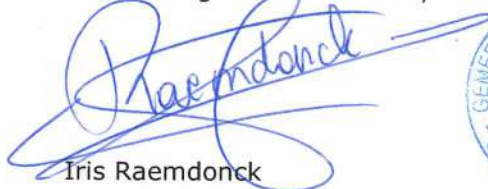


Gemeente Beveren
RUP 'TEXAMSITE'

Stedenbouwkundige voorschriften
Definitieve vaststelling – oktober 2021

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

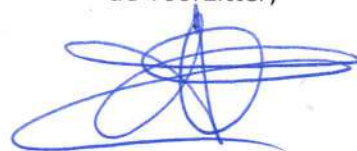
de wnd. algemeen directeur,



Iris Raemdonck



de voorzitter,



Veerle Vincke

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

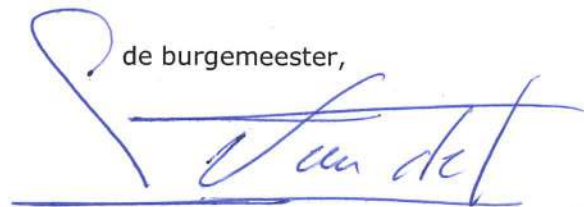
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse

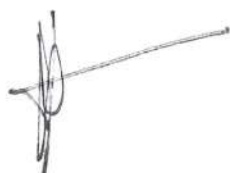


de voorzitter,



Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER



COLOFON

Opdracht:

RUP 'Texamsite'

Opdrachtgever:

Gemeente Beveren
Gravenplein 8
9120 Beveren

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Berchem (Antwerpen)

Tel 03/221 55 00
Fax 03/221 55 01
www.anteagroup.be
kwaliteitslabel
ISO 9001:2000

Identificatienummer:

2235653060_SV_DV_zonderMarkeringen
.docx/wim

Datum:	status / revisie:
augustus 2019	voorontwerp
April-mei 2020	Dossier PV
Sep '20 – feb '21	Dossier VV
Sep 2021	Dossier DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Projectleider

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner
Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Group 2022

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Inhoud

<i>Inhoud</i>	3
<i>Artikel 0 Algemene bepalingen</i>	4
<i>Artikel 1 Zone voor wonen</i>	10
<i>Artikel 2 Gemeenschapsvoorzieningen</i>	14
<i>Artikel 3 Ontsluiting auto- en vrachtverkeer</i>	15
<i>Artikel 4 Trage wegen</i>	16

Artikel 0 Algemene bepalingen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p>0.1 Voorschriften</p> <p>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.</p> <p>0.2 Schaal en maatvoering</p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van GRB ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. De op het plan expliciet weergegeven maten zijn bindend.</p> <p>0.3 Bestaande gebouwen en constructies</p> <p>Aan de bestaande hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die al of niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaande vergunde volume. Uitbreiding van het bestaande vergunde volume is toegelaten voor zover de nieuwe volumes beantwoorden aan de inrichtings- en beheervoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Bij herbouw van het gebouw moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>0.4 Gebouwen en constructies voor openbaar nut</p> <p>Binnen het gehele plangebied is de aanleg van ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, multimedia en riolering toegestaan.</p> <p>Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, kunnen in elke bestemmingszone</p>

worden toegelaten ongeacht de voorschriften van de betreffende zone, mits de kleinschaligheid hiervan gewaarborgd is en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en aan de voorschriften van het betrokken gebied.

0.5 ***Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving***

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Beide aspecten worden getoetst en gemotiveerd in het dossier. De toetsing van de beeldkwaliteit gebeurt op het vlak van de vorm, kleur, materiaalgebruik en integratie van het ontwerp in de bestaande omgeving.

Er dient te worden gewaakt over een verantwoorde architecturale integratie met de omgeving, zodat een esthetisch straatbeeld wordt verzekerd. De voorziene gebouwgeleding dient zich in te passen in de overwegende/nagestreefde gebouwgeleding in de omgeving (straat, plein, wijk).

De plaatsing en het ontwerp van het gebouw dient rekening te houden met de impact op de naastliggende percelen op het gebied van privacy en lichtinval. Inkijk dient te worden vermeden.

0.6 ***Gebruik van materialen***

Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Er wordt gestreefd naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden.

Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning en de noodzakelijke toegangen tenzij kan aangetoond worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is of tenzij dit in functie van vigerende sectorale wetgeving, veiligheidsvoorschriften of normen voor de toegankelijkheid voor andersvaliden noodzakelijk is. Het gebruik van niet waterdoorlatende verhardingen worden tot een minimum beperkt.

Voor de niet verharde delen van het terrein zal een omschrijving worden weergegeven van de gebruikte groenelementen. Alle aanvragen zullen worden getoetst aan de wijze waarop de beplanting wordt gebruikt.

0.7 **Principes van duurzaam (ver)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:

Duurzame stedenbouw:

- Zuinig ruimtegebruik:

- Het bouwen van nieuwe gebouwen op een compacte manier;
- Het vermijden van onbenutte restruimten;
- Het verweven en clusteren van meerdere functies binnen eenzelfde ruimte (o.m. voor parkeervoorzieningen);

- Integraal waterbeheer:

- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven: retentie, infiltratie, groendaken, beplanting,...;
- De mogelijkheid tot gebruik van (delen van) het afwateringssysteem als een attractief ruimtelijk element binnen zijn omgeving;
- Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m² dienen bovenop de geldende verordening specifieke gebiedsgerichte maatregelen te worden genomen 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.

Duurzaam bouwen:

- Vorm en inplanting:

- Aandacht voor licht, lucht en ruimte bij de plaatsing en het ontwerp van een

gebouw;

- Het afstemmen van de inpandige leefruimtes op de private delen van de buitenruimte;

- **Energie-aspecten:**

- Efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd;
- Aandacht voor oriëntatie van het gebouw, van de raamopeningen en van de dakhellingen in functie van energie-efficiëntie, bezonning en potentie voor opwekken van hernieuwbare energie;
- Het gebruik van zonneboilers en -panelen is toegestaan, in geval van plaatsing op een zadeldak dienen deze parallel met het dakvlak te worden geplaatst;

- **Materiaalgebruik en bodemverzet:**

- Het ter plekke houden, gebruiken of herbruiken van materie en materialen;
- Het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen;

Inrichting openbaar domein en groenzones:

0.8 **Begripsomschrijving**

Ten behoeve van de leesbaarheid van de voorschriften is volgende verklarende begrippenlijst opgenomen:

Bebouwingspercentage: (terreinbezetting) de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één zone ten aanzien van de oppervlakte van de zone.

Bestemming: een doeleinde van ruimtegebruik gedetailleerd tot op het niveau van een zone, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften.

Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, in gebruik voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.

Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de bouwlijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten exclusief balkons en/of terrassen.

	<p>Bouwhoogte: de totale hoogte van een bouwwerk inclusief bovenzijde nok.</p> <p>Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).</p> <p>Elementverharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van natuurstenen, betonstenen, klinkers, grasraattegels of andere vaste elementen in verband gelegd met een open voeg;</p> <p>Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>Hoofdgebouw: het gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of gebruik als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <p>Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars dat samen met de gebouwen een ononderbroken ruimtelijk geheel vormen.</p> <p>Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.</p> <p>Kroonlijsthoogte: hoogte van een bouwwerk gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand bij een plat dak.</p> <p>Losse verharding: een verharding van het grondoppervlak door het gebruik van niet gebonden granulaten zoals dolomiet, boskiezel of steenslag.</p> <p>Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming en daardoor steeds minder dan de helft van de hoofdbestemming bedraagt.</p> <p>Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.</p> <p>Openbaar nut: een functie die het algemeen nut dient.</p> <p>Op dezelfde plaats: de nieuwe woning moet opgericht worden op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen.</p> <p>Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</p>
--	---

	<p>Verbouwen: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor tenminste zestig procent behouden worden.</p> <p>Vergunde constructie: een constructie waarvan de kenmerken en functies overeenstemmen met de stedenbouwkundige vergunning(en) en andere bouwvergunning(en) die ervoor zijn afgeleverd.</p> <p>Verhardingen: Alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken.</p> <p>Verhardingspercentage: verhouding van alle verharde oppervlaktes samen ten aanzien van het terrein</p> <p>Verkrot: woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.</p> <p>Vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakken of de denkbeeldige oppervlakte indien er geen vloerplaat aanwezig is, op alle bouwlagen in een gebouw –tussen de buitenzijde van de gevels (buitenmuurs gemeten) – boven het maaiveld vanaf een vrije hoogte van 1.50m, terrassen niet inbegrepen.</p> <p>Woongelegenheden: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</p> <p>Zichtgevel: van op het openbaar domein of van in de tuinzone waarneembare gevel die afgewerkt dient te worden met duurzame gevelmaterialen zoals baksteen, ...</p> <p>Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</p>
--	--

Artikel 1 Zone voor wonen

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>categorie van gebiedsaanduiding: wonen</i></p> <p>1.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor ééngezinswoningen en aan wonen verwante voorzieningen in gegroepeerde bebouwing, bijhorende tuinruimte en voor de aanleg van interne ontsluitingswegen. De aan wonen verwante voorzieningen worden beperkt tot 100 m² per activiteit. Gestapelde woningen zijn toegestaan binnen het vooropgestelde volume.</p> <p>Onder aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: detailhandel, horeca, kleine bedrijven, openbare/private nutsvoorzieningen en diensten, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen; deze worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze voorzieningen worden toegelaten indien ze zich beperken tot het gelijkvloers en ze kunnen niet bestaan zonder de aanwezigheid van een woonfunctie in het pand.</p> <p>Zijn absoluut verboden: de inplanting van inrichtingen zoals bedoel in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.</p> <p>1.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Indien het gelijkvloers een andere bestemming heeft dan wonen, dient de toegang hiertoe verzekerd te worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang.</p> <p>Nieuwe constructies en gebouwen kunnen opgetrokken worden conform de inrichtingsvoorschriften. Bij verbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen is het uitwerken van één architecturaal geheel, zowel wat betreft volume, stijl als bouwmaterialen noodzakelijk.</p>

Een ontwerp van de site als geheel (inclusief het deel met overdruk 'gemeenschapsvoorzieningen') kan als informatief document bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd worden ter verduidelijking.

De toegelaten bouwdiepten wijken hier af van wat vooropgesteld werd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Omdat het hier percelen betreft van beperkte afmetingen, werd hier geoordeeld dat een kleinere bouwdiepte wenselijk is.

Bij de ontwikkeling dient in het algemeen rekening gehouden te worden met de ruimtelijke en functionele aspecten, privacy, lichtinval, toegankelijkheid en brandveiligheid – ook ten aanzien van de aanpalende gebouwen. De leefbaarheid staat voorop, het moet er aangenaam wonen zijn.

Een mix van woninggrootten wordt hierbij nagestreefd. Voor iedere wooneenheid wordt een kwalitatief terras of tuinzone voorzien.

De site wordt als een geheel ontworpen zodat ontwikkelingen in een latere fase naadloos aansluiten op de eerder ontwikkelingen.

1.2.1 **Hoofdgebouwen**

Plaatsing

De woningen worden gegroepeerd in clusters van minimaal vijf woningen.

Voorgevels worden verplicht georiënteerd naar het voorliggend openbaar domein.

Afmetingen

Binnen de zone zijn bij nieuwbouw en uitbreiding maximaal twee bouwlagen toegelaten. De kroonlijst heeft een maximale hoogte van 7,00 m.

De eerste bouwlaag heeft een bouwdiepte van minimum 9,00 m en maximum 17,00 m. De tweede bouwlaag is maximaal 13m diep.

Er wordt binnen de zone een dichtheid gerealiseerd van minimaal 15 wo/ha en maximaal 25 wo/ha. Bij de berekening van het aantal wooneenheden per ha wordt enkel de oppervlakte van het woonproject in rekening gebracht, niet de volledige zone.

Dakvorm

De dakvorm is vrij. De dakvorm, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten evenwel harmonieus aansluiten op voorkomende aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

Een teruggetrokken dakverdieping is toegelaten binnen het maximaal toegelaten gabarit (berekend binnen een dakhelling van 45°).

Dakuitbouwen bij hellende daken kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:

- de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;

De collectieve ruimten dienen als een geheel te worden ontworpen met een nadruk op het collectieve karakter ervan. De voortuinstroken dienen bijv. te worden beperkt tot het strikte minimum.

Cf. de provinciale dienst Integraal Waterbeleid is het wenselijk om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², 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.

- de maximale hoogte van ½ van de dakhoogte bedraagt.

Materialen

Voor alle buitengevels en de bedekking van schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetische materialen. Zowel voor- als achtergevel dienen beschouwd en afgewerkt te worden als zichtgevels.

1.2.2 Bijgebouwen

De gebouwen dienen zo veel mogelijk te worden geïntegreerd in, of geplaatst in aansluiting met, het hoofdgebouw. Indien niet geïntegreerd in het hoofdgebouw, bestaan de bijgebouwen uit maximum 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte tot 3m en een nokhoogte tot 4,50m.

De gezamenlijke bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen is maximum 40m² per perceel.

1.2.3 Aanleg van het terrein

Het niet bebouwde deel van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

Het is toegestaan om constructies voor de infiltratie en buffering van hemelwater aan te leggen. Deze dienen landschappelijk te worden geïntegreerd en mee te worden ontworpen in het gehele ontwerp voor de site.

Verhardingen hebben een waterdoorlatend karakter, behoudens eventuele terrassen aansluitend bij de woningen. Er kunnen geen parkeergelegenheden worden gerealiseerd tussen de woning en de grens met het openbare domein.

De parkeerbehoefte dient volledig binnen het plangebied te worden opgevangen.

Afsluitingen

Houten afsluitingen en muurconstructies in gevelsteen met een maximale hoogte van 2,00 m worden toegelaten op de perceelgrens achter de woning tot maximum 4m achter de achtergevelgrens voor wat betreft gekoppelde gevels. Betonnen afsluitingen worden niet toegestaan.

Om het vrijkomen van het aanbod op de woningmarkt te spreiden, wordt een fasering opgenomen. Op die manier wordt voorkomen dat een te groot aanbod de vraag overschrijdt.

Volgende twee fases worden onderscheiden bij het realiseren van het project, de termijnen starten bij de definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad.

- Fase 1 aansluitend op de publicatie van het DV RUP in het Belgisch Staatsblad;
- Fase 2 aansluitend op een oplossing van de verwijdering van de zonnepanelen op het dak van de loods (uiterlijk 2034 einde concessie);

Overige afsluitingen zijn maximaal 2,00 m hoog en bestaan uit streekeigen en inheemse levende hagen. Dit eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting van geplastificeerde draad met een maximum hoogte van 2,00 m.

1.3 **Fasering**

De verschillende zones uit de fasering zijn aangegeven op het grafische plan.

Fase 1: ontwikkeling kan **na publicatie** van de definitieve vaststelling;

Fase 2: ontwikkeling kan pas minimaal **na het verwijderen van de zonnepanelen** op het dak van de loods;

De bestaande tuinzones kunnen desgewenst mee ontwikkeld worden aansluitend bij de aansluitend te ontwikkelen fases.

Artikel 2 Gemeenschapsvoorzieningen

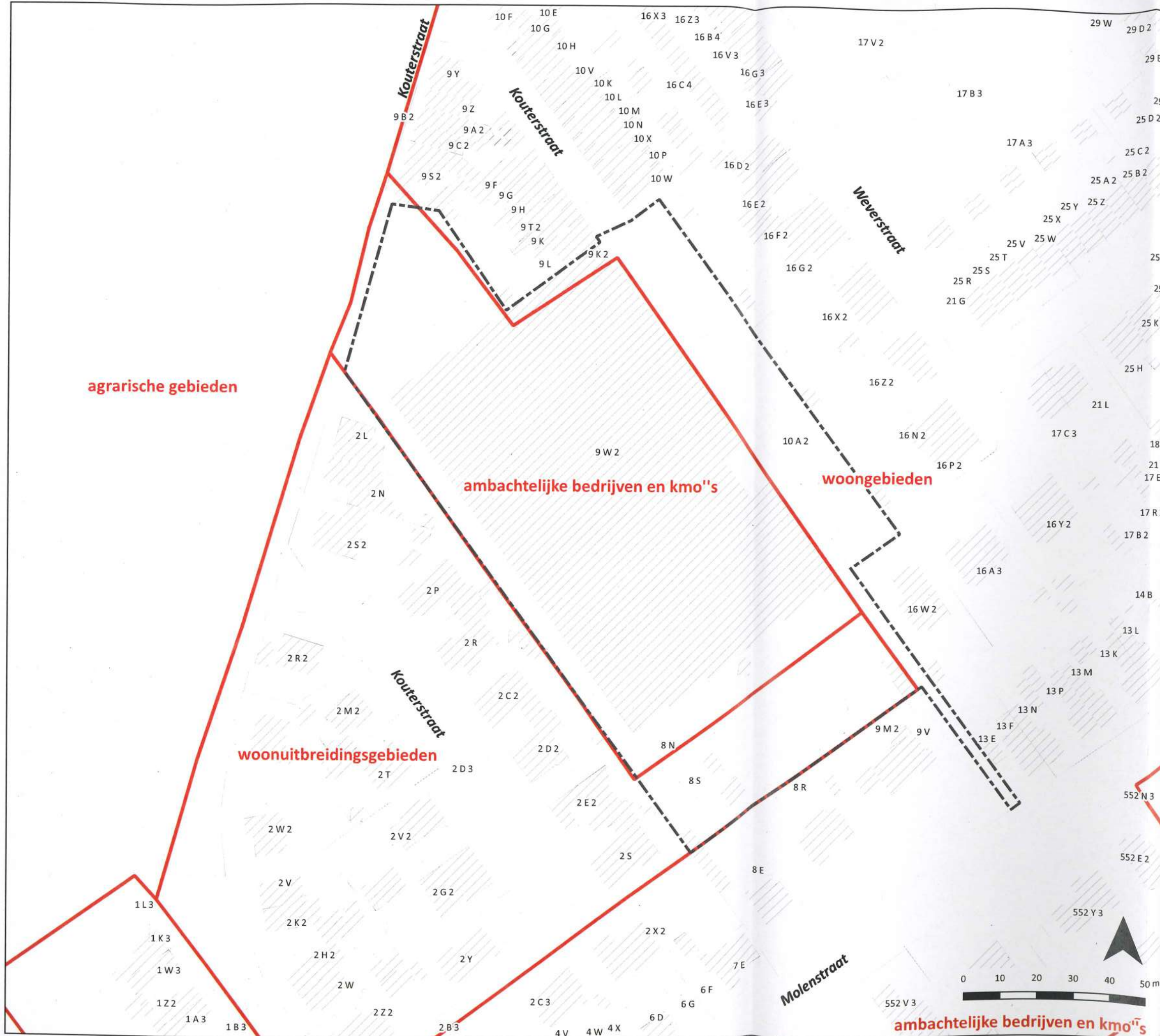
Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
<p>Maatregelen om wateroverlast te vermijden houden onder meer in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorzien van voldoende infiltratie- of buffervoorzieningen; - Voorzien van verharding met infiltratievoeg of uitsparingen en waterdoorlatende onderlaag; - Voorzien van voldoende onverharde (groene) delen. <p>Deze maatregelen dienen voldoende te worden gemotiveerd in de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Categorie van gebiedsaanduiding: Gemeenschapsvoorzieningen</i></p> <p>2.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorziening(en) zoals een 'vooruitgeschoven brandweerpost'. De voorziening dient steeds inpasbaar te zijn op de site wat betreft ruimtelijke, milieu- en mobiliteitsaspecten.</p> <p>2.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De niet bebouwde delen kunnen volledig worden verhard. Bij het aanleggen van de verharding worden voldoende maatregelen genomen om wateroverlast te vermijden.</p> <p>Uitbreiding van de gebouwen is gemotiveerd mogelijk, in functie van een verbeterde werking van de brandweerpost of andere gemeenschapsvoorziening(en).</p>

↔ Artikel 3 Ontsluiting auto- en vrachtverkeer

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: //</i></p> <p>3.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De lijnaanduiding op het plan geeft aan waar het plangebied dient aan te sluiten op het openbare domein in de omgeving, voor wat betreft het auto- en vrachtverkeer.</p> <p>3.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De ontsluiting heeft een maximale breedte van 10m.</p> <p>Het materiaalgebruik voor de ontsluitingsweg is vrij.</p> <p>De ontsluitingsweg dient rechtstreeks op het openbare domein aan te sluiten, waarbij hinder voor de omwonenden maximaal wordt vermeden.</p> <p>De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.</p>

◀ ■ ▶ **Artikel 4 Trage wegen**

Toelichtend gedeelte	Verordenend gedeelte
	<p><i>Categorie van gebiedsaanduiding: //</i></p> <p>4.1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De verbinding is bedoeld voor het trage verkeer zoals fietsers, voetgangers, etc.</p> <p>4.2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone heeft een breedte van maximum 3,00m in functie van de realisatie van het lokaal recreatief en/of functioneel langzaam netwerk en kan over een breedte van maximum 2,5m verhard worden.</p> <p>De trage weg zelf dient te worden aangelegd in waterdoorlatende verharding zoals elementverharding of losse verharding. De omgeving van de trage weg dient te worden afgewerkt met een kwalitatieve en groene inrichting.</p>



RUP 'Texamsite' te Beveren

Bestaande juridische toestand
Ontwerp DV

- Legende**
- Contour RUP
 - Digitaal gewestplan versie 2018
 - Gebouwen GRB 2019
 - Percelen GRB 2019

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de wvd. algemeen directeur, de voorzitter,

Iris Raemdonck Veerle Vincke

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

de algemeen directeur, de burgemeester,

Jo Van Duyse Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

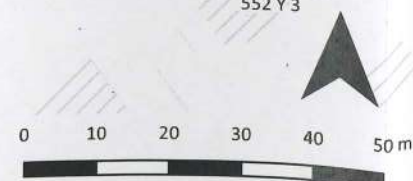
de algemeen directeur, de voorzitter,

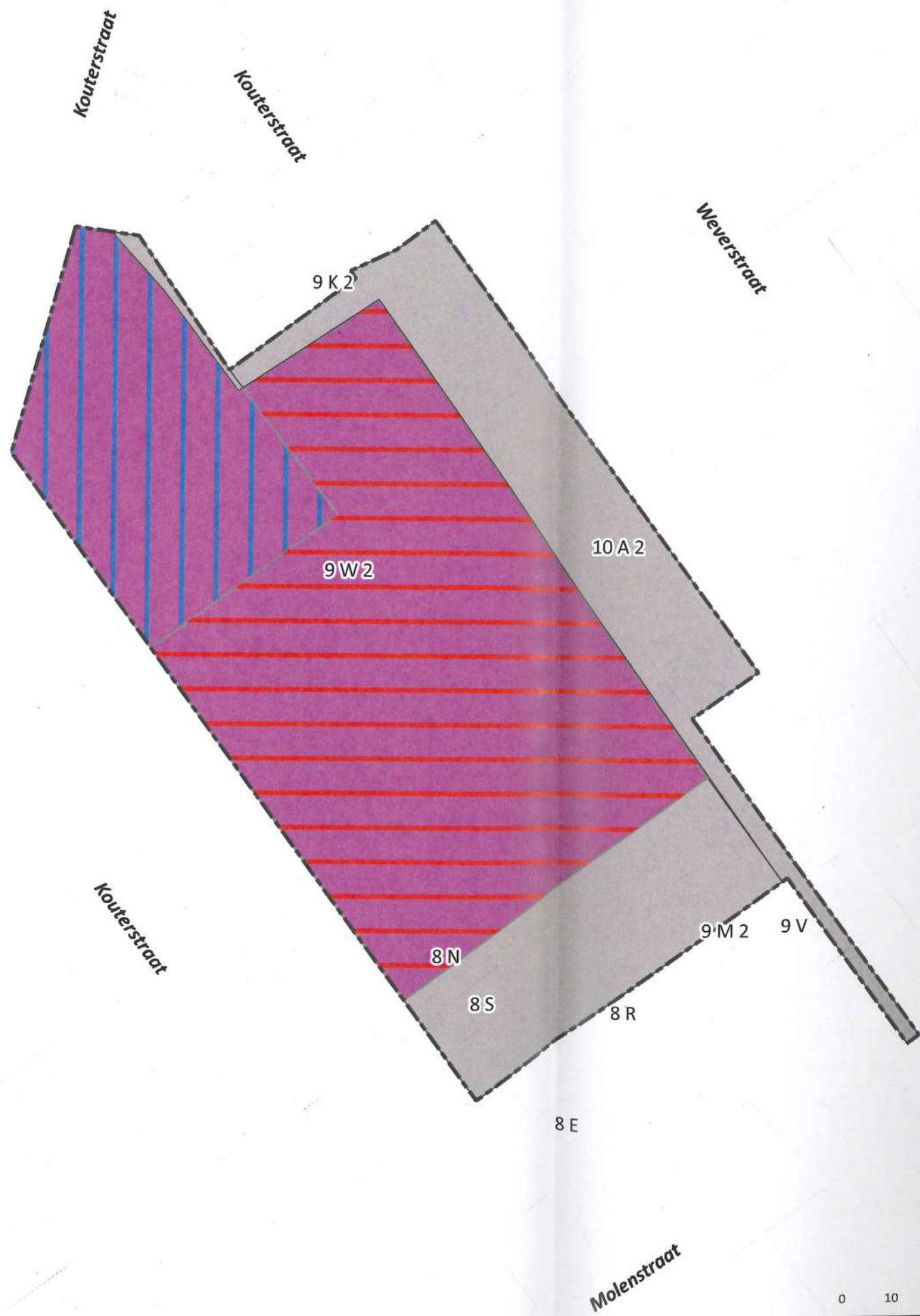
Jo Van Duyse Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER

Bron: GRB 2019

Kenmerk: 2235655009_BJT_GP_RPC.qgz
Datum: 2022-1-19
Plannr.: 1/3
Formaat: A3
Schaal: 1:1.000





RUP 'Texamsite' te Beveren

Register van percelen waarop de
regeling van planschade,
planbaten of gebruikersschade
van toepassing kan zijn
Ontwerp DV

Legende

- Percelen GRB 2019
- Plancompensaties
 - Geen plancompensaties
 - 'Bedrijvigheid' naar 'wonen' (mogelijke planbaten)
 - 'Bedrijvigheid' naar 'gemeenschapsvoorzieningen' (mogelijke planbaten)

Ruimtebalans

Categorie bestemming	Gewestplan (m ²)	RUP (m ²)
Wonen	4.713	12.406
Bedrijvigheid	10.697	
Gemeenschapsvoorzieningen		3.004
TOTAAL	15.410	15.410

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 februari 2021.

de wnd. algemeen directeur, Iris Keendonck
de voorzitter, Veerle Vincke

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

de algemeen directeur, Jo Van Duyse
de burgemeester, Marc Van de Vijver

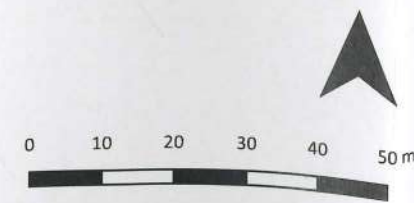
Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2021.

de algemeen directeur, Jo Van Duyse
de voorzitter, Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER

Bron: GRB 2019

Kenmerk: 2235655009_BJT_GP_RPC.qgz
Datum: 2022-2-8
Plannr.: 3/3
Formaat: A3
Schaal: 1:1.000



Gemeente Beveren
RUP 'TEXAMSITE'

Toelichtingsnota – dossier definitieve vaststelling
oktober 2021

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de wnd. algemeen directeur,



Iris Raemdonck



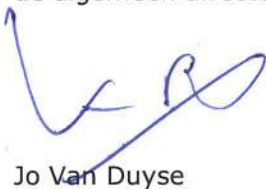
de voorzitter,



Veerle Vincke

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

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse

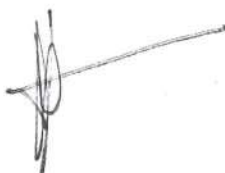


de voorzitter,



Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER



COLOFON

Opdracht:

RUP 'Texamsite'

Opdrachtgever:

Gemeente Beveren
Gravenplein 8
9120 Beveren

Opdrachthouder:

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2235653061_TN_DV.docx/wim

Datum:

status / revisie:

Januari 2019	startnota
Augustus 2019	Scopingsnota
April-mei 2020	TN fase PV
Sep '20 – jan '21	TN fase VV
Sep 2021	TN fase DV
Maart 2022	TN DEF

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijke planner

Projectmedewerkers:

Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2022

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING.....	5
1.1	DOELSTELLINGEN PLAN	5
1.2	SITUERING	5
1.3	AFBAKENING PLANGEBIED	7
1.4	REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU	7
1.5	OVERZICHT IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN	7
1.6	ALTERNATIEVENONDERZOEK	8
1.7	PARTICIPATIE	9
2	JURIDISCH KADER	13
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	13
2.2	GEWESTPLAN	14
2.3	VERGUNNINGEN	14
3	RELATIE MET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EN ANDERE RELEVANTE BELEIDSPLANNEN	16
3.1	STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	16
3.2	BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN	16
3.3	PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN	17
3.4	KERNNOTA 'MAAK RUIMTE VOOR OOST-VLAANDEREN 2050'	18
3.5	AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BEVEREN	20
3.6	GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN BEVEREN	20
3.7	WOONBEHOEFTESTUDIE	21
3.8	MASTERPLAN 'BINNENGEBIED CENTRUM KIELDRECHT'	22
4	ONDERZOEK EN ANALYSE.....	24
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN	24
4.2	RUIMTELIJK FUNCTIONEREN	27
4.3	MOTIVATIE INVULLING TEXAMSITE.....	30
4.4	MOTIVATIE VOORUITGESCHOVEN BRANDWEERPOST	33
5	MILIEU-EFFECTENBESPREKING	35

6	RUIMTELIJKE VISIE EN ONTWERP.....	49
6.1	VISIE.....	49
6.2	STRUCTUURSCHETS	50
6.3	FASERING	52
6.4	REFERENTIEBEELDEN	53
7	DOORVERTALING NAAR GRAFISCH PLAN EN VOORSCHRIFTEN	54
7.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN	54
7.2	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	54
7.3	OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN	54
7.4	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	54
7.5	RUIMTEBOEKHOUDING	55
8	WATERPARAGRAAF	56
	ADDENDUM.....	57
9	BIJLAGEN	58
9.1	PLAN BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	58
9.2	GRAFISCH REGISTER PLANCOMPENSATIES.....	59
9.3	BESLISSING INZAKE PLAN-MER-PLICHT	60
9.4	BESLUIT RVR TOETS DEPARTEMENT OMGEVING – DIENST VEILIGHEIDSRAPPORTERING	61

1 Inleiding

1.1 Doelstellingen plan

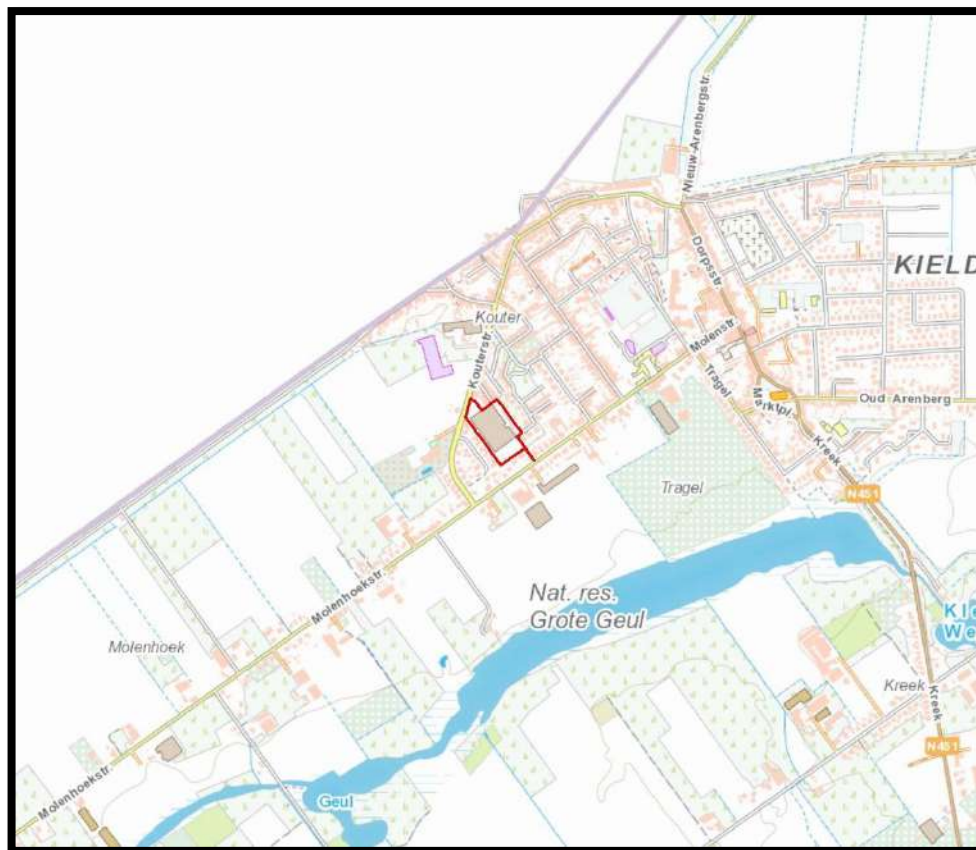
In het centrum van de kern Kieldrecht is na het uitdoven van het bedrijf 'Texam', ruimte vrijgekomen die de gemeente wenst te gebruiken voor de inrichting van een nieuwe brandweerpost enerzijds en een versterking van de kern onder de vorm van een woonontwikkeling anderzijds. Het voorliggende RUP dient een stedenbouwkundig kader te vormen dat een kwalitatieve herontwikkeling van de site mogelijk maakt.

