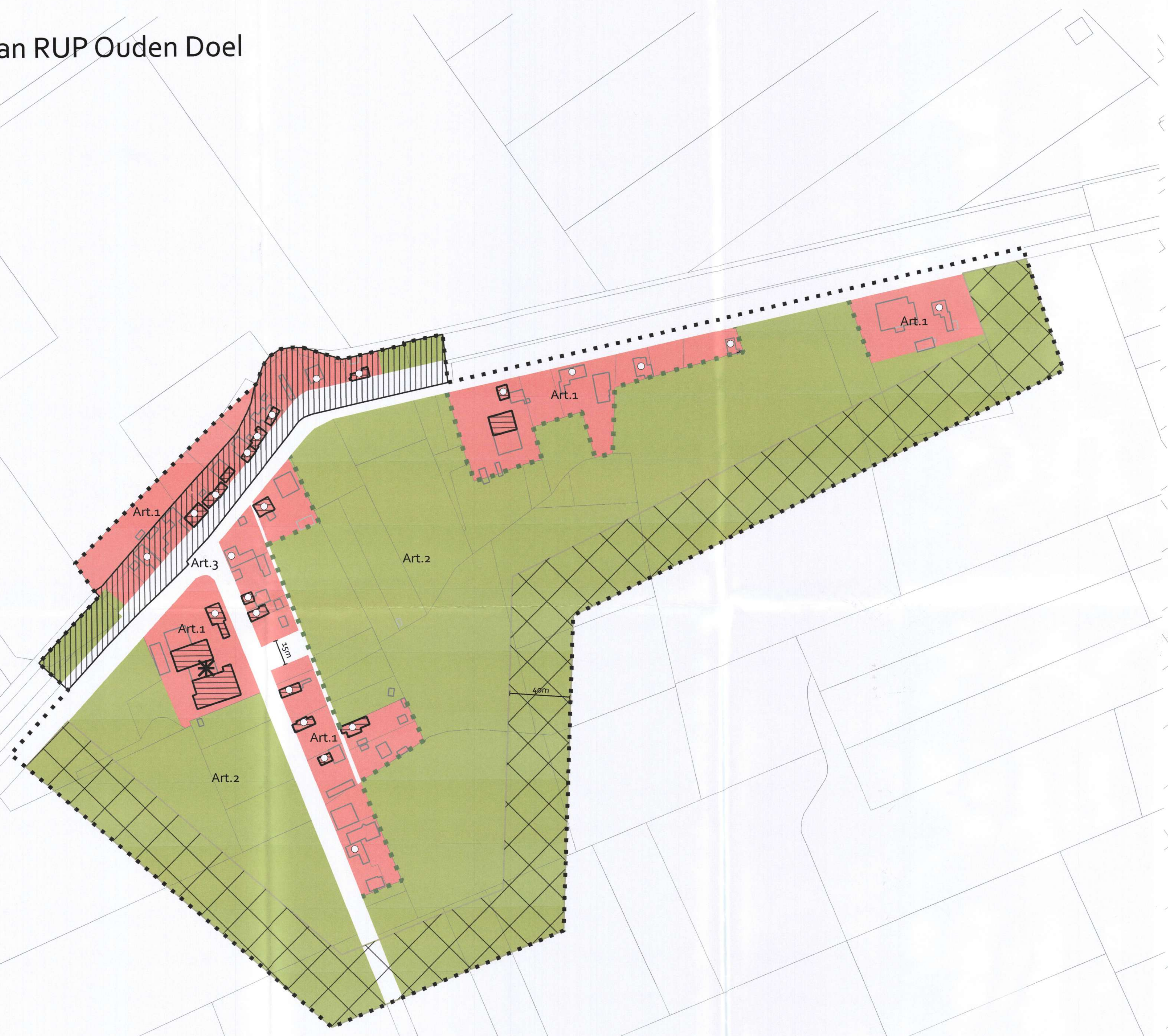


# Grafisch plan RUP Ouden Doel

## Legende:

- art.1: zone voor dijkgehucht**
- bestaande woning (overdruk)
- waardevolle gebouwen (overdruk)
- zoetenberm (overdruk)
- \* waardevolle hoeve (overdruk)
- landschappelijke integratie (indicatieve aanduiding)
- art.2: gemengd openruimtegebied**
- dijklichaam (overdruk)
- art.3: zone voor openbaar domein**
- contour RUP



In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29/06/2021  
 Wnr. algemeen directeur  de voorzitter   
 Iris Raemdonck  Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 28/07/2021 tot en met 25/09/2021  
 Algemeen directeur  de burgemeester   
 Jo Van Duyse  Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 14/12/2021  
 Algemeen directeur  de voorzitter   
 Jo Van Duyse  Veerle Vincke

  
 Arnout De Waele  
 Erkend ruimtelijke planner

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

RUP OUDEN DOEL

## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon: Hans De Bock  
tel.: 03 750 16 26

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Hans De Bock,  
Boris Huyghebaert, Arnout De Waele en Gertjan Lebrun.

### Definitief RUP:

december 2021

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00021\_00001

### Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be

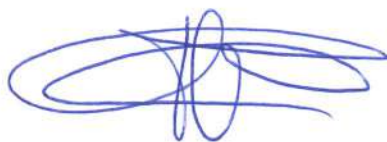
## FORMELE PROCEDURE

- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18 tem 22/03/2019
- Beslissing geen plan-MER nodig 08/11/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- Goedkeuring scopingsnota 2 door college op 8 juni 2020
- Beslissing geen plan-MER nodig 13/07/2020 op basis van scopingsnota versie 2
- Beslissing geen RvR (20/07/2020) op basis van toets 25/06/2020
- Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad dd. 29/06/2021
- Openbaar onderzoek (60 dagen) liep van 28/07/2021 tot 25/09/2021
- Definitieve vaststelling door de gemeenteraad dd. 14/12/2021

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **29/06/2021**

Wnr. algemeen directeur

de voorzitter



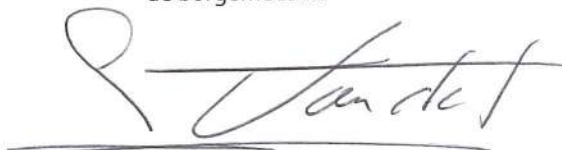
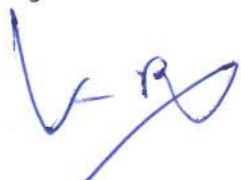
Iris Raemdonck

Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **28/07/2021** tot en met **25/09/2021**

Algemeen directeur

de burgemeester



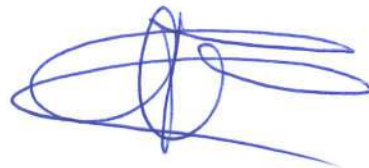
Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **14/12/2021**

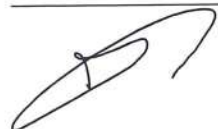
Algemeen directeur

de voorzitter



Jo Van Duyse

Veerle Vincke



Arnout De Waele

Erkend ruimtelijke planner

De linkerzijde bevat steeds de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

*De rechterzijde bevat de toelichting hierbij, waarbij de tekst cursief is weergegeven.*

## **ART.0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

### **§1. Bijkomende bepalingen inzake dossiersamenstelling**

De bepalingen inzake de dossiersamenstelling zoals voorzien in het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning blijven onverminderd gelden. De gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening bepaalt in welke gevallen er bijkomende dossierstukken aan de omgevingsaanvraag dienen toegevoegd te worden.

Bovenop de bepalingen uit de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening wordt binnen de contour van het RUP voor iedere aanvraag tot omgevingsvergunning een inrichtingsstudie gevraagd als bijkomend dossierstuk. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied, de beoogde beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Het ontbreken van deze dossierstukken kan leiden tot een inhoudelijke weigering van het dossier.

### **Voorschriften**

*Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.*

### **Schaal en maatvoering**

*De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van GRB ondergrond. De op het plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.*

## §2. Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving

Elke ingreep waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient te gebeuren met aandacht voor de beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Doel is het waarborgen van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de gevels ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt. Hierbij worden minimum volgende criteria getoetst:

- Vorm en volume,
- Kleur en type materiaalgebruik,
- Integratie in het landschap en t.o.v. kleine landschapselementen.

## §3. Bestaande gebouwen en functies:

De bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen die een vergunde of vergund geachte functie hebben, kunnen verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande volume en i.f.v. de bestaande functie.

## §4. Integraal waterbeheer:

Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.

## §5. Duurzaam bouwen

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen, constructies en infrastructuur dienen op een duurzame wijze te worden opgericht. De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning of hieraan wordt voldaan. Bij de beoordeling hiervan worden daarbij minstens de volgende criteria afgewogen:

### Waterhuishouding

- Het voldoen van de aanvraag tot omgevingsvergunning aan de vigerende decretale bepalingen met betrekking tot het integraal waterbeleid.

*De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving.*

*Dit voorschrift is opgenomen om de toekomstmogelijkheden van bestaande vergunde gebouwen en functies niet te hypothekeren.*

- Maximaal gebruik van waterdoorlatende verhardingen bij het aanleggen van buiteninfrastructuur. Elementverharding dient hierbij te worden uitgevoerd met een ruime voeg, zodat het water maximaal kan infiltreren. Indien noodzakelijk in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften, een ongeschikte bodemgesteldheid, milieutechnische redenen of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden kunnen bepaalde delen volledig aangelegd worden in niet waterdoorlatende verharding.
- Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.

### **Reliëf**

- Bij wijzigingen of nieuwe realisaties op het terrein dient maximaal uitgegaan van het behoud van het bestaande reliëf, waarbij rekening wordt gehouden met de overgang naar de aanpalende percelen.
- Eventuele reliëfwijzigingen mogen de natuurlijke waterhuishouding van het terrein niet verstoren.
- Uitzonderingen op bovenstaande voorschriften zijn de aanleg van dijken en de aanleg van collectieve waterberging- en zuivering.

### **Opwekken van hernieuwbare energie**

- Constructies voor het opwekken van hernieuwbare energie dienen te worden geïntegreerd in de gebouwen.



## ART.1: ZONE VOOR DIJKGEHUCHT (GEBIEDSCATEGORIE WONEN)

### 1 Bestemming:

#### §1. Het gebied is bestemd voor wonen met nevenfuncties.

§2. Binnen bestaande vergunde of vergund geachte, niet verkrotte gebouwen die gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg kunnen volgende nevenfuncties toegelaten worden, indien het gebouw hiervoor bouwfysisch geschikt is en voor zover inpasbaar in de omgeving:

- Woonondersteunende functies
- Toeristische logies
- Reca: restaurant, café en/of cafetaria
- Gemeenschapsvoorzieningen op schaal van het gehucht
- Opslag van goederen en/of materiaal

Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten. Opslag van goederen/of materiaal in open lucht is verboden.

### 2 Inrichting:

#### §1. Woningtypologie

Volgende woningtypes zijn toegelaten:

- eengezinswoningen in open, halfopen en/of gesloten bebouwing.

Opsplitsen van woningen en kavels is niet toegestaan.

*Bestaande, vergund geachte bebouwing, functies en inrichtingen kunnen behouden blijven.*

*Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen*

*Woonondersteunende functies en activiteiten op niveau van het gehucht zijnde kleinschalige (hobby)land- en tuinbouw, detailhandel, ambacht, bedrijvigheid, diensten- en kantoorfuncties.*

*Met toeristische logies wordt bedoeld: elke exploitatie die aan één of meerdere toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet onder de categorie "gastenkamerexploitatie".*

*Met gemeenschapsvoorzieningen op schaal van het gehucht wordt bedoeld: een buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, verzamelplaats voor plaatselijke erfgoedobjecten,...*

*Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.*

*Het tijdelijk opsplitsen van een woning i.f.v. zorgwonen blijft mogelijk, zoals is geregeld door de wetgeving terzake.*

## §2. Nevenfuncties

Bovenop de woonbestemming van het gebied zijn er tevens een aantal nevenfuncties toegelaten binnen de bestaande, vergunde (of vergund geachte) bebouwing onder volgende voorwaarden:

- Woonondersteunende functies, toeristische logies en reca kunnen niet afzonderlijk worden voorzien. Hier dient steeds een woonfunctie aan gekoppeld te zijn.
- De inrichting van een cafetaria, taverne of restaurant vormen één geheel met een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>, dit exclusief keuken en sanitair.
- Woonondersteunende nevenfuncties zijn beperkt tot 100m<sup>2</sup>
- Opslag van goederen en/of materiaal is enkel binnen de bestaande bebouwing toegelaten. Buitenopslag is verboden.
- De inrichting van tijdelijke verblijfsaccomodatatie is toegelaten met een maximum van 8 tijdelijke verblijfgelegenheden met een maximum van 20 bedden.
- De eventueel noodzakelijke parkeerplaatsen i.f.v. de nevenfunctie kunnen niet op het openbaar domein worden afgewenteld.
- De autoparkeerplaatsen moeten door middel van een groenaanplant aan het zicht van op het openbaar domein worden onttrokken.

*Met de koppeling van nevenfuncties met de woonfunctie wordt bedoeld dat de nevenfuncties voorzien worden op dezelfde kavel als waar de woonfuncties is voorzien.*

*Er kan slechts één ruimte i.f.v. reca voorzien worden waarbinnen de diverse functies worden gecombineerd. Hotelfunctie wordt uitgesloten.*

*Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op eigen terrein of via een collectieve parking op andere percelen om zodoende een mogelijke parkeerontwikkeling op de smalle straten in Ouden Doel te vermijden.*

## ○ §3. Bestaande woningen (overdruk)

Voor de bestaande woningen worden volgende ingrepen toegelaten:

- onderhouds- en instandhoudingswerken,
- verbouwen,
- uitbreiden van de bestaande woning (overdruk) mits volgende beperkingen in acht worden genomen:
  - Het totale bruto-volume blijft beperkt tot maximaal 750 m<sup>3</sup>.
  - Indien het bestaande volume groter is dan 750 m<sup>3</sup> kan de woning in het huidige (vergunde) volume verbouwd worden. Uitbreidingen zijn in dat geval niet toegestaan, tenzij om technische verbeteringen uit te voeren.

*Het kleinschalig karakter van de woningen in Ouden Doel is typerend voor het gehucht en verwijst naar hun bescheiden oorsprong als landarbeiderswoningen en dijkwerkershuisjes.*

*Technische verbeteringen: bijvoorbeeld gevelisolatie, ...*

- Mits het totale bruto-volume beperkt blijft tot maximaal 750 m<sup>3</sup> kunnen de bestaande woningen ook herbouwd worden. In geval van herbouw wordt ofwel geopteerd voor een herbouw op dezelfde plaats met behoud van bestaande vormkenmerken ofwel volgens onderstaande inrichtingsvoorschriften:

### §3.1. Inrichtingsvoorschriften voor herbouw bovenop de dijk:

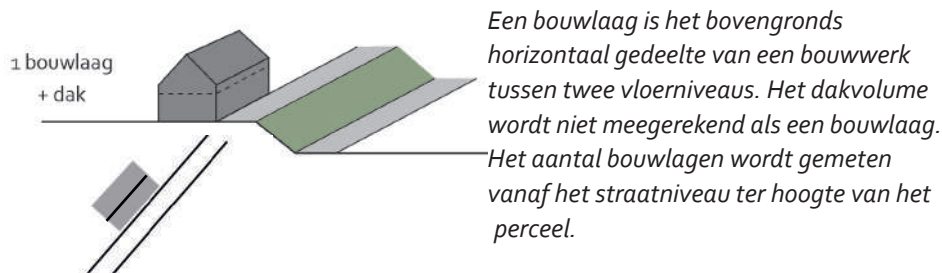
- De voorgevel van de hoofdgebouwen wordt voorzien tussen 0 en 3m t.o.v. de rooilijn. Bij nieuwbouw en herbouw van dieper gelegen volumes dient de voorgevel binnen de hierboven gegeven afstanden t.o.v. de rooilijn te worden voorzien.
- De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 1 bouwlaag (exclusief dakvolume).
- De noklijn van de daken oriënteert zich evenwijdig met de as van de Zoetenberm. De breedte van de voorgevel dient 1,5 keer zo lang te zijn als de bouwdiepte.
- Hellende daken zijn verplicht. Platte daken zijn niet toegelaten behalve voor ondergeschikte nevenvolumes die aan het straatzicht zijn onttrokken.
- Teruggetrokken dakverdiepingen zijn niet toegelaten.

### §3.2 Inrichtingsvoorschriften voor herbouw benedendijks:

- De voorgevel van de hoofdgebouwen wordt voorzien tussen 0 en 8m t.o.v. de rooilijn. Bij nieuwbouw en herbouw van dieper gelegen volumes dient de voorgevel binnen de hierboven gegeven afstanden t.o.v. de rooilijn te worden voorzien.
- De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 2 bouwlagen (exclusief dakvolume).
- Hellende daken zijn verplicht. Platte daken zijn niet toegelaten behalve voor ondergeschikte nevenvolumes die aan het straatzicht zijn onttrokken.
- Teruggetrokken dakverdiepingen zijn niet toegelaten.

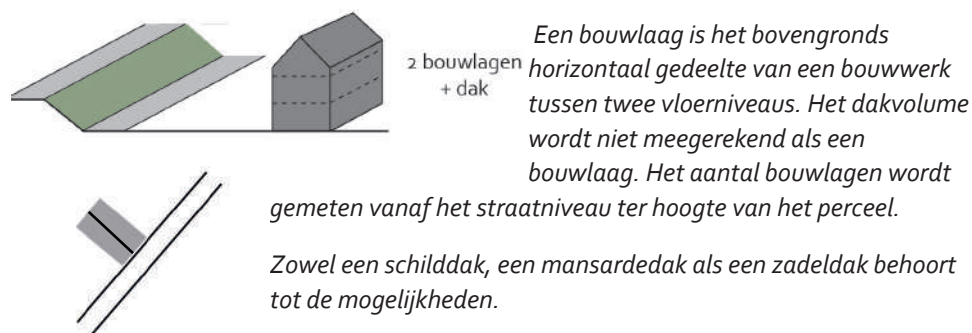
Onder vormkenmerken wordt begrepen: aantal bouwlagen, inplanting, oriëntatie, dakvorm en gevelmaterialen

De woningen bovenop de dijk situeren zich ten noorden van de Zoetenberm.



Zowel een schilddak, een mansardedak als een zadeldak behoort tot de mogelijkheden.

De woningen benedendijks situeren zich ten zuiden van de Zoetenberm.



### §3.2.1 Noklijn

- Bovenop de bepalingen uit §3.2 geldt bijkomend: de noklijn voor daken van hoofdgebouwen langs de Zoetenberm is vrij. De noklijn van de daken langs de Oostlangeweg en Ouden Doel Kleinstraatje oriënteert zich dwars op de as van de weg. De lengte van het bouwvolume dient hier minstens 1,5 keer zo lang te zijn als de breedte van de voorgevel.

### §4. Inplanting t.o.v. de zijperceelsgrenzen:

De inplanting t.o.v. de zijperceelsgrenzen is vrij. In geval van oprichting op minder dan 3m ten opzichte van de zijkavelgrens is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.

### §5. Bouwdiepte, gevelbreedte

Er geldt geen minimale bouwdiepte, noch een minimale gevelbreedte.

### §6. Aansluiting met aanpalende gebouwen:

Aansluitingen met bestaande, aanpalende gebouwen dienen op een passende en esthetische manier te gebeuren. Deze aansluitingen dienen een harmonieus en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.

Eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren ten gevolge van lager bouwen en/of het afbouwen, dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal als de overige gevels. Een afwerking als wachtgevel kan enkel indien tegenbouw gegarandeerd is, er geen hinder is voor aanpalenden en er een motivatienota wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.

*De dwarse oriëntatie verwijst naar de typerende langgeveltypologie van de landarbeidershuisjes en waarborgt de zichtrelatie tussen de straat en het achterliggende groen/open ruimte. Deze dwars oriëntatie wordt benedendijks enkel voorzien voor de woningen langs de Oostlangeweg en Ouden Doel-klein straatje.*

*Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt als de overige gevels.*

*Geen hinder: een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar is noodzakelijk.*

## §7. Materiaalgebruik:

Minstens de straatgevel wordt voorzien van roodbruin bakstenen metselwerk(eventueel beschilderd of gekalleid) en eventueel aangevuld met anderskleurige horizontale gevelindeling. De daken worden voorzien van dakpannen (roodbruin of zwart) of leien.

## §8. Architectuur:

De architectuur van nieuwbouvvolumes hoeft niet historiserende te zijn maar moet in dialoog treden met het aanwezige erfgoed en vormkarakteristieken van de aanwezige bebouwing. Hierbij wordt zowel aandacht geschonken aan de aspecten: schaal, materiaalgebruik, bouwhoogte, inplanting, dakvorm als eventuele waardevolle/typerende detailleringen.

## §9. Erfscheidingen:

Voor wat betreft erfscheidingen/afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:

- bakstenen muurtjes aansluitend bij het materiaal van de gevel van de bebouwing: enkel in de voortuinstrook met een maximale hoogte van 0,6m.
- een levende streekeigen haag van maximaal 1m hoog in de voortuinstrook en maximaal 2m hoog elders.

Voor wat betreft erfscheidingen/afsluitingen ter hoogte van de rand van het gehucht, indicatief weergegeven op het grafisch plan als landschappelijke integratie: ■ ■ ■ ■

- een levende streekeigen haag of heg al dan niet gecombineerd met streekeigen heesters en hoogstammige bomen.
- de minimale hoogte van de haag of heg als erfscheiding ter hoogte van deze grafische aanduiding bedraagt 1,00m, de max. hoogte bedraagt 2,00m.

Voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein:

- duurzame, esthetisch verantwoorde materialen.

## §10. Tuin

- Slechts 30% van de niet bebouwde ruimte mag verhard worden.
- De verharding bevindt zich binnen de straal van max 30m rond de bebouwing.
- Bestaande vergunde of vergund geachte bijgebouwen kunnen verbouwd of herbouwd worden met behoud van volume. Bij woningen waarbij geen bestaande vergunde of vergund geachte bijgebouwen aanwezig zijn op de kavel kunnen nieuwe bijgebouwen en constructies i.f.v. garage, carport, serre of tuinberging worden voorzien met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.



## §11. Behoud waardevolle gebouwen (overdruk):

De bestaande bebouwing met erfgoedkarakter moet maximaal behouden blijven. Verbouwings- en beperkte uitbreidingswerken aan deze bestaande gebouwen kunnen toegelaten worden voor zover de typische verschijningsvorm en het architecturaal karakter behouden blijft. Dit houdt in dat:

- De waardevolle gebouwen (zie aanduiding op grafisch plan) niet kunnen worden gesloopt.
- Voor de overige gebouwen op het perceel is herbouw wel mogelijk indien het nieuwe volume of de nieuwe volumes binnen het grondplan en gabariet van de oorspronkelijke volumes passen en de erfopstelling respecteren.
- Het landelijke karakter en de verschijningsvorm zoveel mogelijk behouden blijven. Het gebruik van een moderne eigentijdse vormtaal is mogelijk.

Indien de waardevolle gebouwen vernield of beschadigd werden ten gevolge van een vreemde oorzaak, die de eigenaar niet kan worden toegerekend is ook herbouw mogelijk. De aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging.

*Vreemde oorzaken die niet aan de eigenaar kunnen worden toegerekend zijn bijvoorbeeld brand, instorting,...*

✱ §12 Waardevolle hoeve (overdruk)

Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag met betrekking tot de hoeve (aangeduid op grafisch plan) moet aangetoond worden dat het landelijke karakter en de typologie van de erfopstelling van de historische hoeve gerespecteerd worden.



§13 Zoetenberm (overdruk)

In de overdrukzone van de Zoetenberm dienen alle werken, handelingen en wijzigingen te gebeuren met aandacht en respect voor de aanwezige erfgoedwaarden van het dijklichaam.

*De Zoetenberm getuigt van de dijkontwikkeling in de vroegmoderne periode in de Scheldevallei. Specifiek voor de Zoeten Berm ten opzichte van de overige Scheldedijken zijn de dijkhoogte (ca. 4,2m boven het niveau van de polder) en het typerende steile profiel.*

## ART.2: GEMENGD OPENRUIMTEGEBIED (GEBIEDSCATEGORIE OVERIG GROEN)

### 1 Bestemming:

§1. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en landbouw nevensgeschikte functies.

*Het aanbrengen van infrastructures voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructures zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.*

*Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van het gebied, op voorwaarde dat ze niet gebruikt kunnen worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor openruimtegebieden met een aanzienlijke oppervlakte.*

### 2 Inrichting:

§1. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de uitvoering van de bestemming zijn toegelaten, met uitzondering van:

- het oprichten van gebouwen
- het oprichten van schuilhokken met een omvang groter dan 20m<sup>2</sup>
- het aanbrengen van perceelsafscheidings, met een negatief effect op de landschappelijke kwaliteiten

*Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw zoals schuilhokken, afsluitingen. Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatieve of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...)*

*Bv. houten afsluitingen of d.m.v. palen en lint ifv paardenweides hebben een negatief effect op de landschappelijke kwaliteiten. Er kan gebruik gemaakt worden van hagen of heggen, paaltjes en prikkeldraad, grachten, e.d. De hoogte van de perceelsafscheidings wordt beperkt tot 1m om het open karakter te behouden. De breedte is vrij.*

§2. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, afscheidings, vogelkijkhutten en voorzieningen voor een bivakzone.

*Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend:*

- speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening ...
- toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden,



- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

*verreikers, knuppelpaden, vogelkijkhutten, ...*

- *paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.*

*De volgende constructies geplaatst voor landbouw zijn toegelaten. Ze worden niet beschouwd als gebouwen en gelijkaardige constructies:*

- *plastic tunnels*
- *constructies voor oogstbescherming*
- *constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv. Kleinschalige zonnepanelen om een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad)...*

*Serres daarentegen behoren tot de niet-toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.*

*Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek*

§3. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden

*Waterbeheersing is een ondergeschikte functie in dit gebied. Ondergeschikt betekent 'betrekkelijk minder grote betekenis'.*


*Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.*

#### §4. Dijklichaam (overdruk)

In deze zone is het toegelaten een dijklichaam met aanhorigheden aan te leggen ter bescherming van het gehucht. De reservatiestrook heeft een breedte van 40m. Een eventueel dijklichaam dient een vlakker en paraboolvormig verloop te respecteren aan de zijde van Ouden Doel.

De overdrukzone 'dijklichaam' komt te vervallen indien er 10 jaar na de

inwerkingtreding van het RUP, te rekenen vanaf de datum van definitieve vastelling, geen dijklichaam werd gerealiseerd.

 §5. Zoetenberm (overdruk)

In de overdrukzone van de Zoetenberm dienen alle werken, handelingen en wijzigingen te gebeuren met aandacht en respect voor de aanwezige erfgoedwaarden van het dijklichaam. Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

*De Zoetenberm getuigt van de dijkontwikkeling in de vroegmoderne periode in de Scheldevallei. Specifiek voor de Zoetenberm ten opzichte van de overige Scheldedijken zijn de dijkhoogte (ca. 4,2m boven het niveau van de polder) en het typerende steile profiel.*



## **ART.3: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN (GEBIEDSCATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)**

### **1 Bestemming:**

§1. Deze gronden zijn bestemd voor openbaar domein met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

§2. De inrichting en het beheer van het openbaar domein kan tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met eventueel zit- en spelmogelijkheden in een groen kader.

§3. Ter hoogte van de doorsteek tussen de Oostlangeweg en het Ouden Doel Kleinstraatje kan een kleinschalige buurtparking worden ingericht met een capaciteit voor maximaal 6 wagens in combinatie met en doorsteek naar het Ouden Doel Kleinstraatje. De verhardingsoppervlakte wordt zoveel mogelijk beperkt door gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen. De parkeergelegenheid dient landschappelijk te worden ingekleed door middel van streekeigen beplanting zodat deze aan het zicht vanop het openbaar domein wordt onttrokken.





# REGISTER PLANCOMPENSATIES

ONTWERP RUP OUDEN DOEL

## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon: Hans De Bock  
tel.: 03 750 16 26

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Hans De Bock,  
Boris Huyghebaert, Arnout De Waele en Gertjan Lebrun.

### Definitief RUP:

december 2021

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00021\_00001

### Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be

## FORMELE PROCEDURE

- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18 tem 22/03/2019
- Beslissing geen plan-MER nodig 08/11/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- Goedkeuring scopingsnota 2 door college op 8 juni 2020
- Beslissing geen plan-MER nodig 13/07/2020 op basis van scopingsnota versie 2
- Beslissing geen RvR (20/07/2020) op basis van toets 25/06/2020
- Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad dd. 29/06/2021
- Openbaar onderzoek (60 dagen) liep van 28/07/2021 tot 25/09/2021
- Definitieve vaststelling door de gemeenteraad dd. 14/12/2021

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **29/06/2021**

Wnr. algemeen directeur

de voorzitter



Iris Raemdonck

Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **28/07/2021** tot en met **25/09/2021**

Algemeen directeur

de burgemeester



Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **14/12/2021**

Algemeen directeur

de voorzitter



Jo Van Duyse

Veerle Vincke

Arnout De Waele

Erkend ruimtelijke planner



<b>1</b>	<b><i>Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.</i></b>	<b>6</b>
1.1.	<i>Percelen die in aanmerking komen voor planbaten</i>	6
1.2.	<i>Percelen die in aanmerking komen voor planschade</i>	6
<b>2</b>	<b><i>Ruimtebalans</i></b>	<b>8</b>



# 1 Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Volgende kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te

vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. 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.

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 nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

## 1.1. *Percelen die in aanmerking komen voor planbaten*

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

- van landbouw naar wonen

wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

## 1.2. *Percelen die in aanmerking komen voor planschade*

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

- van landbouw naar overig groen

wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

# Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (VCRO art. 2.6.4.):

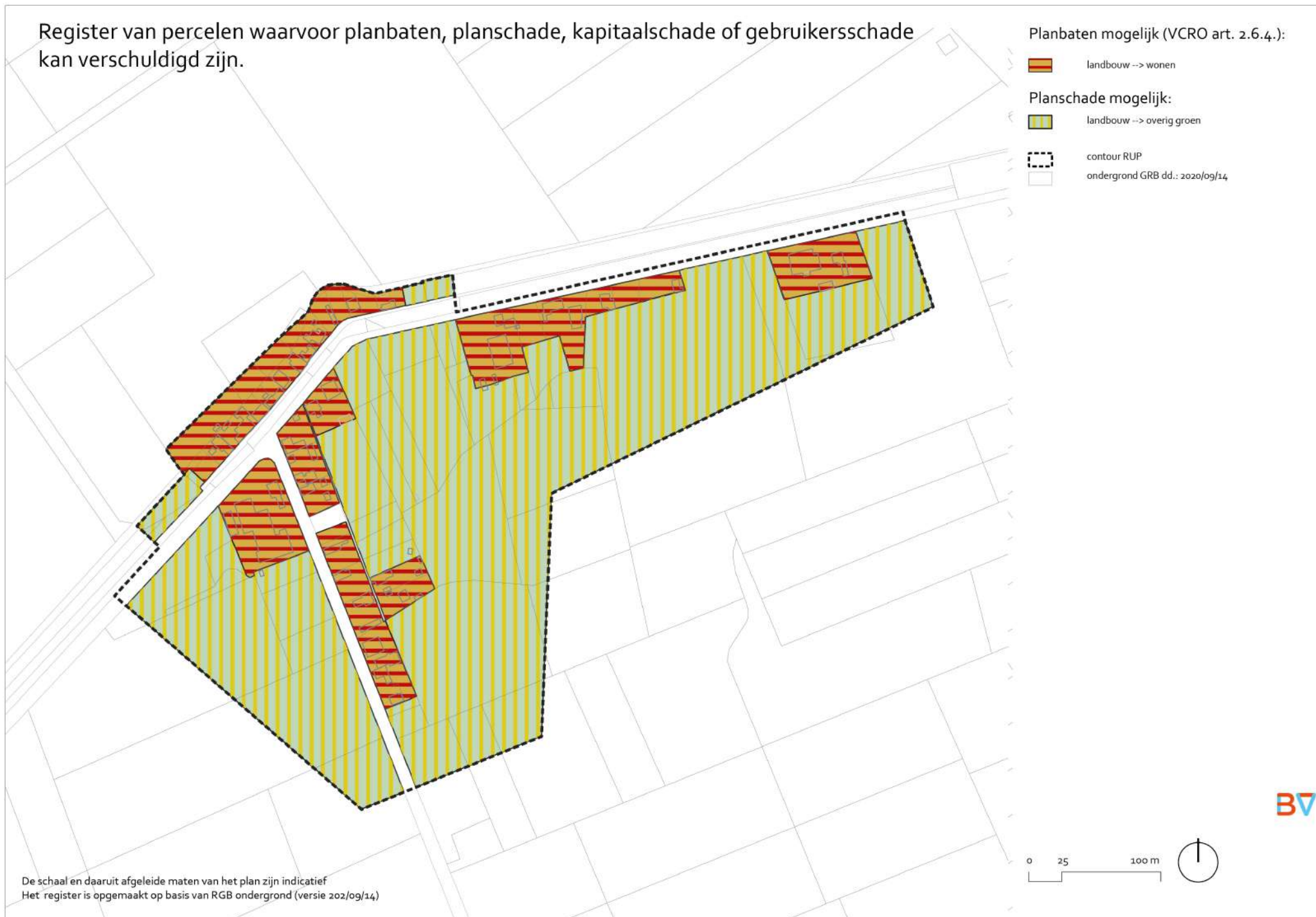
 landbouw --> wonen

Planschade mogelijk:

 landbouw --> overig groen

 contour RUP

 ondergrond GRB dd.: 2020/09/14



De schaal en daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief  
Het register is opgemaakt op basis van RGB ondergrond (versie 202/09/14)



BV

## 2 Ruimtebalans

Ten gevolge van het RUP wordt de oorspronkelijke bestemming van het gebied aangepast in overeenstemming met de huidige of toekomstige gebruiksfunctie.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ca 15,3 ha. Op het gewestplan is het plangebied bestemd als havenuitbreidingsgebied met grondkleur agrarisch gebied (gebiedscategorie landbouw). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtebalans.

gewestplan		RUP Ouden Doel	
gebiedscategorie	opp.	gebiedscategorie	opp.
landbouw	152.790 m <sup>2</sup>	wonen	31.156 m <sup>2</sup>
		overig groen	107.510 m <sup>2</sup>

### 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, 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 eenheffing 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.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de kapitaalschade 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 erfdienstbaarheden tot openbaar nut.





# TOELICHTINGSNOTA

## RUP OUDEN DOEL



## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon: Hans De Bock  
tel.: 03 750 16 26

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Hans De Bock,  
Boris Huyghebaert, Arnout De Waele en Gertjan Lebrun.

### Definitief RUP:

december 2021

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00021\_00001

### Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be

## FORMELE PROCEDURE

- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18 tem 22/03/2019
- Beslissing geen plan-MER nodig 08/11/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- Goedkeuring scopingsnota 2 door college op 8 juni 2020
- Beslissing geen plan-MER nodig 13/07/2020 op basis van scopingsnota versie 2
- Beslissing geen RvR (20/07/2020) op basis van toets 25/06/2020
- Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad dd. 29/06/2021
- Openbaar onderzoek (60 dagen) liep van 28/07/2021 tot 25/09/2021
- Definitieve vaststelling door de gemeenteraad dd. 14/12/2021

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **29/06/2021**

Wnr. algemeen directeur

de voorzitter



Iris Raemdonck

Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **28/07/2021** tot en met **25/09/2021**

Algemeen directeur

de burgemeester



Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **14/12/2021**

Algemeen directeur

de voorzitter



Jo Van Duyse

Veerle Vincke

Arnout De Waele

Erkend ruimtelijke planner

<b>1</b>	<b>Introductie</b>	<b>6</b>
1.1.	<i>Situering</i>	6
1.2.	<i>Doelstelling</i>	8
1.3.	<i>Begrenzing van het plangebied</i>	8
1.4.	<i>Planningshistoriek</i>	10
<b>2</b>	<b>Feitelijke toestand</b>	<b>12</b>
2.1.	<i>Ruimtelijke informatie</i>	12
<b>3</b>	<b>Juridische toestand</b>	<b>18</b>
3.1.	<i>Gewestplan</i>	18
3.2.	<i>Bestaande BPA's en RUP's</i>	19
3.3.	<i>Verkavelingen</i>	19
3.4.	<i>Buurtwegentoets</i>	20
3.5.	<i>Erfgoed</i>	21
3.6.	<i>SBZ- en GEN-gebied</i>	22
3.7.	<i>Complex project ECA</i>	23
<b>4</b>	<b>Beleidsmatige context</b>	<b>24</b>
4.1.	<i>Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen</i>	24
4.2.	<i>Beleidsplan Ruimte Vlaanderen</i>	24
4.3.	<i>PRS Oost-Vlaanderen</i>	24
4.4.	<i>Conceptnota Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 (2016 - 2019)</i>	26
4.5.	<i>GRS Beveren</i>	26

4.6.	<i>Mobiliteitsplan</i>	29
4.7.	<i>Strategisch plan voor de Antwerpse haven</i>	30
4.8.	<i>Grenspark Groot-Saeftinghe</i>	30
4.9.	<i>Havenland</i>	30
<b>5</b>	<b><i>Planningsopties</i></b>	<b>31</b>
5.1.	<i>Visie</i>	31
5.2.	<i>Concepten</i>	32
5.3.	<i>Locatiealternatieven</i>	41
5.4.	<i>Inrichtingsalternatieven en programmavarianten</i>	42
5.5.	<i>Woon- &amp; Leefkwaliteit</i>	43
5.6.	<i>Relatie met het GRS</i>	45
5.7.	<i>Ruimtebalans</i>	46
5.8.	<i>Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.</i>	46
5.9.	<i>Op te heffen voorschriften</i>	48
<b>6</b>	<b><i>Milieueffectenscreening</i></b>	<b>50</b>
6.1.	<i>Bepaling van de plicht tot opmaak van een planMER</i>	50
6.2.	<i>Discipline bodem</i>	52
6.3.	<i>Discipline water</i>	55
6.4.	<i>Discipline biodiversiteit</i>	59
6.5.	<i>Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</i>	61
6.6.	<i>Discipline lucht</i>	63
6.7.	<i>Discipline geluid</i>	64

6.8. <i>Discipline mens</i>	64
6.9. <i>Leemten in de kennis</i>	65
6.10. <i>Grensoverschrijdende effecten</i>	65
6.11. <i>Conclusie</i>	65
<b>7 <i>Watertoets</i></b>	<b>66</b>
<b>8 <i>Tragewegentoets</i></b>	<b>67</b>
<b>9 <i>Natuurtoets</i></b>	<b>68</b>
<b>10 <i>RVR-toets</i></b>	<b>69</b>



# 1 Introductie

## 1.1. Situering

Ouden Doel is een gehucht in het uiterste noorden van de gemeente Beveren. Ouden Doel is wellicht ontstaan als tijdelijke huisvestingskern voor arbeiders verbonden aan grote 17e en 18e eeuwse inpolderingsprojecten en is later geëvolueerd naar een woonkern voor de landarbeiders verbonden aan de grote hoeves waarmee de Doelpolder werd uitgebaat. De eerste woonconcentratie benedendijks dateert wellicht van rond 1650. Pas na de inpoldering van de Nieuw-Arenbergpolder (1783-1784) en de Prosperpolder (1846), verschenen ook woningen op de Zoetenberm, toen deze oude dijk van de Doelpolder zijn defensieve functie als zeedijk verloor.

Recente ontwikkelingen hebben een nieuwe situatie voor Ouden Doel doen ontstaan. Ten noorden van het gehucht ligt het Hedwige-Prosperpolder natuurgebied, aangelegd in het kader van het Sigma-plan. Ten zuiden van Ouden Doel bevindt zich het weidevogelgebied Doelpolder-Noord, aangelegd in het kader van Deurganckdok natuurcompensaties. Een groot deel van het landbouwareaal in de omgeving is hierdoor verdwenen.

Vandaag wonen er een 40-tal inwoners in Ouden Doel. Er staan 22 huizen, waarvan er momenteel een kleine 20-tal bewoond zijn. Door het verdwijnen van de landbouw als economische motor zijn de belangrijkste bronnen van werkgelegenheden: de nabijgelegen kerncentrale,

de haven, natuurgebieden (bv. via gidsbeurten) en de toenemende recreatiestroom (bv. via b&b).

In 2014 werd het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening zeehavengebied Antwerpen - havenontwikkeling Linkeroever' goedgekeurd. Dit plan voorzagt in de aanleg van een nieuw Saeftingedok en de omzetting van delen van de Doelpolder, Prosperpolder en Arenbergpolder naar natuurgebied ter compensatie voor de havenuitbreiding. De kern van Ouden Doel werd in het plan aangeduid als natuurgebied. Ouden Doel als woonkern zou worden gesloopt. Tussen 2006 en 2017 werden er vijf woningen gesloopt in Ouden Doel. Veelal als gevolg van de aanhoudende onzekerheid over de bestemmingstoestand.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan en de daaraan voorvloeiende natuurbestemming voor Ouden Doel, de natuurgebieden (Prosperpolder Zuid) en het Saeftingedok werd in 2016 en 2017 echter vernietigd door de Raad van State. Via het 'complex project' wordt nu gezocht naar de beste locatie voor extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen en voor de bijhorende industrieel/logistieke ontwikkeling en de ontsluiting ervan. In het kader van het complex project werd een voorkeursbesluit genomen.

Tenslotte hebben de ontwikkelingen in het havengebied een aantrekkingskracht voor bezoekers en genereren ze een toeristisch-recreatieve dynamiek. De specifieke locatie van Ouden Doel ten opzichte van het ruimere netwerk van natuurgebieden en recreatieve ontwikkeling (zie Havenland en Grenspark Groot-Saeflighe) stellen Ouden Doel voor nieuwe

uitdagingen. Er moet nagedacht worden over de rol die het gehucht zal opnemen in functie van recreatie, over de manier waarop Ouden Doel kwalitatief ruimte kan bieden voor de inwoners die moesten vertrekken uit de gebieden waar recent natuur- en/of overstromingsgebieden werden aangelegd, etc.



FIGUUR 1: Situering Ouden Doel binnen de ruimere Saeftinghezone



## 1.2. Doelstelling

Door middel van een RUP wil het gemeentebestuur van Beveren de krijtlijnen vastleggen voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Ouden Doel. In een recent verleden werden in de onmiddellijke nabijheid van het gehucht natuur- en overstromingsgebieden aangelegd. In het bijzonder gaat het om de afgraving en aanleg van het natuurgebied Doelpolder Noord en het intergetijdengebied Prosperpolder Noord. Het vervangen van landbouwgebieden door natuur- en overstromingsgebied gebeurde in het licht van de waterveiligheid van de Schelde en/of uitbreiding van de haven.

Het wegvallen van het historische landbouwgebied en de komst van natuur beïnvloedt niet alleen grondig het agrarisch functioneren van het gebied (verlies areaal, stopzetting landbouwzetels,..), het heeft een veel bredere impact zowel landschappelijk, sociaal, recreatief als op vlak van bereikbaarheid voor het gehucht. De evoluties stellen het gehucht voor nieuwe uitdagingen waardoor een planinitiatief zich opdringt. In grote lijnen beoogt voorliggend RUP volgende elementen te realiseren:

- Behoud van Ouden Doel door de bestemming als havenuitbreidingsgebied te vervangen door een woonbestemming. Op deze manier wordt er rechtszekerheid geboden aan eigenaars binnen de **woonkorrel Ouden Doel**. Door de woningen een zone-eigen bestemming te geven hoeven zij zich niet langer te beroepen op de decretale basisrechten voor zonevreemde woningen/constructies maar hebben zij, mits het respecteren van

een aantal ontwikkelingsprincipes, de nodige juridische zekerheden over hun ontwikkelingsmogelijkheden (verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden).

- Het vastleggen van ontwikkelingsprincipes met het oog op het bewaren van haar unieke **identiteit** en het behoud en versterking van de aanwezige erfgoedwaarden binnen het plangebied.
- Het bieden van ontwikkelingsperspectieven aan de bestaande bebouwing inzake **logiesmogelijkheden** en andere toeristisch-recreatieve voorzieningen.
- Het sturen van ontwikkelingen om Ouden Doel uit te bouwen als stapsteen van een recreatief netwerk.

## 1.3. Begrenzing van het plangebied

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de grens met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur; Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder' ter uitvoering van het Sigmaplan.

De overige begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het dijklichaam dat nodig zou zijn, indien het noordelijk deel van de Doelpolder zou ingericht worden als gecontroleerd, gereduceerd getijdengebied. Dit betekent dat het gebied twee maal per dag onder water komt te staan. Om het gehucht te beschermen tegen de invloed van een dergelijk getijdengebied is de aanleg van de dijk aan

de zuidzijde van het gehucht noodzakelijk. Geheel het dijklichaam kan binnen deze contour worden aangelegd. De aanleg van deze dijk is niet nodig indien Doelpolder Noord blijvend wordt ingezet als weidevogelgebied.

Het 'Schorrenhuis', Zoetenberm 2 valt niet binnen de contour. Het ligt in het GRUP Prosperpolder Noord en ligt geïsoleerd ten noordoosten van de woonkern van Ouden Doel. Samen met de radartoren vormt het wel een zone met een duidelijk recreatief potentieel.

Het Gewestelijk RUP Intergetijdengebied Prosperpolder grenst aan het plangebied. Dit RUP is bij opmaak ingetekend op KADVEC 2005 waarbij het plan de perceelsgrenzen van KADVEC 2005 heeft gevolgd. De contour van dit RUP wordt in het geoportaal plannen en verordeningen (<https://geoplannen.omgeving.vlaanderen.be/>) echter getoond op de meest actuele GRB. Doordat er een verschuiving is tussen KADVEC 2005 en meest actuele versie GRB, volgt de digitale contour de perceelsgrenzen van het GRB niet. Voorliggend RUP is ingetekend op met de meest actuele versie van het GRB (2020/09/14). Hierdoor kan er mogelijk een overlap zijn in viewers tussen het gemeentelijk en gewestelijk RUP omwille van het verschil in ondergronden. Als men echter de grafische plannen zal vergelijken, zal men zien dat beide RUPs aan elkaar aansluiten.



FIGUUR 2: Afbakening plangebied (Orthofotot 2017)

#### 1.4. *Planningshistoriek*

In de jaren '70 worden voor heel Vlaanderen gewestplannen opgemaakt. Die bepalen een bestemming voor alle percelen: wonen, landbouw, industrie... In de regio rond Ouden Doel wordt veel ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreidingen van de havenindustrie, inclusief de aanleg van een Baalhoekkanaal dat de haven via Linkeroever en door het Verdrongen Land van Saeftinghe moet verbinden met de Westerschelde. Ouden Doel wordt bestemd als "reservegebied voor havenuitbreiding".

In 2000 wordt een wijziging aan het gewestplan doorgevoerd waarin nieuwe dokken worden voorzien. Deze wijziging wordt geschorst door de Raad van State in 2002. Het originele gewestplan blijft dus van kracht. In 2005 komt een nieuw plan tot stand voor de Waaslandhaven. In tegenstelling tot het gewestplan is dit nieuwe plan niet gebiedsdekkend: het vervangt slechts een deel van de bestemmingen uit het gewestplan. Het nieuwe plan kiest niet langer voor het Baalhoekkanaal, maar voor het Deurganckdok, net ten zuiden van Doel. Rondom het dok wordt industriegebied ingekleurd. Het westelijke deel van de Arenbergpolder wordt uitsluitend landbouwgebied. Ten oosten van Ouden Doel wordt een deel van de Doelpolder als compensatie herbestemd en omgezet naar natuurgebied, waardoor een uitbreiding van het zogenaamde paardenschor ontstaat. Tegelijk wordt binnen de bestaande bestemming ook Doelpolder Noord aangelegd als weidevogelgebied.

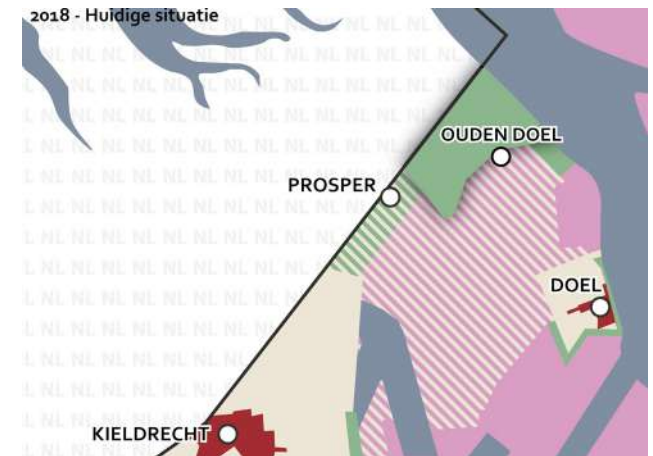
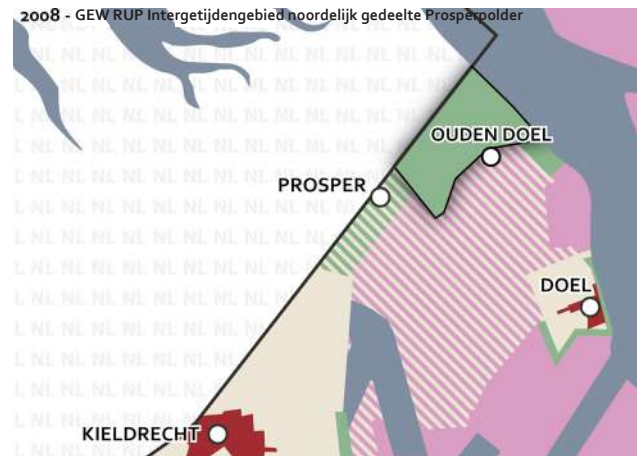
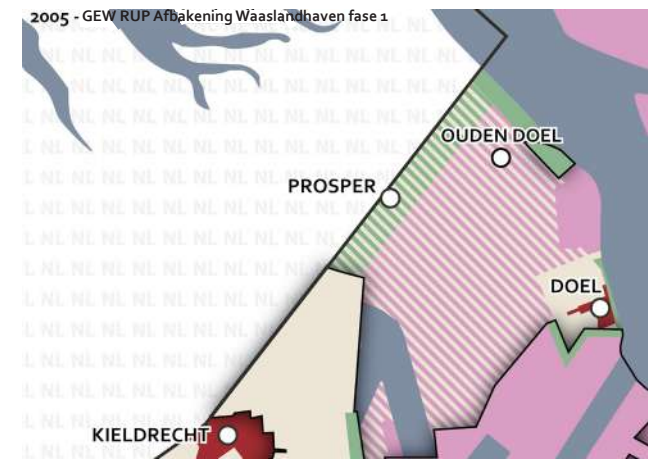
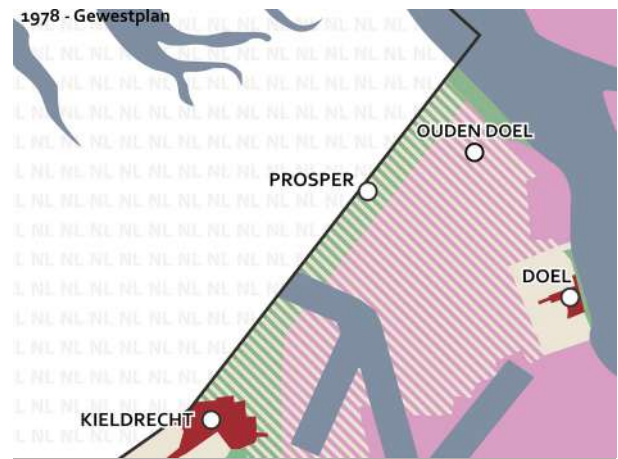
Sinds de jaren '70 tracht Vlaanderen met een Sigmaplan het overstromingsrisico vanuit de Schelde te beheersen. Er moet meer ruimte voor het water worden voorzien.

De Hedwigepolder en Prosperpolder Noord komen daarbij in beeld. In 2008 stelt de Vlaamse overheid een plan op waarin Prosperpolder Noord wordt omgevormd tot intertijdgebied.

In 2013 wordt een plan opgemaakt voor het Antwerpse zeehavengebied. Daarin wordt het havengebied uitgebreid met een nieuwe zone, waarin eventueel een dok aangelegd kan worden: de ontwikkelingszone Saeftinghe. Het dorp Doel, een belangrijk aantal landbouwgebieden en enkele natuurgebieden moeten hiervoor wijken. Die natuur is Europees beschermd door de Vogelrichtlijn en mag niet zomaar verdwijnen. Het plan voorziet daarom naast een uitbreiding van de haven ook de aanleg van natuurgebieden. Doelpolder Noord- en Midden, Prosperpolder Zuid en een stukje Nieuw Arenbergpolder worden natuurgebied. Ook het gehucht Ouden Doel wordt in dit plan bestemd als natuurgebied en zou moeten verdwijnen naar aanleiding van dit plan.

