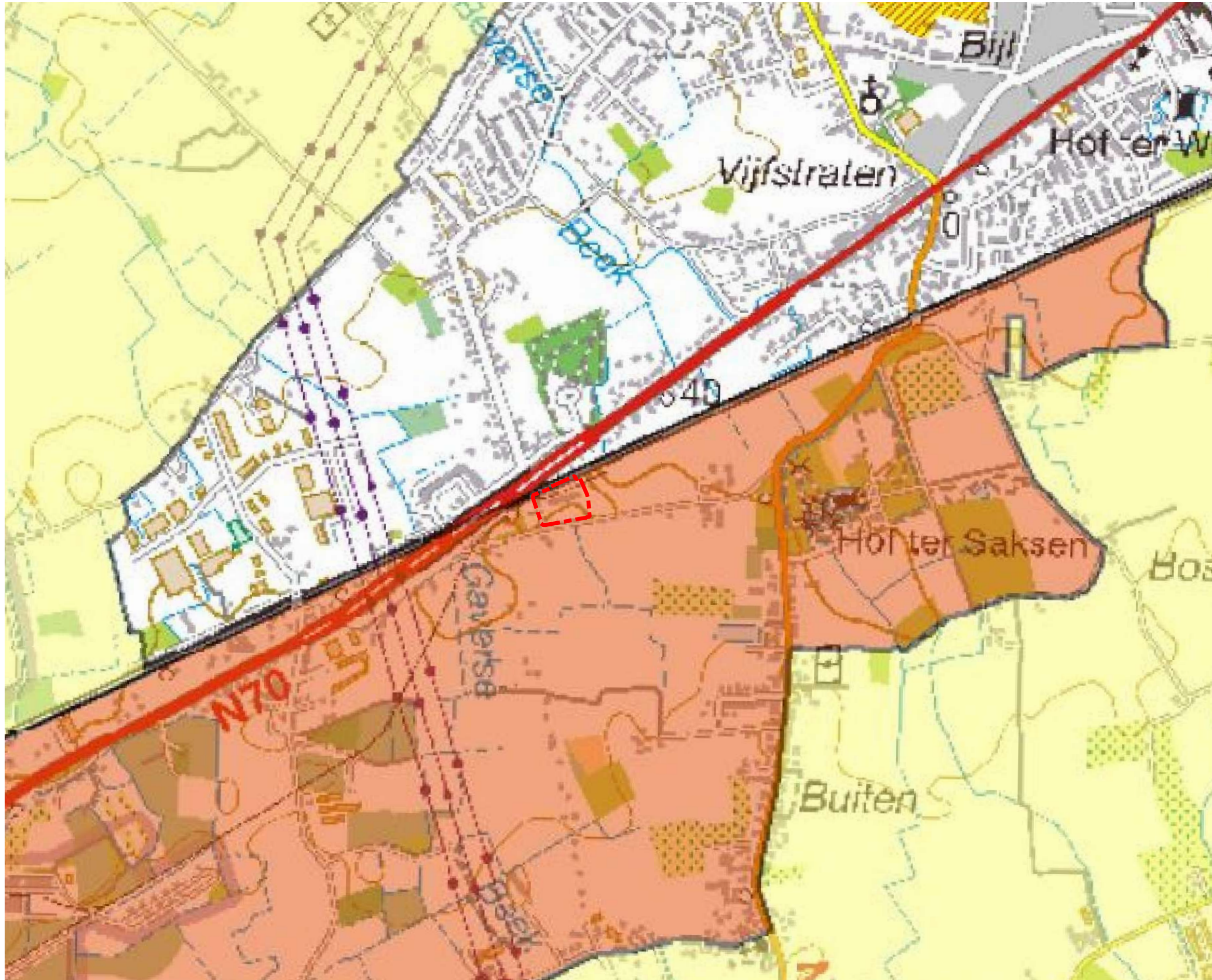
Legende

-  contour
-  18.3 Landbouwgebied tussen Sint-Niklaas en de Schelde
-  24.6 Loopveld-Oud Vliegveld-Ketelwijk'
-  24.12 Hof ter Saksen
-  B Kleinstedelijk gebied Beveren

Datum: januari 2021
Schaal: niet gekend



Kaart 16: plangebied en omgeving - AGNAS-visie buitengebiedregio Waasland - operationeel uitvoeringsprogramma



Legende

- perimeter RUP
- Categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- Categorie I : RUP's op korte termijn
- Categorie II : RUP's na verder onderzoek
- Categorie III : RUP's op lange termijn, geen actie op korte termijn
- (Hypothese van) grenslijn grootstedelijk gebied Antwerpen en Gent en regionaalstedelijk gebied St-Niklaas



Datum: januari 2021
 Schaal: 1:10.000



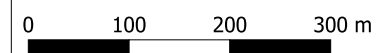
Kaart 17: plangebied en omgeving - herbevestigde agrarische gebieden



Legende

-  perimeter RUP
-  herbevestigde agrarische gebieden










Datum: januari 2021
Schaal: 1:7.500



Kaart 18: plangebied - biologische waarderingskaart versie 2



Legende

-  perimeter RUP
-  flora: bio. zeer w
-  flora: bio. w
-  flora: bio. minder w
-  flora: complex bio. w en zeer w.
-  flora: complex bio. minder w, w en zeer w
-  flora: complex bio. minder w en zeer w.
-  flora: complex bio. minder w en w
-  fauna: met uitsterven bedreigd, bedreigd, kwetsbaar



Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 19: plangebied en omgeving - voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren - contour in gebruik voor de opmaak van de plan-MER-screening 'PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Beveren'



Legende

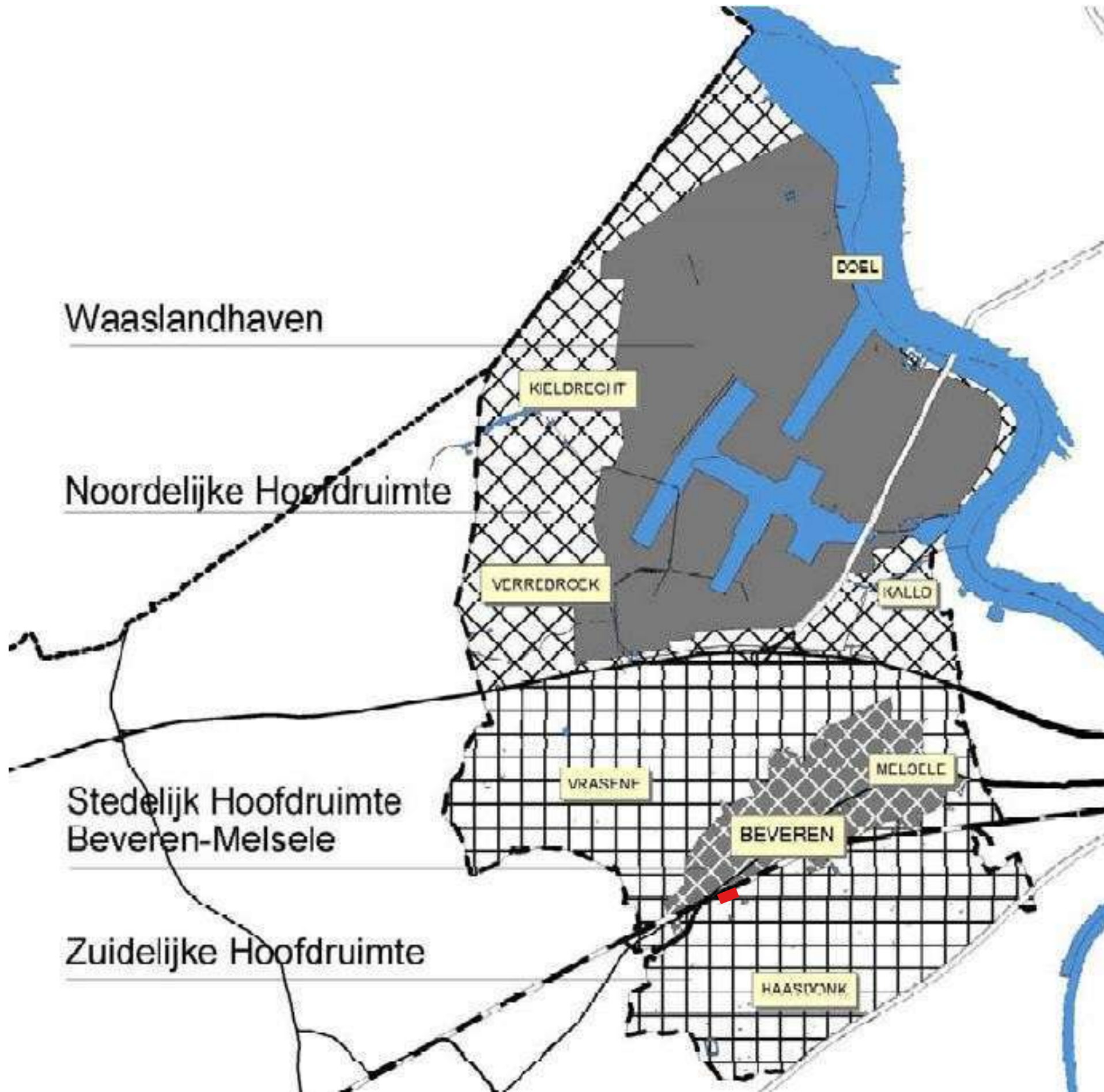
-  perimeter RUP
-  voorlopige contour kleinstedelijk gebied Beveren