1.2 Situering



Figuur 1 macrosituering

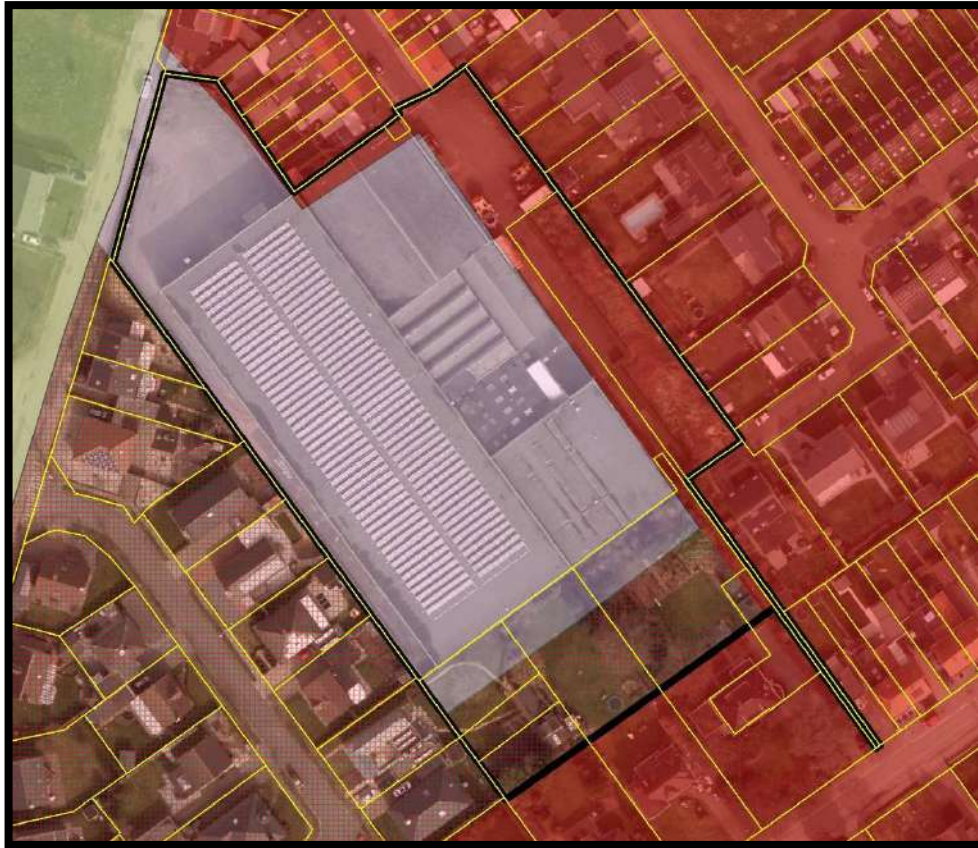
De kern Kieldrecht bevindt zich in een open agrarisch polderlandschap op de grens met Nederland. Tevens is de kern gelegen in de invloedssfeer van de industriële Waaslandhaven ten oosten en ontsluit deze via de N451 naar de hoofdweg E34 in het zuiden.



Figuur 2 Mesosituering

De site is volledig binnen het bestaande woonweefsel gelegen, de omgeving bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen. Het plangebied bevindt zich eerder aan de rand van de kern, in de ruimere omgeving zijn nog een aantal kleinere bedrijfsloodsen aanwezig. De site ontsluit via de Kouterstraat, een verzamelweg op lokaal niveau.

1.3 *Afbakening plangebied*



Figuur 3 Afbakening plangebied met orthofoto, GRB 2018 en gewestplan (Informatie Vlaanderen)

De volledige bedrijfspercelen worden opgenomen in het RUP, inclusief de doorsteek die de site naar het zuiden ontsluit en op de Molenstraat uitkomt. De Texamsite zelf en de zuidelijke ontsluitingsweg naar de Molenstraat met een breedte van 3m is in eigendom van de gemeente (zo opgemeten door een beëdigde landmeter).

De grote tuinen ten zuiden van de site zijn mee opgenomen gezien deze nog binnen woonuitbreidingsgebied gelegen zijn en hier een correctie van het gewestplan wordt doorgevoerd naar woongebied (het volledige WUG is reeds ontwikkeld).

1.4 *Reikwijdte en detailleringniveau*

Het volledige plangebied bedraagt zo'n 1,5 ha en krijgt een herbestemming naar woongebied en gemeenschapsvoorzieningen. Er worden gedetailleerde voorschriften uitgewerkt tot op perceelniveau.

1.5 *Overzicht in te zetten instrumenten*

De herbestemming van de bedrijvensite zal geschieden via voorliggend RUP. De concrete invulling van de woonontwikkeling zal vorm krijgen in een omgevingsvergunning (en eventueel een verkavelingsaanvraag).

1.6 Alternatievenonderzoek

Het gaat om de herbestemming van een bestaande voormalige bedrijfssite in de kern, die ingeschreven is in het goedgekeurde Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan (GRS).

De plek leent zich minder voor de uitbouw van lokale bedrijvigheid gelet op de ligging binnen een dicht woongebied. Zelfs indien er uit gegaan wordt van het onderbrengen van bestaande zonevreemde bedrijven, lijkt de locatie minder geschikt gelet op de schaal van het terrein.

In het hoofdstuk 4.3 'motivatie invulling Texamsite' wordt in detail afgewogen waarom andere functies zoals voorzieningen en bedrijvigheid hier minder op hun plaats zijn dan wonen.

1.7 Participatie

1.7.1 Consultatieronde fase startnota

Op 19 februari 2019 werd een participatiemoment in het OC Emenrike te Kieldrecht gehouden. Onderstaande tabel geeft het bezwaar weer dat hier werd geuit:

Nr.	Advies / vraagstelling	Bespreking
01	<p>De aanwezige heeft klachten over de lasten van de uitbating door de gemeente van de huidige loods. Na het bouwen van de brandweerkazerne aan de Kouterstraat en een gedeeltelijke afbraak van de loods zit de toegangspoort tot de huidige loods op een moeilijk toegankelijke plek.</p> <p>De gemeente heeft de haag op de perceelscheiding verwijderd in functie van toegankelijkheid van het gebouw, waardoor er inkijk is ontstaan in het eigendom van de aanwezige, aanpalende eigenaar. Dit niet enkel door vrachtwagenchauffeurs die de loods gebruiken maar ook jongeren die op het perceel van de gemeente rondhangen. Aanwezige heeft omwille van privacy op eigen kosten een nieuwe afsluiting geplaatst.</p> <p>Er is bezwaar tegen het gebruik van de loods als de ingang voor de (vracht)wagens niet wordt verplaatst. Het aantal verkeersbewegingen ligt daarbij hoger dan de gemeente voorop stelt. Er is nood aan een nieuwe en voldoende brede toegang voor (vracht)wagens vanuit de Kouterstraat (doodlopend deel) en niet via de noodontsluiting die vandaag gebruikt wordt.</p> <p>Bij zware regenval is er wateroverlast op het perceel door toenemende verharding van het omliggende gebied. Naar de toekomst toe dient een oplossing uitgewerkt. Dit kan gekoppeld worden aan de nieuwe ontwikkeling van het gebied.</p>	<p>Deze problematiek is tijdelijk en vervalt bij de herinrichting met woningen. Het huidige tijdelijke gebruik valt buiten de bevoegdheid van het RUP.</p> <p>Maatregelen inzake de waterhuishouding zullen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.</p>

Volgende adviezen van betrokken inwoners werden overgemaakt aan de gemeente:

Nr.	Advies / vraagstelling	Bespreking
01	Het betreft hetzelfde bezwaar als tijdens het participatiemoment. De betrokkene heeft bijkomend foto's overgemaakt om zijn bezwaar te staven.	Zie bovenstaande antwoorden

In onderstaande tabel zijn de adviezen van de geconsulteerde instanties weergegeven:

Nr.	Advies / vraagstelling	Bespreking
01	Gecoro Het RUP werd door de gecoro besproken, deze geeft aan in deze fase nog geen advies uit te brengen.	
02	Omgeving Vlaanderen De verantwoording van herbestemming is ontoereikend. In het buitengebied wordt restrictief omgegaan met herbestemmingen naar woongebied. De woonbehoeftestudie waarnaar wordt verwezen is ontoereikend. Dit werd besproken met de gemeente en zou worden bijgesteld. In het GRS wordt niet gesproken over bijkomende bedrijventerreinen en is de verweving van lokale bedrijvigheid in de woonkernen een doelstelling. Hier wijkt het RUP af van het GRS. In het PRS is er een afwegingskader voor de herbestemming van bedrijvensites, hier dient de toelichtingsnota een antwoord op te bieden. Er dient op niveau van de kern in beeld worden gebracht (masterplan Kieldrecht) welke functies er nog nodig zijn, en of die niet op de Texamsite kunnen worden ondergebracht.	 Dit wordt beter gemotiveerd in de nota. Het gaat om een beperkte herontwikkeling binnen bestaand woongebied die conform de verschillende beleidsplannen is. De provincie voert naar aanleiding van het PRUP 'Kleinstedelijk gebied Beveren' een onderzoek naar de woonbehoefte. Het GRS laat ruimte voor verschillende opties voor de site. In de nota zal beter worden gemotiveerd waarom een woonontwikkeling op deze locatie meer aangewezen is. Het afwegingskader zal worden opgenomen. Het masterplan werd opgemaakt voor het centrumgebied (buiten het plangebied) en heeft een focus op voorzieningen. Deze lijken niet wenselijk in een meer perifeer gelegen woonweefsel zoals in het plangebied.

Studies die collectieve vervoerstromen en voorzieningenniveau in beeld brengen geven mogelijk aan dat verder verdichten van de woonfunctie hier niet aangewezen is.

Deze aspecten zullen uitgebreider in de nota worden behandeld.

Het witboek BRV is inmiddels vervangen door een strategische visie (20-07-2018), deze is echter nog niet van kracht. Er wordt niet verwezen naar het principe van collectieve vervoerstromen en voorzieningen als basis voor ontwikkelingen, het RUP is dus niet zonder meer in overeenstemming met het BRV.

Deze aspecten zullen worden meer uitgebreid worden besproken.

03 Provincie Oost-Vlaanderen

De polder 'Land van Waas' dient om advies te worden gevraagd. In mogelijk overstromingsgevoelig gebied zijn geen maatregelen zoals overstromingsvrij bouwen nodig. Een passage over beleidskader water dient te worden opgenomen in de toelichtingsnota.

Polder 'Land van Waas' wordt opgenomen bij de te consulteren adviesinstanties.

De passage wordt toegevoegd.

De herbestemming naar wonen strookt met het gewenste ruimtelijk beleid in het PRS.

Gunstig advies.

04 VMM

Niet bevoegd.

05 Sint-Gillis-Waas

Voorwaardelijk gunstig advies:

- Afdoende maatregelen i.v.m. de waterhuishouding dienen in de voorschriften van het RUP geschreven te worden.
- Er dient een gunstig advies verkregen te worden van OVAM inzake de bodemproblematiek.

Maatregelen rond waterbeheer zullen worden doorvertaald naar de voorschriften.

OVAM wordt opgenomen bij de te consulteren adviesinstanties

06 Wonen Vlaanderen

Gunstig advies.

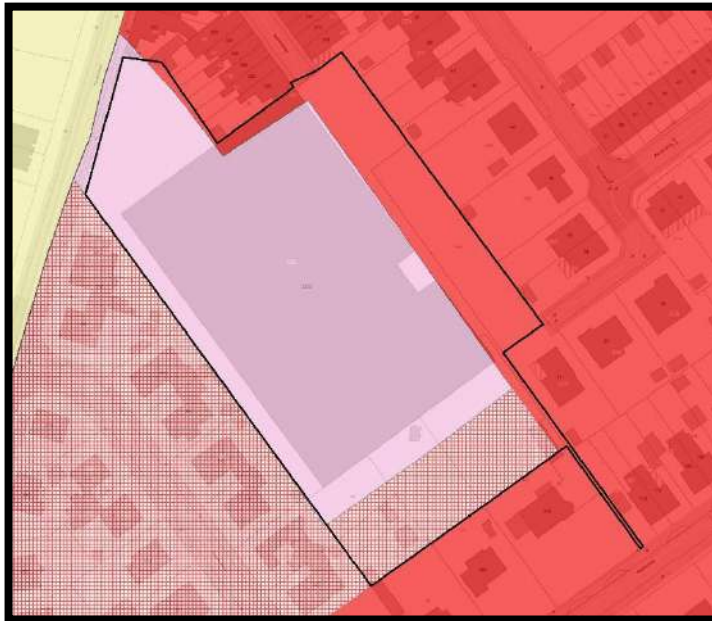
2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan nr. 13 Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07/11/1978). De gewestplanherziening goedgekeurd in 2000, werd door de Raad Van State geschorst.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	<p>Nabij RUP Waaslandhaven dd 16.12.2005</p> <p>Nabij GRUP 'Afbakening Zeehavengebied Antwerpen' De Raad van State heeft het GRUP echter vernietigd op 20.12.2016.</p> <p>Nabij Complex Project 'Extra Container behandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen' Het definitief vastgesteld voorkeurbesluit van de Vlaamse regering van 31 januari 2020 werd bekend gemaakt door aanplakking van 10 februari t.e.m. 10 maart 2020.</p> <p>In de nabijheid wordt het zgn. 'Boemerangdok' bestudeerd, waarbij het dorp Doel gespaard blijft.</p>
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Aan de Molenstraat is een rooilijn van kracht.
Buurt- en voetwegen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN	Geen
Erkende natuurresevaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen

Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Het volledige plangebied is in de "Polder van het Land van Waas" gelegen.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen

2.2 Gewestplan



Figuur 4 gewestplan

Het plangebied bestaat voornamelijk uit 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's', aangrenzend 'woongebied' en 'woonuitbreidingsgebied'. Aan de overzijde van de Kouterstraat is er agrarisch gebied.

2.3 Vergunningen

In het plangebied werden volgende stedenbouwkundige vergunningen toegekend:

Dossiernummer	Aard	Datum gunning
46003/8813/B/1962/200	Aanbouwen magazijn	16.04.1962
64003/8813/B1963/258	Oprichting van magazijn	10.06.1963
46003/8813/B/1965/282	Bouwen verdieping op bestaande werkplaats	26.07.1965
46003/8813/B/1972/542	Uitbreiden industriegebouw	12.06.1972
46003/8811/B/1979/79388	Uitbreiden weverij met industriehal	11.02.1980
46003/8813/B/1995/373	Uitbreiding bestaande tapijtweverij	13.11.1995
46003/7377/B/2010/404	Herbestemmen fabriek naar opslagplaats met staanplaats voor	05.07.2010

	caravans	
46003/7377/B/2015/543	verbouwen van loods tot voorpost brandweer	18.01.2016
OMW 2018071087	vergunning verleend voor het slopen van het oudste deel van de textielfabriek	01.10.2018

Proces Verbaal bouwovertreiding

- 46003/7377/M/2010/40 omvormen bedrijfsgebouw tot skatepark zonder vergunning.

3 Relatie met ruimtelijk structuurplan en andere relevante beleidsplannen

3.1 Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 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.

In afwachting van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren, mag verwacht worden dat Kieldrecht tot het **buitengebied** behoort. Aangezien buitengebied voornamelijk bestaat uit open ruimte is het beleid hier gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de structurerende activiteiten, met name landbouw, natuur en bos enerzijds, en wonen en werken anderzijds. Beveren is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen slechts een matig dynamische landbouwgemeente, gezien minder dan 40% van de oppervlakte van de gemeente bestaat uit agrarisch gebied. Dit kan evenwel verklaard worden door het grote aandeel van de gemeente dat opgenomen is in het havengebied van de Waaslandhaven.

Buiten de stedelijke gebieden dienen ontwikkelingen met betrekking tot wonen en verzorgende voorzieningen 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.

In het RSV worden een aantal '**poorten**' geselecteerd die fungeren als motor voor ontwikkeling. Met name de zeehaven van Antwerpen, waarvan de Waaslandhaven op de Linker Schelde-oever een onderdeel vormt, is geselecteerd als poort omwille van haar bestaande of potentiële positie in het internationale communicatienetwerk, en is een strategisch element binnen de economische structuur. Het begrip 'zeehaven' heeft een ruimtelijke betekenis, en wordt ruimtelijk afgebakend om haar ontwikkelingsmogelijkheden te garanderen. Voor iedere zeehaven wordt op Vlaams niveau een ruimtelijke visie ontwikkeld, op basis waarvan een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

Het bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied, dient te worden omschreven in het GRS.

Inzake wonen in de kernen van het buitengebied stelt het RSV:

“De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de centra via inbreiding, renovatie en vernieuwbouw, samenvoegen van bestaande gebouwen, verbouwen van gebouwen die hun functie verloren hebben (scholen, verlaten bedrijfsgebouwen, ...) tot woningen, oprichten van meergezinsgebouwen, ... en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving.”

Conclusie: de principes van het RSV ondersteunen een inbreidingsproject in de kern van het buitengebied. Het ontwikkelen van een verlaten bedrijvensite wordt daarbij expliciet aangemoedigd.

3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Het beleidsplan is nog niet

vertaald in wetgeving en is dus nog niet van kracht, toch worden een aantal principes hier reeds afgetoetst.

Een aantal 'strategische doelstellingen' worden voorop gesteld:

- Terugdringen bijkomend ruimtebeslag. De ontwikkeling geschied binnen het bestaande ruimtebeslag.
- Wonen en werken nabij collectieve vervoerstromen en voorzieningen. De site scoort laag voor wat betreft zowel knooppunten als voorzieningen.
- Pallet van leefomgevingen binnen sterke steden en dorpen:
 - o Gedeeld en meervoudig gebruik;
 - o Robuustheid en aanpasbaarheid;
 - o Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving.

Een aantal "ruimtelijke ontwikkelingsprincipes" worden gehanteerd bij het uittekenen van een "perspectief voor de toekomst":

- Ruimtelijk rendement verhogen: nieuwe woonontwikkelingen dienen te worden gerealiseerd door reeds bebouwde plekken te transformeren met een hoge realisatiegraad, zonder aan ruimtelijke kwaliteit in te boeten;
- "Het ruimtebeslag ontwikkelt zich bij voorkeur verweven en brengt functies samen zoals wonen, werken, voorzieningen, voedsel- en landbouwproductie, energiewinning, groen en water."

Conclusie: het woonproject op de Texamsite is een goed voorbeeld van het verhogen van ruimtelijke rendement conform de ontwikkelingsprincipes van het BRV. Door te verdichten binnen bestaand ruimtebeslag wordt bijkomend ruimtebeslag vermeden. Het toelaten van gemeenschapsvoorzieningen en aan wonen verwante functies past in het principe van verweven en gedeeld/meervoudig ruimtegebruik. De voormalige bedrijvensite zal op termijn deel van het omliggende woongebied uitmaken en bevordert de herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid. Door de nabijheid van de Waaslandhaven komt de woonontwikkeling nabij een grote bron van werkgelegenheid die op een duurzame manier bereikbaar kan worden gemaakt (gezien de site laag scoort wat betreft OV knooppunten en voorzieningen).

3.3 *Provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen*

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 bekrachtigd door de Vlaamse regering is op 24 maart 2004 in werking getreden. In 2009 en 2012 werd het PRS gedeeltelijk herzien.

Het **E17-netwerk** is in Oost-Vlaanderen geselecteerd als stedelijk netwerk op provinciaal niveau. Binnen dit stedelijk netwerk is Beveren geselecteerd als kleinstedelijk gebied. De invloedssfeer blijft grotendeels beperkt tot de eigen fusiegemeente, maar het kleinstedelijk gebied wordt op haar beurt wel in belangrijke mate beïnvloed door ontwikkelingen in de Waaslandhaven.

Twee deelruimten uit het Provinciaal Structuurplan zijn van toepassing op het plangebied. Enerzijds de **Waaslandhaven**, die fungeert als motor voor ontwikkeling in het E17-netwerk. Daarbij wordt ervoor geopteerd om de verstedelijkingsdruk als gevolg van de Waaslandhaven op te vangen in het E17-netwerk. De N49/A11 mag daarbij niet fungeren als ontwikkelings-as; bijgevolg moet de toegankelijkheid (en dus het aantal op- en afritten) er beperkt worden. Het plangebied behoort tevens 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.

In het buitengebied staan hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van de plaatselijke behoefte aan ruimte voor bijkomende woongelegenheden en lokale voorzieningen. Ze vullen de stedelijke kernen aan als centrale plaatsen op lokaal niveau. Binnen het grondgebied van de gemeente Beveren is **Kieldrecht** geselecteerd als hoofddorp omdat het goed uitgebouwde voorzieningen heeft. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.

In het PRS wordt een afwegingskader opgegeven voor de herbestemming van verlaten bedrijvensites:

“Binnen de kernen van het buitengebied bevinden zich mogelijks verlaten sites (ambachtelijke sites, handelspanden, recreatievoorzieningen, ...) of gebouwen met een duidelijke erfgoedwaarde die momenteel niet voor wonen in aanmerking komen, maar waarvoor een herbestemming, met het oog op een kwalitatieve invulling van de kern, aangewezen is. Een herbestemming in functie van wonen kan hierbij een mogelijke optie zijn.

Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt:

- *dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied;*
- *dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit,...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden;*
- *dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woon-ondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is;*
- *dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern;*
- *dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid);”*

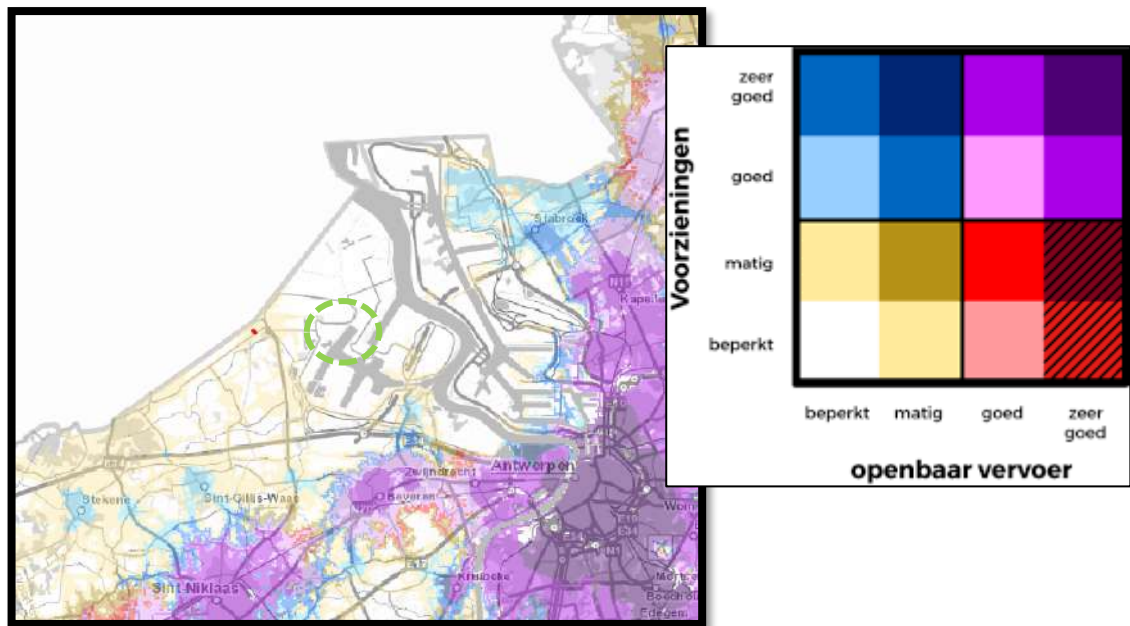
Conclusie: gezien de selectie van Kieldrecht als hoofddorp, zijn woonontwikkelingen in de kern te verantwoorden. Wonen kan gebundeld worden met voorzieningen. Het aantrekken van nieuwe bedrijven op de site lijkt niet wenselijk. De verschillende aspecten van het afwegingskader worden beantwoord in H4.3 ‘Motivatatie invulling Texamsite’.

3.4 Kernnota ‘Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’

De nota werd goedgekeurd door de Provincieraad op 14 december 2016. Het ruimtelijke beleid dient aan een aantal kernprincipes te worden afgewogen:

Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:

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



Figuur 5 Knooppuntenkaart VITO

Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

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

Principe 3: 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.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.

Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:

- Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
- Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Conclusie. Het RUP komt grotendeels tegemoet aan de verschillende kernprincipes. De multimodale ontsluiting is beperkt (matig op de knooppuntenkaart VITO) maar er loopt een busverbinding langsheen de site (zie ook mobiliteit bij de milieu-effecten bespreking). Bovendien is de site binnen de kern gelegen en zijn de basisvoorzieningen op wandelafstand. De herbestemming van een verlaten

bedrijventerrein naar woongebied met mogelijkheden voor aanverwante functies en gemeenschapsvoorzieningen, is een meervoudig en intensief ruimtegebruik.

Het saneren en deels ontharden met publiek en semipubliek groen van de nu verharde oppervlakte, is een versterking van het lokale ecosysteem en zal wateroverlast en hitte-eiland effecten in de toekomst verminderen.

De mogelijkheid bieden voor inwoners van Beveren om in de eigen streek en nabij de Waaslandhaven te blijven wonen, is maatschappelijk relevant. De mogelijkheden voor aan wonen verwante functies en gemeenschapsvoorzieningen, versterken de kern met een noodzakelijk aanbod aan voorzieningen zodat een maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd.

3.5 **Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren**

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn een aantal stedelijke gebieden geselecteerd. Dit zijn gebieden waar een beleid van groei, concentratie en verdichting gewenst is. In het kader van deze afbakening wordt in opdracht van de provincie een studie uitgewerkt voor Beveren. Een voorstel van afbakening is lopende. Kallo en Kieldrecht vallen buiten de contourlijn, en er kan van uitgegaan worden dat de kernen ook in de definitieve afbakening niet zullen opgenomen worden in het kleinstedelijk gebied.

Gezien het uitgebreide planningsproces verwacht de Provincie ten vroegste binnen twee jaar na de raadpleging van de startnota (2020) een definitieve vaststelling van de afbakening.

3.6 **Gemeentelijk structuurplan 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.

Kieldrecht behoort tot de **noordelijke hoofdruimte**. Volgende concepten worden geformuleerd:

- Kernen als dragers van maatschappelijke ontwikkelingen. Kieldrecht is een kern waar voorzieningen worden gebundeld (winkels dienst en voorzieningen op schaal van de kern uitbouwen);
- Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met de dichtheid van het gebied. initiatieven inzake sociale woningbouw dienen te worden genomen. Aandacht voor het openbare domein kan de woonomgeving aantrekkelijker maken;
- Landbouw als drager van het open poldergebied. Het versterken van de landbouwfunctie is zinvol, het grootschalige en open karakter van de polders zorgen voor een sterke landbouwstructuur;
- Behoud van bestaand ecologisch netwerk. Het netwerk van kleine landschapselementen zijn waardevol voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten, in het bijzonder het netwerk van watergangen en dijken;

Gewenste deelstructuren

Natuurlijke structuur

- Binnen de publieke ruimte is er aandacht voor recreatie op kleine schaal, beleefbaarheid van het gebied en ontsluiting (wandelpaden, fietsdoorsteken, ...). Groen vormt er een belangrijk onderdeel om de aantrekkelijkheid van de ruimte te versterken.

Nederzettingenstructuur

- Er is een aantoonbare behoefte aan sociale woningbouw, inspanningen dienen te worden geleverd, streefcijfer is 20% van het bijkomende woningaanbod.

- Voor Kieldrecht wordt een herstelbeweging vooropgesteld om het woningverlies door onteigeningen te compenseren.
- Het woningbeleid dient in te spelen op de behoefte: groepswooningbouw, bescheiden woningen, appartementen, serviceflats, ...
- Kieldrecht is geselecteerd als hoofddorp, wonen speelt hier een belangrijke rol. Uitbreiding kan door verdere invulling van het woongebied.

Landschappelijke structuur

- Beschermen van de historisch gegroeide, waardevolle cultuurlandschappen; vrijwaren van landschapsrelicten in de vorm van ankerplaatsen, punt- en lijnvormige relicten;
- De Dorpskern Kieldrecht met de Michielskerk wordt geselecteerd als markante cultuurhistorische beeldrager.

Lijninfrastructuur

- De N451 wordt geselecteerd als lokale weg type I (lokale verbindingsweg).

Gewenste structuur deelgebieden – noordelijke hoofdruimte

Kieldrecht

- Kieldrecht dient een herstelbeweging te maken inzake het woningaanbod, door het aanbieden van nieuwe woningen en het opwaarderen van het bestaande patrimonium.
- Een netwerk van lokale voetwegen, doorsteken en assen dient de samenhang in de kern te versterken.
- Woonzones dienen verder te worden afgewerkt – invulbouw en structuurverbetering.
- Aandacht voor veilig fietsen op de N451.

Conclusie: de woonontwikkeling op de Texamsite past in het GRS, er dient aandacht te zijn voor een mix van woningtypes, trage wegen en sociale woningbouw. Bovendien dient Kieldrecht een herstelbeweging te maken inzake woonaanbod.

3.7 Woonbehoeftestudie

In functie van de verdere uitwerking van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren', voert de Provincie ook een onderzoek naar de woonbehoefte binnen de gemeente. Een aantal relevante aspecten worden hieronder vermeld:

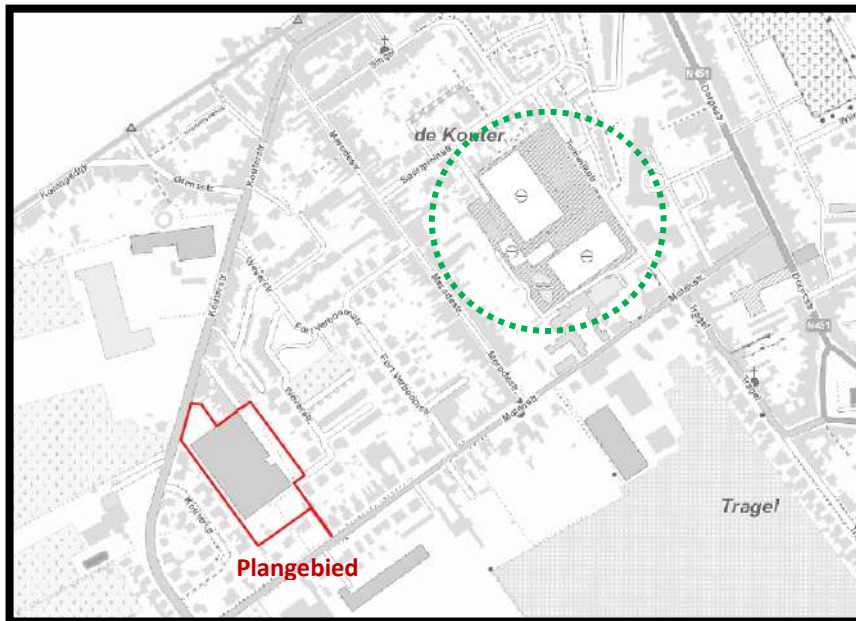
- De gewenste woonverhouding 60% stedelijk gebied / 40% buitengebied, wordt gehaald in Beveren. Bovendien is er een toename van het aandeel wonen in stedelijk gebied;
- Een sterke daling in de gemiddelde gezinsgrootte, doet zich ook in Beveren voor, met een gewijzigde woonbehoefte tot gevolg;
- In een trendscenario worden volgende prognoses vooropgesteld:
 - o De bevolking van Beveren evolueert van 47.946 in 2017 naar 50.201 in 2027;
 - o Het aantal gezinnen evolueert van 19.968 naar 21.338 in 2027.

De berekening van de woonbehoefte voor Kieldrecht biedt een doorkijk tot 2030, door de erg lange fasering van de gewenste woonontwikkeling op de Texamsite (zie ook het visieplan H 6.3 'Ontwerpend onderzoek') loop deze over een langere termijn.

Conclusie: de ontwikkeling van de Texamsite past binnen de conclusies van de woonbehoeftestudie. Door de lange periode waarin de ontwikkeling wordt gespreid, lijkt het onwaarschijnlijk dat de berekende behoefte wordt overschreden door de ontwikkeling op de Texamsite.

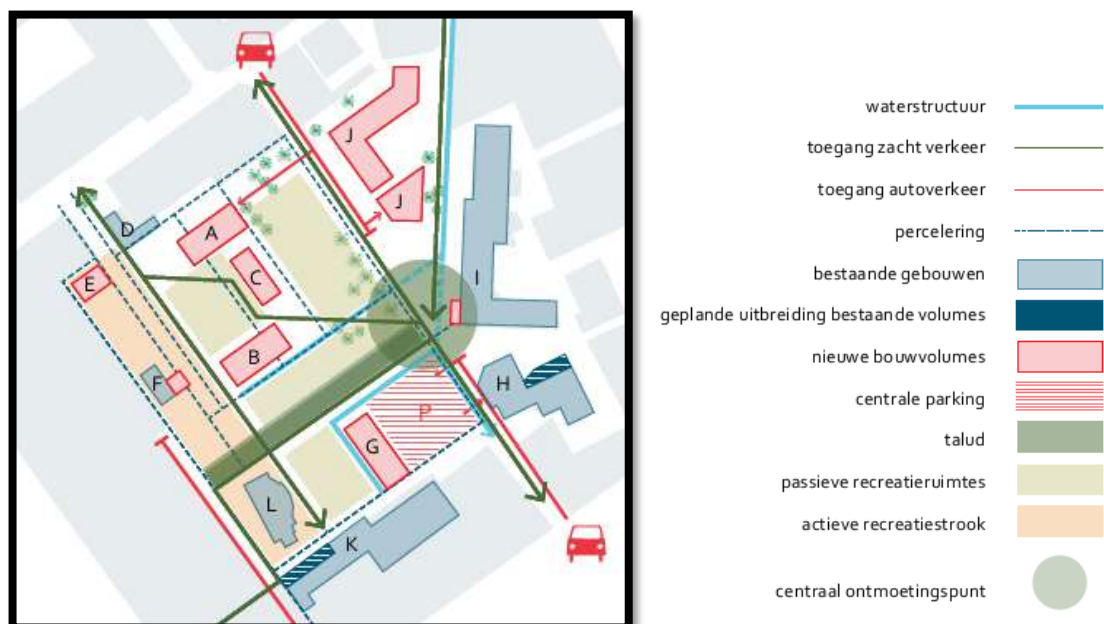
3.8 Masterplan 'Binnengebied Centrum Kieldrecht'

In 2018 liet de gemeente een masterplan opmaken voor een vrijgekomen gebied in het centrum. Volgende figuur geeft de situering aan ten opzichte van het plangebied:



Figuur 6 Situering masterplan vs. plangebied

De aangegeven sportvelden op bovenstaande figuur verdwijnen, het gevoerde onderzoek resulteerde in volgende concept van programma:



Figuur 7 Overzicht concept schema (Masterplan Kieldrecht)

De nieuwe invulling omvat voornamelijk wonen met een beperkt aantal aan wonen complementaire functies. Het gaat onder meer over

- een kinderdagverblijf en naschoolse opvang;
- recreatie: fanfare met bar en petanque terrein; tennisclub;
- publiek gebouw (multifunctioneel overdekte ruimte);
- ruimte voor uitbreiding van bestaande cultureel centrum / school / zorgcentrum.