Bij arrest van 12 mei 2017 heeft de Raad van State de geplande natuurcompensaties in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening zeehavengebied Antwerpen' vernietigd. Het gehucht Ouden Doel krijgt hiermee opnieuw haar oorspronkelijke bestemming zoals op het gewestplan van 1978.

In 2016 werd beslist om een Complex Project op te zetten voor de realisatie van extra containercapaciteit (kortweg ECA) in het havengebied Antwerpen. De Vlaamse Regering stelde het voorkeursalternatief van ECA op 31 januari 2020 definitief vast. Hiermee startte de uitwerkingsfase.



FIGUUR 3: overzicht planningshistoriek

## 2 Feitelijke toestand

### 2.1. Ruimtelijke informatie

#### 2.1.1. Bebouwde ruimte

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kern van Ouden Doel. Vandaag wonen er een 40-tal inwoners in Ouden Doel. Er staan 22 huizen, waarvan er momenteel een kleine 20-tal bewoond zijn. Eén van de typerende kenmerken van Ouden Doel is de kleine schaal van de meeste dijkwerkershuizen. Ouden Doel heeft vandaag een bijzonder T-vormig nederzettingspatroon en lijkt zich af tegen twee belangrijke ruimtelijk structurende elementen in de Doelpolder: nl. Oostlangeweg (centrale ontsluitingsas) en de Zoetenberm.

Deze woningen en gebouwen hebben een hoge locuswaarde gezien hun inplanting en oriëntatie ver teruggaat in de tijd. Hun kleine schaal en gelijkaardige inplanting en oriëntatie zorgt ervoor dat ze samen een sterk samenhangend ensemble vormen. De woningen langs de Oostlangeweg (oudste deel van Ouden Doel) zijn langwerpig en haaks georiënteerd op de straat. Terwijl de woningen bovenop de dijk (ontstaan halfweg de 19e eeuw) parallel aan de straat zijn georiënteerd. De kleine schaal en eenvoudige architectuur maken duidelijk dat het de oorspronkelijke woonhuizen van dijkwerkers of landarbeiders betreft. Hun aanwezigheid houdt dus in belangrijke mate verband met het omliggende polderlandschap.

In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt.



FIGUUR 4: Bebouwing bovenop de Zoetenberm (bron: StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)



FIGUUR 5: Woning langs de Oostlangeweg (bron: StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)



FIGUUR 6: Woning langs de Zoetenberm, benedendijks (bron: StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)

### 2.1.2. *Open ruimte*

De kleine schaal en het open karakter van het omliggende polderlandschap maakt dat Ouden Doel als een afzonderlijke entiteit in het landschap wordt ervaren. Vanuit de toelopende wegen vanuit het zuiden en oosten vormt Ouden Doel een focuspunt in een open en uitgestrekte Doelpolder. De fietsroute bovenop de Sigmadijk, tenslotte biedt een tangentieel zicht vanuit de noordzijde op het gehucht. Aan de overzijde van de dijk is de Prosperpolder Noord gelegen als intergetijdengebied. Ten zuiden van Ouden Doel is een weidevogelgebied gelegen (Doelpolder Noord).

Het gehucht heeft een hoge belevingswaarde omwille van de landschappelijke setting, tussen de dijken, ingroening van het gehucht en de aanwezigheid van harmoniserend materiaal- en kleurgebruik in de gebouwen.

### 2.1.3. *Ontsluiting*

In de dichte omgeving rond Ouden Doel bevinden zich geen vaste buslijnen noch belbushaltes.

Ouden Doel is gelegen langs de zogenaamde 'polderroute' binnen het ruimere **recreatief netwerk** van de havenlandfietsroutes. De fietslus 'Polderroute' meet 32km en werd in de nasleep van het gelijknamige televisieprogramma omgedoopt tot de 'elfde van den elfdenlus'. De fietsroute is vandaag operationeel en verbindt Ouden Doel met andere bezienswaardigheden in de omgeving zoals het land van Saefthinge, omliggende polders, dijkgehuchten, waardevolle hoeves, enz. Recreatief verkeer wil beleven met zo

weinig mogelijk verstoring: afstand is minder een punt, de belevingswaarde des te meer. De recreatieve fietsroute (polderroute) verloopt voornamelijk via bestaande smalle en rustige polderwegen waar slechts beperkt autoverkeer voorkomt.



FIGUUR 7: Zicht op Ouden Doel van op de Sigmadijk (eigen opname, juli 2017)

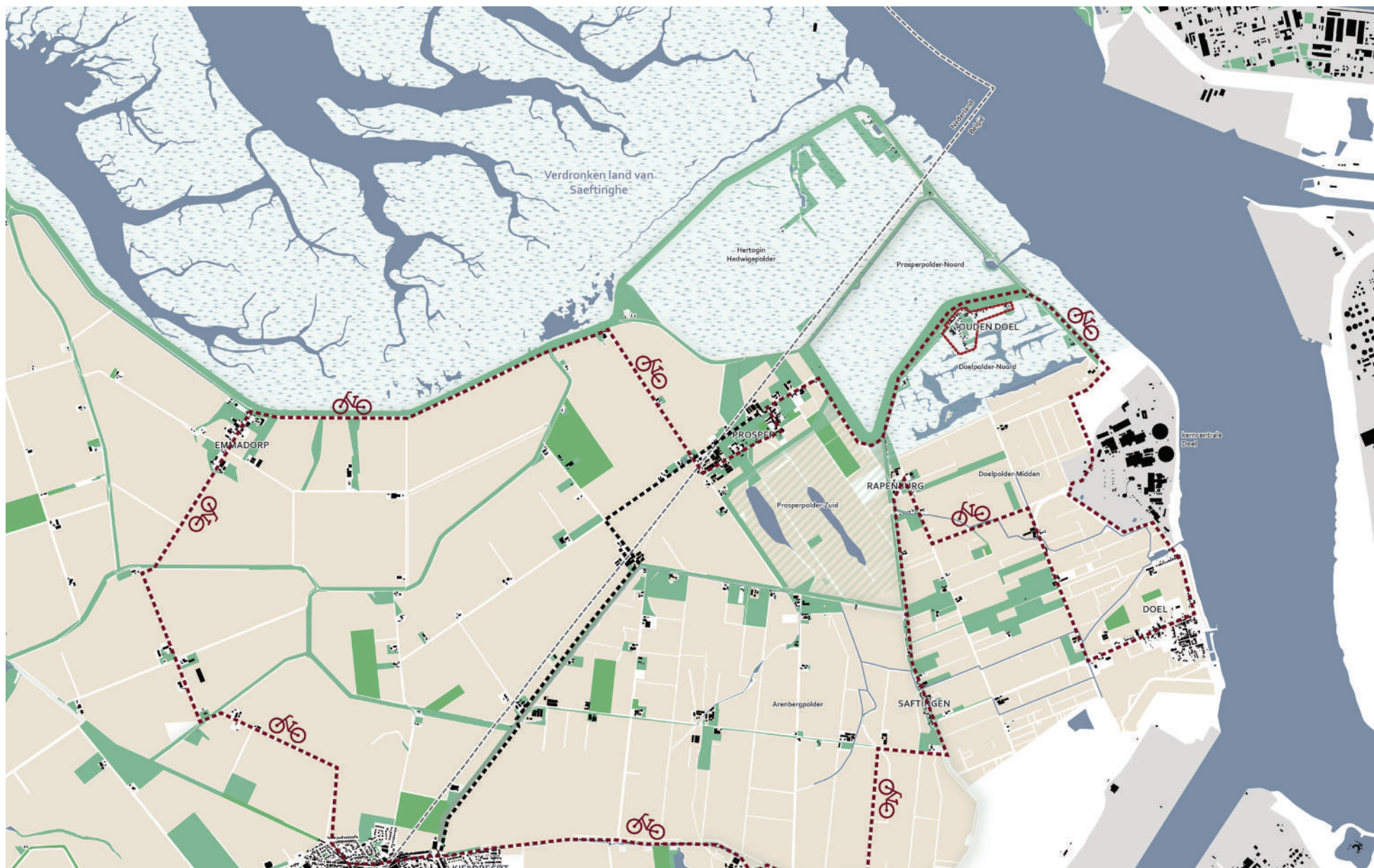


FIGUUR 8: De schuur (StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)



FIGUUR 9: Reinaerthoeve (eigen opname, juli 2017)





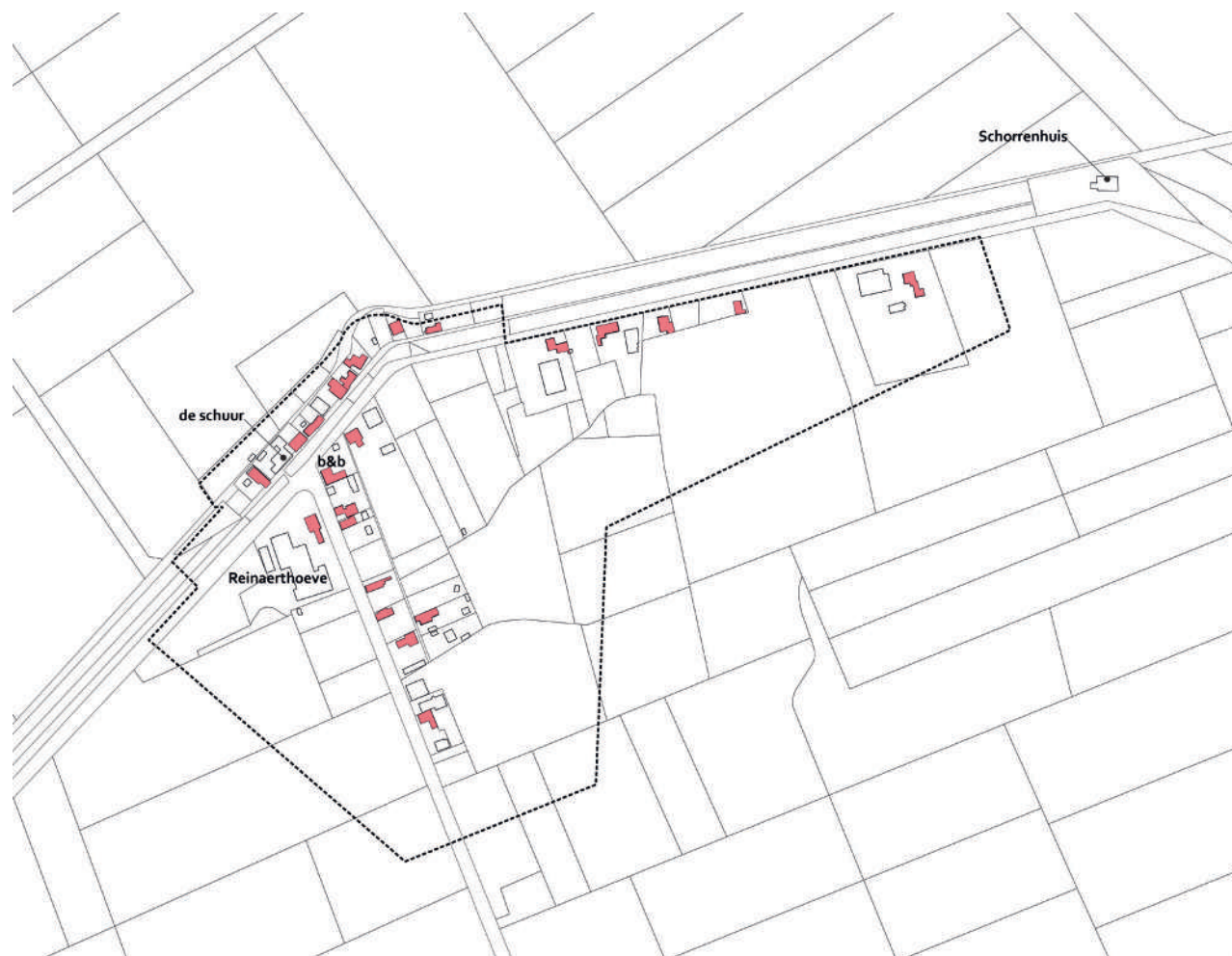
FIGUUR 10: Situering plancontour en functionele en recreatieve fietsroutes

#### 2.1.4. Functies

Zoals van een openruimte gebied te verwachten is, zijn er inderdaad weinig functies in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Binnen het plangebied komt naast de woningen ook nog en b&b voor.

In de Reinaerthoeve en de schuur (polderMAS) worden allerlei objecten verzameld over de geschiedenis van de polders langs de Benedenschelde. In de schuur gaat het om kleinere zaken zoals fossielen, kleipijpen, oude kaarten en prenten. Landbouwwerktuigen en divers alaan worden dan weer in de Reinaerthoeve verzameld.



#### Legende

 wonen

0 50 200 m

A scale bar with three segments: the first segment is labeled '0', the second '50', and the third '200 m'.

FIGUUR 11: functiekaart

## 3 Juridische toestand

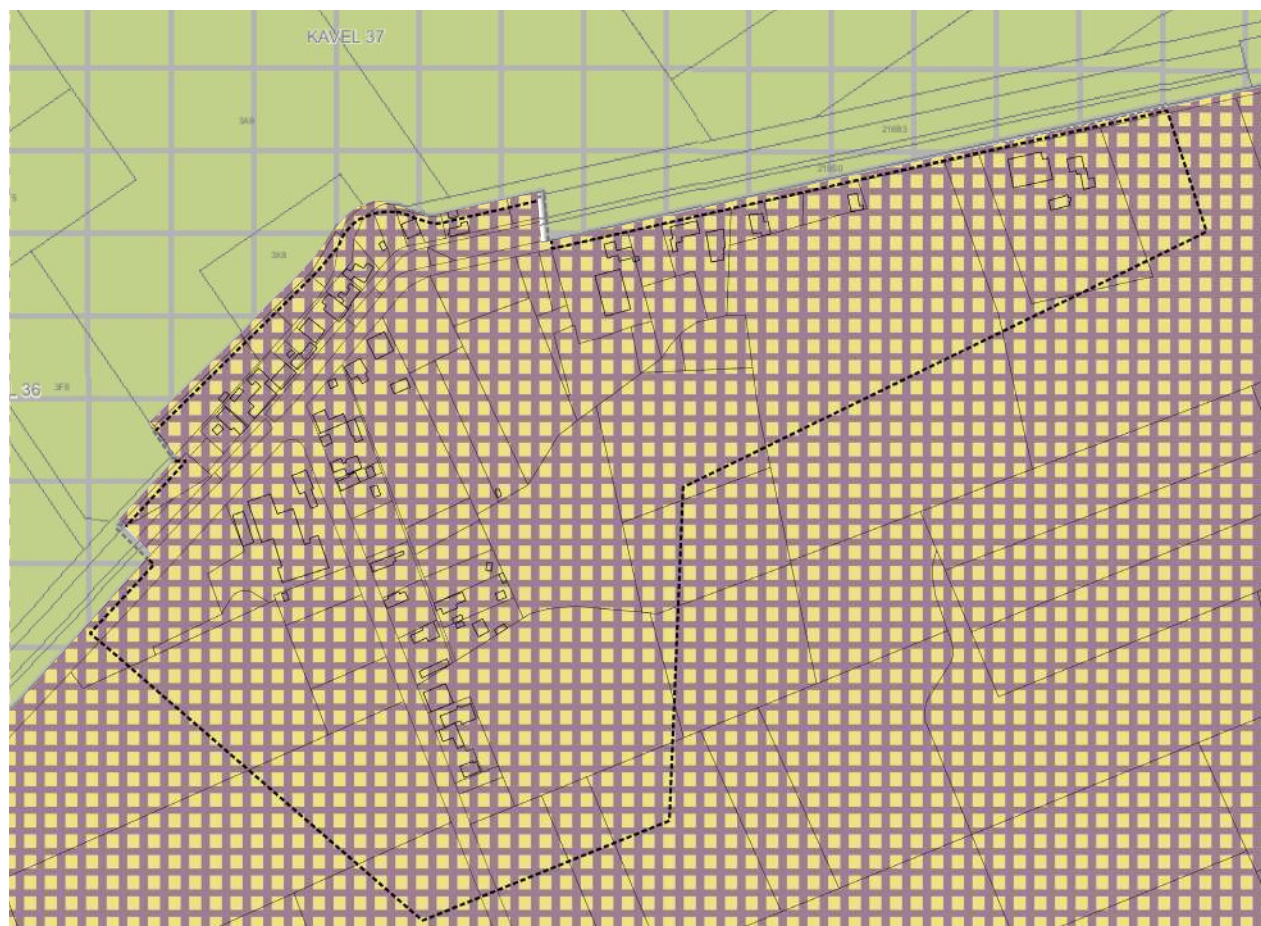
### 3.1. Gewestplan

Geheel het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als havenuitbreidingsgebied met grondkleur agrarisch gebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Art 2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan luidt: "Het gebied dat als "**Havenuitbreidingsgebied**" is aangeduid, kan op initiatief van de staat, de provincie, de gemeente of de vereniging van gemeenten en met de instemming van het Ministerieel Comité voor Vlaamse Aangelegenheden bestemd worden voor de vestiging van industriële bedrijven en voor deaanleg van portuaire installaties. De bestemming kan slechts worden verwezenlijkt nadat zij door ons is vastgesteld ofwel bij toepassing van de wetgeving betreffende economische expantie ofwel in een door ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Zolang de verwezenlijking van die bestemming niet is beslist zoals in het tweede lid is gesteld, mogen in het betrokken gebied slechts werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de door de grondkleur in het gewestplan aangegeven bestemming en die betrekking hebben op de exploitatie van bestaande landbouwbedrijven."

Art 11 van de algemene voorschriften van het Gewestplan luidt: "De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel

*bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300*

*m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven."*



### 3.2. Bestaande BPA's en RUP's

In het plangebied zijn geen bijzondere plannen van aanleg van toepassing.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het gewestelijk RUP 'afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur; Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder' (van kracht sinds 13/05/2008). Hierbij is de Prosperpolder-Noord volledig bestemd als natuurgebied.

Het gedeelte van het gewestelijk RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen', waarbij Ouden Doel integraal zou bestemd worden als natuurgebied werd vernietigd door de Raad van State.

In de noorden grenst het plangebied aan een zone die middels het **RUP intergetijdengebied Noordelijk gedeelte Prosperpolder** is herbestemd naar natuurgebied.

### 3.3. Verkavelingen

geen



FIGUUR 13: gewestelijk RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen'

### 3.4. *Buurtwegentoets*

De bestaande wegenis van Ouden Doel is integraal opgenomen in de atlas der buurtwegen. Het gaat zowel om de verharde wegenis (de Zoetenberm en de Oostlangeweg) als de onverharde weg, Ouden Doel-Kleinstraatje, parallel aan de Oostlangeweg.

- Ouden doel-dijk (sentier nr. 32)
- Zoetenberm (chemin nr. 8)
- Oudendoel kleinstraatje (chemin nr. 20)
- Oostlangeweg (chemin nr. 14)



FIGUUR 14: Atlas van de buurtwegen, 1841

### 3.5. *Erfgoed*

Er komen twee relicten bouwkundig erfgoed voor binnen het plangebied.

- een dorpswoning langs de Zoetenberm ten oosten van de kern (Zoetenberm 17)
- de Reinaerthoeve (Oostlangeweg 1)

Ten oosten van het plangebied is ook het Schorrenhuis als bouwkundig erfgoed te vinden.



#### Legende

● bouwkundig erfgoed



FIGUUR 15: Bouwkundig erfgoed

### 3.6. SBZ- en GEN-gebied

Het plangebied maakt deel uit van het volgelichtlijngedebied 'Schorren en Polders van de Beneden-Schelde' (blauw op kaart).

Het habitatrichtlijngedebied 'Schelde- en Durme estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' (groen op kaart) grenst in de noordoostelijke hoek net niet aan het plangebied.

Ten noorden van het plangebied is Prosperpolder-Noord, d.m.v. het gewestelijk RUP Intergetijdengebied noordelijk gedeelte, aangeduid als GEN .

Het gewestelijk RUP afbakening zeehaven is vernietigd bij arrest van 12 mei 2017 door de Raad van State, waardoor Doelpolder-Noord, inclusief Ouden Doel geen onderdeel is van het VEN.



FIGUUR 16: Natura-2000 en VEN-gebieden

### 3.7. *Complex project ECA*

Op 31 januari 2020 stelde de Vlaamse Regering het definitieve voorkeursbesluit vast van het complex project "realisatie van extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen". Daarmee breekt de uitwerkingsfase van dit complex project aan. Doelstelling van de uitwerkingsfase is om het voorkeursbesluit te concretiseren. Daartoe voorziet het Vlaamse Gewest twee projectbesluiten (Westelijke Ontsluiting Waaslandhaven en Containercluster Linkerscheldeoever) en twee omgevingsvergunningsaanvragen (Bieshoek en Cluster Rechterscheldeoever).

Ouden Doel valt buiten de projectcontour van het complex project en buiten de 'zoekzone voor compensaties poldernatuur en foerageergebied Bruine Kiekendief'. Ouden Doel wordt duidelijk uitgesneden uit de contour van natuurgebied Doelpolder Noord. Het voortbestaan van Ouden Doel wordt op geen enkele manier gehypothekeerd door het complex project.



## 4 Beleidsmatige context

### 4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 in werking getreden, de laatste herziening is gebeurd op 17 december 2010, en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend.

Bij de afbakening van de verschillende deelruimten op Vlaams niveau worden delen van Beveren geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het beleid is hier kernversterkend met prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van bestaande stedelijke potenties.

Voorliggend plangebied is gelegen buiten de stedelijke gebieden. Hier dienen ontwikkelingen met betrekking tot wonen geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. De trend naar een steeds groter aandeel woningbouw in het buitengebied wordt tegengegaan, maar binnen bepaalde verhoudingen blijven nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er moeten tevens ruimtelijke condities geboden worden voor de leefbaarheid van de nederzettingsstructuur. Tenslotte draagt het ruimtelijk beleid in het buitengebied bij tot het behoud en de herkenbaarheid van de diversiteit en de herkenbaarheid van het landschap.

### 4.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (witboek BRV) goed. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en werven die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

Dit witboek BRV is intussen vervangen door een strategische visie welke op 20/07/2018 door de Vlaamse Regering is goedgekeurd. Deze strategische visie is nog niet vergezeld van beleidskaders en doorliep nog niet de formele goedkeuringsprocedure van een beleidsplan. Er zijn bijgevolg nog geen juridische gevolgen aan gekoppeld. Wel omvat de visie een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

Verschiedende BRV-principes krijgen verder in het plan een vertaling en bieden een garantie voor een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling:

- De ontwikkeling van de hoevegebouwen tot wooneenheden kadert in een duurzaam hergebruik, ontharding (gekoppeld aan reconversie) en het beter gebruiken van het huidig ruimtebeslag. (zie BRV principe: meer doen op minder ruimte).
- Uit de nieuwe invulling van waardevolle gebouwen en de voorschriften in het omliggende landschap spreekt een waardering voor het landschap.
- De publieke ruimte in de Sint-

Engelbertusstraat en rond de Prosperhoeve wordt beter toegankelijk gemaakt en er worden maatregelen genomen die ontmoetingen, ook in het buitengebied, stimuleren.

- Het plan voorziet in de aanleg van verschillende wandel- en fietsverbindingen die beweging, sport en spel stimuleren in het buitengebied en zo aanzetten tot een actieve en gezonde levensstijl bij zowel bewoners als bezoekers.

### 4.3. PRS Oost-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV) werd op 18 februari 2004 bekrachtigd door de Vlaamse regering is op 24 maart 2004 in werking getreden.

Beveren behoort deels tot de deelruimte van het E-17 netwerk. Ook de aparte deelruimte van de Waaslandhaven is deels op het grondgebied van Beveren gelegen.

Het plangebied behoort tot het noordelijk openruimtegebied. Het is een buitengebied tussen verstedelijkte zones, waar verdere verstedelijking moet tegengegaan worden, en waar openruimtefuncties de nodige ontwikkelingsmogelijkheden moeten krijgen. Een evenwichtige ontwikkeling van de openruimtefuncties (natuur, bos, landbouw en recreatie) onderling en ten opzichte van lokale woonontwikkelingen en daarbij behorende functies wordt hierbij vooropgesteld. Stedelijke functies en ontwikkelingen worden hier gereserveerd voor het E-17 netwerk (PRS-OV, p.251).

Ouden Doel werd niet geselecteerd als hoofddorp

of woonkern. Voor het plangebied geldt dus een beleid voor nederzettingen in buitengebied. Er wordt gesteld dat deze eigendommen in het buitengebied vaak vanwege hun historische aanwezigheid belangrijke beeldbepalende elementen zijn in het landschap. Het komt de gemeente toe een passend ontwikkelingsperspectief te bieden dat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk kan maken, rekening houdend met de draagkracht van het gebied. Voor de eigendommen met een groot bouwvolume stelt men dat ruimtebehoevende residentiële functies zoals hobbylandbouw, privécollecties van grote objecten en kunst moet mogelijk gemaakt worden. Daarnaast zijn ruimtelijk aanvaardbare functiewijzigingen mogelijk zoals wonen, horeca en verweefbare economische activiteiten. Er wordt hierbij gestreefd naar een duurzame omgang met bestaande infrastructuur (PRS-OV, p.303-304).

Het plangebied is gelegen te midden van een open poldergebied. Om deze landschappelijke kwaliteit te kunnen behouden is het beleid er op gericht om de landbouwfunctie te behouden en de natuurlijke lijnstructuren (dijken, krekens en watergangen) te versterken. Tevens fungeert de noodzakelijke buffering van de polderdorpen ten opzichte van de haven als verbinding tussen ecosystemen. Nieuwe gebouwen worden zo veel mogelijk met de bestaande geclusterd (PRS-OV, p.322).

Het gehucht Ouden Doel maakt deel uit van de relictzone "Scheldepolders Beveren en de Scheldeschorren" (R40033), die geselecteerd is als landschapsrelict op provinciaal niveau.

De provincie opteert hier voor het behoud van de landschapsrelicten (PRS-OV, p.328).

'Schor Ouden Doel' is aangeduid als natuuraandachtszone 3V3. Deze aandachtszone wordt verbonden met de natuuraandachtszone 3V5 'Ketenispolder' (linkeroever van de Schelde aan de Waaslandhaven) door middel van het natuurverbingsgebied 3N3 'Scheldepolders', bestaande uit brakwaterschorren, rietland, rietstroken en slikken. Het natuurverbingsgebied 3N6 'Prosperpolder-buffergebied Waaslandhaven', bestaande uit oude dijken, bomerijen, watergangen met rietkragen en oude zilte kreekgraslanden, verbindt 'Schor Ouden Doel' met natuuraandachtszone 3V2 'Grote Geul' (net ten zuiden van Kieldrecht).

Het beleid in natuurverbingsgebieden is gericht op het behoud en versterking van de natuurwaarden en de bevordering van de biodiversiteit (PRS-OV, p.368).

Het plangebied ligt ook in het toeristisch-recreatief aandachtsgebied "Vlaams Kreek- en Poldergebied". Een aandachtsgebied behoort niet tot een recreatief-toeristisch netwerk, maar bezit wel een zekere toeristisch recreatieve aantrekkingskracht. Toerisme en recreatie zijn er gericht op recreatief medegebruik van het open polderlandschap. Elementen die hier thuishoren zijn kleinschalig verblijfstoerisme en fiets- en wandelrecreatie. Met betrekking tot het kleinschalig verblijfstoerisme is hoeve- en plattelandstoerisme wenselijk (PRS-OV, p.392-393).



FIGUUR 17: Natuurverbindingen en aandachtszones PRS Oost-Vlaanderen

#### 4.4. Conceptnota Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 (2016 - 2019)

Momenteel werkt provincie Oost-Vlaanderen aan een opvolger van het PRS, dat enerzijds al zijn uitwerking vond in de kernnota 2050 (2016). De provincie werkt aan een ruimtelijk beleid op lange termijn. Door ruimte slim in te zetten en duurzame keuzes te maken voor wonen, open ruimte, mobiliteit, energie en economie willen de provincie bijdragen aan een klimaatgezonde en kwalitatieve leefomgeving.

De opvolger van de kernnota is de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', zijnde het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen.

De strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

Nabijheid en bereikbaarheid:

- Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal zijn ontsloten.
- De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.

Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

- De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook

de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

Ecosysteemdiensten versterken:

- Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
- Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Maatschappelijke betaalbaarheid

- Ontwikkelingen moeten een goed evenwicht hebben tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en lange termijn.
- Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en de lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Daarnaast werden er binnen de conceptnota ook reeds een drietal beleidskaders opgesteld:

- Transitie naar een aangename (be) leefomgeving
- Transitie naar een circulaire samenleving
- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte

#### 4.5. GRS Beveren

Het GRS Beveren is goedgekeurd d.d. 28.09.2006. Met het GRS wenst de gemeente Beveren de ruimtelijke structuur van haar grondgebied vorm te geven. Het beleid dat van belang is voor de invulling van het plangebied in Ouden Doel wordt hieronder besproken.

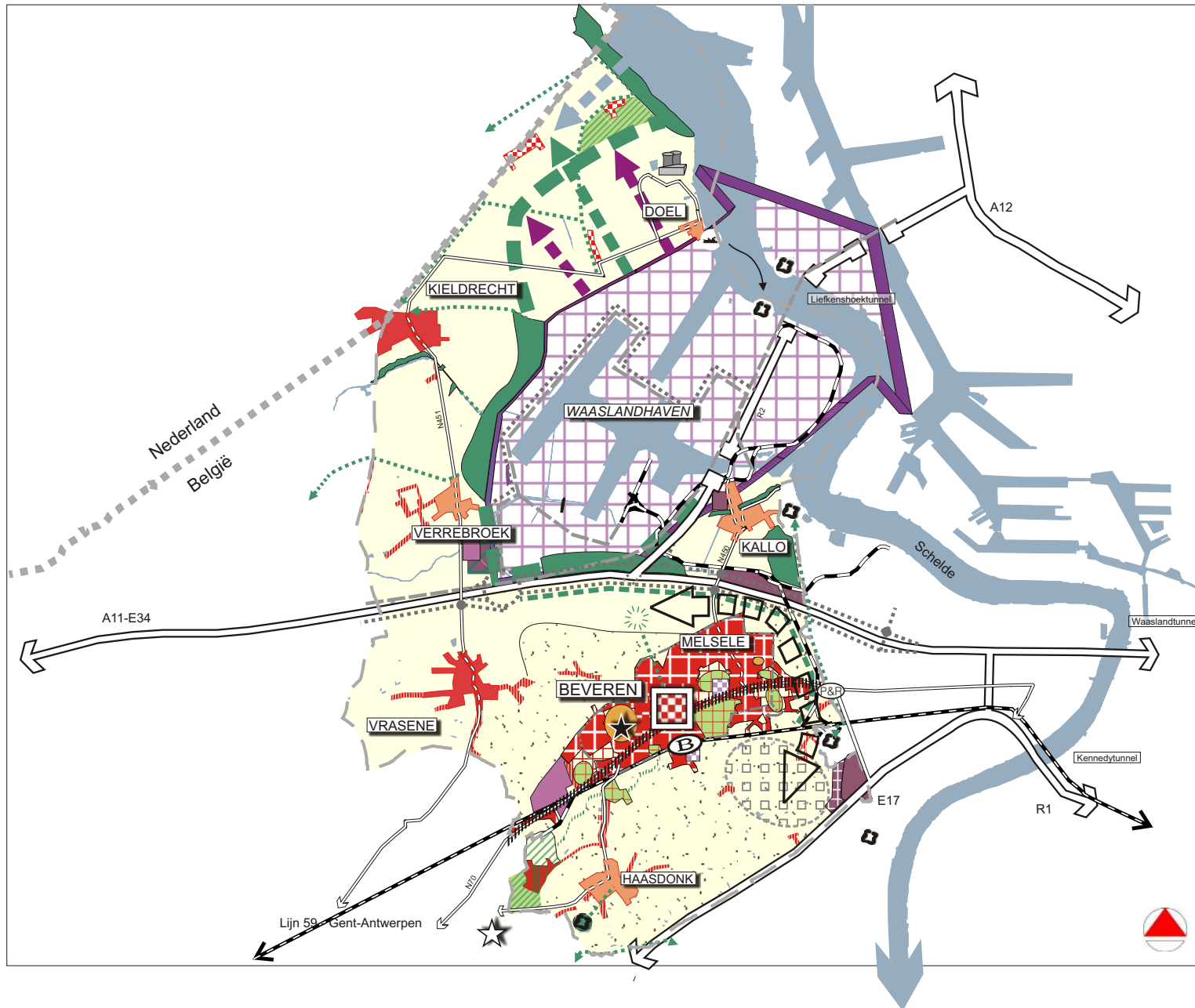
Ouden Doel is in het GRS ondergebracht in de 'noordelijke hoofdruimte'. Op p.7 van het richtinggevend gedeelte wordt het volgende gesteld als globale visie op deze deelruimte:

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

##### Gewenste nederzettingsstructuur

Ouden Doel is geselecteerd als **woonkorrel**. Binnen de woonkorrels dienen de dichtheden afgestemd te worden op deze van het landelijk wonen en wenst men een algemeen beleid te voeren zonder uitbreiding of verdere verdichting. Alle woningen binnen de woonkorrel zijn zonevreemd (RD, p.26).

*'De bestaande woningen kunnen instandgehouden worden en indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek ook verbouwen, uitbreiden en worden vervangen. Het uitbreiden van een bestaande vergunde woning dient echter in overeenstemming met de schaal en de draagkracht van het gebouw en de omgeving. Als*



**richtinggevend deel**  
**globale gewenste ruimtelijke structuur**

**kaart 35**  
verklaring in bijlage

**wonen**

- versterken stedelijke kern
- stedelijke hoofdruimte
- Uitbreidingszone
- hoofddorp
- woonkern
- woonkorrel
- woonlint
- woonpark westackers
- voorlopige hypothese van afbakening kleinstedelijke kern Beveren-Melsele (kleinstedelijke kern = kleinstedelijk gebied minus Doornpark, Schaarbeek en Aren-Ackers)

**bedrijvigheid**

- havengebied
- uitbreidingszone havengebied (te bepalen in strategisch plan Waaslandhaven)
- regionaal bedrijventerrein
- uitbreiding regionaal bedrijventerrein
- groen bedrijventerrein
- lokaal bedrijventerrein
- lokale bedrijven verweven met andere functies

**landbouw**

- agrarisch gebied met diverse geschiktheiden
- agrarisch gebied gericht op grondgebonden landbouw
- agrarisch gebied gericht op verweving
- stimuleringsgebied voor glastuinbouw

**natuur**

- zone met hoge natuurwaarden
- verweving natuur en andere functies
- stedelijke groengebieden
- havenbuffer
- buffering ontsluitingsinfrastructuur haven
- natuurverbinding
- landschapontwikkeling
- Singelberg

**lijninfrastructuur**

- hoofdweg
- bestaande bovenlokale weg (primair, secundair, lokale verbindingswegen)
- gewenste bovenlokale weg
- N70 Kleinstedelijke hoofdas
- bestaande spoorlijn (met knooppunt stationsomgeving)
- Gewenste spoorlijn
- Park en Ride

**overige**

- sportcomplex Meerminnendam
- fort
- recreatiedomein 'de Ster' (St-Niklaas)
- kerncentrale Doel
- overzetsdienst - veer
- openruimtecorridor
- wateroppervlak

datum juni 2006

doc.nr. 104847350.cdr

vakgroep ruimte en milieubeleid



FIGUUR 18: Gewenste ruimtelijke structuur Beveren

*indicatieve bovengrens wordt hierbij een totaal bruto bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup> gehanteerd; dit vanuit de visie dat het tot stand brengen van grotere woningen in de meerderheid van de gevallen de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht het openruimtegebied zal schaden. Afhankelijk van de ruimtelijke context kan echter geoordeeld worden dat een andere bovengrens (hoger of lager) beter gepast is.'*

*'Zo moet, gelet op het typische karakter, volume-uitbreiding voor dijkwoningen met de nodige omzichtigheid worden benaderd. De uitbreidingsmogelijkheden moeten beperkt blijven en dienen het typische karakter van het gebouw te ondersteunen, waarbij steeds ook een landschappelijke inpassing wordt nagestreefd. Bij het herbouwen kan gemotiveerd worden afgeweken van de bestaande inplantingsplaats om een betere ordening na te streven. Voor de dijkwoningen kan herbouwen enkel op dezelfde plaats.'*

*'Inzake functiewijzigingen zal bij de opmaak van het RUP rekening worden gehouden met het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones, waarbij de bepalingen van dit besluit afgewogen worden t.o.v. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de betrokken omgeving. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. Het aantal woongelegenheden kan wel worden aangevuld met kleinschalig logiesverstrekking bedrijf als complementaire functie (bvb. accommodatie voor overnachting) als nevenbestemming of met een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers i.k.v. mantelzorg.'*

*'Gelet op de beperkte omvang van vele van dijkwoningen*

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

*'In woonkorrels wordt er naar gestreefd om naast het wonen de bestaande vergunde doch beperkte handelsactiviteiten, dienstverlening en horeca te behouden en indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat mogelijk zelfs beperkt uit te breiden. Inzake het instandhouden en ondersteunen van de plaatselijke gemeenschap en het sociale leven kan, indien in overeenstemming met de draagkracht van de woonkorrel, zelfs het inplanten van nieuwe nevenfuncties aan het wonen inzake handel, horeca en dienstverlening worden ondersteund. Zowel de uitbreiding van bestaande nevenfuncties als de inplanting van nieuwe nevenfuncties dient afgestemd te zijn op de plaatselijke behoeften van de woonkorrel en/of geënt zijn op het toeristisch-recreatief netwerk. Het kan evenwel geenszins de bedoeling zijn de ruimtelijke dynamiek te versterken of nieuwe bouw mogelijkheden te creëren. Het oprichten van meergezinswoningen of appartementen kan dus ook niet worden aanvaard.'*

#### **Gewenste economische structuur**

Op p.58 van het richtinggevend gedeelte worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevrije handel- en horeca-activiteiten geformuleerd, waarbij

er onder andere wordt gesteld dat er beperkte tot ruime uitbreidingsmogelijkheden zijn voor handels- en horecazaken, die gelegen zijn in (aansluiting met) woonkernen en -korrels, mits verzoenbaar en integreerbaar in de omgeving. Ook nieuwe initiatieven (in bestaande gebouwen) kunnen overwogen worden.

#### **Gewenste toeristisch-recreatieve structuur**

Om een versnippering van de landbouw- en bosgebieden tegen te gaan kunnen enkel in de woonkernen nog nieuwe verblijfsrecreatieve activiteiten uitgebouwd worden, met uitzondering van de heringebruikname van een bestaande zonevrije woning of (delen van) een landbouwbedrijf i.f.v. plattelandstoerisme of hoevetoerisme (RD, p.68).

#### **Gewenste agrarische structuur**

De agrarische gebieden in de Prosperpolder behoren tot de agrarische gebieden gericht op de grondgebonden landbouw. Richtinggevend voor deze polder geldt dat (RD, p.61-62):

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

van ruimtelijk–landschappelijke redenen niet wenselijk is. De bestaande bedrijven moeten echter ontwikkelingskansen krijgen.

- Bij de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijfszetels wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke integratie.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevetoerisme gekoppeld aan de landbouwfunctie. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten. De nevenbestemmingen zijn complementair aan de hoofdbestemming en worden afgestemd op de schaal van het landbouwbedrijf.
- Functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om (op vrijwillige basis) natuurverbindingen te realiseren, in het bijzonder de natuurverbindingzones langs dijken en watergangen.
- Recreatie in het landbouwgebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruiterspaden kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.'

#### 4.6. *Mobiliteitsplan*

Het mobiliteitsplan van Beveren dateert van eind 2015 en rolt een aantal maatregelen uit die relevant zijn voor het plangebied:

- In het noordelijke poldergebied worden maatregelen genomen om het sluipverkeer op landbouwwegen te verhinderen zodat het recreatief medegebruik van de landbouwwegen niet in het gedrang komt. De landschapskamers worden toegankelijk gemaakt door de uitbouw van een tragewegennetwerk (p39).
- Op midden lange termijn wordt een fietspad Kieldrecht-Prosperpolder (N451) voorzien ter hoogte van de oude trambedding naar Doel (p.84).
- Op lange termijn wordt voorzien in een belbussysteem in het noordelijk poldergebied (p.85).

#### 4.7. *Strategisch plan voor de Antwerpse haven*

Het strategisch plan voor de Haven van Antwerpen (SPHA) uit 2006 bevat een aantal principes in het linkerscheldeoevergebied die specifiek verwijzen naar Ouden Doel zijn:

- **Principe 5:** “De leefbaarheid van de huidige woonkernen van Kallo, Verrebroek, Kieldrecht en Zwijndrecht en in de gehuchten Prosperpolder en Oude Doel (bij dit laatste afhankelijk van het onderzoek naar een overstromingsgebied, als onderdeel van het Natuurrichtplan Linkerscheldeoevergebied) dient minstens behouden te blijven op hetzelfde peil als vandaag en waar nodig versterkt.”
- **Principe 27:** “Het garanderen van een gezond en aangenaam leefklimaat voor de bevolking in de woonkernen van Zwijndrecht, Kieldrecht, Kallo, Verrebroek en in de gehuchten Prosperpolder en Oude Doel (bij dit laatste afhankelijk van het onderzoek naar een overstromingsgebied, als onderdeel van het Natuurrichtplan Linkerscheldeoevergebied) staat als uitgangspunt voorop.”

#### 4.8. *Grenspark Groot-Saeftinghe*

In de grensregio nabij het Verdronken Land van Saeftinghe is een Europees Interreg-project “Grenspark Groot-Saeftinghe” in de maak. Vanwege een aantal ingrijpende natuurinrichtingsprojecten, waaronder de ontpoldering van de Hedwige- en Prosperpolder en de aanleg van compensatiegebieden voor de ontwikkeling

van de Antwerpse haven, ontstaat in deze Vlaams-Nederlandse uithoek een groot aaneengesloten natuurgebied.

Ouden Doel maakt samen met het Land van Saeftinghe en het gehucht Prosperpolder deel uit van het zogenaamde ‘parkhart’ van het grenspark Groot-Saeftinghe. De vooruitgeschoven positie binnen de waardevolle natuurgebieden en het karakter van het dijkgehucht maken dat Ouden Doel een belangrijke stapsteen zal vormen voor bezoekers binnen het park en tegelijk het behoud en versterking van de natuurwaarden rond het dorp een belangrijk uitgangspunt vormt.

#### 4.9. *Havenland*

In het kader van het actieprogramma Ontwikkeling Havengebied Antwerpen (OHA) werd een studie, onder de noemer “Havenland”, uitgevoerd voor onthaal en recreatie in het hele havengebied en de omliggende regio. Vanaf november 2016 is een strategisch project van Ruimte Vlaanderen opgestart om de inzichten van de Havenland studie concreet te vertalen naar het terrein.

De Sigmadijk onmiddellijk ten noorden van Ouden Doel is opgenomen binnen één van de drie fietssuggestieroutes ‘Prosperpolder’ die het gebied verbindt met Liefkenshoek en Gasdam (NL). Het is duidelijk dat Ouden Doel binnen Havenland de rol krijgt als rust- of infopunt. Ouden Doel wordt omringt door natuurgebied en is minder goed uitgerust dan Prosperpolder waardoor het gehucht minder geschikt is als onthaalpoort.

## 5 Planningsopties

### 5.1. Visie

Door de unieke ligging van Ouden Doel, op het raakvlak van polder, natuur en haven komt het gehucht voor een aantal bijzondere uitdagingen te staan die een antwoord vergen om te voorkomen dat unieke kansen worden gemist of bijzondere kwaliteiten in en rond het gehucht verloren zouden gaan. De sterk veranderende context en de unieke locatie maken dat de uitdagingen van Ouden Doel niet vergelijkbaar zijn met andere kernen in het Vlaamse buitengebied.

Ouden Doel is een aangenaam en kleinschalig gehucht om in te wonen. Een bijzondere plek om te bezoeken en de historiek van het landschap te voelen tussen het Verdrongen Land van Saeftinghe, en de Waaslandhaven en de kerncentrale. Het gehucht vormt een representatief en zeer herkenbaar voorbeeld van een dijknedersetting, een nederzettingstype dat zeer zeldzaam geworden is in Vlaanderen en in de Scheldevallei in het bijzonder. Kortom een boeiende plaats waar veel grenzen samenkomen en net dat aspect draagt bij tot het unieke karakter. Naast het menselijke aspect van het samenhouden van een hechte gemeenschap, het streven naar het behoud van een unieke bewoningsvorm en het feit dat het behoud financieel opweegt tegenover de sloop, moet Ouden Doel eveneens behouden worden omwille van de strategische positie die het inneemt binnen een aantal regionale projecten die momenteel worden uitgerold op de linker Scheldeoever.

Samen met Prosperpolder is Ouden Doel namelijk de enige kern op Vlaams grondgebied die gelegen is binnen het kerngebied van het grenspark 'groot-Saeftinghe'. Deze vooruitgeschoven ligging nabij belangrijke natuurinrichtingsprojecten als Prosperpolder Noord en Doelpolder Noord geven het gehucht een volledig nieuwe dimensie met een bijzonder landschappelijke waarde en natuurtroeven. Daarenboven is Ouden Doel opgenomen in het recreatieve (fiets-)netwerk van Havenland waar het een rol krijgt als 'stapsteen' m.a.w. een rustplaats voor recreanten die het fietsnetwerk volgen. Het PolderMAS en de Reinaerthoeve fungeren hier als publiekstrekkingen.

Deze bijzondere positionering betekent dat bij het behoud van Ouden Doel niet alleen moet worden voorzien in het bewaren en versterken van de aanwezige kenmerken van het gehucht als woonkorrel, en moet toegezien worden op een duurzame waterhuishouding en bereikbaarheid; maar ook dat er moet ingespeeld worden op de kansen die deze regionale en grensoverschrijdende projecten bieden en nagedacht moet worden over welke rol Ouden Doel hierin kan spelen.

Daarenboven is Ouden Doel opgenomen in het provinciale wandelnetwerk en het recreatieve (fiets-)netwerk van Havenland waar het een rol krijgt als 'stapsteen' m.a.w. een rustplaats voor recreanten die het fietsnetwerk volgen. Horeca dient echt kleinschalig gezien te worden als nevenfunctie en met name gericht op wandelaars en fietsers. Wij wensen geen bijkomend autoverkeer aan te trekken in Ouden Doel.



## 5.2. *Concepten*

### 5.2.1. *Woonkorrel versterken*

Het RUP gaat uit van het behoud van alle bestaande woningen (23) binnen de plancontour.

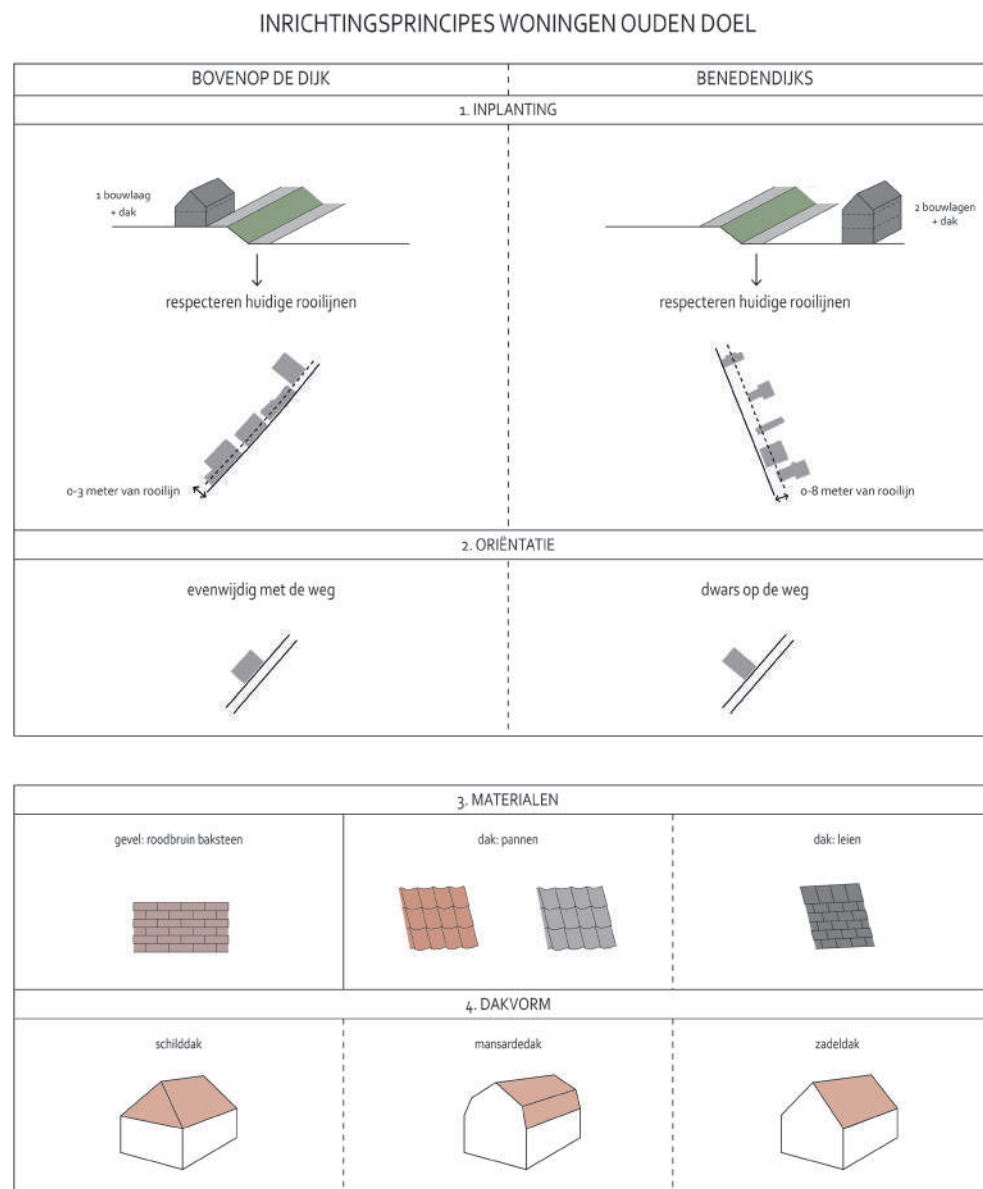
In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt.



FIGUUR 19: bestaande woningen

Eén van de typerende kenmerken van Ouden Doel is de kleine schaal van de meeste dijkwerkershuizen. Bij het verbouwen of herbouwen van de woningen dienen deze zich te richten op een specifieke doelpubliek die de bijzondere eigenschappen (zelfredzaamheid, erfgoedkarakter en natuuumgeving) van Ouden Doel weten te appreciëren en aanvaarden. Vandaar dat nieuwbouwwoningen onderworpen worden aan een aantal strenge inrichtingsvoorschriften op vlak van brutovolume, compactheid, inplanting, oriëntatie, materiaalgebruik en dakvorm.

De bebouwingstypologie wordt afgestemd op de kleine schaal van de meeste dijkwerkershuizen. Er dienen verschillende inrichtingsvoorschriften te gelden in functie van de plek van de bebouwing. Er is namelijk een verschil in typologie van de huizen op de dijk ten opzicht van deze benedendijks. Benedendijks moeten twee bouwlagen plus een dak mogelijk zijn, terwijl dit bovenop de dijk niet is aangewezen. Ook de oriëntatie is verschillend. Langs de Oostlangeweg zijn de meeste woningen dwars op de weg geïoriënteerd, terwijl langs de Zoetenberm de woningen evenwijdig staan met de straat.



FIGUUR 20: Inrichtingsprincipes woningen

## VAKANTIEWONINGEN, TIJDELIJK VERBLIJF

Door de kleine schaal van de woningen en de beperkte omvang van de percelen waarop ze gelegen zijn, in combinatie met de landschappelijke setting en de ligging in het grenspark zijn de meeste woningen in Ouden Doel geschikt voor een reconversie naar vakantiewoning of tijdelijke verblijfplaats. Vakantiewoningen kunnen zich richten op mensen die wensen te onthaasten, bezoekers van het grenspark of eventuele tijdelijke werknemers voor de nabijgelegen kerncentrale. De tijdelijke verblijfsgelegenheden kunnen tevens een economische return geven aan de eigenaars van de woningen. De gemeente wil echter vermijden dat Ouden Doel transformeert in een uitsluitend vakantiedorp. Dit is niet wenselijk omwille van een verdere daling van de levendigheid, maar tevens vanuit het oogpunt van de versterking van de rust en mogelijke parkeerdruk. Een integrale functiewijziging van een woning naar een vakantiehuis is niet mogelijk. Bij een functiewijziging naar B&B, vakantieverblijf of horecagelegenheid dient steeds een permanente woning behouden te blijven. Bij een functiewijziging moet steeds voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien te worden.