Datum: januari 2021
Schaal: 1:4.000

0 100 200 m



Kaart 20: plangebied en omgeving - deelgebieden gemeentelijk ruimtelijk structuurplan



Legende

■ ligging

Datum: januari 2021
Schaal: niet gekend



Kaart 21: plangebied - hellingenkaart



Legende

perimeter RUP

Helling

< 0,5%

0,5% - 5%

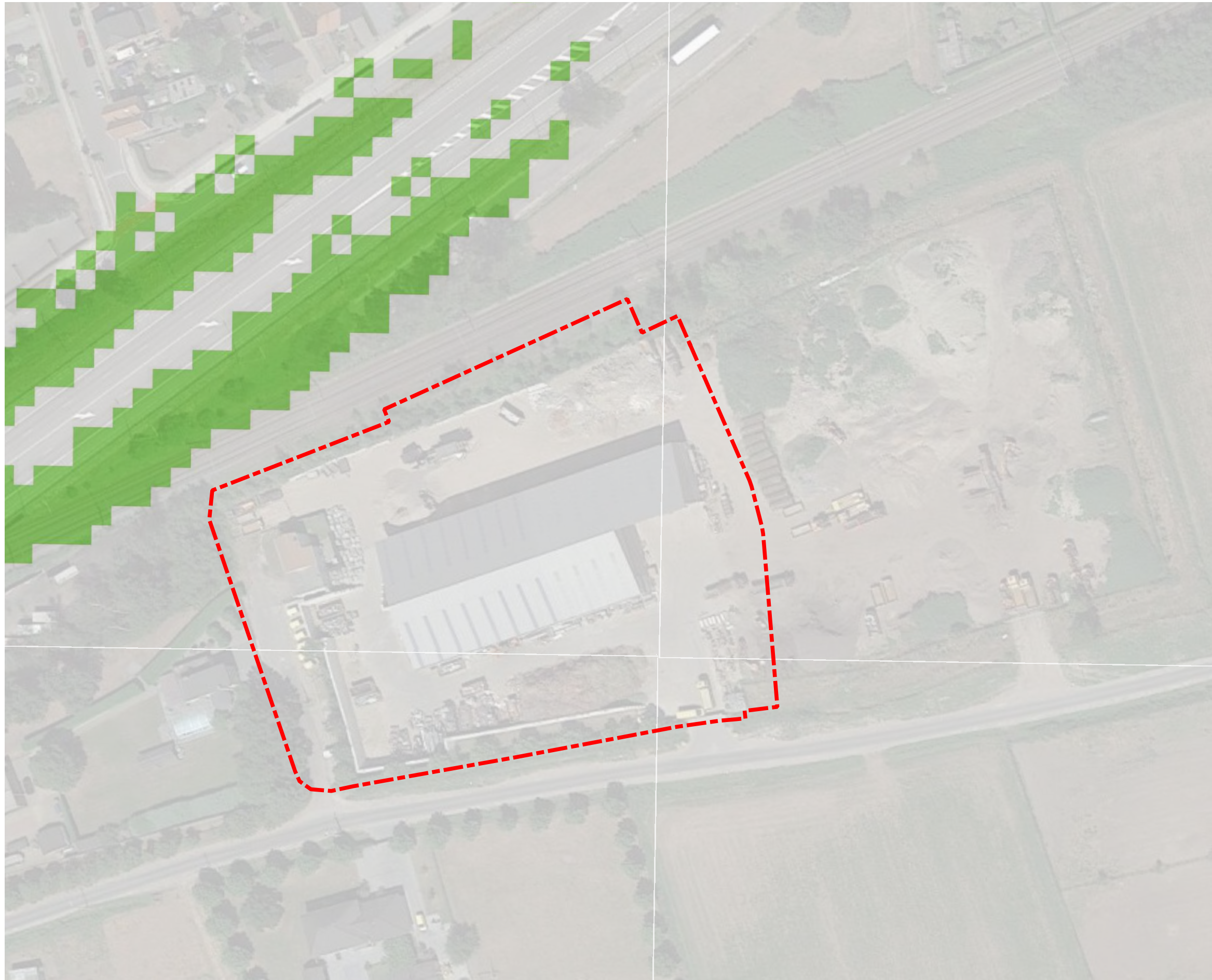
5% - 10%

> 10%




Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 22: plangebied - erosiegevoelige gebieden