De belangrijkste nood aan voorzieningen en recreatie voor de kern worden hier ingevuld in het centrum van de kern. Het lijkt aangewezen om een eventuele verdere toekomstige nood aan centrum-ondersteunende functies, hier aansluitend te voorzien en niet perifeer zoals op de Texamsite. Bovendien zijn alle behoeften van de kern meegenomen in het masterplan en wordt er niet gezocht naar bijkomende locaties om voorzieningen te huisvesten.

4 Onderzoek en analyse

4.1 Ruimtelijk voorkomen



Ingang brandweerkazerne Kouterstraat



Ingang brandweerkazerne Kouterstraat



Brandweerkazerne Kouterstraat



Hippisch centrum aan overzijde Kouterstraat



Woningen aan de Kouterstraat



Woningen aan de Kouterstraat



Toegang site gemeente aan de Kouterstraat



Verharding met haag ten oosten van de gebouwen



Zuidoostelijk gelegen gebouw



Woningen hoek Kouterstraat



Aansluiting op de Weverstraat. Rechts achteraan het braakliggend terrein. Op de achtergrond de gemeentelijke loods.



Woningen in de recent uitgevoerde verkaveling aan de Weverstraat



idem



idem



Centrale groenzone in de recente verkaveling

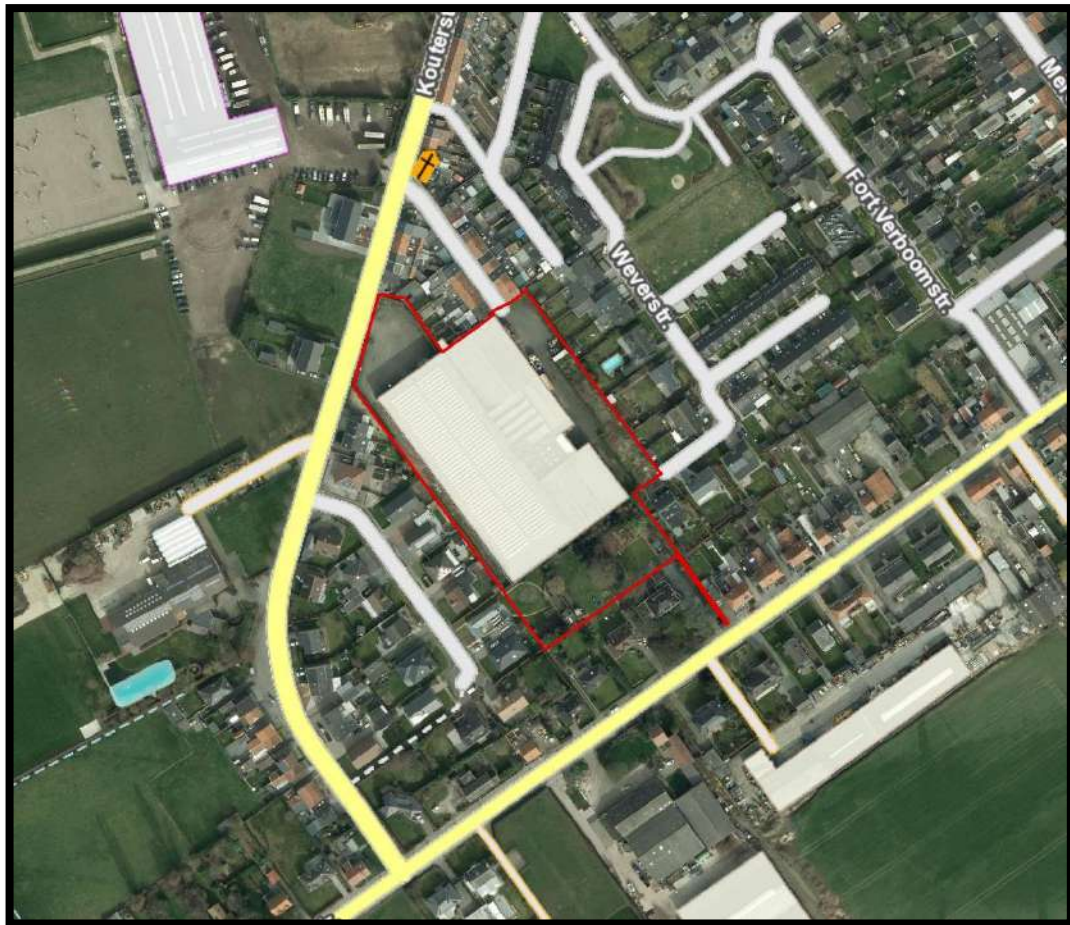


Molenstraat ter hoogte van voetweg



Toegang voetweg Molenstraat

4.2 Ruimtelijk functioneren



Figuur 8 Ruimtelijk functioneren plangebied

Ruimere omgeving

In de ruime omgeving (3km van het plangebied) bevindt zich de Waaslandhaven. De bouw van deze haven heeft voor een grote leegloop van de aangrenzende polders gezorgd, waardoor het voorzieningenapparaat en de leefbaarheid in het algemeen van de aangrenzende kernen en Kieldrecht in het bijzonder, in het gedrang kwam. De Waaslandhaven zorgt inmiddels voor 45.000 rechtstreekse en onrechtstreekse jobs.

In hun functioneren vormen Kieldrecht, Nieuw Namen (Hulst, Nederland) en Klein-Meerdonk (Sint-Gillis-Waas) een ruimtelijk geheel waarbij Kieldrecht 3999 inwoners heeft en Nieuw Namen 953. De kern Klein-Meerdonk – die wat voorzieningen betreft deels terugvalt op Kieldrecht – kende bij recente woonontwikkelingen in aansluiting met Kieldrecht (verschillende nieuw goedgekeurde verkavelingen en een meergezinswoning) een groei van 47 bijkomende woningen.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn in een woonomgeving gelegen met open, halfopen en gesloten bebouwing gelegen. Ten oosten van het plangebied (omgeving Weverstraat) werd het binnengebied recent ingevuld met een verkaveling (goedkeuring op 6/05/2002). De insteek van de Kouterstraat nr. 201-235 die tevens de toegang vormt tot de bedrijfssite, heeft een gesloten bebouwing.

Aan de overzijde van de Kouterstraat bevindt zich verspreide bebouwing in agrarisch gebied, dit is het grondgebied van de aangrenzende gemeente Sint-Gillis-Waas.

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een groot hoofdvolume (loods) dat afgewerkt is met metalen platen, een plat dak en een hoogte heeft van zo'n 6 m. Aansluitende loodsen, in verschillende formaten en architectuur, zijn in baksteen opgetrokken en hebben een zadeldak. Deze zijn eveneens zo'n 6m hoog.

Groenstructuur

Ten oosten van de bedrijfsgebouwen is er een haag, daar achter bevindt zich een groene ruimte in aansluiting met de tuinen van de aangrenzende woningen. Ook het zuidelijk deel bestaat uit tuinruimte in aansluiting met de woningen aan de Molenstraat. Voor het overige bestaat het terrein uit bebouwing en verharding.

Ontsluiting

De site ontsluit op twee plaatsen, nl. rechtstreeks op de Kouterstraat én via de (voor autoverkeer) doodlopende insteekweg van de Weverstraat nr. 201-235. Telkens is er aangrenzend een parking in betonstraatstenen. Een 1,2m brede ontsluiting naar de Weverstraat voor trage weggebruikers is mogelijk sinds de aankoop van het perceel door de gemeente.

Er werd destijds een doorgang naar de Molenstraat voorzien met een breedte van 3 m, dit behoort tot het bedrijfsperceel dat door gemeente werd aangekocht in 2010. Deze toegangsweg werd echter nooit in gebruik genomen door het bedrijf en is oneigenlijk ingenomen én gevoegd bij de tuin van een aanpalende eigenaar.

De verharding in betonstraatstenen voor de bedrijfsloods bedraagt zo'n 2700 m², in een verhouding van 30 m² per parkeerplaats betekent dit 90 mogelijke parkeerplaatsen.

Eigendomsstructuur

De gronden van het voormalige bedrijf Texam zijn volledig in handen van de gemeente die de verdere ontwikkeling van de site wil realiseren. Dit geldt tevens voor de zuidelijke doorsteek naar de Molenstraat die over een breedte van 3m gemeentelijk eigendom is.

Tewerkstellingsprofiel

De nabije waaslandhaven (inclusief de kerncentrale in Doel) zorgt voor 23.000 tewerkstellingen in Beveren en is daardoor onlosmakelijk verbonden met de verschillende kernen en de ontwikkelingen aldaar. Toenemende aandacht voor de link tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit – wonen nabij de werkomgeving, werkt daarbij als een katalysator.

De te realiseren extra containercapaciteit van de haven van Antwerpen zal zorgen voor bijkomende werkplaatsen op linkeroever. Het project omvat ook de realisatie van de westelijke ontsluiting en bijkomende fietsverbindingen en conflictvrije kruispunten om fietsen van polderdorpen naar haven comfortabeler te maken.

Profiel voorzieningen

Volgende opsomming van de voorzieningen binnen de kern Kieldrecht geven een inzicht in het functioneren van de kern en de omvang van het voorzieningenapparaat. Voor het duurzaam functioneren ervan is de aanwezigheid van een 'kritische massa' noodzakelijk.

GROEP	BRANCHE	STRAAT	NAAM	2019
00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	Dorpsstraat	Leegstand	3
		Merodestraat	Leegstand	1
	00.000.200-Langdurig	Dorpsstraat	Leegstand	1
	00.000.300-Structureel	Dorpsstraat	Leegstand	2
		Oud Arenberg	Leegstand	1
11-Dagelijks	11.010.111-Bakker	Dorpsstraat	Patisserie Maes	1
		Merodestraat	Van de Perre	1
	11.010.309-Minisuper	Dorpsstraat	Kashmir	1
	11.010.350-Nachtwinkel	Dorpsstraat	Kashmir	1
	11.010.519-Supermarkt	Dorpsstraat	Alvo	1
			Carrefour Market	1
		Kouterstraat	Martine	1
	11.010.522-Tabak/Lect	Marktplein	Broady's	1
		11.020.024-Apotheek	Molenstraat	Ruelens
			Tragel	Lloydspharma
22-Mode & Luxe	22.040.135-Damesmode	Dorpsstraat	Diverso	1
	22.040.330-Lingerie	Dorpsstraat	Marie Louise	1
35-Vrije Tijd	35.120.129-Beeld/Geluid	Kouterstraat	John Larry	1
37-In/Om Huis	37.130.555-Tuinartikelen	Dorpsstraat	Aveve	1
		Kouterstraat	Gebroeders Kindt	1
	37.180.291-Keukens	Dorpsstraat	Ter Doel	1
			Van Kruyssen	1
37.180.635-Tegels	Merodestraat	Wase Tegelhuis Frank Cap	1	
45-Transp&Branc	45.203.242-Autodealer	Molenstraat	Lambin	1
59-Leisure	59.210.123-Café	Dorpsstraat	La Rosa	1
			Middelkamp	1
		Molenstraat	Corner	1
	59.210.171-Fastfood	Dorpsstraat	De Frietbar	1
		Kouterstraat	Roma	1
	59.210.180-Bezorg/Halen	Sportpleinstraat	Eet-Plezier	1
	59.210.333-Lunchroom	Dorpsstraat	Croissanterieke	1
	59.210.430-Café-Restaurant	Dorpsstraat	Brisée	1
	59.210.434-Restaurant	Marktplein	De Grote Geule	1
	59.210.465-Partycentrum	Acacialaan	Sint-Michiel	1
	59.220.075-Bibliotheek	Molenstraat	De Bib	1
59.230.700-Zwembad	Tuinwijkstraat	Kriekeputte	1	
65-Diensten	65.260.230-Kapper	Dorpsstraat	Kapsalon Behave	1
			Kapsalon Christine	1
		Marktplein	Magnifiek	1
		Oud Arenberg	Aline	1
		Tragel	Tamara	1
	65.260.240-Schoonheidss	Fort Verboomstra	Ursula	1
	65.260.470-Fotograaf	Dorpsstraat	Ward Vleminckx	1
	65.280.030-Finan Inter	Dorpsstraat	Nico van Eynde	1
		Marktplein	KBC Verzekeringen	1
	65.280.063-Bank	Dorpsstraat	BNP Paribas Fortis	1
			Crelan	1
		Marktplein	KBC	1
		Marktplein	AXA	1
		Marktplein	Crelan	1
65.290.624-Stomerij/Wassalo	Dorpsstraat	Nieuwkuis Kim	1	
65.290.865-Reisburo	Marktplein	Van Laere	1	
	TOTAAL			55

De nabijgelegen kern Nieuw Namen waar het functioneren van Kieldrecht mee verbonden is beschikt eveneens over een ruim aanbod aan voorzieningen. Het gaat onder meer over

- Een vijftal horecazaken;
- Een viertal winkels (gordijnen, slager, vis, schoonheidsartikelen);
- 1 basisschool;
- Gezondheidstherapeute,
- Voetbalclub.

SWOT

Sterkte	Zwakte
<ul style="list-style-type: none"> - Goede ontsluiting site; - Omgeven door kwalitatief woongebied in een kern met vele voorzieningen; - Een woonontwikkeling verweven met voorzieningen is ingeschreven in het gemeentelijke en de hogere structuurplannen 	<ul style="list-style-type: none"> - Huidige gewestplanbestemming is KMO-zone, dit stemt niet overeen met de gewenste invulling; - Overstromingsgevoeligheid van het deel langs de Kouterstraat (zie ook verder 'milieu-effectenbespreking'); - De hoge gevoeligheid voor grondwaterstroming legt beperkingen op aan de toekomstige constructies (zie ook verder 'milieu-effectenbespreking');
Potentie	Bedreiging
<ul style="list-style-type: none"> - Reconversie van de leegstaande bedrijfsgebouwen; - Sanering van de site; - Mogelijkheden voor verdere versterking van het woongebied; - Mogelijkheid om een 'trage wegen' ontsluiting te realiseren naar de Weverstraat / Molenstraat; 	<ul style="list-style-type: none"> - Langdurige leegstand van de bedrijfsgebouwen kan leiden tot verloedering (reeds bestaande gevallen van overlast); - Gezien de nauwe verweving met het omliggende woongebied en de beperkte mogelijkheid tot buffering (de bestaande haag werd gerooid om toegang tot het gebouw mogelijk te maken) is een functie bedrijvigheid hier problematisch;

4.3 **Motivatie invulling Texamsite**

Als motivatie voor de invulling van de Texamsite wordt het door de provincie opgestelde afwegingskader voor de herbestemming van bedrijfssite gevolgd:

I. dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied;

De site is gelegen in de kern Kieldrecht.

II. dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit,...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden;

De herbestemming van de verlaten bedrijfssite dringt zich op. Voor de oudste delen (+/- 0.35 ha) loopt een omgevingsvergunningaanvraag tot sloping. Een deel van het recentst gebouwde atelier (+/- 0.45 ha) is omgebouwd tot kazerne van de vooruit geschoven brandweerpost Kieldrecht. Het overige deel van de loods wordt tijdelijk gebruikt als stockageruimte voor de gemeentelijke diensten in afwachting van het nieuwe gemeentedeponie, waarvoor een alternatievenonderzoek loopt. Daarna zal deze ruimte vrij komen voor woonontwikkeling.

De oorspronkelijke functie als bedrijf van deze schaal is niet meer in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving. Door recente ontwikkelingen is de site volledig omgeven door woongebied, waarbij woningen tot tegen de site gelegen zijn. Aan wonen verwante functies en voorzieningen op het niveau van de kern (vooruitgeschoven brandweerpost) lijken wel aanvaardbaar in deze omgeving. Het gaat dan om aanvullende gemeenschapsvoorzieningen die in het centrum geen onderkomen vinden.

III. dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woon-ondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt aangetoond dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is;

Bij de gemeente zijn er momenteel 8 panden bekend waar er een bedrijfsruimte is leeg komen te staan. De leegstand is bij één pand langdurig en bij drie panden als 'structureel' te kenmerken (overige kunnen gezien worden als 'frictie' leegstand). Een aantal bedrijven die vragende partij zijn voor uitbreiding en/of herlocalisatie, zijn door hun functioneren (bijv. schrijnwerker) moeilijker verenigbaar met een woonomgeving. Er is momenteel geen vraag naar een bedrijfsruimte zoals deze zich voordoet op de Texamsite. De structurele leegstand die er vandaag is op de Texamsite, lijkt niet op redelijke termijn te kunnen worden opgelost. Het herlocaliseren van drie bedrijven die op zoek zijn naar ruimte binnen Kieldrecht, met name bouwaannemers Kegels (nu gekneld tussen Sportpleinstraat 61 en Kouterstraat 11-13+) en Santon (tussen Dorpsstraat 36 en achterontsluiting kerkhof) naar de Texamsite, zou hier evenveel hinder en overlast veroorzaken als op de locatie waar zij nu gevestigd zijn, dit gelet op het schaalverschil en de aard van de activiteiten. Het bedrijf 'Interieur Ter Doel' dat eveneens zoekende was, heeft recent een geschikte locatie gevonden in de Dorpsstraat.

Het realiseren op deze plek van wijkfuncties lijkt momenteel niet aan de orde. In het masterplan voor "binnengebied Kieldrecht Centrum" wordt ruimte voorzien voor een aantal noodzakelijke wijkfuncties. Het betreft hier ruimte voor sportaccommodatie zoals uitbreiding voor de bestaande clubs in functie van tennis en petanque, voorzien in een lokaal voor de fanfare, uitbreiding van het OC Ermenrike, uitbreiding van de school inclusief tekenacademie, voorzien in naschoolse opvang en kinderdagverblijf, uitbreiding jeugdcentrum, uitbreiding van WZC Conecto (inclusief integratie bejaardenwoningen in functie van de uitbouw van een zorgcluster), mogelijks beperkt (sociaal) woonproject en tenslotte versterking van groen in de kern in combinatie met ontspanningsruimte en (beperkte) spelaccommodatie. Het herlocaliseren van één van de voorop gestelde wijkfuncties naar de Texamsite lijkt niet wenselijk gelet op de decentrale ligging.

IV. dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern;

Woningbouw en voorzieningen lijken hier beter te verantwoorden. Er is bij een woonontwikkeling op de site daarbij beperkte nood aan bijkomende openbare ruimte gelet op de aanwezige voorzieningen in de aanpalende straten. De invulling kan het karakter

hebben van een woonerf met een publiek domein eigen aan de woonontwikkeling. Wel worden aan wonen verwante functies toegelaten zodat bepaalde lokale kerngebonden functies kunnen worden opgenomen. Deze worden echter beperkt in oppervlakte en kunnen niet zonder de woonfunctie bestaan.

De invulling van de Texamsite wil een voorbeeld zijn voor het verhogen van ruimtelijke rendement en verdichting van deze plek als onderdeel van de dorpskern. De voorop gestelde woonontwikkeling kadert in de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, gelet op de aandacht die er is voor een mix van woningtypes, betaalbaar wonen en de visie om de plek door middel van trage wegen te verbinden met de aanpalende wijken. Zo kunnen er zachte verbindingen worden gerealiseerd tussen de Kouterstraat, Weverstraat en Molenstraat.

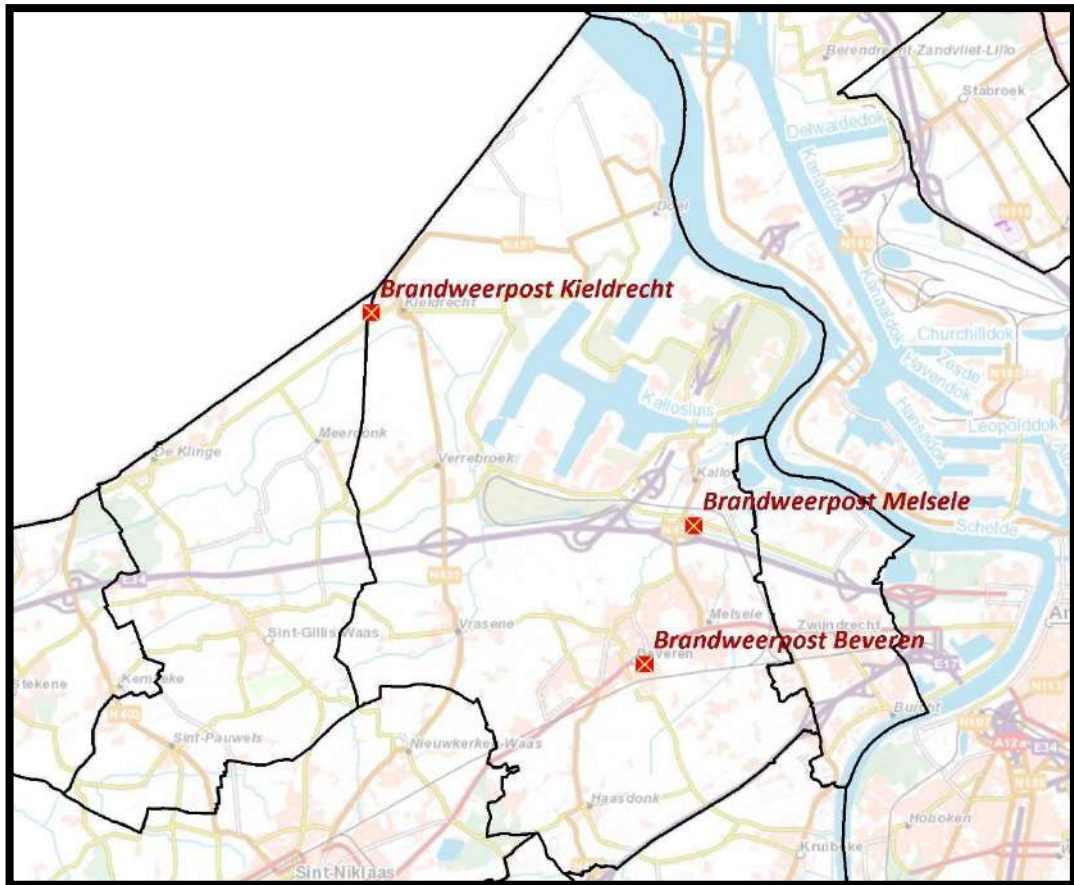
Het realiseren van woningbouw kadert bovendien in de herstelbeweging inzake woonaanbod voor Kieldrecht. De verdichting zal worden gerealiseerd door het bouwen van diverse geschakelde en gekoppelde woningtypes, bij voorkeur eengezinswoningen. Het is niet de bedoeling om sociale woningbouw te realiseren op deze locatie gelet op de aanwezige concentratie in de aanpalende straten. Daarenboven is er in de aangrenzende zone nog een niet bebouwd terrein in eigendom van de gewestelijke huisvestingsmaatschappij.

Het creëren van een overaanbod is niet wenselijk om een aanzuigeffect binnen de gemeente te vermijden. Het realiseren van een kleinschalig huisvestingsproject met “bescheiden woningen” vanuit een overheidsinitiatief wordt wel ondersteund. Het streven naar een gemengde bestemming wordt aanvullend gerealiseerd door de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen in de vorm van de brandweerkazerne.

V. dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid);

Gezien de fasering over een erg lange termijn (zie ook H 6.3 ontwerp onderzoek), past de woonontwikkeling in de lange termijn behoefte 2034 -2050 zoals deze momenteel ook bekeken wordt in het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren’.

4.4 Motivatie vooruitgeschoven brandweerpost

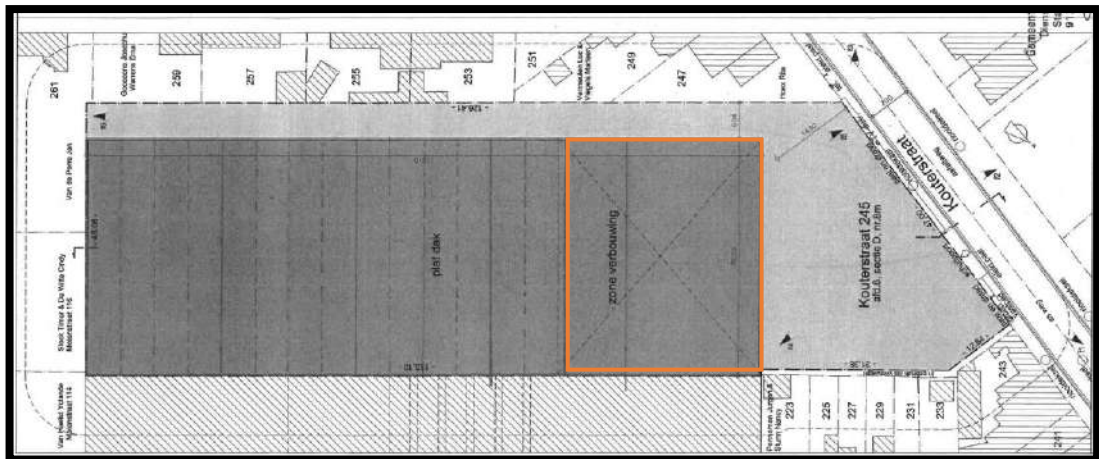


Figuur 9 Brandweerposten Beveren

Recent werd er in het industrieterrein van Melsele ter hoogte van een oprittencomplex aan de E34, een nieuwe 'hoofd-brandweerpost' in gebruik genomen. De voormalige kazerne in Beveren zelf wordt voornamelijk gebruikt door de brandweervrijwilligers.

Gezien de perifere locatie van Kieldrecht werd daar destijds een vooruitgeschoven post ingericht in een leegstaand magazijn van de gemeentediensten. Door de nabije ligging van een brandweerpost in Nieuw-Namen (Nederland) op minder dan 1 km, werd er beslist om beide posten samen te voegen in een grensoverschrijdende samenwerking en een nieuwe kazerne te realiseren. De keuze kwam daarbij op de vrijgekomen Texamsite die een betere ontsluiting biedt dan de voormalige locatie.

De concrete realisatie van de brandweerpost hield een verbouwing in van het voorste deel van de bestaande bedrijfsloods:



Figuur 10 inplantingsplan Brandweerpost met aanduiding te verbouwen zone

De bestaande loods is 40m breed en 113m lang. De breedte blijft behouden maar enkel de eerste 32,5m zijn aangewend voor de brandweerpost. Het overige deel wordt op termijn afgebroken.

Dit gebruik als brandweerpost is voorzien voor een periode van minimaal 30 jaar.

5 Milieu-effectenbespreking

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de mogelijke milieu-effecten zijn van het planvoornemen. Het is de bedoeling de mogelijke effecten te integreren in de verdere uitwerking van het RUP (Ruimtelijk uitvoeringsplan) zodat deze tot een minimum beperkt worden. Er is dus een voortdurende wisselwerking tussen de milieu-effectenbespreking, de visie en de doorvertaling naar grafisch plan en voorschriften.

Indien er zich uiteindelijk toch significante effecten zouden voordoen, dient er een plan-MER te worden opgemaakt. De betrokken instanties zullen dan toegevoegd worden aan het planteam.

5.2 Toepassingsgebied

'RUP's' vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM (Decreet Algemeen Milieubeleid). Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

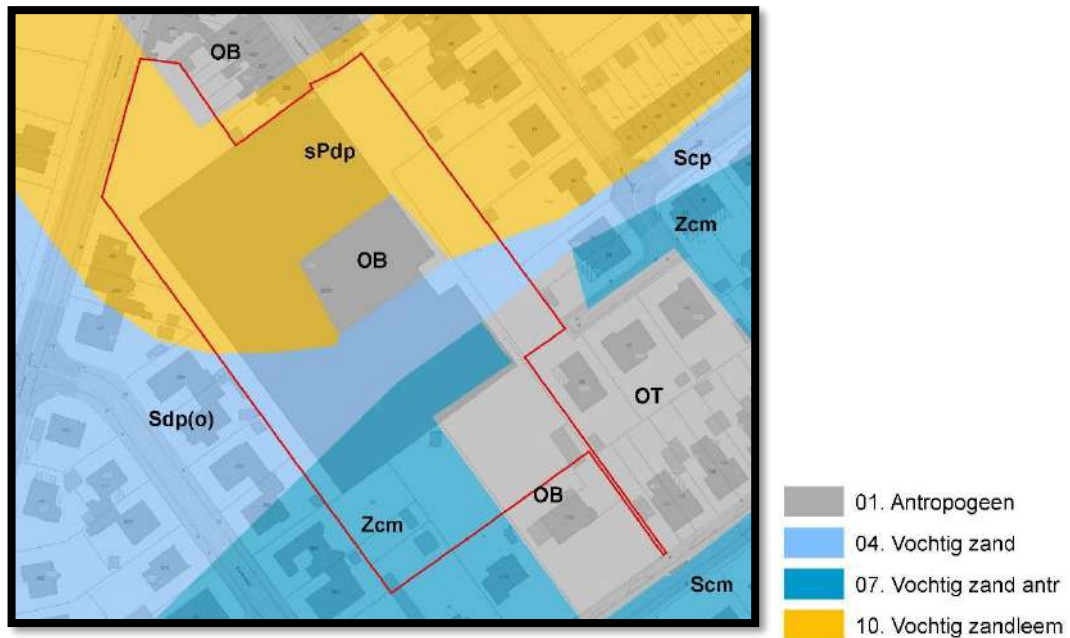
Het voorgenomen RUP 'Texamsite' bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en komt in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het plangebied bedraagt zo'n 1,5 ha waarvan er in eerste fase zo'n 0,9 ha zal worden ontwikkeld met woningbouw. In een maximaal scenario (25 wo/ha) gaat het om 23 woningen. Voor de kern Kieldrecht gaat het dus om een relatief kleine ontwikkeling en kan gesteld worden dat het om een klein gebied gaat op lokaal niveau.

De brandweerpost is een vooruitgeschoven post om het meer perifere Kieldrecht te kunnen bedienen. Er is een grensoverschrijdende samenwerking met de Nederlandse gemeente Hulst ('Nieuw-Namen', 953 inwoners), maar gezien het om een relatief klein gebied gaat met een klein aantal inwoners, kan een lokale schaal gemotiveerd worden.

5.3 Bodem en grondwater

5.3.1 Bodemkaart



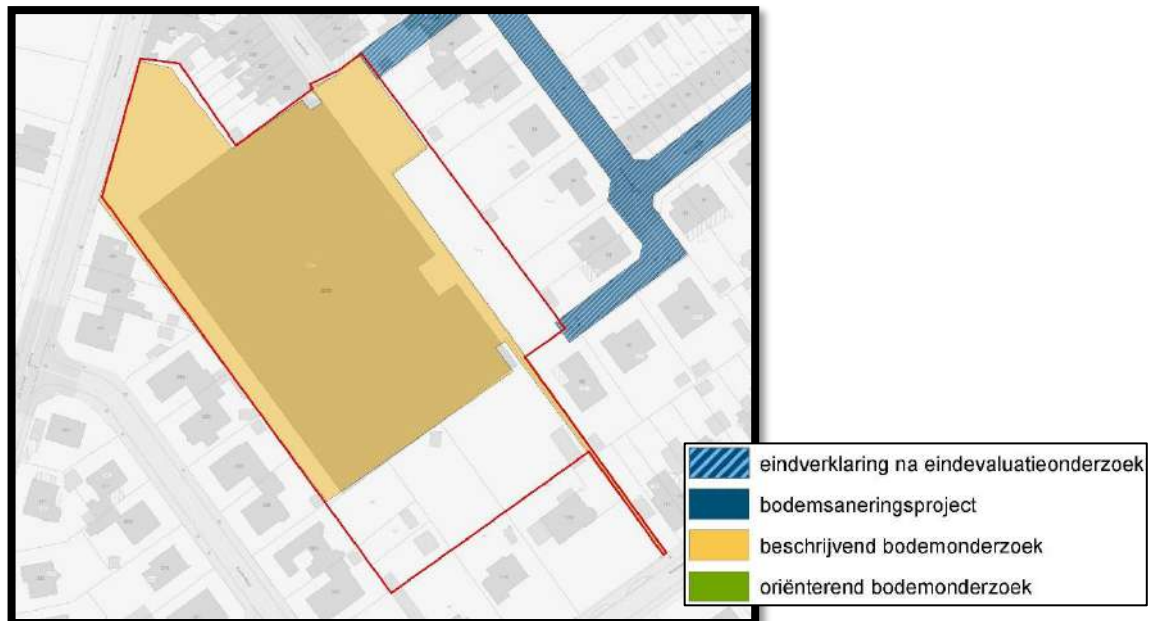
Figuur 11 Bodemkaart (bodemkaart Vlaanderen, 2001)

De bodem bestaat uit vochtig zand en zandleem. Delen zijn aangeduid als ‘antropogeen’ gezien hier gebouwd werd en de bodem reeds verstoord is. Dit is echter een onderschatting, gezien het overgrote deel van het plangebied inmiddels verhard is. Van het deel van het plangebied dat zal worden bebouwd, is de bodem reeds verstoord.

Een deel van de tuinzone in het zuiden van het plangebied heeft een zogenaamde ‘plaggenbodem’ (Zcm) die uiterst gevoelig is voor verstoring. Deze tuinzone is echter opgenomen voor een correctie van het gewestplan, in principe komen hier geen ontwikkelingen.

Er worden geen significante effecten verwacht wat betreft profielverstoring en verdichting van de bodem.

5.3.2 Bodemonderzoeken



Figuur 12 Bodemonderzoeken (OVAM, status 01-2018)

In het plangebied werd een beschrijvend onderzoek uitgevoerd in 2006 (dossiernummer 18546), de bedrijfsactiviteiten in het verleden hebben mogelijk verontreiniging veroorzaakt. De toekomstige invulling – wonen en een brandweerpost – geven niet onmiddellijk aanleiding tot bodemverontreiniging. De onderhoud van het wagenpark van de brandweer kan insjipelen van koolwaterstoffen met zich meebrengen, er dient echter te worden voldaan aan de VLAREM wetgeving ter zake. Significante effecten worden dan niet verwacht.

5.3.3 Erosie

Rekening houdend met de aard van de ingrepen (realisatie woonontwikkeling en brandweerpost) en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

5.4 Water

5.4.1 Grondwater

Grondwaterkwetsbaarheid

Het volledige plangebied heeft de quotering ‘zeer kwetsbaar’.

Infiltratiegevoeligheid



Figuur 13 infiltratiegevoeligheid (VMM)

Het zuidelijke deel van het plangebied is infiltratiegevoelig, in het noordelijke deel (waar in principe het grootste aandeel in de woonontwikkeling komt), kunnen bijkomende maatregelen naar buffering van hemelwater aangewezen zijn.