FIGUUR 21: Referentie in nieuwbouw in landelijke context te Westouter - DOUMA-architecten (bron:Johnny Umans)

### 5.2.2. *Duurzaam waterbeheer*

Via het RUP worden twee doelstellingen inzake waterbeheer mogelijk gemaakt. Enerzijds wordt het mogelijk gemaakt om een collectieve waterzuivering te voorzien voor geheel het gehucht. Anderzijds wordt er meer ruimte voor water gegeven teneinde wateroverlast tegen te gaan. Beide ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer zijn aangewezen, zowel in het scenario waarbij er een dijk rond het dorp wordt voorzien als in het scenario waarin deze dijk niet wordt voorzien.

Binnen de contour van het RUP is het mogelijk een beschermingsdijk aan te leggen. Dit wordt proactief mogelijk gemaakt aangezien de kans bestaat dat de Doelpolder-Noord als overstromingsgebied zal worden ingezet in de toekomst.

Voor het bufferbekken dient een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> te worden gereserveerd. Het bufferbekken wordt geïnstalleerd op het laagst gelegen punt nabij het gehucht ten oosten van de Oostlangeweg. Een dergelijke dimensionering van het bufferbekken is volgens het haalbaarheidsonderzoek<sup>1</sup> noodzakelijk omwille van onderstaande randvoorwaarden:

- Ouden Doel heeft een totale verharde oppervlakte van 0,8ha (200m<sup>2</sup>/woning + straatoppervlakte);
- Een bufferingsvoorwaarde van 500 m<sup>3</sup>/ha, groter dan de conventionele bufferingseis van 330 m<sup>3</sup>/ha door het ontbreken van vertraagde afvoer als het Gecontroleerde Gereduceerde Getijdengebied (GGG) Doelpolder volloopt, bij scenario B;
- Een bufferingscapaciteit van 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, rekening houdend met de hoge grondwaterstand.

1: Haalbaarheidsonderzoek Doelpolder, p24 (Arcadis 2018)

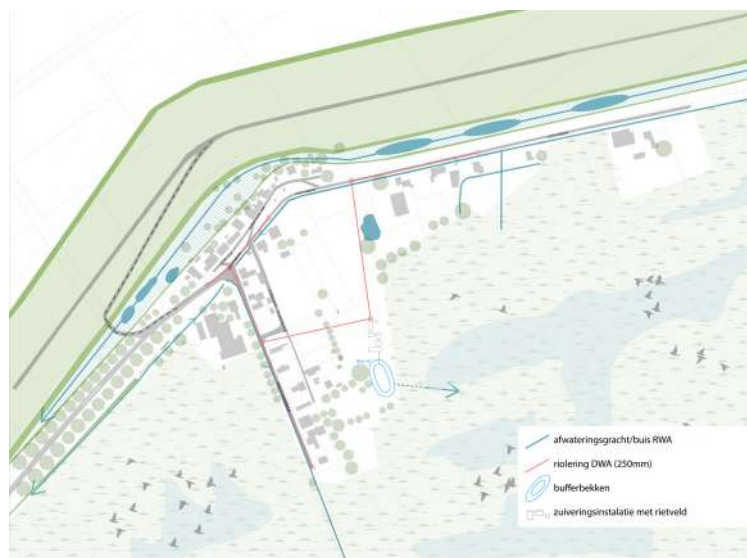
In **scenario A** vloeit het hemelwater aan de noordzijde van de Zoetenberm op natuurlijke wijze af naar de ruimte tussen de Sigmadijk en Zoetenberm. Deze ruimte werd ingericht met het oog op het creëren van poelen voor de rugstreeppad en is dus uitermate geschikt voor het tijdelijk bufferen van hemelwater. Het hemelwater dat valt aan de zuidzijde van de Zoetenberm wordt verzameld in de langsgracht langs de Zoetenberm en verder afgevoerd in zuidelijke richting langsheen de Oostlangeweg waar het terecht komt in het weidevogelgebied van Doelpolder Noord. Het hemelwater dat valt aan de oostzijde van het gehucht komt in datzelfde gebied terecht maar wordt via een gracht langsheen de Zoetenberm afgevoerd in de richting van de Schelde.

In **scenario B** is door de aanwezigheid van een dijk een rechtstreeks uitvloeien in het GGG niet mogelijk. Het water wordt verzameld in een nieuwe langsgracht aan de noordzijde van de beschermingsdijk. Het regenwater in deze gracht wordt gravitair afgevoerd in de richting een bufferbekken met overloop naar de doorsteek (Ø600mm) door de beschermingsdijk en uiteindelijk geloosd in het GGG van de Doelpolder.

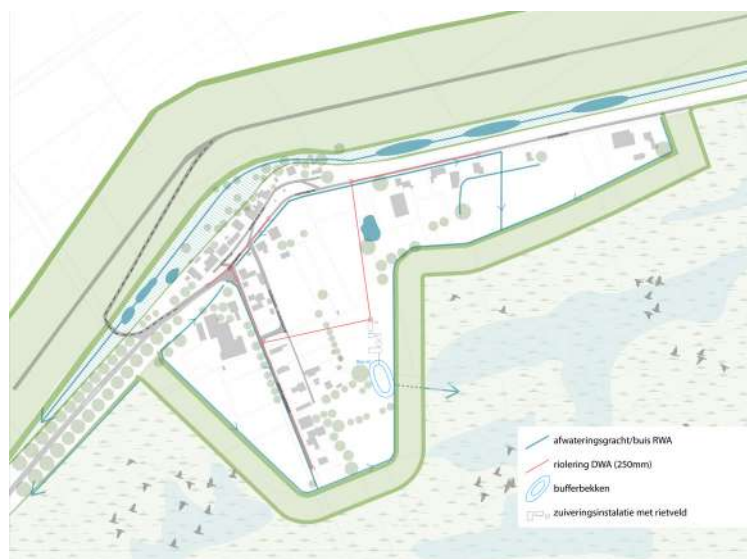
De bewoners van Ouden Doel zijn vragende partij om op korte termijn een collectieve zuiveringsinstallatie te voorzien in de nabijheid van het gehucht. Vanuit de geïsoleerde ligging van het gehucht en de zelfredzame houding van de bewoners is het logisch en kostenbesparend dat ter plekke voorzien wordt in een collectieve zuivering. Dit met respect voor de landschappelijke context van Ouden Doel.

De aanleg van een systeem voor de afvoer van afvalwater in scenario A als in scenario B is nagenoeg identiek. Er dient een stelsel (min. 250mm diameter) te worden voorzien voor de opvang en afvoer van het afvalwater van de huizen langsheen de Zoetenberm en Oostlangestraat. Deze afvoer wordt via twee gravitaire doorsteken verbonden met een lokaal zuiveringstation terhoogte van het laagste punt, nabij Ouden Doel. De uitvloeier van het zuiveringstation (ca. 800m<sup>2</sup>) wordt tenslotte aangesloten op het bufferbekken (800m<sup>2</sup>) voor hemelwater. Voor beide installaties moet samen ongeveer 1600m<sup>2</sup> ruimte te worden gereserveerd. In de haalbaarheidsstudie Doelpolder door Arcadis (juni 2017) is berekend hoeveel deze rioleringswerken zouden kosten. Ook de aanleg van het dijklichaam werd geraamd <sup>1</sup>.

Voor de oostelijke hoeve (Zoetenberm 9) zal een individuele waterzuiveringsinstallatie moeten worden voorzien (IBA of rietveld) op het eigen terrein.



FIGUUR 22: waterhuishouding scenario A



FIGUUR 23: waterhuishouding scenario B

### 5.2.3. Functionele invulling van het erfgoed

Verspreid binnen het weefsel situeren zich nog een 5-tal landbouwschuren en stallen met een afwijkend gabarit. Deze gebouwen situeren zich zowel bovenop de Zoetenberm als benedendijks. Het betreffen landbouwschuren en/of stallen die ingevolge het verdwijnen van het landbouwgebruik uit de Doelpolder en Prosperpolder hun functie verloren hebben. Deze schuren zijn typische (en ondertussen zeldzame) elementen in dit poldergebied. Sommige bezitten nog een afgewolfd dak en passen zich in binnen het woonweefsel vanwege hun kleinschalig materiaalgebruik (bakstenen gevels) en relatief lage kroonlijsten. Meestal gaat het om langsschuren. Door hun grotere schaal kunnen zij zich in de toekomst lenen voor een reconversie ter ondersteuning van de woon- en (hobby) landbouwfuncties in Ouden Doel.

Concreet worden onderstaande types van functies inpasbaar geacht:

- het bergen van landbouwalaam en machines in functie van kleinschalige landbouw en hobbylandbouw rond het gehucht;
- stalruimte voor schapen (begrazing van de weides en dijken rond Ouden Doel);
- gemeenschapsruimte eventueel gekoppeld aan een kleinschalige café of eetgelegenheden;
- het verzamelen van erfgoedobjecten en artefacten uit de polder en omgeving;
- bergruimte ter ondersteuning van de woonfuncties in Ouden Doel: auto's, trampolines, fietsen,...



FIGUUR 24: de Schuur (polderMAS) (StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)



FIGUUR 25: Ouden Zoetenberm 9 (StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)



FIGUUR 26: Zoetenberm 23 (StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)



FIGUUR 27: Ouden Doel Dijk 9 (StreetSmart Cyclomedia, 26 november 2020)

Ouden Doel is een historisch dijkgehucht dat waarschijnlijk al kort voor 1650 is ontstaan. Ouden Doel heeft een opmerkelijke bouwevolutie gekend die vandaag nog goed leesbaar is in de structuur van het gehucht.

Het gehucht is voor het eerst op kaart afgebeeld in 1708 en telde op dat moment zichtbaar vijf à zes gebouwen waarvan één op de dijk en vier of vijf langs de Oostlangeweg. Op de Ferrariskaart van ca. 1778 zijn voor het eerst kleine huizen afgebeeld langsheen de parallelweg van de Oostlangeweg (nu: Ouden Doel - klein straatje). Verder is ook een grotere boerderij en een aantal kleine huisjes langsheen de Zoetenberm zichtbaar.

Tegen 1830 is in Ouden Doel sprake van 16 kleine huisjes haaks op de Oostlangeweg, negen dijkhuisjes en twee wat grotere boerderijen aan de Zoeten Berm. Op de dijk vinden we, net als op de meeste achttiende-eeuwse kaarten, een wat groter huis. Typisch voor de dijkgehuchten is dat de meesten huizen zijn opgericht op cijnsgrond, waarbij de inwoners eigenaar zijn van de woning maar niet van de grond. Tegen 1892 zijn er aan de noordzijde van de Zoetenberm een aantal huisjes gebouwd. Na de inpoldering van Nieuw-Arenberg en Prosperpolder was de dijk immers geen zeedijk meer. In de loop van de twintigste eeuw tenslotte is het opvallend dat de huisjes aan de parallelweg van de Oostlangeweg verdwijnen. Vandaag is er slechts één bewaard gebleven (Ouden Doel - Kleinstraatje 1).



FIGUUR 28: Ferrariskaart (1771-1778) - bron:geopunt



FIGUUR 29: atlas der buurtwegen (1841) - bron:geopunt



FIGUUR 30: Institut Cartographique Militaire (1928) - bron:geopunt

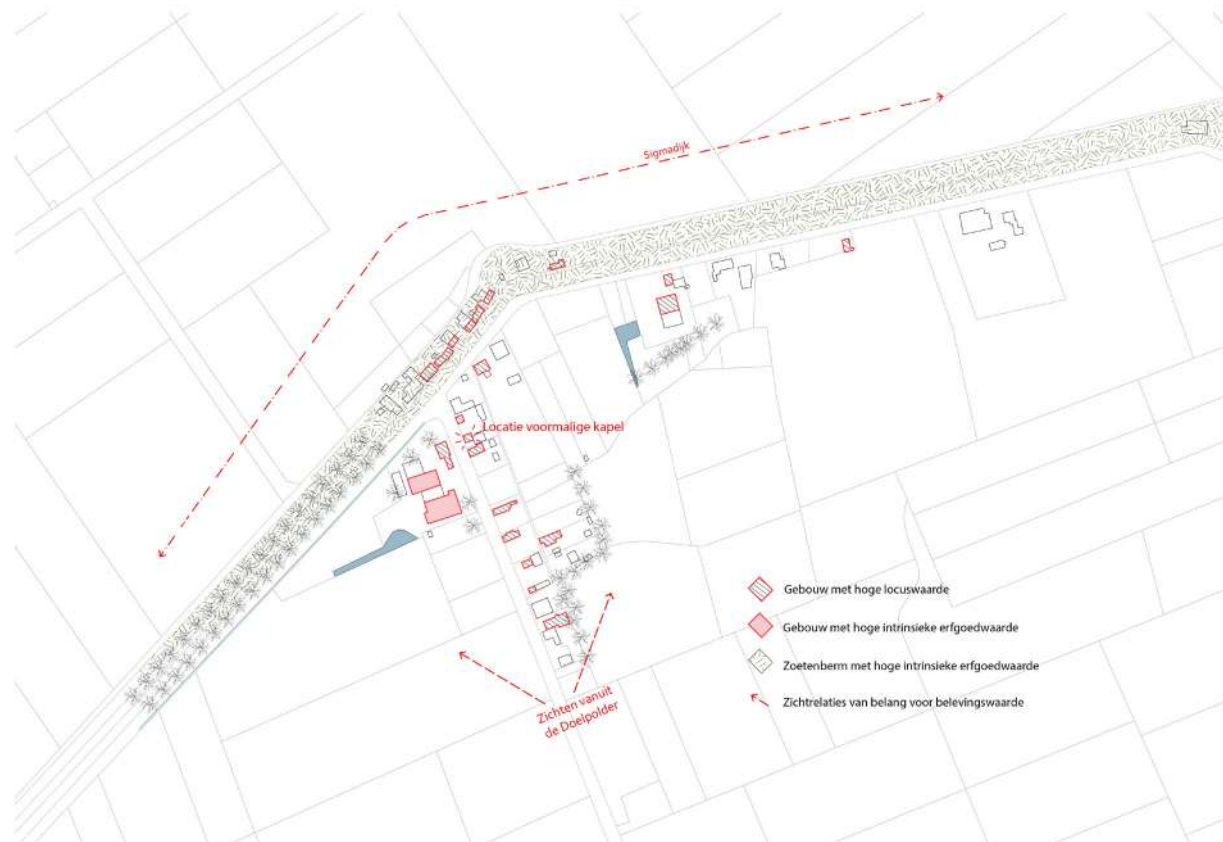
## Gewenste ontwikkelingen

### Integraal behoud:

- Zoetenberm met kasseiverharding en dubbele bomenrij (net ten westen van het plangebied)
- Grote en kleine schuren van de Reinaertshoeve (Oostlangeweg 1)

### Behoud van vormkarakteristieken:

- De eenheid in Ouden Doel wordt bepaald door een aantal vormkarakteristieken van de gebouwen zoals de schaal, oriëntatie, inplanting en materialisatie. De vormparameters die de erfgoedwaarden bepalen worden in de voorschriften opgenomen. De gebouwen met een hoge locuswaarde gelden hierbij als richtinggevend. Nieuw volumes of aanpassingen aan de bestaande gebouwen dienen de vormkarakteristieken te respecteren.
- Om te voorkomen dat het omliggende landschap rond Ouden Doel verder versnipperd wordt en de zichten worden geschonden, wordt het landschap ten zuiden best ingekleurd als gebied met een bouwvrij karakter. In het geval een beschermingsdijk noodzakelijk blijkt wordt deze idealiter niet met bomen beplant zodat de visuele relatie met Doelpolder ten zuiden zoveel als mogelijk behouden blijft.
- De poelen, grachtenstructuur en overige kleine landschapselementen die gerelateerd zijn aan de kavelstructuur van de Doelpolder. Deze elementen dragen bovendien bij tot het waterbeheer in en rond het gehucht. Het jaarlijks onderhoud en beheer van deze structuren is nodig om het behoud ervan te verzekeren.



FIGUUR 31: ruimtelijke erfgoedwaardering



De 'Reinaerthoeve' (Oostlangeweg 1) is voor het eerst afgebeeld op een kaart van 1750. De site is vandaag bewaard en bevat nog een tweetal schuren die een hoge intrinsieke waarde bezitten omwille van hun historische en architecturale waarden. Vandaag herinnert de monumentale schuur aan de band van de site met de landbouwactiviteiten in het omliggende (polder-) landschap. De schuur dateert van ca. 1895. Het betreft een bakstenen langsschuur, met typerend afgewolfd dak die in één keer werd gebouwd en sindsdien nagenoeg onaangepast of getransformeerd is gebleven. De kleine schuur is qua materiaalgebruik en uitvoeringsdetail nagenoeg identiek aan de grote schuur.

De hoevesite is in eigendom van het Vlaamse Gewest en wordt in gebruik gegeven. De schuur verkeert in relatief goede staat maar heeft nood aan een grondige onderhoudsbeurt. Het betreft een groot volume met een gesloten karakter op een zichtlocatie in het gehucht. Een programma met een sterke aantrekkingskracht naar bezoekers, dient te worden vermeden. Het gebouw wordt momenteel gebruikt als tijdelijk depot voor poldererfgoed uit de omgeving.

Een aantal realistische herbestemmingsvoorstellen die passen binnen de visie voor Ouden Doel zijn:

- Stalruimte voor dieren (runderen, paarden of schapen) die instaan voor de begrazing van het omliggende landschap/dijken.
- Een publiek toegankelijke tentoonstellingsruimte voor het verzamelde poldererfgoed.
- Centrale opslagplaats van allerlei landbouwmateriaal, landbouwalaam en oogsten in het kader van de kleinschalige landbouw vanuit Ouden Doel.



FIGUUR 32: de Reinaerthoeve (eigen opname, juli 2017)

#### 5.2.4. Ouden Doel als stapsteen in het recreatieve netwerk

We zien bij deze een beperkte onthaalcapaciteit in Ouden Doel. Ouden Doel is zoals reeds eerder gezegd niet 'de poort' maar eerder een stapsteen in het Grenspark verhaal. Mogelijkheden om voetgangers of fietsers op te vangen zijn van belang. De huidige mogelijkheden om te parkeren op openbaar domein in Ouden Doel zijn gezien de smalle wegen zeer beperkt (max. 10 wagens).

Met uitzondering een beperkte buurtparking (6 pp) worden geen bijkomende autoparkeerplaatsen voorzien om geen aanzuigeffect te creëren. Het bezoekersparkeren wordt gebundeld in Prosperpolder (ca. 90 pp) of zelfs aan het begin van de Zoetenberm t.h.v. de infokeet (ca. 20 pp) voorzien. Vanaf deze parkings zijn (fiets)wandelingen mogelijk welke Ouden Doel ook aandoen. Een uithangbord zoals het PolderMas is uiteraard interessant en kan de stapsteen ten volle gaan animeren. Het PolderMas is ook de ideale plek om bezoekers/passanten verder te informeren. De geschiedenis van de omgeving krijgt hier een bijzondere plek.

Verblijfsrecreatie kan in Ouden Doel een plaats krijgen, weliswaar op de schaal van het gehucht. Hotels en grote verblijfsplaatsen moeten worden geweerd. Kleinschalige initiatieven à la B&B, tweede verblijven vloeien niet met Ouden Doel.

De Zoetenberm kan worden ingericht als ontmoetingsplaats.

#### 5.3. Locatiealternatieven

niet van toepassing



FIGUUR 33: plattegrond mogelijke invulling Zoetenberm



FIGUUR 34: schets mogelijke invulling Zoetenberm

#### 5.4. Inrichtingsalternatieven en programmavarianten

Het voornaamste inrichtingsalternatief hangt af van het al dan niet voorzien van een beschermingsdijk. De beschermingsdijk zou voorzien worden aan de zuidelijke rand van het gehucht en dienen om het gehucht te beschermen tegen wateroverlast voor het geval er een GGG wordt voorzien in de Doelpolder. In beide scenario's wordt het mogelijk gemaakt om een collectieve waterzuivering te voorzien. Het al dan niet voorzien van deze dijk heeft vooral impact op de ontsluiting van het gehucht en de manier waarop het hemelwater en het gezuiverd water wordt afgevoerd. Deze dijk is enkel noodzakelijk indien Doelpolder-Noord zou worden ingezet als overstromingsgebied. In een scenario zonder dijk kan het hemelwater worden afgevoerd naar het weidevogelgebied. In een scenario waarbij er een beschermingsdijk dient te worden aangelegd, wordt het hemelwater verzameld in een nieuwe langsracht.

In het scenario zonder dijk blijft de zichtrelatie tussen Ouden Doel en de Doelpolder Noord intact. Bij het scenario B zal Ouden Doel volledig zijn omgeven door dijklichamen. De Sigmadijk in het noorden en de aan te leggen dijk in het zuiden. Deze aan te leggen dijk in het zuiden is echter veel lager dan de Sigmadijk. De zuidelijke dijk zal ca. 4 tot 4,5m hoog zijn t.o.v. het maaiveld in het gehucht.

Tot slot willen we er op wijzen dat zonder planinitiatief de juridische onzekerheid voor het gehele dorp blijft. Alle bestaande woningen zijn momenteel zonevremd. Het nulalternatief lijkt met andere woorden geen duurzame optie.



FIGUUR 35: indicatieve inrichtingsschets (met dijk en zonder dijk)

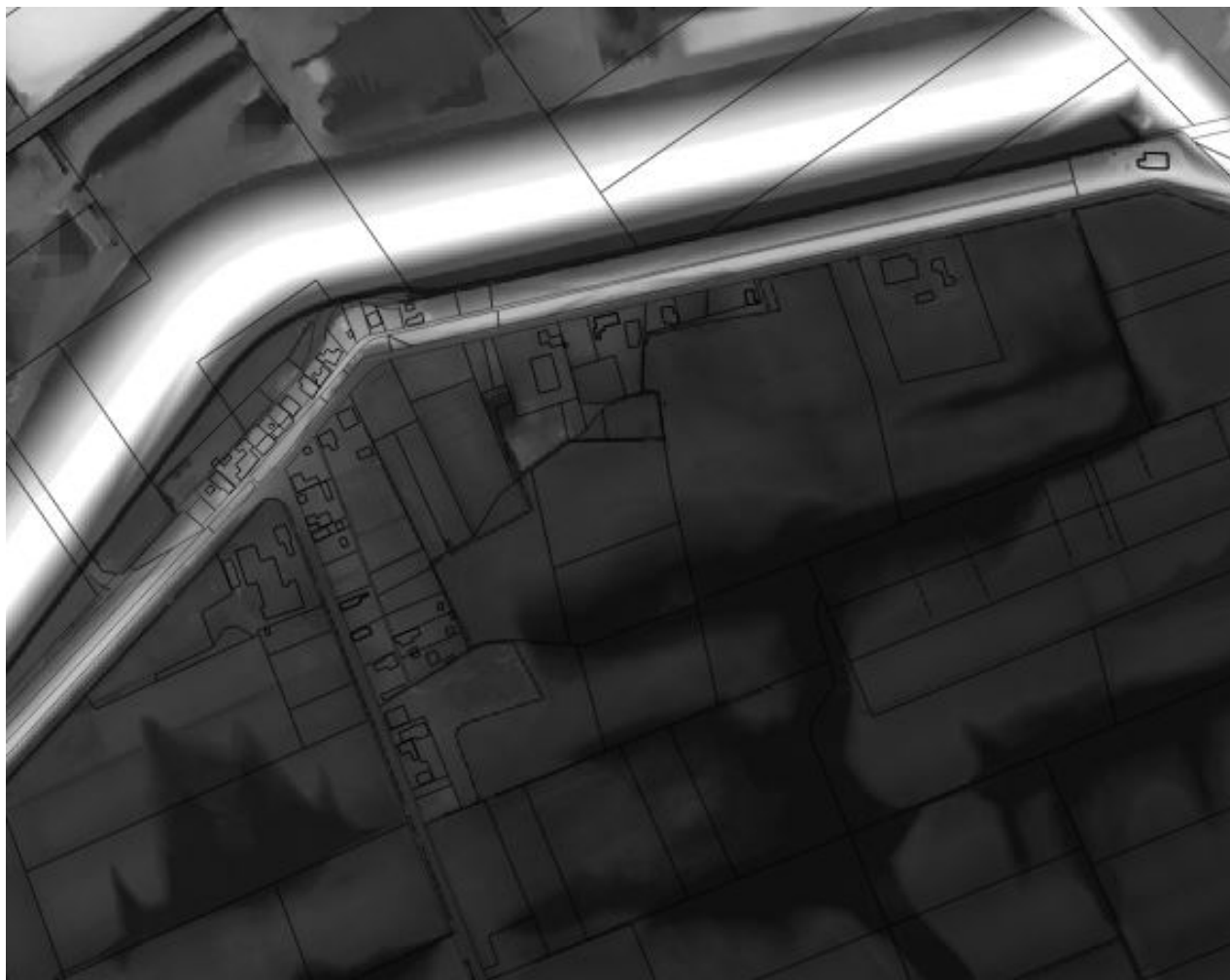
## 5.5. Woon- & Leefkwaliteit

De doelstelling van dit RUP behelst niet het bestemmingsmatig mogelijk maken van een dijklichaam, noodzakelijk in geval de Doelpolder-Noord zou worden ingezet als GGG. Het is echter zo dat de Vlaamse regering hiervoor zou kunnen opteren. Vandaar dat de contour van dit RUP ruim genoeg wordt genomen om hierbinnen een overdruk te voorzien waarin de aanleg van een dijk mogelijk is.

De kostprijs van de dijkaanleg en de nodige rioleringswerken en wegeniswerken werd reeds geraamd in een studie van Arcadis. Deze is in de bijlage te vinden. In deze studie werd ook een analyse gemaakt van de gevolgen voor de grondwaterstand en verzilting bij het inzetten van Doelpolder-Noord als GGG. Traditionele grondgebonden landbouw wordt in dit scenario moeilijk. Er kan wel worden gedacht aan zilte teelten.

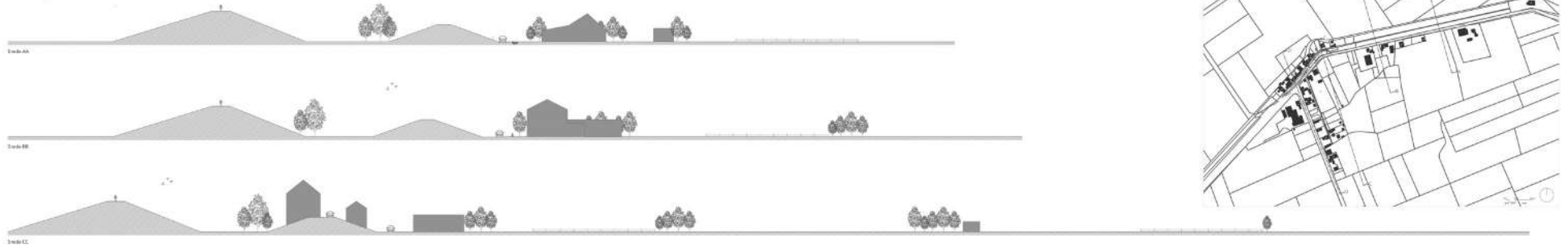
Inzake de beeldkwaliteit merken we op dat een nieuw aan te leggen dijk lang niet zo hoog hoeft te zijn als de Sigmadijk, net ten noorden van het gehucht. Het zou gaan om een dijk van 4 tot 4,5m hoogte t.o.v. het maaiveld in Ouden Doel. Het is met andere woorden zo dat deze dijk 'overkijkbaar' is vanaf de verdieping van de woningen. Daarbij komt dat een wandeling op de dijk een prachtig uitzicht zal bieden op de polder.

We kunnen dus stellen dat de woon- en leefkwaliteit in Ouden Doel blijvend gegarandeerd blijft, met of zonder dijk.

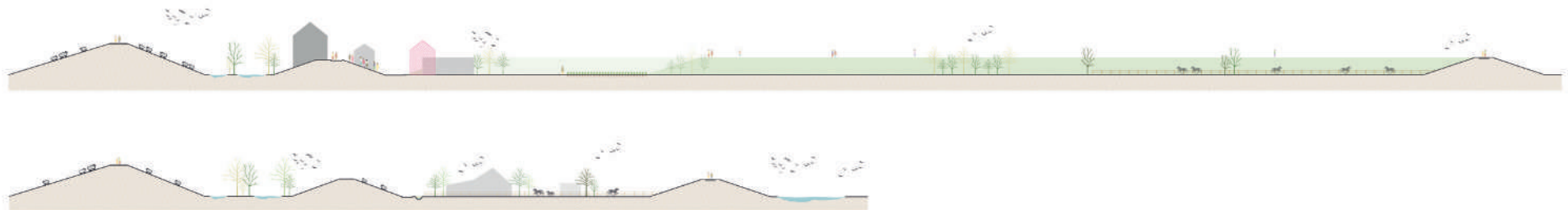


FIGUUR 36: DHMII-1m raster- wit: +10m TAW, zwart +2m TAW

Huidige situatie



FIGUUR 37: snedes huidige situatie



FIGUUR 38: snedes scenario met dijk

## 5.6. *Relatie met het GRS*

Het gemeentebestuur van Beveren is van oordeel dat het RUP niet strijdig is met het gemeentelijk structuurplan. In het GRS is het behoud van Ouden Doel als woonconcentratie voorzien. De woningen die afgebroken zijn en waar nu nieuwbouw voor mogelijk wordt gemaakt stonden er nog toen het GRS werd opgemaakt (definitief vastgesteld in juni 2006 en goedgekeurd door de deputatie dd. 28/09/2006). Hierbij wordt tevens verwezen naar de lopende procedure van ECA waarbij het behoud van Ouden Doel wordt ondersteund.

Bijkomend wordt gesteld dat het RUP als voornaamste doel heeft om de beeldkwaliteitswaarde te versterken door een herstel van de oorspronkelijke structuur van het gehucht.

In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt. Via dit RUP zijn het deze woningen die opnieuw kunnen geïntegreerd worden ter versterking van de erfgoedwaarde en de oorspronkelijke nederzittingsstructuur.

## 5.7. Ruimtebalans

Ten gevolge van het RUP wordt de oorspronkelijke bestemming van het gebied aangepast in overeenstemming met de huidige of toekomstige gebruiksfunctie.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ca 15,3 ha. Op het gewestplan is het plangebied bestemd als havenuitbreidingsgebied met grondkleur agrarisch gebied (gebiedscategorie landbouw). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtebalans.

gewestplan		RUP Ouden Doel	
gebiedscategorie	opp.	gebiedscategorie	opp.
landbouw	152.790 m <sup>2</sup>	wonen	31.156 m <sup>2</sup>
		overig groen	107.510 m <sup>2</sup>

## 5.8. Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Volgende kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 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 is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. 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.

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 nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

# Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (VCRO art. 2.6.4.):

 landbouw --> wonen

Planschade mogelijk:

 landbouw --> overig groen

 contour RUP

 ondergrond GRB dd.: 2020/09/14



De schaal en daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief  
Het register is opgemaakt op basis van RGB ondergrond (versie 202/09/14)





## 5.9. *Op te heffen voorschriften*

Bij de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, worden de bestemmingen en de bijhorende voorschriften van het gewestplan die binnen de begrenzing van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het RUP Ouden Doel.

De voorschriften vullen de stedenbouwkundige verordeningen van de gemeente Beveren aan. De voorschriften van de verordeningen zijn onverminderd van kracht. Indien er een strijdigheid is met de voorschriften van dit RUP, primeren de voorschriften van het RUP.

### 5.9.1. *Gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren*

Het gebied is cfr het gewestplan Sint-Niklaas Lokeren (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen) bestemd als Havenuitbreidingsgebied met grondkleur agrarisch gebied. Volgende voorschriften worden door de opmaak van het RUP opgeheven:

Art 11 van de algemene voorschriften van het Gewestplan luidt: *"De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor*

*intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven."*

Art 2 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan luidt: *"Het gebied dat als **"Havenuitbreidingsgebied"** is aangeduid, kan op initiatief van de staat, de provincie, de gemeente of de vereniging van gemeenten en met de insteming van het Ministerieel Comité voor Vlaamse Aangelegenheden bestemd worden voor de vestiging van industriële bedrijven en voor deaanleg van portuaire installaties. De bestemming kan slechts worden verwezenlijkt nadat zij door ons is vastgesteld ofwel bij toepassing van de wetgeving betreffende economische expansie ofwel in een door ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Zolang de verwezenlijking van die bestemming niet is beslist zoals in het tweede lid is gesteld, mogen in het betrokken gebied slechts werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de door de grondkleur in het gewestplan aangegeven bestemming en die betrekking hebben op de exploitatie van bestaande landbouwbedrijven."*



## 6 Milieueffectenscreening

In het kader van de nieuwe procedure voor de opmaak van RUP's wordt de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure vanaf de startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld.

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen;
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is;
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt.

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden

en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M..

Ouden Doel valt buiten de projectcontour van het complex project en buiten de 'zoekzone voor compensaties poldernatuur en foerageergebied Bruine Kiekendief'. Ouden Doel wordt duidelijk uitgesneden uit de contour van natuurgebied Doelpolder Noord. Het voortbestaan van Ouden Doel wordt op geen enkele manier gehypothekeerd door het complex project. Om deze reden is de impact op de milieueffecten van voorliggend RUP op het complex project hier niet verder meegenomen.

### 6.1. Bepaling van de plicht tot opmaak van een planMER

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10l: Werken inzake kanalisering en ter beperking van overstromingen (flood relief werken); van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 15 ha) op lokaal niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.

Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones,

een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Ouden Doel ligt volledig binnen het volgelrichtlijngedebied "Schorren en Polders van de Beneden-Schelde.

Art.36bis. uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu stelt:

*'Voor de speciale beschermingszones in toepassing van de Vogelrichtlijn worden de gebieden aangewezen die naar aantal en oppervlakte het meest geschikt zijn voor de instandhouding van :*

- *de soorten van bijlage IV van dit decreet;*
- *de niet in bijlage IV van dit decreet genoemde en op het grondgebied van het Vlaamse Gewest geregeld voorkomende trekvogels, waarbij rekening wordt gehouden met hun behoefte aan bescherming ten aanzien van hun broed-, rui-, foerageer- en overwinteringsgebieden en de rustplaatsen in hun trekzones.'*

Art 36.ter. paragraaf 3 uit het decreet van 21 oktober Milieueffecten screening

*'Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, [zonder dat die vergunningsplichtige*

*activiteit of dat plan of programma direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied in de speciale beschermingszone in kwestie] dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.'*

Onderstaande screening van de milieueffecten maakt duidelijk dat via voorliggend RUP er geen betekenisvolle aantasting kan plaatsvinden van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone.

Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin wordt bevestigd dat voor Doelpolder een fasering gepland is. Momenteel draagt Doelpolder-Noord bij aan de instandhoudingsdoelstellingen als weidevogelgebied en een stukje plas/oever en is Doelpolder Midden vnl. van belang als poldergebied voor overwinteraars en doortrekkers. Op termijn wordt zowel Doelpolder-Noord als Midden in rekening gebracht als Gecontroleerd Gereduceerd Getijdengebied (GGG) (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). In dit besluit wordt op geen enkel moment het voortbestaan van Ouden Doel in vraag gesteld, waaruit afgeleid kan worden dat het behoud van de huidige schaal van bewoning geen hypotheek legt op de naastgelegen gebieden.

Het is niet de bedoeling dat het plan een hypotheek legt op het functioneren van de naastgelegen gebieden. Om

dit hard te maken kunnen er bepaalde zaken worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Hoogdynamische activiteiten zullen worden uitgesloten.

## 6.2. *Discipline bodem*

### 6.2.1. *Referentiesituatie*

Het grootste gedeelte van de bodem binnen het plangebied bestaat uit nat zandleem. Aan de zuidelijke en uiterst oostelijke grens van het plangebied komt ook natte klei voor. De bodem in het noordelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit vochtige zware klei. Voorts is de bodem bij de bebouwde percelen en de percelen waar er reeds bebouwing is gesloopt aangeduid als antropogeen.

Het noordelijk gedeelte, waar de Zoetenberm is gelegen, is erosiegevoelig. De overige delen van het plangebied zijn niet erosiegevoelig. De bodem binnen het gehele plangebied is niet infiltratiegevoelig.

### 6.2.2. *Mogelijke effecten*

Vervanging van of uitbreiding aan bestaande gebouwen zal geen aanleiding geven tot het optreden van effecten van bijkomende bodemverdichting of profielverstoring. De bestaande gebouwen bevinden zich in de zones die gekarteerd werden als antropogene bodem. In deze zones is de bodem reeds verstoord door de menselijke activiteiten (o.a. de oprichting van gebouwen).

De tussenliggende op vandaag onbebouwde percelen waren in een recent verleden nog bebouwd. Deze zones zijn op de bodemkaart dan ook aangeduid als antropogeen. De beperkte nieuwe woonontwikkelingen (ca. 6 wooneenheden) zijn dus gesitueerd binnen zones waar de bodem reeds verstoord is door menselijke

activiteit (bouwen en slopen van woningen).

Nieuwe activiteiten die aanleiding kunnen geven tot een aanzienlijk risico op bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn niet voorzien in de visie. Bij eventuele calamiteiten kunnen en moeten onmiddellijk de nodige maatregelen genomen worden om een eventuele verontreiniging ruimtelijk in te perken en zo efficiënt mogelijk te bestrijden. Hierbij dienen de regels van het bodemdecreet en het Vlarebo gerespecteerd te worden. Indien er graafwerken van meer dan 250m<sup>3</sup> zouden nodig zijn dan dient voorafgaandelijk een milieuhygiënisch onderzoek van de bodem plaats te vinden. Ook hier dient de Vlarebo-wetgeving strikt gerespecteerd te worden waardoor noch op de locatie zelf noch op locaties waar eventuele grondoverschotten geborgen worden nieuwe bodemverontreiniging kan ontstaan.

Zoals aangegeven is het grootste gedeelte van het plangebied zelf minder gevoelig voor erosie. Bijkomende verharde oppervlaktes dienen bovendien te voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater waardoor buffering opgelegd wordt ter beperking van overtollige afstroming van hemelwater.

### 6.2.3. *Milderende maatregelen*

Binnen de discipline bodem zullen geen aanzienlijke effecten veroorzaakt worden door het plan. In de visie inzake duurzaam waterbeheer (zie verder discipline water) zijn maatregelen voorzien voor efficiënt beheer en afvoer van overtollig regenwater. Bovendien zullen de wettelijke maatregelen voor bescherming van

de bodem (Vlarem, Vlarebo, ..) van toepassing zijn. Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.

### 6.2.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten met een significante verstoring van de bodem tot gevolg. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.


### Legende

- Antropgeen
- Nat zand
- Vochtig zand
- Droog zand
- Zand-complex
- Nat zand antropogeen
- Vochtig zand antropogeen
- Droog zand antropogeen
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Zandleem-complex
- Natte leem
- Vochtige leem
- Droge leem
- Leem-complexen
- Natte klei
- Vochtige klei
- Droge klei
- Klei-complexen
- Natte zware klei
- Vochtige zware klei
- Zware Klei-complex
- Veen
- Landduin
- Hoge kustduin
- Kustduingrond
- Moeren
- Geul polders
- Poelgrond polders
- Schor polders
- Dekklei polders
- Kreekrug



FIGUUR 39: Bodemkaart (bron: geopunt)

## Legende

 erosiegevoelig



## 6.3. *Discipline water*

### 6.3.1. *Referentiesituatie*

#### **Grondwater**

Geheel het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en aangeduid als zeer kwetsbaar op de grondwaterkwetsbaarheidskaart.

De bodem is niet infiltratiegevoelig. Het grootste gedeelte van de bodem bestaat dan ook uit nat zandleem.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermingszones van grondwaterwinningen gelegen.

#### **Oppervlaktewater**

Ouden Doel is gelegen binnen het bekken van de Benedenschelde.

Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het gebied die werden opgenomen in de Vlaamse Hydrografische Atlas. Doorheen het Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder loopt een waterloop van tweede categorie. Deze mondt via de Prospersluis uit in de Schelde.

Geheel Ouden Doel is op de watertoetskaart aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

#### **Afvalwater**

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). Het grootste gedeelte van de bebouwde omgeving binnen het plangebied behoort tot het collectief te optimaliseren buitengebied. Enkel de bebouwing in het uiterste oosten is individueel te optimaliseren.

### 6.3.2. *Mogelijke effecten*

Ondergrondse constructies zoals funderingen en kelders zullen mogelijk zijn binnen het RUP. Gezien de zeer beperkte bijkomende bouwmogelijkheden en dus de eerder beperkte omvang van deze ondergrondse constructies, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Op percelen waar er voorheen reeds bebouwing aanwezig was worden er bouwmogelijkheden voorzien. De geldende regelgeving, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Wat afvalwater betreft, blijkt dat het plangebied niet is aangeduid op de zoneringsplannen van de VMM. Dit betekent dat een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie zal voorzien moeten worden of dat er afspraken met de rioolbeheerder gemaakt moeten worden over een

eventuele aansluiting.

### 6.3.3. *Milderende maatregelen*

Er wordt voorzien in een collectieve zuivering van het afvalwater en een verbeterde afvoer van oppervlaktewater. Voorts worden er geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.3.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten met mogelijke verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater als gevolg en een stijging van de hoeveelheid afvalwater. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.



### Legende

- zeer gevoelig
- matig gevoelig
- weinig gevoelig



FIGUUR 40: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt)




### Legende

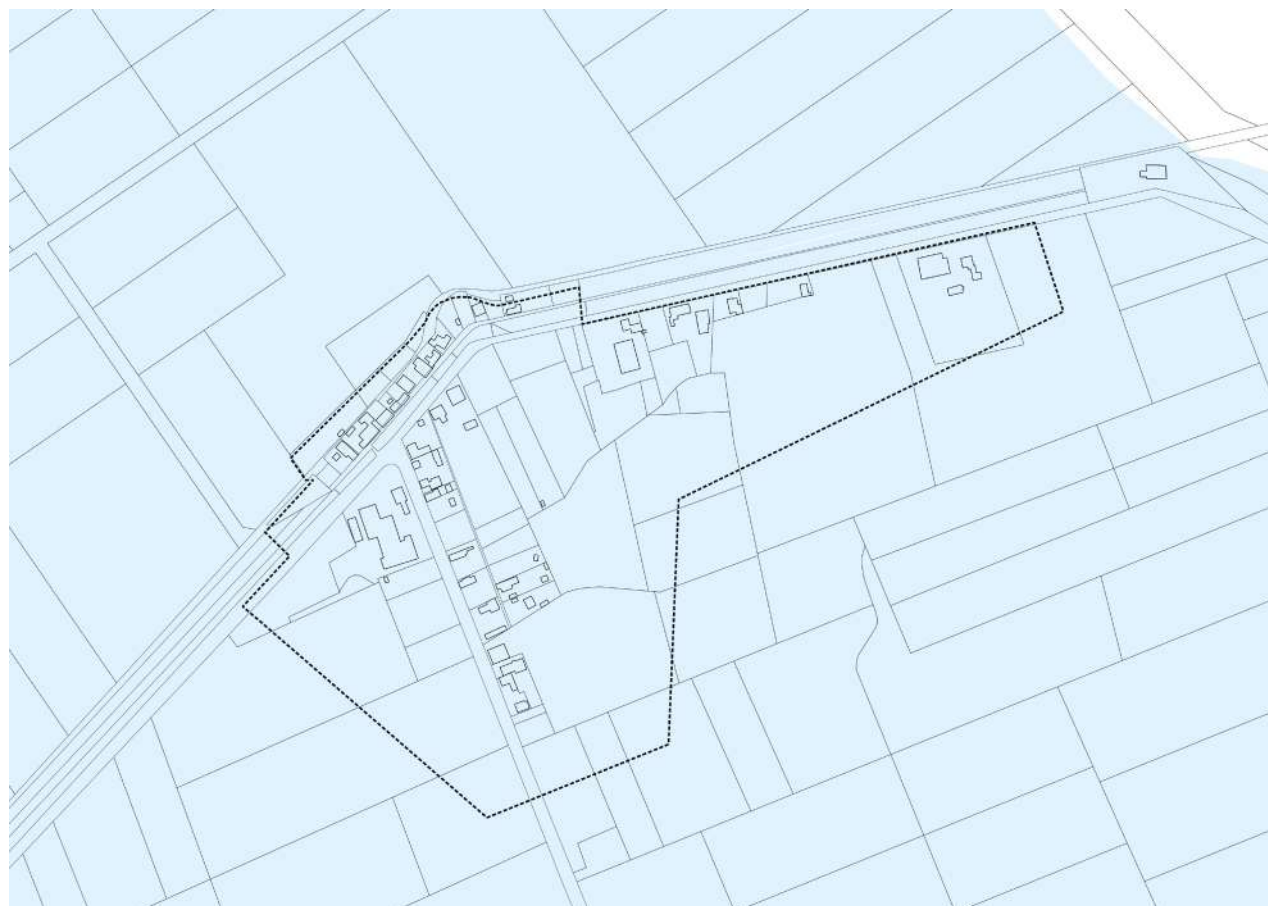
- infiltratiegevoelig



FIGUUR 41: Infiltratiegevoelige gebieden (bron: geopunt)

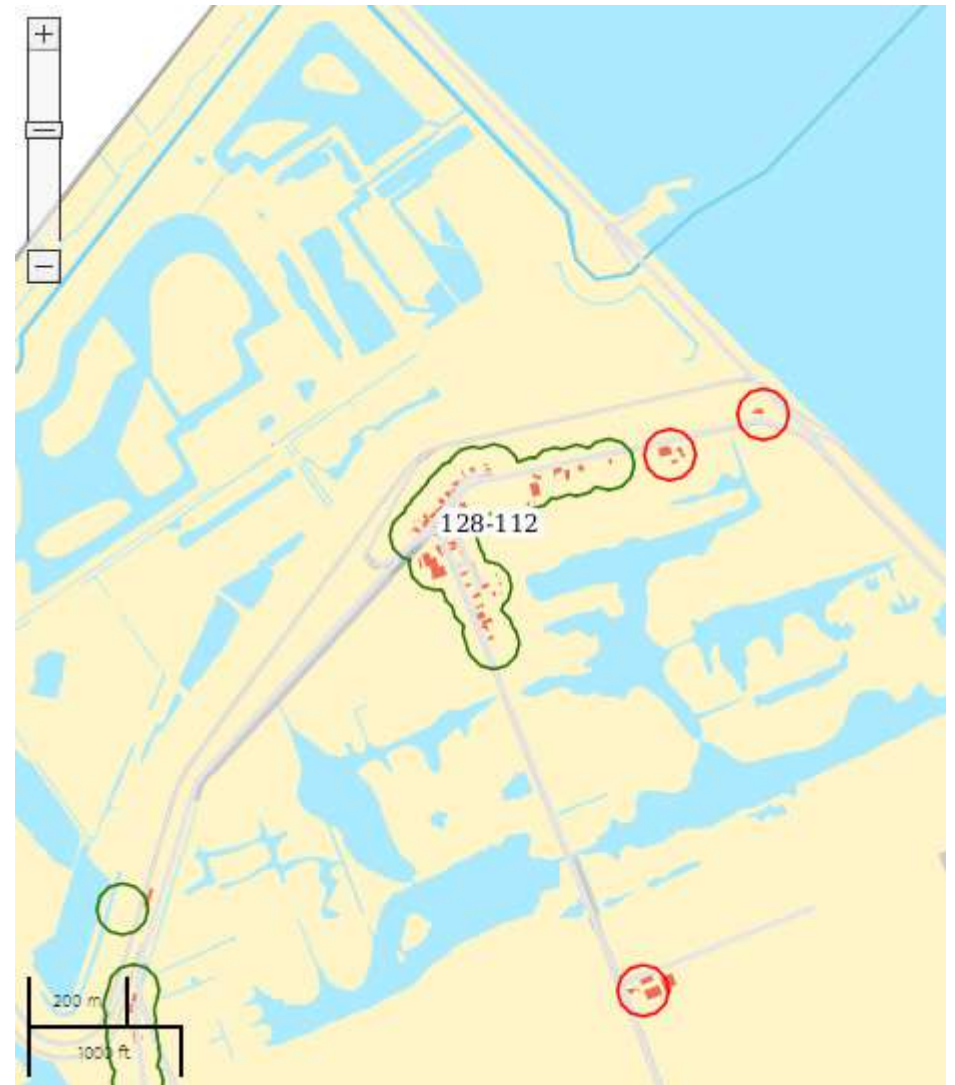
## Legende

-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig
-  waterloop (gecategoriseerd)



FIGUUR 42: Overstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt)

- Collectief  
 geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief  
 te optimaliseren buitengebied
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - IBA - aanwezig
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - IBA - gepland
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - gesloten opvangsysteem  
 - aanwezig
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - gesloten opvangsysteem  
 - gepland



FIGUUR 43: Zoneringsplannen VMM (bron: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>)

## 6.4. *Discipline biodiversiteit*

### 6.4.1. *Referentiesituatie*

Het grootste gedeelte van het plangebied is aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het gaat hierbij om niet bebouwde percelen, die deel uitmaken van het weilandcomplex met veel sloten en microreliëf (het natuurgebied Doelpolder Noord).

Ten westen van de Oostlangeweg is de bomenrij van wilg aangeduid als biologisch waardevol. Ook ten zuiden van de Zoetenberm is er een bomenrij van wilg aangeduid als biologisch waardevol.

De dijk is tevens aangeduid als biologisch waardevol. Op de 'oude' Zoetenberm gaat het om soortenarm permanent cultuurgrasland. Zowel ten oosten als ten westen van Ouden Doel. Bij de nieuw aangelegde dijk gaat het om ruigte en pioniersvegetatie.

Het plangebied grenst aan het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Meer bepaald de Grote Eenheid Natuur (GEN) 'Slikken en schorren langsheen de Schelde'. De grens van dit gebied wordt gevormd door het dijklichaam rond het Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder. Doelpolder-Noord, inclusief Ouden Doel maakt geen deel meer uit van het VEN omwille van de vernietiging van het RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen' door de Raad van State.

Het plangebied maakt deel uit van het volgelrichtlijng gebied 'Schorren en Polders van de Beneden-Schelde'.

Het habitatrictlijng gebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' grenst in de noordoostelijke hoek net niet aan het plangebied.

### 6.4.2. *Mogelijke effecten*

Het RUP beoogt een bestemmingswijziging waarbij er wordt gezorgd voor rechtszekerheid van de bestaande vergunde bebouwing en de krijtlijnen worden vastgelegd voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de aard van het planvoornemen (woningen en voorzieningen voor lokale behoeften) worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de beschermingszones. Het planvoornemen houdt immers geen wijzigingen in ten opzichte van het verleden. De woningen blijven behouden en slechts beperkt herbouwd waar voorheen een woning stond. Bebouwing en infrastructuur o.a. in functie van waterzuivering wordt toegelaten, voor zover deze de natuurlijke kenmerken van het vogelrichtlijng gebied niet aantasten (overeenkomstig artikel 6, derde lid van de habitatrictlijn (richtlijn 92/43/EEG)). De percelen zonder bouw mogelijkheden krijgen een open ruimte bestemming waarbij de natuur ontwikkelingslansen krijgt. De bebouwde en mogelijk te bebouwen percelen worden bestemd in functie van wonen en lokale voorzieningen. De opmaak van een (voortoets) passende beoordeling of (verscherpte) natuurtoets wordt niet nodig geacht. Via dit planinitiatief wensen we geen hypotheek te leggen op het functioneren van naastliggende gebieden met natuurwaarden. Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten.

Het is zo, zoals door het Agentschap Natuur & Bos ook gesteld, dat de ontwikkelingsperspectieven als gevolg

van de bestemmingswijziging niet in de mate zullen wijzigen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen zouden gehypothekeerd worden. Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin wordt bevestigd dat voor Doelpolder een fasering gepland is. Momenteel draagt Doelpolder-Noord bij aan de instandhoudingsdoelstellingen als weidevogelgebied en een stukje plas/oever en is Doelpolder Midden vnl. van belang als poldergebied voor overwinteraars en doortrekkers. Op termijn wordt zowel Doelpolder-Noord als Midden in rekening gebracht als Gecontroleerd Gereduceerd Getijdengebied (GGG) (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). In dit besluit wordt op geen enkel moment het voortbestaan van Ouden Doel in vraag gesteld, waaruit afgeleid kan worden dat het behoud van de huidige schaal van bewoning geen hypotheek legt op de naastgelegen gebieden.

Dit plan heeft geen significante impact op de natuurdoelstellingen als gevolg. In tegendeel: er komt een soort bouwvrije 'afstandsbuffer' tot het gebied Doelpolder-Noord en ook de waterhuishouding wordt verbeterd. De eventuele natuurcompensatie die nodig is voor de aanleg van de dijk, zit vervat in het ruimere dossier van de aanleg van GGG en is dus een taak voor die bevoegde overheid.