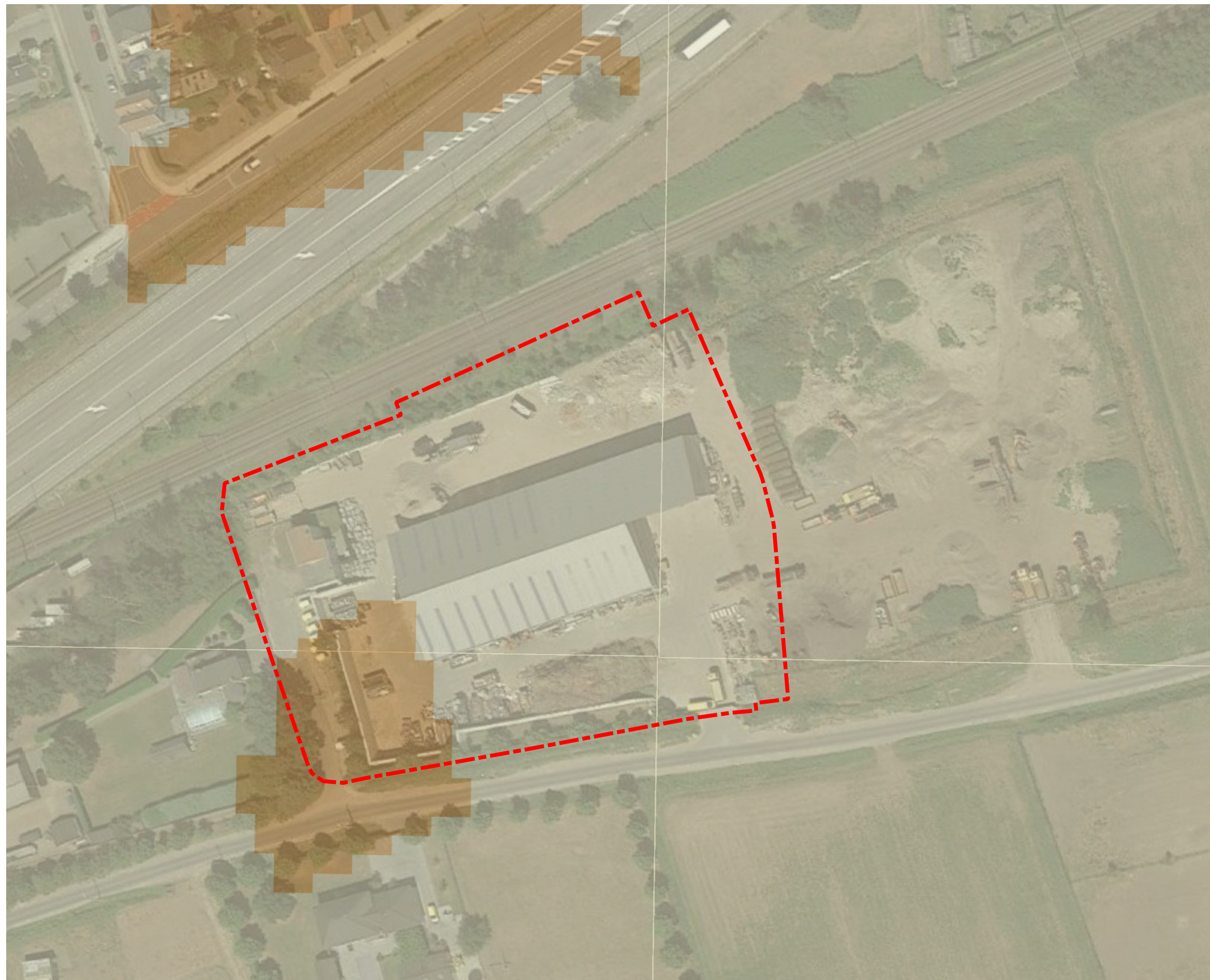
Legende

-  perimeter RUP
-  niet erosiegevoelig
-  erosiegevoelig






Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 23: plangebied - grondwaterstromingsgevoelige gebieden



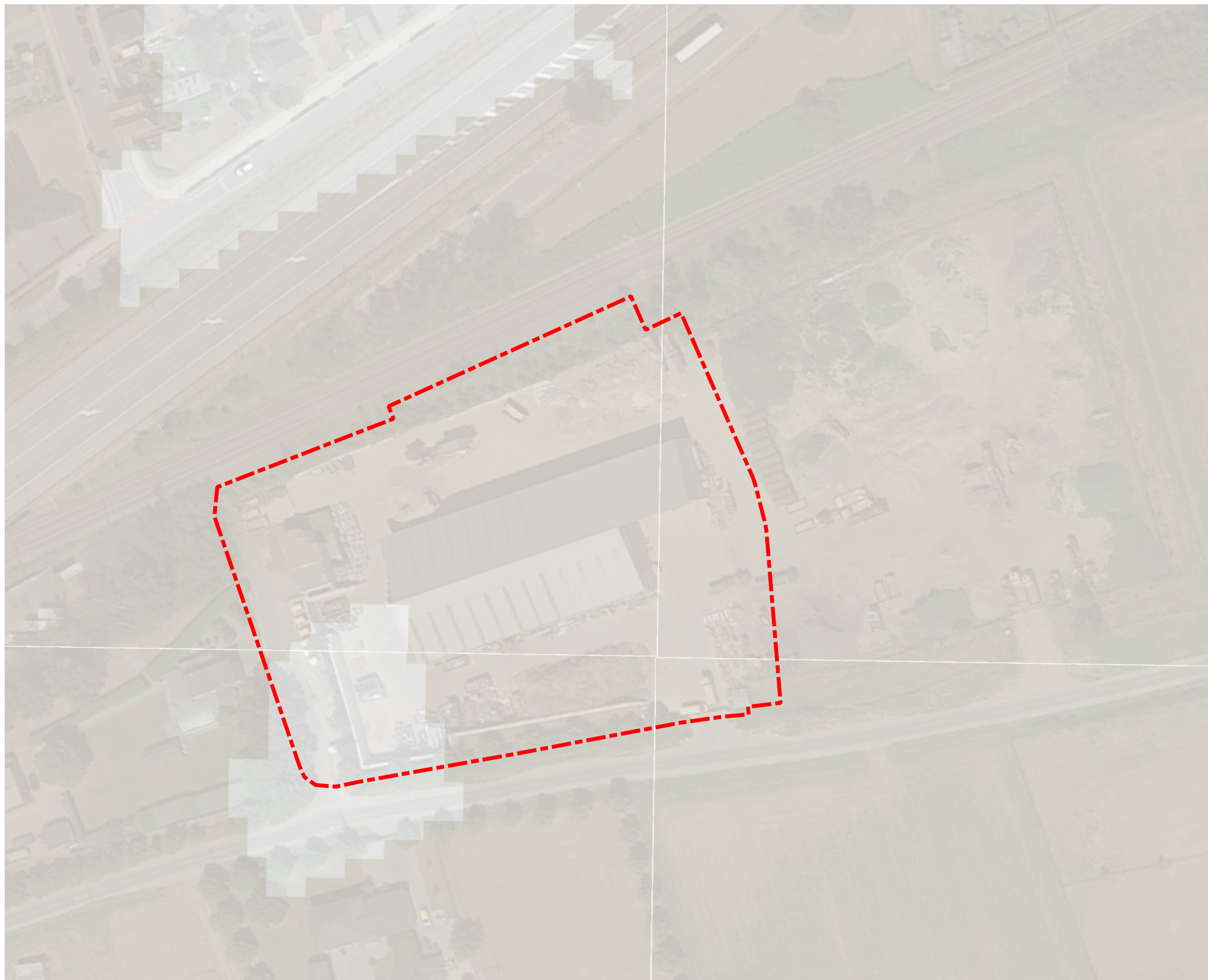
Legende

-  perimeter RUP
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 24: plangebied - winterbedkaart



Legende

- perimeter RUP
- behoort niet tot winterbed
- behoort tot winterbed

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



Kaart 25: plangebied - infiltratiegevoelige gebieden



Legende

- perimeter RUP
- niet infiltratiegevoelig
- infiltratiegevoelig

Datum: januari 2021
Schaal: 1:1.000



8.2 ONTHEFFING PLAN-MER

Op basis van het feit dat de effecten van het nieuwe plan niet groter/anders zijn dan beschreven in de oorspronkelijke screeningsnota en op basis van het feit dat omgeving gelijk is gebleven kan geoordeeld worden dat de beslissing inzake ontheffing plan-MER nog van toepassing is. Onder deze voorwaarden geeft Team Mer (mail d.d. 15.01.2021) aan dat er geen nieuwe screeningsnota dient gemaakt te worden.

RE: Uw ref. LNE/MER/ SCRPL16293 RUP Stoop Projects: vraag bevestiging plan-MER-ontheffing vanaf VV GR na 3 Ministeriële schorsingen DV



Timmermans Veerle <veerle.timmermans@vlaanderen.be>

Aan De Geyter Jan (stedenbouw)
 CC De Cat Inge; Grootaert Koen; Bart Willaert

vr 15/01/2021 16:01

Geachte heer De Geyter,

Het is aan de gemeente om te motiveren dat de eerdere beslissing nog van toepassing is en dat een nieuwe plan-m.e.r.-screening niet tot nieuwe of andere inzichten over de aanzienlijkheid van de effecten zou leiden. Als het nieuwe planvoornemen beperkter van omvang is dan het planvoornemen dat beschreven werd in de screeningsnota SCRPL16293, en als de effecten dus niet groter/anders zijn dan wat onderzocht werd en waarvoor aangetoond werd dat de effecten niet aanzienlijk zijn, en als ook de situatie in de omgeving niet wezenlijk veranderd is, dan moet er voor Team Mer geen nieuwe screeningsnota gemaakt worden.

Met vriendelijke groeten,

Veerle Timmermans
 Team Mer

DEPARTEMENT OMGEVING
 Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
 M 0492 23 76 34
 Koning Albert II-laan 20 bus 8, 1000 Brussel
www.omgevingvlaanderen.be



DEPARTEMENT LEEFMILIEU, NATUUR & ENERGIE

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 Beveren

uw bericht van
22-02-2017

uw kenmerk
/

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL16293/
2016/

bijlagen
/

vragen naar / e-mail

telefoonnummer

datum

Inge De Cat

02 553 27 65

Inge.decat@lne.vlaanderen.be

07 MAAI 2017

Betref: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Stoop Projects in Beveren.

