

VLAAMSE REGERING



MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG, "SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE TERREINEN EN GEBOUWEN VOOR SPORT-, RECREATIE-, EN JEUGDACTIVITEITEN" GENAAMD, VAN DE GEMEENTE BEVEREN.

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, INNOVATIE, MEDIA EN RUIMTELIJKE  
ORDENING

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid de artikelen 14 en 15 tot 21, gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999;

Gelet op het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 19;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 november 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2003 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het bijzonder plan van aanleg "Sectoraal BPA zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten" genaamd van de gemeente Beveren, bestaande uit 19 plannen van de bestaande toestand, 19 bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, door de gemeenteraad definitief aangenomen bij beslissing van 26 november 2002;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 19 van voornoemd decreet gecoördineerd op 22 oktober 1996 voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Gelet op het advies van de commissie voor ruimtelijke ordening van de gemeente Beveren, gegeven op 4 november 2002;

Gelet op het advies van de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, gegeven op 13 februari 2003;

Overwegende dat het plangebied van het bijzonder plan van aanleg "sectoraal BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten" in het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren bestemd wordt als woongebied, agrarisch gebied, recreatiegebied, natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuureservaat, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, reservegebied voor bufferzone, gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO, woongebied met landelijk karakter, parkgebied, bosgebied; dat het bijzonder plan van aanleg de vaststelling inhoudt van daarvan afwijkende bestemmingen, met name "zone voor bebouwing", "zone voor actieve sport", "zone voor verharding", "buffer", "zone voor actieve watergebonden recreatie", "zone voor natuurontwikkeling met recreatief medegebruik", "zone voor watergebonden recreatie", "zone voor jeugdcentrum", "zone voor boomgaard", "tuinzone", "zone voor oefenpiste in open lucht", "zone voor paardensport in open lucht met landschappelijke inkleding", "zone voor parking en groenvoorziening", "bufferzone", "zone voor hondensport", "residentieel woongebied met tijdelijke bestemming in functie van toegankelijkheid en stapelruimte", "agrarisch gebied met tijdelijke bestemming voor voetbalveld", "zone voor tennisterreinen in open lucht", "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming bebouwing", "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming voetbalveld", "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming verharding", "zone voor woning", "zone voor voetbalveld", "parking met groeninkleding", "zone voor actieve sport in open lucht in functie van de schutterssport", "zone voor actieve sport in open lucht in functie van de vissersrecreatie", "zone voor actieve sport in open lucht", "zone voor jeugdactiviteiten in open lucht met landschappelijke inkleding", "zone voor gemeenschapsvoorziening", "zone voor actieve sport in open lucht met landschappelijke inkleding", "zone voor tennisterreinen in open lucht", "zone voor parking en groenvoorziening";

Overwegende dat artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals gewijzigd bij decreet van 18 mei 1999, stelt dat een bijzonder plan van aanleg kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de gemeenteraad van Beveren op 27 juni 2001 de beslissing nam tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan; dat hiermee formeel wordt voldaan aan de eerste voorwaarde;

Overwegende dat voor de planonderdelen van het voorliggende BPA, zoals blijkt uit de toelichting bij het plan, een ruimtelijke afweging gebeurde die strookt met de principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat daarmee voor de hierna goedgekeurde planonderdelen is voldaan aan de tweede voorwaarde voor de toepassing van artikel 14 van het decreet van 22 oktober 1996, zoals gewijzigd door het decreet van 18 mei 1999;

Overwegende dat in de memorie van toelichting in hoofdzaak principes van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de omzendbrieven RO 93/01, betreffende de bijzondere plannen van aanleg welke afwijkingen inhouden ten opzichte van de gewestplannen, en RO 98/05 over het sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten" worden aangehaald; dat globaal wordt voldaan aan de formele en inhoudelijke eisen van de omzendbrief;