## Legende



m: biologisch minder waardevol

mw: complex van biologisch minder waardevolle elementen en waardevolle elementen

mwz: complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

mz: complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen

w: biologisch waardevol

wz: complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

z: biologisch zeer waardevol



FIGUUR 44: Biologische waarderingskaart, versie 2 (bron: geopunt)

### 6.4.3. *Milderende maatregelen*

Er worden enkel bijkomende bouwmogelijkheden voorzien binnen de bestaande bebouwde kern. De natuurlijke kenmerken van het vogelrichtlijngebied mogen niet worden aangetast. In tegendeel is het de bedoeling de natuur ontwikkelingskansen te geven buiten de bebouwde percelen van Ouden Doel. Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.

### 6.4.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor bepaalde natuurwaarden dreigen verloren te gaan. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## 6.5. *Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie*

### 6.5.1. *Referentiesituatie*

#### **Landschapsatlas**

Het plangebied is binnen de relictzone 'Scheldepolders Beveren en de Scheldeschorren' gelegen. De historische waarde van de Doelpolder wordt als volgt omschreven: 'Doelpolder : percelering volgens Ferraris, wegenpatroon herkenbaar, perceelsranden wel verdwenen.' De Doelpolder wordt gekenmerkt door grote blokkige en strookvormige percelen (<http://onroenderfgoed.github.io/la2001/relictzones/R40033.html>).

Het noordelijk gedeelte van het plangebied, zijnde de Zoetenberm en met dijkwoningen, is gelegen binnen de ankerplaats 'Brakwaterschorren langs de Schelde ten noorden van Antwerpen'. Het gebied wordt omschreven als een esthetisch waardevolle 'groene' enclave binnen de industrie en infrastructuur van de haven en heeft een open en natuurlijk karakter. Binnen het gebied zijn er kleine bebouwingskernen te vinden, waaronder Ouden Doel. (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135063>)

#### **Bouwkundig erfgoed**

Een dorpswoning langs de Zoetenberm ten oosten van de kern (Zoetenberm 17) is aangeduid als bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/86518>).

De hoevesite aan de Oostlangeweg 1 (Reinaerthoeve) is ook opgenomen als bouwkundig erfgoed. Het gaat om een hoeve met losse bestanddelen (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/89366>).

### 6.5.2. *Mogelijke effecten*

Het doel van het RUP is om de bestaande erfgoedwaarden te versterken. Er zullen voorschriften worden opgenomen inzake de bouwmogelijkheden waarbij deze doelstelling wordt gegarandeerd. Ook voorschriften die betrekking hebben op de publieke ruimte zullen hier voor zorgen.

### 6.5.3. *Milderende maatregelen*

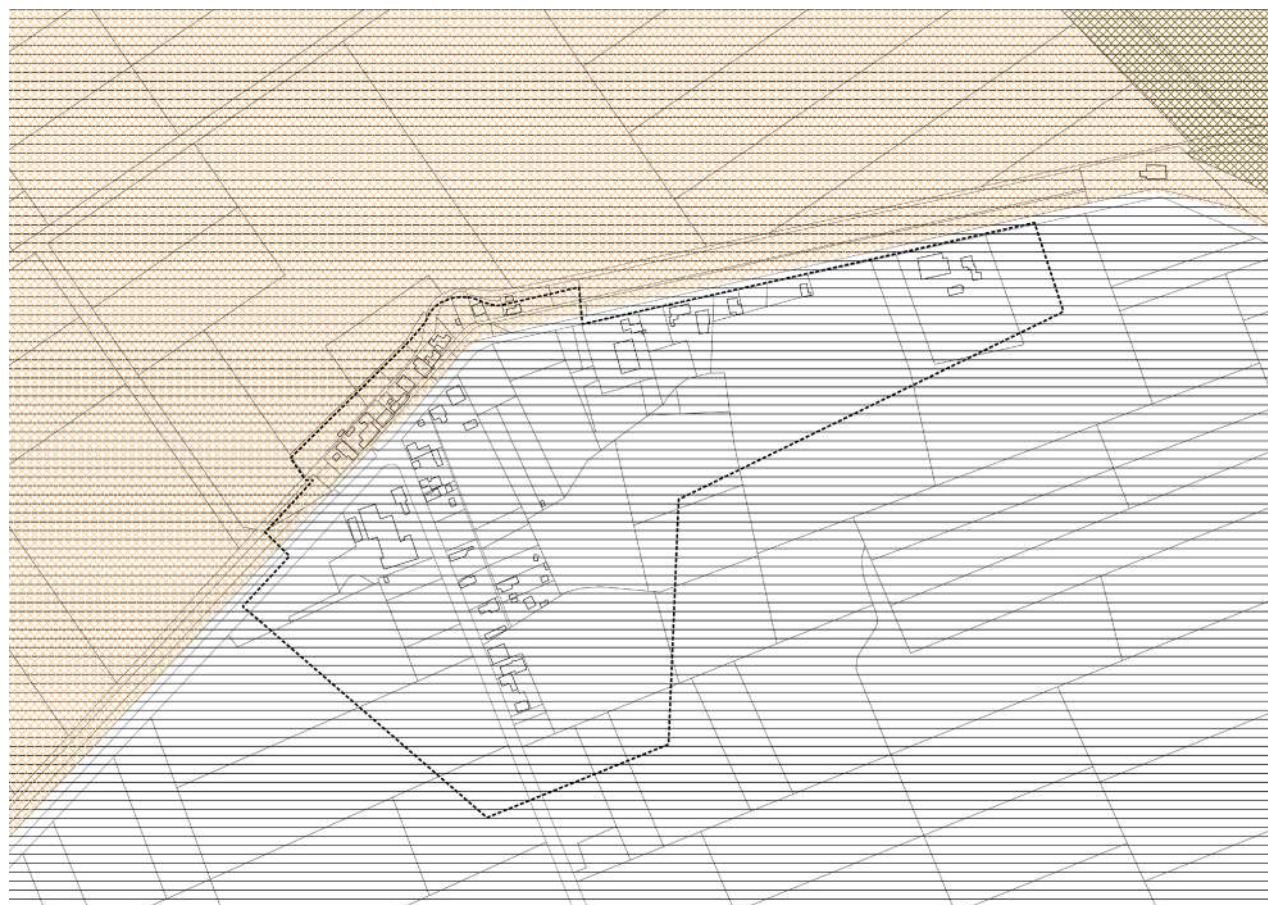
Bijkomende maatregelen naast deze die al in het RUP werden genomen, worden niet nodig geacht.

### 6.5.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor Ouden Doel en bijhorende erfgoedwaarden verdwijnt. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## Legende

- ile\_la\_ankerplaats
- relictzone
- beschermd landschap



FIGUUR 45: Landschapsatlas (bron: geopunt)

## 6.6. Discipline lucht

### 6.6.1. Referentiesituatie

Omwille van de nabijheid van de stad Antwerpen en de Antwerpse haven is de luchtkwaliteit binnen het plangebied slechter dan elders in het buitengebied van Vlaanderen. Dit heeft te maken met de nabijheid van milieubelastende industrie en drukke verkeersassen.

### 6.6.2. Mogelijke effecten

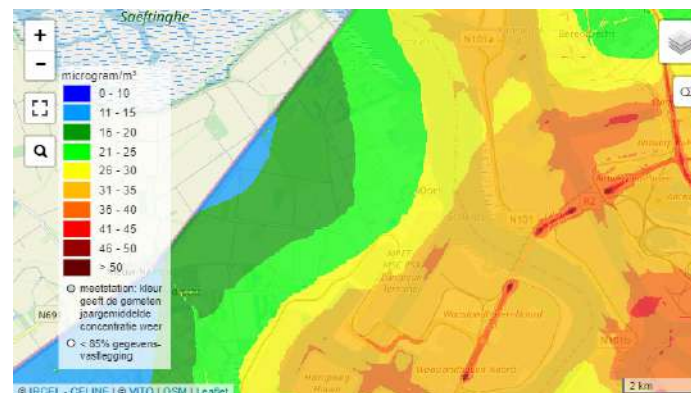
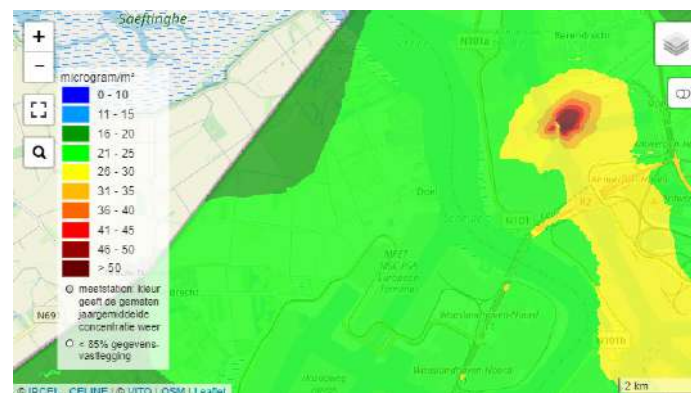
Het plan voorziet niet in de aanleg van wegen, noch wordt er luchtvervuilende industrie voorzien. Er zijn dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de luchtkwaliteit denkbaar.

### 6.6.3. Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.6.4. Nulalternatief

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor de luchtkwaliteit mogelijk daalt. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.



FIGUUR 46: Fijn stof PM<sub>10</sub>, fijn stof PM<sub>2,5</sub> en Stikstofdioxide concentraties (bron: <http://www.vmm.be/data/luchtkwaliteit-in-je-eigen-omgeving>)



## 6.7. *Discipline geluid*

### 6.7.1. *Referentiesituatie*

Er zijn geen geluidsbronnen in de omgeving aanwezig die het geluidsklimaat binnen het plangebied beïnvloeden. De dichtstbijzijnde bron van geluidshinder is de R2 doorheen de Waaslandhaven.

### 6.7.2. *Mogelijke effecten*

De bestaande bedrijvigheid binnen het dorp wordt bestendig. Dit gaat onder andere om een b&b. Lokale voorzieningen op schaal van het dorp kunnen ook een plek krijgen. Het PolderMAS en/of de Reinaerthoeve kan worden uitgebouwd in functie van horeca en/of recreatie. Deze ontwikkelingen zorgen voor een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. Dit kan, occasioneel, een vorm van beperkte geluidshinder betekenen voor het gehucht. Dit wordt echter niet aanzien als abnormale hinder die de leefkwaliteit zou beïnvloeden.

### 6.7.3. *Milderende maatregelen*

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.7.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief

gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor er mogelijk geluidshinder wordt veroorzaakt. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## 6.8. *Discipline mens*

### 6.8.1. *Referentiesituatie*

#### **Ruimtelijke aspecten**

De huidige bestemming van het plangebied wordt bepaald door het gewestplan. Geheel het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Het gaat om een overdruk op de agrarische bestemming. Het komt er op neer dat alle functies in het dorp zonevremd zijn behalve agrarische activiteiten.

#### **Mobiliteit**

In het mobiliteitsplan van Beveren (goedgekeurd door de gemeenteraad op 15/12/2015) wordt Nieuw-Arenbergstraat – Muggenhoek – Polderdijk – Zoetenberm aangeduid als langeafstandsfietsroute tussen Kieldrecht en Ouden Doel.

De recreatieve fietsroute, de polderroute, start aan de infokeet Hedwige-Prosper en gaat door Ouden Doel, Doel, Kieldrecht, Emmadorp in Nederland en Prosper.

Er zijn geen bushaltes aanwezig. In het mobiliteitsplan van Beveren wordt er geopperd om op lange termijn een belbussysteem te voorzien in het noordelijk poldergebied (p.85).

De N451 tussen Kieldrecht en Doel wordt in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale weg II.

### 6.8.2. *Mogelijke effecten*

#### **Ruimtelijke aspecten**

Indien er geen planinitiatief wordt genomen blijft het gehele dorp zonevremd en blijft de overdruk 'havenuitbreidingsgebied'. Het RUP zorgt voor rechtszekerheid van de bestaande vergunde bebouwing en legt de krijtlijnen vast voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden.

#### **Mobiliteit**

Door bijkomende logiesmogelijkheden te voorzien zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Dit kan, occasioneel, een vorm van beperkte hinder betekenen voor het gehucht. Dit wordt echter niet aanzien als abnormale hinder die de leefkwaliteit zou beïnvloeden.

### 6.8.3. *Milderende maatregelen*

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

#### 6.8.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor de functies en woningen in het dorp verdwijnen en er mogelijk mobiliteitshinder wordt gegenereerd. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

#### 6.9. *Leemten in de kennis*

Omdat het planproces zich nog in het stadium van de startnota bevindt zijn er nog geen concrete stedenbouwkundige voorschriften en nog geen verordenend grafisch plan. De milieueffectbeoordeling werd uitgevoerd op basis van de visie en de concepten die de basis vormen voor het nog op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze leemte in de kennis is echter niet van die aard dat dit aanleiding zou kunnen geven aan een ander beoordeling van de milieueffecten. De conclusie blijft dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zijn ten gevolge van de realisatie van de gewenste ontwikkelingen.

#### 6.10. *Grensoverschrijdende effecten*

Gezien de kleinschaligheid van de voorziene planonderdelen en de afwezigheid van aanzienlijk negatieve effecten kan besloten worden dat er geen grensoverschrijdende effecten zullen optreden.

#### 6.11. *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkelingen geen aanzienlijke milieueffecten met zich zullen meebrengen. De voorziene ontwikkelingen zullen wel een aantal positieve effecten met zich meebrengen omwille van de specifieke concepten gericht op het behouden van de waardevolle elementen, het versterken van de identiteit, het duurzaam waterbeheer.

Het beoogde plan valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet. De uitvoering van het plan zal geen aanzienlijk negatieve milieueffecten met zich meebrengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

## 7 Watertoets

Ouden Doel is gelegen binnen het bekken van de Benedenschelde. Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het gebied die werden opgenomen in de Vlaamse Hydrografische Atlas. Doorheen het Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder loopt een waterloop van tweede categorie. Deze mondt via de Prospersluis uit in de Schelde. Geheel Ouden Doel is op de watertoetskaart aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.

Ondergrondse constructies zoals funderingen en kelders zullen mogelijk zijn binnen het RUP. Gezien de zeer beperkte bijkomende bouwmogelijkheden en dus de eerder beperkte omvang van deze ondergrondse constructies, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Op percelen waar er voorheen reeds bebouwing aanwezig was worden er bouwmogelijkheden voorzien. De geldende regelgeving, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Wat afvalwater betreft, blijkt dat het plangebied niet is aangeduid op de zoneringsplannen van de VMM. Dit betekent dat een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie

zal voorzien moeten worden of dat er afspraken met de rioolbeheerder gemaakt moeten worden over een eventuele aansluiting.

Eveneens moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied worden voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

De in het RUP voorgestelde ingrepen zullen geen vernoemenswaardige invloed uitoefenen op de waterhuishouding door de beperkte oppervlakte, de verplichte acties i.k.v. de hemelwaterverordening en de eventuele flankerende maatregelen. Mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

## 8 *Tragewegentoets*

De bestaande wegnis van Ouden Doel is integraal opgenomen in de atlas der buurtwegen. Het gaat zowel om de verharde wegnis (de Zoetenberm en de Oostlangeweg) als de onverharde weg, Ouden Doel-Kleinstraatje, parallel aan de Oostlangeweg.

- Ouden doel-dijk (sentier nr. 32)
- Zoetenberm (chemin nr. 8)
- Oudendoel kleinstraatje (chemin nr. 20)
- Oostlangeweg (chemin nr. 14)

Voorgenoemde buurtwegen blijven in het RUP behouden. Er kan geacht worden dat het RUP geen relevante invloed uitoefent op de buurtwegen en voor een verdere uitbouw van de mobiliteit voor actieve weggebruikers zorgt

## 9 Natuurtoets

Het RUP beoogt een bestemmingswijziging waarbij er wordt gezorgd voor rechtszekerheid van de bestaande vergunde bebouwing en de krijtlijnen worden vastgelegd voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de aard van het planvoornemen (woningen en voorzieningen voor lokale behoeften) worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de beschermingszones. Het planvoornemen houdt immers geen wijzigingen in ten opzichte van het verleden. De woningen blijven behouden en slechts beperkt herbouwd waar voorheen een woning stond. Bebouwing en infrastructuur o.a. in functie van waterzuivering wordt toegelaten, voor zover deze de natuurlijke kenmerken van het vogelrichtlijngebied niet aantasten (overeenkomstig artikel 6, derde lid van de habitatrichtlijn (richtlijn 92/43/EEG)). De percelen zonder bouwmogelijkheden krijgen een open ruimte bestemming waarbij de natuur ontwikkelingslansen krijgt. De bebouwde en mogelijk te bebouwen percelen worden bestemd in functie van wonen en lokale voorzieningen. De opmaak van een (voortoets) passende beoordeling of (verscherpte) natuurtoets wordt niet nodig geacht. Via dit planinitiatief wensen we geen hypotheek te leggen op het functioneren van naastliggende gebieden met natuurwaarden. Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten.

Het is zo, zoals door het Agentschap Natuur & Bos ook gesteld, dat de ontwikkelingsperspectieven als gevolg van de bestemmingswijziging niet in de mate zullen wijzigen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen zouden gehypothekeerd worden. Hierbij wordt

tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin wordt bevestigd dat voor Doelpolder een fasering gepland is. Momenteel draagt Doelpolder-Noord bij aan de instandhoudingsdoelstellingen als weidevogelgebied en een stukje plas/oever en is Doelpolder Midden vnl. van belang als poldergebied voor overwinteraars en doortrekkers. Op termijn wordt zowel Doelpolder-Noord als Midden in rekening gebracht als Gecontroleerd Gereduceerd Getijdengebied (GGG) (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). In dit besluit wordt op geen enkel moment het voortbestaan van Ouden Doel in vraag gesteld, waaruit afgeleid kan worden dat het behoud van de huidige schaal van bewoning geen hypotheek legt op de naastgelegen gebieden.

Dit plan heeft geen significante impact op de natuurdoelstellingen als gevolg. In tegendeel: er komt een soort bouwvrije 'afstandsbuffer' tot het gebied Doelpolder-Noord en ook de waterhuishouding wordt verbeterd. De eventuele natuurcompensatie die nodig is voor de aanleg van de dijk, zit vervat in het ruimere dossier van de aanleg van GGG en is dus een taak voor die bevoegde overheid.

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1240) uitgevoerd. en advies verleend door het team externe veiligheid op datum van 25/06/2020:

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen.
- Het voorgenomen plan staat het oprichten van Seveso-inrichtingen niet toe.
- Het plangebied omvat een aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name "gebied met woonfunctie".

Het plangebied van het RUP betreft de bebouwde kern van Ouden Doel, dat huidig reeds een 40-tal inwoners telt (ca. 22 woningen, waarvan 20 bewoond). Meer bepaald wenst men met het RUP de huidige bestemming van Ouden Doel als havenuitbreidingsgebied te vervangen door een woonbestemming. Het betreft hier een bestemming van de reeds bestaande woningen.

Daarnaast wenst men de mogelijkheid te voorzien om logiesmogelijkheden en andere toeristisch-recreatieve voorzieningen toe te laten. Onder deze activiteiten wordt kleinschalig verblijfs-toerisme, zoals B&B's, kleinschalige café of eetgelegenheden en wandel- en fietsrecreatie verstaan. Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten. Op basis van deze informatie gaat het Team Externe Veiligheid er vanuit dat deze activiteiten niet vallen onder het aandachtsgebied "door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, inclusief recreatiegebieden"<sup>4</sup>.

Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone van

5 Seveso-inrichtingen, namelijk:

- Electrabel Kerncentrale Doel, een lagedrempel Seveso-inrichting (op ca. 1 km van het plangebied),
- BASF Antwerpen, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 3 km van het plangebied),
- Inovyn Manufacturing Belgium, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 3,5 km van het plangebied),
- Oiltanking Stolthaven Antwerp, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 4,4 km van het plangebied),
- Evonik Antwerpen, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 4,8 km van het plangebied).

Bij de opmaak van veiligheidsrapporten dient rekening gehouden te worden met alle gebieden met woonfunctie. De huidig reeds bestaande woningen in het gehucht Ouden Doel, vallen reeds onder de definitie van gebied met woonfunctie, het betreft namelijk een groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigenings-plannen opgenomen wooneenheden, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Het omvormen van dit gebied naar een woongebied betreft in deze een bestemming van een reeds bestaande situatie.

Op basis van de informatie die huidig opgenomen is in de veiligheidsrapporten van de Seveso-inrichtingen heeft het Team Externe Veiligheid voldoende zicht op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het voorgenomen plan, waaronder de aanwezigheid van het woongebied, inclusief de 6 bijkomende woningen en inclusief de voorziene kleinschalige, toeristische

activiteiten, te verzoenen is met de aanwezige Seveso-inrichtingen.

*Het Team Externe Veiligheid wenst er wel op te wijzen dat het behouden van dit gehucht (als "zone-vreemde woningcluster" of als woongebied) mogelijks in de toekomst wel beperkingen kan opleggen aan de uitbreiding van het havengebied, meer bepaald bij de inplanting van toekomstige Seveso-inrichtingen of uitbreidingen van bestaande Seveso-inrichtingen in de buurt. Seveso-inrichtingen dienen namelijk re-kening te houden met de in Vlaanderen geldende risicocriteria en meer specifiek met het criterium dat er binnen de isorisicocontour van 10-6/jaar geen gebieden met woonfunctie gelegen mogen zijn en het groepsrisicocriterium waarbij de populatie in de omgeving van een Seveso-inrichting in rekening dient te worden gebracht. Elke Seveso-inrichting dient in dit opzicht rekening te houden met de aanwezigheid van het gehucht "Ouden Doel". In het kader van een omgevingsvergunningaanvraag van een Seveso-inrichting zal de Seveso-inrichting zijn risicocontouren dienen te toetsen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Via deze toetsing moet opgevolgd worden dat de 10-6/ij isorisicocontour van de Seveso-inrichting buiten het gedefinieerde gebied met woonfunctie blijft en het groepsrisicocriterium niet wordt overschreden.*

Op basis van voorgaande verwacht het Team Externe Veiligheid voor de huidig aanwezige Seveso-inrichtingen geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP 'Ouden Doel' **geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.**



# PROCESNOTA RUP OUDEN DOEL



## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon: Hans De Bock  
tel.: 03 750 16 26

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Hans De Bock,  
Boris Huyghebaert, Arnout De Waele en Gertjan Lebrun.

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00021\_00001

### Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be


## FORMELE PROCEDURE

- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18 tem 22/03/2019
- Beslissing geen plan-MER nodig 08/11/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- Goedkeuring scopingsnota 2 door college op 8 juni 2020
- Beslissing geen plan-MER nodig 13/07/2020 op basis van scopingsnota versie 2
- Beslissing geen RvR (20/07/2020) op basis van toets 25/06/2020
- Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad dd. 29/06/2021
- Openbaar onderzoek (60 dagen) liep van 28/07/2021 tot 25/09/2021
- Definitieve vaststelling door de gemeenteraad dd. 14/12/2021

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **29/06/2021**

Wnr. algemeen directeur

de voorzitter



Iris Raemdonck

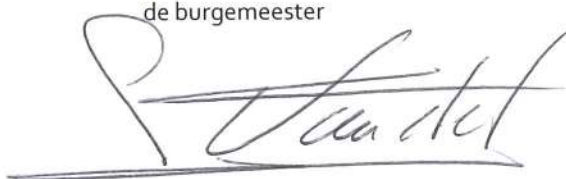
Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **28/07/2021** tot en met **25/09/2021**

Algemeen directeur

de burgemeester



Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **14/12/2021**

Algemeen directeur

de voorzitter



Jo Van Duyse

Veerle Vincke



Arnout De Waele

Erkend ruimtelijke planner

## PROCESNOTA

<b>1</b>	<b>Opzet</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Planningsproces</b>	<b>7</b>
	2.1. <i>Vijf fasen</i>	7
	2.2. <i>Agenda RUP-procedure</i>	9
<b>3</b>	<b>Betrokken actoren en belanghebbenden</b>	<b>10</b>
	3.1. <i>Te betrekken actoren</i>	10
	3.2. <i>Reeds betrokken actoren</i>	11
<b>4</b>	<b>Participatie en informatieverstrekking</b>	<b>12</b>
	4.1. <i>Organisatie publieke raadpleging startnota</i>	12
	4.2. <i>Organisatie openbaar onderzoek</i>	12



# 1 Opzet

De voorliggende **procesnota** hoort bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) '**Ouden Doel**' en moet samen gelezen worden met de andere onderdelen van dit GRUP:

- **startnota**
- **scopingnota**
- **toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften**
- **kaartmateriaal**

De procesnota beschrijft het volledige verloop van het planningsproces. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces kan worden aangevuld. De procesnota geeft aan hoe het proces zal verlopen en beantwoordt volgende vragen:

- Hoe verloopt het planningsproces?
- Welke actoren worden betrokken?
- Op welke wijze verloopt de informatieverstrekking en participatie?
- Op welke manier wordt omgegaan met de resultaten van deze participatie?

## 2 Planningsproces

Aanpassingen aan de procesnota worden op de website van de gemeente Beveren ter beschikking gesteld.

- versie i.f.v. de 2de scopingnota: 20/05/2020

### 2.1. Vijf fasen

Het planningsproces van een RUP bestaat uit vijf fasen, die telkens gelinkt zijn aan een document:

- Fase 1: startnota
- Fase 2: scopingnota
- Fase 3: voorontwerp RUP
- Fase 4: ontwerp RUP
- Fase 5: definitief RUP

#### Fase 1: startnota

Met de goedkeuring van de startnota door het college van burgemeester en schepenen gaat het planproces van start. In de startnota staat alle inhoudelijke informatie over het planproces. De startnota geeft aan over welk gebied het gaat en wat de doelstellingen zijn.

De mogelijke milieueffecten worden gescreend en beoordeeld.

- Discipline bodem
- Discipline water
- Discipline biodiversiteit
- Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie
- Discipline lucht
- Discipline geluid
- Discipline mens

In de startnota komen ook een aantal verplichte onderdelen voor zoals de omschrijving van de juridische context en de relatie met de ruimtelijke structuurplannen en andere beleidsplannen.

Over deze nota wordt een publieke raadpleging en een adviesrond gehouden. In deze fase is er inspraak mogelijk.

#### Fase 2: scopingnota (huidige fase)

In de tweede fase wordt de startnota herwerkt naar een scopingnota. Deze scopingnota bouwt verder op de startnota en geeft weer hoe wordt omgegaan met de adviezen en inspraakreacties uit de publieke raadpleging van de startnota.

De scopingnota omschrijft alle aspecten en effecten die onderzocht gaan worden in het verdere planproces.

De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze scopingnota vormt de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces. Op basis van de eerste scopingnota werd reeds ontheffing bekomen voor de opmaak van een plan MER. De planopties kunnen behouden blijven, er werden milderende maatregelen geformuleerd als aandachtspunten i.f.v. de uitwerking van het voorontwerp.

#### Fase 3: voorontwerp RUP

In de derde fase wordt het plan verder en concreter uitgewerkt op basis van het gevoerde onderzoek. Er wordt een voorstel van RUP opgemaakt.

Over dit voorontwerp worden adviezen gevraagd aan de betrokken instanties.

#### Fase 4: ontwerp RUP

Naar aanleiding van de adviesronde over het voorontwerp RUP en eventueel het ontwerp plan-MER wordt het RUP verder herwerkt en afgewerkt. De gemeenteraad stelt het ontwerp RUP voorlopig vast en er wordt een openbaar onderzoek gehouden over het RUP. Tijdens dit openbaar onderzoek kan iedereen bezwaren, opmerkingen of suggesties formuleren. Deze worden behandeld door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

De GECORO kan op basis hiervan wijzigingen suggereren



opmaak startnota en procesnota door planteam

verwerking inspraak en adviezen door planteam

voorstel RUP door planteam

voorlopige vaststelling RUP door overheid

definitieve vaststelling RUP door overheid na verwerking resultaten openbaar onderzoek

**Adviesinstanties & andere bestuursniveaus**

adviesronde

plenaire vergadering of schriftelijk advies

**Burgers/actoren**

60 dagen publieke raadpleging inspraak / participatie verzameld door het planteam

60 dagen openbaar onderzoek

**Communicatie**

website, kranten, aanplakking, Belgisch Staatsblad

website

website

website, kranten, aanplakking, Belgisch Staatsblad

website, Belgisch Staatsblad

FIGUUR 1: Planproces RUP Ouden Doel

aan het beleid.

Indien er een plan-MER moet worden opgemaakt, ligt het ontwerp van dit plan-MER mee ter inzage tijdens het openbaar onderzoek.

#### **Fase 5: definitief RUP**

De **gemeenteraad** stelt het plan definitief vast en houdt hierbij rekening met het advies van de **GECORO**.

Nadien beschikt de **Vlaamse Regering en de deputatie** nog over een termijn van 45 dagen om het RUP te schorsen. De **Vlaamse Regering** kan binnen de voormelde termijn een definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ook geheel of gedeeltelijk vernietigen.

Indien het RUP niet geschorst of (gedeeltelijk) vernietigd wordt, wordt het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen na de publicatie treedt het RUP in werking.

## *2.2. Agenda RUP-procedure*

Periode van publieke raadpleging in het kader van de startnota (60 dagen): van **18/02/2019** t.e.m. **19/04/2019**

Participatiemoment van 18/03/2019 tem 22/03/2019

Voorlopige vaststelling van ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan door de gemeenteraad: 29/06/2021

Openbaar onderzoek van ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (60 dagen): van 28/07/2021 t.e.m. 25/09/2021

Advies van de commissie voor ruimtelijke ordening: 11/10/2021

Definitieve vaststelling van ruimtelijk uitvoeringsplan door de gemeenteraad: 14/12/2021



## 3 Betrokken actoren en belanghebbenden

Met het oog op een kwalitatief planningsproces worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken.

Volgende oplijsting geeft de betrokken actoren weer. Wanneer tijdens de loop van het proces bijkomende partners worden gedetecteerd, dan krijgen deze alsnog een plaats in de processtructuur zoals opgenomen in de onderstaande paragrafen. Het voorliggende document is een evolutief document dat tijdens de loop van het planproces kan worden geëvalueerd en bijgestuurd.

### 3.1. Te betrekken actoren

#### 3.1.1. Planteam Ouden Doel

Het planteam zorgt er voor dat het proces op een correcte manier verloopt. Het planteam doet het voorbereidende werk en levert inhoudelijke input aan. Het team heeft de algemene coördinerende rol voor het project en legt voorstellen ter advies voor aan de betrokken actoren en ter goedkeuring aan het beleid.

Het planteam vraagt de participatie van de verschillende actoren op het terrein.

Samenstelling:

- Burgemeester Beveren: Marc Van de Vijver
- Schepen Ruimtelijke ordening: Boudewijn Vlegels
- Diensthoofd linkeroever gemeente Beveren: Hans De Bock
- Atelier Romain (projectleider): Boris Huyghebaert
- Erkend ruimtelijk planner: Arnout De Waele en Gertjan Lebrun

#### 3.1.2. Andere experts

Op afroep worden volgende experts betrokken:

- Betrokken gemeentediensten Beveren

#### 3.1.3. Adviesinstanties

De overheidsinstanties die volgens het decreet en het uitvoeringsbesluit moeten worden gevraagd om advies te verlenen op de startnota en het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Lijst adviserende overheidsinstanties bij dit RUP:

- het departement Omgeving
- de GECORO
- de deputatie van de provincie
- het Vlaams Energieagentschap
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Vlaamse Landmaatschappij
- Agentschap voor Natuur en Bos

- Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- De Vlaamse Waterweg
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken Afdeling Maritieme Toegang
- Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Het polderbestuur Land van Waas
- Toerisme Vlaanderen
- Sport Vlaanderen
- Departement Cultuur, jeugd en media
- Team Externe Veiligheid

#### 3.1.4. Adviesraden

Het is belangrijk om te kunnen inschatten wat het draagvlak is van het voorstel dat door het planteam wordt uitgewerkt. Ook de GECORO wordt om advies gevraagd over startnota en voorontwerp. De opmerkingen en bezwaren, die worden geformuleerd in het kader van het openbaar onderzoek, worden behandeld door de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) Beveren.

#### 3.1.5. Burgers

Burgers worden op meerdere manieren betrokken. Om hen te informeren over de opties van het RUP 'Ouden Doel' wordt een infomarkt georganiseerd van 18/03/2019 tem 22/03/2019 in vergaderzaal 4 van het gemeentehuis te Stationsstraat 2 te 9120 Beveren, tijdens de kantooruren. Daarnaast zijn

## 3.2. Betrokken actoren

Aan het planproces ging een intensief participatie- en overlegtraject vooraf in het licht van de opmaak van het inrichtingsplan voor Ouden Doel. Dit zowel met met bewoners als met de diverse actoren actief in het veld:

### 3.2.1. Werkgroep Ouden Doel

De werkgroep bevatte naast het planteam en de stuurgroep ook een bredere ambtelijke vertegenwoordiging van diverse betrokken besturen:

- Departement landbouw & visserij
- Departement MOW
- EGTS Linieland
- EGTS Grenspark Groot Saeftinghe
- Erfpunt
- Gemeente Hulst
- Provincie Oost-Vlaanderen
- Provincie Zeeland
- Departement omgeving
- Toerisme Waasland
- VLM
- Vlaamse Waterweg
- Interwaas
- Havenland

De leden van werkgroep Ouden Doel kwamen in het kader van de opmaak van het inrichtingsplan één maal samen voor overleg op 08/02/2018.

### 3.2.2. Burgers

Een laagdrempelige benadering stond in dit proces voorop om het participatieve karakter te maximaliseren. De vergaderingen gingen door in het polderMAS, centraal in het gehucht. Alle inwoners binnen het plangebied ontvingen op voorhand een uitnodiging voor de verschillende vergaderingen per brief. Op deze avonden waren telkens, via mond-aan-mondreclame, ook geïnteresseerde bewoners van het ruimere (getroffen) havengebied aanwezig. Onder wie ook bewoners uit Doel en andere gehuchten (Saeftinghe en Rapenburg) en leden van de actiegroepen Doel 2020 en de 3e Generatie. Dit bewijst dat de toekomst van de Ouden Doel niet alleen de bewoners van Ouden Doel zelf aangaat maar ook de inwoners uit de nabije omgeving zich nauw verbonden voelen met deze streek en specifiek voorliggende vragen.

Tijdens de eerste vergadering werd vooral het doel en de scope van het onderzoek duidelijk gemaakt. Op vraag van de bewoners werd ook een scenario ontwikkeld waarbij ten zuiden van Ouden Doel geen gecontroleerd gereduceerd getijdengebied zou komen. Met andere woorden een scenario waarbij de aanleg van een bijkomende dijk ten zuiden van het gehucht niet nodig zou zijn. Tijdens de tweede vergadering werden beiden uitgewerkte scenario's aan de bewoners voorgesteld en kregen de bewoners duiding bij de acties/consequenties die hieruit voortvloeien.



FIGUUR 2: Participatie met de bewoners Ouden Doel

## 4 Participatie en informatieverstrekking

In kader van de opmaak van het RUP worden volgende inspraak- en raadpleegmomenten voorzien:

- Een publieke raadpleging van alle betrokken actoren over de startnota (inclusief screening plan-MER) tijdens een periode van 60 dagen (vanaf 18.02.2019)
- Participatiemoment van 18 tem 22/03/2019 in vergaderzaal 4 van het gemeentehuis te Stationsstraat 2 te 9120 Beveren, tijdens de kantooruren.
- Een adviesverlening van de betrokken overheidsinstanties (inclusief GECORO) over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan)
- Een openbaar onderzoek voor alle betrokken actoren over het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan tijdens een periode van 60 dagen (van 28/07/2021 t.e.m. 25/09/2021)

Voor alle vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP 'Ouden Doel' kan men terecht bij het college van burgemeester en schepenen (Stationstraat 2, 9120 Beveren); mailen kan op [Hans.de.bock@beveren.be](mailto:Hans.de.bock@beveren.be)

De informatie over het RUP wordt opgenomen op de website van <https://www.beveren.be/oudendoel>.

### 4.1. Organisatie publieke raadpleging startnota

#### 4.1.1. Wijze van aankondiging

- Aanplakking in gemeente Beveren
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad
- Een bericht op de website van de gemeente Beveren

#### 4.1.2. Ter inzage

- Participatiemoment van 18/03/2019 tem 22/03/2019 in vergaderzaal 4 van het gemeentehuis te Stationsstraat 2 te 9120 Beveren, tijdens de kantooruren.
- Op de website: <https://www.beveren.be/openbareonderzoeken>
- Ter inzage: Gemeentehuis Beveren, dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening, 4e verdieping, Stationstraat 2, 9120 Beveren

#### 4.1.3. Hoe te reageren

- Versturen t.a.v. college van burgemeester en schepenen
- Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs
- Per mail: [Hans.De.Bock@beveren.be](mailto:Hans.De.Bock@beveren.be)

### 4.1.4. Resultaat

Het eindresultaat van de adviesronde en de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment, is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. Het verslag van het participatiemoment wordt opgenomen op de website van de gemeente.

Deze informatie wordt verwerkt en het resultaat ervan leidt tot de scopingnota.

## 4.2. Organisatie openbaar onderzoek

### 4.2.1. Wijze van aankondiging

- Aanplakking in gemeente Beveren
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad
- Een bericht op de website van de gemeente Beveren
- Een bericht in drie dagbladen of gemeentelijk infoblad

### 4.2.2. Ter inzage

- Op de website: <https://www.beveren.be/oudendoel>
- Ter inzage: Gemeentehuis Beveren, dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening, 4e verdieping, Stationstraat 2, Stationstraat 2, 9120 Beveren

#### 4.2.3. *Hoe te reageren*

- Schriftelijk of digitaal aan GECORO
- Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs

#### 4.2.4. *Resultaat*

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Als de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bevestiging bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Ouden Doel te Beveren**

Dossiernummer: SCRI19083

### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>**

De gemeente Beveren stelt een RUP op om de krijtlijnen vast te leggen voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Ouden Doel in Beveren.

Het Team Mer ontving op 9 september 2019 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota (versie 1 juli 2019).

Op 8 november 2019 bepaalde Team Mer op basis van de toen voorgelegde stukken dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP. Deze stukken waren:

- de scopingnota (versie 1 juli 2019)
- de procesnota 1
- de adviezen van de Provincie Oost-Vlaanderen, Sport Vlaanderen, Landbouw en Visserij, Vlaamse Milieumaatschappij, departement Mobiliteit en Openbare Werken, departement Omgeving, Onroerend Erfgoed, Agentschap Natuur en Bos, Wonen Vlaanderen, de GECORO en de reactie van de gemeente Hulst.

Het Team Mer ontving op 25 juni 2020 een herwerkte versie van de scopingnota (versie 20 mei 2020) met de vraag of de eerdere bepaling herbevestigd kon worden.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### **2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage**

Bij de overweging om te bevestigen of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota (versie 20 mei 2020).

De periode van raadpleging liep van 18-02-2019 t.e.m. 19-04-2019 en een participatiemoment vond plaats onder de vorm van een infomarkt tijdens de kantooruren van 18/03/2019 t.e.m. 22/03/2019 in vergaderzaal 4 van het gemeentehuis in de Stationsstraat 2 in Beveren.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Er werden geen schriftelijke reacties ontvangen van het publiek. Deze informatie werd reeds vermeld in de eerste versie van de scopingnota. Het verslag van het participatiemoment bevestigt dat.

De herwerkte scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten. Wijzigingen ten opzichte van de vorige versie zijn in kleur aangebracht. Ten opzichte van de eerste versie van de scopingnota zijn de antwoorden op de adviezen in hoofdstuk 3 meer uitgebreid maar niet in tegenspraak met de eerder voorgestelde antwoorden.

In hoofdstuk 6 van de herwerkte scopingnota (versie 20 mei 2020), dat de beoordeling van de milieueffecten bevat, is per discipline een beoordeling ten opzichte van de geldende planologische toestand toegevoegd. In een screening is het basisbeginsel de beoordeling van de gewenste planologische situatie ten opzichte van de geldende planologische situatie. Echter, wanneer de toestand op het terrein afwijkt van de planologische situatie moet een dubbele referentiesituatie in beeld gebracht worden of moeten minstens de effecten ten opzichte van de meest kwetsbare toestand beoordeeld worden. De beoordeling ten opzichte van de meest kwetsbare situatie is opgenomen in de eerste versie van de scopingnota. Door er in de herziene scopingnota een beoordeling ten opzichte van de geldende planologische toestand aan toe te voegen, expliciteert de scopingnota dat een beoordeling ten opzichte van de planologische referentiesituatie voor dit RUP minder uitgesproken effecten oplevert dan een beoordeling ten opzichte van de feitelijke toestand op het terrein. Er wijzigt hierdoor niets aan de conclusies uit de eerste versie van de scopingnota.

Er worden geen grensoverschrijdende effecten verwacht. De gemeente Hulst heeft geen opmerkingen op de startnota en de bijbehorende stukken.

De scopingnota vermeldt: “De planopties kunnen behouden blijven, er werden milderende maatregelen geformuleerd als aandachtspunten i.f.v. de uitwerking van het voorontwerp.” Team Mer wijst er op dat het hier gaat om aandachtspunten en niet om milderende maatregelen die als bedoeling hebben een aanzienlijk effect te milderen. Bij geen enkele discipline komt de scopingnota immers tot de conclusie dat het RUP aanzienlijke effecten kan teweegbrengen.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering herbevestigt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is

voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Voor het directiehoofd, afwezig  
Helena Van Pottelberge  
Directie Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving

Aan de initiatiefnemer van het RUP

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -projecten**  
Team Externe Veiligheid  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02 553 03 55  
[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<b>uw bericht van</b> 25/06/2020	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b> RVR-AV-1240	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> Carolien Allebosch <a href="mailto:Carolien.Allebosch@vlaanderen.be">Carolien.Allebosch@vlaanderen.be</a>		<b>telefoonnummer</b> 02 553 02 06	<b>datum</b>

**Betreft: RUP 'Ouden Doel' (scopingsnota, versie 2 – 20 mei 2020)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid (Team EV).

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden 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.

Het advies van het Team EV 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 als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR]<sup>2</sup>.

Op 25/06/2020 werd de RVR-toets doorlopen door de initiatiefnemer a.h.v. de scopingsnota van het RUP 'Ouden Doel' (versie 2 van 20 mei 2020). Het Team EV werd via deze weg om advies gevraagd.

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

<sup>2</sup> [BVR RVR] Besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.



Het Team EV stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' kort werd aangehaald in de scopingnota.

*In de scopingnota paragraaf 7 wordt aangegeven dat er zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden en dat de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen in het RUP wordt uitgesloten.*

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen. Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de scopingnota:

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen.
- Het voorgenomen plan staat het oprichten van Seveso-inrichtingen niet toe.
- Het plangebied omvat een aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name "gebied met woonfunctie<sup>3</sup>".

*Het plangebied van het RUP betreft de bebouwde kern van Ouden Doel, dat huidig reeds een 40-tal inwoners telt (ca. 22 woningen, waarvan 20 bewoond). Meer bepaald wenst men met het RUP de huidige bestemming van Ouden Doel als havenuitbreidingsgebied te vervangen door een woonbestemming. Het betreft hier een bestemming van de reeds bestaande woningen inclusief een 6-tal bijkomende woningen.*

*Daarnaast wenst men de mogelijkheid te voorzien om logiesmogelijkheden en andere toeristisch-recreatieve voorzieningen toe te laten. Onder deze activiteiten wordt kleinschalig verblijfs-toerisme, zoals B&B's, kleinschalige café of eetgelegenheden en wandel- en fietsrecreatie verstaan. Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten. Op basis van deze informatie gaat het Team Externe Veiligheid er vanuit dat deze activiteiten niet vallen onder het aandachtsgebied "door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, inclusief recreatiegebieden"<sup>4</sup>.*

Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone van 5 Seveso-inrichtingen, namelijk:

- Electrabel Kerncentrale Doel, een lagedrempel Seveso-inrichting (op ca. 1 km van het plangebied),
- BASF Antwerpen, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 3 km van het plangebied),
- Inovyn Manufacturing Belgium, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 3,5 km van het plangebied),
- Oiltanking Stolthaven Antwerp, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 4,4 km van het plangebied),
- Evonik Antwerpen, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 4,8 km van het plangebied).

Bij de opmaak van veiligheidsrapporten dient rekening gehouden te worden met alle gebieden met woonfunctie. De huidig reeds bestaande woningen in het gehucht Ouden Doel, vallen reeds onder de definitie van gebied met woonfunctie, het betreft namelijk een groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Het omvormen van dit gebied naar een woongebied betreft in deze een bestemming van een reeds bestaande situatie.

Op basis van de informatie die huidig opgenomen is in de veiligheidsrapporten van de Seveso-inrichtingen heeft het Team Externe Veiligheid voldoende zicht op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het voorgenomen plan, waaronder de aanwezigheid van het woongebied, inclusief de 6 bijkomende woningen en inclusief de voorziene kleinschalige, toeristische activiteiten, te verzoenen is met de aanwezige Seveso-inrichtingen.

<sup>3</sup> Onder "gebieden met woonfunctie" wordt verstaan [BVR RVR]:

1. Woongebied, bepaald volgens artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en de ermee vergelijkbare gebieden vastgesteld in de ruimtelijke uitvoeringsplannen met toepassing van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening;
2. Groepen van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, in andere gebieden dan vermeld in 1).

<sup>4</sup> Onder "door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, inclusief recreatiegebieden" wordt verstaan [BVR RVR], gebieden waarbij de gemiddelde aanwezigheid minstens 200 personen per dag is; of op piekmomenten minstens 1000 personen aanwezig zijn.

*Het Team Externe Veiligheid wenst er wel op te wijzen dat het behouden van dit gehucht (als “zonevreemde woningcluster” of als woongebied) mogelijks in de toekomst wel beperkingen kan opleggen aan de uitbreiding van het havengebied, meer bepaald bij de inplanting van toekomstige Seveso-inrichtingen of uitbreidingen van bestaande Seveso-inrichtingen in de buurt. Seveso-inrichtingen dienen namelijk rekening te houden met de in Vlaanderen geldende risicocriteria en meer specifiek met het criterium dat er binnen de isorisicocontour van  $10^{-6}$ /jaar geen gebieden met woonfunctie gelegen mogen zijn en het groepsrisicocriterium waarbij de populatie in de omgeving van een Seveso-inrichting in rekening dient te worden gebracht. Elke Seveso-inrichting dient in dit opzicht rekening te houden met de aanwezigheid van het gehucht “Ouden Doel”. In het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag van een Seveso-inrichting zal de Seveso-inrichting zijn risicocontouren dienen te toetsen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Via deze toetsing moet opgevolgd worden dat de  $10^{-6}$ /j isorisicocontour van de Seveso-inrichting buiten het gedefinieerde gebied met woonfunctie blijft en het groepsrisicocriterium niet wordt overschreden.*

Op basis van voorgaande verwacht het Team Externe Veiligheid voor de huidig aanwezige Seveso-inrichtingen geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP ‘Ouden Doel’ **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota’s die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten  
Directiehoofd  
Directie Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten



# SCOPINGNOTA

## RUP OUDEN DOEL

## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Stationstraat 2  
9120 Beveren

Contactpersoon: Hans De Bock  
tel.: 03 750 16 26

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Hans De Bock,  
Boris Huyghebaert, Arnout De Waele en Gertjan Lebrun.

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00021\_00001

### Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
+32 (0) 9 233 69 76  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be

## FORMELE PROCEDURE

- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18 tem 22/03/2019
- Beslissing geen plan-MER nodig 08/11/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- Goedkeuring scopingsnota 2 door college op 8 juni 2020
- Beslissing geen plan-MER nodig 13/07/2020 op basis van scopingsnota versie 2
- Beslissing geen RvR (20/07/2020) op basis van toets 25/06/2020
- Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad dd. 29/06/2021
- Openbaar onderzoek (60 dagen) liep van 28/07/2021 tot 25/09/2021

- Definitieve vaststelling door de gemeenteraad dd. 14/12/2021

## INLEIDING

<b>1</b>	<b><i>Algemeen</i></b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b><i>Stappenplan</i></b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b><i>Samenvatting en behandeling van ontvangen adviezen en reacties</i></b>	<b>10</b>
	3.1. <i>Adviesinstanties</i>	10
	3.2. <i>Samenvatting en behandeling van adviezen</i>	11
	3.3. <i>Samenvatting en behandeling van reacties</i>	22

## TOELICHTINGSNOTA

<b>1</b>	<b><i>Introductie</i></b>	<b>26</b>
	1.1. <i>Situering</i>	26
	1.2. <i>Doelstelling</i>	28
	1.3. <i>Begrenzing van het plangebied</i>	28
	1.4. <i>Planningshistoriek</i>	30
<b>2</b>	<b><i>Feitelijke toestand</i></b>	<b>32</b>
	2.1. <i>Ruimtelijke informatie</i>	32
<b>3</b>	<b><i>Juridische toestand</i></b>	<b>38</b>
	3.1. <i>Gewestplan</i>	38
	3.2. <i>Bestaande BPA's en RUP's</i>	39
	3.3. <i>Verkavelingen</i>	39

3.4. Buurtwegen	40
3.5. Erfgoed	41
3.6. VEN- en IVON-gebied	42
3.7. Complex project ECA	43
<b>4 Beleidsmatige context</b>	<b>44</b>
4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	44
4.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	44
4.3. PRS Oost-Vlaanderen	44
4.4. Conceptnota Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 (2016 - 2019)	46
4.5. GRS Beveren	46
4.6. Mobiliteitsplan	49
4.7. Strategisch plan voor de Antwerpse haven	50
4.8. Grenspark Groot-Saeftinghe	50
4.9. Havenland	50
<b>5 Planningsopties</b>	<b>51</b>
5.1. Visie	51
5.2. Concepten	52
5.3. Locatiealternatieven	61
5.4. Inrichtingsalternatieven en programmavarianten	62
5.5. Woon- & Leefkwaliteit	63
5.6. Afwijking GRS	65
<b>6 Milieueffecten screening</b>	<b>68</b>

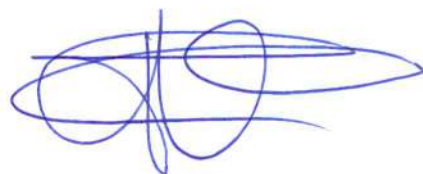
6.1. <i>Bepaling van de plicht tot opmaak van een planMER</i>	68
6.2. <i>Discipline bodem</i>	70
6.3. <i>Discipline water</i>	73
6.4. <i>Discipline biodiversiteit</i>	77
6.5. <i>Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</i>	79
6.6. <i>Discipline lucht</i>	81
6.7. <i>Discipline geluid</i>	82
6.8. <i>Discipline mens</i>	82
6.9. <i>Leemten in de kennis</i>	83
6.10. <i>Grensoverschrijdende effecten</i>	83
6.11. <i>Conclusie</i>	83
<b>7 RVR-toets</b>	<b>84</b>



In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 29/06/2021  
Wnr. algemeen directeur de voorzitter



**Iris Raemdonck**



**Veerle Vincke**

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 28/07/2021 tot en met 25/09/2021  
Algemeen directeur de burgemeester



**Jo Van Duyse**



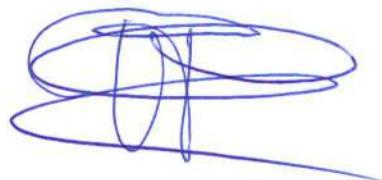
**Marc Van de Vijver**

---


In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 14/12/2021  
Algemeen directeur de voorzitter



**Jo Van Duyse**



**Veerle Vincke**



**Arnout De Waele**  
Erkend ruimtelijke planner

**INLEIDING**

# 1 Algemeen

Dit document bevat de [tweede versie](#) van de scopingnota van het RUP Ouden Doel. [De aanpassingen t.o.v. de eerste versie \(dd. 01/07/2019\)](#) zijn in het blauw aangegeven.

Volgens artikel 2.2.4.§3. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening bouwt de scopingnota voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie, vermeld in artikel 2.2.7, § 2, artikel 2.2.12, § 2, en artikel 2.2.18, § 2, van deze codex. De diensten, bevoegd voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage, integreren hun kwaliteitsbeoordeling over de inhoudsafbakening van het planmilieueffectrapport conform artikel 4.2.8, § 6, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, respectievelijk van het ruimtelijk veiligheidsrapport conform artikel 4.4.2, § 3, van het voormelde decreet, in de scopingnota. De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Als uit de scopingnota blijkt dat een milieueffectrapport of een ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt moet worden, maakt de dienst, bevoegd voor milieueffectrapportage, respectievelijk de dienst

bevoegd voor veiligheidsrapportage, voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces deel uit van het planteam in functie van de effectrapportage.

Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt.

Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst bevoegd voor veiligheidsrapportage, in de gevallen bepaald overeenkomstig artikel 4.4.1, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, bepaald of een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.

De scopingnota kan tijdens het geïntegreerde planningsproces aangevuld worden. De aangevulde scopingnota wordt op dezelfde wijze gepubliceerd als de oorspronkelijke scopingnota. Volgens artikel 2.2.4.§4. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening bepaalt de Vlaamse Regering op welke wijze de scopingnota wordt gepubliceerd. Dit dient volgens het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen via het digitaal platform te gebeuren.

Deze scopingnota vormt de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces. Op basis van de eerste scopingnota werd reeds ontheffing bekomen voor de opmaak van een plan MER. De planopties kunnen behouden blijven, er werden milderende maatregelen geformuleerd als aandachtspunten i.f.v. de uitwerking van het voorontwerp.

## 2 *Stappenplan*

Er werd een publieke raadpleging georganiseerd van 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019, waarbij de start- en procesnota ter inzage werden gelegd. Tijdens diezelfde periode werd een adviesronde georganiseerd.

Een participatiemoment van 18/03/2019 tem 22/03/2019 werd georganiseerd in de vorm van een beperkte infomarkt op het gemeentehuis.

Tijdens de periode van publieke raadpleging werden adviezen en inspraakreacties ontvangen.

Deze scopingnota omvat de startnota, aangevuld en aangepast aan de hand van deze ontvangen adviezen en inspraakreacties.

### 3 Samenvatting en behandeling van ontvangen adviezen en reacties

#### 3.1. Adviesinstanties

Adviesinstantie	Datum vraag	Advies ontvangen	Datum advies
VO Sport Vlaanderen	15/02/2019	Ja	26/02/2019
VO Vlaamse Milieumaatschappij	15/02/2019	Ja	1/03/2019
Gemeente Hulst	15/02/2019	Ja	13/03/2019
VO Natuur en Bos	15/02/2019	Ja	15/03/2019
VO Wonen Vlaanderen	15/02/2019	Ja	29/03/2019
VO Onroerend Erfgoed	15/02/2019	Ja	3/04/2019
VO Mobiliteit en Openbare Werken	15/02/2019	Ja	4/04/2019
VO Omgeving	15/02/2019	Ja	4/04/2019
Provincie Oost-Vlaanderen	15/02/2019	Ja	15/04/2019
VO Landbouw en Visserij	15/02/2019	Ja	15/04/2019
Gecoro Beveren	15/02/2019	Ja	2/05/2019
Polders en Wateringen VVPW	15/02/2019	Nee	
VO Cultuur, Jeugd en Media	15/02/2019	Nee	
VO Innoveren en Ondernemen	15/02/2019	Nee	
VO Toerisme Vlaanderen	15/02/2019	Nee	
VO Vlaams Energieagentschap	15/02/2019	Nee	
VO Vlaamse Landmaatschappij	15/02/2019	Nee	
VO Vlaamse Waterweg	15/02/2019	Nee	

### 3.2. Samenvatting en behandeling van adviezen

De behandeling van de ontvangen adviezen is steeds  *cursief*. De aanvullingen nav versie 2 zijn in het *blauw* aangegeven.

#### 3.2.1. Departement omgeving

De eerste doelstelling van het RUP is de creatie van rechtszekerheid voor het gehucht Ouden Doel. In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn nochtans basisrechten opgenomen voor zonevreemde constructies. Deze basisrechten bieden in principe voldoende rechtszekerheid aan de bestaande woningen tot het moment de Vlaamse Regering definitief heeft beslist over de afbakening van de haven en de daarmee gepaard gaande compensatiemaatregelen.

*De basisrechten bieden in principe voldoende rechtszekerheid voor zonevreemde woningen. Al kunnen we hier over een uitzondering spreken omwille van de vele voorgaande en lopende planinitiatieven, waardoor de inwoners van Ouden Doel verre van over rechtszekerheid beschikken. Indien dit gemeentelijk planinitiatief door de Vlaamse overheid zou gesteund worden kan na een lange tijd de 'rust' terugkeren en kan het typische karakter van het dorp behouden blijven (de T-vormige structuur, de kleine schaal van dijkwerkershuizen,...). Het RUP heeft niet de bedoeling de zonevreemde basisrechten uit te breiden. De voornaamste doelstelling van dit RUP is via stedenbouwkundige voorschriften de erfgoedwaarden te behouden en versterken.*

*Hierbij wordt tevens opgemerkt dat er momenteel geen*

*enkele beslissing of goedgekeurd plan is waaruit het verdwijnen van Ouden Doel blijkt, waardoor de vraag over het al dan niet behoud zonder voorwerp is. Ten tijde van het GRUP 2013 verdween Ouden Doel voor natuurgebied. Deze bestemming en bijhorende onteigeningsplannen werden inmiddels door de Raad van State vernietigd. Het meest recente stuk waaruit blijkt dat het voortbestaan van Ouden Doel niet in vraag gesteld wordt is het Strategisch Milieueffectenrapport ihkv CP ECA. Hierin worden Saftinghen en Rapenburg specifiek met naam genoemd als verder te onderzoeken. Ouden Doel wordt nergens in vraag gesteld.*

*Tot slot wordt ook verwezen naar het advies van MOW, waaruit blijkt dat men het initiatief van de gemeente Beveren steunt om het gehucht Ouden Doel te behouden.*

Omwille van de hiërarchie van de planniveaus dient de gemeente er zich bewust van te zijn dat de Vlaamse overheid ten allen tijde een nieuw gewestelijk plan kan opmaken welke het gemeentelijk planinitiatief teniet doet. Zo kan de Vlaamse Regering beslissen om het planproces voor de afbakening van de haven met de daarmee gepaard gaande natuurcompensaties en sociaal flankerend beleid te hernemen. Zij zal daarbij niet verplicht zijn om zich te houden aan de planopties die in het gemeentelijk RUP zijn opgenomen. De Vlaamse Regering kan de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP schorsen of vernietigen mocht zij van mening zijn dat kennelijke strijdigheden met een ruimtelijk structuurplan optreden. De ligging van Ouden Doel in een vogelrichtlijngebied vormt in dit verband een indicatie dat dit gebied tot de natuurlijke

structuur op Vlaams niveau behoort.

*Het gemeentebestuur is zich bewust van de hiërarchie van de planniveaus (subsidiariteit). Dit neemt echter niet weg dat men hoopt op de steun van de Vlaamse overheid om Ouden Doel en bijhorende erfgoedwaarden te kunnen behouden en zelfs versterken. Daarbij komt dat het planinitiatief als uitwerking kan worden gezien van de visie uit Havenland en het Grenspark Groot-Saeftinghe waarbij Ouden Doel als stapsteen wordt gezien.*

*Het gemeentebestuur van Beveren is van oordeel dat het RUP niet strijdig is met het gemeentelijk structuurplan. In het GRS is het behoud van Ouden Doel als woonkorrel voorzien. De woningen die afgebroken zijn en waar nu nieuwbouw voor mogelijk wordt gemaakt stonden er nog toen het GRS werd opgemaakt (definitief vastgesteld in juni 2006 en goedgekeurd door de deputatie dd. 28/09/2006). Hierbij wordt tevens verwezen naar de lopende procedure van ECA waarbij het behoud van Ouden Doel op geen enkel ogenblik in vraag gesteld wordt. Ook het S-IHD Besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) koppelt de geplande natuurontwikkeling in Doelpolder op geen enkel ogenblik aan het al dan niet voortbestaan van Ouden Doel.*

*Bijkomend wordt gesteld dat het RUP als voornaamste doel heeft om de beeldkwaliteitswaarde te versterken door een herstel van de oorspronkelijke structuur van het gehucht.*

De bijkomende ruimte voor 6 nieuwe woningen wordt vanuit de relatie met de Vlaamse doelstellingen in dit gebied als problematisch ervaren. Deze nieuwe woningen zorgen immers voor bijkomende

maatschappelijke kosten mocht de Vlaamse Regering alsnog beslissen dat Ouden Doel moet verdwijnen. De bijkomende woningen zijn daarbij rechtstreeks in strijd met de principes van tegengaan van verlinting welke in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn opgenomen en welke ook doorwerken in de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De woonkorrel Ouden Doel beschikt noch over een voorzieningenniveau noch over voldoende ontsluitingsmogelijkheden om nieuwe woningen te verantwoorden vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het potentieel aan bijkomende woningen die voorzien wordt in Ouden Doel zal anderzijds ook niet leiden tot een voldoende kritische massa om wijzigingen aan te brengen op vlak van voorzieningenniveau of ontsluiting (via collectief vervoer).

*Het argument dat bijkomende woningen hier zouden zorgen voor bijkomende maatschappelijke kosten wordt in twijfel getrokken. Via het planinitiatief wordt het o.a. mogelijk gemaakt om een collectieve waterzuivering te organiseren voor geheel het gehucht.*

*Ook dat het zou gaan om een verdere verlinting wordt in twijfel getrokken. De bijkomende woningen kunnen enkel op percelen binnen de bestaande dorpsstructuur en zorgen net voor een compacte kern i.p.v. een lint. Het betreft een herbouw van woningen die jarenlang deel uitmaakten van het oorspronkelijke weefsel van het gehucht. Deze 6 woningen kaderen eveneens binnen de vraag om bescherming van de Zoetenberm, Ouden Doel en Rapenburg dd. 5 juli 2012, waarvan ontvangstmelding op 18 juli 2012.*

*Bijkomend wordt gesteld dat het RUP als voornaamste doel heeft om de beeldkwaliteitswaarde te versterken door*

*een herstel van de oorspronkelijke structuur van het gehucht.*

*Bijkomende voorzieningen of kritische massa worden niet geambieerd.*

De gemeente verantwoordt de afwijking op haar GRS (maar feitelijk ook op het PRS en RSV) op basis van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en op basis van dringende sociale redenen. De gemeente wijst op een aantal van 43 woningen die in de Saeftinghezone zouden gesloopt zijn in de periode 2006-2017. De gemeente maakt daarbij abstractie van het feit dat in diezelfde periode op het grondgebied van Beveren heel wat projecten werden goedgekeurd in afwijking van hun eigen goedgekeurde woonprogrammatie. De verloren gegane woningen in de polders werden door deze planningsinitiatieven ruim gecompenseerd. Bovendien gebeurden deze planningsinitiatieven op plaatsen welke op vlak van voorzieningen en ontsluiting veel beter scoren dan Ouden Doel. Recent werd trouwens een startnota overgemaakt in functie van de herbestemming van de Texamsite in het hoofddorp Kieldrecht. Deze herbestemming heeft tot doel om een zone voor bedrijvigheid om te vormen naar woonzone. Net als Ouden Doel is Kieldrecht gelegen in de polders. In tegenstelling tot Ouden Doel beschikt Kieldrecht wel over een degelijk voorzieningenniveau waardoor ook door dit nieuwe planinitiatief een alternatief ontstaat voor de woningen van Ouden Doel.

*Het doel van het RUP is het behoud van Ouden Doel vanuit erfgoedperspectief waarbij de oorspronkelijke*

*structuur van het gehucht wordt hersteld.*

*In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt. Via dit RUP zijn het deze woningen die opnieuw kunnen geïntegreerd worden ter versterking van de erfgoedwaarde en de oorspronkelijke nederzettingsstructuur. Om deze reden zijn we het niet eens met de stelling dat dit een afwijking zou zijn van het GRS. De bijkomende woningen voorzien in dit plan betreffen louter een mogelijkheid tot herbouw van woningen die steeds deel uitmaakten van het weefsel van het gehucht. Op het moment van vaststellen van het GRS stonden deze woningen er nog.*

*Indien er wordt geoordeeld door de hogere overheid dat het toch om een afwijking zou gaan t.o.v. de geldende structuurplannen kan er worden gesteld dat eventueel bijkomende woningen tussen de bebouwde percelen op percelen die in het verleden bebouwd waren enkel als compensatie fungeren van de reeds verdwenen woningen in de onmiddellijke omgeving. Hierbij primeert steeds de beeldkwaliteit ter versterking van de erfgoedwaarde van geheel het gehucht.*

Omwille van de vernietiging van de gewestelijke RUP's door de Raad van State verdween de juridische

verankering van de integrale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de Antwerpse haven. Het gemeentelijke planproces herneemt nu een fragment van dit planproces zonder dat duidelijkheid bestaat over de ruimtelijke ontwikkeling van de andere delen die begrepen waren in het gewestelijk planproces. Dit gebrek aan duidelijke ruimtelijke visie (en de juridische verankering ervan) brengt met zich mee dat het voorliggende plan in wezen een nieuw woongebied creëert middenin de bestemming havenuitbreidingsgebied. Vraag is of dit een wenselijke optie is? Minstens mag verwacht worden dat de risico's op vlak van externe veiligheid worden ingeschat met in acht name van de bestaande bestemmingsvoorschriften en te verwachten toekomstige ontwikkelingen. De creatie van bijkomende ruimte voor woningen en van bijkomend toeristisch-recreatief potentieel houdt daarbij in dat het om meer gaat dan het louter bestendigen van een aantal zonevreemde woningen.

*Hierbij moet gewezen worden op de bestaande zonevreemde basisrechten, waarbij dit RUP niet de intentie heeft om deze uit te breiden. Ten eerste dient de kleinschaligheid van de bestaande vergunde woningen gegarandeerd te blijven (lees: 1.000m<sup>3</sup> zal in vele gevallen te groot zijn). Ten tweede wordt verwezen naar de mogelijkheden om woningen, met inbegrip van woningbijgebouwen te voorzien van toeristische logies. Ook hier zal de maximaal toegelaten hoeveelheid van acht tijdelijke verblijfsgelegenheden in functie van het behoud en de versterking van de erfgoedwaarde, veelal te ruim zijn. Dit RUP zal m.a.w. eerder de bestaande mogelijkheden inperken i.p.v. te verruimen. Het is de intentie van de gemeente om bovenstaande zaken duidelijk te verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften.*

De startnota gaat uit van twee varianten, één waarbij het noordelijk deel van de Doelpolder behouden blijft als weidevogelgebied en één waarbij het noordelijk deel van de Doelpolder wordt heringericht als gecontroleerd overstromingsgebied. De startnota maakt niet duidelijk waarom het beslist beleid met betrekking tot het gecontroleerd overstromingsgebied terug in vraag wordt gesteld. Nochtans lijkt dit een cruciaal gegeven in de strategische beleidsbeslissing of het behoud van Ouden Doel verantwoord is. De inrichting van het noordelijk deel van de Doelpolder als gecontroleerd overstromingsgebied heeft immers substantieel meer impact op de leefbaarheid van het gehucht dan de inrichting ervan als weidevogelgebied.

Op 11 september 2009 koos de Vlaamse regering voor de uitbreiding van de haven van Antwerpen conform het Maatschappelijk Meest Haalbare Alternatief (MMHA) zoals omschreven in het plan-MER. De nota 'Woningen in de nieuwe natuurkerngebieden rond de haven van Antwerpen', die leidde tot de beslissing van de Vlaamse regering van 11 september 2009, bevatte volgende afweging over het verdwijnen van Ouden Doel:

"Argumenten voor het behoud van Ouden Doel:

Er zijn 14 woningen en 2 hoeves eigendom van particulieren.

Verwacht mag worden dat de dijken een belangrijk deel van visuele en geluidsverstoring van de woningen op de natuurgebieden zullen inperken.

De stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van Prosperpolder Noord voorziet in de aanleg van een nieuwe dijk (12 m TAW) ten noorden van Ouden Doel

(momenteel in uitvoering). De keuze voor deze dijk, ter bescherming van Ouden Doel, kan impliciet begrepen worden als een keuze voor het behoud van Ouden Doel.

Argumenten voor het onteigenen van Ouden Doel:

Indien Ouden Doel niet behouden wordt, dan stijgt de netto oppervlakte van het natuurgebied Doelpolder (dijken + oppervlakte van het gehucht).

Behoud van het gehucht Ouden Doel is enkel mogelijk indien er een dijk omheen gebouwd wordt ( $\pm 2$  km in Doelpolder en  $\pm 2$  km in Prosperpolder Noord). Er mag gerekend worden dat deze sigmadijken een breedte van  $\pm 80$  m zullen hebben. Het aanleggen van deze dijken, enkel met het oog op het behoud van Ouden Doel, betekent een vermindering van de oppervlakte van het natuurkerngebied Doelpolder met  $\pm 16$  ha (totaal 301 ha, i.e.  $\pm 5\%$ ) ten opzichte van de in het plan-MER en de passende beoordeling voorziene oppervlakte.

Indien Ouden Doel niet behouden wordt, dan verdwijnt ook iedere mogelijke verstoring van deze woonkern en van het wegverkeer van en naar de woonkern.

Gezien de hoge dijken zal Ouden Doel in een kom liggen waardoor de landschapsbeleving sterk vermindert. Bovendien mag de bebouwing best niet boven de dijk uitkomen, om de natuurgebieden zo weinig mogelijk te verstoren (van de bestaande gebouwen zouden waarschijnlijk enkel enige daken boven de dijken uitkomen).

De kostprijs voor de nieuwe dijken in Doelpolder:  $\pm 2$  km dijken, aan 2.000 tot 2.500 euro per lopende meter, komt neer op een bedrag in de grootteorde van 4.000.000 tot 5.000.000 euro (exclusief verwervingskost percelen). De



kost van deze percelen waarop de dijk gebouwd wordt mag gerekend worden aan 40.000 euro/ha, wat voor 16 ha neerkomt op nog eens 640.000 euro.

De problematiek van de onderloopsheid en doorsijpeling van de dijken maakt bovendien dat voor een duurzaam behoud van Ouden Doel zich zeer waarschijnlijk ingrijpende infrastructuurmaatregelen opdringen, die de nodige kosten met zich brengen (bv. bentoniet-schermen) die kunnen oplopen tot 7,5 miljoen euro.

De verwervingskost van de 14 resterende woningen wordt geschat op 4.130.000 euro (cijfers Maatschappij LSO).

In Ouden Doel zijn 2 hoeves gelegen die eigendom zijn van particulieren. Verwacht mag worden dat de betrokken eigenaars, wanneer hun landbouwpercelen onteigend worden en omwille van de premies voor het stopzetten en verkopen van de zetel van hun landbouwbedrijf aan de overheid, hun landbouwbedrijf zullen wensen te verkopen aan de grondenbank.

Aangezien het gehucht te midden van natuurgebieden zal liggen, dienen er nieuwe voorzieningen getroffen te worden voor het afvalwater. Het hemel- en afvalwater wordt best ter plaatse gezuiverd en zal enkel nog bij laagwater gravitair kunnen afwateren.

Hierdoor moet een bufferbekken voorzien worden of pompen met een bufferbekken om de afwatering te verzekeren.

Ouden Doel zal enkel nog via de dijk Zoetenberm kunnen worden ontsloten. De andere wegen liggen immers op polderniveau. De dijk moet dan mogelijk worden

versterkt. De weg op de dijk moet ook verbreed worden, temeer daar het bij hoog tij de enige toegang voor de hulpdiensten zal zijn.

Indien Ouden Doel niet behouden blijft dan kan er voor gekozen worden om de nieuw aan te leggen dijk in het zuiden van Prosperpolder Noord niet op een hoogte van 12 m TAW aan te leggen. In deze situatie volstaat een hoogte van 8 m TAW. Dit zou een aanzienlijke bijkomende besparing aan grondverzet betekenen.”

Uiteindelijk besliste de Vlaamse Regering om in het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Antwerpen' de gehuchten Rapenburg en Ouden Doel te herbestemmen naar natuur waardoor een 35-tal woningen in de Waaslandhaven verloren zouden gaan. Ter compensatie voorzag het gewestelijk RUP ter hoogte van Prosperdorp in bijkomende mogelijkheden voor woningen. Het verdwijnen van Ouden Doel werd in de toelichtingsnota uiteindelijk als volgt verantwoord:

“ ... De meeste woningen, inclusief het gehucht Ouden Doel, zijn opgenomen in het onteigeningsplan. Voorliggend RUP gaat uit van het verdwijnen van de woningen en van het gehucht Ouden Doel. In het tussentijds strategisch plan is immers gekozen om de natuurdoelstellingen te behalen door de natuur te concentreren binnen aaneengesloten hoogwaardige natuurkernen. Zo ontstaan schaafeffecten en worden allerlei versturende invloeden kleiner. Bovendien is een relatief kleine oppervlakte nodig om de vooropgestelde natuurwaarden te bereiken. Dit zuinig ruimtegebruik betekent echter ook dat de natuurkerngebieden een zo hoog mogelijke kwaliteit moeten bereiken in functie van het behalen van

een gunstige staat van instandhouding. Bewoning binnen natuurgebieden betekent zowel een visuele als geluidsverstoring voor de natuurgebieden, bovendien wordt er extra ruimte ingenomen door de buffering van deze bewoning. Verder geldt dat hoe meer versturende elementen er zich bevinden binnen de natuurkerngebieden, hoe groter de oppervlakte natuur zal moeten zijn om de opgelegde natuurdoelstellingen te behalen. De aanleg van grotere natuurgebieden zou enkel gerealiseerd kunnen worden ten koste van de ter plaatse reeds zwaar getroffen landbouwsector.”

De Vlaamse regering koos voor het verdwijnen van Ouden Doel na een integrale afweging van meerdere criteria. Volgende argumenten waren doorslaggevend om te beslissen dat een behoud van Ouden Doel niet wenselijk is:

“ Een behoud van Ouden Doel zou een voor Vlaanderen unieke situatie creëren van bewoning te midden van dijken, omringd door aan getij onderhevige natuurgebieden. Dit brengt heel wat consequenties met zich inzake de waterhuishouding en de beveiliging tegen overstromingen. Bij het uittekenen van de veiligheidsmaatregelen dient uitgegaan te worden van een 'worst case scenario'. De gekozen veiligheidsmaatregelen kunnen immers moeilijk achteraf nog bijgesteld worden. Het risico van de faalkans van waterkeringen, pompen en in/uitlaatconstructies en de kracht van de getijdenwerking werden in beeld gebracht. Ook de problematiek van de waterhuishouding in het gehucht, de afwatering, ontstaan van kwel en onderloopsheid, alsook de gevolgen van het verwachte verhogen van de grondwatertafel werden afgewogen. De onzekere gevolgen van het omringd zijn door water, alsook de kostprijs van de nodige infrastructuurwerken,

bepaalden mee de keuze om het gehucht Ouden Doel niet te behouden.

De kostprijs van de onteigening van de resterende 16 woningen in Ouden Doel werd afgewogen tegen de investerings- en onderhoudskost van de infrastructuurwerken die nodig zijn om Ouden Doel te kunnen behouden als ingedijkte woonkorrel. Afhankelijk van de gehanteerde aannames, is de investeringskost van deze behoudswerken minstens gelijk aan de verwervingskost. Maar bovenop de initiële investering, dienen bij behoud ook nog heel wat onderhoudskosten gerekend te worden, die evenwel, gezien een aantal technische onzekerheden, moeilijk ex ante volledig kunnen begroot worden. Hoe dan ook zou de totale kost van behoud aanzienlijk hoger zou zijn dan van een onteigening.

De woon- en leefkwaliteit van gehucht Ouden Doel zou bij behoud niet te vergelijken zijn met de huidige toestand. Het gehucht zou volledig geïsoleerd zijn van de buitenwereld, omringd door dijken en enkel bereikbaar via een dijk. Het weidse uitzicht dat de meeste woningen nu hebben op het open polderlandschap zal verdwijnen. De woonbeleving zal dus ingrijpend veranderen. De bouwfysische toestand van heel wat woningen is laag en het plan-MER laat uitdrukkelijk geen grootschalige ontwikkelingen toe. Verwacht mag worden dat putwater op termijn zal verzilten.

De afvoer van huishoudelijke afvalwaters zou aanzienlijke investeringen met zich brengen. Een behoud van Ouden Doel zou weinig toekomstperspectieven bieden aan de huidige bewoners.

De overheid heeft sinds de jaren '80 van de vorige eeuw een actief verwervingsbeleid gevoerd in de gebieden die

door het gewestplan van 1978 werden aangeduid als "havenuitbreidingsgebied". Hierdoor zijn 13 van de 27 woningen in Ouden Doel door minnelijke verwerving reeds eigendom van de overheid.

De keuze om Ouden Doel te laten verdwijnen biedt duidelijkheid en rechtszekerheid aan de bewoners van Ouden Doel. Het voorziet bovendien in een overgangsproces en de nodige begeleiding. De beslissing tot behoud van Ouden Doel zou aanleiding geven tot heel wat nieuw studiewerk en effectenbeoordeling, onder meer inzake de contouren van het te behouden deel van het gehucht. Voorts zijn heel wat bewoonde gebouwen in Ouden Doel reeds eigendom van de overheid. Voor deze bewoners, die bijna steeds niet de oorspronkelijke eigenaars zijn, geldt dat hun woning openbaar verkocht zou worden. Dit alles houdt in dat ook bij het behoud van Ouden Doel er heel wat bewoners onzeker zouden blijven of ze al dan niet kunnen blijven wonen.

Het behoud van Ouden Doel zou de omliggende natuur meer verstoren dan in het geval dat het gehucht zou verdwijnen: visuele verstoring, geluidsverstoring,... Nochtans is het belangrijk om de nu aangeduide natuurkerngebieden maximaal te laten 'renderen' en het aantal verstoringinvloeden tot een minimum te beperken. Indien in de toekomst zou blijken dat de voorziene natuurgebieden niet volstaan om de vooropgestelde natuurdoelstellingen duurzaam te behalen, dan kan dat enkel opgelost worden door bijkomende natuurgebieden aan te leggen. Dit kan enkel ten koste van haven- of landbouwgebied. Hoogwaardige aaneengesloten natuurkernen krijgen de voorkeur omdat zij versnippering tegengaan en

versturende invloeden minimaliseren. Bovendien valt een aaneengesloten natuurgebied beter en goedkoper te beheren.

Het behoud van de woonkern van Ouden Doel zou een inperking van de oppervlakte van het natuurkerngebied Gecontroleerd Getijden Gebied Doelpolder betekenen, niet alleen door de intekening van woongebied, op de plaats waar in het MMHA natuurgebied voorzien is, maar ook door de noodzaak om nieuwe dijken te creëren om deze woonkern te beschermen.

Geen van de dijkwoningen en hoeves in Ouden Doel heeft op zich een grote erfgoedwaarde. De erfgoedwaarde van de site dient eerder gezien te worden binnen de historische context: eenvoudige woningen van kleine boeren en knechten, aan de rand van uitgestrekte polders. De omliggende polders zullen evenwel verdwijnen. De gebouwen zouden in een heel andere context worden behouden, ingeklemd tussen dijken;"

Ofschoon het gewestelijk RUP door de Raad van State vernietigd werd lijken de aangehaalde argumenten van de Vlaamse Regering nog steeds actueel. De gemeente maakt abstractie van deze argumenten en stelt voor om toch het gehucht Ouden Doel te vrijwaren en zelfs terug te versterken door het toelaten van bijkomende functies en bouwmogelijkheden voor 6 bijkomende woningen (ten opzichte van de huidige toestand). Een dergelijke beleidskeuze van de gemeente veronderstelt echter dat de motieven van de Vlaamse Regering ontkracht kunnen worden. Dit veronderstelt deskundig onderzoek. Onder meer vragen we gedetailleerd onderzoek over volgende aspecten:

De inkleuring van Ouden Doel als woongebied met potenties voor toeristisch-recreatieve activiteiten kan

impact hebben op de milieuzonering in de haven. De risico's op vlak van externe veiligheid moeten worden ingeschat.

De interne leefbaarheid van het gehucht moet worden afgewogen ten opzichte van de dijkverhoging. Het gaat hier niet alleen over de beleving van het wonen in een gebied omringd door dijken maar ook over de kwaliteit van de leefomgeving. Zo kan de ligging van het gehucht tussen dijken omringd door een gecontroleerd overstromingsgebied potentieel plaatselijk leiden tot sterk verhoogde relatieve luchtvochtigheid en tot verzilting van de bodem. De ligging naast natuurgebied kan ook hinder met zich meebrengen door b.v. insectenplagen, lawaai door vogels edm. Ook de mogelijke overstromingsrisico's moeten worden ingeschat.

Omgekeerd moet ook de impact van het behoud van het gehucht op de in te richten natuurkerngebieden worden onderzocht. Dit veronderstelt een onderzoek zoals voorgeschreven in het decreet betreffende het natuurbehoud (passende beoordeling, natuurtoets). Er dient daarbij worden nagegaan of het behoud van dit gehucht als woonvlek in de kern van de in te richten natuurgebieden tot gevolg zal hebben dat elders in de polder naar bijkomende gronden voor natuurontwikkeling moet worden gezocht ter vrijwaring van de voorziene ontwikkelingen in de haven. Dit zou in praktijk kunnen inhouden dat bijkomende landbouwgronden moeten worden onteigend als dit gehucht wordt behouden.

*Het departement Omgeving beschouwt het feit dat de Doelpolder zal worden ingericht als gereduceerd gecontroleerd getijdengebied als beslist beleid. In deze*

*situatie is er wel degelijk een dijk noodzakelijk. De vooropgestelde plancontour houdt hier dan ook rekening mee. Deze is afgestemd op de ruimste contour uit de haalbaarheidsstudie Doelpolder (6 juni 2017 door Arcadis) waarbij de waterhuishouding werd onderzocht bij de aanleg van een dijk. Deze studie kan als bijlage worden opgenomen. Ook de kostprijs wordt in deze studie berekend.*

*In het verder proces wordt er bijkomend gemotiveerd waarom de leefkwaliteit van het gehucht niet in het gedrang komt bij de aanleg van een dijk. Een passende beoordeling blijkt niet nodig. De vergunningsplichte activiteiten zullen geen betekenisvolle aantasting veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone (cf. advies Agentschap Natuur & Bos). Dit wordt tevens verduidelijkt in hoofdstuk 6 inzake de screening van de milieueffecten.*

Conclusie: De gewestelijke studies in verband met de inrichting van de natuurkerngebieden en gecontroleerde overstromingsgebieden in de omgeving gaan momenteel onverkort door. Dit betekent in wezen dat afstemming tussen de gewestelijke onderzoekspistes en het gemeentelijk planningsproces nodig is om te bepalen of het gehucht Ouden Doel nog voldoende overlevingspotentieel heeft in deze gewijzigde ruimtelijke context en of het behoud van dit gehucht impact heeft op de toekomstige havenontwikkelingen en de daarbij horende natuurcompensaties. De elementen die volgens de beslissing van de Vlaamse Regering aanleiding gaven tot het verdwijnen van Ouden Doel moeten alleszins op deskundige wijze worden

ontkracht vooraleer de gemeente kan verder werken aan dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Vanuit de doelstellingen inzake kernversterking en tegengaan van bijkomende verlinting wordt alleszins bezwaar gemaakt tegen de 6 bijkomende woningen in deze woonkorrel. Omwille van bovenvermelde redenen geeft het departement Omgeving vooralsnog een ongunstig advies.

*Ouden Doel kan behouden blijven volgens recente stukken. Dit blijkt ten eerste uit het Strategisch Milieueffectenrapport ihkv CP ECA. Hierin worden Saftinghen en Rapenburg specifiek met naam genoemd als verder te onderzoeken en wordt er uitgegaan van het behoud van Ouden Doel. Verder is er het advies van MOW, waaruit blijkt dat men het initiatief van de gemeente Beveren steunt om het gehucht Ouden Doel te behouden.*

### 3.2.2. Provincie Oost-Vlaanderen

In het advies van de provincie Oost-Vlaanderen wordt de startnota getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

Vanuit de dienst integraal waterbeleid wordt er gesteld dat er geen geklasseerde waterlopen gelegen zijn in het plangebied. Het plangebied ligt in het ambtsgebied van de polder van het Land van Waas. Het is aangewezen om ook aan dit bestuur advies te vragen.

*Er werd in het kader van deze publieke raadpleging advies gevraagd aan de Vereniging van Vlaamse Polders en Wateringen (VVPW). Polder van het Land van Waas maakt*

*hier deel van uit. Er werd geen advies bekomen. Deze adviesinstantie zal opnieuw om advies worden gevraagd in het kader van het voorontwerp RUP.*

Bij de mogelijke effecten van de discipline Water wordt er als milderende maatregel verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt er aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen 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. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie [http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen\\_milieu/water/beleidskader/index.cfm](http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm)).

*Het is niet de bedoeling om meer dan 1.000 m<sup>2</sup> verharde oppervlakte te voorzien bij eventueel bijkomende woningen. Los daarvan kunnen bepaalde maatregelen uit het provinciaal beleidskader wel worden opgenomen in het voorontwerp RUP en/of kunnen deze maatregelen worden opgelegd in het kader van een vergunningsaanvraag.*

Ouden Doel maakt onderdeel uit van het GRUP afbakening Zeehaven-gebied Antwerpen (weliswaar

vernietigd door de Raad van State) en grenst aan het GRUP Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder. Het advies van de Vlaamse overheid is in dit geval dan ook veel meer sturend dan het provinciaal advies gezien de bevoegdheidsverdeling over de zeehavengebieden aan Vlaanderen toebehoort en niet aan de provincie. Ouden Doel ligt binnen het Antwerps zeehavengebied. Vanuit provinciaal oogpunt is de adviesverlening beperkt als zou deze woonconcentratie gelegen zijn in het buitengebied, doch rekening houdend met bovenstaand element.

*Ouden Doel ligt enkel qua bestemming op basis van het Gewestplan 1978 in 'havenuitbreidingsgebied'. In de recente afbakening van het (bestuurlijke) havengebied uiteraard niet. Zie hiervoor het Besluit Vlaamse Regering van 10 april 2020 tot vaststelling van de afbakening van het havengebied in het Linkerscheldeoevergebied.*

Ouden Doel werd in het PRS niet geselecteerd als hoofddorp of woonkern. Volgens het PRS kunnen in de gehuchten en woningclusters van het buitengebied, die niet als hoofddorp of als woonkern zijn geselecteerd, geen bijkomende juridische voorraad voor wonen of bijkomende mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijven gecreëerd worden. Door sanering en renovatie van het bestaande woningpatrimonium, door een sturend en regulerend optreden m.b.t. de bestaande woonmogelijkheden en door verbetering van de woonomgeving (bv. herinrichting openbaar domein, woonondersteunende voorzieningen zoals bijvoorbeeld een speelpleintje) moet de leefbaarheid in deze dorpen, gehuchten en woningclusters gegarandeerd blijven. Daarnaast

blijft de juridische voorraad in deze dorpen, gehuchten en woningclusters bestaan. De juridische voorraad omvat de gebieden die op basis van een in werking getreden plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verbouwen zoals bedoeld wordt door de vigerende wetgeving. Er wordt evenwel gesteld een 6 tal bijkomende woningen toe te laten, weliswaar op eerder bebouwde gronden. Het betreft verlaten woningen die gesloopt werden (periode 2006 -2017) naar aanleiding van de onduidelijke juridische situatie van Ouden Doel. Het betreft centraal gelegen percelen die door het opnieuw laten bebouwen het karakter van het gehucht Ouden Doel terug zullen versterken.

*Het doel van het RUP is het behoud van Ouden Doel vanuit erfgoedperspectief waarbij de oorspronkelijke structuur van het gehucht wordt hersteld.*

*In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt. Via dit RUP zijn het deze woningen die opnieuw kunnen geïntegreerd worden ter versterking van de erfgoedwaarde en de oorspronkelijke nederzittingsstructuur. Om deze reden zijn we het niet eens met de stelling dat dit een afwijking zou zijn van het GRS. De bijkomende woningen voorzien in dit plan betreffen louter een mogelijkheid tot herbouw van woningen die steeds deel uitmaakten van het weefsel van het gehucht. Op het moment van vaststellen van het GRS*

*stonden deze woningen er nog.*

*Indien er wordt geoordeeld door de hogere overheid dat het toch om een afwijking zou gaan t.o.v. de geldende structuurplannen kan er worden gesteld dat eventueel bijkomende woningen tussen de bebouwde percelen op percelen die in het verleden bebouwd waren enkel als compensatie fungeren van de reeds verdwenen woningen in de onmiddellijke omgeving. Hierbij primeert steeds de beeldkwaliteit ter versterking van de erfgoedwaarde van geheel het gehucht.*

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Besluit: De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Ouden Doel' te Beveren wordt gunstig geadviseerd mits bijkomend rekening te houden met het advies van de Vlaamse overheid, bevoegd voor de zeehavengebieden.

### 3.2.3. **Agentschap Natuur & Bos**

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft opmerkingen

op de gehanteerde methodiek van de mer-screening binnen de startnota van het RUP Ouden Doel. Er wordt namelijk niet beoordeeld wat er moet beoordeeld worden, nl. de bestemmingswijziging. Het gebied is momenteel bestemd als Havenuitbreidingsgebied (artikel 2 van het KB van 7 november 1978) en dit heeft een aantal juridische gevolgen qua ontwikkelingsperspectief van het gehucht. Het voorliggende planvoornemen wijzigt dit ontwikkelingsperspectief. Van deze wijziging moeten de effecten begroot worden. Het Agentschap voor Natuur en Bos kan er evenwel mee akkoord gaan dat de effecten eerder positief zullen scoren. "Industriële bedrijven en portuaire installaties" hebben over het algemeen meer effecten dan wonen.

*Dit zal worden aangevuld. Niet alleen de mogelijke milieueffecten ten opzichte van de bestaande situatie (referentiesituatie), maar ook ten opzichte van de geplande situatie (nulreferentie) worden geduid.*

Het dossier omvat dus geen expliciet onderzoek van het plan naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos echter dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

De eigenaars/gebruikers van woningen en recreatieve infrastructuur zullen er evenwel rekening mee moeten houden dat ze komen te liggen midden gebieden die

worden ingericht i.f.v. de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, dit zijn gebieden met een hoge natuurkwaliteit. De planmaker die wonen op deze plaats bestendigt, dient er zich bewust van te zijn dat natuur impact kan hebben op de woonkwaliteit (hoge grondwatertafel, aanwezigheid van stekende insecten, vogels,...) waartegen soms niets te doen is. De bewoning mag geen hypotheek leggen op het functioneren van de naastgelegen gebieden gezien de doelstellingen.

*Het is zo, zoals door het Agentschap Natuur & Bos ook gesteld, dat de ontwikkelingsperspectieven als gevolg van de bestemmingswijziging niet in de mate zullen wijzigen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen zouden gehypothekeerd worden. Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin wordt bevestigd dat voor Doelpolder een fasering gepland is. Momenteel draagt Doelpolder-Noord bij aan de instandhoudingsdoelstellingen als weidevogelgebied en een stukje plas/oever en is Doelpolder Midden vnl. van belang als poldergebied voor overwinteraars en doortrekkers. Op termijn wordt zowel Doelpolder-Noord als Midden in rekening gebracht als Gecontroleerd Gereducerd Getijdengebied (GGG) (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). In dit besluit wordt op geen enkel moment het voortbestaan van Ouden Doel in vraag gesteld, waaruit afgeleid kan worden dat het behoud van de huidige schaal van bewoning geen hypotheek legt op de naastgelegen gebieden.*

*Het is niet de bedoeling dat het plan een hypotheek legt op het functioneren van de naastgelegen gebieden. Om dit hard te maken kunnen er bepaalde zaken worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Hoogdynamische activiteiten zullen worden uitgesloten.*

Het gebied is geen onderdeel meer van het Vlaams ecologisch netwerk. Deze afbakening werd ingevoerd door het ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening zeehavengebied Antwerpen' dat door de Raad van State werd vernietigd.

*Dit wordt aangepast.*

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies.

### 3.2.4. *Agentschap Onroerend Erfgoed*

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de startnota voldoende aantoont dat het RUP in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

### 3.2.5. *Agentschap Wonen Vlaanderen*

Wonen-Vlaanderen zal over deze startnota's geen advies geven maar wij sluiten ons wel aan met de opmerkingen gemaakt door de afdeling Gebiedsontwikkeling,

Omgevingsplanning en -Projecten van het departement Omgeving.

*Hierbij wordt dan ook verwezen naar het advies van het departement Omgeving en de respons hierop.*

### 3.2.6. *Departement Landbouw & Visserij*

Na de vernietiging van het GRUP "afbakening zeehavengebied Antwerpen – havenontwikkeling Linkeroever" is op Vlaams niveau een Complex Project gestart om te zoeken naar de beste locatie voor extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen en de bijhorende industrieel logistieke ontwikkelingen en de ontsluiting ervan. Afhankelijk van de uitkomst van dit project zullen er in de omgeving directe grondinnames en ook indirect innames voor natuurcompensaties en teeltbeperkingen nodig zijn. De druk op de landbouwgrond in de omgeving is dan ook heel groot.

Veel van de voorstellen uit de startnota lijken verder te gaan dan de huidige basisrechten voor zonevremde woningen in agrarisch gebied (wat ze op vandaag zijn) en leggen ze beperkingen op aan de landbouw, wat voor ons niet aanvaardbaar is, gezien binnen het plangebied ook percelen gelegen zijn die volgens onze gegevens in professioneel landbouwgebruik zijn.

*Door de percelen met bestaande vergunde woningen effectief te bestemmen als woonzone zijn er geen bijkomende beperkingen (i.f.v. afstandsregels naar woongebied) te verwachten i.f.v. de landbouw.*

*Ingevolge de nabijheid van de natuurgebieden gelden op heden binnen de plancontour immers reeds strenge voorwaarden voor intensieve en niet-grondgebonden vormen landbouw (varkens, kippen en vleeskalveren, opslag van dierlijke mest,...). De woonbestemming heeft geen effect op andere types van landbouw. Het is de bedoeling binnen de contour wonen, landbouw en recreatie te laten samen gaan. Gezien de ruimtelijke context (gehucht in nabijheid van grote natuurgebieden) is dit verre van onlogisch. De landbouwpercelen die zouden worden bestemd als bouwvrij agrarisch gebied worden gebruikt als grasland, akkerland, moestuin, boomgaard, etc.*

*Momenteel zijn er geen landbouwzetels aanwezig in het gebied. Bestaande gebouwen kunnen wel in gebruik genomen worden i.f.v. grondgebonden landbouw (incl. stallingen ifv vee dat in open lucht graast), natuurinclusieve landbouw, beheer van dijken,... maar andere landbouw is daar ruimtelijk gezien minder aangewezen. Dit omwille van de ingesloten ligging tussen verschillende natuurgebieden en het beperkt areaal dat nog binnen de contour van het gehucht en omgeving is gelegen.*

De gemeente wenst dat de agrarische sector in de polder rondom Ouden Doel grondgebonden is en legt daarom beperkingen op. Zo is de inplanting van nieuwe bedrijfszetels en herlocatie van bestaande zetels enkel aanvaardbaar voor volwaardig agrarische bedrijven. Echter, voor de oprichting van nieuwe bedrijfszetels voor een niet-volwaardig bedrijf verwijzen wij in principe naar in onbruik geraakte voormalige agrarische gebouwen. Gelieve uw tekst aan te passen in deze zin.

De oprichting van nieuwe intensieve veeteelt- en

glastuinbouwbedrijven is niet wenselijk voor de gemeente, hoewel het hier zou gaan om inplantingen aansluitend bij bestaande bebouwing in een gebied met een agrarische structuur. Wij delen hier dan ook de mening van de gemeente niet.

De beschrijving omtrent nevenactiviteiten op het landbouwbedrijf lijkt hier niet meer relevant gezien het plangebied geen actief landbouwbedrijf meer bevat en de voorgaande bullets in de tekst aangeven dat het (op) nieuw oprichten hiervan niet kan.

*Dit zijn letterlijk passages uit het GRS van Beveren. Door de percelen met bestaande vergunde woningen effectief te bestemmen als woonzone zullen er inderdaad bijkomende beperkingen gelden i.f.v. de landbouw (als gevolg van afstandsregels t.o.v. woningen). Het is de bedoeling binnen de contour wonen, landbouw en recreatie te laten samen gaan. Gezien de ruimtelijke context (gehucht in nabijheid van grote natuurgebieden) is dit verre van onlogisch. De landbouwpercelen die zouden worden bestemd als bouwvrij agrarisch gebied worden gebruikt als grasland.*

*Verder wordt er vooral gedacht aan kleinschalige landbouwactiviteiten een plek te kunnen geven in de in onbruik geraakte agrarische bebouwing. Dit wordt verder onderzocht in het kader van het voorontwerp RUP.*

De opgesomde functionele invulling van het erfgoed dient getoetst worden aan het regelgevend kader hieromtrent. Wij laten het aan het departement Omgeving van de Vlaamse overheid om te oordelen of op deze locatie woonbestemmingen en bijkomende bouwkavels te verantwoorden zijn

*Zie advies departement Omgeving.*

### 3.2.7. Departement Mobiliteit & Openbare Werken

In het gewestelijk RUP afbakening zeehavengebied Antwerpen van april 2013 was voor het gehucht Ouden Doel de ruimtelijke bestemming 'natuur' opgenomen. Bijgevolg zou Ouden Doel verdwijnen. Het GRUP is echter vernietigd door de Raad van State in 2016 en 2017 en dus niet meer van toepassing. Gezien de gewijzigde context (GRUP vernietigd, opstart complex project extra containerbehandelingscapaciteit, vervanging proactieve natuurontwikkeling door compensatie-aanpak,...) kan het Departement MOW nu het initiatief van de gemeente Beveren steunen om het gehucht Ouden Doel te behouden. Anders dan voor Prosperpolder is er binnen het proces voor ruimtelijke planning voor Ouden Doel niet intens overlegd met de Vlaamse overheid. Dat verklaart waarom het Departement MOW over de startnota Ouden Doel nog een aantal vragen en opmerkingen heeft:

Het dossier beschrijft twee opties: aanleg van een dijk rond Ouden Doel (nodig bij omvorming Doelpolder tot een gereduceerd getijdengebied, GGG) of geen dijk (huidige toestand). De inrichtingsvisie en de startnota beschrijven beide opties wel, maar werken die opties niet echt uit, omdat het opzet zich beperkt tot een herbesteding van de percelen in de woonkorrel (van 'havenuitbreidingsgebied' naar 'woongebied'). Er is wel ruimte voorzien voor een dijk rond het gehucht,

met een footprint van 40m, maar de discussie over een dijk valt buiten de scope.

Het Departement MOW pleit voor een geïntegreerde benadering van een GGG voor Doelpolder en het behoud van het gehucht Ouden Doel. Volgens het Departement MOW is de toekomst van een mogelijk woongebied in Ouden Doel onlosmakelijk verbonden met de realisatie van een GGG. In het kader van het Sigmaplan heeft de Vlaamse Regering in 2005 beslist dat er in Doelpolder een GGG komt.

De in het dossier van de gemeente aangeduide ruimte voor een dijk én enkele percelen die mee woongebied zouden worden, maken momenteel deel uit van natuur in Doelpolder Noord. Bijgevolg kan deze ruimte niet ingenomen worden zonder een natuurcompensatie; dat zou enkel kunnen gebeuren binnen een ruimer project, zoals het GGG, waar ruimte voor zulke natuurcompensatie voorzien kan worden.

Een andere optie, die niet de voorkeur van het DMOW geniet, is dat de gemeente zich beperkt tot enkel de huidig bebouwde percelen en de daar tussen liggende percelen, zodat er geen overlap meer is met de natuur van Doelpolder Noord.

*Departement Omgeving beschouwd het feit dat de Doelpolder wordt ingericht als gecontroleerd gereduceerd getijdengebied als beslist beleid. Volgens deze logica houdt enkel het scenario, inclusief dijk stand. De contour wordt ruim genoeg gehouden zodat ook bestemmingsmatig via overdruk wordt vastgelegd. Ook los van dit RUP blijft de aanleg van een dijk mogelijk.*

*We kunnen stellen dat een natuurcompensatie niet nodig is aangezien de instandhoudingsdoelstellingen via dit*

*RUP niet worden gehypothekeerd. Dit wordt bevestigd in het advies van ANB. Er is geen passende beoordeling noodzakelijk.*

*Dit plan heeft geen significante impact op de natuurdoelstellingen als gevolg. In tegendeel: er komt een soort bouwvrije 'afstandsbuffer' tot het gebied Doelpolder-Noord en ook de waterhuishouding wordt verbeterd. De eventuele natuurcompensatie die nodig is voor de aanleg van de dijk, zit vervat in het ruimere dossier van de aanleg van GGG en is dus een taak voor die bevoegde overheid.*

Het Departement MOW betwijfelt de stelling dat er geen MER nodig zou zijn. De bewoning in Ouden Doel heeft een mogelijke impact op het omliggende natuurgebied. En die impact leidt er toe dat er elders extra oppervlakte natuur nodig kan zijn.

*Aan de hand van de screening van de milieueffecten kan er geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkelingen geen aanzienlijke milieueffecten met zich zullen meebrengen. De voorziene ontwikkelingen zullen wel een aantal positieve effecten met zich meebrengen omwille van de specifieke concepten gericht op het behouden van de waardevolle elementen, het versterken van de identiteit, het duurzaam waterbeheer.*

*Het beoogde plan valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet. De uitvoering van het plan zal geen aanzienlijk negatieve milieueffecten met zich meebrengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken. Dit werd reeds bevestigd door de dienst MER. Er werd namelijk een ontheffing plan MER bekomen (dd.: 08/11/2019) op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019).*

*De ontwikkeling van een GGG is beslist beleid van de Vlaamse Overheid, maar is niet juridisch verankerd waardoor het niet mogelijk (en nodig) is om de milieueffecten ten opzichte van dit scenario te onderzoeken.*

*Tot slot wordt nog opgemerkt dat een natuurcompensatie niet nodig is aangezien de instandhoudingsdoelstellingen via dit RUP niet worden gehypothekeerd.*

Voor wonen wordt het behoud van de huidige woningen (22) voorgesteld, met daarnaast een inbreiding met 6 woningen, met als motivatie dat er tussen 2006 en 2017 in Ouden Doel 5 woningen gesloopt zijn. Er kunnen vakantieverblijven komen, maar dat moet altijd gepaard gaan met permanente bewoning op de site. Daarnaast wil de gemeente voorrang geven aan "huidige bewoners" en voormalige eigenaars om de huizen te kopen.

Het Departement MOW is eigenaar van een belangrijk aantal gebouwen in Ouden Doel. Gezien de ligging van Ouden Doel (te midden van bestaande en waarschijnlijk toekomstige natuur, niet vlot bereikbaar) is het Departement MOW geen voorstander van nieuwe woonontwikkeling (permanent wonen en vakantiewoningen) die het gehucht uitbreidt. Het Departement heeft evenwel geen bezwaar tegen een inbreiding op de plaatsen waar het voorbije decennium woningen gesloopt zijn en tegen een beperkt aantal vakantieverblijven. Maar de focus voor vakantieverblijven in de regio dient in Prosperpolder te liggen.

Specifiek voor de voorrang voor huidige bewoners wijst het DMOW op de wetgeving, die bepaalt dat – als de overheid de gebouwen in Ouden Doel zou verkopen – eerst de voormalige eigenaar aan zet is. Als de voormalige eigenaar niet wenst aan te kopen, wordt het gebouw aan de meest biedende verkocht.

Het DMOW is van mening dat een toekomstperspectief voor zijn eigendommen in Ouden Doel niet helemaal via een GRUP geregeld kan worden. Anderzijds heeft een GRUP een belangrijke impact op de toekomst van die eigendommen, dus het Departement wil hier graag verder in overleg treden met de gemeente.

*De gemeente wenst DMOW verder te betrekken in het planproces.*

In het dossier wordt uitdrukkelijk voor het behoud van een dubbele bomenrij op de Zoetenberm (p40 startnota). Het DMOW begrijpt de gevoeligheid van de gemeente op dit punt, maar de Zoetenberm valt buiten het plangebied van het voorliggende GRUP.

*Dit klopt. Hier zullen dan ook geen stedenbouwkundige voorschriften aan worden gekoppeld.*

In de inrichtingsvisie (p59) is aspect mobiliteit uitgewerkt. Het voorstel is om, als er een GGG zou komen, de Zoetenberm beperkt opnieuw aan te leggen, er éénrichtingsverkeer te maken en dus ook over de Sigmadijk te rijden. Ook hier ziet het Departement verbanden met een GGG. Grondiger onderzoek naar de mobiliteitsaspecten lijkt aangewezen.