Beslissing plan-MER-plicht

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw email van 22 februari 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16293 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier vloeit het RUP vloeit voort uit een voorwaardelijk gunstig planologisch attest, afgeleverd aan de bvba Stoop Projects, een aannemingsbedrijf in terreinaanlegwerken, meer bepaald in tuin-, omgevingsaanleg en -onderhoud. Het betreft hier voornamelijk aanleg van bijkomende verharding, uitbreiding van bestaande loodsen, aanleg plantenkwekerij, aanleg van buffergroen en voorzieningen voor opvang van hemelwater.

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

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

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

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

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

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster
Wvd. diensthoofd dienst Mer

Kopie: Adoplan, sofie.vansteenbrugge@adoplan.be

8.3 ONTHEFFING OPMAAK RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

uw bericht van
26/01/2021

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1335

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Stoop Projects"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 26/01/2021, met ref. RVR-AV-1335), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

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

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

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer

RUP titel RUP Stoop Projects

Initiatiefnemer gemeente Beveren

Plangebied



Toets uitgevoerd op 26/01/2021

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.

RUP Stoop Projects
Gemeente Beveren

Grafisch Register
fase: definitieve vaststelling gemeenteraad 26.10.2021



RUP_46003_214_00017_00001

BEVEREN
VERBINDT



Opdracht: gemeentelijk RUP Stoop Projects

Opdrachtgever:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachtgever:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

In zijn (aangepaste) ontwerpversie gezien en (opnieuw) voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,

de voorzitter,



Iris Raemdonck



Veerle Vincke

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals (opnieuw) voorlopig vastgesteld op 23 februari 2021, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **12 maart 2021** tot en met **11 mei 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,

de burgemeester,



Iris Raemdonck



Marc Van de Vijver

Gezien en (opnieuw) definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,

de voorzitter,



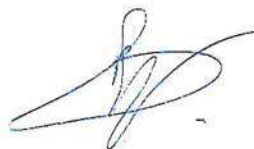
Jo Van Duyse



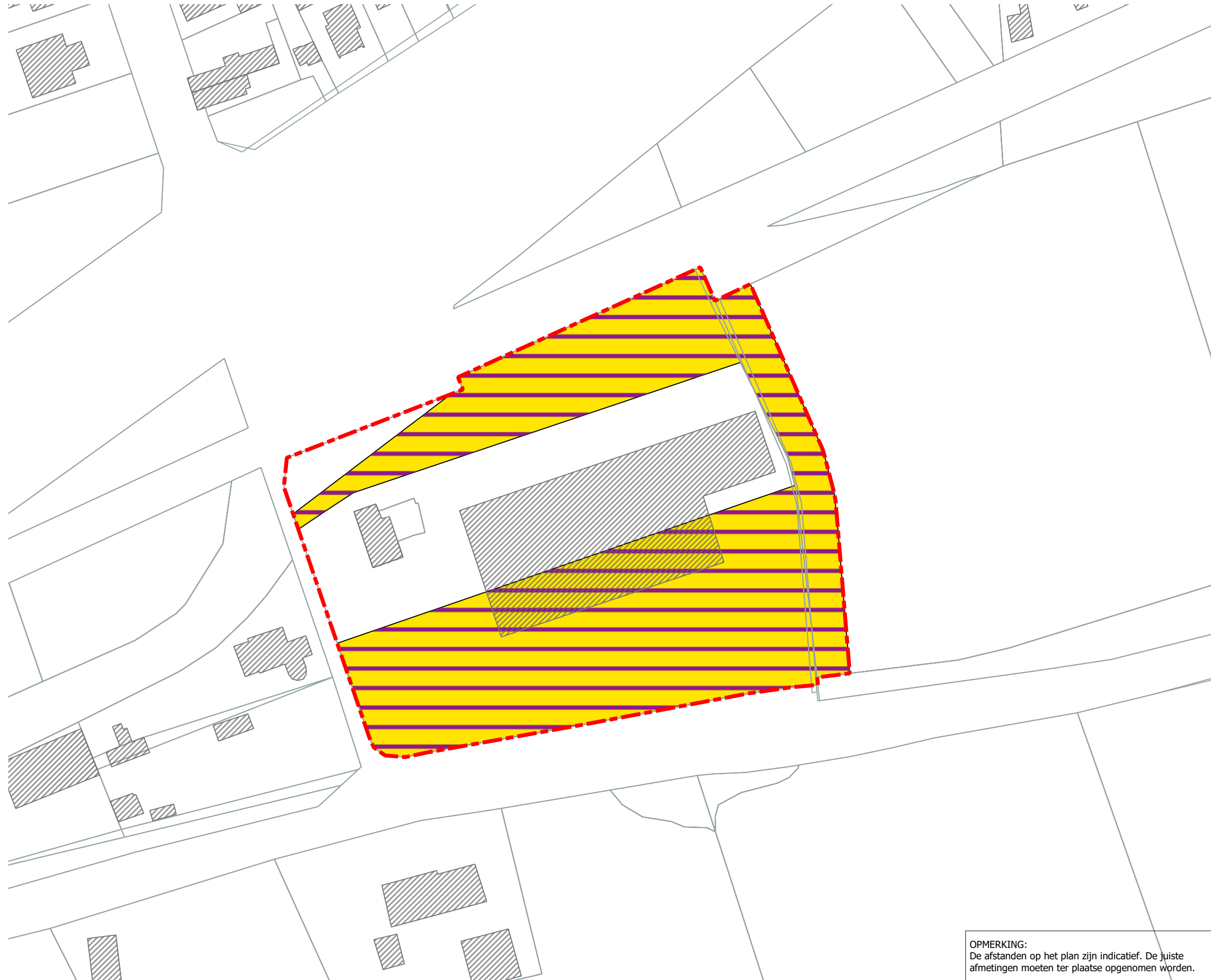
Veerle Vincke

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOOG



Grafisch register: percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade verschuldigd kan zijn



Legende

- perimeter RUP
- planbaten mogelijk: landbouw -> bedrijvigheid (7.877m²)

DISCLAIMER:
 Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1 eerste lid 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. De regeling over de planschade en planbaten is respectievelijk te vinden in artikel 2.6.1 en volgende en artikel 2.6.4 en volgende van de VCRO. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de VCRO en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".
 Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het

OPMERKING:
 De afstanden op het plan zijn indicatief. De juiste afmetingen moeten ter plaatse opgenomen worden.

Datum: januari 2021
 Schaal: 1:1.000



RUP Stoop Projects
Gemeente Beveren

Grafisch plan
fase: definitieve vaststelling gemeenteraad 26.10.2021



RUP_46003_214_00017_00001

BEVEREN
VERBINDT



Opdracht: gemeentelijk RUP Stoop Projects

Opdrachtgever:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachtgever:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

In zijn (aangepaste) ontwerpversie gezien en (opnieuw) voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,

de voorzitter,

Iris Raemdonck



Veerle Vincke

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals (opnieuw) voorlopig vastgesteld op 23 februari 2021, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **12 maart 2021** tot en met **11 mei 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,

de burgemeester,

Iris Raemdonck



Marc Van de Vijver

Gezien en (opnieuw) definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Jo Van Duyse