Verhandingen binnen het plangebied zijn bij voorkeur zoveel mogelijk waterdoorlatend.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

- **Type 1: zeer gevoelig.** Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 2: matig gevoelig.** Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 3: weinig gevoelig.** Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Het volledige plangebied heeft een 'type 1 – zeer gevoelig' inzake grondwaterstroming. Te grote ondergrondse constructies worden bij voorkeur vermeden.

Grondwaterwinning

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone grondwaterwinning.

Bespreking grondwater

Het plangebied heeft een zekere kwetsbaarheid voor grondwater. Door de voorziene ontwikkelingen is er sprake van een negatieve impact. Gezien de volumes beperkt blijven – de brandweerpost houdt

een inkrimping in van het bestaande volume en de woonontwikkeling gaat om (geclusterde) eengezinswoningen – wordt de impact niet als significant beschouwd.

5.4.2 Oppervlaktewater

Waterlopen

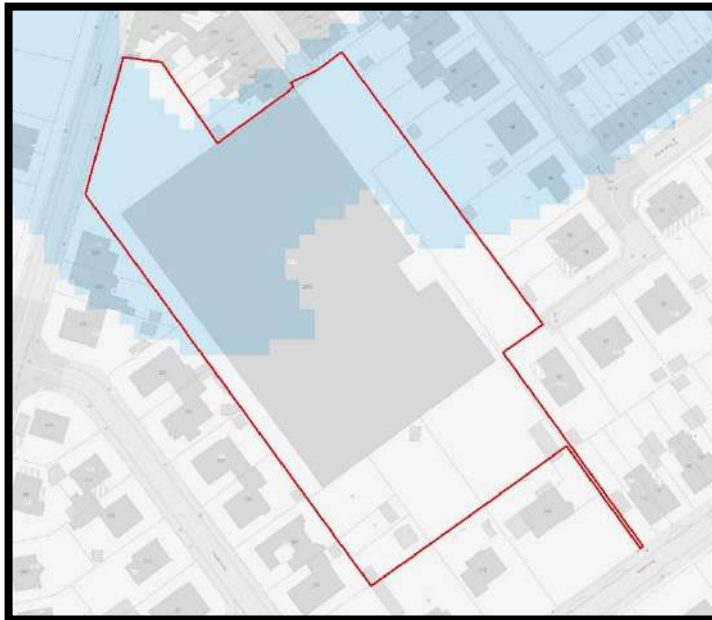
Er bevinden zich geen waterlopen in het plangebied of de onmiddellijke omgeving.

Stroomgebiedbeheerplan

Het plangebied is niet in een speerpunt- of aandachtsgebied gelegen, er zijn geen acties geformuleerd voor het plangebied.

Overstromingsgevoeligheid / signaalgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.



Figuur 14 Overstromingsgevoeligheid (VMM, 2014 - correctie 2017)

Het noordelijk deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Het gaat om het voorste deel van de bestaande loods waar de verbouwing voor de brandweerpost plaatsvond en waarbij er geen betekenisvolle ondergrondse volumes werden gerealiseerd. De parking voor de loods aan de Kouterstraat bestaat bij voorkeur uit een waterdoorlatende verharding (dit is in de huidige situatie reeds het geval, nl. betonstraatstenen met open voeg).

In het meer zuidelijke deel van het plangebied waar de woonontwikkeling plaatsvindt, zal de bestaande loods worden afgebroken en vervangen door woningbouw met eengezinswoningen. Het gaat dan om kleinere volumes met tuinruimte, waardoor het totale saldo aan verharding zal afnemen en er meer infiltratiemogelijkheden zullen ontstaan.

Bij het maximaal gebruik van waterdoorlatende verhardingen, het voorzien van een voldoende groenpercentage en het aanleggen van infiltratievoorzieningen en/of bufferbekkens, wordt de waterhuishouding van het gebied verbeterd en is het effect eerder positief.

Door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt er aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², 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.

5.4.3 Afvalwater

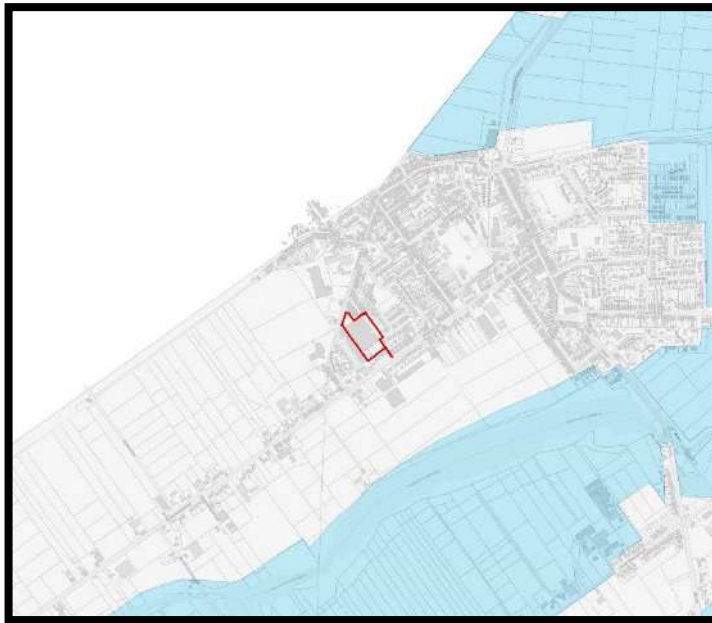


Figuur 15 Zoneringsplan (VMM, status 01-2018)

Het volledige plangebied is opgenomen in het 'centraal gebied' van het zoneringsplan (er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering). De woningen en brandweerpost, vormen een bron van bijkomend afvalwater. Gezien de ligging centraal gebied is de impact echter niet significant.

5.5 Biodiversiteit

5.5.1 Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur- en bosreservaten

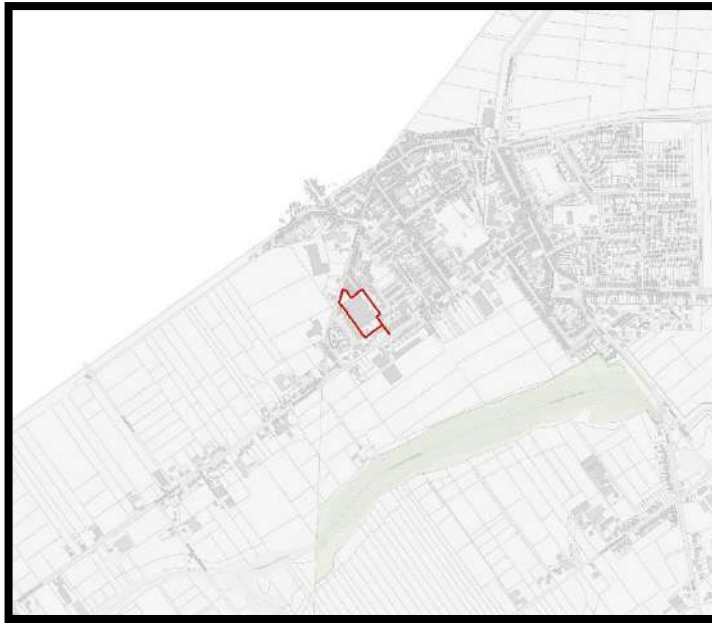


Figuur 16 vogelrichtlijngebieden (Informatie Vlaanderen)

Op 700 m bevindt zich het vogelrichtlijngebied 'Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Het plangebied bevindt zich in een bestaande kern en vormt geen corridor (bijv. waterlopen of groenstructuren) tussen de verschillende (deel)gebieden van het vogelrichtlijngebied. Er worden geen significante effecten op het vogelrichtlijngebied verwacht.

In het plangebied of de ruime omgeving bevindt zich geen habitatrictlijngebied.

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.



Figuur 17 Erkende natuureservaten (Informatie Vlaanderen)

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bosreservaten. Op ruim 700m bevindt zich het erkende natuureservaat 'Grote Geule'. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op het reservaat verwacht.

5.5.2 *Biotoopverlies / biotoopwijziging*

Het plan voorziet geen bijkomende bodemverstoring zoals verharding of vergraving en er wordt slechts beperkte opgaande vegetatie (haag) gerood. Aanzienlijke effecten van biotoopverlies worden dan ook niet verwacht.

Biologische waarderingskaart

Het volledige plangebied is aangeduid als 'biologisch niet waardevol' en is niet gelegen in een faunistisch belangrijk gebied.

De impact van het inrichten van tuinruimten bij de woonontwikkeling wordt als positief voor de biodiversiteit gezien.

5.5.3 *Rust- en lichtverstoring*

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevol faunistisch gebied voorkomt, noch zones voorkomen gevoelig voor verstoring, noch trekroutes, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverstoring van fauna voorkomen.

5.5.4 *Versnippering en barrièrewerking*

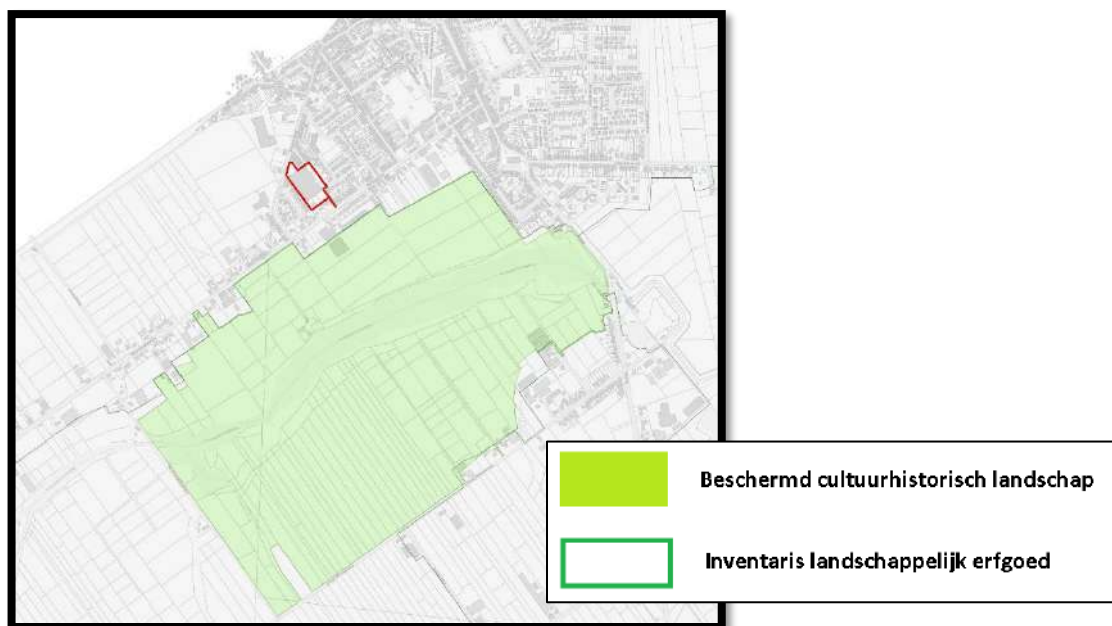
Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen bestaande en potentiële migratie/groencorridors/foerageerroutes voorkomen, geen groengebieden op bestemmingsplannen zijn aangeduid, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op versnippering en barrièrewerking voorkomen.

5.6 *Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie*

5.6.1 *Landschap*

De bestaande industriële loods en het verharde terrein van het plangebied, heeft een eerder negatieve visuele impact op de woonomgeving. Het verbouwen tot brandweerpost waarbij het grootste deel van de loods gefaseerd en mogelijks totaal wordt afgebroken, zorgt voor een vermindering van de schaalbreuk met de meer kleinschalige woontypologieën in de omgeving. Het vervangen van de afgebroken loods door woningbouw met groene (tuin)ruimte en een kwalitatief openbaar domein, zorgt voor een betere integratie van de site in het omliggende woonweefsel. De algemene impact op het landschap is eerder positief te beoordelen.

Beschermingen, inventarissen



Figuur 18 Inventaris landschappelijk erfgoed / Beschermd cultuurhistorische landschappen (Onroerend erfgoed, status 01-2018)

Ten zuiden van het plangebied is het beschermde cultuurhistorische landschap 'Kreek De Grote Geule fase 1' gelegen. De bescherming dateert uit 1978. Het gaat om de open ruimte ten zuiden van de kern, er is geen visuele link met het plangebied. De impact is neutraal.

Een ruimere zone ten zuiden is opgenomen als relict in de vastgestelde 'Inventaris van het Landschappelijke Erfgoed'. De impact is vergelijkbaar.

5.6.2 *Bouwkundig erfgoed*

In het plangebied of de onmiddellijke omgeving is er geen bouwkundig erfgoed aanwezig.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen waardevolle bouwkundig erfgoedelementen werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed optreden.

5.6.3 *Archeologie*

inventaris van vastgestelde archeologische zones.

Het plangebied ligt niet in een vastgestelde archeologische zone (status 01-2018).

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Het plangebied ligt niet in de gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (status 01-2018).

Centraal archeologische inventaris

Binnen het plangebied zijn er geen vindplaatsen bekend (versie 2017).

Beschermde archeologische sites

Het plangebied ligt niet in een beschermde archeologische site (status 01-2018).

Bespreking

Het RUP vormt een kader voor beperkte verdichting en dus voor projecten waar vergravingen van de bodem kunnen voorkomen. Het risico bestaat dus steeds dat archeologisch erfgoed in de bodem verstoord wordt, hoewel kan gesteld worden dat de bodem in de meeste gevallen reeds sterk is aangetast door werken in het verleden. De aanwezigheid van dergelijk erfgoed kan niet met zekerheid vastgesteld of ingeschat worden, in principe dient hier steeds een vooronderzoek (boringen of proefsleuven) uitsluitend over te geven.

De aanwezigheid van een plaggenbodem in het zuiden van het plangebied heeft een hogere potentie op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed. Hier zijn echter geen ontwikkelingen gepland, de impact is dan ook neutraal.

Sinds 01/06/2016 is het onderdeel archeologie van het onroerend erfgoeddecreet van kracht. Sindsdien is het mogelijk dat bij een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning verplicht een bekrachtigde archeologienota moet worden toegevoegd. De vrijstelling van een archeologisch vooronderzoek bij aanvraag van de vergunning is afhankelijk van een aantal criteria en drempels en dient op projectniveau onderzocht te worden.

Gezien er voldoende juridische maatregelen zijn ten aanzien van archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.7 Mens-mobiliteit

Gemeentelijk mobiliteitsplan

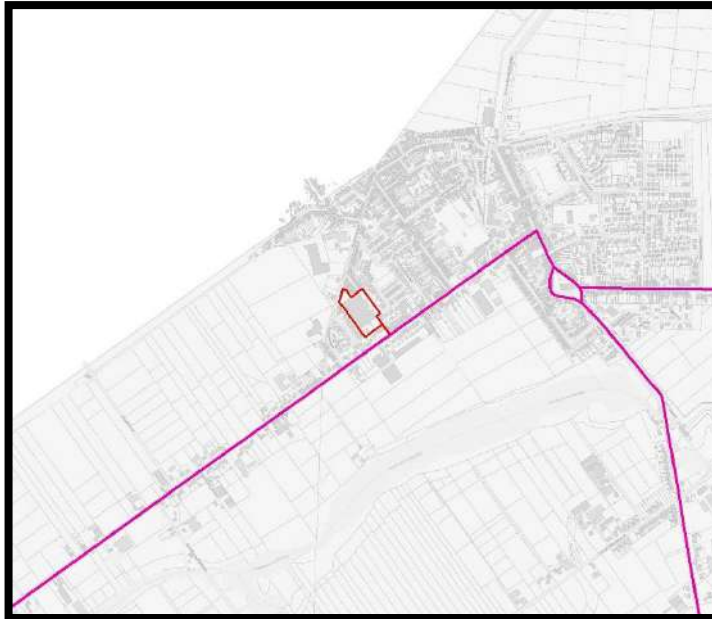
Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw mobiliteitsplan goedgekeurd.

De Molenstraat en Kouterstraat zijn opgenomen als een "lokale weg II" en hebben als hoofdfunctie verzamelen en ontsluiten op lokaal niveau.

Het nieuwe openbaar vervoersplan van De Lijn (na een evaluatie van de regio in 2013) plant een verbinding om de 30 minuten van Kieldrecht met Vrasene en daar en verbinding om de 30 minuten met Beveren.

Vervoersregioplannen zijn in opmaak die een verbetering gaan geven voor de ontsluiting van Kieldrecht zoals bus vanuit Nieuw Namen rechtstreeks naar Hulst en Antwerpen

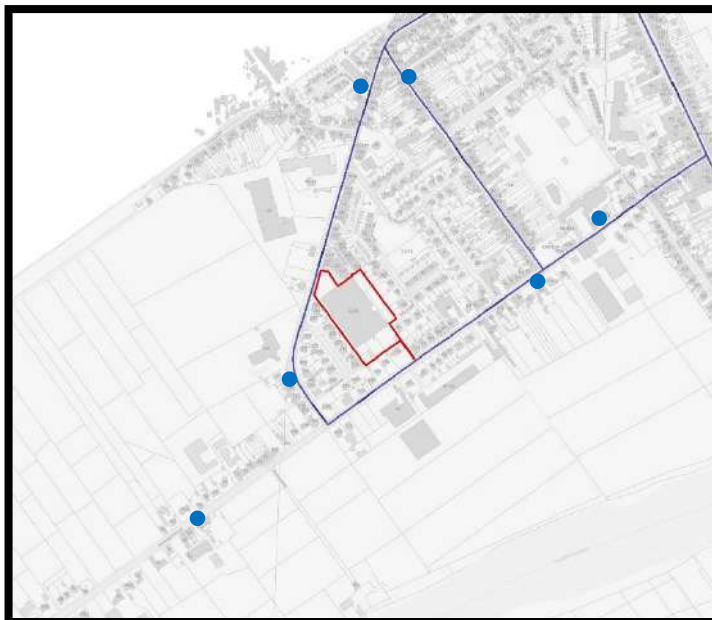
Provinciaal fietsrouteplan



Figuur 19: Provinciaal fietsrouteplan (status 01-2018)

De Molenstraat waar het plangebied via een (toekomstige) trage weg op aansluit, is geselecteerd als functionele fietsroute.

Openbaar vervoer



Figuur 20 Aanduiding plangebied binnen het busnetwerk (De Lijn, status 01-2018)

Het plangebied is goed ontsloten via het busvervoer, er bevinden zich verschillende bushaltes op wandelafstand. In haar vervoersplan 2021 maakte De Lijn bekend dat de busverbinding naar Antwerpen-LO (via Verrebroek – Vrasene – Beveren – Melsele – Zwijndrecht) om de 30' in de spits zal rijden. Dit is een verbetering t.o.v. de huidige situatie waar deze verbinding om het uur rijdt.

Bespreking mobiliteit



Figuur 21 wegenstructuur (NGI)

De ontsluiting van de site gebeurt via de Kouterstraat, deze is geselecteerd als een lokale weg II (verzamelen en ontsluiten). De Kouterstraat zelf sluit rechtstreeks aan op de N451, de belangrijkste verbindingsweg uit de omgeving die rechtstreeks aansluit op de E34.

Voor een kleinere lokale brandweerpost die snel moet kunnen interveniëren in de omgeving, lijkt de locatie een goede keuze. Door de occasionele aard van de activiteiten is de bijkomende belasting van het wegennet beperkt en is er geen aanzienlijk effect.

De 25 bijkomende woningen (gemiddeld scenario van 20 wo/ha x 1,24 ha) zorgen voor een bijkomende verkeersgeneratie van 68 voertuigbewegingen per etmaal, waarvan 6 in de ochtendspits en 6 in de avondspits¹. De capaciteit van de Kouterstraat als ontsluitingsweg is 1000 voertuigbewegingen voor elke richting per etmaal. De bijkomende verkeersgeneratie wordt als niet significant beoordeeld.

Het plan voorziet 2 bijkomende trage wegen ontsluitingen hetgeen de 'doorwaadbaarheid' van het plangebied en de ruimere omgeving verhoogt en een meer duurzame mobiliteit in de kern stimuleert. De impact van dit aspect wordt positief beoordeeld.

5.8 Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

5.8.1 Ruimtelijke aspecten

De functie wijzigt van bedrijvigheid naar wonen en gemeenschapsvoorzieningen. Gezien de ligging in een kern te midden van woongebied, heeft de wijziging van functie geen negatieve impact. Het gebied wordt geordend in een bestemmingsplan en bijhorende voorschriften, die dienen te waken over de ruimtelijke kwaliteit en een goede integratie in de omgeving. Het planvoornemen zal eerder een positieve impact hebben op de ruimtelijke aspecten.

¹ berekening gebaseerd op 'Verplaatsingsgedrag Vlaanderen', 2008-2013 (departement MOW)

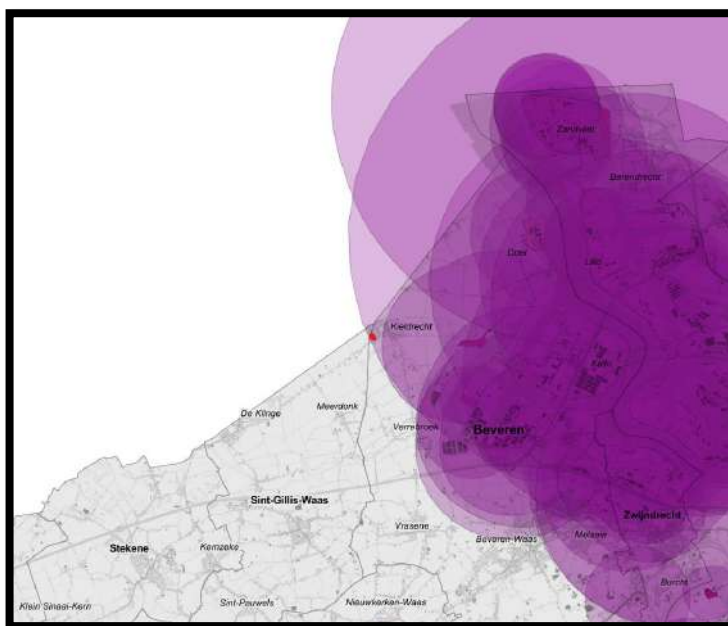
5.8.2 Hinder en gezondheid

De activiteiten die in het RUP mogelijk worden gemaakt – een beperkte woonontwikkeling en de realisatie van een brandweerpost – geven geen directe aanleiding tot problemen met gezondheid of hinder.

Er worden via het RUP geen activiteiten mogelijk gemaakt die significante luchtverontreiniging kunnen veroorzaken. De verkeersgeneratie is niet van dien aard dat er een overschrijding zou zijn van de geldende normen (NOX, fijn stof, SO₂,...).

5.8.3 RVR-toets

Op onderstaande kaart worden de consultatiezones van de individuele Sevesobedrijven weergegeven. Het plangebied valt – ondanks de nabijheid van de Waaslandhaven – net binnen de consultatiezone van één bedrijf, namelijk ‘INOVYN Manufacturing Belgium’.



Figuur 22 consultatiezones Sevesobedrijven 2020

Ook de RVR-toets bevestigt dat er zich op het vlak van veiligheid geen probleem stelt voor het plangebied. Op 26-01-2018 werd een online RVR toets uitgevoerd met kenmerk ‘RVR-AV-0697’ – zie bijlage. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

5.9 Klimaat

Wateroverlast

Zie ook bespreking discipline ‘water’ in H5.4.

Er dient aandacht te zijn voor de infiltratie van hemelwater. De maatregelen dienen te worden ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, tevens geldt er de wetgeving ter zake. De verhardingsgraad van de volledige site zal afnemen, er wordt dan ook geen significant effect verwacht.

Ecosysteemdiensten

Zie ook bespreking discipline ‘biodiversiteit’ in H5.5.

De natuurwaarden in het plangebied zijn momenteel erg beperkt. De ontwikkeling van een woonomgeving zal de realisatie van tuinruimte en bijhorende beplanting met zich meebrengen. De (beperkte) 'vergroening' van de site heeft een positief effect op de ecosysteemdiensten, voornamelijk als er ook hoogstambomen worden aangeplant. Dit zorgt voor een betere waterretentie, beperking hitte-effect (opwarming van het oppervlak door overmatige verharding), verbetering van de luchtkwaliteit en natuurlijke waterzuivering. Tevens kan de tuinruimte gebruikt worden voor bijkomende lokale voedselproductie.

Broeikasgassen en duurzame energie

De bijkomende woningen en brandweerpost zorgen mogelijk voor de uitstoot van schadelijke emissies en het verbruik van (niet duurzame) energie. Dit negatieve effect op het klimaat kan worden verminderd door maatregelen op het vlak van inplanting (clusteren van woningen, oriëntatie), gebruik van duurzame materialen (recyclageproducten, herbruikbare producten, duurzaam te vervaardigen producten), het gebruik van hoogwaardige isolatie en gebruik van lokaal opgewekte hernieuwbare energie. Deze maatregelen kunnen (deels) verankerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Duurzame mobiliteit

Zie ook bespreking discipline 'mens-mobiliteit' in H5.7.

Het mogelijk maken van een woonontwikkeling binnen een kern die goed ontsloten is via openbaar vervoer en fietsroutes, stimuleert het gebruik van duurzame vormen van mobiliteit. Ook het ontsluiten van de site met verschillende trage wegen draagt hiertoe bij.

5.10 Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten

5.10.1 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

5.10.2 Grensoverschrijdende effecten

De ligging nabij de grens met Nederland zorgt voor grensoverschrijdende effecten.

De geplande brandweerpost functioneert grensoverschrijdend, er is een overeenkomst met de aangrenzende gemeente 'Nieuw-Namen' in Nederland. De impact hiervan wordt positief beoordeeld.

De bijkomende woningen leiden mogelijk tot meer verkeersdruk, het lijkt echter weinig waarschijnlijk dat dit effect grensoverschrijdend is. Het (mogelijke) effect wordt, gezien de beperkte schaal, niet als significant beoordeeld.

5.10.3 Conclusie

Er worden geen significante effecten verwacht op het milieu door de uitvoering van het planvoornemen, er dient geen plan-MER te worden opgemaakt.

6 Ruimtelijke visie en ontwerp

6.1 Visie

6.1.1 Algemene visie

De ligging van de voormalige bedrijfssite in een rustige woonomgeving, de smalle toegang via een dense woonstraat en de beperkte mogelijkheid tot buffering maken het aantrekken van nieuwe bedrijven hier moeilijk. Het heeft anderzijds weinig zin om de ruimte behoevende bouwaannemers Kegels (nu gekneld tussen Sportpleinstraat 61 en Kouterstraat 11-13+) en Santon (tussen Dorpsstraat 36 en achterontsluiting zijde kerkhof) te herlocaliseren naar de Texamsite, omdat ze daar evenveel hinder zouden veroorzaken als in de huidige situatie.

De bestaande en toenemende potentie tot tewerkstelling in de Waaslandhaven en de wens tot verdere ondersteuning van een zich ontwikkelend voorzieningen-apparaat, zorgen ervoor dat een gedeeltelijke wooninvulling hier meer opportuun is. Er is immers een groeiende woningbehoefte gelet op de verkeerscongestie in het havengebied en de positie waarin Kieldrecht zich ten opzichte van het havengebied in bevindt. Kieldrecht is bovendien gunstig gelegen ten aanzien van de milieu impact van de haven op zijn omgeving, gelet op de westelijke ligging en de overheersende windrichtingen waardoor er nauwelijks overlast is. Een woonontwikkeling zal zorgen voor de nodige sanering van de site, anderzijds blijven aan wonen verwante functies en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk.

De naburige haven met een capaciteit van 46.000 werkplaatsen zorgt voor de mogelijkheid om te wonen nabij de werkomgeving. Door de toenemende mogelijkheden van elektrische fietsen is een duurzaam woon-werk verkeer hier zeker van toepassing. Bovendien biedt een goed uitgerust weggennet de mogelijkheid om op korte termijn bijkomend collectief vervoer te organiseren, al dan niet met elektrische (pendel)bussen. Zie ook H3.4, principe 1.

Deze brownfieldontwikkeling² in het centrum van de kern Kieldrecht, krijgt een hoofdbestemming wonen. Dit past in de principes van het RSV en BRV die inbreidingsprojecten en het verhogen van het ruimtelijke rendement in de kernen vooropstellen. In het PRS wordt Kieldrecht aangeduid als hoofddorp, waar nieuwe woonontwikkelingen en bijhorende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Het GRS stelt woonontwikkelingen met een diverse typologie voorop, met aandacht voor het openbare domein en de sociale huisvesting. Het GRS stelt bovendien dat Kieldrecht een inhaalbeweging dient te maken inzake woonaanbod. Het realiseren van een vooruitgeschoven brandweerpost in een deel van het plangebied wordt gezien als een met wonen te verzoenen voorziening die thuishoort in een hoofddorp.

6.1.2 Ontwikkeling van de site

De site biedt de mogelijkheid om het omgevende woongebied verder met 'wonen' in te vullen. De woningtypologie uit de omgeving is hierin bepalend: de oostelijk gelegen insteekweg Kouterstraat 201-235 met gesloten bebouwing, de Weverstraat met halfopen en open bebouwing, de zuidelijk gelegen insteekweg Kouterstraat 251-279 met halfopen bebouwing. Aansluitend hiermee kunnen

² Brownfield herontwikkeling is een complex proces dat een multidisciplinaire en geïntegreerde aanpak vereist waarin verschillende aspecten zoals bodemsanering, ruimtelijke ordening, mobiliteit, ontsluiting, communicatie, financiering, e.d. exact op elkaar dienen afgestemd te worden. Hierbij dienen heel wat actoren betrokken te worden.

Met het herontwikkelen van dergelijke brownfields tot sociaal-maatschappelijk verantwoorde of economisch rendabele sites, profiteert de hele gemeenschap. De herontwikkeling van deze brownfields brengt extra jobs met zich mee, zorgt er soms voor dat een voorheen eerder sociaal verwaarloosde buurt nieuw leven wordt ingeblazen, verhoogt de sociale cohesie en zorgt voor extra lokale inkomsten.

stroken gegroepede bebouwing worden gerealiseerd. Aan wonen verwante functies en voorzieningen kunnen worden meegenomen als nevenbestemming.

Het publiek domein ter hoogte van het plangebied werd verbreed, verwerving van de gronden is intussen gerealiseerd door de gemeente, waardoor het verblijfskarakter van de plek kan worden benadrukt. Er komt een voetgangersdoorsteek naar de Weverstraat, een verbinding voor autoverkeer is niet gewenst om doorrijdend verkeer te vermijden en een woonerf karakter te verzekeren. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor de inrichting van een kwalitatief en groen openbaar domein, wat een meerwaarde vormt voor de woonomgeving. Een voetgangersverbinding naar de Molenstraat is momenteel niet aanwezig maar zal de beleefbaarheid van het gebied en de integratie in de omgeving verhogen.

Het voormalig bedrijfsgebouw van 1980 is deels ontwikkeld als brandweerkazerne, via de Kouterstraat is een goede ontsluiting richting hoofdwegennet aanwezig. De noodzakelijke ruimte beperkt zich echter tot minder dan een derde (32,6m) van het 113,1 meter lange bedrijfsgebouw. De restruimte is ingericht als tijdelijk depot voor de technische dienst 'wegen en groenbeheer' voor de restperiode van erfpacht van de zonnepaneleninstallatie, welke vervalt in 2034. De realisatie van een nieuw gemeentedepon is voorzien, wellicht in de lopende legislatuur 2019-2025.

Voor de oudste delen (+/- 0.35 ha) loopt een omgevingsvergunningaanvraag tot sloping om de verder oplopende leegstandbelasting te voorkomen én om de ontwikkeling van de 1ste fase van het gevraagde woongebied mogelijk te maken.

6.2 Structuurschets



Figuur 23 structuurschets

De site krijgt enerzijds een bestemming woongebied, anderzijds een zone voor gemeenschapsvoorzieningen – in casu om de brandweerkazerne te bestendigen. De site ontsluit voor het autoverkeer langs de Kouterstraat in het noorden, verschillende trage wegen sluiten bijkomend aan op wegen in de omgeving. De trage weg naar de Molenstraat is in eigendom van de gemeente en werd door een beëdigd landmeter opgemeten met een breedte van 3m, dit werd aldus opgenomen in het grafische plan.

Er wordt bij voorkeur een mix aan woningtypologieën gerealiseerd met bijzondere aandacht voor starters, senioren en alleenstaanden. Een aantal ruimtelijke randvoorwaarden inzake kwalitatief wonen kunnen worden doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften.

Ook de ruime percelen aansluitend bij de Molenstraat worden mee opgenomen in het woongebied en kunnen desgewenst later in het kader van intensivering van het bestaande ruimtebeslag ook aangewend worden in functie van een ontwikkeling. Het betreft een restzone die ontstaan is na het realiseren van de aanpalende verkavelingen, die in het GRS werd beschouwd als reeds gerealiseerd.

Bij de omgevingsaanleg dient voldoende aandacht te zijn voor de waterhuishouding, ook voor de impact ervan op de ruimere omgeving. Ondanks de beperkte infiltratiegevoeligheid dient er maximaal te worden ingezet op infiltratievoorzieningen en pas in tweede instantie op voldoende buffercapaciteit. Een goede praktijk hierbij is het voorzien van landschappelijk geïntegreerde wadi.

6.3 Fasering

Vanuit de visie op de ontwikkeling, kan een volgende fasering worden voorgesteld:

- Fase 1 aansluitend op de publicatie van het RUP definitieve vaststelling in het Belgische Staatsblad;
- Fase 2 aansluitend op een oplossing van de verwijdering van de zonnepanelen op het dak van de loods (uiterlijk 2034 einde concessie).



Figuur 24 fasering ontwikkelingsfases RUP

De tuinen zijn niet opgenomen in de fasering, deze kunnen desgewenst worden ontwikkeld samen met de aansluitende fase.

6.4 Referentiebeelden



Figuur 25 Salaartsbos, Aalst

7 Doorvertaling naar grafisch plan en voorschriften

7.1 Planopties en bestemmingen

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

In het RUP worden volgende bestemmingen voorzien:

- Zone voor wonen;
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Ontsluiting auto- en vrachtverkeer;
- Trage wegen.

7.2 Op te heffen voorschriften

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven:

- de **gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.
- De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

7.3 Op te heffen verkavelingen

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingen van kracht.

7.4 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

De figuur in bijlage geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012)

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

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

De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

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 elke van de regeling 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.

Dit register is opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Het grafisch register plancompensaties is toegevoegd in bijlage.

7.5 **Ruimteboekhouding**

Volgende tabel geeft de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen per deelgebied.