*Dit moet verder uitgewerkt worden in nauw overleg met DMOW. Indien er een dijk zou komen wordt de bestaande Sigmadijk gebruikt in functie van de verkeersafwikkeling. De Zoetenberm wordt dan eenrichtingsverkeer als toegang tot Ouden Doel.*

*In voorliggende nota is het onderzoek naar de mobiliteitsaspecten niet grondiger gebeurd aangezien het RUP de toekomstige ontsluiting van het gehucht niet hypothekeert. Tevens wordt binnen deze context verwezen naar p. 68 van de Haalbaarheidsstudie Doelpolder (Arcadis, 2018) waar duidelijk wordt gemaakt op welke manier het gehucht wordt ontsloten in het scenario waarbij een dijklichaam wordt aangelegd. De Haalbaarheidsstudie is opgenomen in de bijlage.*

### 3.2.8. Sport Vlaanderen

Sport Vlaanderen heeft geen opmerkingen.

### 3.2.9. Vlaamse Milieumaatschappij

Volgens bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen is er geen reden om de VMM om advies te vragen. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

### 3.2.10. Gemeente Hulst (NL)

De gemeente Hulst heeft kennis genomen van de startnota van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Prosperpolder en de bijbehorende stukken. De gemeente Hulst heeft geen opmerkingen op de startnota en de bijbehorende stukken.

### 3.2.11. Gecoro

Momenteel formuleert de GECORO nog geen advies. De belangrijkste opmerkingen, waarmee rekening dient worden gehouden worden in de verdere procedure, zijn hieronder samengevat:

Het voorzien van een amfitheater op de Zoetenberm centraal in het gehucht zorgt er voor dat de bestaande structuur van de dijk wijzigt. Het voorzien van een rustpunt op die locatie is wel van belang.

*In de stedenbouwkundige voorschriften kunnen bepalingen worden opgenomen waarbij het voorzien van een rustpunt mogelijk blijft met respect voor de cultuurhistorische waarde van de dijk en het gehucht.*

*Dit behoeft geen aanpassing van het onderzoek naar de milieueffecten want en wordt mee bekeken verder in het planproces.*

De zelfredzaamheid van de bewoners van Ouden Doel wordt gefaciliteerd door een collectieve waterzuivering. Deze zelfredzaamheid kan worden doorgetrokken voor bijvoorbeeld zelf elektriciteit op te

wekken d.m.v. zonnepanelen.

*De stedenbouwkundige voorschriften zouden dit kunnen mogelijk maken, met respect voor de cultuurhistorische waarde van het gehucht. Dit wordt verder onderzocht in het verdere planproces.*

## 3.3. Samenvatting en behandeling van reacties

Er werden geen reacties geformuleerd op de startnota.





**TOELICHTINGSNOTA**

# 1 Introductie

## 1.1. Situering

Ouden Doel is een gehucht in het uiterste noorden van de gemeente Beveren. Ouden Doel is wellicht ontstaan als tijdelijke huisvestingskern voor arbeiders verbonden aan grote 17e en 18e eeuwse inpolderingsprojecten en is later geëvolueerd naar een woonkern voor de landarbeiders verbonden aan de grote hoeves waarmee de Doelpolder werd uitgebaat. De eerste woonconcentratie benedendijks dateert wellicht van rond 1650. Pas na de inpoldering van de Nieuw-Arenbergpolder (1783-1784) en de Prosperpolder (1846), verschenen ook woningen op de Zoetenberm, toen deze oude dijk van de Doelpolder zijn defensieve functie als zeedijk verloor.

Recente ontwikkelingen hebben een nieuwe situatie voor Ouden Doel doen ontstaan. Ten noorden van het gehucht ligt het Hedwige-Prosperpolder natuurgebied, aangelegd in het kader van het Sigma-plan. Ten zuiden van Ouden Doel bevindt zich het weidevogelgebied Doelpolder-Noord, aangelegd in het kader van Deurganckdok natuurcompensaties. Een groot deel van het landbouwareaal in de omgeving is hierdoor verdwenen.

Vandaag wonen er een 40-tal inwoners in Ouden Doel. Er staan 22 huizen, waarvan er momenteel een kleine 20-tal bewoond zijn. Door het verdwijnen van de landbouw als economische motor zijn de belangrijkste bronnen van werkgelegenheden: de nabijgelegen kerncentrale,

de haven, natuurgebieden (bv. via gidsbeurten) en de toenemende recreatiestroom (bv. via b&b).

In 2014 werd het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening zeehavengebied Antwerpen - havenontwikkeling Linkeroever' goedgekeurd. Dit plan voorzagt in de aanleg van een nieuw Saeftingedok en de omzetting van delen van de Doelpolder, Prosperpolder en Arenbergpolder naar natuurgebied ter compensatie voor de havenuitbreiding. De kern van Ouden Doel werd in het plan aangeduid als natuurgebied. Ouden Doel als woonkern zou worden gesloopt. Tussen 2006 en 2017 werden er vijf woningen gesloopt in Ouden Doel. Veelal als gevolg van de aanhoudende onzekerheid over de bestemmingstoestand.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan en de daaraan voorvloeiende natuurbestemming voor Ouden Doel, de natuurgebieden (Prosperpolder Zuid) en het Saeftingedok werd in 2016 en 2017 echter vernietigd door de Raad van State. Via het 'complex project' wordt nu gezocht naar de beste locatie voor extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen en voor de bijhorende industrieel/logistieke ontwikkeling en de ontsluiting ervan. Afhankelijk van de uitkomst van dit complex project zullen er in de omgeving natuurcompensaties nodig zijn.

Tenslotte hebben de ontwikkelingen in het havengebied een aantrekkingskracht voor bezoekers en genereren ze een toeristisch-recreatieve dynamiek. De specifieke locatie van Ouden Doel ten opzichte van het ruimere netwerk van natuurgebieden en recreatieve ontwikkeling (zie Havenland en Grenspark Groot-Saeflighe) stellen Ouden Doel voor nieuwe

uitdagingen. Er moet nagedacht worden over de rol die het gehucht zal opnemen in functie van recreatie, over de manier waarop Ouden Doel kwalitatief ruimte kan bieden voor de inwoners die moesten vertrekken uit de gebieden waar recent natuur- en/of overstromingsgebieden werden aangelegd, etc.



FIGUUR 1: Situering Ouden Doel binnen de ruimere Saeftinghezone

## 1.2. Doelstelling

Door middel van een RUP wil het gemeentebestuur van Beveren de krijtlijnen vastleggen voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Ouden Doel. In een recent verleden werden in de onmiddellijke nabijheid van het gehucht natuur- en overstromingsgebieden aangelegd. In het bijzonder gaat het om de afgraving en aanleg van het natuurgebied Doelpolder Noord en het intergetijdengebied Prosperpolder Noord. Het vervangen van landbouwgebieden door natuur- en overstromingsgebied gebeurde in het licht van de waterveiligheid van de Schelde en/of uitbreiding van de haven.

Het wegvallen van het historische landbouwgebied en de komst van natuur beïnvloedt niet alleen grondig het agrarisch functioneren van het gebied (verlies areaal, stopzetting landbouwzetels,..), het heeft een veel bredere impact zowel landschappelijk, sociaal, recreatief als op vlak van bereikbaarheid voor het gehucht. De evoluties stellen het gehucht voor nieuwe uitdagingen waardoor een planinitiatief zich opdringt. In grote lijnen beoogt voorliggend RUP volgende elementen te realiseren:

- Behoud van Ouden Doel door de bestemming als havenuitbreidingsgebied te vervangen door een woonbestemming. Op deze manier wordt er rechtszekerheid geboden aan eigenaars binnen de **woonkorrel Ouden Doel**. Door de woningen een zone-eigen bestemming te geven hoeven zij zich niet langer te beroepen op de decretale basisrechten voor zonevreemde woningen/constructies maar hebben zij, mits het respecteren van

een aantal ontwikkelingsprincipes, de nodige juridische zekerheden over hun ontwikkelingsmogelijkheden (verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden).

- Het vastleggen van ontwikkelingsprincipes met het oog op het bewaren van haar unieke **identiteit** en het behoud en versterking van de aanwezige erfgoedwaarden binnen het plangebied.
- Het bieden van ontwikkelingsperspectieven aan de bestaande bebouwing inzake **logiesmogelijkheden** en andere toeristisch-recreatieve voorzieningen.
- Het sturen van ontwikkelingen om Ouden Doel uit te bouwen als stapsteen van een recreatief netwerk.

## 1.3. Begrenzing van het plangebied

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de grens met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur; Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder' ter uitvoering van het Sigmaplan.

De overige begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het dijklichaam dat nodig zou zijn, indien het noordelijk deel van de Doelpolder zou ingericht worden als gecontroleerd, gereduceerd getijdengebied. Dit betekent dat het gebied twee maal per dag onder water komt te staan. Om het gehucht te beschermen tegen de invloed van een dergelijk getijdengebied is de aanleg van de dijk aan de zuidzijde van het gehucht noodzakelijk. Geheel het dijklichaam kan binnen deze contour worden aangelegd. De aanleg van deze dijk is niet nodig indien Doelpolder Noord blijvend wordt ingezet als weidevogelgebied.

Het 'Schorrenhuis', Zoetenberm 2 valt niet binnen de contour. Het ligt in het GRUP Prosperpolder Noord en ligt geïsoleerd ten noordoosten van de woonkern van Ouden Doel. Samen met de radartoren vormt het wel een zone met een duidelijk recreatief potentieel.



FIGUUR 2: Afbakening plangebied (Orthofotot 2017)



#### 1.4. *Planningshistoriek*

In de jaren '70 worden voor heel Vlaanderen gewestplannen opgemaakt. Die bepalen een bestemming voor alle percelen: wonen, landbouw, industrie... In de regio rond Ouden Doel wordt veel ruimte gereserveerd voor toekomstige uitbreidingen van de havenindustrie, inclusief de aanleg van een Baalhoekkanaal dat de haven via Linkeroever en door het Verdrongen Land van Saeftinghe moet verbinden met de Westerschelde. Ouden Doel wordt bestemd als "reservegebied voor havenuitbreiding".

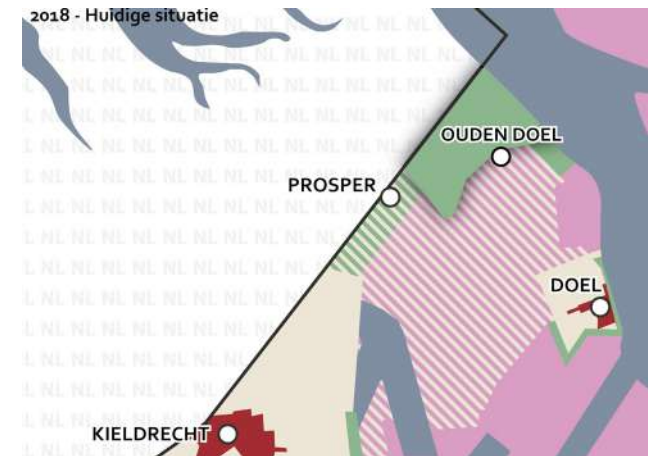
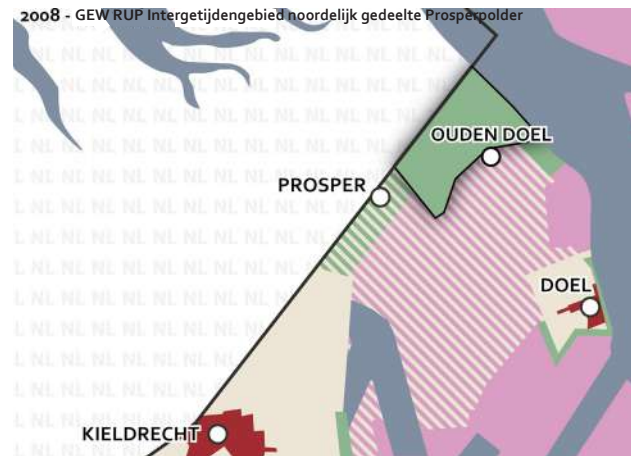
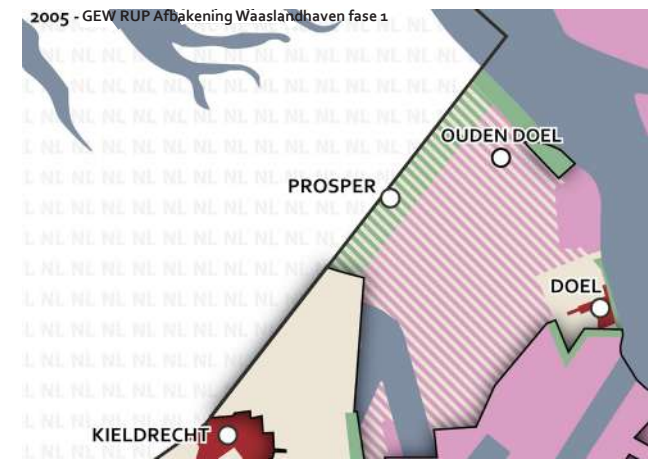
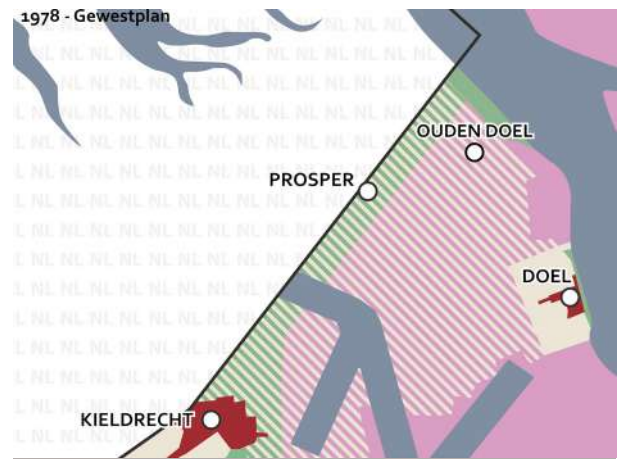
In 2000 wordt een wijziging aan het gewestplan doorgevoerd waarin nieuwe dokken worden voorzien. Deze wijziging wordt geschorst door de Raad van State in 2002. Het originele gewestplan blijft dus van kracht. In 2005 komt een nieuw plan tot stand voor de Waaslandhaven. In tegenstelling tot het gewestplan is dit nieuwe plan niet gebiedsdekkend: het vervangt slechts een deel van de bestemmingen uit het gewestplan. Het nieuwe plan kiest niet langer voor het Baalhoekkanaal, maar voor het Deurganckdok, net ten zuiden van Doel. Rondom het dok wordt industriegebied ingekleurd. Het westelijke deel van de Arenbergpolder wordt uitsluitend landbouwgebied. Ten oosten van Ouden Doel wordt een deel van de Doelpolder als compensatie herbestemd en omgezet naar natuurgebied, waardoor een uitbreiding van het zogenaamde paardenschor ontstaat. Tegelijk wordt binnen de bestaande bestemming ook Doelpolder Noord aangelegd als weidevogelgebied.

Sinds de jaren '70 tracht Vlaanderen met een Sigmaplan het overstromingsrisico vanuit de Schelde te beheersen. Er moet meer ruimte voor het water worden voorzien.

De Hedwigepolder en Prosperpolder Noord komen daarbij in beeld. In 2008 stelt de Vlaamse overheid een plan op waarin Prosperpolder Noord wordt omgevormd tot intertijdsgebied.

In 2013 wordt een plan opgemaakt voor het Antwerpse zeehavengebied. Daarin wordt het havengebied uitgebreid met een nieuwe zone, waarin eventueel een dok aangelegd kan worden: de ontwikkelingszone Saeftinghe. Het dorp Doel, een belangrijk aantal landbouwgebieden en enkele natuurgebieden moeten hiervoor wijken. Die natuur is Europees beschermd door de Vogelrichtlijn en mag niet zomaar verdwijnen. Het plan voorziet daarom naast een uitbreiding van de haven ook de aanleg van natuurgebieden. Doelpolder Noord- en Midden, Prosperpolder Zuid en een stukje Nieuw Arenbergpolder worden natuurgebied. Ook het gehucht Ouden Doel wordt in dit plan bestemd als natuurgebied en zou moeten verdwijnen naar aanleiding van dit plan.

Bij arrest van 12 mei 2017 heeft de Raad van State de geplande natuurcompensaties in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening zeehavengebied Antwerpen' vernietigd. Het gehucht Ouden Doel krijgt hiermee opnieuw haar oorspronkelijke bestemming zoals op het gewestplan van 1978.



FIGUUR 3: overzicht planningshistoriek

## 2 Feitelijke toestand

### 2.1. Ruimtelijke informatie

#### 2.1.1. Bebouwde ruimte

Het plangebied bestaat uit de bebouwde kern van Ouden Doel. Vandaag wonen er een 40-tal inwoners in Ouden Doel. Er staan 22 huizen, waarvan er momenteel een kleine 20-tal bewoond zijn. Eén van de typerende kenmerken van Ouden Doel is de kleine schaal van de meeste dijkwerkershuizen. Ouden Doel heeft vandaag een bijzonder T-vormig nederzettingspatroon en lijkt zich af tegen twee belangrijke ruimtelijk structurende elementen in de Doelpolder: nl. Oostlangeweg (centrale ontsluitingsas) en de Zoetenberm.

Deze woningen en gebouwen hebben een hoge locuswaarde gezien hun inplanting en oriëntatie ver teruggaat in de tijd. Hun kleine schaal en gelijkaardige inplanting en oriëntatie zorgt ervoor dat ze samen een sterk samenhangend ensemble vormen. De woningen langs de Oostlangeweg (oudste deel van Ouden Doel) zijn langwerpig en haaks georiënteerd op de straat. Terwijl de woningen bovenop de dijk (ontstaan halfweg de 19e eeuw) parallel aan de straat zijn georiënteerd. De kleine schaal en eenvoudige architectuur maken duidelijk dat het de oorspronkelijke woonhuizen van dijkwerkers of landarbeiders betreft. Hun aanwezigheid houdt dus in belangrijke mate verband met het omliggende polderlandschap.

In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt.



FIGUUR 4: Woningen bovenop de Zoetenberm (bron: Google Streetview, maart 2009)



FIGUUR 5: Woning langs de Oostlangeweg (bron: Google Streetview, oktober 2013)



FIGUUR 6: Woning langs de Zoetenberm, benedendijks (bron: Google Streetview, oktober 2013)

### 2.1.2. *Open ruimte*

De kleine schaal en het open karakter van het omliggende polderlandschap maakt dat Ouden Doel als een afzonderlijke entiteit in het landschap wordt ervaren. Vanuit de toelopende wegen vanuit het zuiden en oosten vormt Ouden Doel een focuspunt in een open en uitgestrekte Doelpolder. De fietsroute bovenop de Sigmadijk, tenslotte biedt een tangentieel zicht vanuit de noordzijde op het gehucht. Aan de overzijde van de dijk is de Prosperpolder Noord gelegen als intergetijdengebied. Ten zuiden van Ouden Doel is een weidevogelgebied gelegen (Doelpolder Noord).

Het gehucht heeft een hoge belevingswaarde omwille van de landschappelijke setting, tussen de dijken, ingroening van het gehucht en de aanwezigheid van harmoniserend materiaal- en kleurgebruik in de gebouwen.

### 2.1.3. *Ontsluiting*

In de dichte omgeving rond Ouden Doel bevinden zich geen vaste buslijnen noch belbushaltes.

Ouden Doel is gelegen langs de zogenaamde 'polderroute' binnen het ruimere **recreatief netwerk** van de havenlandfietsroutes. De fietslus 'Polderroute' meet 32km en werd in de nasleep van het gelijknamige televisieprogramma omgedoopt tot de 'elfde van den elfdenlus'. De fietsroute is vandaag operationeel en verbindt Ouden Doel met andere bezienswaardigheden in de omgeving zoals het land van Saefthinge, omliggende polders, dijkgehuchten, waardevolle hoeves, enz. Recreatief verkeer wil beleven met zo

weinig mogelijk verstoring: afstand is minder een punt, de belevingswaarde des te meer. De recreatieve fietsroute (polderroute) verloopt voornamelijk via bestaande smalle en rustige polderwegen waar slechts beperkt autoverkeer voorkomt.



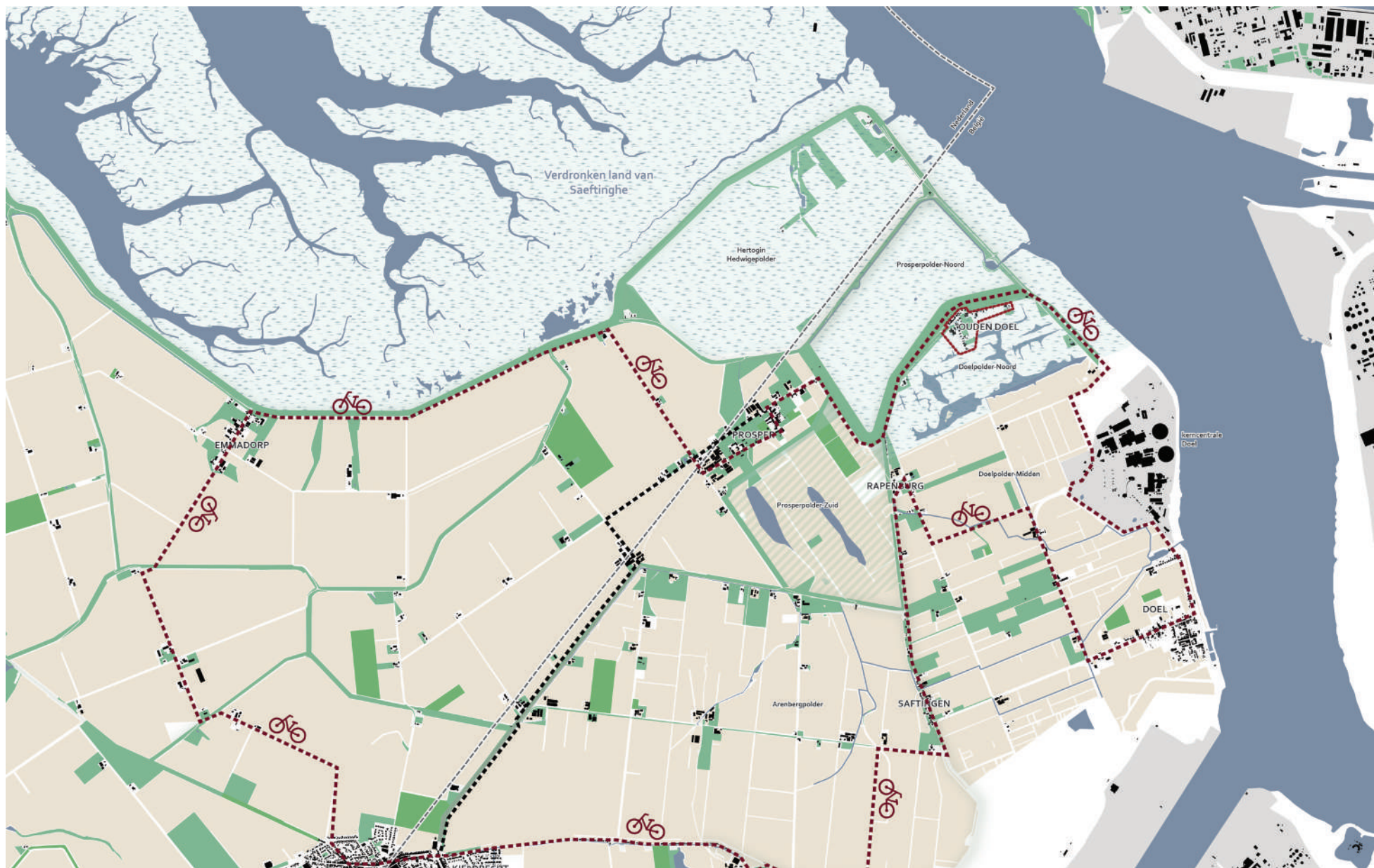
FIGUUR 7: Zicht op Ouden Doel van op de Sigmadijk (eigen opname, juli 2017)



FIGUUR 8: De schuur (eigen opname, juli 2017)



FIGUUR 9: Reinaerthoeve (eigen opname, juli 2017)



FIGUUR 10: Situering plancontour en functionele en recreatieve fietsroutes

#### 2.1.4. Functies

Zoals van een openruimte gebied te verwachten is, zijn er inderdaad weinig functies in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Binnen het plangebied komt naast de woningen ook nog en b&b voor.

In de Reinaerthoeve en de schuur (polderMAS) worden allerlei objecten verzameld over de geschiedenis van de polders langs de Benedenschelde. In de schuur gaat het om kleinere zaken zoals fossielen, kleipijpen, oude kaarten en prenten. Landbouwwerktuigen en divers alaan worden dan weer in de Reinaerthoeve verzameld.



#### Legende

 wonen

0 50 200 m

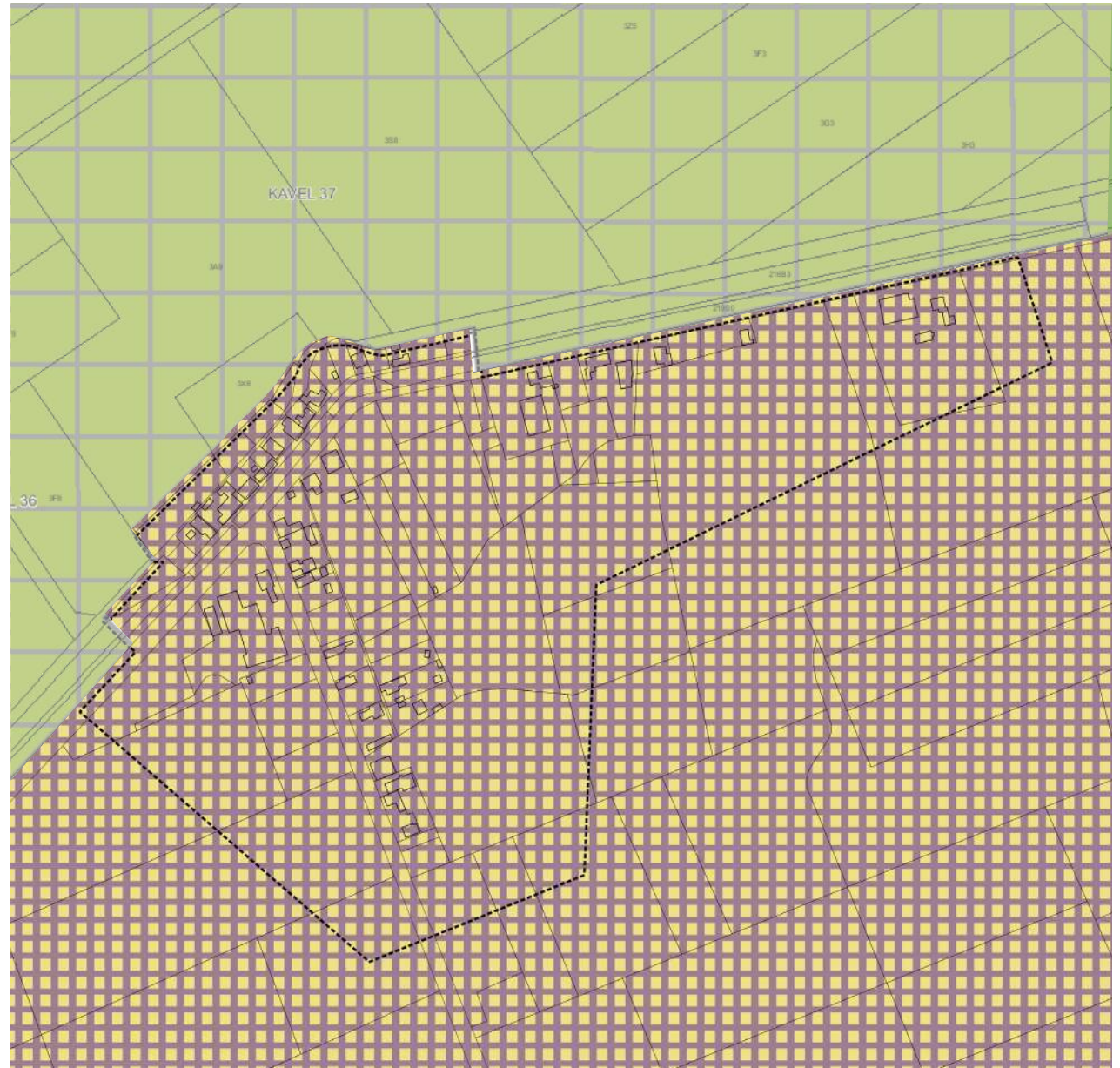
FIGUUR 11: functiekaart



## 3 Juridische toestand

### 3.1. Gewestplan

Geheel het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). In de noordoostelijke hoek grenst het plangebied aan een zone voor natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat. Het gaat hierbij om een uitloper van de slikken en schorren langs de Schelde.



FIGUUR 12: Gewestplan (BRON: RWO/AGIV)

### 3.2. Bestaande BPA's en RUP's

In het plangebied zijn geen bijzondere plannen van aanleg van toepassing.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het gewestelijk RUP 'afbakening van de gebieden van de natuurlijke structuur; Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder' (van kracht sinds 13/05/2008). Hierbij is de Prosperpolder-Noord volledig bestemd als natuurgebied.

Het gedeelte van het gewestelijk RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen', waarbij Ouden Doel integraal zou bestemd worden als natuurgebied werd vernietigd door de Raad van State.

### 3.3. Verkavelingen

geen



FIGUUR 13: gewestelijk RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen'

### 3.4. *Buurtwegen*

De bestaande wegenis van Ouden Doel is integraal opgenomen in de atlas der buurtwegen. Het gaat zowel om de verharde wegenis (de Zoetenberm en de Oostlangeweg) als de onverharde weg, Ouden Doel-Kleinstraatje, parallel aan de Oostlangeweg.



FIGUUR 14: Atlas van de buurtwegen, 1841

### 3.5. Erfgoed

Er komen twee relictten bouwkundig erfgoed voor binnen het plangebied.

- een dorpswoning langs de Zoetenberm ten oosten van de kern (Zoetenberm 17)
- de Reinaerthoeve (Oostlangeweg 1)

Ten oosten van het plangebied is ook het Schorrenhuis als bouwkundig erfgoed te vinden.



#### Legende

● bouwkundig erfgoed

0 50 200 m

FIGUUR 15: Bouwkundig erfgoed



### 3.6. VEN- en IVON-gebied

Het plangebied maakt deel uit van het volgelichtlijngedebied 'Schorren en Polders van de Beneden-Schelde' (blauw op kaart).

Het habitatrictlijngedebied 'Schelde- en Durme estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' (groen op kaart) grenst in de noordoostelijke hoek net niet aan het plangebied.

Ten noorden van het plangebied is Prosperpolder-Noord, d.m.v. het gewestelijk RUP Intergetijdengebied noordelijk gedeelte, aangeduid als GEN .

Het gewestelijk RUP afbakening zeehaven is vernietigd bij arrest van 12 mei 2017 door de Raad van State, waardoor Doelpolder-Noord, inclusief Ouden Doel geen onderdeel is van het VEN.



FIGUUR 16: Natura-2000 en VEN-gebieden



### 3.7. *Complex project ECA*

Op 31 januari 2020 stelde de Vlaamse Regering het definitieve voorkeursbesluit vast van het complex project "realisatie van extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen". Daarmee breekt de uitwerkingsfase van dit complex project aan. Doelstelling van de uitwerkingsfase is om het voorkeursbesluit te concretiseren. Daartoe voorziet het Vlaamse Gewest twee projectbesluiten (Westelijke Ontsluiting Waaslandhaven en Containercluster Linkerscheldeoever) en twee omgevingsvergunningsaanvragen (Bieshoek en Cluster Rechterscheldeoever).

Ouden Doel valt buiten de projectcontour van het complex project en buiten de 'zoekzone voor compensaties poldernatuur en foerageergebied Bruine Kiekendief'. Ouden Doel wordt duidelijk uitgesneden uit de contour van natuurgebied Doelpolder Noord. Het voortbestaan van Ouden Doel wordt op geen enkele manier gehypothekeerd door het complex project.

## 4 Beleidsmatige context

### 4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 in werking getreden, herzien op 17 december 2010, en vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend.

Bij de afbakening van de verschillende deelruimten op Vlaams niveau worden delen van Beveren geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het beleid is hier kernversterkend met prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van bestaande stedelijke potenties.

Voorliggend plangebied is gelegen buiten de stedelijke gebieden. Hier dienen ontwikkelingen met betrekking tot wonen geconcentreerd te worden in de kernen van het buitengebied. De trend naar een steeds groter aandeel woningbouw in het buitengebied wordt tegengegaan, maar binnen bepaalde verhoudingen blijven nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er moeten tevens ruimtelijke condities geboden worden voor de leefbaarheid van de nederzettingsstructuur. Tenslotte draagt het ruimtelijk beleid in het buitengebied bij tot het behoud en de herkenbaarheid van de diversiteit en de herkenbaarheid van het landschap.

### 4.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (witboek BRV) goed. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en werven die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

Dit witboek BRV is intussen vervangen door een strategische visie welke op 20/07/2018 door de Vlaamse Regering is goedgekeurd. Deze strategische visie is nog niet vergezeld van beleidskaders en doorliep nog niet de formele goedkeuringsprocedure van een beleidsplan. Er zijn bijgevolg nog geen juridische gevolgen aan gekoppeld. Wel omvat de visie een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

Verschiedende BRV-principes krijgen verder in het plan een vertaling en bieden een garantie voor een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling:

- De ontwikkeling van de hoevegebouwen tot wooneenheden kadert in een duurzaam hergebruik, ontharding (gekoppeld aan reconversie) en het beter gebruiken van het huidig ruimtebeslag. (zie BRV principe: meer doen op minder ruimte).
- Uit de nieuwe invulling van waardevolle gebouwen en de voorschriften in het omliggende landschap spreekt een waardering voor het landschap.
- De publieke ruimte in de Sint-

Engelbertusstraat en rond de Prosperhoeve wordt beter toegankelijk gemaakt en er worden maatregelen genomen die ontmoetingen, ook in het buitengebied, stimuleren.

- Het plan voorziet in de aanleg van verschillende wandel- en fietsverbindingen die beweging, sport en spel stimuleren in het buitengebied en zo aanzetten tot een actieve en gezonde levensstijl bij zowel bewoners als bezoekers.

### 4.3. PRS Oost-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS-OV) werd op 18 februari 2004 bekrachtigd door de Vlaamse regering is op 24 maart 2004 in werking getreden.

Beveren behoort deels tot de deelruimte van het E-17 netwerk. Ook de aparte deelruimte van de Waaslandhaven is deels op het grondgebied van Beveren gelegen.

Het plangebied behoort tot het noordelijk openruimtegebied. Het is een buitengebied tussen verstedelijkte zones, waar verdere verstedelijking moet tegengegaan worden, en waar openruimtefuncties de nodige ontwikkelingsmogelijkheden moeten krijgen. Een evenwichtige ontwikkeling van de openruimtefuncties (natuur, bos, landbouw en recreatie) onderling en ten opzichte van lokale woonontwikkelingen en daarbij behorende functies wordt hierbij vooropgesteld. Stedelijke functies en ontwikkelingen worden hier gereserveerd voor het E-17 netwerk (PRS-OV, p.251).

Ouden Doel werd niet geselecteerd als hoofddorp

of woonkern. Voor het plangebied geldt dus een beleid voor nederzettingen in buitengebied. Er wordt gesteld dat deze eigendommen in het buitengebied vaak vanwege hun historische aanwezigheid belangrijke beeldbepalende elementen zijn in het landschap. Het komt de gemeente toe een passend ontwikkelingsperspectief te bieden dat de blijvende aanwending van deze eigendommen mogelijk kan maken, rekening houdend met de draagkracht van het gebied. Voor de eigendommen met een groot bouwvolume stelt men dat ruimtebehoevende residentiële functies zoals hobbylandbouw, privécollecties van grote objecten en kunst moet mogelijk gemaakt worden. Daarnaast zijn ruimtelijk aanvaardbare functiewijzigingen mogelijk zoals wonen, horeca en verweefbare economische activiteiten. Er wordt hierbij gestreefd naar een duurzame omgang met bestaande infrastructuur (PRS-OV, p.303-304).

Het plangebied is gelegen te midden van een open poldergebied. Om deze landschappelijke kwaliteit te kunnen behouden is het beleid er op gericht om de landbouwfunctie te behouden en de natuurlijke lijnstructuren (dijken, krekens en watergangen) te versterken. Tevens fungeert de noodzakelijke buffering van de polderdorpen ten opzichte van de haven als verbinding tussen ecosystemen. Nieuwe gebouwen worden zo veel mogelijk met de bestaande geclusterd (PRS-OV, p.322).

Het gehucht Ouden Doel maakt deel uit van de relictzone "Scheldepolders Beveren en de Scheldeschorren" (R40033), die geselecteerd is als landschapsrelict op provinciaal niveau.

De provincie opteert hier voor het behoud van de landschapsrelicten (PRS-OV, p.328).

'Schor Ouden Doel' is aangeduid als natuuraandachtszone 3V3. Deze aandachtszone wordt verbonden met de natuuraandachtszone 3V5 'Ketenispolder' (linkeroever van de Schelde aan de Waaslandhaven) door middel van het natuurverbingsgebied 3N3 'Scheldepolders', bestaande uit brakwaterschorren, rietland, rietstroken en slikken. Het natuurverbingsgebied 3N6 'Prosperpolder-buffergebied Waaslandhaven', bestaande uit oude dijken, bomerijen, watergangen met rietkragen en oude zilte kreekgraslanden, verbindt 'Schor Ouden Doel' met natuuraandachtszone 3V2 'Grote Geul' (net ten zuiden van Kieldrecht).

Het beleid in natuurverbingsgebieden is gericht op het behoud en versterking van de natuurwaarden en de bevordering van de biodiversiteit (PRS-OV, p.368).

Het plangebied ligt ook in het toeristisch-recreatief aandachtsgebied "Vlaams Krekens- en Poldergebied". Een aandachtsgebied behoort niet tot een recreatief-toeristisch netwerk, maar bezit wel een zekere toeristisch recreatieve aantrekkingskracht. Toerisme en recreatie zijn er gericht op recreatief medegebruik van het open polderlandschap. Elementen die hier thuishoren zijn kleinschalig verblijfstoerisme en fiets- en wandelrecreatie. Met betrekking tot het kleinschalig verblijfstoerisme is hoeve- en plattelandstoerisme wenselijk (PRS-OV, p.392-393).



FIGUUR 17: Natuurverbindingen en aandachtszones PRS Oost-Vlaanderen



#### 4.4. Conceptnota Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 (2016 - 2019)

Momenteel werkt provincie Oost-Vlaanderen aan een opvolger van het PRS, dat enerzijds al zijn uitwerking vond in de kernnota 2050 (2016) . De provincie werkt aan een ruimtelijk beleid op lange termijn. Door ruimte slim in te zetten en duurzame keuzes te maken voor wonen, open ruimte, mobiliteit, energie en economie willen de provincie bijdragen aan een klimaatgezonde en kwalitatieve leefomgeving.

De opvolger van de kernnota is de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost- Vlaanderen 2050', zijnde het provinciaal ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen.

De strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

Nabijheid en bereikbaarheid:

- Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal zijn ontsloten.
- De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.

Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

- De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook

de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

Ecosysteemdiensten versterken:

- Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
- Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.

Maatschappelijke betaalbaarheid

- Ontwikkelingen moeten een goed evenwicht hebben tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en lange termijn.
- Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en de lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Daarnaast werden er binnen de conceptnota ook reeds een drietal beleidskaders opgesteld:

- Transitie naar een aangename (be) leefomgeving
- Transitie naar een circulaire samenleving
- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte

#### 4.5. GRS Beveren

Het GRS Beveren is goedgekeurd d.d. 28.09.2006. Met het GRS wenst de gemeente Beveren de ruimtelijke structuur van haar grondgebied vorm te geven. Het beleid dat van belang is voor de invulling van het plangebied in Ouden Doel wordt hieronder besproken.

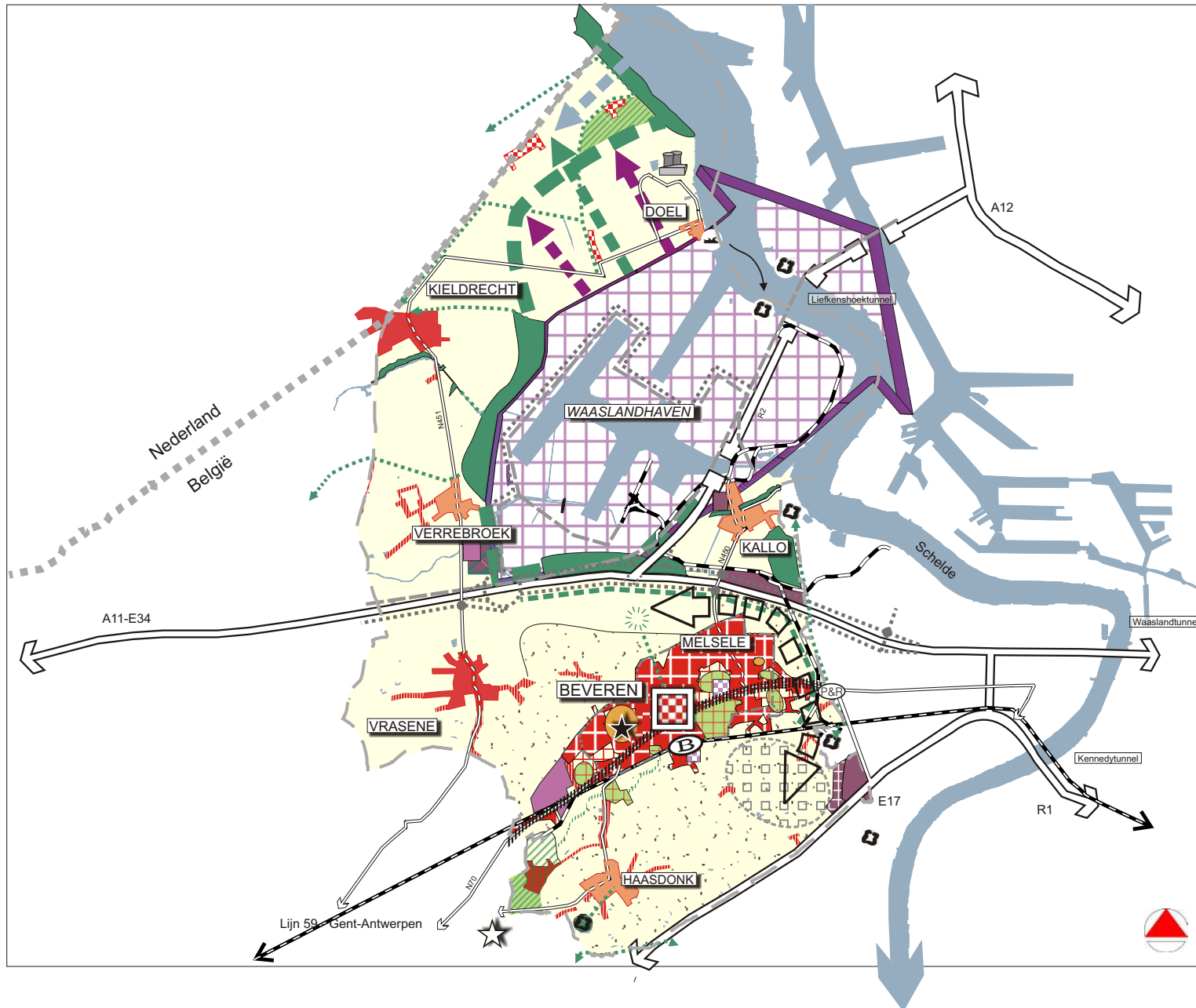
Ouden Doel is in het GRS ondergebracht in de 'noordelijke hoofdruimte'. Op p.7 van het richtinggevend gedeelte wordt het volgende gesteld als globale visie op deze deelruimte:

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

**Gewenste nederzettingsstructuur**

Ouden Doel is geselecteerd als **woonkorrel**. Binnen de woonkorrels dienen de dichtheden afgestemd te worden op deze van het landelijk wonen en wenst men een algemeen beleid te voeren zonder uitbreiding of verdere verdichting. Alle woningen binnen de woonkorrel zijn zonevreemd (RD, p.26).

*'De bestaande woningen kunnen instandgehouden worden en indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plek ook verbouwen, uitbreiden en worden vervangen. Het uitbreiden van een bestaande vergunde woning dient echter in overeenstemming met de schaal en de draagkracht van het gebouw en de omgeving. Als*



**richtinggevend deel**  
**globale gewenste ruimtelijke structuur**

**kaart 35**  
verklaring in bijlage

**wonen**

- versterken stedelijke kern
- stedelijke hoofdruimte
- Uitbreidingszone
- hoofddorp
- woonkern
- woonkorrel
- woonlint
- woonpark westackers
- voorlopige hypothese van afbakening kleinstedelijke kern Beveren-Melsele (kleinstedelijke kern = kleinstedelijk gebied minus Doornpark, Schaarbeek en Aren-Ackers)

**bedrijvigheid**

- havengebied
- uitbreidingszone havengebied (te bepalen in strategisch plan Waaslandhaven)
- regionaal bedrijventerrein
- uitbreiding regionaal bedrijventerrein
- groen bedrijventerrein
- lokaal bedrijventerrein
- lokale bedrijven verweven met andere functies

**landbouw**

- agrarisch gebied met diverse geschiktheiden
- agrarisch gebied gericht op grondgebonden landbouw
- agrarisch gebied gericht op verweving
- stimuleringsgebied voor glastuinbouw

**natuur**

- zone met hoge natuurwaarden
- verweving natuur en andere functies
- stedelijke groengebieden
- havenbuffer
- buffering ontsluitingsinfrastructuur haven
- natuurverbinding
- landschapontwikkeling
- Singelberg

**lijninfrastructuur**

- hoofdweg
- bestaande bovenlokale weg (primair, secundair, lokale verbindingswegen)
- gewenste bovenlokale weg
- N70 Kleinstedelijke hoofdas
- bestaande spoorlijn (met knooppunt stationsomgeving)
- Gewenste spoorlijn
- Park en Ride

**overige**

- sportcomplex Meerminnendam
- fort
- recreatiedomein 'de Ster' (St-Niklaas)
- kerncentrale Doel
- overzetsdienst - veer
- openruimtecorridor
- wateroppervlak

datum juni 2006

doc.nr. 104847350.cdr

vakgroep ruimte en milieubeleid



FIGUUR 18: Gewenste ruimtelijke structuur Beveren

*indicatieve bovengrens wordt hierbij een totaal bruto bouwvolume van 1.000m<sup>3</sup> gehanteerd; dit vanuit de visie dat het tot stand brengen van grotere woningen in de meerderheid van de gevallen de goede ruimtelijke ordening en de draagkracht het openruimtegebied zal schaden. Afhankelijk van de ruimtelijke context kan echter geoordeeld worden dat een andere bovengrens (hoger of lager) beter gepast is.'*

*'Zo moet, gelet op het typische karakter, volume-uitbreiding voor dijkwoningen met de nodige omzichtigheid worden benaderd. De uitbreidingsmogelijkheden moeten beperkt blijven en dienen het typische karakter van het gebouw te ondersteunen, waarbij steeds ook een landschappelijke inpassing wordt nagestreefd. Bij het herbouwen kan gemotiveerd worden afgeweken van de bestaande inplantingsplaats om een betere ordening na te streven. Voor de dijkwoningen kan herbouwen enkel op dezelfde plaats.'*

*'Inzake functiewijzigingen zal bij de opmaak van het RUP rekening worden gehouden met het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszones, waarbij de bepalingen van dit besluit afgewogen worden t.o.v. de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de betrokken omgeving. Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. Het aantal woongelegenheden kan wel worden aangevuld met kleinschalig logiesverstrekking bedrijf als complementaire functie (bvb. accommodatie voor overnachting) als nevenbestemming of met een persoonlijke verblijfsruimte voor inwonende familieleden of verzorgers i.k.v. mantelzorg.'*

*'Gelet op de beperkte omvang van vele van dijkwoningen*

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

*'In woonkorrels wordt er naar gestreefd om naast het wonen de bestaande vergunde doch beperkte handelsactiviteiten, dienstverlening en horeca te behouden en indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat mogelijk zelfs beperkt uit te breiden. Inzake het instandhouden en ondersteunen van de plaatselijke gemeenschap en het sociale leven kan, indien in overeenstemming met de draagkracht van de woonkorrel, zelfs het inplanten van nieuwe nevenfuncties aan het wonen inzake handel, horeca en dienstverlening worden ondersteund. Zowel de uitbreiding van bestaande nevenfuncties als de inplanting van nieuwe nevenfuncties dient afgestemd te zijn op de plaatselijke behoeften van de woonkorrel en/of geënt zijn op het toeristisch-recreatief netwerk. Het kan evenwel geenszins de bedoeling zijn de ruimtelijke dynamiek te versterken of nieuwe bouwmogelijkheden te creëren. Het oprichten van meergezinswoningen of appartementen kan dus ook niet worden aanvaard.'*

#### **Gewenste economische structuur**

Op p.58 van het richtinggevend gedeelte worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevrije handel- en horeca-activiteiten geformuleerd, waarbij

er onder andere wordt gesteld dat er beperkte tot ruime uitbreidingsmogelijkheden zijn voor handels- en horecazaken, die gelegen zijn in (aansluiting met) woonkernen en -korrels, mits verzoenbaar en integreerbaar in de omgeving. Ook nieuwe initiatieven (in bestaande gebouwen) kunnen overwogen worden.

#### **Gewenste toeristisch-recreatieve structuur**

Om een versnippering van de landbouw- en bosgebieden tegen te gaan kunnen enkel in de woonkernen nog nieuwe verblijfsrecreatieve activiteiten uitgebouwd worden, met uitzondering van de heringebruikname van een bestaande zonevrije woning of (delen van) een landbouwbedrijf i.f.v. plattelandstoerisme of hoevetoerisme (RD, p.68).

#### **Gewenste agrarische structuur**

De agrarische gebieden in de Prosperpolder behoren tot de agrarische gebieden gericht op de grondgebonden landbouw. Richtinggevend voor deze polder geldt dat (RD, p.61-62):

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

van ruimtelijk–landschappelijke redenen niet wenselijk is. De bestaande bedrijven moeten echter ontwikkelingskansen krijgen.

- Bij de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijfszetels wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke integratie.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevetoerisme gekoppeld aan de landbouwfunctie. Handel en horeca kunnen enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten. De nevenbestemmingen zijn complementair aan de hoofdbestemming en worden afgestemd op de schaal van het landbouwbedrijf.
- Functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om (op vrijwillige basis) natuurverbindingen te realiseren, in het bijzonder de natuurverbindingzones langs dijken en watergangen.
- Recreatie in het landbouwgebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruiterspaden kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied

aan te tasten.'

#### 4.6. *Mobiliteitsplan*

Het mobiliteitsplan van Beveren dateert van eind 2015 en rolt een aantal maatregelen uit die relevant zijn voor het plangebied:

- In het noordelijke poldergebied worden maatregelen genomen om het sluijverkeer op landbouwwegen te verhinderen zodat het recreatief medegebruik van de landbouwwegen niet in het gedrang komt. De landschapskamers worden toegankelijk gemaakt door de uitbouw van een tragewegennetwerk (p39).
- Op midden lange termijn wordt een fietspad Kieldrecht-Prosperpolder (N451) voorzien ter hoogte van de oude trambedding naar Doel (p.84).
- Op lange termijn wordt voorzien in een belbussysteem in het noordelijk poldergebied (p.85).

#### 4.7. *Strategisch plan voor de Antwerpse haven*

Het strategisch plan voor de Haven van Antwerpen (SPHA) uit 2006 bevat een aantal principes in het linkerscheldeoevergebied die specifiek verwijzen naar Ouden Doel zijn:

- **Principe 5:** “De leefbaarheid van de huidige woonkernen van Kallo, Verrebroek, Kieldrecht en Zwijndrecht en in de gehuchten Prosperpolder en Oude Doel (bij dit laatste afhankelijk van het onderzoek naar een overstromingsgebied, als onderdeel van het Natuurrichtplan Linkerscheldeoevergebied) dient minstens behouden te blijven op hetzelfde peil als vandaag en waar nodig versterkt.”
- **Principe 27:** “Het garanderen van een gezond en aangenaam leefklimaat voor de bevolking in de woonkernen van Zwijndrecht, Kieldrecht, Kallo, Verrebroek en in de gehuchten Prosperpolder en Oude Doel (bij dit laatste afhankelijk van het onderzoek naar een overstromingsgebied, als onderdeel van het Natuurrichtplan Linkerscheldeoevergebied) staat als uitgangspunt voorop.”

#### 4.8. *Grenspark Groot-Saeftinghe*

In de grensregio nabij het Verdronken Land van Saeftinghe is een Europees Interreg-project “Grenspark Groot-Saeftinghe” in de maak. Vanwege een aantal ingrijpende natuurinrichtingsprojecten, waaronder de ontpoldering van de Hedwige- en Prosperpolder en de aanleg van compensatiegebieden voor de ontwikkeling

van de Antwerpse haven, ontstaat in deze Vlaams-Nederlandse uithoek een groot aaneengesloten natuurgebied.