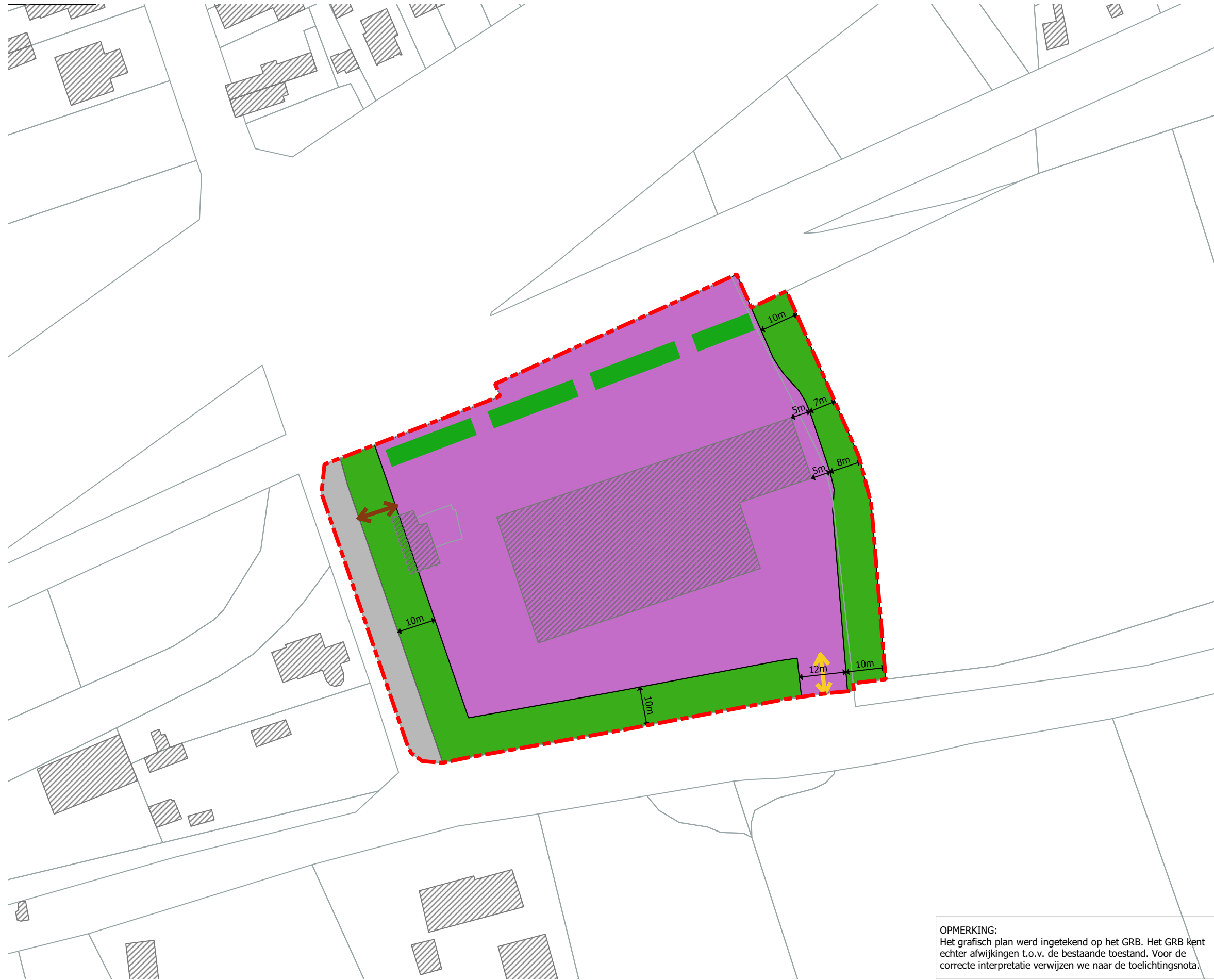


Veerle Vincke

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOOG

Grafisch plan

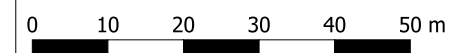


Legende

- perimeter RUP
- art. 1: zone voor bedrijvigheid
- art. 2: zone voor groenbuffer
- art. 3: zone voor toegangsweg
- indicatieve aanduiding: hoofdontsluiting
- indicatieve aanduiding: secundaire ontsluiting
- indicatieve aanduiding: groenbuffer

OPMERKING:
 Het grafisch plan werd ingetekend op het GRB. Het GRB kent echter afwijkingen t.o.v. de bestaande toestand. Voor de correcte interpretatie verwijzen we naar de toelichtingsnota.

Datum: september 2021
 Schaal: 1:1.000



RUP Stoop Projects
Gemeente Beveren

Stedenbouwkundige voorschriften
fase: definitieve vaststelling gemeenteraad 26.10.2021



RUP_46003_214_00017_00001

BEVEREN
VERBINDT



Opdracht: gemeentelijk RUP Stoop Projects

Opdrachtgever:



BEVEREN
VERBINDT

gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9210 BEVEREN
03 750 17 20
stedenbouw@beveren.be
www.beveren.be

Opdrachtgever:



Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
056 90 50 00
office@adoplan.be
www.adoplan.be

In zijn (aangepaste) ontwerpversie gezien en (opnieuw) voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,


Iris Raemdonck



de voorzitter,


Veerle Vincke

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan zoals (opnieuw) voorlopig vastgesteld op 23 februari 2021, ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **12 maart 2021** tot en met **11 mei 2021**.

de waarnemend algemeen directeur,


Iris Raemdonck



de burgemeester,


Marc Van de Vijver

Gezien en (opnieuw) definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,


Jo Van Duyse

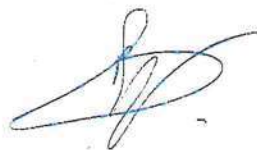


de voorzitter,


Veerle Vincke


VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN.

BART WILLAERT, PLANOLOOG








Dit RUP en onderhavige voorschriften vervangen de bestemming en de algemene voorschriften van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07.11.1978), in het bijzonder de voorschriften voor agrarisch gebied en militair gebied, en de bestemming en voorschriften van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven nr. 49: nv Metalen Van Houts (MB 24.05.2004).

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING
ALGEMENE BEPALINGEN	
<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u> Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p><u>Werken en constructies in functie van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p><u>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, integratie in de woonomgeving, impact op de verkeerssituatie, beeldkwaliteit, kwalitatief en gepast materiaalgebruik.</p> <p><u>Bouwvrije strook spoorweg</u> Binnen een strook van 10 m te rekenen vanaf de uiterste grens van het spoorwegtalud kunnen enkel spoorgebonden constructies toegelaten worden. Bebouwing i.f.v. de aanwezige bedrijvigheid is niet toegelaten. De groenbuffer kan pas ingericht worden vanaf 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud.</p> <p><u>Terminologie: Bebouwde oppervlakte</u> De gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen. Overdekte volumes (bvb. luifel, afdak,...) worden ook als een gebouw beschouwd.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING
ART. 1: ZONE VOOR BEDRIJGHEID – CATEGORIE BEDRIJGHEID 	
<p><u>Bestemming</u></p> <p><i>Hoofdbestemming</i> De zone is bestemd voor een aannemersbedrijf gespecialiseerd in algemene grondwerken, tuinaanleg en -onderhoud, groenonderhoud en haksel- en zeefwerken. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het opslag van materiaal (binnen en buiten). De verwerking van materiaal (hakselen en zeven) is ondergeschikt. Grondverzet is enkel mogelijk i.f.v. de eigen werven en mag geen autonome activiteit zijn.</p> <p><i>Nevenbestemming</i> Nevenactiviteiten zijn alleen toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.</p>	<p>Volgende activiteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opslag en verwerking van gronden, teelaarde, siergrind, steenslag, steenpuin - Opslag van verdachte grond. - Opslag en verwerking van boomschors, houthaksel, bodemverbeteraar, groensnoeisel, compost - Opslag van planten in plantbed. - Opslag tuinmaterialen, tegels, klinkers - Plantenkwekerij. - Weegbrug. - Stalling van machinepark: vrachtwagen met dieplader, tractor met grondkar, bestelwagens, bedrijfswagens, bulldozer, rupskraan, bandenkraan, minigraver, wiellader, zeefmachines, divers klein materiaal - Werkplaats met brandstoftank voor onderhoud machinepark. - Wasinstallatie met behandeling voor waswaters. - Waterzuivering. <p>Volgende nevenactiviteiten worden toegestaan (niet-limitatief):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eén bedrijfswoning geïntegreerd binnen de bedrijfsgebouwen. - Kantoorruimte in functie van het bedrijf. - Sanitaire voorzieningen, eetruimte en parkeerterrein voor het personeel. - Een toonpark van tegels, klinkers - Ruimte voor verhuur van containers. - Andere constructies in functie van bedrijvigheid: verlichtingspylonen ...