Categorie bestemming	Gewestplan (m²)	RUP (m²)
Wonen	4 713	12 406
bedrijvigheid	10 697	
Gemeenschaps- voorzieningen		3 004
TOTAAL	15 410	15 410

8 Waterparagraaf

Het zuidelijke deel van het plangebied is infiltratiegevoelig, in het noordelijke deel (waar in principe het grootste aandeel in de woonontwikkeling komt), kunnen bijkomende maatregelen naar infiltratie en buffering van hemelwater aangewezen zijn.

Het noordelijk deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig.

Bij het maximaal gebruik van waterdoorlatende verhardingen, het voorzien van een voldoende groenpercentage en het aanleggen van bufferbekkens (gezien de beperkte infiltratiegevoeligheid), wordt de waterhuishouding van het gebied verbeterd en is het effect eerder positief.

Door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt er aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², 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.

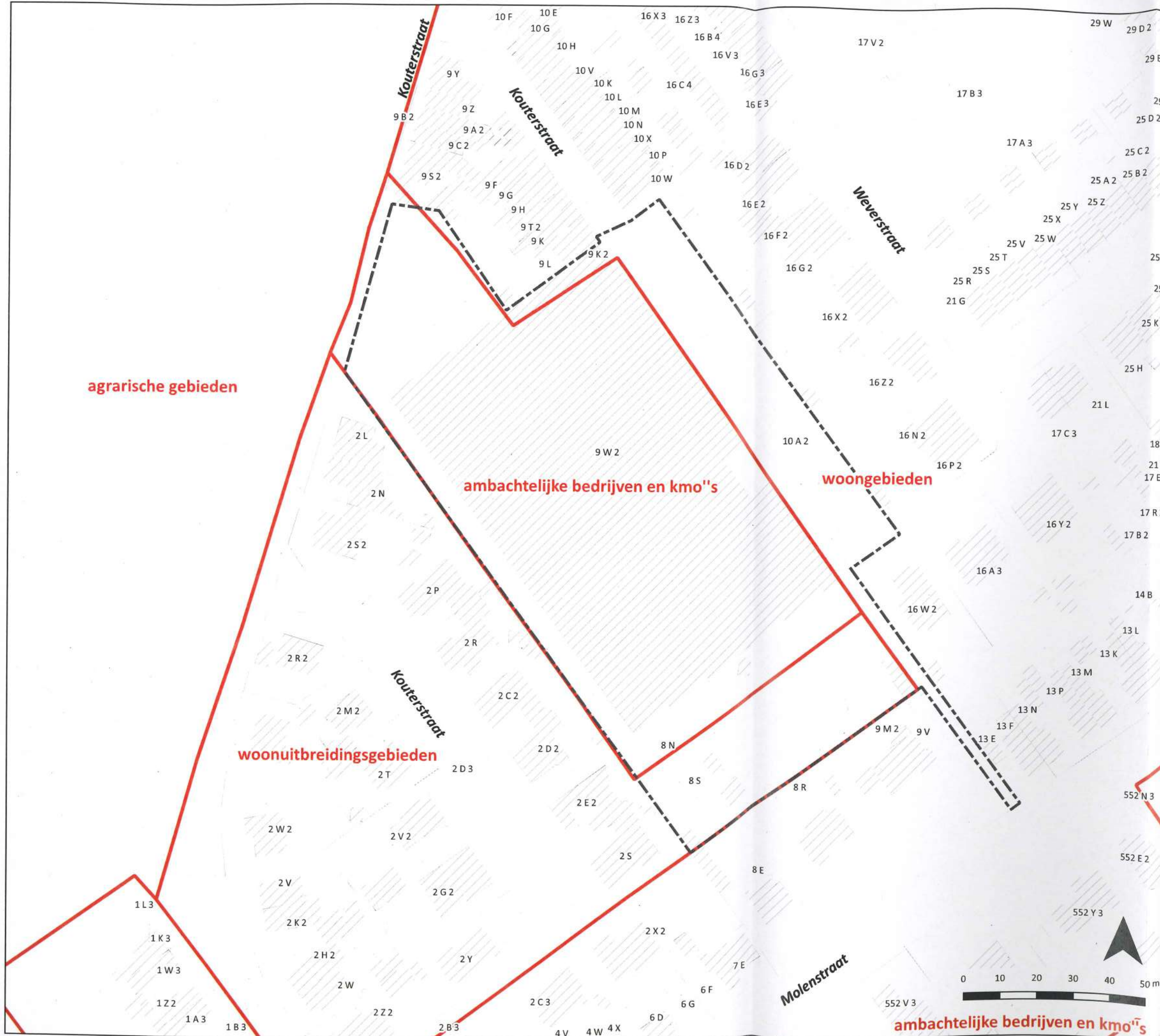
ADDENDUM

In functie van de gemeenteraadsbeslissing tot definitieve vaststelling van het RUP Texamsite d.d. 26/10/2021 en op basis van het ingekomen advies afkomstig van het Departement Omgeving wordt volgende tekst toegevoegd :

‘De Vlaamse beleidskaders zoals vertaald in de omzendbrief RO 2017/01 verzetten zich niet principieel tegen de voorgestelde herontwikkeling van de Texamsite te Beveren. De toelichtingsnota omvat een verantwoording op basis van de mogelijkheden die het PRS Oost-Vlaanderen biedt voor verlaten bedrijfssites. Het komt het provinciebestuur Oost-Vlaanderen toe om na te gaan of deze randvoorwaarden voldoende zijn ingevuld, ook in relatie met de woonontwikkelingen die zij plant in het kleinstedelijk gebied. De afwijking op het GRS dient wel voldoende te worden onderbouwd. Inhoudelijk stelt het departement Omgeving vragen of de invulling van deze verlaten site met woningen planologisch de meest wenselijke optie is. Een herontwikkeling naar woongebied maakt ons alleszins duidelijk dat de gemeente geen nood meer heeft aan lokale bedrijfsgronden in en rond de kern van Kieldrecht.’

9 Bijlagen

9.1 Plan bestaande juridische toestand



RUP 'Texamsite' te Beveren

Bestaande juridische toestand
Ontwerp DV

- Legende**
- Contour RUP
 - Digitaal gewestplan versie 2018
 - Gebouwen GRB 2019
 - Percelen GRB 2019

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de wvd. algemeen directeur, de voorzitter,
Iris Raemdonck Veerle Vincke

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

de algemeen directeur, de burgemeester,
Jo Van Duyse Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

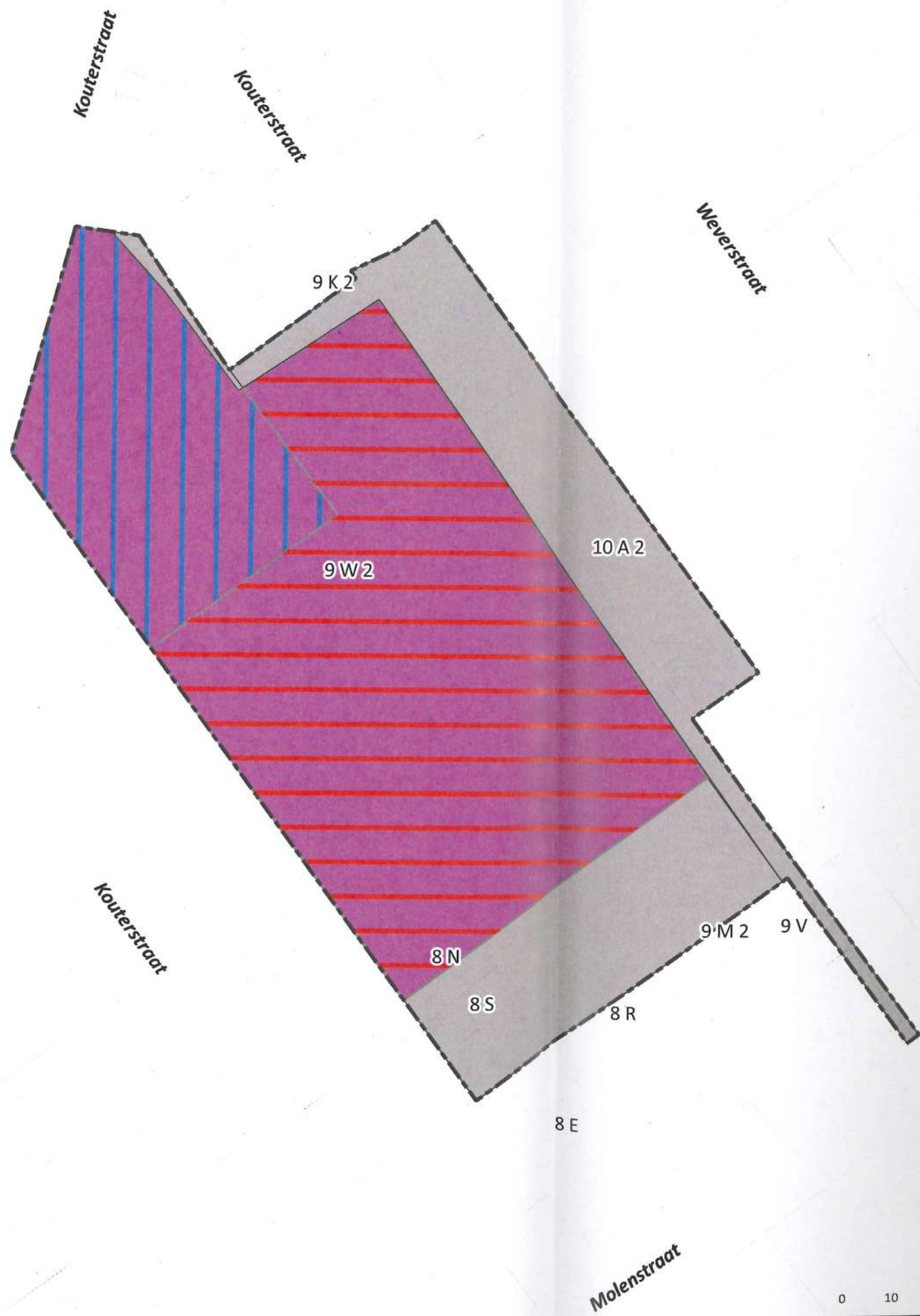
de algemeen directeur, de voorzitter,
Jo Van Duyse Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER

Bron: GRB 2019

Kenmerk: 2235655009_BJT_GP_RPC.qgz
Datum: 2022-1-19
Plannr.: 1/3
Formaat: A3
Schaal: 1:1.000

9.2 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten of gebruikersschade van toepassing kan zijn



RUP 'Texamsite' te Beveren

Register van percelen waarop de
regeling van planschade,
planbaten of gebruikersschade
van toepassing kan zijn
Ontwerp DV

Legende

- Percelen GRB 2019
- Plancompensaties
- Geen plancompensaties
- 'Bedrijvigheid' naar 'wonen' (mogelijke planbaten)
- 'Bedrijvigheid' naar 'gemeenschapsvoorzieningen' (mogelijke planbaten)

Ruimtebalans

Categorie bestemming	Gewestplan (m ²)	RUP (m ²)
Wonen	4.713	12.406
Bedrijvigheid	10.697	
Gemeenschapsvoorzieningen		3.004
TOTAAL	15.410	15.410

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 februari 2021.

de wnd. algemeen directeur, Iris Keendonck
de voorzitter, Veerle Vincke

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

de algemeen directeur, Jo Van Duyse
de burgemeester, Marc Van de Vijver

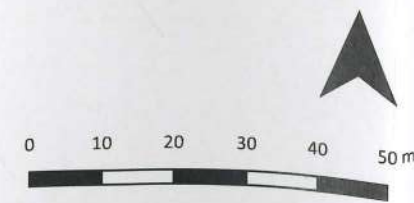
Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 oktober 2021.

de algemeen directeur, Jo Van Duyse
de voorzitter, Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER

Bron: GRB 2019

Kenmerk: 2235655009_BJT_GP_RPC.qgz
Datum: 2022-2-8
Plannr.: 3/3
Formaat: A3
Schaal: 1:1.000



9.3 Beslissing inzake plan-MER-plicht



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

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Texamsite in Beveren

Dossiernummer: SCRI20038

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Beveren stelt een RUP op om de vrijgekomen ruimte door het uitdoven van het bedrijf 'Texam' (1,5 ha) te gebruiken voor de inrichting van een nieuwe brandweerpost enerzijds en een versterking van de kern onder de vorm van een woonontwikkeling (maximaal 23 bijkomende woningen) anderzijds.

Team Mer ontving op 3 juni 2020 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota (juni 2020). Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. 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 of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 25 januari t.e.m. 26 maart 2019 en een participatiemoment vond plaats op 19 februari 2019.

De adviezen en inspraakreacties bevatten enkele opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de beschrijving en beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 1.7 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

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 Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

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

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt 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 Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Helena Van Pottelberge (Sig
Getekend op: 2020-07-13 09:25:42 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Helena Van Pottelberge

Voor het directiehoofd, afwezig

Helena Van Pottelberge

Directie Gebiedsontwikkeling

Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten

Departement Omgeving

**9.4 Besluit RVR toets Departement Omgeving – Dienst
Veiligheidsrapportering**

DEPARTEMENT OMGEVING

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten**
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RVR-AV-0697	bijlagen -
vragen naar/e-mail Leen Torfs leen.torfs@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 02 17	datum 1/02/2018

Betreft: Advies over het (gemeentelijk) RUP 'Texamsite' te Beveren (datum startnota februari 2018)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling. De dienst VR heeft deze adviesvraag ontvangen via de RVR-toets.

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

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

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

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

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

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.

In voorliggend RUP wordt enerzijds de inrichting van een tijdelijke brandweerpost en anderzijds een versterking van de kern onder de vorm van een woonontwikkeling anderzijds beoogd. Bij verdwijnen van de tijdelijke brandweerpost zal de woonontwikkeling worden uitgebreid.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' wel wordt vermeld op pg. 35 van de startnota onder de hoofding van §5.8.3 "RVR-toets", maar dat aan dit deel geen invulling is gegeven.

De dienst VR voert hieronder de toetsing uit.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de startnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de startnota in het plangebied wel een aandachtsgebied aanwezig is (gebied met woonfunctie);
- volgens de gegevens van de dienst VR het plangebied wel gelegen is binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting, met name de hogedrempel inrichting Inovyn Manufacturing Belgium (Scheldelaan 480 te 2040 Antwerpen),
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de ontwikkelingen, voorgesteld in voorliggende startnota, te verzoenen zijn met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden.

De dienst VR vraagt evenwel om het aspect externe veiligheid (bovenstaande toetsing) op te nemen in de documenten die bij het RUP worden opgemaakt.

Met vriendelijke groeten,

Tom De Saegher
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

Gemeente Beveren
RUP 'Texamsite'

Procesnota
Definitieve vaststelling – oktober 2021

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de wnd. algemeen directeur,



Iris Raemdonck



de voorzitter,



Veerle Vincke

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

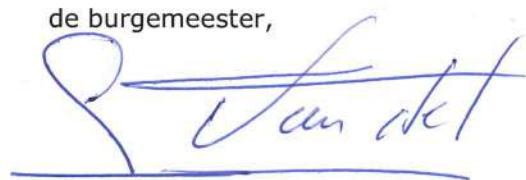
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse

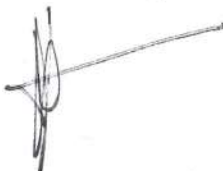


de voorzitter,



Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER



INHOUD

1	SAMENSTELLING VAN HET PLANTEAM	3
2	ADVIESINSTANTIES, ACTOREN EN STAKEHOLDERS.....	4
2.1	ADVISERENDE INSTANTIES	4
2.2	ACTOREN EN STAKEHOLDERS.....	4
3	WIJZE VAN COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	5
3.1	INSPRAAK OP DE STARTNOTA	5
3.2	INSPRAAK OP HET ONTWERP RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.....	6
4	DOORLOPEN EN GEPLANDE PROCESSTAPPEN	7
5	BESLUITVORMINGSPROCES	8

1 Samenstelling van het planteam

Het RUP “Texamsite ” te Beveren wordt opgemaakt door een planteam dat bestaat uit verschillende personen van de betrokken overheidsinstanties die werken in een samenwerkingsverband. De gemeente Beveren laat zich tevens bijstaan door het extern adviesbureau Antea Group. Het planteam omvat tenminste één erkend ruimtelijk planner.

Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Planteam	Namens	Mailadres
Boudewijn Vlegels	Schepen ruimtelijke ordening	boudewijn.vlegels@beveren.be
Ineke Faes	Deskundige stedenbouw	ineke.faes@beveren.be
Tine Loomans	Stedenbouwkundige	tine.loomans@beveren.be
Koen Janssens	Antea Group – projectleider (erkend planner)	Koen.Janssens@anteagroup.com
Wouter Impens	Antea Group	Wouter.Impens@anteagroup.com

Het Departement Omgeving - dienst Veiligheidsrapportering is niet opgenomen in het planteam aangezien de online RVR-toets (kenmerk RVR-AV-0697) uitwees dat de opmaak van een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) niet vereist is.

Bijkomend te betrekken via bilateraal of en/of structureel overleg

- Departement Omgeving (dienst MER)
- Provincie
- Afvaardiging College Burgemeester en Schepenen

2 **Adviesinstanties, actoren en stakeholders**

2.1 **Adviserende instanties**

Het college van burgemeester en schepenen vraagt advies over de startnota, het voorontwerp van RUP en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan:	Aanleiding
1. Gecoro	Altijd vereist
2. Het Departement Omgeving	Altijd vereist
3. Het Vlaams Energieagentschap	Altijd vereist
4. Deputatie Provincie Oost-Vlaanderen	Altijd vereist
5. Agentschap Wonen Vlaanderen	Herbestemming naar wonen > 1ha
6. Agentschap Innoveren en Ondernemen	Bestemming bedrijvigheid
7. Polder 'Land van Waas'	Plan gelegen in polder
8. OVAM	Aanwezigheid BBO

2.2 **Actoren en stakeholders**

De gemeente kan volgende actoren betrekken in het planproces	Aanleiding
1. Betrokken gemeentelijke diensten (bv. brandweer, mobiliteit)	Worden via intern ambtelijk overleg geraadpleegd en vertegenwoordigd door de gemeentelijke dienst Omgeving binnen het planteam
2. Afvaardiging College Burgemeester en Schepenen	Schepenen betrokken bij overleg planteam.
3. Bevolking van de gemeente Beveren a. Omwonenden b. Volledige bevolking van de gemeente	Worden geraadpleegd volgens de inspraakmogelijkheden genoemd in hoofdstuk 4.

3 **Wijze van communicatie en participatie**

De gemeente informeert en raadpleegt de bevolking van de gemeente Beveren omtrent de opmaak van het RUP 'Texamsite' op twee momenten: naar aanleiding van de startnota en naar aanleiding van de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de gemeenteraad.

Telkens wordt een raadplegingsperiode van zestig dagen gehouden, en wordt tijdens deze periode één participatiemoment voor de bevolking georganiseerd.

3.1 **Inspraak op de startnota**

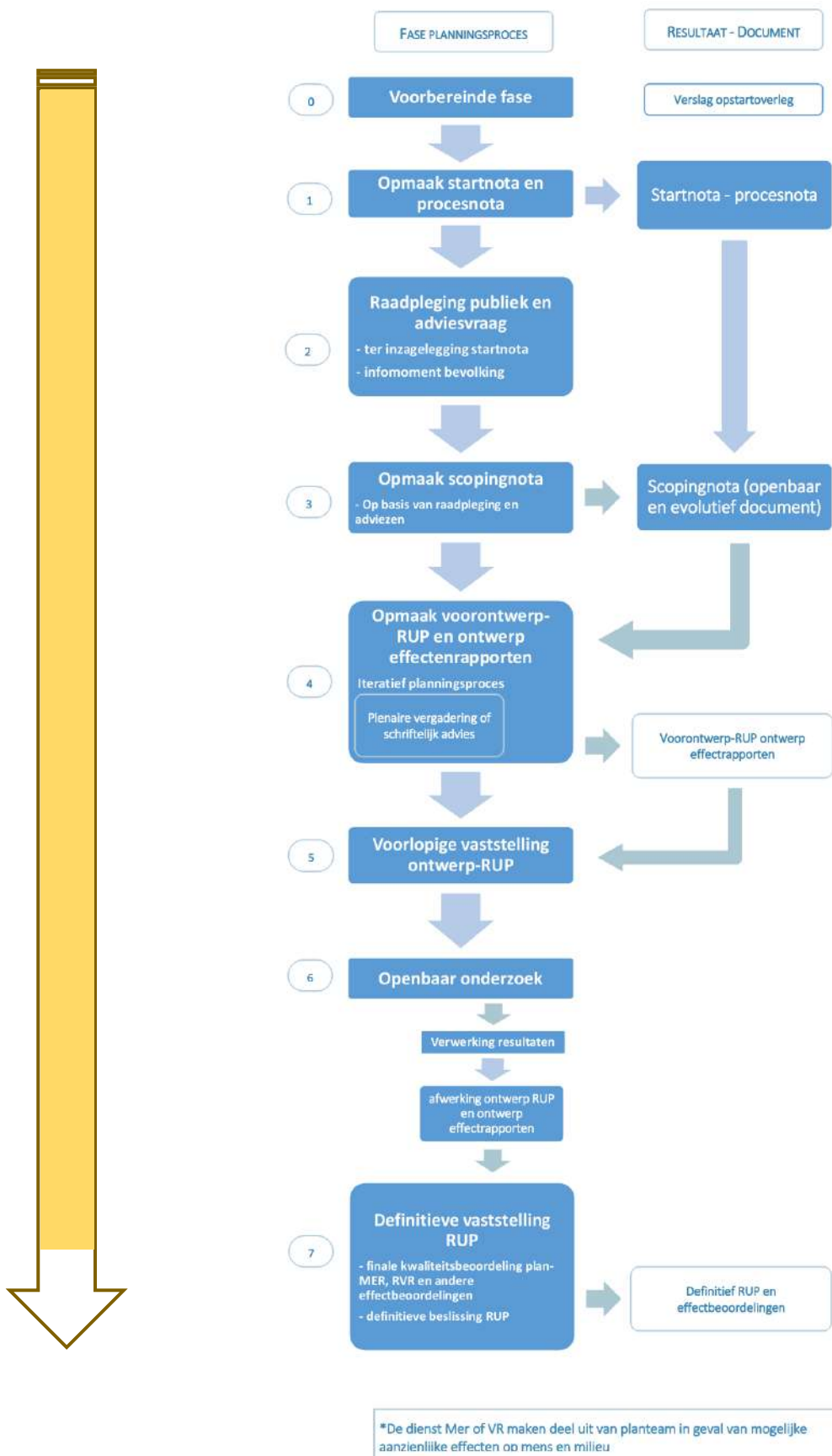
Raadpleging startnota	Datum
Raadplegingsperiode van zestig dagen:	25 januari tot 26 maart 2019
De startnota en de procesnota kunnen geraadpleegd worden op volgende plaatsen:	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeentehuis Beveren: Dienst Omgeving, Stationsstraat 2, 9120 Beveren; - website gemeente Beveren: www.Beveren.be
Infoavond voor de bevolking:	19 februari 2019
Uiterste datum van ontvangst van reacties:	26 maart 2019
Bezorgingswijze reacties:	<p>Via aangetekend schrijven aan het college of afgifte tegen ontvangstbewijs aan het loket tijdens de openingsuren (Stationsstraat 2, 9120 Beveren).</p> <p>Via e-mail aan Jan.De.Geyter@Beveren.be</p>

3.2 *Inspraak op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan*

Raadpleging ontwerp RUP	Datum
Raadplegingsperiode van zestig dagen:	19 maart 2021 tot en met 11 mei 2021
Het ontwerp RUP en in voorkomend geval de instrumenten kunnen geraadpleegd worden op volgende plaatsen:	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeentehuis Beveren: Dienst Omgeving, Gravenplein 8, 9120 Beveren; - website gemeente Beveren: www.beveren.be
Inspraakmoment voor verenigingen/omwonenden/gecoro:	/
Uiterste datum van ontvangst van reacties:	11 mei 2021
Bezorgingswijze reacties:	<p>Via aangetekend schrijven aan het college of afgifte tegen ontvangstbewijs aan het loket tijdens de openingsuren (Gravenplein 8, 9120 Beveren).</p> <p>Via e-mail aan</p> <ul style="list-style-type: none"> - ineke.faes@beveren.be - tine.loomans@beveren.be

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.

4 Doorlopen en geplande processtappen



5 ***Besluitvormingsproces***

Het besluitvormingsproces verloopt volgens de decretale bepalingen gecoördineerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te raadplegen via de volgende website van de Vlaamse Overheid: <https://www.ruimtelijkeordering.be/VCRO>.

Gemeente Beveren
RUP 'TEXAMSITE'

Scopingsnota
juni 2020

Gezien en VOORLOPIG vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **23 februari 2021**.

de wnd. algemeen directeur,

Iris Raemdonck



de voorzitter,

Veerle Vincke

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

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

Gezien en DEFINITIEF vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 oktober 2021**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

KOEN JANSSENS, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER

Gemeente Beveren
RUP 'TEXAMSITE'

Scopingsnota
juni 2020

COLOFON

Opdracht:

RUP 'Texamsite'

Opdrachtgever:

Gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9120 Beveren

Opdrachthouder:

Antea Group nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2235653046_SCN.docx/wim

Datum:

status / revisie:

Januari 2019

startnota

Juni 2020

Scopingsnota

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijke planner

Projectmedewerkers:

Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2020

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	DOELSTELLINGEN PLAN	4
1.2	SITUERING	4
1.3	AFBAKENING PLANGEBIED	6
1.4	REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSNIVEAU	6
1.5	OVERZICHT IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN	6
1.6	ALTERNATIEVENONDERZOEK.....	7
1.7	PARTICIPATIE	8
2	JURIDISCH KADER	12
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	12
2.2	GEWESTPLAN	13
2.3	VERGUNNINGEN	13
3	RELATIE MET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EN ANDERE RELEVANTE BELEIDSPLANNEN	15
3.1	STRUCTUURPLAN VLAANDEREN.....	15
3.2	BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN	15
3.3	PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN.....	16
3.4	KERNNOTA ‘MAAK RUIMTE VOOR OOST-VLAANDEREN 2050’.....	17
3.5	AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BEVEREN	19
3.6	GEMEENTELIJK STRUCTUURPLAN BEVEREN	19
3.7	WOONBEHOEFTESTUDIE	20
3.8	MASTERPLAN ‘BINNENGEBOED CENTRUM KIELDRECHT’	21
4	ONDERZOEK EN ANALYSE	23
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN.....	23
4.2	RUIMTELIJK FUNCTIONEREN	26
4.3	MOTIVATIE INVULLING TEXAMSITE.....	29
4.4	MOTIVATIE VOORUITGESCHOVEN BRANDWEERPOST	31
5	MILIEU-EFFECTENBESPREKING	33
6	RUIMTELIJKE VISIE EN ONTWERP	47
6.1	VISIE.....	47
6.2	STRUCTUURSCHETS	49
6.3	ONTWERPEND ONDERZOEK	49
6.4	REFERENTIEBEELDEN	52
7	BIJLAGEN	53
7.1	BESLUIT RVR TOETS DEPARTEMENT OMGEVING – DIENST VEILIGHEIDSRAPPORTERING	53

1 Inleiding

1.1 Doelstellingen plan

In het centrum van de kern Kieldrecht is na het uitdoven van het bedrijf 'Texam', ruimte vrijgekomen die de gemeente wenst te gebruiken voor de inrichting van een nieuwe brandweerpost enerzijds en een versterking van de kern onder de vorm van een woonontwikkeling anderzijds. Het voorliggende RUP dient een stedenbouwkundig kader te vormen die een kwalitatieve herontwikkeling van de site mogelijk maakt.

1.2 Situering



Figuur 1 macrosituering

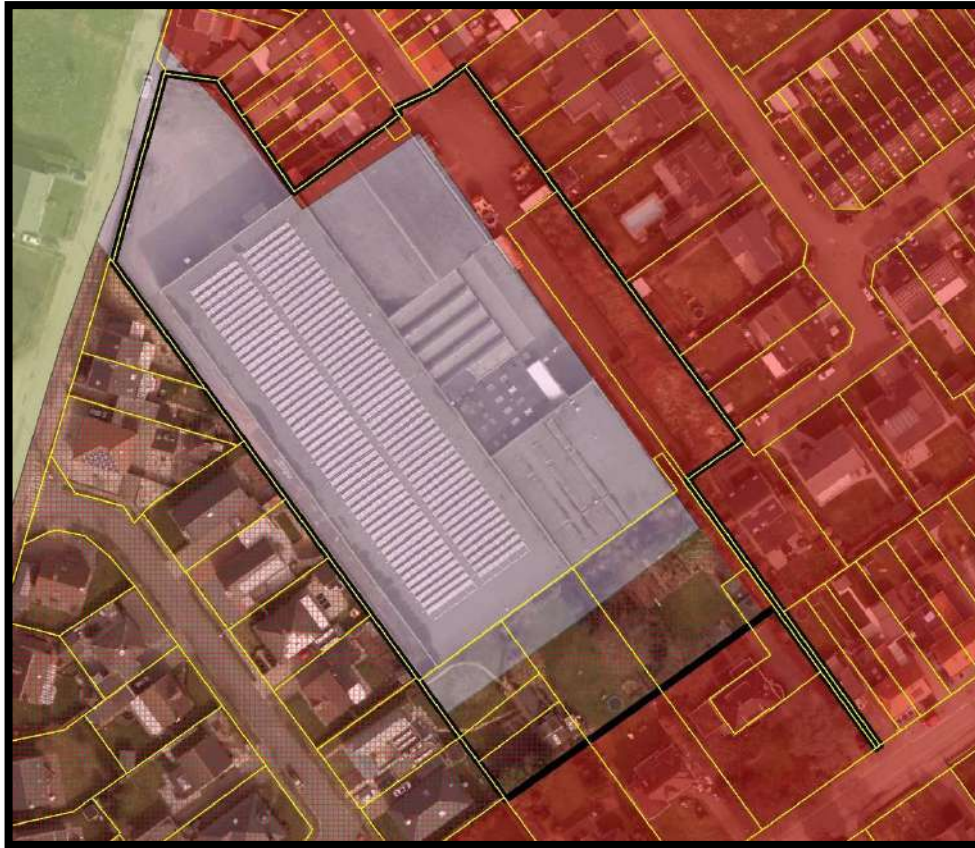
De kern Kieldrecht bevindt zich in een open agrarisch polderlandschap op de grens met Nederland. Tevens is de kern gelegen in de invloedssfeer van de industriële Waaslandhaven ten oosten en ontsluit deze via de N451 naar de hoofdweg E34 in het zuiden.



Figuur 2 Mesosituering

De site is volledig binnen het bestaande woonweefsel gelegen, de omgeving bestaat uit voornamelijk vrijstaande woningen. Het plangebied bevindt zich eerder aan de rand van de kern, in de ruimere omgeving zijn nog een aantal kleinere bedrijfsloodsen aanwezig. De site ontsluit via de Kouterstraat, een verzamelweg op lokaal niveau.

1.3 Afbakening plangebied



Figuur 3 Afbakening plangebied met orthofoto, GRB 2018 en gewestplan (Informatie Vlaanderen)

De volledige bedrijfspercelen worden opgenomen in het RUP, inclusief de (voormalige) trage weg die de site naar het zuiden ontsluit en op de Molenstraat uitkomt. De Texamsite zelf en de zuidelijke ontsluitingsweg naar de Molenstraat met een breedte van 3m is in eigendom van de gemeente (zo opgemeten door een beëdigde landmeter).

De grote tuinen ten zuiden van de site zijn mee opgenomen gezien deze nog binnen woonuitbreidingsgebied gelegen zijn en hier een correctie van het gewestplan wordt doorgevoerd naar woongebied.

1.4 Reikwijdte en detailleringniveau

Het volledige plangebied bedraagt zo'n 1,5 ha en krijgt een herbestemming naar woongebied en (tijdelijke) gemeenschapsvoorzieningen. Er worden gedetailleerde voorschriften uitgewerkt tot op perceelniveau.

1.5 Overzicht in te zetten instrumenten

De herbestemming van de bedrijvensite zal geschieden via voorliggend RUP. De concrete invulling van de woonontwikkeling zal vorm krijgen in een omgevingsvergunning (en eventueel een verkavelingsaanvraag).

1.6 Alternatievenonderzoek

Het gaat om de herbestemming van een bestaande voormalige bedrijfssite in de kern, die ingeschreven is in het goedgekeurde Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplan (GRS).

De plek leent zich minder voor de uitbouw van lokale bedrijvigheid gelet op de ligging binnen een dicht woongebied. Zelfs indien er uit gegaan wordt van het onderbrengen van bestaande zonevreemde bedrijven, lijkt de locatie minder geschikt gelet op de excentrische ligging t.o.v. het hoofdwegennet en de schaal van het terrein.

Kieldrecht is een kleine kern in het buitengebied met een beperkt voorzieningenniveau. De mogelijkheid doet zich voor om in het plangebied aan wonen complementaire functies te voorzien en voorzieningen van algemeen nut. Gezien de kleinschaligheid van de kern is er geen nood aan een volledige voorzieningencluster en zullen de nodige functies mogelijk worden gemaakt binnen de herbestemming naar woongebied.

1.7 Participatie

1.7.1 Consultatieronde fase startnota

Op 19 februari 2019 werd een participatiemoment in het OC Emenrike te Kieldrecht gehouden. Onderstaande tabel geeft het bezwaar weer dat hier werd geuit:

Nr.	Advies / vraagstelling	Bespreking
01	<p>De aanwezige heeft klachten over de lasten van de uitbating door de gemeente van de huidige loods. Na het bouwen van de brandweerkazerne aan de Kouterstraat en een gedeeltelijke afbraak van de loods zit de toegangspoort tot de huidige loods op een moeilijk toegankelijke plek.</p> <p>De gemeente heeft de haag op de perceelscheiding verwijderd in functie van toegankelijkheid van het gebouw, waardoor er inkijk is ontstaan in het eigendom van de aanwezige, aanpalende eigenaar. Dit niet enkel door vrachtwagenchauffeurs die de loods gebruiken maar ook jongeren die op het perceel van de gemeente rondhangen. Aanwezige heeft omwille van privacy op eigen kosten een nieuwe afsluiting geplaatst.</p> <p>Er is bezwaar tegen het gebruik van de loods als de ingang voor de (vracht)wagens niet wordt verplaatst. Het aantal verkeersbewegingen ligt daarbij hoger dan de gemeente voorop stelt. Er is nood aan een nieuwe en voldoende brede toegang voor (vracht)wagens vanuit de Kouterstraat (doodlopend deel) en niet via de noodontsluiting die vandaag gebruikt wordt.</p> <p>Bij zware regenval is er wateroverlast op het perceel door toenemende verharding van het omliggende gebied. Naar de toekomst toe dient een oplossing uitgewerkt. Dit kan gekoppeld worden aan de nieuwe ontwikkeling van het gebied.</p>	<p>Deze problematiek is tijdelijk en vervalt bij de herinrichting met woningen. Het huidige tijdelijke gebruik valt buiten de bevoegdheid van het RUP.</p> <p>Maatregelen inzake de waterhuishouding zullen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.</p>

Volgende adviezen van betrokken inwoners werden overgemaakt aan de gemeente:

Nr.	Advies / vraagstelling	Bespreking
01	Het betreft hetzelfde bezwaar als tijdens het participatiemoment. De betrokkenen heeft bijkomend foto's overgemaakt om zijn bezwaar te staven.	Dit wordt verder bekeken bij de uitwerking van het RUP.