Ouden Doel maakt samen met het Land van Saeftinghe en het gehucht Prosperpolder deel uit van het zogenaamde ‘parkhart’ van het grenspark Groot-Saeftinghe. De vooruitgeschoven positie binnen de waardevolle natuurgebieden en het karakter van het dijkgehucht maken dat Ouden Doel een belangrijke stapsteen zal vormen voor bezoekers binnen het park en tegelijk het behoud en versterking van de natuurwaarden rond het dorp een belangrijk uitgangspunt vormt.

#### 4.9. *Havenland*

In het kader van het actieprogramma Ontwikkeling Havengebied Antwerpen (OHA) werd een studie, onder de noemer “Havenland”, uitgevoerd voor onthaal en recreatie in het hele havengebied en de omliggende regio. Vanaf november 2016 is een strategisch project van Ruimte Vlaanderen opgestart om de inzichten van de Havenland studie concreet te vertalen naar het terrein.

De Sigmadijk onmiddellijk ten noorden van Ouden Doel is opgenomen binnen één van de drie fietssuggestieroutes ‘Prosperpolder’ die het gebied verbindt met Liefkenshoek en Gasdam (NL). Het is duidelijk dat Ouden Doel binnen Havenland de rol krijgt als rust- of infopunt. Ouden Doel wordt omringt door natuurgebied en is minder goed uitgerust dan Prosperpolder waardoor het gehucht minder geschikt is als onthaalpoort.

## 5 Planningsopties

### 5.1. Visie

Door de unieke ligging van Ouden Doel, op het raakvlak van polder, natuur en haven komt het gehucht voor een aantal bijzondere uitdagingen te staan die een antwoord vergen om te voorkomen dat unieke kansen worden gemist of bijzondere kwaliteiten in en rond het gehucht verloren zouden gaan. De sterk veranderende context en de unieke locatie maken dat de uitdagingen van Ouden Doel niet vergelijkbaar zijn met andere kernen in het Vlaamse buitengebied.

Ouden Doel is een aangenaam en kleinschalig gehucht om in te wonen. Een bijzondere plek om te bezoeken en de historiek van het landschap te voelen tussen het Verdrongen Land van Saeftinghe, en de Waaslandhaven en de kerncentrale. Het gehucht vormt een representatief en zeer herkenbaar voorbeeld van een dijknedersetting, een nederzettingstype dat zeer zeldzaam geworden is in Vlaanderen en in de Scheldevallei in het bijzonder. Kortom een boeiende plaats waar veel grenzen samenkomen en net dat aspect draagt bij tot het unieke karakter. Naast het menselijke aspect van het samenhouden van een hechte gemeenschap, het streven naar het behoud van een unieke bewoningsvorm en het feit dat het behoud financieel opweegt tegenover de sloop, moet Ouden Doel eveneens behouden worden omwille van de strategische positie die het inneemt binnen een aantal regionale projecten die momenteel worden uitgerold op de linker Scheldeoever.

Samen met Prosperpolder is Ouden Doel namelijk de enige kern op Vlaams grondgebied die gelegen is binnen het kerngebied van het grenspark 'groot-Saeftinghe'. Deze vooruitgeschoven ligging nabij belangrijke natuurinrichtingsprojecten als Prosperpolder Noord en Doelpolder Noord geven het gehucht een volledig nieuwe dimensie met een bijzonder landschappelijke waarde en natuurtroeven. Daarenboven is Ouden Doel opgenomen in het recreatieve (fiets-)netwerk van Havenland waar het een rol krijgt als 'stapsteen' m.a.w. een rustplaats voor recreanten die het fietsnetwerk volgen. Het PolderMAS en de Reinaerthoeve fungeren hier als publiekstrekkingen.

Deze bijzondere positionering betekent dat bij het behoud van Ouden Doel niet alleen moet worden voorzien in het bewaren en versterken van de aanwezige kenmerken van het gehucht als woonkorrel, en moet toegezien worden op een duurzame waterhuishouding en bereikbaarheid; maar ook dat er moet ingespeeld worden op de kansen die deze regionale en grensoverschrijdende projecten bieden en nagedacht moet worden over welke rol Ouden Doel hierin kan spelen.

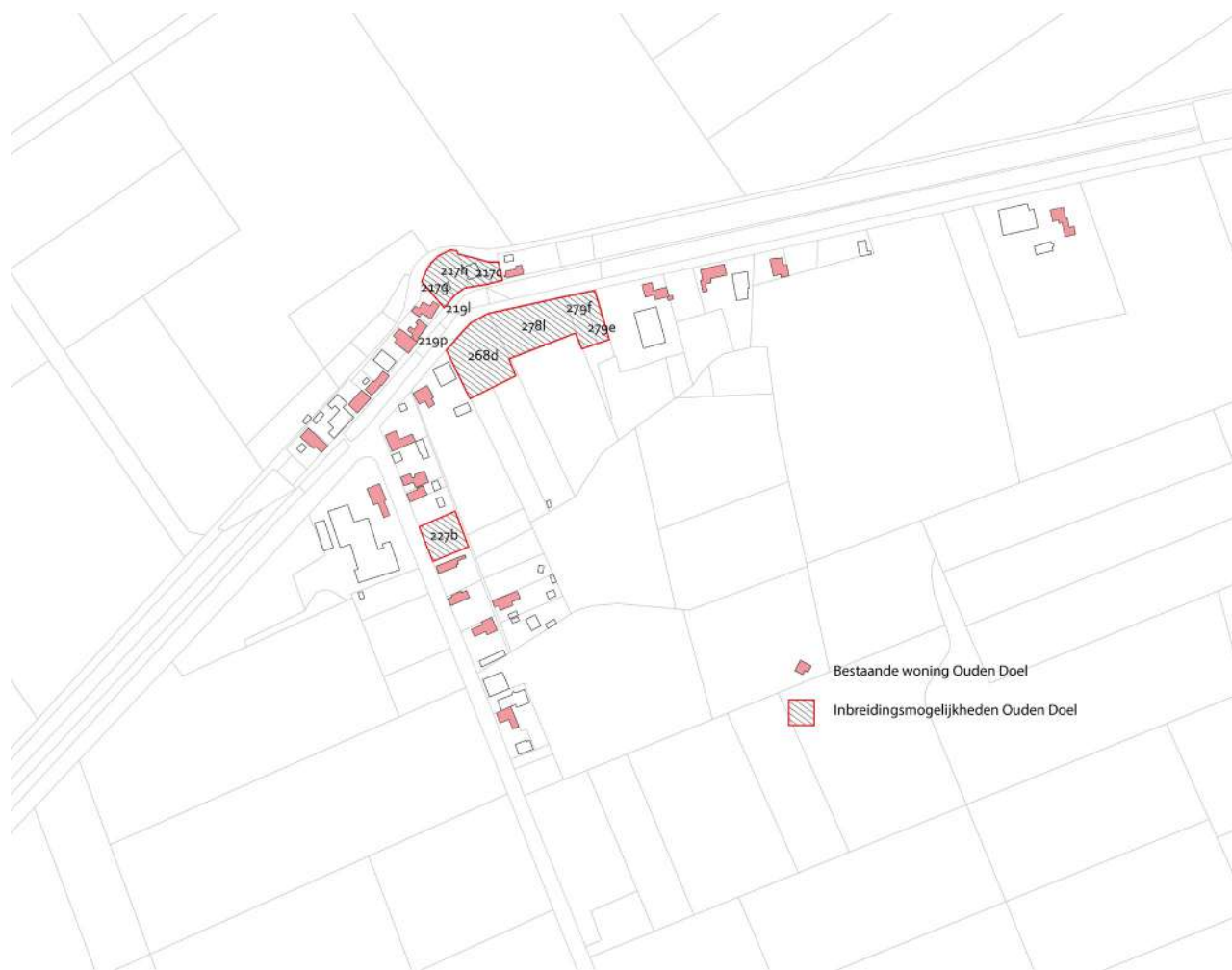
## 5.2. Concepten

### 5.2.1. Woonkorrel versterken

Het RUP gaat uit van het behoud van alle bestaande woningen (22) binnen de plancontour.

In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt.

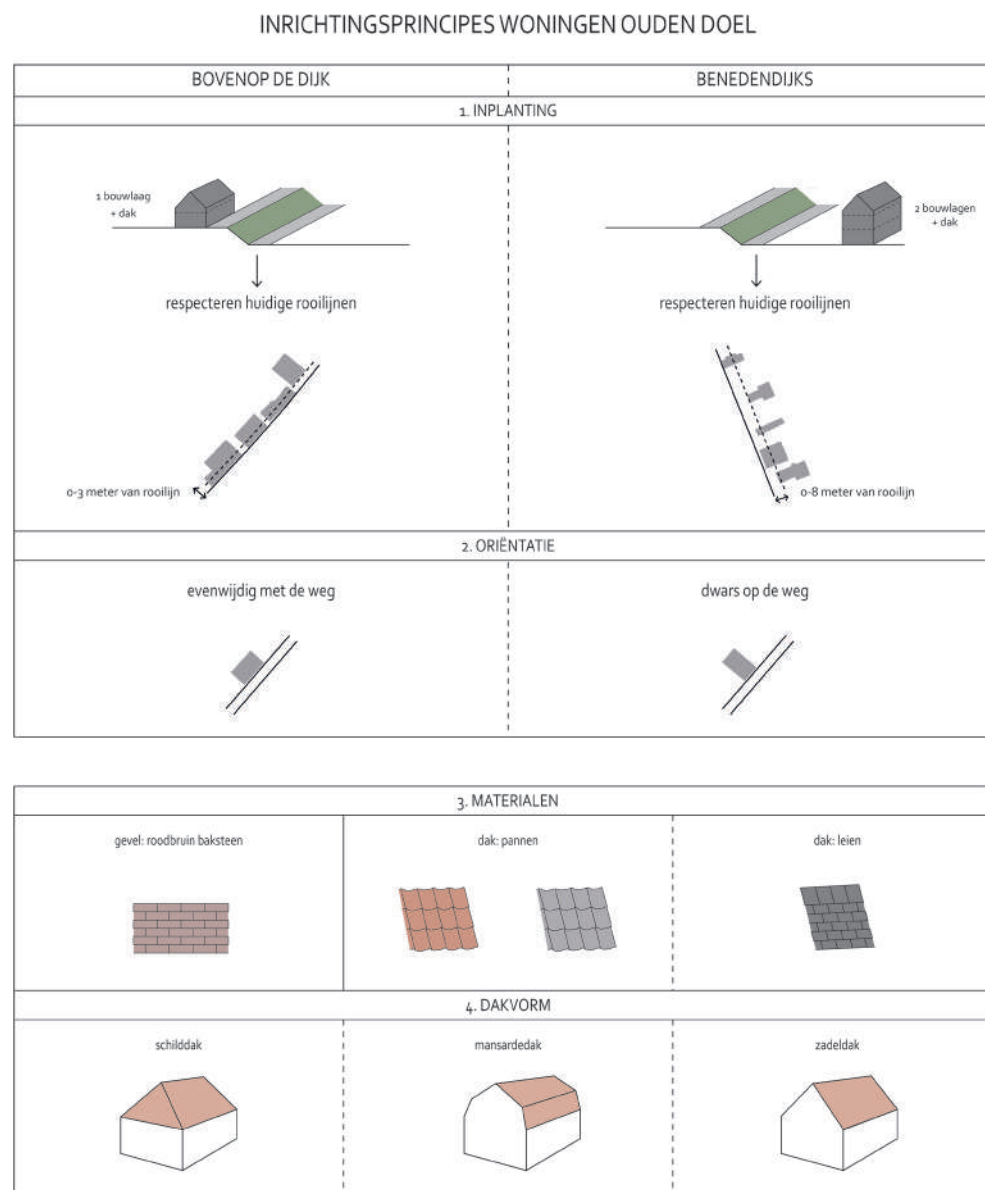
Via voorliggende RUP wil de gemeente zekerheid bieden aan de eigenaars van alle bestaande (vergunde) woningen door deze een geëigende (woon)bestemming te geven. De onzekerheid van de bestemming 'havenuitbreidingsgebied' verdwijnt. Daar bovenop wenst de gemeente bepaalde tussenliggende percelen ook te bestemmen in functie van wonen om het compact en aaneengesloten karakter van het dorp te herstellen. In totaal is ruimte voor een 6-tal bijkomende woningen.



FIGUUR 19: bestaande woningen en inbreidingsmogelijkheden

Eén van de typerende kenmerken van Ouden Doel is de kleine schaal van de meeste dijkwerkershuizen. Nieuwe woningen dienen zich te richten op een specifieke doelpubliek die de bijzondere eigenschappen (zelfredzaamheid, erfgoedkarakter en naturomgeving) van Ouden Doel weten te appreciëren en aanvaarden. Vandaar dat nieuwbouwwoningen onderworpen worden aan een aantal strenge inrichtingsvoorschriften op vlak van brutovolume, compactheid, inplanting, oriëntatie, materiaalgebruik en dakvorm.

De bebouwingstypologie wordt afgestemd op de kleine schaal van de meeste dijkwerkershuizen. Er dienen verschillende inrichtingsvoorschriften te gelden in functie van de plek van de bebouwing. Er is namelijk een verschil in typologie van de huizen op de dijk ten opzicht van deze benedendijks. Benedendijks moeten twee bouwlagen plus een dak mogelijk zijn, terwijl dit bovenop de dijk niet is aangewezen. Ook de oriëntatie is verschillend. Langs de Oostlangeweg zijn de meeste woningen dwars op de weg geïoriënteerd, terwijl langs de Zoetenberm de woningen evenwijdig staan met de straat.



FIGUUR 20: Inrichtingsprincipes woningen



## VAKANTIEWONINGEN, TIJDELIJK VERBLIJF

Door de kleine schaal van de woningen en de beperkte omvang van de percelen waarop ze gelegen zijn, in combinatie met de landschappelijke setting en de ligging in het grenspark zijn de meeste woningen in Ouden Doel geschikt voor een reconversie naar vakantiewoning of tijdelijke verblijfplaats. Vakantiewoningen kunnen zich richten op mensen die wensen te onthaasten, bezoekers van het grenspark of eventuele tijdelijke werknemers voor de nabijgelegen kerncentrale. De tijdelijke verblijfsgelegenheden kunnen tevens een economische return geven aan de eigenaars van de woningen. De gemeente wil echter vermijden dat Ouden Doel transformeert in een uitsluitend vakantiedorp. Dit is niet wenselijk omwille van een verdere daling van de levendigheid, maar tevens vanuit het oogpunt van de versterking van de rust en mogelijke parkeerdruk. Een integrale functiewijziging van een woning naar een vakantiehuis is niet mogelijk. Bij een functiewijziging naar B&B, vakantieverblijf of horecagelegenheid dient steeds een permanente woning behouden te blijven. Bij een functiewijziging moet steeds voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien te worden.



FIGUUR 21: Referentie in nieuwbouw in landelijke context te Westouter - DOUMA-architecten (bron:Johnny Umans)

### 5.2.2. *Duurzaam waterbeheer*

Via het RUP worden twee doelstellingen inzake waterbeheer mogelijk gemaakt. Enerzijds wordt het mogelijk gemaakt om een collectieve waterzuivering te voorzien voor geheel het gehucht. Anderzijds wordt er meer ruimte voor water gegeven teneinde wateroverlast tegen te gaan. Beide ingrepen in het kader van duurzaam waterbeheer zijn aangewezen, zowel in het scenario waarbij er een dijk rond het dorp wordt voorzien als in het scenario waarin deze dijk niet wordt voorzien.

Binnen de contour van het RUP is het mogelijk een beschermingsdijk aan te leggen. Dit wordt proactief mogelijk gemaakt aangezien de kans bestaat dat de Doelpolder-Noord als overstromingsgebied zal worden ingezet in de toekomst.

Voor het bufferbekken dient een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> te worden gereserveerd. Het bufferbekken wordt geïnstalleerd op het laagst gelegen punt nabij het gehucht ten oosten van de Oostlangeweg. Een dergelijke dimensionering van het bufferbekken is volgens het haalbaarheidsonderzoek<sup>1</sup> noodzakelijk omwille van onderstaande randvoorwaarden:

- Ouden Doel heeft een totale verharde oppervlakte van 0,8ha (200m<sup>2</sup>/woning + straatoppervlakte);
- Een bufferingsvoorwaarde van 500 m<sup>3</sup>/ha, groter dan de conventionele bufferingseis van 330 m<sup>3</sup>/ha door het ontbreken van vertraagde afvoer als het Gecontroleerde Gereduceerde Getijdengebied (GGG) Doelpolder volloopt, bij scenario B;
- Een bufferingscapaciteit van 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, rekening houdend met de hoge grondwaterstand.

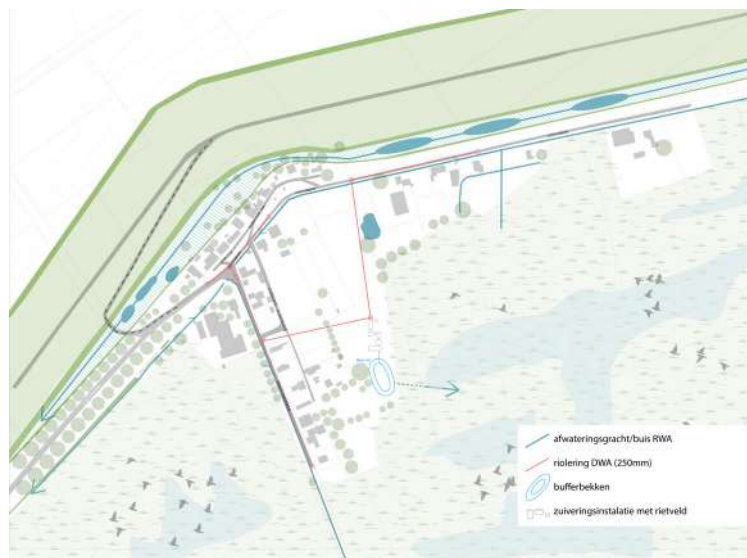
In **scenario A** vloeit het hemelwater aan de noordzijde van de Zoetemberm op natuurlijke wijze af naar de ruimte tussen de Sigmadijk en Zoetenberm. Deze ruimte wordt op termijn ingericht met het oog op het creëren van poelen voor de rugstreep en is dus uitermate geschikt voor het tijdelijk bufferen van hemelwater. Het hemelwater dat valt aan de zuidzijde van de Zoetenberm wordt verzameld in de langsgracht langs de Zoetenberm en verder afgevoerd in zuidelijke richting langs de Oostlangeweg waar het terecht komt in het weidevogelgebied van Doelpolder Noord. Het hemelwater dat valt aan de oostzijde van het gehucht komt in datzelfde gebied terecht maar wordt via een gracht langs de Zoetenberm afgevoerd in de richting van de Schelde.

In **scenario B** is door de aanwezigheid van een dijk een rechtstreeks uitvloeien in het GGG niet mogelijk. Het water wordt verzameld in een nieuwe langsgracht aan de noordzijde van de beschermingsdijk. Het regenwater in deze gracht wordt gravitair afgevoerd in de richting van een bufferbekken met overloop naar de doorsteek (Ø600mm) door de beschermingsdijk en uiteindelijk geloosd in het GGG van de Doelpolder.

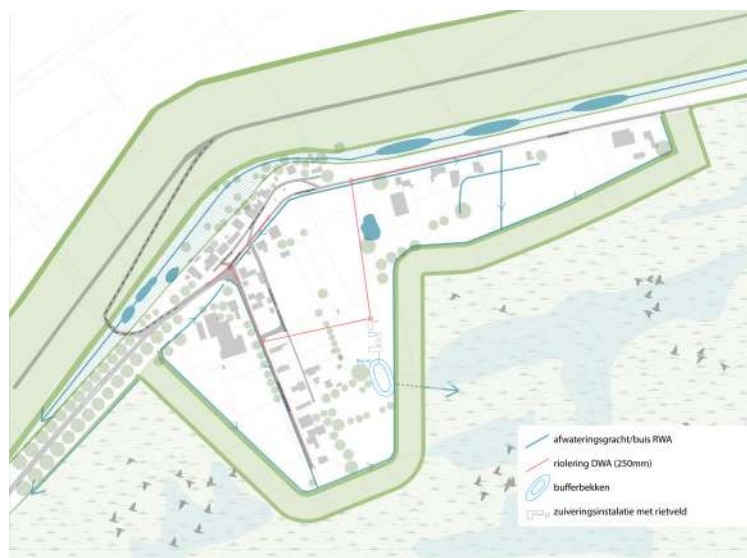
De bewoners van Ouden Doel zijn vragende partij om op korte termijn een collectieve zuiveringsinstallatie te voorzien in de nabijheid van het gehucht. Vanuit de geïsoleerde ligging van het gehucht en de zelfredzame houding van de bewoners is het logisch en kostenbesparend dat ter plekke voorzien wordt in een collectieve zuivering. Dit met respect voor de landschappelijke context van Ouden Doel.

De aanleg van een systeem voor de afvoer van afvalwater in scenario A als in scenario B is nagenoeg identiek. Er dient een stelsel (min. 250mm diameter) te worden voorzien voor de opvang en afvoer van het afvalwater van de huizen langsheen de Zoetenberm en Oostlangestraat. Deze afvoer wordt via twee gravitaire doorsteken verbonden met een lokaal zuiveringstation terhoogte van het laagste punt, nabij Ouden Doel. De uitvloeit van het zuiveringstation (ca. 800m<sup>2</sup>) wordt tenslotte aangesloten op het bufferbekken (800m<sup>2</sup>) voor hemelwater. Voor beide installaties moet samen ongeveer 1600m<sup>2</sup> ruimte te worden gereserveerd. In de haalbaarheidsstudie Doelpolder door Arcadis (juni 2017) is berekend hoeveel deze rioleringswerken zouden kosten. Ook de aanleg van het dijklichaam werd geraamd <sup>1</sup>.

Voor de oostelijke hoeve (Zoetenberm 9) zal een individuele waterzuiveringsinstallatie moeten worden voorzien (IBA of rietveld) op het eigen terrein.



FIGUUR 22: waterhuishouding scenario A



FIGUUR 23: waterhuishouding scenario B

1: Haalbaarheidsonderzoek Doelpolder, p24 (Arcadis 2018)

### 5.2.3. Functionele invulling van het erfgoed

Verspreid binnen het weefsel situeren zich nog een 5-tal landbouwschuren en stallen met een afwijkend gabarit. Deze gebouwen situeren zich zowel bovenop de Zoetenberm als benedendijks. Het betreffen landbouwschuren en/of stallen die ingevolge het verdwijnen van het landbouwgebruik uit de Doelpolder en Prosperpolder hun functie verloren hebben. Deze schuren zijn typische (en ondertussen zeldzame) elementen in dit poldergebied. Sommige bezitten nog een afgewolfd dak en passen zich in binnen het woonweefsel vanwege hun kleinschalig materiaalgebruik (bakstenen gevels) en relatief lage kroonlijsten. Meestal gaat het om langsschuren. Door hun grotere schaal kunnen zij zich in de toekomst lenen voor een reconversie ter ondersteuning van de woon- en (hobby) landbouwfuncties in Ouden Doel.

Concreet worden onderstaande types van functies inpasbaar geacht:

- het bergen van landbouwalaam en machines in functie van kleinschalige landbouw en hobbylandbouw rond het gehucht;
- stalruimte voor schapen (begrazing op de dijken rond Ouden Doel);
- gemeenschapsruimte eventueel gekoppeld aan een kleinschalige café of eetgelegenheden;
- het verzamelen van erfgoedobjecten en artefacten uit de polder en omgeving;
- bergruimte ter ondersteuning van de woonfuncties in Ouden Doel: auto's, trampolines, fietsen,...



FIGUUR 24: de Schuur (polderMAS) (eigen opname, juli 2017)



FIGUUR 25: Ouden Zoetenberm 9 (eigen opname, juli 2017)



FIGUUR 26: Zoetenberm 23 (eigen opname, juli 2017)



FIGUUR 27: Ouden Doel Dijk 9

Ouden Doel is een historisch dijkgehucht dat waarschijnlijk al kort voor 1650 is ontstaan. Ouden Doel heeft een opmerkelijke bouwevolutie gekend die vandaag nog goed leesbaar is in de structuur van het gehucht.

Het gehucht is voor het eerst op kaart afgebeeld in 1708 en telde op dat moment zichtbaar vijf à zes gebouwen waarvan één op de dijk en vier of vijf langs de Oostlangeweg. Op de Ferrariskaart van ca. 1778 zijn voor het eerst kleine huizen afgebeeld langsheen de parallelweg van de Oostlangeweg (nu: Ouden Doel - klein straatje). Verder is ook een grotere boerderij en een aantal kleine huisjes langsheen de Zoetenberm zichtbaar.

Tegen 1830 is in Ouden Doel sprake van 16 kleine huisjes haaks op de Oostlangeweg, negen dijkhuisjes en twee wat grotere boerderijen aan de Zoeten Berm. Op de dijk vinden we, net als op de meeste achttiende-eeuwse kaarten, een wat groter huis. Typisch voor de dijkgehuchten is dat de meesten huizen zijn opgericht op cijnsgrond, waarbij de inwoners eigenaar zijn van de woning maar niet van de grond. Tegen 1892 zijn er aan de noordzijde van de Zoetenberm een aantal huisjes gebouwd. Na de inpoldering van Nieuw-Arenberg en Prosperpolder was de dijk immers geen zeedijk meer. In de loop van de twintigste eeuw tenslotte is het opvallend dat de huisjes aan de parallelweg van de Oostlangeweg verdwijnen. Vandaag is er slechts één bewaard gebleven (Ouden Doel - Kleinstraatje 1).



FIGUUR 28: Ferrariskaart (1771-1778) - bron:geopunt



FIGUUR 29: atlas der buurtwegen (1841) - bron:geopunt



FIGUUR 30: Institut Cartographique Militaire (1928) - bron:geopunt

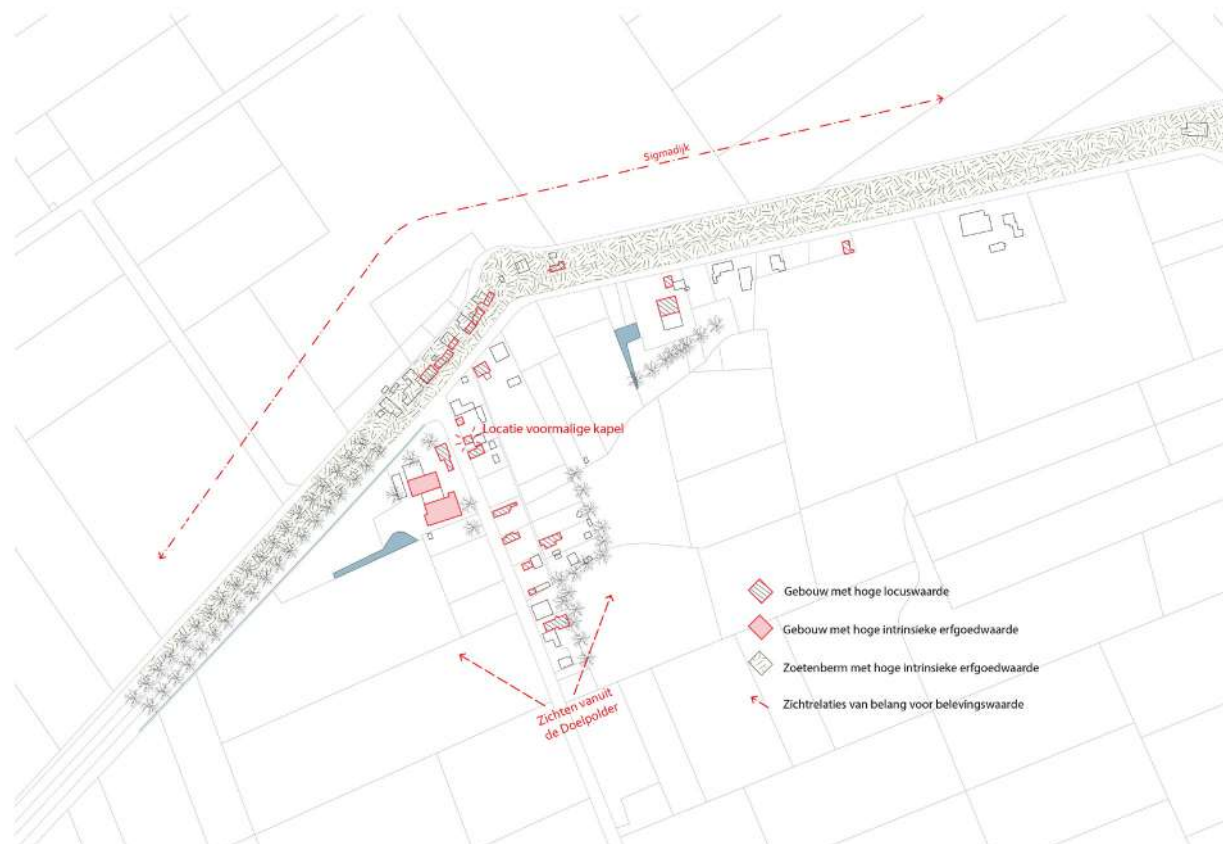
## Gewenste ontwikkelingen

### Integraal behoud:

- Zoetenberm met kasseiverharding en dubbele bomenrij
- Grote en kleine schuren van de Reinaertshoeve (Oostlangeweg 1)

### Behoud van vormkarakteristieken:

- De eenheid in Ouden Doel wordt bepaald door een aantal vormkarakteristieken van de gebouwen zoals de schaal, oriëntatie, inplanting en materialisatie. De vormparameters die de erfgoedwaarden bepalen worden in de voorschriften opgenomen. De gebouwen met een hoge locuswaarde gelden hierbij als richtinggevend. Nieuw volumes of aanpassingen aan de bestaande gebouwen dienen de vormkarakteristieken te respecteren.
- Om te voorkomen dat het omliggende landschap rond Ouden Doel verder versnipperd wordt en de zichten worden geschonden, wordt het landschap ten zuiden best ingekleurd als gebied met een bouwvrij karakter. In het geval een beschermingsdijk noodzakelijk blijkt wordt deze idealiter niet met bomen beplant zodat de visuele relatie met Doelpolder ten zuiden zoveel als mogelijk behouden blijft.
- De poelen, grachtenstructuur en overige kleine landschapselementen die gerelateerd zijn aan de kavelstructuur van de Doelpolder. Deze elementen dragen bovendien bij tot het waterbeheer in en rond het gehucht. Het jaarlijks onderhoud en beheer van deze structuren is nodig om het behoud ervan te verzekeren.



FIGUUR 31: ruimtelijke erfgoedwaardering

De 'Reinaerthoeve' (Oostlangeweg 1) is voor het eerst afgebeeld op een kaart van 1750. De site is vandaag bewaard en bevat nog een tweetal schuren die een hoge intrinsieke waarde bezitten omwille van hun historische en architecturale waarden. Vandaag herinnert de monumentale schuur aan de band van de site met de landbouwactiviteiten in het omliggende (polder-) landschap. De schuur dateert van ca. 1895. Het betreft een bakstenen langsschuur, met typerend afgewolfd dak die in één keer werd gebouwd en sindsdien nagenoeg onaangepast of getransformeerd is gebleven. De kleine schuur is qua materiaalgebruik en uitvoeringsdetail nagenoeg identiek aan de grote schuur.

De hoevesite is in eigendom van het Vlaamse Gewest en wordt in gebruik gegeven. De schuur verkeert in relatief goede staat maar heeft nood aan een grondige onderhoudsbeurt. Het betreft een groot volume met een gesloten karakter op een zichtlocatie in het gehucht. Een programma met een sterke aantrekkingskracht naar bezoekers, dient te worden vermeden. Het gebouw wordt momenteel gebruikt als tijdelijk depot voor poldererfgoed uit de omgeving.

Een aantal realistische herbestemmingsvoorstellen die passen binnen de visie voor Ouden Doel zijn:

- Stalruimte voor dieren (runderen, paarden of schapen) die instaan voor de begrazing van het omliggende landschap/dijken.
- Een publiek toegankelijke tentoonstellingsruimte voor het verzamelde poldererfgoed.
- Centrale opslagplaats van allerlei landbouwmateriaal, landbouwalaam en oogsten in het kader van de kleinschalige landbouw vanuit Ouden Doel.



FIGUUR 32: de Reinaerthoeve (eigen opname, juli 2017)

#### 5.2.4. Ouden Doel als stapsteen in het recreatieve netwerk

We zien bij deze een beperkte onthaalcapaciteit in Ouden Doel. Ouden Doel is zoals reeds eerder gezegd niet 'de poort' maar eerder een stapsteen in het Grenspark verhaal. Mogelijkheden om voetgangers of fietsers op te vangen zijn van belang. De huidige mogelijkheden om te parkeren op openbaar domein in Ouden Doel zijn gezien de smalle wegen zeer beperkt (max. 10 wagens).

Er worden geen bijkomende autoparkeerplaatsen voorzien om geen aanzuigeffect te creëren. Het bezoekersparkeren wordt gebundeld in Prosperpolder (ca. 90 pp) of zelfs aan het begin van de Zoetenberm t.h.v. de infokeet (ca. 20 pp) voorzien. Vanaf deze parkings zijn (fiets)wandelingen mogelijk welke Ouden Doel ook aandoen. Een uithangbord zoals het PolderMas is uiteraard interessant en kan de stapsteen ten volle gaan animeren. Het PolderMas is ook de ideale plek om bezoekers/passanten verder te informeren. De geschiedenis van de omgeving krijgt hier een bijzondere plek.

Verblifsrecreatie kan in Ouden Doel een plaats krijgen, weliswaar op de schaal van het gehucht. Hotels en grote verblijfsplaatsen moeten worden geweerd. Kleinschalige initiatieven à la B&B, tweede verblijven vloeien niet met Ouden Doel.

De Zoetenberm kan worden ingericht als ontmoetingsplaats, waarbij een amfiteater tot de mogelijkheden behoort.

### 5.3. Locatiealternatieven

niet van toepassing



FIGUUR 33: plattegrond mogelijke invulling Zoetenberm



FIGUUR 34: schets mogelijke invulling Zoetenberm



#### 5.4. Inrichtingsalternatieven en programmavarianten

Het voornaamste inrichtingsalternatief hangt af van het al dan niet voorzien van een beschermingsdijk. In beide scenario's wordt het mogelijk gemaakt om een collectieve waterzuivering te voorzien. Het al dan niet voorzien van deze dijk heeft vooral impact op de ontsluiting van het gehucht en de manier waarop het hemelwater en het gezuiverd water wordt afgevoerd. Deze dijk is enkel noodzakelijk indien Doelpolder-Noord zou worden ingezet als overstromingsgebied. In een scenario zonder dijk kan het hemelwater worden afgevoerd naar het weidevogelgebied. In een scenario waarbij er een beschermingsdijk dient te worden aangelegd, wordt het hemelwater verzameld in een nieuwe langsgracht.

In het scenario zonder dijk blijft de zichtrelatie tussen Ouden Doel en de Doelpolder Noord intact. Bij het scenario B zal Ouden Doel volledig zijn omgeven door dijklichamen. De Sigmadijk in het noorden en de aan te leggen dijk in het zuiden. Deze aan te leggen dijk in het zuiden is echter veel lager dan de Sigmadijk. De zuidelijke dijk zal ca. 4 tot 4,5m hoog zijn t.o.v. het maaiveld in het gehucht.

Tot slot willen we er op wijzen dat zonder planinitiatief de juridische onzekerheid voor het gehele dorp blijft. Alle bestaande woningen zijn momenteel zonevreemd. Het nulalternatief lijkt met andere woorden geen duurzame optie.



FIGUUR 35: indicatieve inrichtingsschets (met dijk en zonder dijk)

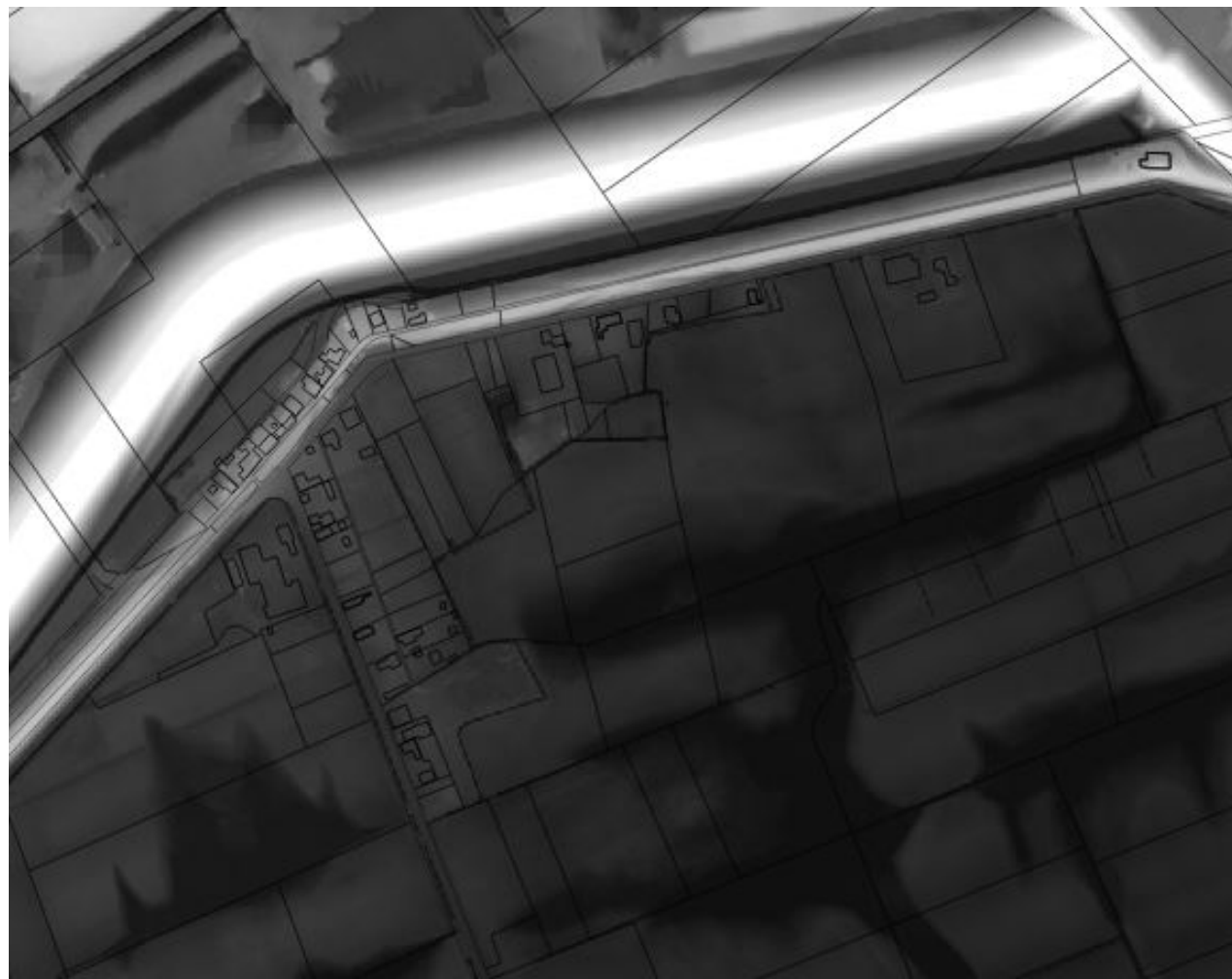
## 5.5. Woon- & Leefkwaliteit

De doelstelling van dit RUP behelst niet het bestemmingsmatig mogelijk maken van een dijklichaam, noodzakelijk in geval de Doelpolder-Noord zou worden ingezet als GGG. Het is echter zo dat de Vlaamse regering hiervoor zou kunnen opteren. Vandaar dat de contour van dit RUP ruim genoeg wordt genomen om hierbinnen een overdruk te voorzien waarin de aanleg van een dijk mogelijk is.

De kostprijs van de dijkaanleg en de nodige rioleringswerken en wegeniswerken werd reeds geraamd in een studie van Arcadis. Deze is in de bijlage te vinden. In deze studie werd ook een analyse gemaakt van de gevolgen voor de grondwaterstand en verzilting bij het inzetten van Doelpolder-Noord als GGG. Traditionele grondgebonden landbouw wordt in dit scenario moeilijk. Er kan wel worden gedacht aan zilte teelten.

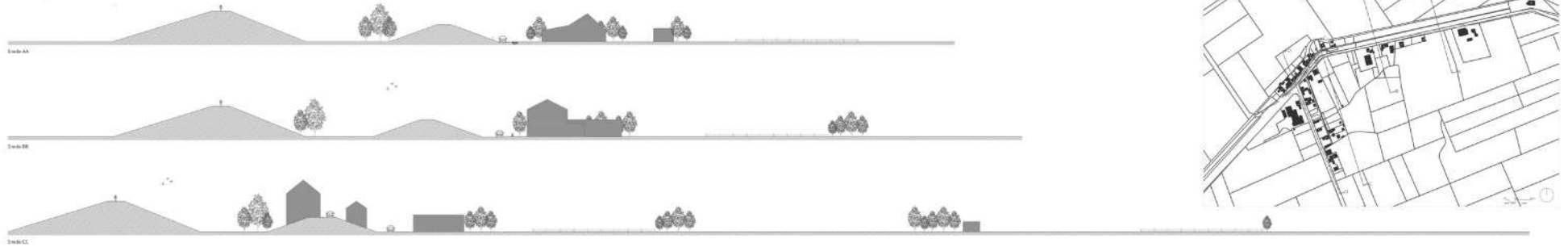
Inzake de beeldkwaliteit merken we op dat een nieuw aan te leggen dijk lang niet zo hoog hoeft te zijn als de Sigmadijk, net ten noorden van het gehucht. Het zou gaan om een dijk van 4 tot 4,5m hoogte t.o.v. het maaiveld in Ouden Doel. Het is met andere woorden zo dat deze dijk 'overkijkbaar' is vanaf de verdieping van de woningen. Daarbij komt dat een wandeling op de dijk een prachtig uitzicht zal bieden op de polder.

We kunnen dus stellen dat de woon- en leefkwaliteit in Ouden Doel blijvend gegarandeerd blijft, met of zonder dijk.

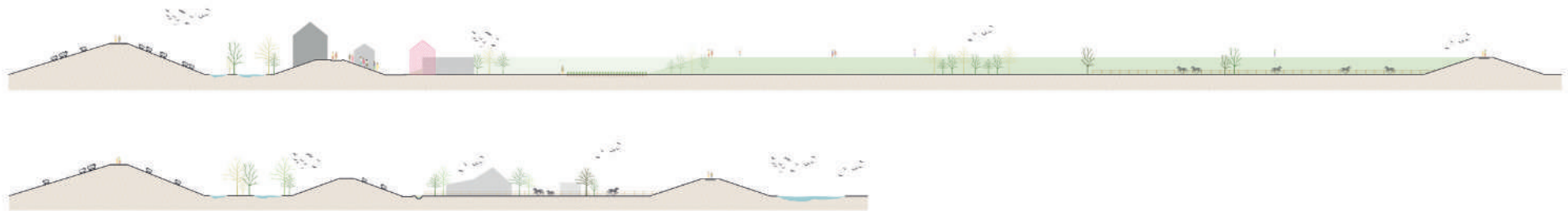


FIGUUR 36: DHMII-1m raster- wit: +10m TAW, zwart +2m TAW

Huidige situatie



FIGUUR 37: snedes huidige situatie



FIGUUR 38: snedes scenario met dijk

## 5.6. *Afwijking GRS*

Het gemeentebestuur van Beveren is van oordeel dat het RUP niet strijdig is met het gemeentelijk structuurplan. In het GRS is het behoud van Ouden Doel als woonconcentratie voorzien. De woningen die afgebroken zijn en waar nu nieuwbouw voor mogelijk wordt gemaakt stonden er nog toen het GRS werd opgemaakt (definitief vastgesteld in juni 2006 en goedgekeurd door de deputatie dd. 28/09/2006). Hierbij wordt tevens verwezen naar de lopende procedure van ECA waarbij het behoud van Ouden Doel wordt ondersteund.

Bijkomend wordt gesteld dat het RUP als voornaamste doel heeft om de beeldkwaliteitswaarde te versterken door een herstel van de oorspronkelijke structuur van het gehucht.

In het (recent) verleden werden in Ouden Doel een aantal woningen en gebouwen vanwege hun langdurige leegstand en verwaarlozing door de overheid gesloopt. Het wegvallen van deze gebouwen heeft een impact op het karakter en de samenhang binnen het dijkgehucht Ouden Doel. Door het wegvallen van gebouwen zijn gaten ontstaan binnen het weefsel waardoor het compacte en aaneengesloten karakter verloren gaat en het ritme aan volumes onderbroken wordt. Via dit RUP zijn het deze woningen die opnieuw kunnen geïntegreerd worden ter versterking van de erfgoedwaarde en de oorspronkelijke nederzettingsstructuur.

Indien er wordt geoordeeld door de hogere overheid dat het toch om een afwijking zou gaan t.o.v. de geldende structuurplannen kan er worden gesteld dat eventueel

bijkomende woningen tussen de bebouwde percelen op percelen die in het verleden bebouwd waren enkel als compensatie fungeren van de reeds verdwenen woningen in de onmiddellijke omgeving. Hierbij primeert steeds de beeldkwaliteit ter versterking van de erfgoedwaarde van geheel het gehucht.

Artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de mogelijkheid voor ruimtelijke uitvoeringsplannen om af te wijken van de beleidskaders/structuurplan in geval van:

- onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;
- dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Als er met toepassing van de redenen, vermeld in het eerste lid, wordt afgeweken van een beleidskader, wordt dat uitdrukkelijk gemotiveerd. Daarbij wordt aangetoond dat het plan, de verordening, het besluit of de vergunningsaanvraag het nastreven van de strategische visie van het niveau in kwestie niet hypothekeert.

Op volgend punt zal voorliggend RUP mogelijk afwijken van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS):

- Een beperkte uitbreiding van het aantal woongelegenheden binnen de woonkorrel op percelen waar reeds bebouwing i.f.v. wonen werd gesloopt.

De gemeente motiveert de eventuele afwijking als volgt:

### 5.6.1. Onvoorziene ontwikkelingen

Ten tijde van de opmaak van het GRS (2006) was er nog geen sprake van de natuurcompensatie ten gevolge van de uitdieping van de Schelde (Sigma-plan) en de aanleg van natuur- en overstromingsgebieden in het kader van de ontwikkeling van de haven. Deze projecten dateren respectievelijk van 2007 en 2013. De verandering van de context ten gevolge van deze planinitiatieven was niet voorzien in het GRS Beveren. Hierdoor is er sprake van een onvoorziene ontwikkeling in de **ruimtelijke behoeften voor het gehucht Ouden Doel**.

Als gevolg van natuurinrichtingsprojecten en een aanhoudende onzekerheid over de bestemmingstoestand van bepaalde zones in de omgeving zijn er reeds verschillende woningen gesloopt in de polders rond Ouden Doel.

Zo zijn er reeds 5 woningen gesloopt in de periode na de opmaak van het GRS, omwille van de onzekere bestemmingstoestand en de daaruit voortvloeiende onzekere toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden. Ter vervanging van deze gesloopte woningen wenst de gemeente via dit planinitiatief de bestaande woonkorrel beperkt uit te breiden.

RUIMTELIJKE ENTITEITEN	# GESLOOPTE WONINGEN 2006-2017
gehucht Ouden Doel	5
gehucht Rapenburg	9
gehucht Saftingen	5
natuurinrichting Prosperpolder Noord	10
natuurinrichting Prosperpolder Zuid	1
natuurinrichting Doelpolder Noord (m.u.z. Ouden Doel)	4
Doelpolder midden (m.u.z. Rapenburg)	1
Nieuw Arenbergpolder	5
Oud Arenbergpolder	3
<b>Totaal</b>	<b>43</b>

TABEL 1: aantal aantal gesloopte woningen tussen 13/03/2006 en 11/03/2017 in de Saeftinghezone obv luchtfotovergelijking; BRON: geopunt.be (11/02/2018)

### 5.6.2. *Dringende sociale en economische redenen*

Doordat de mogelijkheid zou worden gecreëerd een aantal bijkomende woningen te voorzien ten opzichte van de huidige toestand wordt er een meerwaarde gegenereerd voor de dorpsgemeenschap. Hierbij is het doel om bijkomende permanente bewoning mogelijk te maken zodat 's winters Ouden Doel niet de status van 'spookdorp' krijgt omwille van uitsluitend vakantiewoningen. Het planinitiatief kan omwille van bovenstaande redenen als dringend worden gezien. Het is zo dat er via het RUP ook duidelijkheid zal komen inzake de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Dit na jaren van onzekerheid inzake de bestemmingstoestand. Op deze manier kunnen er nieuwe impulsen worden gegeven in functie van de levendigheid van het gehucht, zowel voor de bewoners als de recreanten.

## 6 Milieueffecten screening

In het kader van de nieuwe procedure voor de opmaak van RUP's wordt de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure vanaf de startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld.

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen;
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is;
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt.

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M..

Ouden Doel valt buiten de projectcontour van het complex project en buiten de 'zoekzone voor compensaties poldernatuur en foerageergebied Bruine Kiekendief'. Ouden Doel wordt duidelijk uitgesneden uit de contour van natuurgebied Doelpolder Noord. Het voortbestaan van Ouden Doel wordt op geen enkele manier gehypothekeerd door het complex project. Om deze reden is de impact op de milieueffecten van voorliggend RUP op het complex project hier niet verder meegenomen.

### 6.1. Bepaling van de plicht tot opmaak van een planMER

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10l: Werken inzake kanalisering en ter beperking van overstromingen (flood relief werken);van

bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 15 ha) op lokaal niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.

Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Ouden Doel ligt volledig binnen het volgelrichtlijngebied "Schorren en Polders van de Beneden-Schelde.

Art.36bis. uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu stelt:

*'Voor de speciale beschermingszones in toepassing van de Vogelrichtlijn worden de gebieden aangewezen die naar aantal en oppervlakte het meest geschikt zijn voor de instandhouding van :*

- *de soorten van bijlage IV van dit decreet;*
- *de niet in bijlage IV van dit decreet genoemde en op het grondgebied van het Vlaamse Gewest geregeld voorkomende trekvogels, waarbij rekening wordt gehouden met hun behoefte aan bescherming ten aanzien van hun broed-, rui-, foerageer- en overwinteringsgebieden en de rustplaatsen in hun trekzones.'*

Art 36.ter. paragraaf 3 uit het decreet van 21 oktober

1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu stelt:

*'Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, [zonder dat die vergunningsplichtige activiteit of dat plan of programma direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied in de speciale beschermingszone in kwestie] dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.'*

Onderstaande screening van de milieueffecten maakt duidelijk dat via voorliggend RUP er geen betekenisvolle aantasting kan plaatsvinden van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone.

Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin wordt bevestigd dat voor Doelpolder een fasering gepland is. Momenteel draagt Doelpolder-Noord bij aan de instandhoudingsdoelstellingen als weidevogelgebied en een stukje plas/oever en is Doelpolder Midden vnl. van belang als poldergebied voor overwinteraars en doortrekkers. Op termijn wordt zowel Doelpolder-Noord als Midden in rekening gebracht als Gecontroleerd

Gereduceerd Getijdengebied (GGG) (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). In dit besluit wordt op geen enkel moment het voortbestaan van Ouden Doel in vraag gesteld, waaruit afgeleid kan worden dat het behoud van de huidige schaal van bewoning geen hypotheek legt op de naastgelegen gebieden.

Het is niet de bedoeling dat het plan een hypotheek legt op het functioneren van de naastgelegen gebieden. Om dit hard te maken kunnen er bepaalde zaken worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Hoogdynamische activiteiten zullen worden uitgesloten.



## 6.2. *Discipline bodem*

### 6.2.1. *Referentiesituatie*

Het grootste gedeelte van de bodem binnen het plangebied bestaat uit nat zandleem. Aan de zuidelijke en uiterst oostelijke grens van het plangebied komt ook natte klei voor. De bodem in het noordelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit vochtige zware klei. Voorts is de bodem bij de bebouwde percelen en de percelen waar er reeds bebouwing is gesloopt aangeduid als antropogeen.

Het noordelijk gedeelte, waar de Zoetenberm is gelegen, is erosiegevoelig. De overige delen van het plangebied zijn niet erosiegevoelig. De bodem binnen het gehele plangebied is niet infiltratiegevoelig.

### 6.2.2. *Mogelijke effecten*

Vervanging van of uitbreiding aan bestaande gebouwen zal geen aanleiding geven tot het optreden van effecten van bijkomende bodemverdichting of profielverstoring. De bestaande gebouwen bevinden zich in de zones die gekarteerd werden als antropogene bodem. In deze zones is de bodem reeds verstoord door de menselijke activiteiten (o.a. de oprichting van gebouwen).