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p><i>Nabestemming</i> Indien de beschreven activiteiten van de hoofdbestemming worden stopgezet, kan er zich één nieuw bedrijf vestigen op voorwaarde dat de activiteiten niet meer hinderlijk zijn dan de activiteiten van het huidige bedrijf.</p> <p><u>Inrichting</u></p> <p><i>Bebouwde oppervlakte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De zone heeft een maximale oppervlakte voor gebouwen van 3000 m². Bovenop deze oppervlakte zijn enkel bijkomende uitbreidingen mogelijk in functie van sectorale wetgeving inzake milieu, gezondheid en veiligheid. - De bedrijfsgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 9m en een nokhoogte van maximaal 11m. - De bedrijfsgebouwen dienen minimaal 5m afstand te houden van art. 2 (zone voor groenbuffer). - Omwille van milieuredenen kan een afdak voorzien worden boven de verschillende opgeslagen fracties. De wanden van dit afdak dient langs drie zijden open te zijn. - Op het terrein kan 1 bedrijfswoning voorzien worden. Deze dient geïntegreerd te worden in de bedrijfsgebouwen en heeft een max. volume van 1000 m³ en een max. vloeroppervlakte van 200 m². <p><i>Onbebouwde ruimte</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - De verharding is beperkt tot de noodzakelijk bedrijfsvoering. Er moet maximaal gewerkt worden met waterdoorlatende verharding. Indien gebruik gemaakt wordt van niet-waterdoorlatende materialen mag het waterbergend vermogen van het gebied niet worden aangetast. - Opslag van open containers is toegelaten. Deze mogen enkel op de begane grond geplaatst worden en niet gestapeld worden. Opslag van volledig gesloten stapelbare containers is verboden. - Op het terrein dient de nodige parkeerruimte voor personeel en klanten voorzien te worden. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag die tot doel heeft de activiteiten uit te breiden dient een parkeernota gevoegd te worden die aangeeft dat de voorzien parking voldoende is om de parkeernood op te vangen. 	<p>De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt ca; 2400 m². Er kan een beperkte uitbreiding van de bebouwing voorzien worden.</p> <p>Om milieuredenen moet het mogelijk zijn verschillende fracties te overkappen (bvb. om stofhinder te beperken). De overkapping mag echter niet evolueren tot een bedrijfsgebouw.</p> <p>Om grondvervuiling ten gevolge van de activiteiten op de site te voorkomen en gegeven het nodige gemanoeuvrere door het op- en afrijden van zwaar materiaal kan de onbebouwde ruimte verhard worden.</p> <p>De parkeernota is een informatief document die de vergunningverlener moet toelaten de aanvraag op een correcte manier in te schatten.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>- Er is enkel een toonpark toegelaten in functie van het aannemersbedrijf. De oppervlakte bedraagt max. 250 m².</p> <p><i>Fasering</i> Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de perceelsdelen van perceel 759 D die niet in dit RUP opgenomen zijn, in hun oorspronkelijke staat (agrarisch grondgebruik) hersteld zijn.</p> <p>Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de groenbuffer in zijn totaliteit over de volledige site is aangelegd.</p> <p>Indicatieve aanduiding: hoofdontsluiting </p> <p>De hoofdontsluiting dient voorzien te worden langsheen de Oude Baan ter hoogte van de indicatieve aanduiding. De op- en uitrit hebben samen een maximale breedte van 12m.</p>	<p>Het betreft een toonpark voor tegels, klinkers,... Door de beperking in oppervlakte blijft het toonpark een sterk ondergeschikte activiteit en kan de bedrijvigheid niet evolueren naar een kleinhandelsactiviteit.</p> <p>Dit wordt opgenomen als garantie om het perceel dat momenteel ingenomen is binnen de bedrijfsactiviteiten (stapelen van gronden) terug in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.</p> <p>De hoofdontsluiting bevindt zich ter hoogte van de kantoorruimte, het toonpark en de weegbrug.</p>
<p>ART. 2: ZONE VOOR GROENBUFFER – CATEGORIE BEDRIJVIGHEID </p>	
<p>Bestemming De zone is bestemd voor de aanleg van een kwalitatieve groenbuffer rond het bedrijf bestaande uit inheemse planten en hoogstammige bomen. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Inrichting De buffer wordt integraal aangeplant met een combinatie van streekeigen inheemse planten en hoogstammige bomen om een volwaardig en efficiënt groenscherm te realiseren.</p> <p>De groenbuffer dient gerealiseerd te worden op een berm met een minimale hoogte van 3 m.</p>	<p>De groenbuffer dient de activiteiten visueel af te schermen ten opzichte van de woonomgeving en open ruimte en eventuele geur-, geluids- en stofhinder op te vangen.</p> <p>Om de effectiviteit van de groenbuffer te maximaliseren wordt de groenbuffer op een berm aangelegd. Gelet op de breedte van de buffer (10 m) is dit mogelijk.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING
<p>De buffer heeft een minimale hoogte van 12m in volgroeide toestand.</p> <p>De noordelijke groenbuffer is indicatief aangeduid (). Deze groenbuffer heeft een breedte van 10 m en ligt parallel van met het spoorwegtalud op minstens 10 m van de uiterste grens van het spoorwegtalud.</p> <p>De groenbuffer dient één aaneengesloten geheel te vormen en kan enkel ter hoogte van de 'indicatieve ontsluiting: secundaire ontsluiting' () doorbroken worden over een maximale breedte van 4m. Secundaire ontsluitingen, buiten de indicatieve ontsluitingen op het grafisch plan, zijn verboden.</p> <p>De aanleg van de groenbuffer dient aangeplant te worden uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na de inwerkingtreding van dit RUP.</p>	<p>De bouwhoogte van de gebouwen bedraagt max. 11 m. Doordat de groenbuffer in volwassen toestand min. 12 m hoog moet zijn, zullen gebouwen, opslag en constructies niet zichtbaar zijn. De hoge buffer is ook effectief tegen stofhinder (vnl. bij warm en droog weer).</p> <p>De spoorwegtalud wordt indicatief aangeduid omwille van de verschillen in de onderlegger (GRB vs opmetingsplan). Op basis van advies van Infrabel kan de groenbuffer pas starten op 10 m van de uiterste grens van het spoortalud.</p> <p>De secundaire ontsluiting garandeert een goede bereikbaarheid van het gedeelte van de site ten noorden van de bedrijfsgebouwen maar zal in hoofdzaak gebruikt worden als in- en uitrit voor het personeel.</p>
<p>ART. 3: ZONE VOOR TOEGANGSWEG </p>	
<p><u>Bestemming:</u> De zone is bestemd als toegangsweg in functie van het verlenen van toegang tot de aanpalende percelen.</p> <p><u>Inrichting:</u> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de toegangsweg en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, leidingen en telecommunicatie infrastructuur toegelaten.</p> <p>De toegangsweg kan zowel een privaat of een publiek karakter hebben.</p>	<p>De toegangsweg wordt ingetekend omwille van de mogelijke discrepantie tussen het GRB en de bestaande toestand. Het betreft een erftoegangsweg die de aangrenzende percelen ontsluit. De voorschriften laten open of dit een publiek dan wel een privaat karakter heeft zodat een eventuele wijziging van de perceelsgrenzen niet gehypothekeerd wordt.</p>

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURDZitting van 26 oktober 2021
Afdeling grondgebiedzaken - Dienst
stedenbouw

2	2021_GR_00287	(4e) Definitieve vaststelling gemeentelijk RUP Stoop Projects - Goedkeuring
---	---------------	--

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Veerle Vincke, voorzitter; de heer Marc Van de Vijver, burgemeester; de heer Filip Kegels, schepen; mevrouw Katrien Claus, schepen; de heer Boudewijn Vlegels, schepen; mevrouw Ingeborg De Meulemeester, schepen; de heer Roger Heirwegh, raadslid; de heer Werner Maes, raadslid; de heer Johan Smet, raadslid; de heer Andre Buyl, raadslid; de heer Ernest Smet, raadslid; mevrouw Marijke De Graef, raadslid; de heer Issam Benali, raadslid; mevrouw Lien Van Dooren, raadslid; de heer Jens De Wael, raadslid; mevrouw Dominique Tielens, raadslid; de heer Jan Van De Perre, raadslid; de heer Stijn De Munck, raadslid; mevrouw Laura Staut, raadslid; de heer Jeroen Verhulst, raadslid; de heer Koen Maes, raadslid; mevrouw Lientje De Schepper, raadslid; mevrouw Annick Van de Vyver, raadslid; mevrouw Kathleen De Schepper, raadslid; mevrouw Méline Rovillard, raadslid; de heer Bram Massar, raadslid; mevrouw Katty Schelfhout, raadslid; mevrouw Leen Van Laere, raadslid; de heer Jozef Schelfhout; de heer Jo Van Duyse, algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Raf Van Roeyen, schepen; mevrouw Inge Brocken, schepen; de heer Dirk Van Esbroeck, schepen; mevrouw Ann Cools, raadslid; mevrouw Karolien Weekers, raadslid; de heer Jan Creve, raadslid

Motivering

Inhoudelijke toelichting

In zitting van 29 september 2020 heeft de gemeenteraad het RUP Stoop Projects voor de 3^e maal definitief vastgesteld.