In onderstaande tabel zijn de adviezen van de geconsulteerde instanties weergegeven:

Nr.	Advies / vraagstelling	Bespreking
01	Gecoro Het RUP werd door de gecoro besproken, deze geeft aan in deze fase nog geen advies uit te brengen.	
02	Omgeving Vlaanderen De verantwoording van herbestemming is ontoereikend. In het buitengebied wordt restrictief omgegaan met herbestemmingen naar woongebied. De woonbehoeftestudie waarnaar wordt verwezen is ontoereikend. Dit werd besproken met de gemeente en zou worden bijgesteld. In het GRS wordt niet gesproken over bijkomende bedrijventerreinen en is de verweving van lokale bedrijvigheid in de woonkernen een doelstelling. Hier wijkt het RUP af van het GRS. In het PRS is er een afwegingskader voor de herbestemming van bedrijvensites, hier dient de toelichtingsnota een antwoord op te bieden. Er dient op niveau van de kern in beeld worden gebracht (masterplan Kieldrecht) welke functies er nog nodig zijn, en of die niet op de Texamsite kunnen worden ondergebracht.	Dit wordt beter gemotiveerd in de nota. Het gaat om een beperkte herontwikkeling binnen bestaand woongebied die conform de verschillende beleidsplannen is. De provincie voert naar aanleiding van het PRUP 'Kleinstedelijk gebied Beveren' een onderzoek naar de woonbehoefte. Het GRS laat ruimte voor verschillende opties voor de site. In de nota zal beter worden gemotiveerd waarom een woonontwikkeling op deze locatie meer aangewezen is. Het afwegingskader zal worden opgenomen. Het masterplan werd opgemaakt voor het centrumgebied (buiten het plangebied) en heeft een focus op voorzieningen. Deze lijken niet wenselijk in een meer perifeer gelegen woonweefsel zoals in het plangebied.

Studies die collectieve vervoerstromen en voorzieningenniveau in beeld brengen geven mogelijk aan dat verder verdichten van de woonfunctie hier niet aangewezen is.

Deze aspecten zullen uitgebreider in de nota worden behandeld.

Het witboek BRV is inmiddels vervangen door een strategische visie (20-07-2018), deze is echter nog niet van kracht. Er wordt niet verwezen naar het principe van collectieve vervoerstromen en voorzieningen als basis voor ontwikkelingen, het RUP is dus niet zonder meer in overeenstemming met het BRV.

Deze aspecten zullen worden meer uitgebreid worden besproken.

03 Provincie Oost-Vlaanderen

De polder 'Land van Waas' dient om advies te worden gevraagd. In mogelijk overstromingsgevoelig gebied zijn geen maatregelen zoals overstromingsvrij bouwen nodig. Een passage over beleidskader water dient te worden opgenomen in de toelichtingsnota.

Polder 'Land van Waas' wordt opgenomen bij de te consulteren adviesinstanties.

De passage wordt toegevoegd.

De herbestemming naar wonen strookt met het gewenste ruimtelijk beleid in het PRS.

Gunstig advies.

04 VMM

Niet bevoegd.

05 Sint-Gillis-Waas

Voorwaardelijk gunstig advies:

- Afdoende maatregelen i.v.m. de waterhuishouding dienen in de voorschriften van het RUP geschreven te worden.
- Er dient een gunstig advies verkregen te worden van OVAM inzake de bodemproblematiek.

Maatregelen rond waterbeheer zullen worden doorvertaald naar de voorschriften.

OVAM wordt opgenomen bij de te consulteren adviesinstanties

06 Wonen Vlaanderen

Gunstig advies.

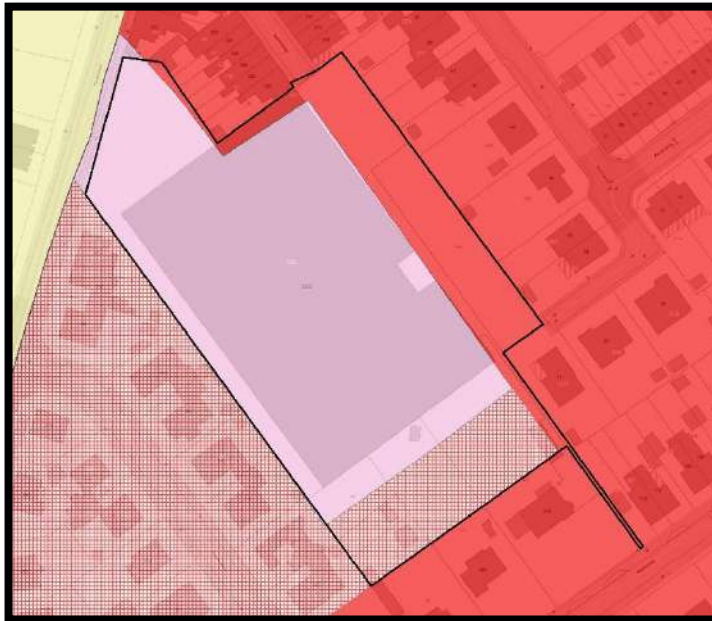
2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan	Gewestplan nr. 13 Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07/11/1978). De gewestplanherziening goedgekeurd in 2000, werd door de Raad Van State geschorst.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	<p>Nabij RUP Waaslandhaven dd 16.12.2005</p> <p>Nabij GRUP 'Afbakening Zeehavengebied Antwerpen' De Raad van State heeft het GRUP echter vernietigd op 20.12.2016.</p> <p>Nabij Complex Project 'Extra Container behandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen' Het definitief vastgesteld voorkeurbesluit van de Vlaamse regering van 31 januari 2020 werd bekend gemaakt door aanplakking van 10 februari t.e.m. 10 maart 2020.</p> <p>In de nabijheid wordt het zgn. 'Boemerangdok' bestudeerd, waarbij het dorp Doel gespaard blijft.</p>
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Aan de Molenstraat is een rooilijn van kracht.
Buurt- en voetwegen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN	Geen
Erkende natuurresevaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen

Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Het volledige plangebied is in de "Polder van het Land van Waas" gelegen.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen

2.2 Gewestplan



Figuur 4 gewestplan

Het plangebied bestaat voornamelijk uit 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's', aangrenzend 'woongebied' en 'woonuitbreidingsgebied'. Aan de overzijde van de Kouterstraat is er agrarisch gebied.

2.3 Vergunningen

In het plangebied werden volgende stedenbouwkundige vergunningen toegekend:

Dossiernummer	Aard	Datum gunning
46003/8813/B/1962/200	Aanbouwen magazijn	16.04.1962
64003/8813/B1963/258	Oprichting van magazijn	10.06.1963
46003/8813/B/1965/282	Bouwen verdieping op bestaande werkplaats	26.07.1965
46003/8813/B/1972/542	Uitbreiden industriegebouw	12.06.1972
46003/8811/B/1979/79388	Uitbreiden weverij met industriehal	11.02.1980
46003/8813/B/1995/373	Uitbreiding bestaande tapijtweverij	13.11.1995
46003/7377/B/2010/404	Herbestemmen fabriek naar opslagplaats met staanplaats voor	05.07.2010

	caravans	
46003/7377/B/2015/543	verbouwen van loods tot voorpost brandweer	18.01.2016
OMW 2018071087	vergunning verleend voor het slopen van het oudste deel van de textielfabriek	01.10.2018

Proces Verbaal bouwovertreiding

- 46003/7377/M/2010/40 omvormen bedrijfsgebouw tot skatepark zonder vergunning.

3 Relatie met ruimtelijk structuurplan en andere relevante beleidsplannen

3.1 Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 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.

In afwachting van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren, mag verwacht worden dat Kieldrecht tot het **buitengebied** behoort. Aangezien buitengebied voornamelijk bestaat uit open ruimte is het beleid hier gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de structurerende activiteiten, met name landbouw, natuur en bos enerzijds, en wonen en werken anderzijds. Beveren is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen slechts een matig dynamische landbouwgemeente, gezien minder dan 40% van de oppervlakte van de gemeente bestaat uit agrarisch gebied. Dit kan evenwel verklaard worden door het grote aandeel van de gemeente dat opgenomen is in het havengebied van de Waaslandhaven.

Buiten de stedelijke gebieden dienen ontwikkelingen met betrekking tot wonen en verzorgende voorzieningen 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.

In het RSV worden een aantal '**poorten**' geselecteerd die fungeren als motor voor ontwikkeling. Met name de zeehaven van Antwerpen, waarvan de Waaslandhaven op de Linker Schelde-oever een onderdeel vormt, is geselecteerd als poort omwille van haar bestaande of potentiële positie in het internationale communicatienetwerk, en is een strategisch element binnen de economische structuur. Het begrip 'zeehaven' heeft een ruimtelijke betekenis, en wordt ruimtelijk afgebakend om haar ontwikkelingsmogelijkheden te garanderen. Voor iedere zeehaven wordt op Vlaams niveau een ruimtelijke visie ontwikkeld, op basis waarvan een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt.

Het bundelen van wonen en werken in de kernen van het buitengebied, dient te worden omschreven in het GRS.

Inzake wonen in de kernen van het buitengebied stelt het RSV:

“De nadruk moet gelegd worden op maximaal gebruik van de bestaande huisvestingsmogelijkheden in de centra via inbreiding, renovatie en vernieuwbouw, samenvoegen van bestaande gebouwen, verbouwen van gebouwen die hun functie verloren hebben (scholen, verlaten bedrijfsgebouwen, ...) tot woningen, oprichten van meergezinsgebouwen, ... en op het aantrekkelijk maken van de woonomgeving.”

Conclusie: de principes van het RSV ondersteunen een inbreidingsproject in de kern van het buitengebied. Het ontwikkelen van een verlaten bedrijvensite wordt daarbij expliciet aangemoedigd.

3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Het beleidsplan is nog niet

vertaald in wetgeving en is dus nog niet van kracht, toch worden een aantal principes hier reeds afgetoetst.

Een aantal 'strategische doelstellingen' worden voorop gesteld:

- Terugdringen bijkomend ruimtebeslag. De ontwikkeling geschied binnen het bestaande ruimtebeslag.
- Wonen en werken nabij collectieve vervoerstromen en voorzieningen. De site scoort laag voor wat betreft zowel knooppunten als voorzieningen.
- Pallet van leefomgevingen binnen sterke steden en dorpen:
 - o Gedeeld en meervoudig gebruik;
 - o Robuustheid en aanpasbaarheid;
 - o Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving.

Een aantal "ruimtelijke ontwikkelingsprincipes" worden gehanteerd bij het uittekenen van een "perspectief voor de toekomst":

- Ruimtelijk rendement verhogen: nieuwe woonontwikkelingen dienen te worden gerealiseerd door reeds bebouwde plekken te transformeren met een hoge realisatiegraad, zonder aan ruimtelijke kwaliteit in te boeten;
- "Het ruimtebeslag ontwikkelt zich bij voorkeur verweven en brengt functies samen zoals wonen, werken, voorzieningen, voedsel- en landbouwproductie, energiewinning, groen en water."

Conclusie: het woonproject op de Texamsite is een goed voorbeeld van het verhogen van ruimtelijke rendement conform de ontwikkelingsprincipes van het BRV. Door te verdichten binnen bestaand ruimtebeslag wordt bijkomend ruimtebeslag vermeden. Het toelaten van gemeenschapsvoorzieningen en aan wonen verwante functies past in het principe van verweving en gedeeld/meervoudig ruimtegebruik. Door te werken met overdruk voor functies, kan de bestemming wijzigen naar gelang de behoefte wijzigt in de loop van de tijd (robuustheid en aanpasbaarheid). De voormalige bedrijvensite zal op termijn deel van het omliggende woongebied uitmaken en bevordert de herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid. Door de nabijheid van de Waaslandhaven komt de woonontwikkeling nabij een grote bron van werkgelegenheid die op een duurzame manier bereikbaar kan worden gemaakt (gezien de site laag scoort wat betreft OV knooppunten en voorzieningen).

3.3 *Provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen*

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 februari 2004 bekrachtigd door de Vlaamse regering is op 24 maart 2004 in werking getreden. In 2009 en 2012 werd het PRS gedeeltelijk herzien.

Het **E17-netwerk** is in Oost-Vlaanderen geselecteerd als stedelijk netwerk op provinciaal niveau. Binnen dit stedelijk netwerk is Beveren geselecteerd als kleinstedelijk gebied. De invloedssfeer blijft grotendeels beperkt tot de eigen fusiegemeente, maar het kleinstedelijk gebied wordt op haar beurt wel in belangrijke mate beïnvloed door ontwikkelingen in de Waaslandhaven.

Twee deelruimten uit het Provinciaal Structuurplan zijn van toepassing op het plangebied. Enerzijds de **Waaslandhaven**, die fungeert als motor voor ontwikkeling in het E17-netwerk. Daarbij wordt ervoor geopteerd om de verstedelijkingsdruk als gevolg van de Waaslandhaven op te vangen in het E17-netwerk. De N49/A11 mag daarbij niet fungeren als ontwikkelings-as; bijgevolg moet de toegankelijkheid (en dus het aantal op- en afritten) er beperkt worden. Het plangebied behoort tevens 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.

In het buitengebied staan hoofddorpen en woonkernen in voor het opvangen van de plaatselijke behoefte aan ruimte voor bijkomende woongelegenheid en lokale voorzieningen. Ze vullen de stedelijke kernen aan als centrale plaatsen op lokaal niveau. Binnen het grondgebied van de gemeente Beveren is **Kieldrecht** geselecteerd als hoofddorp omdat het goed uitgebouwde voorzieningen heeft. Hoofddorpen zijn de groeipolen van de nederzettingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt.

In het PRS wordt een afwegingskader opgegeven voor de herbestemming van verlaten bedrijvensites:

“Desgevallend kunnen de gemeenten dergelijke sites in functie van wonen aanwenden, op voorwaarde dat aangetoond wordt:

- dat de site gelegen is in een geselecteerde kern van het buitengebied;
- dat de site omwille van ruimtelijke redenen (ruimtelijk draagvlak, ruimtelijke kwaliteit,...) niet meer voor de oorspronkelijke functie kan aangewend worden;
- dat op basis van een ruimtelijke en functionele afweging in functie van een herbestemming voor diverse functies (ook woon-ondersteunende functies of verweving van andere functies met wonen, zoals groenvoorzieningen, recreatie, ...) wordt aangetoond worden dat enkel een herbestemming in functie van wonen de best mogelijke ruimtelijke optie is;
- dat de herbestemming van de verlaten site naar wonen een duidelijke ruimtelijk kwalitatieve meerwaarde betekent voor de kern;
- dat de herbestemming wordt getoetst aan de kwantitatieve optie voor de gemeente en de invulling ervan in overeenstemming is met de te verwachten demografische opbouw van de gemeente (doelgroepenbeleid);”

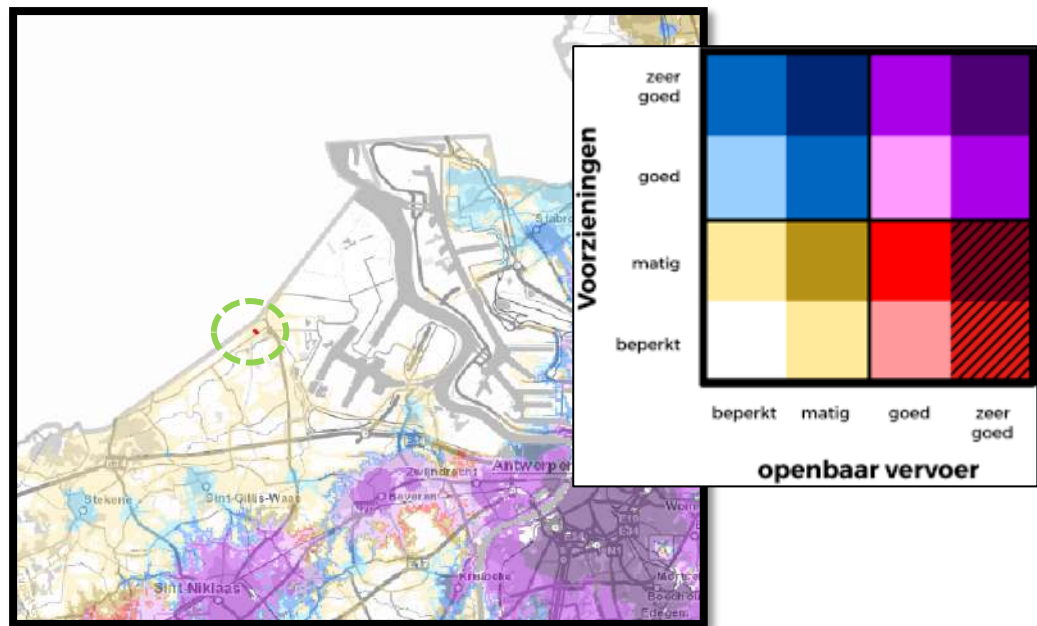
Conclusie: gezien de selectie van Kieldrecht als hoofddorp, zijn woonontwikkelingen in de kern te verantwoorden. Wonen kan gebundeld worden met voorzieningen. Het aantrekken van nieuwe bedrijven op de site lijkt niet wenselijk. De verschillende aspecten van het afwegingskader worden beantwoord in H4.3 ‘Motivatie invulling Texamsite’, en H6.1 ‘Visie’.

3.4 Kernnota ‘Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’

De nota werd goedgekeurd door de Provincieraad op 14 december 2016. Het ruimtelijke beleid dient aan een aantal kernprincipes te worden afgewogen:

Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:

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



Figuur 5 Knooppuntenkaart VITO

Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

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

Principe 3: 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.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.

Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:

- Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
- Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Conclusie. Het RUP komt grotendeels tegemoet aan de verschillende kernprincipes. De multimodale ontsluiting is beperkt (matig op de knooppuntenkaart VITO) maar er loopt een busverbinding langsheen de site (zie ook mobiliteit bij de milieu-effecten bespreking). Bovendien is de site binnen de kern gelegen en zijn de basisvoorzieningen op wandelafstand. De herbestemming van een verlaten bedrijventerrein naar woongebied met mogelijkheden voor aanverwante functies en

gemeenschapsvoorzieningen, is een meervoudig en intensief ruimtegebruik. Het saneren en deels ontharden met publiek en semipubliek groen van de nu verharde oppervlakte, is een versterking van het lokale ecosysteem en zal wateroverlast en hitte-eiland effecten in de toekomst verminderen. De mogelijkheid bieden voor inwoners van Beveren om in de eigen streek en nabij de Waaslandhaven te blijven wonen, is maatschappelijk relevant. De mogelijkheden voor aan wonen verwante functies en gemeenschapsvoorzieningen, versterken de kern met een noodzakelijk aanbod aan voorzieningen zodat een maatschappelijke meerwaarde wordt gerealiseerd.

3.5 **Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren**

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn een aantal stedelijke gebieden geselecteerd. Dit zijn gebieden waar een beleid van groei, concentratie en verdichting gewenst is. In het kader van deze afbakening wordt in opdracht van de provincie een studie uitgewerkt voor Beveren. Een voorstel van afbakening is lopende. Kallo en Kieldrecht vallen buiten de contourlijn, en er kan van uitgegaan worden dat de kernen ook in de definitieve afbakening niet zullen opgenomen worden in het kleinstedelijk gebied.

Wordt verwacht voor 2020: raadpleging van de startnota door de bevolking en de organisatie van een participatiemoment. Gezien het uitgebreide planningsproces verwacht de Provincie ten vroegste binnen twee jaar na de raadpleging van de startnota een definitieve vaststelling van de afbakening.

3.6 **Gemeentelijk structuurplan 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.

Kieldrecht behoort tot de **noordelijke hoofdruimte**. Volgende concepten worden geformuleerd:

- Kernen als dragers van maatschappelijke ontwikkelingen. Kieldrecht is een kern waar voorzieningen worden gebundeld (winkels dienst en voorzieningen op schaal van de kern uitbouwen);
- Kwalitatief wonen in een landelijke omgeving. Nieuwe ontwikkelingen houden rekening met de dichtheid van het gebied. initiatieven inzake sociale woningbouw dienen te worden genomen. Aandacht voor het openbare domein kan de woonomgeving aantrekkelijker maken;
- Landbouw als drager van het open poldergebied. Het versterken van de landbouwfunctie is zinvol, het grootschalige en open karakter van de polders zorgen voor een sterke landbouwstructuur;
- Behoud van bestaand ecologisch netwerk. Het netwerk van kleine landschapselementen zijn waardevol voor het leefbaar houden van plant- en diersoorten, in het bijzonder het netwerk van watergangen en dijken;

Gewenste deelstructuren

Natuurlijke structuur

- Binnen de publieke ruimte is er aandacht voor recreatie op kleine schaal, beleefbaarheid van het gebied en ontsluiting (wandelpaden, fietsdoorsteken, ...). Groen vormt er een belangrijk onderdeel om de aantrekkelijkheid van de ruimte te versterken.

Nederzettingenstructuur

- Er is een aantoonbare behoefte aan sociale woningbouw, inspanningen dienen te worden geleverd, streefcijfer is 20% van het bijkomende woningaanbod.

- Voor Kieldrecht wordt een herstelbeweging vooropgesteld om het woningverlies door onteigeningen te compenseren.
- Het woningbeleid dient in te spelen op de behoefte: groepswooningbouw, bescheiden woningen, appartementen, serviceflats, ...
- Kieldrecht is geselecteerd als hoofddorp, wonen speelt hier een belangrijke rol. Uitbreiding kan door verdere invulling van het woongebied.

Landschappelijke structuur

- Beschermen van de historisch gegroeide, waardevolle cultuurlandschappen; vrijwaren van landschapsrelicten in de vorm van ankerplaatsen, punt- en lijnvormige relicten;
- De Dorpskern Kieldrecht met de Michielskerk wordt geselecteerd als markante cultuurhistorische beeldrager.

Lijninfrastructuur

- De N451 wordt geselecteerd als lokale weg type I (lokale verbindingsweg).

Gewenste structuur deelgebieden – noordelijke hoofdruimte

Kieldrecht

- Kieldrecht dient een herstelbeweging te maken inzake het woningaanbod, door het aanbieden van nieuwe woningen en het opwaarderen van het bestaande patrimonium.
- Een netwerk van lokale voetwegen, doorsteken en assen dient de samenhang in de kern te versterken.
- Woonzones dienen verder te worden afgewerkt – invulbouw en structuurverbetering.
- Aandacht voor veilig fietsen op de N451.

Conclusie: de woonontwikkeling op de Texamsite past in het GRS, er dient aandacht te zijn voor een mix van woningtypes, trage wegen en sociale woningbouw. Bovendien dient Kieldrecht een herstelbeweging te maken inzake woonaanbod.

3.7 Woonbehoeftestudie

In functie van de verdere uitwerking van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren', voert de Provincie ook een onderzoek naar de woonbehoefte binnen de gemeente. Een aantal relevante aspecten worden hieronder vermeld:

- De gewenste woonverhouding 60% stedelijk gebied / 40% buitengebied, wordt gehaald in Beveren. Bovendien is er een toename van het aandeel wonen in stedelijk gebied;
- Een sterke daling in de gemiddelde gezinsgrootte, doet zich ook in Beveren voor, met een gewijzigde woonbehoefte tot gevolg;
- In een trendscenario worden volgende prognoses vooropgesteld:
 - o De bevolking van Beveren evolueert van 47.946 in 2017 naar 50.201 in 2027;
 - o Het aantal gezinnen evolueert van 19.968 naar 21.338 in 2027.

De berekening van de woonbehoefte voor Kieldrecht biedt een doorkijk tot 2030, door de erg lange fasering van de gewenste woonontwikkeling op de Texamsite (zie ook het visieplan H 6.3 'Ontwerpend onderzoek') loop deze over een langere termijn.

De nieuwe invulling omvat voornamelijk wonen met een beperkt aantal aan wonen complementaire functies. Het gaat onder meer over

- een kinderdagverblijf en naschoolse opvang;
- recreatie: fanfare met bar en petanque terrein; tennisclub;
- publiek gebouw (multifunctioneel overdekte ruimte);
- ruimte voor uitbreiding van bestaande cultureel centrum / school /zorgcentrum.

De belangrijkste nood aan voorzieningen en recreatie voor de kern worden hier ingevuld.

4 Onderzoek en analyse

4.1 Ruimtelijk voorkomen



Ingang brandweerkazerne Kouterstraat



Ingang brandweerkazerne Kouterstraat



Brandweerkazerne Kouterstraat



Hippisch centrum aan overzijde Kouterstraat



Woningen aan de Kouterstraat



Woningen aan de Kouterstraat



Toegang site gemeente aan de Kouterstraat



Verharding met haag ten oosten van de gebouwen



Zuidoostelijk gelegen gebouw



Woningen hoek Kouterstraat



Aansluiting op de Weverstraat. Rechts achteraan het braakliggend terrein. Op de achtergrond de gemeentelijke loods.



Woningen in de recent uitgevoerde verkaveling aan de Weverstraat



idem



idem



Centrale groenzone in de recente verkaveling

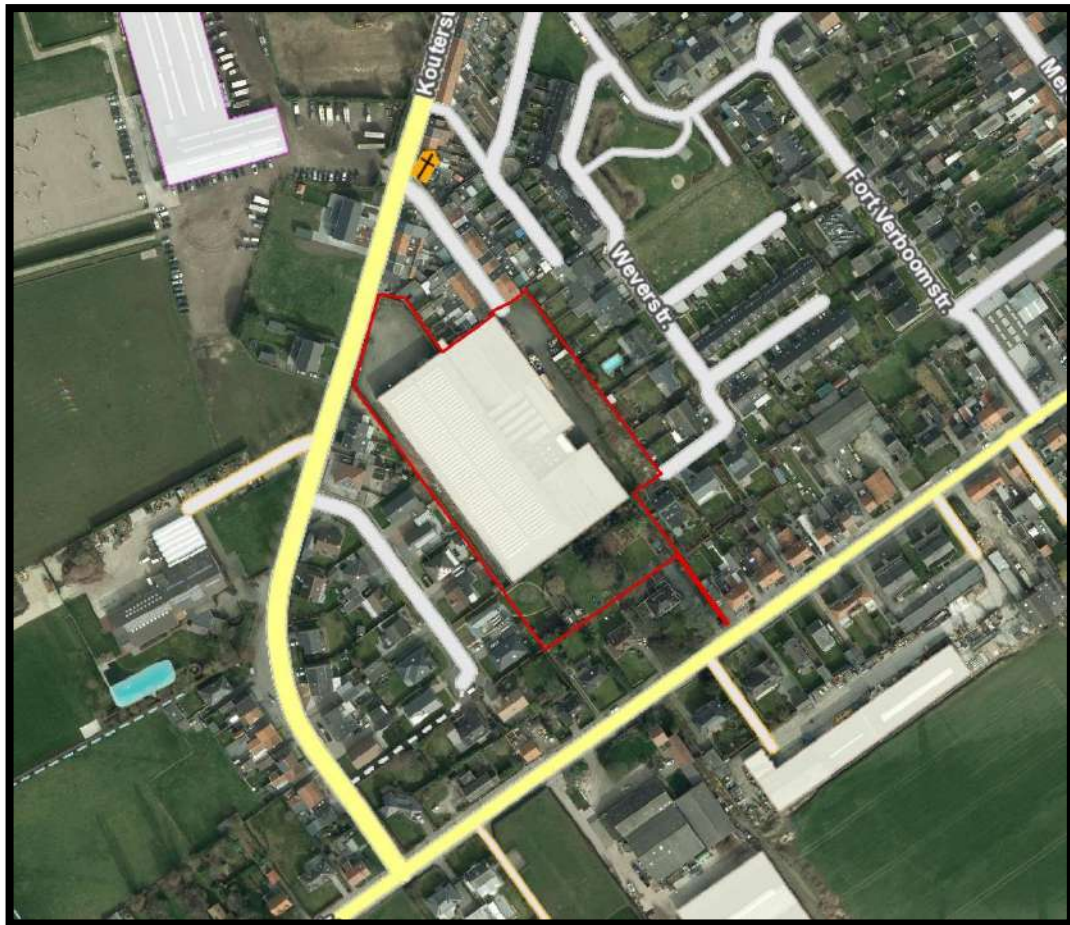


Molenstraat ter hoogte van voetweg



Toegang voetweg Molenstraat

4.2 Ruimtelijk functioneren



Figuur 8 Ruimtelijk functioneren plangebied

Ruimere omgeving

In de ruime omgeving (3km van het plangebied) bevindt zich de Waaslandhaven. De bouw van deze haven heeft voor een grote leegloop van de aangrenzende polders gezorgd, waardoor het voorzieningenapparaat en de leefbaarheid in het algemeen van de aangrenzende kernen en Kieldrecht in het bijzonder, in het gedrang kwam. De Waaslandhaven zorgt inmiddels voor 45.000 rechtstreekse en onrechtstreekse jobs.

In hun functioneren vormen Kieldrecht, Nieuw Namen (Hulst, Nederland) en Klein-Meerdonk (Sint-Gillis-Waas) een ruimtelijk geheel waarbij Kieldrecht 3999 inwoners heeft en Nieuw Namen 953. De kern Klein-Meerdonk – die wat voorzieningen betreft deels terugvalt op Kieldrecht – kende bij recente woonontwikkelingen in aansluiting met Kieldrecht (verschillende nieuw goedgekeurde verkavelingen en een meergezinswoning) een groei van 47 bijkomende woningen.

De voormalige bedrijfsgebouwen zijn in een woonomgeving gelegen met open, halfopen en gesloten bebouwing gelegen. Ten oosten van het plangebied (omgeving Weverstraat) werd het binnengebied recent ingevuld met een verkaveling (goedkeuring op 6/05/2002). De insteek van de Kouterstraat nr. 201-235 die tevens de toegang vormt tot de bedrijfssite, heeft een gesloten bebouwing.

Aan de overzijde van de Kouterstraat bevindt zich verspreide bebouwing in agrarisch gebied, dit is het grondgebied van de aangrenzende gemeente Sint-Gillis-Waas.

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied bestaat uit een groot hoofdvolume (loods) dat afgewerkt is met metalen platen, een plat dak en een hoogte heeft van zo'n 6 m. Aansluitende loodsen, in verschillende formaten en architectuur, zijn in baksteen opgetrokken en hebben een zadeldak. Deze zijn eveneens zo'n 6m hoog.

Groenstructuur

Ten oosten van de bedrijfsgebouwen is er een haag, daar achter bevindt zich een groene ruimte in aansluiting met de tuinen van de aangrenzende woningen. Ook het zuidelijk deel bestaat uit tuinruimte in aansluiting met de woningen aan de Molenstraat. Voor het overige bestaat het terrein uit bebouwing en verharding.

Ontsluiting

De site ontsluit op twee plaatsen, nl. rechtstreeks op de Kouterstraat én via de (voor autoverkeer) doodlopende insteekweg van de Weverstraat nr. 201-235. Telkens is er aangrenzend een parking in betonstraatstenen. Een 1,2m brede ontsluiting naar de Weverstraat voor trage weggebruikers is mogelijk sinds de aankoop van het perceel door de gemeente. De perceelstructuur maakt een smalle trage wegen verbinding naar de Molenstraat mogelijk. Deze is evenwel oneigenlijk ingenomen én gevoegd bij de tuin van een aanpalende eigenaar.

De verharding in betonstraatstenen voor de bedrijfsloods bedraagt zo'n 2700 m², in een verhouding van 30 m² per parkeerplaats betekent dit 90 mogelijke parkeerplaatsen.

Eigendomsstructuur

De gronden van het voormalige bedrijf Texam zijn volledig in handen van de gemeente die de verdere ontwikkeling van de site wil realiseren. Dit geldt tevens voor de zuidelijke "trage verbinding" naar de Molenstraat die over een breedte van 3m gemeentelijk eigendom is.

Tewerkstellingsprofiel

De nabije waaslandhaven (inclusief de kerncentrale in Doel) zorgt voor 23.000 tewerkstellingen in Beveren en is daardoor onlosmakelijk verbonden met de verschillende kernen en de ontwikkelingen aldaar. Toenemende aandacht voor de link tussen ruimtelijke ordening en mobiliteit – wonen nabij de werkomgeving, werkt daarbij als een katalysator.

De te realiseren extra containercapaciteit van de haven van Antwerpen zal zorgen voor bijkomende werkplaatsen op linkeroever. Het project omvat ook de realisatie van de westelijke ontsluiting en bijkomende fietsverbindingen en conflictvrije kruispunten om fietsen van polderdorpen naar haven comfortabeler te maken.

Profiel voorzieningen

Volgende opsomming van de voorzieningen binnen de kern Kieldrecht geven een inzicht in het functioneren van de kern en de omvang van het voorzieningenapparaat. Voor het duurzaam functioneren ervan is de aanwezigheid van een 'kritische massa' noodzakelijk.