De tussenliggende op vandaag onbebouwde percelen waren in een recent verleden nog bebouwd. Deze zones zijn op de bodemkaart dan ook aangeduid als antropogeen. De beperkte nieuwe woonontwikkelingen (ca. 6 wooneenheden) zijn dus gesitueerd binnen zones waar de bodem reeds verstoord is door menselijke

activiteit (bouwen en slopen van woningen).

Nieuwe activiteiten die aanleiding kunnen geven tot een aanzienlijk risico op bodem- en/of grondwaterverontreiniging zijn niet voorzien in de visie. Bij eventuele calamiteiten kunnen en moeten onmiddellijk de nodige maatregelen genomen worden om een eventuele verontreiniging ruimtelijk in te perken en zo efficiënt mogelijk te bestrijden. Hierbij dienen de regels van het bodemdecreet en het Vlarebo gerespecteerd te worden. Indien er graafwerken van meer dan 250m<sup>3</sup> zouden nodig zijn dan dient voorafgaandelijk een milieuhygiënisch onderzoek van de bodem plaats te vinden. Ook hier dient de Vlarebo-wetgeving strikt gerespecteerd te worden waardoor noch op de locatie zelf noch op locaties waar eventuele grondoverschotten geborgen worden nieuwe bodemverontreiniging kan ontstaan.

Zoals aangegeven is het grootste gedeelte van het plangebied zelf minder gevoelig voor erosie. Bijkomende verharde oppervlaktes dienen bovendien te voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater waardoor buffering opgelegd wordt ter beperking van overtollige afstroming van hemelwater.

### 6.2.3. *Milderende maatregelen*

Binnen de discipline bodem zullen geen aanzienlijke effecten veroorzaakt worden door het plan. In de visie inzake duurzaam waterbeheer (zie verder discipline water) zijn maatregelen voorzien voor efficiënt beheer en afvoer van overtollig regenwater. Bovendien zullen de wettelijke maatregelen voor bescherming van

de bodem (Vlarem, Vlarebo, ..) van toepassing zijn. Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.

### 6.2.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten met een significante verstoring van de bodem tot gevolg. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

### Legende

-  Antropgeen
-  Nat zand
-  Vochtig zand
-  Droog zand
-  Zand-complex
-  Nat zand antropogeen
-  Vochtig zand antropogeen
-  Droog zand antropogeen
-  Nat zandleem
-  Vochtig zandleem
-  Droge zandleem
-  Zandleem-complex
-  Natte leem
-  Vochtige leem
-  Droge leem
-  Leem-complexen
-  Natte klei
-  Vochtige klei
-  Droge klei
-  Klei-complexen
-  Natte zware klei
-  Vochtige zware klei
-  Zware Klei-complex
-  Veen
-  Landduin
-  Hoge kustduin
-  Kustduingrond
-  Moeren
-  Geul polders
-  Poelgrond polders
-  Schor polders
-  Dekklei polders
-  Kreekrug



FIGUUR 39: Bodemkaart (bron: geopunt)

## Legende

 erosiegevoelig



FIGUUR 40: Erosiegevoelige gebieden (bron: geopunt)

## 6.3. *Discipline water*

### 6.3.1. *Referentiesituatie*

#### **Grondwater**

Geheel het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en aangeduid als zeer kwetsbaar op de grondwaterkwetsbaarheidskaart.

De bodem is niet infiltratiegevoelig. Het grootste gedeelte van de bodem bestaat dan ook uit nat zandleem.

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermingszones van grondwaterwinningen gelegen.

#### **Oppervlaktewater**

Ouden Doel is gelegen binnen het bekken van de Benedenschelde.

Er zijn geen waterlopen gelegen binnen het gebied die werden opgenomen in de Vlaamse Hydrografische Atlas. Doorheen het Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder loopt een waterloop van tweede categorie. Deze mondt via de Prospersluis uit in de Schelde.

Geheel Ouden Doel is op de watertoetskaart aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

#### **Afvalwater**

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). Het grootste gedeelte van de bebouwde omgeving binnen het plangebied behoort tot het collectief te optimaliseren buitengebied. Enkel de bebouwing in het uiterste oosten is individueel te optimaliseren.

### 6.3.2. *Mogelijke effecten*

Ondergrondse constructies zoals funderingen en kelders zullen mogelijk zijn binnen het RUP. Gezien de zeer beperkte bijkomende bouwmogelijkheden en dus de eerder beperkte omvang van deze ondergrondse constructies, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Op percelen waar er voorheen reeds bebouwing aanwezig was worden er bouwmogelijkheden voorzien. De geldende regelgeving, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Wat afvalwater betreft, blijkt dat het plangebied niet is aangeduid op de zoneringsplannen van de VMM. Dit betekent dat een eigen afvalwaterzuiveringsinstallatie zal voorzien moeten worden of dat er afspraken met de rioolbeheerder gemaakt moeten worden over een

eventuele aansluiting.

### 6.3.3. *Milderende maatregelen*

Er wordt voorzien in een collectieve zuivering van het afvalwater en een verbeterde afvoer van oppervlaktewater. Voorts worden er geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.3.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten met mogelijke verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater als gevolg en een stijging van de hoeveelheid afvalwater. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

### Legende

- zeer gevoelig
- matig gevoelig
- weinig gevoelig



FIGUUR 41: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt)




### Legende

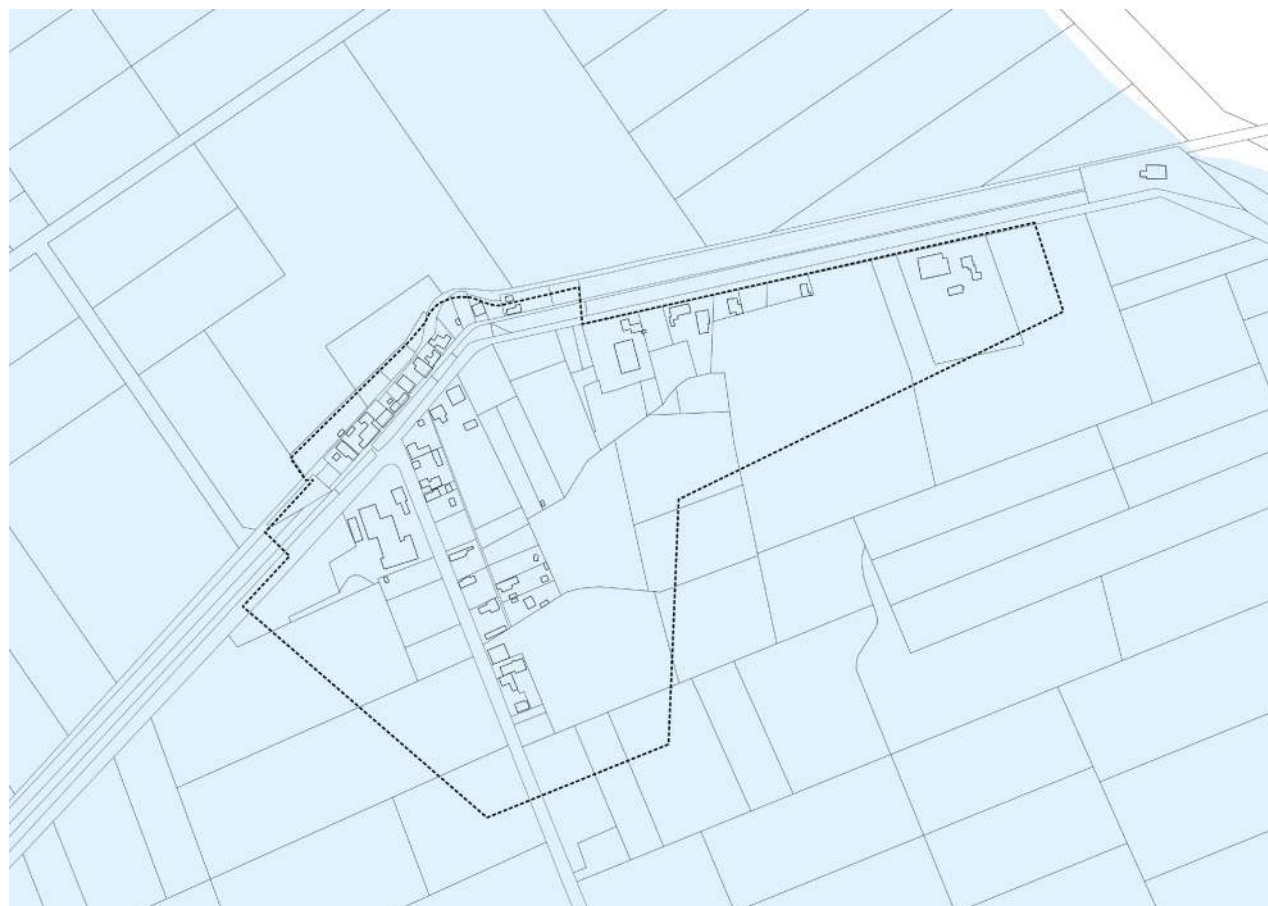
- infiltratiegevoelig



FIGUUR 42: Infiltratiegevoelige gebieden (bron: geopunt)

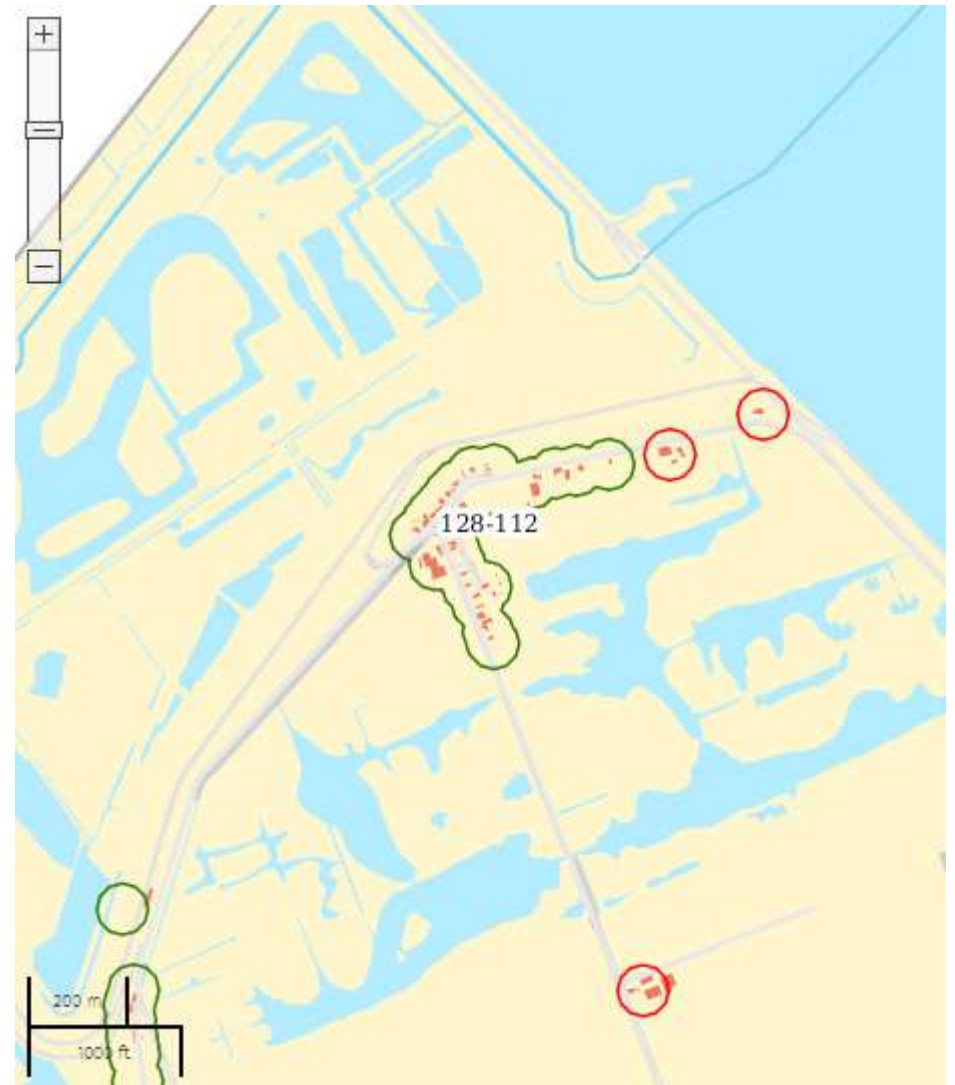
## Legende

-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig
-  waterloop (gecategoriseerd)



FIGUUR 43: Overstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt)

- Collectief  
 geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief  
 te optimaliseren buitengebied
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - IBA - aanwezig
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - IBA - gepland
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - gesloten opvangsysteem  
 - aanwezig
- Individueel te  
 optimaliseren buitengebied  
 - gesloten opvangsysteem  
 - gepland



FIGUUR 44: Zoneringsplannen VMM (bron: <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>)

## 6.4. *Discipline biodiversiteit*

### 6.4.1. *Referentiesituatie*

Het grootste gedeelte van het plangebied is aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het gaat hierbij om niet bebouwde percelen, die deel uitmaken van het weilandcomplex met veel sloten en microreliëf (het natuurgebied Doelpolder Noord).

Ten westen van de Oostlangeweg is de bomenrij van wilg aangeduid als biologisch waardevol. Ook ten zuiden van de Zoetenberm is er een bomenrij van wilg aangeduid als biologisch waardevol.

De dijk is tevens aangeduid als biologisch waardevol. Op de 'oude' Zoetenberm gaat het om soortenarm permanent cultuurgrasland. Zowel ten oosten als ten westen van Ouden Doel. Bij de nieuw aangelegde dijk gaat het om ruigte en pioniersvegetatie.

Het plangebied grenst aan het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Meer bepaald de Grote Eenheid Natuur (GEN) 'Slikken en schorren langsheen de Schelde'. De grens van dit gebied wordt gevormd door het dijklichaam rond het Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder. Doelpolder-Noord, inclusief Ouden Doel maakt geen deel meer uit van het VEN omwille van de vernietiging van het RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen' door de Raad van State.

Het plangebied maakt deel uit van het volgelrichtlijng gebied 'Schorren en Polders van de Beneden-Schelde'.

Het habitatrictlijng gebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' grenst in de noordoostelijke hoek net niet aan het plangebied.

### 6.4.2. *Mogelijke effecten*

Het RUP beoogt een bestemmingswijziging waarbij er wordt gezorgd voor rechtszekerheid van de bestaande vergunde bebouwing en de krijtlijnen worden vastgelegd voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de aard van het planvoornemen (woningen en voorzieningen voor lokale behoeften) worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de beschermingszones. Het planvoornemen houdt immers geen wijzigingen in ten opzichte van het verleden. De woningen blijven behouden en slechts beperkt herbouwd waar voorheen een woning stond. Bebouwing en infrastructuur o.a. in functie van waterzuivering wordt toegelaten, voor zover deze de natuurlijke kenmerken van het vogelrichtlijng gebied niet aantasten (overeenkomstig artikel 6, derde lid van de habitatrictlijn (richtlijn 92/43/EEG)). De percelen zonder bouw mogelijkheden krijgen een open ruimte bestemming waarbij de natuur ontwikkelingslansen krijgt. De bebouwde en mogelijk te bebouwen percelen worden bestemd in functie van wonen en lokale voorzieningen. De opmaak van een (voortoets) passende beoordeling of (verscherpte) natuurtoets wordt niet nodig geacht. Via dit planinitiatief wensen we geen hypotheek te leggen op het functioneren van naastliggende gebieden met natuurwaarden. Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten.

Het is zo, zoals door het Agentschap Natuur & Bos ook gesteld, dat de ontwikkelingsperspectieven als gevolg

van de bestemmingswijziging niet in de mate zullen wijzigen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen zouden gehypothekeerd worden. Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin wordt bevestigd dat voor Doelpolder een fasering gepland is. Momenteel draagt Doelpolder-Noord bij aan de instandhoudingsdoelstellingen als weidevogelgebied en een stukje plas/oever en is Doelpolder Midden vnl. van belang als poldergebied voor overwinteraars en doortrekkers. Op termijn wordt zowel Doelpolder-Noord als Midden in rekening gebracht als Gecontroleerd Gereduceerd Getijdengebied (GGG) (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). In dit besluit wordt op geen enkel moment het voortbestaan van Ouden Doel in vraag gesteld, waaruit afgeleid kan worden dat het behoud van de huidige schaal van bewoning geen hypotheek legt op de naastgelegen gebieden.

Dit plan heeft geen significante impact op de natuurdoelstellingen als gevolg. In tegendeel: er komt een soort bouwvrije 'afstandsbuffer' tot het gebied Doelpolder-Noord en ook de waterhuishouding wordt verbeterd. De eventuele natuurcompensatie die nodig is voor de aanleg van de dijk, zit vervat in het ruimere dossier van de aanleg van GGG en is dus een taak voor die bevoegde overheid.



## Legende



m: biologisch minder waardevol

mw: complex van biologisch minder waardevolle elementen en waardevolle elementen

mwz: complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

mz: complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen

w: biologisch waardevol

wz: complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

z: biologisch zeer waardevol



FIGUUR 45: Biologische waarderingskaart, versie 2 (bron: geopunt)

### 6.4.3. *Milderende maatregelen*

Er worden enkel bijkomende bouwmogelijkheden voorzien binnen de bestaande bebouwde kern. De natuurlijke kenmerken van het vogelrichtlijngebied mogen niet worden aangetast. In tegendeel is het de bedoeling de natuur ontwikkelingskansen te geven buiten de bebouwde percelen van Ouden Doel. Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.

### 6.4.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor bepaalde natuurwaarden dreigen verloren te gaan. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## 6.5. *Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie*

### 6.5.1. *Referentiesituatie*

#### **Landschapsatlas**

Het plangebied is binnen de relictzone 'Scheldepolders Beveren en de Scheldeschorren' gelegen. De historische waarde van de Doelpolder wordt als volgt omschreven: 'Doelpolder : percelering volgens Ferraris, wegenpatroon herkenbaar, perceelsranden wel verdwenen.' De Doelpolder wordt gekenmerkt door grote blokkige en strookvormige percelen (<http://onroenderfgoed.github.io/la2001/relictzones/R40033.html>).

Het noordelijk gedeelte van het plangebied, zijnde de Zoetenberm en met dijkwoningen, is gelegen binnen de ankerplaats 'Brakwaterschorren langs de Schelde ten noorden van Antwerpen'. Het gebied wordt omschreven als een esthetisch waardevolle 'groene' enclave binnen de industrie en infrastructuur van de haven en heeft een open en natuurlijk karakter. Binnen het gebied zijn er kleine bebouwingskernen te vinden, waaronder Ouden Doel. (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135063>)

#### **Bouwkundig erfgoed**

Een dorpswoning langs de Zoetenberm ten oosten van de kern (Zoetenberm 17) is aangeduid als bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/86518>).

De hoevesite aan de Oostlangeweg 1 (Reinaerthoeve) is ook opgenomen als bouwkundig erfgoed. Het gaat om een hoeve met losse bestanddelen (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/89366>).

### 6.5.2. *Mogelijke effecten*

Het doel van het RUP is om de bestaande erfgoedwaarden te versterken. Er zullen voorschriften worden opgenomen inzake de bouwmogelijkheden waarbij deze doelstelling wordt gegarandeerd. Ook voorschriften die betrekking hebben op de publieke ruimte zullen hier voor zorgen.




### 6.5.3. *Milderende maatregelen*

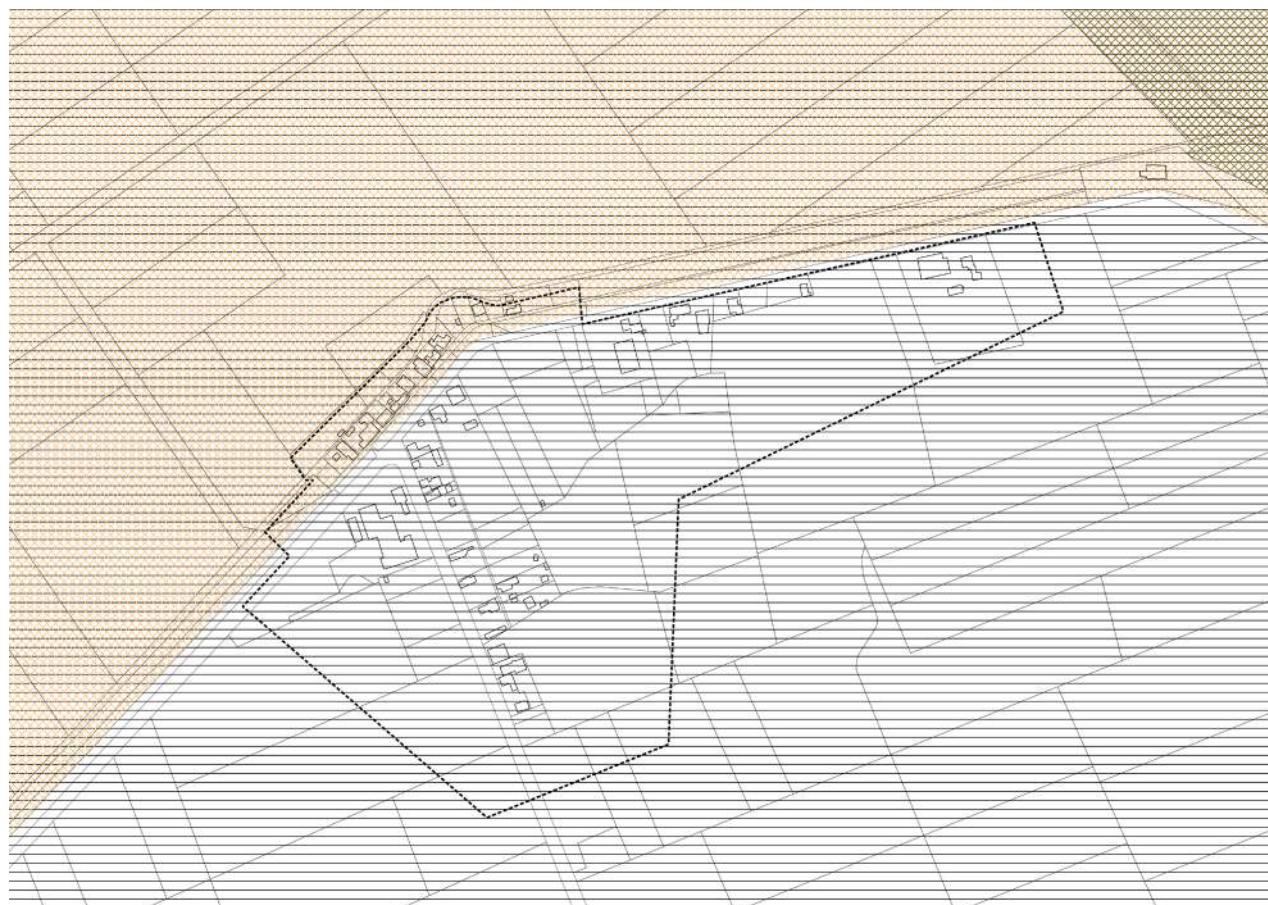
Bijkomende maatregelen naast deze die al in het RUP werden genomen, worden niet nodig geacht.

### 6.5.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor Ouden Doel en bijhorende erfgoedwaarden verdwijnt. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## Legende

-  ile\_la\_ankerplaats
-  relictzone
-  beschermd landschap



FIGUUR 46: Landschapsatlas (bron: geopunt)

## 6.6. Discipline lucht

### 6.6.1. Referentiesituatie

Omwille van de nabijheid van de stad Antwerpen en de Antwerpse haven is de luchtkwaliteit binnen het plangebied slechter dan elders in het buitengebied van Vlaanderen. Dit heeft te maken met de nabijheid van milieubelastende industrie en drukke verkeersassen.

### 6.6.2. Mogelijke effecten

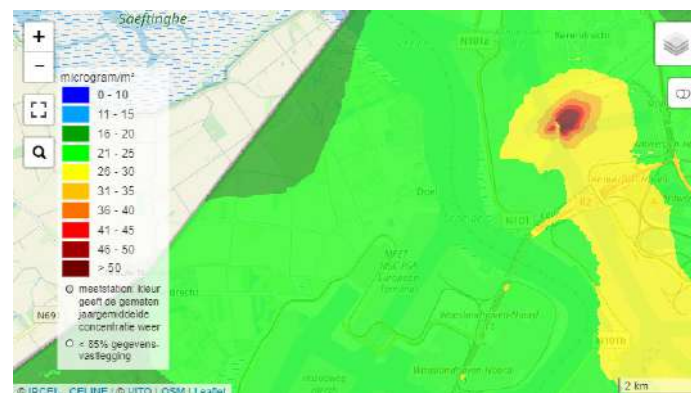
Het plan voorziet niet in de aanleg van wegen, noch wordt er luchtvervuilende industrie voorzien. Er zijn dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de luchtkwaliteit denkbaar.

### 6.6.3. Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.6.4. Nulalternatief

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor de luchtkwaliteit mogelijk daalt. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.



FIGUUR 47: Fijn stof PM<sub>10</sub>, fijn stof PM<sub>2,5</sub> en Stikstofdioxide concentraties (bron: <http://www.vmm.be/data/luchtkwaliteit-in-je-eigen-omgeving>)

## 6.7. *Discipline geluid*

### 6.7.1. *Referentiesituatie*

Er zijn geen geluidsbronnen in de omgeving aanwezig die het geluidsklimaat binnen het plangebied beïnvloeden. De dichtstbijzijnde bron van geluidshinder is de R2 doorheen de Waaslandhaven.

### 6.7.2. *Mogelijke effecten*

De bestaande bedrijvigheid binnen het dorp wordt bestendig. Dit gaat onder andere om een b&b. Lokale voorzieningen op schaal van het dorp kunnen ook een plek krijgen. Het PolderMAS en/of de Reinaerthoeve kan worden uitgebouwd in functie van horeca en/of recreatie. Deze ontwikkelingen zorgen voor een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. Dit kan, occasioneel, een vorm van beperkte geluidshinder betekenen voor het gehucht. Dit wordt echter niet aanzien als abnormale hinder die de leefkwaliteit zou beïnvloeden.

### 6.7.3. *Milderende maatregelen*

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.7.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief

gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor er mogelijk geluidshinder wordt veroorzaakt. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## 6.8. *Discipline mens*

### 6.8.1. *Referentiesituatie*

#### **Ruimtelijke aspecten**

De huidige bestemming van het plangebied wordt bepaald door het gewestplan. Geheel het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Het gaat om een overdruk op de agrarische bestemming. Het komt er op neer dat alle functies in het dorp zonevremd zijn behalve agrarische activiteiten.

#### **Mobiliteit**

In het mobiliteitsplan van Beveren (goedgekeurd door de gemeenteraad op 15/12/2015) wordt Nieuw-Arenbergstraat – Muggenhoek – Polderdijk – Zoetenberm aangeduid als langeafstandsfietsroute tussen Kieldrecht en Ouden Doel.

De recreatieve fietsroute, de polderroute, start aan de infokeet Hedwige-Prosper en gaat door Ouden Doel, Doel, Kieldrecht, Emmadorp in Nederland en Prosper.

Er zijn geen bushaltes aanwezig. In het mobiliteitsplan van Beveren wordt er geopperd om op lange termijn een belbussysteem te voorzien in het noordelijk poldergebied (p.85).

De N451 tussen Kieldrecht en Doel wordt in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale weg II.

### 6.8.2. *Mogelijke effecten*

#### **Ruimtelijke aspecten**

Indien er geen planinitiatief wordt genomen blijft het gehele dorp zonevremd en blijft de overdruk 'havenuitbreidingsgebied'. Het RUP zorgt voor rechtszekerheid van de bestaande vergunde bebouwing en legt de krijtlijnen vast voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden.

#### **Mobiliteit**

Door bijkomende woningen te voorzien en/of bijkomende logiesmogelijkheden te voorzien zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Dit kan, occasioneel, een vorm van beperkte hinder betekenen voor het gehucht. Dit wordt echter niet aanzien als abnormale hinder die de leefkwaliteit zou beïnvloeden.

### 6.8.3. *Milderende maatregelen*

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

#### 6.8.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als 'havenuitbreidingsgebied' volgens het gewestplan (Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Ouden Doel kan worden ingezet i.f.v. havenactiviteiten waardoor de functies en woningen in het dorp verdwijnen en er mogelijk mobiliteitshinder wordt gegenereerd. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

#### 6.9. *Leemten in de kennis*

Omdat het planproces zich nog in het stadium van de startnota bevindt zijn er nog geen concrete stedenbouwkundige voorschriften en nog geen verordenend grafisch plan. De milieueffectbeoordeling werd uitgevoerd op basis van de visie en de concepten die de basis vormen voor het nog op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze leemte in de kennis is echter niet van die aard dat dit aanleiding zou kunnen geven aan een ander beoordeling van de milieueffecten. De conclusie blijft dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zijn ten gevolge van de realisatie van de gewenste ontwikkelingen.

#### 6.10. *Grensoverschrijdende effecten*

Gezien de kleinschaligheid van de voorziene planonderdelen en de afwezigheid van aanzienlijk negatieve effecten kan besloten worden dat er geen grensoverschrijdende effecten zullen optreden.

#### 6.11. *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat de gewenste ontwikkelingen geen aanzienlijke milieueffecten met zich zullen meebrengen. De voorziene ontwikkelingen zullen wel een aantal positieve effecten met zich meebrengen omwille van de specifieke concepten gericht op het behouden van de waardevolle elementen, het versterken van de identiteit, het duurzaam waterbeheer.

Het beoogde plan valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet. De uitvoering van het plan zal geen aanzienlijk negatieve milieueffecten met zich meebrengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bevestiging bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Ouden Doel te Beveren**

Dossiernummer: SCRI19083

### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>**

De gemeente Beveren stelt een RUP op om de krijtlijnen vast te leggen voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Ouden Doel in Beveren.

Het Team Mer ontving op 9 september 2019 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota (versie 1 juli 2019).

Op 8 november 2019 bepaalde Team Mer op basis van de toen voorgelegde stukken dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP. Deze stukken waren:

- de scopingnota (versie 1 juli 2019)
- de procesnota 1
- de adviezen van de Provincie Oost-Vlaanderen, Sport Vlaanderen, Landbouw en Visserij, Vlaamse Milieumaatschappij, departement Mobiliteit en Openbare Werken, departement Omgeving, Onroerend Erfgoed, Agentschap Natuur en Bos, Wonen Vlaanderen, de GECORO en de reactie van de gemeente Hulst.

Het Team Mer ontving op 25 juni 2020 een herwerkte versie van de scopingnota (versie 20 mei 2020) met de vraag of de eerdere bepaling herbevestigd kon worden.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

### **2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage**

Bij de overweging om te bevestigen of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota (versie 20 mei 2020).

De periode van raadpleging liep van 18-02-2019 t.e.m. 19-04-2019 en een participatiemoment vond plaats onder de vorm van een infomarkt tijdens de kantooruren van 18/03/2019 t.e.m. 22/03/2019 in vergaderzaal 4 van het gemeentehuis in de Stationsstraat 2 in Beveren.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Er werden geen schriftelijke reacties ontvangen van het publiek. Deze informatie werd reeds vermeld in de eerste versie van de scopingnota. Het verslag van het participatiemoment bevestigt dat.

De herwerkte scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten. Wijzigingen ten opzichte van de vorige versie zijn in kleur aangebracht. Ten opzichte van de eerste versie van de scopingnota zijn de antwoorden op de adviezen in hoofdstuk 3 meer uitgebreid maar niet in tegenspraak met de eerder voorgestelde antwoorden.

In hoofdstuk 6 van de herwerkte scopingnota (versie 20 mei 2020), dat de beoordeling van de milieueffecten bevat, is per discipline een beoordeling ten opzichte van de geldende planologische toestand toegevoegd. In een screening is het basisbeginsel de beoordeling van de gewenste planologische situatie ten opzichte van de geldende planologische situatie. Echter, wanneer de toestand op het terrein afwijkt van de planologische situatie moet een dubbele referentiesituatie in beeld gebracht worden of moeten minstens de effecten ten opzichte van de meest kwetsbare toestand beoordeeld worden. De beoordeling ten opzichte van de meest kwetsbare situatie is opgenomen in de eerste versie van de scopingnota. Door er in de herziene scopingnota een beoordeling ten opzichte van de geldende planologische toestand aan toe te voegen, expliciteert de scopingnota dat een beoordeling ten opzichte van de planologische referentiesituatie voor dit RUP minder uitgesproken effecten oplevert dan een beoordeling ten opzichte van de feitelijke toestand op het terrein. Er wijzigt hierdoor niets aan de conclusies uit de eerste versie van de scopingnota.

Er worden geen grensoverschrijdende effecten verwacht. De gemeente Hulst heeft geen opmerkingen op de startnota en de bijbehorende stukken.

De scopingnota vermeldt: "De planopties kunnen behouden blijven, er werden milderende maatregelen geformuleerd als aandachtspunten i.f.v. de uitwerking van het voorontwerp." Team Mer wijst er op dat het hier gaat om aandachtspunten en niet om milderende maatregelen die als bedoeling hebben een aanzienlijk effect te milderen. Bij geen enkele discipline komt de scopingnota immers tot de conclusie dat het RUP aanzienlijke effecten kan teweegbrengen.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering herbevestigt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is



voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u het team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Voor het directiehoofd, afwezig  
Helena Van Pottelberge  
Directie Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving

## 7 RVR-toets

Resultaat RVR-toets (dd. 05/02/2019)

- Er bevinden zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.
- Leg uw (voor)ontwerp van RUP voor aan het Team Externe Veiligheid om te laten bepalen of er al dan niet een RVR moet worden opgesteld.

De RVR toets zal hernomen worden en er zal advies gevraagd worden aan team externe veiligheid. Het resultaat zal worden toegevoegd.

Aan de initiatiefnemer van het RUP

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -projecten**  
Team Externe Veiligheid  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02 553 03 55  
[seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<b>uw bericht van</b> 25/06/2020	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b> RVR-AV-1240	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> Carolien Allebosch <a href="mailto:Carolien.Allebosch@vlaanderen.be">Carolien.Allebosch@vlaanderen.be</a>		<b>telefoonnummer</b> 02 553 02 06	<b>datum</b>

**Betreft: RUP 'Ouden Doel' (scopingsnota, versie 2 – 20 mei 2020)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid (Team EV).

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden 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.

Het advies van het Team EV 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 als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR]<sup>2</sup>.

Op 25/06/2020 werd de RVR-toets doorlopen door de initiatiefnemer a.h.v. de scopingsnota van het RUP 'Ouden Doel' (versie 2 van 20 mei 2020). Het Team EV werd via deze weg om advies gevraagd.

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

<sup>2</sup> [BVR RVR] Besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Het Team EV stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' kort werd aangehaald in de scopingnota.

*In de scopingnota paragraaf 7 wordt aangegeven dat er zich één of meer bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden en dat de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen in het RUP wordt uitgesloten.*

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen. Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de scopingnota:

- Het voorgenomen plan vormt geen kader voor de ontwikkeling van Seveso-inrichtingen.
- Het voorgenomen plan staat het oprichten van Seveso-inrichtingen niet toe.
- Het plangebied omvat een aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name "gebied met woonfunctie<sup>3</sup>".

*Het plangebied van het RUP betreft de bebouwde kern van Ouden Doel, dat huidig reeds een 40-tal inwoners telt (ca. 22 woningen, waarvan 20 bewoond). Meer bepaald wenst men met het RUP de huidige bestemming van Ouden Doel als havenuitbreidingsgebied te vervangen door een woonbestemming. Het betreft hier een bestemming van de reeds bestaande woningen inclusief een 6-tal bijkomende woningen.*

*Daarnaast wenst men de mogelijkheid te voorzien om logiesmogelijkheden en andere toeristisch-recreatieve voorzieningen toe te laten. Onder deze activiteiten wordt kleinschalig verblijfs-toerisme, zoals B&B's, kleinschalige café of eetgelegenheden en wandel- en fietsrecreatie verstaan. Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten. Op basis van deze informatie gaat het Team Externe Veiligheid er vanuit dat deze activiteiten niet vallen onder het aandachtsgebied "door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, inclusief recreatiegebieden"<sup>4</sup>.*

Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone van 5 Seveso-inrichtingen, namelijk:

- Electrabel Kerncentrale Doel, een lagedrempel Seveso-inrichting (op ca. 1 km van het plangebied),
- BASF Antwerpen, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 3 km van het plangebied),
- Inovyn Manufacturing Belgium, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 3,5 km van het plangebied),
- Oiltanking Stolthaven Antwerp, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 4,4 km van het plangebied),
- Evonik Antwerpen, een hogedrempel Seveso-inrichting (op ca. 4,8 km van het plangebied).

Bij de opmaak van veiligheidsrapporten dient rekening gehouden te worden met alle gebieden met woonfunctie. De huidig reeds bestaande woningen in het gehucht Ouden Doel, vallen reeds onder de definitie van gebied met woonfunctie, het betreft namelijk een groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen. Het omvormen van dit gebied naar een woongebied betreft in deze een bestemming van een reeds bestaande situatie.

Op basis van de informatie die huidig opgenomen is in de veiligheidsrapporten van de Seveso-inrichtingen heeft het Team Externe Veiligheid voldoende zicht op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het voorgenomen plan, waaronder de aanwezigheid van het woongebied, inclusief de 6 bijkomende woningen en inclusief de voorziene kleinschalige, toeristische activiteiten, te verzoenen is met de aanwezige Seveso-inrichtingen.

<sup>3</sup> Onder "gebieden met woonfunctie" wordt verstaan [BVR RVR]:

1. Woongebied, bepaald volgens artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, en de ermee vergelijkbare gebieden vastgesteld in de ruimtelijke uitvoeringsplannen met toepassing van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening;
2. Groepen van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden, die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen, in andere gebieden dan vermeld in 1).

<sup>4</sup> Onder "door het publiek bezochte gebouwen en gebieden, inclusief recreatiegebieden" wordt verstaan [BVR RVR], gebieden waarbij de gemiddelde aanwezigheid minstens 200 personen per dag is; of op piekmomenten minstens 1000 personen aanwezig zijn.

*Het Team Externe Veiligheid wenst er wel op te wijzen dat het behouden van dit gehucht (als “zonevreemde woningcluster” of als woongebied) mogelijks in de toekomst wel beperkingen kan opleggen aan de uitbreiding van het havengebied, meer bepaald bij de inplanting van toekomstige Seveso-inrichtingen of uitbreidingen van bestaande Seveso-inrichtingen in de buurt. Seveso-inrichtingen dienen namelijk rekening te houden met de in Vlaanderen geldende risicocriteria en meer specifiek met het criterium dat er binnen de isorisicocontour van  $10^{-6}$ /jaar geen gebieden met woonfunctie gelegen mogen zijn en het groepsrisicocriterium waarbij de populatie in de omgeving van een Seveso-inrichting in rekening dient te worden gebracht. Elke Seveso-inrichting dient in dit opzicht rekening te houden met de aanwezigheid van het gehucht “Ouden Doel”. In het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag van een Seveso-inrichting zal de Seveso-inrichting zijn risicocontouren dienen te toetsen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria. Via deze toetsing moet opgevolgd worden dat de  $10^{-6}$ /j isorisicocontour van de Seveso-inrichting buiten het gedefinieerde gebied met woonfunctie blijft en het groepsrisicocriterium niet wordt overschreden.*

Op basis van voorgaande verwacht het Team Externe Veiligheid voor de huidig aanwezige Seveso-inrichtingen geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP ‘Ouden Doel’ **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota’s die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten  
Directiehoofd  
Directie Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten



## Gemeenteraad

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 14 december 2021  
Afdeling grondgebiedzaken - Dienst  
stedenbouw

---

8            2021\_GR\_00350            Definitieve vaststelling RUP Ouden Doel - 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; de heer Raf Van Roeyen, schepen; mevrouw Ingeborg De Meulemeester, schepen; mevrouw Inge Brocken, schepen; de heer Dirk Van Esbroeck, 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 Ann Cools, 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; mevrouw Karolien Weekers, 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 Jan Creve, raadslid; de heer Jozef Schelfhout; de heer Jo Van Duyse, algemeen directeur

#### Verontschuldigd:

mevrouw Marijke De Graef, raadslid

### Motivering

---

#### Inhoudelijke toelichting

Het voorliggend RUP Ouden Doel heeft tot doel de krijtlijnen vast te leggen voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Ouden Doel.

Uitgangspunten van het RUP zijn:

- De woonkorrel versterken
- Duurzaam waterbeheer
- Functionele invulling van het erfgoed
- Ouden Doel als stapsteen in het recreatieve netwerk

In zitting van 8 juni 2020 werd de scopingsnota voor RUP Oude Doel goedgekeurd. De goedgekeurde scopingsnota is gebruikt als basis voor de opmaak van het voorontwerp RUP door ontwerper Atelier Romain.

In zitting van 29 maart 2021 werd het voorontwerp goedgekeurd en stemde het college in met de organisatie van een schriftelijke adviesvraag in plaats van een plenaire vergadering.

In zitting van 14 juni 2021 besliste het college om op basis van de ingekomen adviezen het voorontwerp aan te passen.

Naast enkele technische aanpassingen is de enige fundamentele aanpassing het afzien van de nieuwbouwmogelijkheden voor 6 woningen op locaties waar de afgelopen jaren woningen gesloopt zijn. De zones voor nieuwe woningen worden als volgt aangepast:

- de percelen in zone 1, bovenop de Zoetenberm, mee op nemen als artikel 1 'zone voor dijkgehucht' (woongebied)
- voor het perceel in zone 2, gelegen aan de Oostlangeweg tegenover de Reinaerthoeve, een apart voorschrift op te maken dat toelaat een beperkte, waterdoorlatende buurtparking aan te leggen voor maximaal 6 auto's. De inrit van de parking kan dan tegelijk dienen om de verbinding tussen Oostlangeweg en Ouden Doel Klein Straatje te bestendigen.
- de percelen in zone 3, ten zuiden van de Zoetenberm op te nemen in artikel 2 'bouwvrij agrarisch gebied'.

In zitting van 29 juni 2021 nam de gemeenteraad kennis van de ingekomen adviezen naar aanleiding van de plenaire vergadering en stelde de gemeenteraad het voorontwerp RUP Ouden Doel voorlopig vast.

Het RUP Ouden Doel werd bekendgemaakt van 28 juli 2021 tot en met 25 september 2021. Er werden geen bezwaren of opmerkingen ingediend.

Er werden adviezen ontvangen van het Departement Omgeving, Deputatie Oost-Vlaanderen en de GECORO.

Naar aanleiding van de adviezen werd het dossier nog als volgt aangepast:

- de foto's werden geactualiseerd
- in de toelichtingsnota onder punt 5.1. werd nog aanvulling voorzien
- de overdruk 'waardevol gebouw' op de woning Zoetenberm nr. 11 werd verwijderd, naar aanleiding van feedback van de bewoners, omdat de woning in slechte staat is en op deze manier in aanmerking komt voor herbouw.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het RUP Ouden Doel definitief vast te stellen (grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota, procesnota, register plancompensaties).

#### **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;

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);

Gelet op het definitief gewestplan 'Sint-Niklaas-Lokeren' (K.B. 7 november 1978).

#### **Advies**

---

##### **Departement Omgeving**

Gunstig advies

Het advies is noch gunstig noch ongunstig:

Een herbestemming op korte termijn van het havenuitbreidingsgebied naar zone voor dijkgehucht zou betekenen dat het residentieel karakter van dit gehucht wordt bevestigd en versterkt in een ruimtelijke context waar de ontwikkeling van de haven en de intergetijdennatuur nog volop bezig zijn. Het bestendigen en versterken van de woonfunctie van dit geïsoleerd gelegen gehucht kan niet los worden gezien van de beslissingen die de Vlaamse Regering heeft genomen en nog moet nemen met betrekking tot het resterende havenuitbreidingsgebied. Het gemeentelijk RUP is hierdoor potentieel strijdig met de opties met betrekking tot de natuurlijke structuur en havens uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

##### **Deputatie Oost-Vlaanderen**

Gunstig onder voorwaarden

voorwaardelijk gunstig advies op voorwaarde dat het onderbrengen van de bestaande zonevreemde woningen in woongebied niet in strijd is met de intenties van de Vlaamse Regering voor dit plangebied



in (mogelijk in de toekomst) of minstens in de onmiddellijke nabijheid van het Antwerps Zeehavengebied.

## **GECORO**

Gunstig onder voorwaarden

### **Advies gemeentelijk RUP Ouden Doel:**

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn er geen bezwaren of opmerkingen ontvangen.

Er werden 2 adviezen ontvangen:

- Departement Omgeving: noch gunstig, noch ongunstig
- Deputatie: voorwaardelijk gunstig

Het grafisch plan is op 3 punten gewijzigd ten opzichte van het vorige plan dat is voorgelegd aan de GECORO. De wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van adviezen die gegeven zijn.

1. De ruimtes die voorzien waren voor de oprichting van nieuwe woningen werden geschrapt. Een deel van deze gronden kreeg de bestemming open ruimte. Een deel kreeg de bestemming openbaar domein, hierop kunnen 6 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een deel kreeg als bestemming woongebied (tuin).
2. De witte zone voor bestemming openbaar domein is toegevoegd (artikel 3).
3. De zone die bestemd was als bouwvrij agrarisch gebied (geel gekleurd) is aangepast naar de bestemming gemengd open ruimte gebied.

De stedenbouwkundige voorschriften zelf zijn ook aangepast o.a. naar aanleiding van het advies van de GECORO.

De GECORO betreurt dat het Departement Omgeving verwijst naar een (oude) studie van 2013 terwijl er een recentere studie is van 2018.

De GECORO betreurt ook dat het Departement Omgeving verwijst naar potentiële beleidsopties die tot op de dag van vandaag nog niet officieel beslist zijn, waarvoor zelfs geen enkel planningsinitiatief is genomen en die juridisch gezien dan ook geen waarde hebben.

Gunstig advies onder volgende voorwaarden:

- Bij artikel 1.1. §2. van de stedenbouwkundige voorschriften staat dat hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten. Toevoegen dat het niet de bedoeling is dat er veel vrachtverkeer teweeg wordt gebracht i.f.v. de opslag van goederen en/of materiaal.
- Uitdrukkelijke vraag om aan te dringen op het voorzien van een waterbus en/of overzet ter hoogte van Doel in functie van de toekomst van Ouden Doel.
- Actualisatie van de foto's in het dossier.
- Ouden Doel kan een stapsteen zijn en horeca in Ouden Doel moet kunnen, maar we maken ons zorgen over de parkeerdruk die horeca met zich meebrengt. Er moet een afweging gebeuren tussen 2 zaken namelijk horeca en parking. Met max 30% verharding (artikel 1.2. §11.) wordt het voor horeca moeilijk om op eigen terrein een parking te voorzien, waardoor er parkeerdruk zal ontstaan in Ouden Doel.

De GECORO formuleert volgende suggestie:

- De waterhuishouding moet collectief gebeuren. De GECORO geeft als suggestie mee, dat in functie van volledige zelfredzaamheid de collectieve installatie van zonnepalen dient te worden gestimuleerd.

## **Stemming op het besluit**

---

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

## **Besluit**

---

De Gemeenteraad beslist

### **Artikel 1**

kennis te nemen van alle ingekomen adviezen in kader van het openbaar onderzoek.

### **Artikel 2**

het RUP Ouden Doel bestaande uit grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota, procesnota en register plancompensaties definitief vast te stellen.

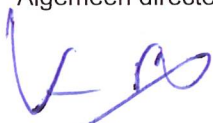
## Bijlagen

---

1. 20211104\_Grafisch plan Ouden Doel
2. 20211104\_Ouden\_Doel\_procesnota
3. 20211115\_Ouden\_Doel\_register plancompensaties
4. 20211115\_Ouden\_Doel\_stedenbouwkundige voorschriften
5. 20211115\_Ouden\_Doel\_toelichtingsnota

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

### Ruimtelijke Ordening

#### Stad Aalst

Op 20 september 2022 werd door de gemeenteraad het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Electrabelsite' voorlopig vastgesteld. Overeenkomstig artikel 2.2.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt gedurende 60 dagen een openbaar onderzoek georganiseerd en dit van 27 september 2022 tot en met 25 november 2022.

Gedurende de periode van het openbaar onderzoek kunt u eventuele opmerkingen en bezwaren over dit ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan aangetekend versturen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) - t.a.v. de voorzitter, administratief centrum, Werf 9 te 9300 Aalst of u kunt ze tegen ontvangstbewijs afgeven aan de balie 'Bouwen en wonen,' administratief centrum, Werf 9, te 9300 Aalst. Het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan is in die periode digitaal beschikbaar via de website van de stad en kan ook ingekeken worden aan de balie 'Bouwen en wonen'. Meer info, openingsuren en online raadpleging: [www.aalst.be](http://www.aalst.be).

Door een intern probleem bij de verwerking door het *Belgisch Staatsblad* verscheen deze tekst niet op de door de indiener gevraagde datum van 26 september 2022.

(2683)

#### Gemeente Beveren

Bij besluit van 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Beveren het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **Ouden Doel te Beveren (Doel)**, dat bestaat uit een procesnota, een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register m.b.t. de planbaten en planschade (plancompensaties) en een toelichtingsnota met als afzonderlijke bijlagen de scopingnota, 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](http://www.beveren.be)).

Door een intern probleem bij de verwerking door het *Belgisch Staatsblad* verscheen deze tekst niet op de door de indiener gevraagde datum van 23 september 2022.

(2684)

#### Gemeente Lubbeek

Het College van Burgemeester en Schepenen van Lubbeek brengt ter kennis dat de gemeenteraad van 30 augustus 2022 het grafisch plan tot gedeeltelijke afschaffing van voetweg 44, te Linden voorlopig vastgesteld heeft.

Het administratief dossier ligt ter inzage voor het publiek in het gemeentehuis, dienst omgevingsvergunningen (patrimonium), Gellenberg 16, 3210 Lubbeek gedurende de periode van 19 september tot en met 24 oktober op maandag, woensdag en vrijdag, van 8 u. 30 m. tot 12 u. 30 m., dinsdag en woensdag, van 13 u. 30 m. tot 16 uur, en donderdag, van 16 tot 19 uur.

Bezwaren tegen dit voorstel dienen per aangetekende brief meegedeeld worden aan het College van Burgemeester en Schepenen of tegen ontvangstbewijs afgegeven worden bij de dienst omgevingsvergunningen (patrimonium), Gellenberg 16, 3210 Lubbeek en dit uiterlijk op 24 oktober 2022.

(2685)

#### Gemeente Diepenbeek

Voorlopig onteigeningsbesluit met onteigeningsplan en projectnota  
"RUP Elshouterveld"

Bericht van openbaar onderzoek

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek deelt mee :

Overeenkomstig de bepalingen van het onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, werd in uitvoering van het RUP Elshouterveld een onteigeningsplan opgemaakt dat voorziet in de onteigening van de kadastrale percelen gekend als Diepenbeek, 2de afdeling, sectie D nr. 243B, 265A, 267A, 269A, 270A, 271A, 273A, 274B, 274C, 274D, 275A, 276A, 277B, 279A, 473A, 474A, 243C, 243D, 243E, 243F, 243G, 280A, 281A, 282A. Dit onteigeningsplan werd samen met de projectnota op 19 september 2022 door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld in een voorlopig onteigeningsbesluit. Het dossier wordt ter inzage van de bevolking gelegd vanaf 28 september 2022 tot en met 27 oktober 2022.

Alle documenten zijn ter inzage :- in het poortgebouw na afspraak en tijdens de openingsuren.- op de website van de gemeente Diepenbeek : [www.diepenbeek.be](http://www.diepenbeek.be) Als u bezwaren of opmerkingen heeft over het voorlopig onteigeningsbesluit, onteigeningsplan en/of projectnota, kan u deze vanaf 28 september 2022 en uiterlijk op 27 oktober 2022, bezorgen aan het gemeentebestuur Diepenbeek. U kan een bezwaarschrift indienen :

1. per mail : [info@diepenbeek.be](mailto:info@diepenbeek.be)
2. of per aangetekend schrijven : gemeentebestuur Diepenbeek, Dorpsstraat 14 te 3590 Diepenbeek
3. of tegen ontvangstbewijs : gemeentehuis Diepenbeek.

Door een intern probleem bij de verwerking door het *Belgisch Staatsblad* verscheen deze tekst niet op de door de indiener gevraagde datum van 26 september 2022.

(2686)

#### Provincie Vlaams-Brabant

De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant heeft op 23 juni 2022 ingestemd met de ontwerptekst provinciale verordening met betrekking tot de opslag, gebruik en afvoer van hemelwater.

Op grond van artikel 2.3.2 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening informeert en raadpleegt de deputatie de bevolking van de betrokken gemeente over de nieuwe verordening hemelwater.