Het RUP Stoop Projects werd geschorst bij Ministerieel Besluit van 17 november 2020 én bij besluit van de Deputatie van 19 november 2020.

Het college nam op 30 november 2020 kennis van de schorsingen van de 3^{de} definitieve vaststelling van het RUP Stoop Projects

In zitting van 20 december 2020 besliste het college het RUP Stoop Projects te hernemen in de nieuwe procedure vanaf de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad naar de bedrijfsbehoeften op korte termijn volgens het vervallen voorwaardelijk gunstig planologisch attest van 6 augustus 2014. In zitting van 23 februari 2021 besliste de gemeenteraad het aangepaste RUP Stoop Projects voor de 2^{de} maal voorlopig vast te stellen.

Het openbaar onderzoek liep van 12 maart 2021 tot en met 11 mei 2021.

Tijdens het openbaar onderzoek hebben we 4 adviezen ontvangen (zie tabblad adviezen).

Tijdens het openbaar onderzoek hebben we 6 bezwaren/opmerkingen ontvangen (zie bijlagen). De bezwaren werden tijdig ingediend en zijn hiermee allemaal ontvankelijk. De samenvatting van de bezwaren en voorstel van weerlegging zit in bijlage.

Op basis van de adviezen besliste het college in zitting van 16 augustus 2021 het studiebureau de opdracht te geven om het RUP Stoop bij te sturen en aan te passen op volgende punten:

1. omstandig motiveren dat er geen essentiële planwijzigingen zijn aangebracht waardoor er geen nieuwe plenaire vergadering en nieuwe MER-beoordeling nodig zijn.
2. Om verwarring bij latere bouwaanvragen te vermijden lijkt het wenselijk om de randvoorwaarden inzake de groenbuffer aan de zijde van het spoor in te schrijven in de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Op die manier kan een schematische aanduiding van de buffer aan de zijde van het spoor volstaan op het grafische plan.
3. Omdat een RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS moet de verantwoording in de toelichtingsnota voldoende ingaan op de kaders van het GRS Beveren.
4. de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten worden aangevuld:
 1. Zone voor groenbuffer:
 1. In deze zone moeten een kwalitatieve groenbuffer worden aangelegd met inheemse planten en hoogstammige bomen om een volwaardig en efficiënt zichtscherm te realiseren. De buffer moet breder en hoger.
 2. Secundaire ontsluitingen, buiten de indicatieve ontsluitingen op het grafisch plan, zijn verboden.
 2. Zone voor bedrijvigheid:
 1. Opslag van open, niet stapelbare afvalcontainers op de begane grond.

Mits akkoord van het college wordt het ontwerp RUP Stoop Projects bestaande uit een aangepaste toelichtingsnota, een plan met weergave van de bestaande en de juridische toestand, een aangepast grafisch plan met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften voorgelegd aan de gemeenteraad (voor de 4e keer) definitief vast te stellen.

Juridische grond

Gelet op het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid Afdeling 4, Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, art. 2.2.18 t.e.m. 2.2.25, van toepassing binnen oude procedure RUP, inzonderheid art. 2.2.23 (historische versie 01/05/2017 t.e.m. 29-12-2017);

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over de voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen zoals gewijzigd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013;

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (afk. DABM) van 5 april 1995 en wijzigingen, kortweg het MER-decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (Deputatie 28 september 2006), inzonderheid de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven (pag. 54) van het richtinggevend gedeelte;

Gelet op het definitief gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren' (K.B. 7 november 1978) volgens hetwelk de site deels begrepen is in een woongebied, deels in agrarisch gebied;

Advies

Deputatie Oost-Vlaanderen

Gunstig onder voorwaarden

- o Het planinitiatief ligt binnen het eerste voorstel van afbakening kleinstedelijk gebied Beveren en de beoogde ontwikkelingen en regularisaties passen in zekere mate binnen de beleidsopties van het PRS;
- o Het plangebied werd beperkt tot de zone van de korte termijnopties uit het planologisch attest. Er is slechts een kleine uitbreiding voorzien ivv voldoende manoeuvreerruimte voor de brandweer én de bufferstrook overal 10 meter te kunnen maken;
- o Essentiële voorwaarden voor het gunstig advies:
 - Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de perceelsdelen van het perceel 759 D die niet in dit RUP opgenomen zijn, in hun oorspronkelijke staat agrarisch grondgebruik hersteld zijn;
 - Er kan pas een vergunning voor verhardingen of gebouwen aangevraagd worden nadat de groenbuffer in zijn totaliteit over de volledige site is aangelegd.

Stad Sint-Niklaas

Onthouding

Vermits er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn voor het grondgebied van Sint-Niklaas wensen ze zich niet verder inhoudelijk uit te spreken over het dossier.

Departement Omgeving

Gunstig onder voorwaarden

- o De gemeente moet omstandig motiveren dat er geen essentiële planwijzigingen zijn aangebracht waardoor er geen nieuwe plenaire vergadering en nieuwe MER-beoordeling nodig zijn.
- o Om verwarring bij latere bouwaanvragen te vermijden lijkt het wenselijk om de randvoorwaarden inzake de groenbuffer aan de zijde van het spoor in te schrijven in de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Op die manier kan een schematische aanduiding van de buffer aan de zijde van het spoor volstaan op het grafische plan.
- o Omdat een RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS moet de verantwoording in de toelichtingsnota voldoende ingaan op de kaders van het GRS Beveren.
- o Door de vooropgestelde aanpassingen aan het plan worden door het departement Omgeving geen kennelijke strijdigheden meer opgemerkt met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.
- o Parallel met deze procedure dient de gemeente erop toe te zien dat de delen van het perceel 759 D die niet in dit RUP opgenomen zijn, in hun oorspronkelijke staat (agrarisch grondgebruik) worden hersteld.

GECORO

Gunstig onder voorwaarden

- de buffering moet in totaliteit eerst uitgevoerd worden alvorens de rest gerealiseerd kan/mag worden.
- De buffering moet een blad houdend en groen houdend zichtscherm zijn.
- de vergunning verlenende overheid moet erop toezien dat er geen omgevingsvergunning verleend wordt alvorens de groenbuffer volledig gerealiseerd is.
- de bezwaren ernstig genomen worden. Dat de vergunning verlenende overheid hier, bij het afleveren van een omgevingsvergunning, rekening mee moet houden en voorwaarden moet opleggen. Deze voorwaarden moeten hinder (geluid, stof, e.d.) tot een minimum beperken.
- het grondverzet, dat tot de activiteiten van Stoop Project behoort, tot een minimum moet beperkt worden.
- de verharding moet beperkt worden tot de noodzakelijke bedrijfsvoering en er maximaal moet gewerkt worden met waterdoorlatende verharding waar mogelijk.
- het gebied niet meer in aanmerking komt voor agrarische activiteit, wel voor KMO. Het bedrijf moet zich op esthetisch manier inpassen in de omgeving.
- de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten worden aangevuld:
 - Zone voor groenbuffer:
 - o In deze zone moeten een kwalitatieve groenbuffer worden aangelegd met inheemse planten en hoogstammige bomen om een volwaardig en efficiënt zichtscherm te realiseren. De buffer moet breder en hoger.
 - o Secundaire ontsluitingen, buiten de indicatieve ontsluitingen op het grafisch plan, zijn verboden.
 - Zone voor bedrijvigheid:
 - o Opslag van open, niet stapelbare afvalcontainers op de begane grond.