GROEP	BRANCHE	STRAAT	NAAM	2019
00-Leegstand	00.000.100-Aanvang/Frictie	Dorpsstraat	Leegstand	3
		Merodestraat	Leegstand	1
	00.000.200-Langdurig	Dorpsstraat	Leegstand	1
	00.000.300-Structureel	Dorpsstraat	Leegstand	2
		Oud Arenberg	Leegstand	1
11-Dagelijks	11.010.111-Bakker	Dorpsstraat	Patisserie Maes	1
		Merodestraat	Van de Perre	1
	11.010.309-Minisuper	Dorpsstraat	Kashmir	1
	11.010.350-Nachtwinkel	Dorpsstraat	Kashmir	1
	11.010.519-Supermarkt	Dorpsstraat	Alvo	1
			Carrefour Market	1
		Kouterstraat	Martine	1
	11.010.522-Tabak/Lect	Marktplein	Broady's	1
		Molenstraat	Ruelens	1
	11.020.024-Apotheek	Tragel	Lloydspharma	1
22-Mode & Luxe	22.040.135-Damesmode	Dorpsstraat	Diverso	1
	22.040.330-Lingerie	Dorpsstraat	Marie Louise	1
35-Vrije Tijd	35.120.129-Beeld/Geluid	Kouterstraat	John Larry	1
37-In/Om Huis	37.130.555-Tuinartikelen	Dorpsstraat	Aveve	1
		Kouterstraat	Gebroeders Kindt	1
	37.180.291-Keukens	Dorpsstraat	Ter Doel	1
			Van Kruyssen	1
37.180.635-Tegels	Merodestraat	Wase Tegelhuis Frank Cap	1	
45-Transp&Branc	45.203.242-Autodealer	Molenstraat	Lambin	1
59-Leisure	59.210.123-Café	Dorpsstraat	La Rosa	1
			Middelkamp	1
		Molenstraat	Corner	1
	59.210.171-Fastfood	Dorpsstraat	De Frietbar	1
		Kouterstraat	Roma	1
	59.210.180-Bezorg/Halen	Sportpleinstraat	Eet-Plezier	1
	59.210.333-Lunchroom	Dorpsstraat	Croissanterieke	1
	59.210.430-Café-Restaurant	Dorpsstraat	Brisée	1
	59.210.434-Restaurant	Marktplein	De Grote Geule	1
	59.210.465-Partycentrum	Acacialaan	Sint-Michiel	1
	59.220.075-Bibliotheek	Molenstraat	De Bib	1
59.230.700-Zwembad	Tuinwijkstraat	Kriekeputte	1	
65-Diensten	65.260.230-Kapper	Dorpsstraat	Kapsalon Behave	1
			Kapsalon Christine	1
		Marktplein	Magnifiek	1
		Oud Arenberg	Aline	1
		Tragel	Tamara	1
	65.260.240-Schoonheidss	Fort Verboomstra	Ursula	1
	65.260.470-Fotograaf	Dorpsstraat	Ward Vleminckx	1
	65.280.030-Finan Inter	Dorpsstraat	Nico van Eynde	1
		Marktplein	KBC Verzekeringen	1
		Dorpsstraat	BNP Paribas Fortis	1
	65.280.063-Bank	Dorpsstraat	Crelan	1
			KBC	1
			AXA	1
			Crelan	1
	65.290.624-Stomerij/Wassalo	Dorpsstraat	Nieuwkuis Kim	1
65.290.865-Reisburo	Marktplein	Van Laere	1	
	TOTAAL			55

SWOT

Sterkte	Zwakte
<ul style="list-style-type: none"> – Goede ontsluiting site; – Omgeven door kwalitatief woongebied in een kern met vele voorzieningen; – Een woonontwikkeling verweven met voorzieningen is ingeschreven in het gemeentelijke en de hogere structuurplannen 	<ul style="list-style-type: none"> – Huidige gewestplanbestemming is KMO-zone, dit stemt niet overeen met de gewenste invulling; – Overstromingsgevoeligheid van het deel langs de Kouterstraat (zie ook verder ‘milieu-effectenbespreking’); – De hoge gevoeligheid voor grondwaterstroming legt beperkingen op aan de toekomstige constructies (zie ook verder ‘milieu-effectenbespreking’);
Potentie	Bedreiging
<ul style="list-style-type: none"> – Reconversie van de leegstaande bedrijfsgebouwen; – Sanering van de site; – Mogelijkheden voor verdere versterking van het woongebied; – Mogelijkheid om een ‘trage wegen’ ontsluiting te realiseren naar de Weverstraat / Molenstraat; 	<ul style="list-style-type: none"> – Langdurige leegstand van de bedrijfsgebouwen kan leiden tot verloedering (reeds bestaande gevallen van overlast); – Gezien de nauwe verweving met het omliggende woongebied en de beperkte mogelijkheid tot buffering (de bestaande haag werd geroid om toegang tot het gebouw mogelijk te maken) is een functie bedrijvigheid hier problematisch;

4.3 *Motivatie invulling Texamsite*

De herbesteding van de verlaten bedrijfssite dringt zich op. De oudste delen (+/- 0.35 ha) worden in het najaar 2019 afgebroken om leegstandsbelasting verder te vermijden. Een deel van het recentst gebouwde atelier (+/- 0.45 ha) is omgebouwd tot kazerne van de vooruit geschoven brandweerpost Kieldrecht. Het overige deel van de loods wordt tijdelijk gebruikt als stockageruimte voor de gemeentelijke diensten in afwachting van het nieuwe gemeentedeput, waarvoor een alternatievenonderzoek loopt. Daarna zal deze ruimte vrij komen voor woonontwikkeling.

De oorspronkelijke functie als bedrijf van deze schaal is niet meer in overeenstemming met de draagkracht van de omgeving. Door recente ontwikkelingen is de site volledig omgeven door woongebied, waarbij woningen tot tegen de site gelegen zijn. Aan wonen verwante functies en voorzieningen op het niveau van de kern (vooruitgeschoven brandweerpost) lijken wel aanvaardbaar in deze omgeving.

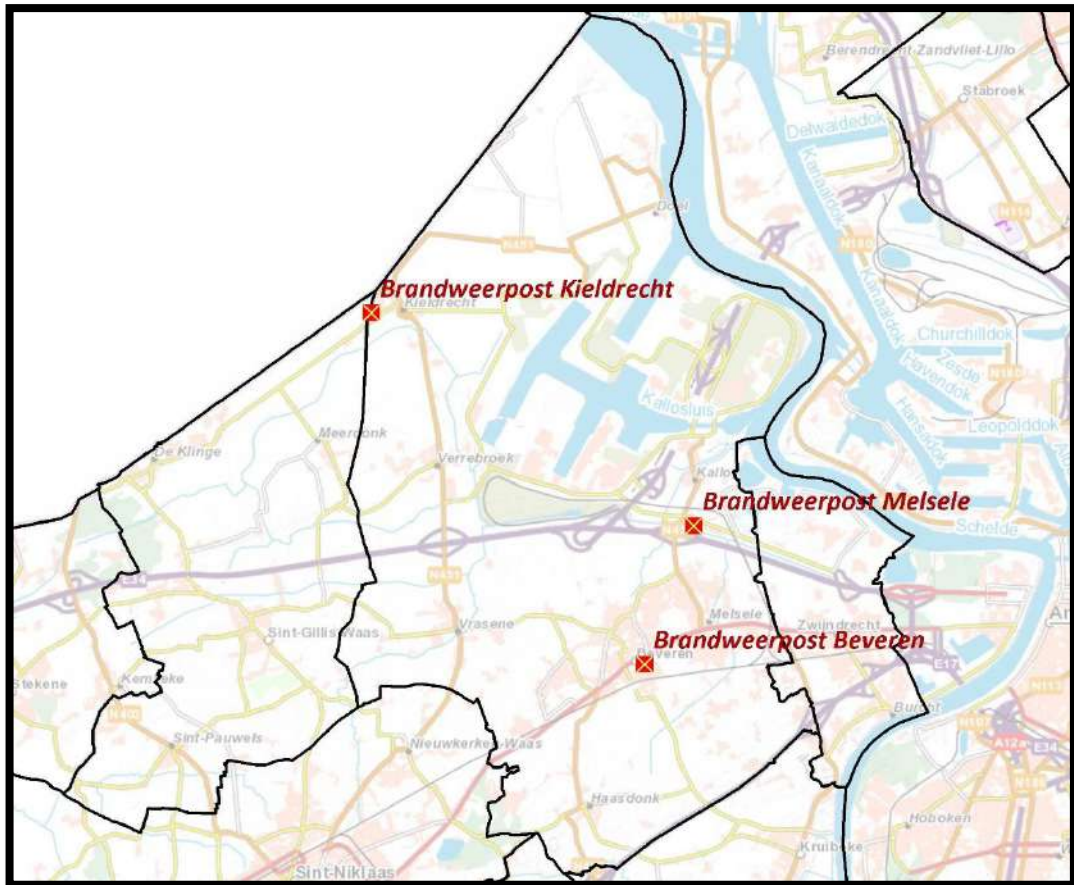
De invulling van de Texamsite wil een voorbeeld zijn voor het verhogen van ruimtelijke rendement en verdichting van deze plek als onderdeel van de dorpskern. De voorop gestelde woonontwikkeling kadert in de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, gelet op de aandacht die er is voor een mix van woningtypes, betaalbaar wonen en de visie om de plek door middel van trage wegen te verbinden met de aanpalende wijken. Zo kunnen er zachte verbindingen worden gerealiseerd tussen de Kouterstraat, Weverstraat en Molenstraat. Het realiseren van woningbouw kadert bovendien in de

herstelbeweging inzake woonaanbod voor Kieldrecht. De verdichting zal worden gerealiseerd door het bouwen van diverse geschakelde en gekoppelde woningtypes, bij voorkeur eengezinswoningen. Het is niet de bedoeling om sociale woningbouw te realiseren op deze locatie gelet op de aanwezige concentratie in de aanpalende straten. Daarenboven is er in de aangrenzende zone nog een niet bebouwd terrein in eigendom van de gewestelijke huisvestingsmaatschappij. Het creëren van een overaanbod is niet wenselijk om een aanzuigeffect binnen de gemeente te vermijden. Het realiseren van een kleinschalig huisvestingsproject met “bescheiden woningen” vanuit een overheidsinitiatief wordt wel ondersteund. Het streven naar een gemengde bestemming wordt aanvullend gerealiseerd door de inplanting van gemeenschapsvoorzieningen in de vorm van de brandweerkazerne.

Het realiseren op deze plek van wijkfuncties lijkt momenteel niet aan de orde. In het masterplan voor “binnengebied Kieldrecht Centrum” wordt ruimte voorzien voor een aantal noodzakelijke wijkfuncties. Het betreft hier ruimte voor sportaccommodatie zoals uitbreiding voor de bestaande clubs in functie van tennis en petanque, voorzien in een lokaal voor de fanfare, uitbreiding van het OC Ermenrike, uitbreiding van de school inclusief tekenacademie, voorzien in naschoolse opvang en kinderdagverblijf, uitbreiding jeugdcentrum, uitbreiding van wzc Vives (inclusief integratie bejaardenwoningen in functie van de uitbouw van een zorgcluster), mogelijks beperkt (sociaal) woonproject en tenslotte versterking van groen in de kern in combinatie met ontspanningsruimte en (beperkte) spelaccommodatie.

Woningbouw en voorzieningen lijken hier beter te verantwoorden. Er is bij een woonontwikkeling op de site daarbij beperkte nood aan bijkomende openbare ruimte gelet op de aanwezige voorzieningen in de aanpalende straten. De invulling kan het karakter hebben van een woonerf met een publiek domein eigen aan de woonontwikkeling. Wel worden aan wonen verwante functies toegelaten zodat bepaalde lokale kerngebonden functies kunnen worden opgenomen. Deze worden echter beperkt in oppervlakte en kunnen niet zonder de woonfunctie bestaan.

4.4 Motivatie vooruitgeschoven brandweerpost

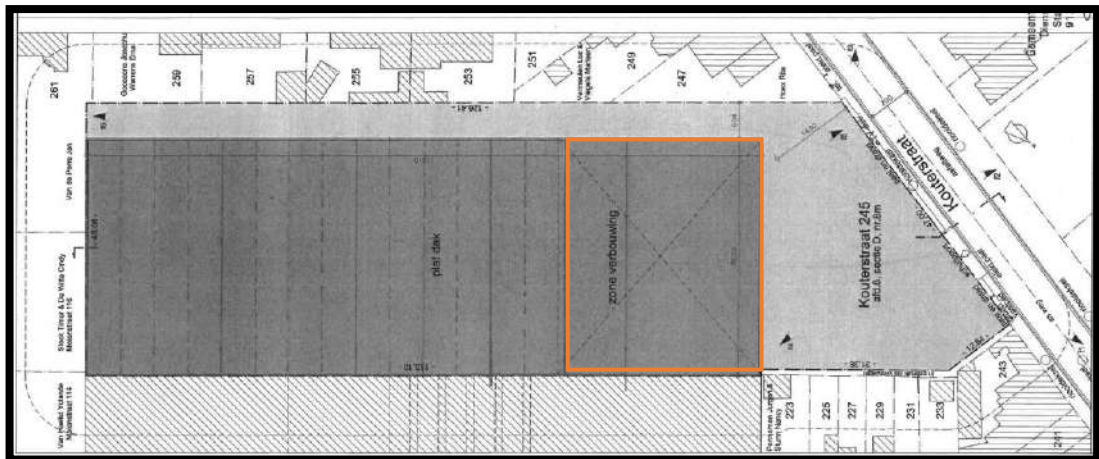


Figuur 9 Brandweerposten Beveren

Recent werd er in het industrieterrein van Melsele ter hoogte van een oprittencomplex aan de E34, een nieuwe 'hoofd-brandweerpost' in gebruik genomen. De voormalige kazerne in Beveren zelf wordt voornamelijk gebruikt door de brandweervrijwilligers.

Gezien de perifere locatie van Kieldrecht werd daar destijds een vooruitgeschoven post ingericht in een leegstaand magazijn van de gemeentediensten. Door de nabije ligging van een brandweerpost in Nieuw-Namen (Nederland) op minder dan 1 km, werd er beslist om beide posten samen te voegen in een grensoverschrijdende samenwerking en een nieuwe kazerne te realiseren. De keuze kwam daarbij op de vrijgekomen Texamsite die een betere ontsluiting biedt dan de voormalige locatie.

De concrete realisatie van de brandweerpost hield een verbouwing in van het voorste deel van de bestaande bedrijfsloods:



Figuur 10 inplantingsplan Brandweerpost met aanduiding te verbouwen zone

De bestaande loods is 40m breed en 113m lang. De breedte blijft behouden maar enkel de eerste 32,5m zijn aangewend voor de brandweerpost. Het overige deel wordt op termijn afgebroken.

Dit gebruik als brandweerpost is voorzien voor een periode van minimaal 30 jaar.

5 Milieu-effectenbespreking

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de mogelijke milieu-effecten zijn van het planvoornemen. Het is de bedoeling de mogelijke effecten te integreren in de verdere uitwerking van het RUP (Ruimtelijk uitvoeringsplan) zodat deze tot een minimum beperkt worden. Er is dus een voortdurende wisselwerking tussen de milieu-effectenbespreking, de visie en de doorvertaling naar grafisch plan en voorschriften.

Indien er zich uiteindelijk toch significante effecten zouden voordoen, dient er een plan-MER te worden opgemaakt. De betrokken instanties zullen dan toegevoegd worden aan het planteam.

5.2 Toepassingsgebied

'RUP's' vallen onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM (Decreet Algemeen Milieubeleid). Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

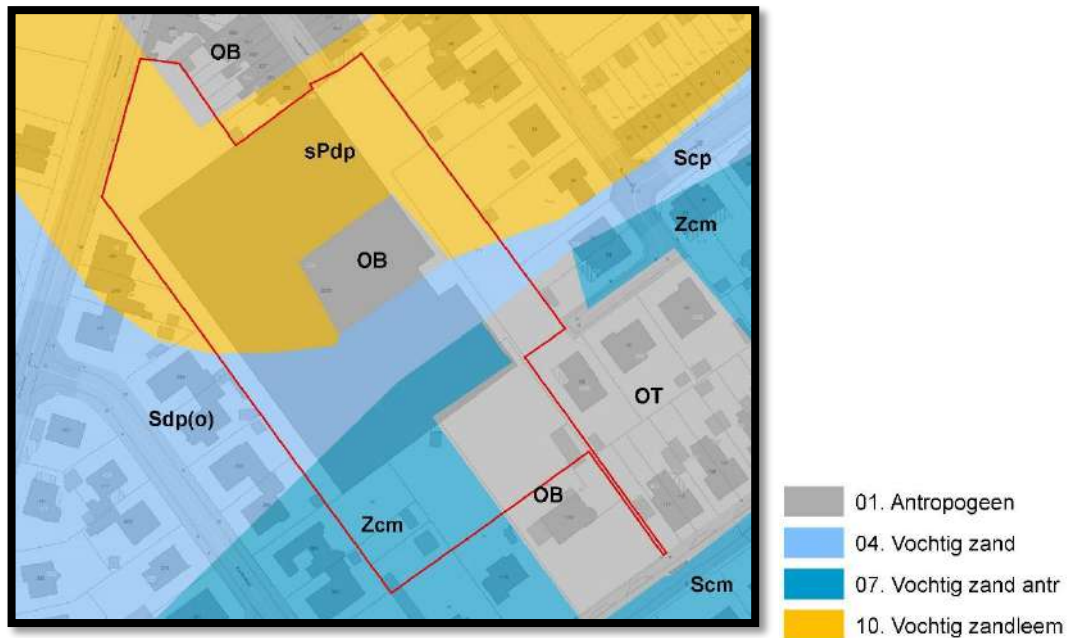
Het voorgenomen RUP 'Texamsite' bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en komt in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het plangebied bedraagt zo'n 1,5 ha waarvan er in eerste fase zo'n 0,9 ha zal worden ontwikkeld met woningbouw. In een maximaal scenario (25 wo/ha) gaat het om 23 woningen. Voor de kern Kieldrecht gaat het dus om een relatief kleine ontwikkeling en kan gesteld worden dat het om een klein gebied gaat op lokaal niveau.

De brandweerpost is een vooruitgeschoven post om het meer perifere Kieldrecht te kunnen bedienen. Er is een grensoverschrijdende samenwerking met de Nederlandse gemeente Hulst ('Nieuw-Namen', 953 inwoners), maar gezien het om een relatief klein gebied gaat met een klein aantal inwoners, kan een lokale schaal gemotiveerd worden.

5.3 Bodem en grondwater

5.3.1 Bodemkaart



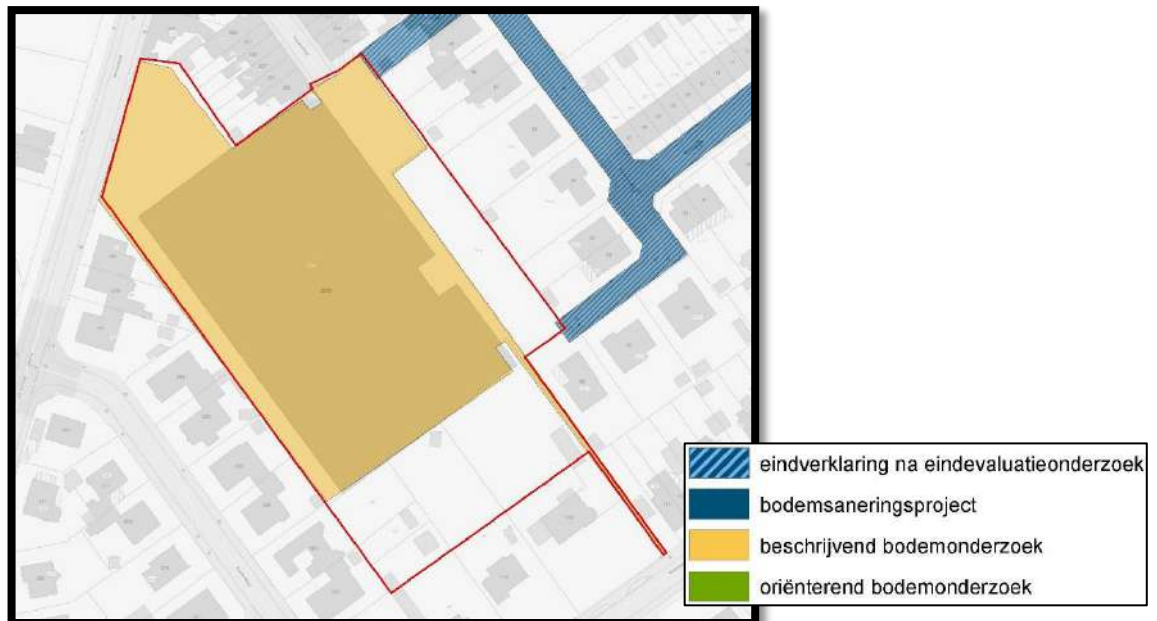
Figuur 11 Bodemkaart (bodemkaart Vlaanderen, 2001)

De bodem bestaat uit vochtig zand en zandleem. Delen zijn aangeduid als ‘antropogeen’ gezien hier gebouwd werd en de bodem reeds verstoord is. Dit is echter een onderschatting, gezien het overgrote deel van het plangebied inmiddels verhard is. Van het deel van het plangebied dat zal worden bebouwd, is de bodem reeds verstoord.

Een deel van de tuinzone in het zuiden van het plangebied heeft een zogenaamde ‘plaggenbodem’ (Zcm) die uiterst gevoelig is voor verstoring. Deze tuinzone is echter opgenomen voor een correctie van het gewestplan, in principe komen hier geen ontwikkelingen.

Er worden geen significante effecten verwacht wat betreft profielverstoring en verdichting van de bodem.

5.3.2 Bodemonderzoeken



Figuur 12 Bodemonderzoeken (OVAM, status 01-2018)

In het plangebied werd een beschrijvend onderzoek uitgevoerd in 2006 (dossiernummer 18546), de bedrijfsactiviteiten in het verleden hebben mogelijk verontreiniging veroorzaakt. De toekomstige invulling – wonen en een brandweerpost – geven niet onmiddellijk aanleiding tot bodemverontreiniging. De onderhoud van het wagenpark van de brandweer kan insjipelen van koolwaterstoffen met zich meebrengen, er dient echter te worden voldaan aan de VLAREM wetgeving ter zake. Significante effecten worden dan niet verwacht.

5.3.3 Erosie

Rekening houdend met de aard van de ingrepen (realisatie woonontwikkeling en brandweerpost) en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

5.4 Water

5.4.1 Grondwater

Grondwaterkwetsbaarheid

Het volledige plangebied heeft de quotering ‘zeer kwetsbaar’.

Infiltratiegevoeligheid



Figuur 13 infiltratiegevoeligheid (VMM)

Het zuidelijke deel van het plangebied is infiltratiegevoelig, in het noordelijke deel (waar in principe het grootste aandeel in de woonontwikkeling komt), kunnen bijkomende maatregelen naar buffering van hemelwater aangewezen zijn.

Verhandingen binnen het plangebied zijn bij voorkeur zoveel mogelijk waterdoorlatend.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

- **Type 1: zeer gevoelig.** Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 2: matig gevoelig.** Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.
- **Type 3: weinig gevoelig.** Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Het volledige plangebied heeft een 'type 1 – zeer gevoelig' inzake grondwaterstroming. Te grote ondergrondse constructies worden bij voorkeur vermeden.

Grondwaterwinning

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone grondwaterwinning.

Bespreking grondwater

Het plangebied heeft een zekere kwetsbaarheid voor grondwater. Door de voorziene ontwikkelingen is er sprake van een negatieve impact. Gezien de volumes beperkt blijven – de brandweerpost houdt

een inkrimping in van het bestaande volume en de woonontwikkeling gaat om (geclusterde) eengezinswoningen – wordt de impact niet als significant beschouwd.

5.4.2 Oppervlaktewater

Waterlopen

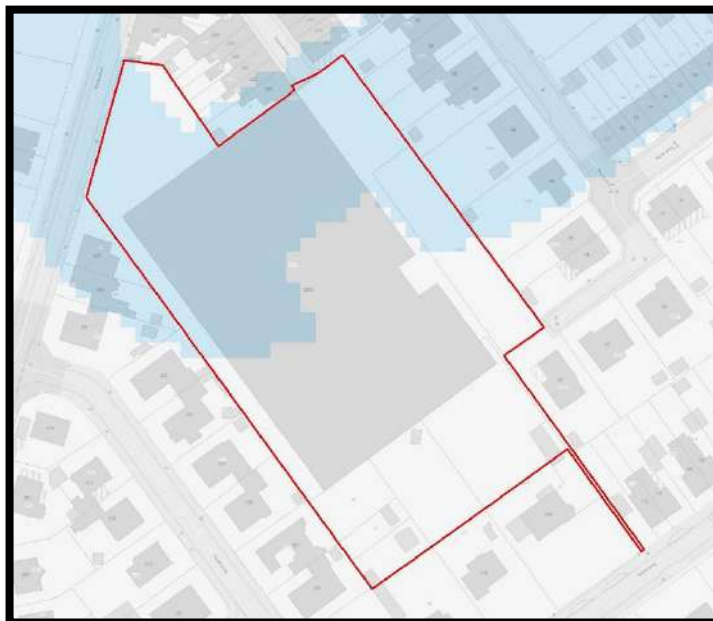
Er bevinden zich geen waterlopen in het plangebied of de onmiddellijke omgeving.

Stroomgebiedbeheerplan

Het plangebied is niet in een speerpunt- of aandachtsgebied gelegen, er zijn geen acties geformuleerd voor het plangebied.

Overstromingsgevoeligheid / signaalgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.



Figuur 14 Overstromingsgevoeligheid (VMM, 2014 - correctie 2017)

Het noordelijk deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Het gaat om het voorste deel van de bestaande loods waar de verbouwing voor de brandweerpost plaatsvond en waarbij er geen betekenisvolle ondergrondse volumes werden gerealiseerd. De parking voor de loods aan de Kouterstraat bestaat bij voorkeur uit een waterdoorlatende verharding (dit is in de huidige situatie reeds het geval, nl. betonstraatstenen met open voeg).

In het meer zuidelijke deel van het plangebied waar de woonontwikkeling plaatsvindt, zal de bestaande loods worden afgebroken en vervangen door woningbouw met eengezinswoningen. Het gaat dan om kleinere volumes met tuinruimte, waardoor het totale saldo aan verharding zal afnemen en er meer infiltratiemogelijkheden zullen ontstaan.

Bij het maximaal gebruik van waterdoorlatende verhardingen, het voorzien van een voldoende groenpercentage en het aanleggen van bufferbekkens (gezien de beperkte infiltratiegevoeligheid), wordt de waterhuishouding van het gebied verbeterd en is het effect eerder positief.

Door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt er aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², 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.

5.4.3 Afvalwater



Figuur 15 Zoneringsplan (VMM, status 01-2018)

Het volledige plangebied is opgenomen in het 'centraal gebied' van het zoneringsplan (er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering). De woningen en brandweerpost, vormen een bron van bijkomend afvalwater. Gezien de ligging centraal gebied is de impact echter niet significant.

5.5 Biodiversiteit

5.5.1 Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied, natuur- en bosreservaten

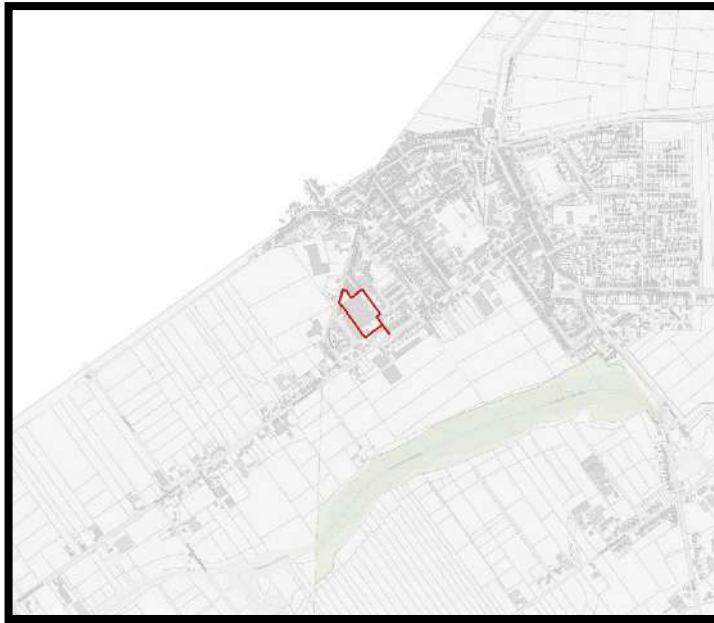


Figuur 16 vogelrichtlijngebieden (Informatie Vlaanderen)

Op 700 m bevindt zich het vogelrichtlijngebied 'Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Het plangebied bevindt zich in een bestaande kern en vormt geen corridor (bijv. waterlopen of groenstructuren) tussen de verschillende (deel)gebieden van het vogelrichtlijngebied. Er worden geen significante effecten op het vogelrichtlijngebied verwacht.

In het plangebied of de ruime omgeving bevindt zich geen habitatrictlijngebied.

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.



Figuur 17 Erkende natuureservaten (Informatie Vlaanderen)

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bosreservaten. Op ruim 700m bevindt zich het erkende natuureservaat 'Grote Geule'. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op het reservaat verwacht.

5.5.2 *Biotoopverlies / biotoopwijziging*

Het plan voorziet geen bijkomende bodemverstoring zoals verharding of vergraving en er wordt slechts beperkte opgaande vegetatie (haag) gerooid. Aanzienlijke effecten van biotoopverlies worden dan ook niet verwacht.

Biologische waarderingskaart

Het volledige plangebied is aangeduid als 'biologisch niet waardevol' en is niet gelegen in een faunistisch belangrijk gebied.

De impact van het inrichten van tuinruimten bij de woonontwikkeling wordt als positief voor de biodiversiteit gezien.

5.5.3 *Rust- en lichtverstoring*

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevol faunistisch gebied voorkomt, noch zones voorkomen gevoelig voor verstoring, noch trekroutes, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op rust- en lichtverstoring van fauna voorkomen.

5.5.4 *Versnippering en barrièrewerking*

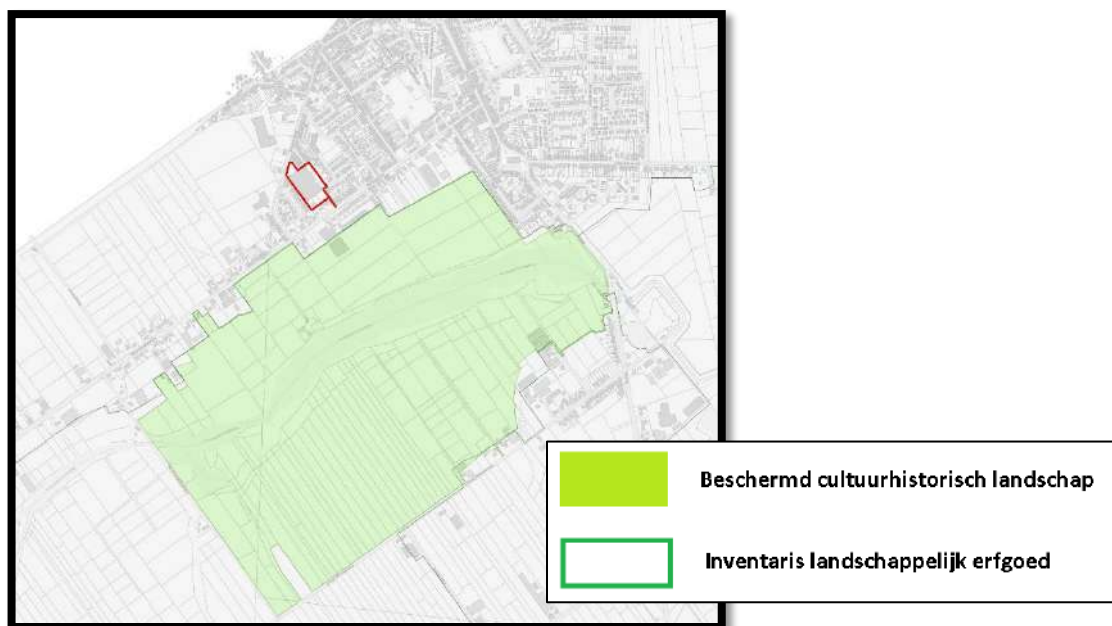
Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen bestaande en potentiële migratie/groencorridors/foerageerroutes voorkomen, geen groengebieden op bestemmingsplannen zijn aangeduid, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op versnippering en barrièrewerking voorkomen.

5.6 *Landschap, Bouwkundig erfgoed en Archeologie*

5.6.1 *Landschap*

De bestaande industriële loods en het verharde terrein van het plangebied, heeft een eerder negatieve visuele impact op de woonomgeving. Het verbouwen tot brandweerpost waarbij het grootste deel van de loods gefaseerd en mogelijks totaal wordt afgebroken, zorgt voor een vermindering van de schaalbreuk met de meer kleinschalige woontypologieën in de omgeving. Het vervangen van de afgebroken loods door woningbouw met groene (tuin)ruimte en een kwalitatief openbaar domein, zorgt voor een betere integratie van de site in het omliggende woonweefsel. De algemene impact op het landschap is eerder positief te beoordelen.

Beschermingen, inventarissen



Figuur 18 Inventaris landschappelijk erfgoed / Beschermd cultuurhistorische landschappen (Onroerend erfgoed, status 01-2018)

Ten zuiden van het plangebied is het beschermde cultuurhistorische landschap 'Kreek De Grote Geule fase 1' gelegen. De bescherming dateert uit 1978. Het gaat om de open ruimte ten zuiden van de kern, er is geen visuele link met het plangebied. De impact is neutraal.

Een ruimere zone ten zuiden is opgenomen als relict in de vastgestelde 'Inventaris van het Landschappelijke Erfgoed'. De impact is vergelijkbaar.

5.6.2 *Bouwkundig erfgoed*

In het plangebied of de onmiddellijke omgeving is er geen bouwkundig erfgoed aanwezig.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen waardevolle bouwkundig erfgoedelementen werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed optreden.

5.6.3 *Archeologie*

inventaris van vastgestelde archeologische zones.

Het plangebied ligt niet in een vastgestelde archeologische zone (status 01-2018).

Gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt

Het plangebied ligt niet in de gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt (status 01-2018).

Centraal archeologische inventaris

Binnen het plangebied zijn er geen vindplaatsen bekend (versie 2017).

Beschermde archeologische sites

Het plangebied ligt niet in een beschermde archeologische site (status 01-2018).

Bespreking

Het RUP vormt een kader voor beperkte verdichting en dus voor projecten waar vergravingen van de bodem kunnen voorkomen. Het risico bestaat dus steeds dat archeologisch erfgoed in de bodem verstoord wordt, hoewel kan gesteld worden dat de bodem in de meeste gevallen reeds sterk is aangetast door werken in het verleden. De aanwezigheid van dergelijk erfgoed kan niet met zekerheid vastgesteld of ingeschat worden, in principe dient hier steeds een vooronderzoek (boringen of proefsleuven) uitsluitend over te geven.

De aanwezigheid van een plaggenbodem in het zuiden van het plangebied heeft een hogere potentie op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed. Hier zijn echter geen ontwikkelingen gepland, de impact is dan ook neutraal.