De GECORO is van oordeel dat het bedrijf in de toekomst niet verder meer mag uitbreiden dan het plangebied dat momenteel door het RUP wordt afgebakend

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 25 stem(men) voor: Issam Benali; Andre Buyl; Katrien Claus; Marijke De Graef; Ingeborg De Meulemeester; Lientje De Schepper; Kathleen De Schepper; Jens De Wael; Roger Heirwegh; Filip Kegels; Werner Maes; Méline Rovillard; Jozef Schelfhout; Katty Schelfhout; Ernest Smet; Johan Smet; Laura Staut; Dominique Tielens; Jan Van De Perre; Lien Van Dooren; Leen Van Laere; Marc Van de Vijver; Jeroen Verhulst; Veerle Vincke; Boudewijn Vlegels
- 4 stem(men) tegen: Stijn De Munck; Koen Maes; Bram Massar; Annick Van de Vyver

Besluit

De Gemeenteraad beslist

Artikel 1

kennis te nemen van de adviezen die zijn ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het RUP Stoop Project.

Artikel 2

kennis te nemen van de opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het RUP Stoop Project.

Artikel 3

kennis te nemen van de behandeling van de opmerkingen en bezwaren.

Artikel 4

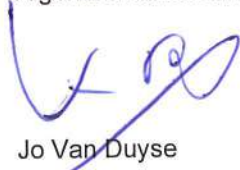
het aangepaste ontwerp RUP Stoop Projects bestaande uit een aangepaste toelichtingsnota, een grafisch register, een plan met weergave van de bestaande en de juridische toestand, een aangepast grafisch plan met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften (voor de 4e keer) definitief vast te stellen.

Bijlagen

1. Bezwaar_1_Bezwaarschrift openbaar onderzoek Stoopprojects 11 mei10033_Agnes De Cock.pdf
2. Bezwaar_2_Faregan_ontvangen_20210510.pdf
3. Bezwaar_2_Stukkenbundel Faregan_ontvangen_20210510.pdf
4. Bezwaar_3_Bezwaarschrift openbaar onderzoek Stoopprojects 11 mei_Elsje van de Velde.docx
5. Bezwaar_4_Bezwaarschrift Van Raemdonck_ontvangen_20210510.pdf
6. Bezwaar_4_Stukkenbundel Van Raemdonck_ontvangen_20210510.pdf
7. Bezwaar_5_Maria Drumont.pdf
8. Bezwaar_6_Dirk Laureys.pdf
9. Stoop_samenvatting bezwaren.docx
10. Stoop_samenvatting bezwaren_incl behandeling.docx
11. 20210922_RUP Stoop Projects _gebundeld.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur



Jo Van Duyse



Voorzitter



Veerle Vincke

WETTELIJKE BEKENDMAKINGEN EN VERSCHILLENDE BERICHTEN PUBLICATIONS LEGALES ET AVIS DIVERS

Universiteiten - Hogescholen - Faculteiten

Université - Hautes Ecoles - Facultés

Vrije Universiteit Brussel

Samenstelling raad van bestuur 2021-2022

Vervanging Rector : mevrouw Caroline Pauwels, vanaf 1 maart 2022, door :

Rector *ad-interim* : de heer Jan DANCKAERT, Baalhoek 26, 1853 STROMBEEK-BEVER.

(800)

Ruimtelijke Ordening

Stad Brugge

De Stad Brugge maakt een Beleidsplan Ruimte Brugge (BRB) op zoals dat bepaald staat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Op 7 februari 2022, keurde het college de conceptnota goed. In de conceptnota werd de strategische visie voor het BRB verankerd. Daarin brengen 5 ambities het beeld van de stad die Brugge in 2050 wil zijn. De strategische visie kijkt dus op heel lange termijn en duikt dan ook niet in detail of in concrete projecten, ze bevat robuuste krachtlijnen die een hele tijd mee kunnen.

Wilt u meer weten over de conceptnota en de opmaak van het BRB, ga naar www.brugge.be/beleidsplanruimte

De conceptnota is publiek vanaf 28 maart tot en met 26 mei 2022. Tijdens deze periode kan conceptnota voor het BRB ook ingekeken worden in het Huis van de Bruggeling, Frank Van Ackerpromenade 2 (Stationsplein), 8000 Brugge. Reacties op de conceptnota kunnen in die periode bezorgd worden :

1. Per post aan het College van Burgemeester en Schepenen p.a. Cluster Omgeving – Team Centrale Administratie

Huis van de Bruggeling

Frank van Ackerpromenade 2 (Stationsplein)

8000 Brugge

2. Afgeven in het Huis van de Bruggeling

Frank van Ackerpromenade 2 (Stationsplein)

8000 Brugge

3. Per mail naar omgeving.cad@brugge.be

Samen met het BRB wordt een Milieueffectenrapport (MER) opgemaakt, zoals bepaald in het decreet houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid. Met de opmaak van een MER verzekert het stadsbestuur zich ervan dat het de milieueffecten die het BRB kan hebben, integraal meegenomen heeft.

De eerste stap in de opmaak van het MER is de kennisgeving. De kennisgevingsnota beschrijft wat zal onderzocht worden in het MER en hoe dat onderzoek zal gebeuren.

Wilt u meer weten over de kennisgeving van het MER voor het BRB : ga naar www.mervlaanderen.be of www.brugge.be/beleidsplanruimte

De kennisgeving van het MER voor het BRB is publiek vanaf 28 maart tot en met 26 mei 2022. Tijdens deze periode kan de kennisgeving van het MER ook ingekeken worden in het Huis van de Bruggeling, Frank Van Ackerpromenade 2 (Stationsplein), 8000 Brugge. Reacties op kennisgeving van het MER kunnen tijdens deze periode bezorgd worden aan het Team Mer Vlaanderen :

1. Afgeven aan het Team MER of met de post versturen naar het Team Mer op dit adres :

Departement Omgeving

Team Mer

Plan-MER voor Beleidsplan Ruimte Brugge

Koning Albert II-laan 20, bus 8

1000 BRUSSEL

2. Per mail : naar mer@vlaanderen.be of via het digitaal inspraakformulier (www.omgeving.vlaanderen.be/digitaal-inspreken-op-een-kennisgevingsnota).

(793)

Gemeente Beveren

BEKENDMAKING

Gemeentelijk RUP Stoop Projects te Beveren : definitieve goedkeuring

Bij besluit van 26 oktober 2021, heeft de gemeenteraad van de gemeente Beveren het aangepaste ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stoop Projects te Beveren, dat bestaat uit een plan met weergave van de bestaande en juridische toestand, een aangepast grafisch plan met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register m.b.t. de planbaten en planschade en een aangepaste toelichtingsnota met als afzonderlijke bijlagen de screeningsnota, opnieuw definitief goedgekeurd.

De beslissing werd door de Deputatie van Oost-Vlaanderen en de Vlaamse Regering niet geschorst binnen de wettelijke termijn. Het RUP treedt in werking 14 dagen na de publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Het RUP ligt ter inzage in het (nieuwe) gemeentehuis tijdens de openingsuren en kan ook geraadpleegd worden op de website van de gemeente Beveren (www.beveren.be).

(794)

Gemeente Ham

Het college van burgemeester en schepenen van Ham brengt, overeenkomstig artikel 17 van het decreet houdende de gemeentewegen d.d. 3 mei 2019, ter kennis van de bevolking dat de gemeenteraad d.d. 3 maart 2022, het ontwerp van rooilijn voor de Veldhovenstraat en een deel van de Bergstraat, een deel van de Dijkstraat, een deel van de Veldstraat en de Kerkeneikestraat voorlopig heeft vastgesteld. De beraadslaging en de plannen zijn raadpleegbaar via de gemeentelijke website en liggen na afspraak ter inzage voor het publiek in de gebouwen van de Technische Dienst, Dorpsstraat 19, 3945 Ham. Het openbaar onderzoek betreffende deze beslissingen loopt van 21 maart 2022 tot en met 19 april 2022.