Sinds 01/06/2016 is het onderdeel archeologie van het onroerend erfgoeddecreet van kracht. Sindsdien is het mogelijk dat bij een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning verplicht een bekrachtigde archeologienota moet worden toegevoegd. De vrijstelling van een archeologisch vooronderzoek bij aanvraag van de vergunning is afhankelijk van een aantal criteria en drempels en dient op projectniveau onderzocht te worden.

Gezien er voldoende juridische maatregelen zijn ten aanzien van archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.7 Mens-mobiliteit

Gemeentelijk mobiliteitsplan

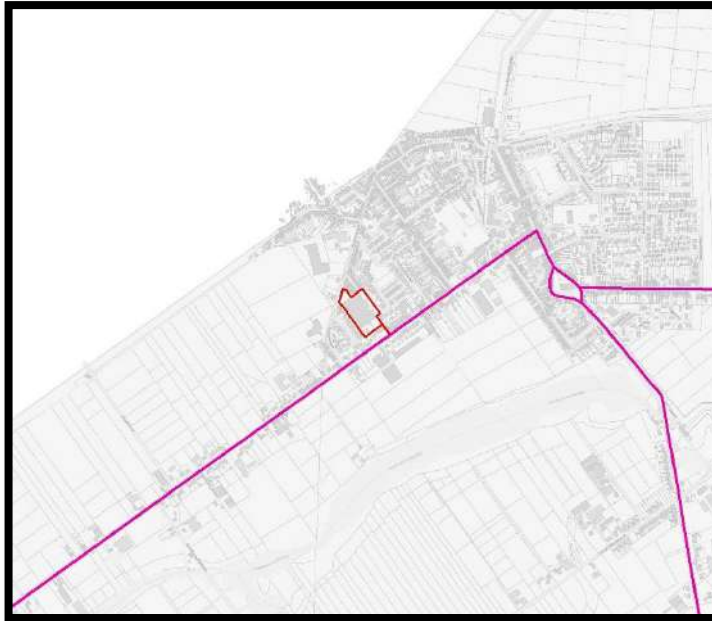
Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw mobiliteitsplan goedgekeurd.

De Molenstraat en Kouterstraat zijn opgenomen als een "lokale weg II" en hebben als hoofdfunctie verzamelen en ontsluiten op lokaal niveau.

Het nieuwe openbaar vervoersplan van De Lijn (na een evaluatie van de regio in 2013) plant een verbinding om de 30 minuten van Kieldrecht met Vrasene en daar en verbinding om de 30 minuten met Beveren.

Vervoersregioplannen zijn in opmaak die een verbetering gaan geven voor de ontsluiting van Kieldrecht zoals bus vanuit Nieuw Namen rechtstreeks naar Hulst en Antwerpen

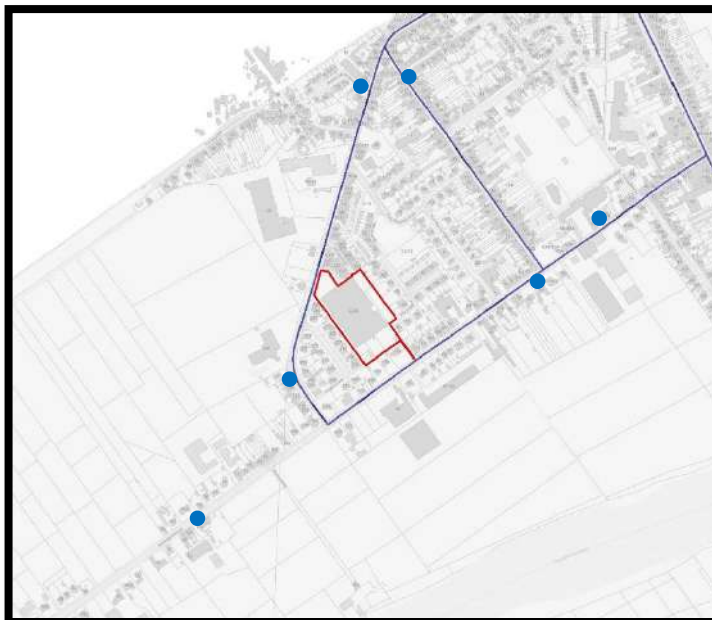
Provinciaal fietsrouteplan



Figuur 19: Provinciaal fietsrouteplan (status 01-2018)

De Molenstraat waar het plangebied via een (toekomstige) trage weg op aansluit, is geselecteerd als functionele fietsroute.

Openbaar vervoer



Figuur 20 Aanduiding plangebied binnen het busnetwerk (De Lijn, status 01-2018)

Het plangebied is goed ontsloten via het busvervoer, er bevinden zich verschillende bushaltes op wandelafstand. In haar vervoersplan 2021 maakte De Lijn bekend dat de busverbinding naar Antwerpen-LO (via Verrebroek – Vrasene – Beveren – Melsele – Zwijndrecht) om de 30' in de spits zal rijden. Dit is een verbetering t.o.v. de huidige situatie waar deze verbinding om het uur rijdt.

Bespreking mobiliteit



Figuur 21 wegenstructuur (NGI)

De ontsluiting van de site gebeurt via de Kouterstraat, deze is geselecteerd als een lokale weg II (verzamenen en ontsluiten). De Kouterstraat zelf sluit rechtstreeks aan op de N451, de belangrijkste verbindingsweg uit de omgeving die rechtstreeks aansluit op de E34.

Voor een kleinere lokale brandweerpost die snel moet kunnen interveniëren in de omgeving, lijkt de locatie een goede keuze. Door de occasionele aard van de activiteiten is de bijkomende belasting van het wegennet beperkt en is er geen aanzienlijk effect.

De 23 bijkomende woningen (maximaal scenario) zorgen voor een bijkomende verkeersgeneratie van 64 voertuigbewegingen per etmaal, waarvan 6 in de ochtendspits en 6 in de avondspits¹. De capaciteit van de Kouterstraat als ontsluitingsweg is 1000 voertuigbewegingen voor elke richting per etmaal. De bijkomende verkeersgeneratie wordt als niet significant beoordeeld.

Het plan voorziet 2 bijkomende trage wegen ontsluitingen hetgeen de 'doorwaadbaarheid' van het plangebied en de ruimere omgeving verhoogt en een meer duurzame mobiliteit in de kern stimuleert. De impact van dit aspect wordt positief beoordeeld.

5.8 Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

5.8.1 Ruimtelijke aspecten

De functie wijzigt van bedrijvigheid naar wonen en gemeenschapsvoorzieningen. Gezien de ligging in een kern te midden van woongebied, heeft de wijziging van functie geen negatieve impact. Het gebied wordt geordend in een bestemmingsplan en bijhorende voorschriften, die dienen te waken over de ruimtelijke kwaliteit en een goede integratie in de omgeving. Het planvoornemen zal eerder een positieve impact hebben op de ruimtelijke aspecten.

¹ berekening gebaseerd op 'Verplaatsingsgedrag Vlaanderen', 2008-2013 (departement MOW)

5.8.2 Hinder en gezondheid

De activiteiten die in het RUP mogelijk worden gemaakt – een beperkte woonontwikkeling en de realisatie van een brandweerpost – geven geen directe aanleiding tot problemen met gezondheid of hinder.

Er worden via het RUP geen activiteiten mogelijk gemaakt die significante luchtverontreiniging kunnen veroorzaken. De verkeersgeneratie is niet van dien aard dat er een overschrijding zou zijn van de geldende normen (NOX, fijn stof, SO₂,...).

5.8.3 RVR-toets

Op 26-01-2018 werd een online RVR toets uitgevoerd met kenmerk 'RVR-AV-0697' – zie bijlage. Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

5.9 Klimaat

Wateroverlast

Zie ook bespreking discipline 'water' in H5.4.

Er dient aandacht te zijn voor de infiltratie van hemelwater. De maatregelen dienen te worden ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, tevens geldt er de wetgeving ter zake. De verhardingsgraad van de volledige site zal afnemen, er wordt dan ook geen significant effect verwacht.

Ecosysteemdiensten

Zie ook bespreking discipline 'biodiversiteit' in H5.5.

De natuurwaarden in het plangebied zijn momenteel erg beperkt. De ontwikkeling van een woonomgeving zal de realisatie van tuinruimte en bijhorende beplanting met zich meebrengen. De (beperkte) 'vergroening' van de site heeft een positief effect op de ecosysteemdiensten, voornamelijk als er ook hoogstambomen worden aangeplant. Dit zorgt voor een betere waterretentie, beperking hitte-effect (opwarming van het oppervlak door overmatige verharding), verbetering van de luchtkwaliteit en natuurlijke waterzuivering. Tevens kan de tuinruimte gebruikt worden voor bijkomende lokale voedselproductie.

Broeikasgassen en duurzame energie

De bijkomende woningen en brandweerpost zorgen mogelijk voor de uitstoot van schadelijke emissies en het verbruik van (niet duurzame) energie. Dit negatieve effect op het klimaat kan worden verminderd door maatregelen op het vlak van inplanting (clusteren van woningen, oriëntatie), gebruik van duurzame materialen (recyclageproducten, herbruikbare producten, duurzaam te vervaardigen producten), het gebruik van hoogwaardige isolatie en gebruik van lokaal opgewekte hernieuwbare energie. Deze maatregelen kunnen (deels) verankerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Duurzame mobiliteit

Zie ook bespreking discipline 'mens-mobiliteit' in H5.7.

Het mogelijk maken van een woonontwikkeling binnen een kern die goed ontsloten is via openbaar vervoer en fietsroutes, stimuleert het gebruik van duurzame vormen van mobiliteit. Ook het ontsluiten van de site met verschillende trage wegen draagt hiertoe bij.

5.10 Conclusie van het onderzoek naar milieu-effecten

5.10.1 Leemten in de kennis

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet kan worden beoordeeld.

5.10.2 Grensoverschrijdende effecten

De ligging nabij de grens met Nederland zorgt voor grensoverschrijdende effecten.

De geplande brandweerpost functioneert grensoverschrijdend, er is een overeenkomst met de aangrenzende gemeente 'Nieuw-Namen' in Nederland. De impact hiervan wordt positief beoordeeld.

De bijkomende woningen leiden mogelijk tot meer verkeersdruk, het lijkt echter weinig waarschijnlijk dat dit effect grensoverschrijdend is. Het (mogelijke) effect wordt, gezien de beperkte schaal, niet als significant beoordeeld.

5.10.3 Conclusie

Er worden geen significante effecten verwacht op het milieu door de uitvoering van het planvoornemen, er dient geen plan-MER te worden opgemaakt.

6 Ruimtelijke visie en ontwerp

6.1 Visie

6.1.1 Algemene visie

De ligging van de voormalige bedrijfssite in een rustige woonomgeving, de smalle toegang via een dense woonstraat en de beperkte mogelijkheid tot buffering maken het aantrekken van nieuwe bedrijven hier moeilijk. Het heeft anderzijds weinig zin om de ruimte behoevende bouwaannemers Kegels (nu gekneld tussen Sportpleinstraat 61 en Kouterstraat 11-13+) en Santon (tussen Dorpsstraat 36 en achterontsluiting zijde kerkhof) samen met keukenaannemer Ter Doel (Dorpsstraat 124) te herlocaliseren naar de Texamsite, omdat ze daar evenveel hinder zouden veroorzaken als in de huidige situatie.

De bestaande en toenemende potentie tot tewerkstelling in de Waaslandhaven en de wens tot verdere ondersteuning van een zich ontwikkelend voorzieningen-apparaat, zorgen ervoor een wooninvulling hier meer opportuun is. Er is immers een groeiende woningbehoefte gelet op de verkeerscongestie in het havengebied en de positie waarin Kieldrecht zich ten opzichte van het havengebied in bevindt. Kieldrecht is bovendien gunstig gelegen ten aanzien van de milieu impact van de haven op zijn omgeving, gelet op de westelijke ligging en de overheersende windrichtingen waardoor er nauwelijks overlast is. Een woonontwikkeling zal zorgen voor de nodige sanering van de site, anderzijds blijven aan wonen verwante functies en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk.

De naburige haven met een capaciteit van 46.000 werkplaatsen zorgt voor de mogelijkheid om te wonen nabij de werkomgeving. Door de toenemende mogelijkheden van elektrische fietsen is een duurzaam woon-werk verkeer hier zeker van toepassing. Bovendien biedt een goed uitgerust weggennet de mogelijkheid om op korte termijn bijkomend collectief vervoer te organiseren, al dan niet met elektrische (pendel)bussen. Zie ook H3.4, principe 1.

Deze brownfieldontwikkeling² in het centrum van de kern Kieldrecht, krijgt een hoofdbestemming wonen. Dit past in de principes van het RSV en BRV die inbreidingsprojecten en het verhogen van het ruimtelijke rendement in de kernen vooropstellen. In het PRS wordt Kieldrecht aangeduid als hoofddorp, waar nieuwe woonontwikkelingen en bijhorende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd. Het GRS stelt woonontwikkelingen met een diverse typologie voorop, met aandacht voor het openbare domein en de sociale huisvesting. Het GRS stelt bovendien dat Kieldrecht een inhaalbeweging dient te maken inzake woonaanbod. Het realiseren van een vooruitgeschoven brandweerpost in een deel van het plangebied wordt gezien als een met wonen te verzoenen voorziening die thuishoort in een hoofddorp.

Gezien de fasering over een erg lange termijn (zie ook H 6.3 ontwerp onderzoek), past de woonontwikkeling in de lange termijn behoefte 2034 -2050 zoals deze momenteel ook bekeken wordt in het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren'.

² Brownfield herontwikkeling is een complex proces dat een multidisciplinaire en geïntegreerde aanpak vereist waarin verschillende aspecten zoals bodemsanering, ruimtelijke ordening, mobiliteit, ontsluiting, communicatie, financiering, e.d. exact op elkaar dienen afgestemd te worden. Hierbij dienen heel wat actoren betrokken te worden.

Met het herontwikkelen van dergelijke brownfields tot sociaal-maatschappelijk verantwoorde of economisch rendabele sites, profiteert de hele gemeenschap. De herontwikkeling van deze brownfields brengt extra jobs met zich mee, zorgt er soms voor dat een voorheen eerder sociaal verwaarloosde buurt terug nieuw leven wordt ingeblazen, verhoogt de sociale cohesie en zorgt voor extra lokale inkomsten.

6.1.2 Ontwikkeling van de site

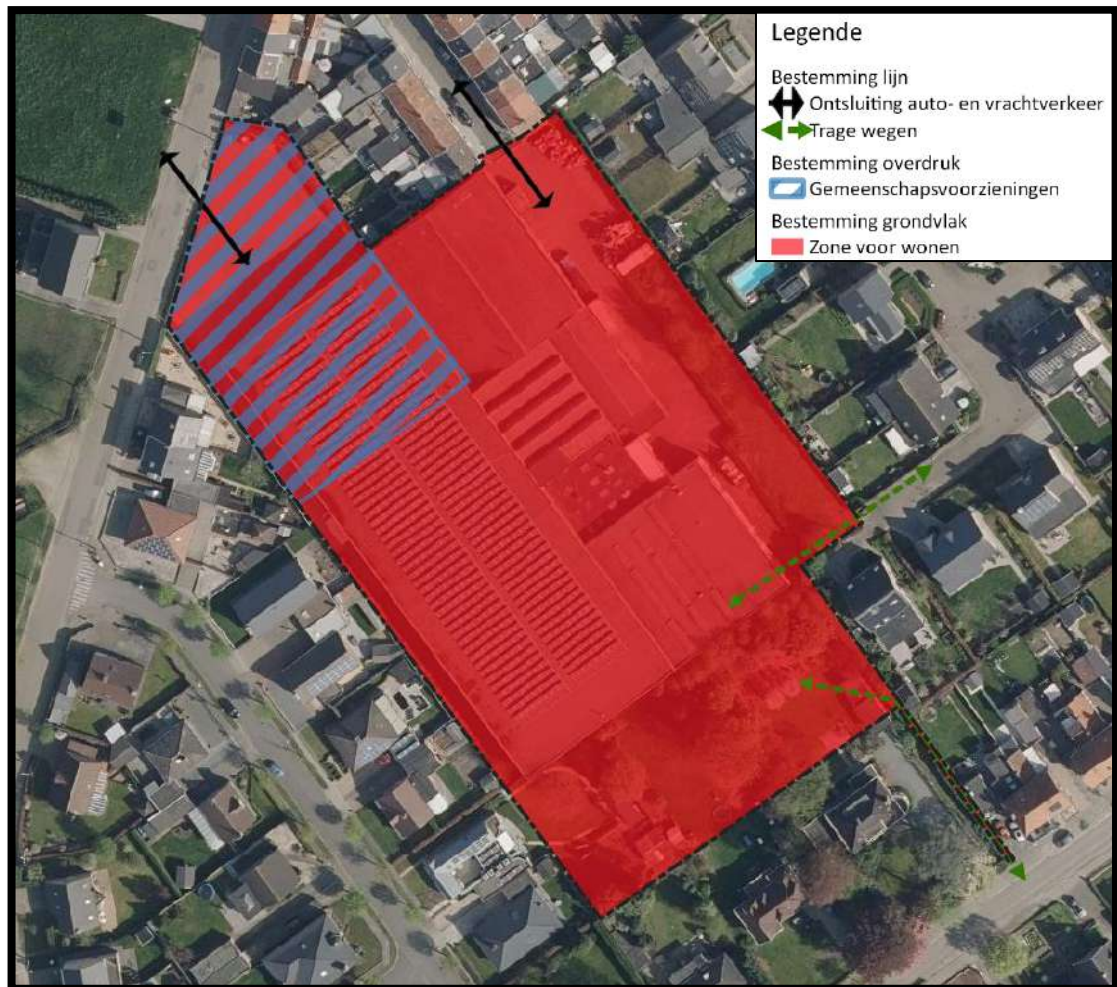
De site biedt de mogelijkheid om het omgevende woongebied verder met 'wonen' in te vullen. De woningtypologie uit de omgeving is hierin bepalend: de oostelijk gelegen insteekweg Kouterstraat 201-235 met gesloten bebouwing, de Weverstraat met halfopen en open bebouwing, de zuidelijk gelegen insteekweg Kouterstraat 251-279 met halfopen bebouwing. Aansluitend hiermee kunnen stroken gegroepede bebouwing worden gerealiseerd. Aan wonen verwante functies en voorzieningen kunnen worden meegenomen als nevenbestemming.

Het publiek domein ter hoogte van het plangebied werd verbreed, verwerving van de gronden is intussen gerealiseerd door de gemeente, waardoor het verblijfskarakter van de plek kan worden benadrukt. Er komt een voetgangersdoorsteek naar de Weverstraat, een verbinding voor autoverkeer is niet gewenst om doorrijdend verkeer te vermijden en een woonerf karakter te verzekeren. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor de inrichting van een kwalitatief en groen openbaar domein, wat een meerwaarde vormt voor de woonomgeving. Een voetgangersverbinding naar de Molenstraat is momenteel niet aanwezig en zal de beleefbaarheid van het gebied en de integratie in de omgeving verhogen.

Het voormalig bedrijfsgebouw van 1980 is deels ontwikkeld als brandweerkazerne voor een periode van minimum 30 jaar, via de Kouterstraat is een goede ontsluiting richting hoofdwegennet aanwezig. De noodzakelijke ruimte beperkt zich echter tot minder dan een derde (32,6m) van het 113,1 meter lange bedrijfsgebouw. De restruimte is ingericht als tijdelijk depot voor de technische dienst 'wegen en groenbeheer' voor de restperiode van erfpacht van de zonnepaneleninstallatie, welke vervalt in 2034. De realisatie van een nieuw gemeentedept is voorzien, wellicht in de komende legislatuur 2019-2025.

Het oudste deel van de loodsen langs de insteekweg Kouterstraat 201-235 wordt in het najaar van 2020 gesloopt om de verder oplopende leegstandbelasting te voorkomen én om de ontwikkeling van de 1ste fase van het gevraagde woongebied mogelijk te maken.

6.2 Structuurschets



Figuur 22 structuurschets

De volledige site krijgt een bestemming woongebied. Op de locatie waar de brandweerpost is voorzien, is er een overdruk gemeenschapsvoorzieningen. Gezien de mogelijkheid dat de kazerne op de langere termijn verdwijnt en hier ook woningen kunnen worden ontwikkeld, is een tijdelijke overdruk voorzien. De site ontsluit voor het autoverkeer langs de Kouterstraat in het noorden, verschillende trage wegen sluiten bijkomend aan op wegen in de omgeving. De trage weg naar de Molenstraat is in eigendom van de gemeente en werd door een beëdigd landmeter opgemeten met een breedte van 3m, dit werd aldus opgenomen in het grafische plan.

Er wordt bij voorkeur een mix aan woningtypologieën gerealiseerd met bijzondere aandacht voor starters, senioren en alleenstaanden. Een aantal ruimtelijke randvoorwaarden inzake kwalitatief wonen kunnen worden doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften.

6.3 Ontwerpend onderzoek

Om een zicht te krijgen op een mogelijke invulling van de site op de langere termijn (volledige woonontwikkeling), werden twee scenario's geschetst. Op een conceptueel niveau worden 2 'systemen' van ontwikkeling van naderbij onderzocht.

System 1 overlans



Volledig scenario overlans met overdruk loods

Fasering

1. **Bestaand:** Brandweer, technische dienst, carnaval | **ontwikkelcapaciteit:** 15 woningen
2. **Bestaand:** Brandweer + technische dienst | **ontwikkelcapaciteit:** 21 woningen
3. **Bestaand:** Brandweer | **ontwikkelcapaciteit:** 26 woningen
4. **Bestaand:** Nihil | **ontwikkelcapaciteit:** 35 woningen
5. Zonder WUG: minus 6 woningen



Scenario overlans zonder WUG

System 2 dwars



Volledig scenario dwars met overdruk loods

Fasering

1. **Bestaand:** Brandweer + technische dienst + carnaval | **ontwikkelcapaciteit:** 19 woningen
2. **Bestaand:** Brandweer + technische dienst | **ontwikkelcapaciteit:** 23 woningen
3. **Bestaand:** Brandweer | **ontwikkelcapaciteit:** 27 woningen
4. **Bestaand:** Nihil | **ontwikkelcapaciteit:** 36 woningen
5. Zonder WUG minus 7 woningen



Scenario dwars zonder WUG

6.4 Referentiebeelden



Figuur 23 Salaartsbos, Aalst

7 Bijlagen

7.1 Besluit RVR toets Departement Omgeving – Dienst Veiligheidsrapportering

DEPARTEMENT OMGEVING

**Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten**
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk RVR-AV-0697	bijlagen -
vragen naar/e-mail Leen Torfs leen.torfs@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 02 17	datum 1/02/2018

Betreft: Advies over het (gemeentelijk) RUP 'Texamsite' te Beveren (datum startnota februari 2018)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling. De dienst VR heeft deze adviesvraag ontvangen via de RVR-toets.

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

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

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

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

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

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.

In voorliggend RUP wordt enerzijds de inrichting van een tijdelijke brandweerpost en anderzijds een versterking van de kern onder de vorm van een woonontwikkeling anderzijds beoogd. Bij verdwijnen van de tijdelijke brandweerpost zal de woonontwikkeling worden uitgebreid.

De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' wel wordt vermeld op pg. 35 van de startnota onder de hoofding van §5.8.3 "RVR-toets", maar dat aan dit deel geen invulling is gegeven.

De dienst VR voert hieronder de toetsing uit.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de startnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de startnota in het plangebied wel een aandachtsgebied aanwezig is (gebied met woonfunctie);
- volgens de gegevens van de dienst VR het plangebied wel gelegen is binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting, met name de hogedrempel inrichting Inovyn Manufacturing Belgium (Scheldelaan 480 te 2040 Antwerpen),
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de ontwikkelingen, voorgesteld in voorliggende startnota, te verzoenen zijn met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden.

De dienst VR vraagt evenwel om het aspect externe veiligheid (bovenstaande toetsing) op te nemen in de documenten die bij het RUP worden opgemaakt.

Met vriendelijke groeten,

Tom De Saegher
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

Gemeenteraad

Besluit

GOEDGEKEURDZitting van 26 oktober 2021
Afdeling grondgebiedzaken - Dienst
stedenbouw

3	2021_GR_00291	Definitieve vaststelling RUP Texamsite te Kieldrecht - Goedkeuring
---	---------------	---

Samenstelling:

Aanwezig:

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

Verontschuldigd:

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

Motivering

Inhoudelijke toelichting

Het herwerkte voorontwerp van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Texamsite, omvattend toelichtingsnota, plannen bestaande en juridische toestand, grafisch plan, compensatieplan, stedenbouwkundige voorschriften) werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 23 februari 2021.

Er zijn 4 adviezen en 3 bezwaren ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat liep van 12 maart tot 11 mei 2021.

De Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening verleende op 24 juni 2021 volgend advies met algemene stemmen:

Gunstig advies onder volgende voorwaarden:

1. De GECORO is van oordeel dat de realisatie van de voetweg de privacy niet aantast. In heel de gemeente Beveren zijn er veel van dergelijke wegels die perfect bruikbaar zijn zonder hinder. Het staat de eigenaars vrij om hun eigen perceel af te sluiten;
2. Als GECORO zijn we overtuigd van het behoud van de weg. Ruimtelijk is het zeer zinvol om die te hebben. De voetwegel is er een van algemeen nut die heel belangrijk is;
3. Ruimtelijk is er reeds 3m en geen 1,5m;
4. Aandacht voor voldoende waterbuffering;
5. Niet-waterdoorlatende verharding tot een minimum beperken;

6. Bouwdiepte op verdieping aanpassen van maximaal 12 meter naar 13 meter (cfr. verordening) mét mogelijkheid tot stapelwonen.

Ter volledigheid, werd het in de marge van het openbaar onderzoek ingediende verzoekschrift voor het opheffen van de vermeende trage weg tussen de Texamsite en de Molenstraat door de gemeenteraad in zitting van 28 september 2021 geweigerd.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het bijgevoegde RUP Texamsite, bestaande uit een toelichtingsnota, een grafisch register m.b.t. planbaten en planschade, een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften definitief vast te stellen.

Juridische grond

Gelet op het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de Gecodificeerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid Afdeling 4, Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, art. 2.2.21 en de erop betrekking hebbende uitvoeringsbesluiten;

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 besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op de goedkeuring van de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (afgekort: BRV) door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018;

Gelet op het definitieve vaststelling van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan door de provincieraad op 10 december 2003, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 februari 2004 (BS 10 maart 2004);

Gelet op een eerste partiële herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan met een beleidskader voor windturbines, vastgelegd bij ministerieel besluit van 25 augustus 2009;

Gelet op een tweede partiële herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan met accenten op wonen en bedrijvigheid, vastgelegd bij ministerieel besluit van 18 juli 2012;

Gelet op het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (Deputatie 28 september 2006), inzonderheid de ontwikkelingsperspectieven voor Kieldrecht van het richtinggevend gedeelte;

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

Gelet op het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen, inzonderheid art. 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid art. 2 en 4;

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage 1 opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 (en latere wijzigingen) tot taanwijziging van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 29 juni 2020;

Advies

GECORO

Gunstig onder voorwaarden

VMM

Geen advies noodzakelijk

Departement Omgeving

Gunstig advies

De Vlaamse beleidskaders zoals vertaald in de omzendbrief RO 2017/01 verzetten zich niet principieel tegen de voorgestelde herontwikkeling van de Texamsite te Beveren. De toelichtingsnota omvat een verantwoording op basis van de mogelijkheden die het PRS Oost-Vlaanderen biedt voor verlaten bedrijfssites. Het komt het provinciebestuur Oost-Vlaanderen toe om na te gaan of deze randvoorwaarden voldoende zijn ingevuld, ook in relatie met de woonontwikkelingen die zij plant in het kleinstedelijk gebied. De afwijking op het GRS dient wel voldoende worden onderbouwd. Inhoudelijk stelt het departement Omgeving vragen of de invulling van deze verlaten site met woningen planologisch de meest wenselijke optie is. Een herontwikkeling naar woongebied maakt ons alleszins duidelijk dat de gemeente geen nood meer heeft aan lokale bedrijfsgronden in en rond de kern van Kieldrecht.

De Lijn

Gunstig advies

Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen

Gunstig onder voorwaarden

Het ontwerp gemeentelijk RUP 'Texam-site' te Beveren-Waas wordt gunstig geadviseerd mits de hierboven gevraagde motivatie in de toelichtingsnota wordt opgenomen om te voldoen aan het beleidskader uit het PRS.

Stemming op het besluit

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

Besluit

De Gemeenteraad beslist

Artikel 1

het aangepaste ontwerp van gemeentelijk RUP Texamsite te Kieldrecht, bestaande uit een toelichtingsnota, een grafisch register met betrekking tot planbaten en -schade, en een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften definitief vast te stellen.

Bijlagen

1. Plancompensaties voorlopige vaststelling_2021-01-22
2. Bestaande Juridische Toestand voorlopige vaststelling_2020-09-21
3. RVR_AV_0697_RUP_Texamsite_Beveren (Veiligheidsrapportering)
4. SCRI20038 bepaling geen plan-MER nodig.pdf
5. Bezwaarschrift Texamsite_ontvangen_mail_20210511.pdf
6. e_mail_FW_Openbaar_onderzoek_ve_GEM_RUP_Texamsite_Bezwaar_20210511.pdf
7. Advies_Provincie_ontvangen_20210511.pdf
8. Aanvullend bezwaar.pdf
9. Verzoekschrift ex art. 14 Gemeentewegendecreet.pdf
10. stuk 1 bij bezwaarschrift.pdf

11. stuk 1 bij verzoekschrift .pdf
12. stuk 2 bij verzoekschrift.pdf
13. stuk 3 bij verzoekschrift.pdf
14. Bezwaarschrift Texamsite.pdf
15. Procesnota_2021-09-28
16. Stedenbouwkundige Voorschriften Definitieve Versie_2021-09-28
17. Toelichtingsnota Definitieve versie_2021-09-28
18. Grafisch Plan_2021-09-27

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

Gemeente Beveren

BEKENDMAKING

Gemeentelijk RUP Texamsite te Beveren (Kieldrecht):
definitieve goedkeuring.

Bij besluit van 26 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Beveren het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Texamsite te Beveren (Kieldrecht), dat bestaat uit een procesnota, een plan met weergave van de bestaande en juridische toestand, een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register m.b.t. de planbaten en planschade en een toelichtingsnota met als afzonderlijke bijlagen de scopingsnota, 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).

(2548)

Bewindvoerders

Administrateurs

Betreuer

Friedensgericht des ersten Kantons Eupen - St. Vith

Bestellung eines Betreuers

Friedensgericht des ersten Kantons Eupen - St. Vith

Durch Beschluss vom 29. August 2022 hat die Friedensrichterin des ersten Kantons Eupen - St. Vith folgende Schutzmaßnahmen gemäß Artikel 492/1 des früheren Zivilgesetzbuches und/oder Artikel 499/7 des früheren Zivilgesetzbuches ausgesprochen.

Herr Benjamin VAN WAES, geboren in Brügge am 18. Mai 1952, wohnhaft in 4720 Kelmis, Stiefelstrasse 11 2.Et, zu schützende Person, ist unter die Schutzregelung der Vertretung gestellt worden.

Frau Vanessa VAN WAES, wohnhaft in 52068 Aachen, Freunder Weg 50, ist als Betreuer für das Vermögen der oben erwähnten geschützten Person bestellt worden.

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen personenbezogenen Daten dürfen nur genutzt werden, um Drittpersonen die Entscheidung zur Kenntnis zu bringen.

2022/130766

Friedensgericht des zweiten Kantons Eupen - St. Vith

Ersetzen des Betreuers

Friedensgericht des zweiten Kantons Eupen - St. Vith

Durch Beschluss vom 30. August 2022 hat die Friedensrichterin des zweiten Kantons Eupen - St. Vith gemäß Artikel 492/4 des früheren Zivilgesetzbuches die personen- und vermögensbezogenen Schutzmaßnahmen abgeändert betreffend:

Herr Skender HAJRIZI, geboren in Katundiri am 05. Juli 1957 4782 Sankt-Vith, Schönberg, K-F-Schinkel-Straße 2 0/2, unter die Schutzregelung der Vertretung gestellt durch Beschluss der Friedensrichterin des zweiten Kantons Eupen - St. Vith vom 25. Oktober 2021.

Gemäß Artikel 496/7 des Zivilgesetzbuches ist Frau Katharina SCHMITZ, Rechtsanwältin, mit Kanzlei in

4780 Sankt Vith, Zur Burg 8, durch Frau Laila JALAJEL, Rechtsanwältin mit Kanzlei in 4700 Eupen, Simarstraße 87, ersetzt worden.

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen personenbezogenen Daten dürfen nur genutzt werden, um Drittpersonen die Entscheidung zur Kenntnis zu bringen.

2022/130770

Justice de Paix du canton de Philippeville (siège de Couvin)

Désignation

Justice de Paix du canton de Philippeville (siège de Couvin).

Par ordonnance du 29 août 2022, le Juge de Paix du canton de Philippeville (siège de Couvin) a prononcé les mesures de protection suivantes, conformément à l'article 492/1 de l'ancien Code civil et/ou à l'article 499/7 de l'ancien Code civil.

Madame Jessica SADET, née à Charleroi le 1 février 1981, domiciliée à 5660 Couvin, Rue Culot-Haut, Peti. 24 et résidant rue des Glacières 53/11 à 6001 Marcinelle, personne protégée, a été placée sous un régime de représentation.

Maître Virginie BAKOLAS, dont le cabinet est établi 6000 Charleroi, Boulevard Joseph II 18, a été désignée en qualité d'administrateur des biens de la personne protégée susdite.

Les données à caractère personnel reprises dans cette publication ne peuvent être utilisées à d'autres fins que celle de porter la décision à la connaissance des personnes tierces.

2022/130805

Justice de paix du canton d'Arlon

Désignation

Par ordonnance du 30 août 2022, le juge de paix d'Arlon a prononcé les mesures de protection suivantes, conformément à l'article 492/1 du Code civil et/ou à l'article 499/7 du Code civil.

Madame Odette SONNET, inscrite au registre national sous le n° 26.08.10-154.51, domiciliée rue des Sorbiers, 41 à 6791 Aubange, Athus, a été placée sous un régime de représentation.

Monsieur Eddy MARTING, inscrit au registre national sous le n° 69.02.15-185.52, domicilié rue de la Promenade, 51 à 6791 Aubange, Athus, a été désigné en qualité d'administrateur des biens de la personne protégée susdite.

Les données à caractère personnel reprises dans cette publication ne peuvent être utilisées à d'autre fin que celle de porter la décision à la connaissance des personnes tierces.

2022/130794