Overwegende dat de deelplannen "manège De Winning" en "manège Impens" de bestending en beperkte uitbreiding tot doel hebben van bestaande manèges; dat de gemeente een zeer beknopte visie heeft ontwikkeld op de manèges in het zuidelijk landbouwgebied; dat het noodzakelijk is dat bij de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een dergelijk ruimtelijk beleid verder genuanceerd wordt uitgewerkt; dat beide manèges gelegen zijn in deelruimte 5 "land- en tuinbouwgebied (serres) in de zuidelijke helft van Beveren"; dat in deze deelruimte plaatselijke recreatieve terreinen volgens de gemeentelijke visie kunnen toegelaten worden indien ze goed kunnen geïntegreerd worden in de omgeving, en er geen nieuwe open ruimtegebieden worden aangesneden; dat beide manèges werden opgericht in een verlaten landbouwzetel, en hoofdzakelijk gebruik maken van de bestaande landbouwbedrijfsgebouwen die te beperkt zijn om een hedendaagse

landbouwactiviteit uit te oefenen; dat in beide deelplannen een degelijke landschappelijke inkleding wordt voorzien; dat bovendien de eventuele uitbreiding van gebouwen gepland wordt tussen bestaande gebouwen, zodat er geen sprake is van inname van open ruimte; dat deze deelplannen kunnen worden goedgekeurd omdat ze in de huidige omstandigheden ruimtelijk kunnen worden aanvaard; dat de goedkeuring van deze twee deelplannen niet mag worden gezien als een vrijgeleide om andere problematieken in de open ruimte zonder goed onderbouwde visie aan te pakken;

Overwegende dat de deelplannen "Turnzaal Hooghuisstraat Doel", "sportvelden Engelsesteenweg", "WSV De Noord" en "Prosperhaven", alle gelegen zijn in of nabij de Waaslandhaven; dat voor de toekomstige ontwikkeling van de haven de opmaak van een strategisch plan plaatsvindt; dat de problematiek van het voortbestaan en de leefbaarheid van Doel deel uitmaakt van de discussie in het strategisch plan; dat het in deze omstandigheden niet aanvaardbaar is dat de gemeente in een gemeentelijk plan geen rekening houdt met de opmaak van het strategisch plan; dat in de laatste gewestplanwijziging van het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren de bestemming van de terreinen in Doel werd gewijzigd naar 'zeehavengebied, type III'; dat deze gewestplanwijziging inmiddels werd geschorst door de Raad van State; dat het deelplan "Turnzaal Hooghuisstraat Doel" momenteel gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; dat de turnzaal hierin kan gehandhaafd blijven; dat het deelplan "WSV De noord" momenteel gelegen is in recreatiegebied; dat dit eveneens niet kan worden beschouwd als zonevreemd; dat het de bedoeling is om in het strategisch plan voor de Waaslandhaven een geïntegreerde oplossing te vinden voor al deze problematieken; dat deze vier deelplannen derhalve van goedkeuring worden onthouden;

Overwegende dat de deelplannen "Prosperhaven" en "WSV De Noord" beiden gelegen zijn in Habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied; dat om hier de bestemming van te kunnen wijzigen een passende beoordeling noodzakelijk is; dat de passende beoordeling geen deel uitmaakt van het dossier; dat deze gebieden vermoedelijk deel zullen uitmaken van een grote eenheid natuur die op Vlaams niveau zal worden afgebakend; dat dit betekent dat deze terreinen momenteel niet kunnen worden opgenomen in het sectoraal BPA; dat deze terreinen derhalve van goedkeuring worden onthouden;

Overwegende dat het deelplan "Kobekensvrienden" als bedoeling heeft het verdere gebruik van de weide als voetbalveld en van het clublokaal mogelijk te maken; dat de kleedcabines en kantine zijn gelegen in de tuinzone van een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling; dat voor de vergunningsplichtige functiewijziging en verbouwingswerken een proces verbaal werd opgesteld; dat in de gemeenteraadsbesluiten van voorlopige en definitieve aanvaarding van het BPA de bestaande verkaveling niet wordt vervangen door de voorschriften van dit BPA, waardoor deze geldig blijft; dat de clublokalen zelfs bij goedkeuring van dit plan niet-vergunbaar blijven; dat de verkavelingsvoorschriften de enige rechtsgrond blijven voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen; dat dit heeft als gevolg dat er voor de problematiek van deze club geen oplossing wordt geboden, gezien de clublokalen niet behouden kunnen blijven en er eveneens geen toegang tot het speelveld kan worden aangelegd; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat het deelplan "FC Poldervrienden" de tijdelijke bestemming van de voetbalclub tot doel heeft; dat deze voetbalclub gelegen is in agrarisch gebied en de toegangsweg zich bevindt in woongebied met landelijk karakter; dat in het voorliggende bestemmingsplan de Club wordt bestemd als "zone voor landbouw met tijdelijke bestemming voor voetbalveld"; dat de Bestendige Deputatie in haar advies terecht stelt dat het voorschrift uitgehouden is omdat het toelaat dat eens de landbouwbestemming gerealiseerd is, er nog opnieuw (door het afsluiten van een huurcontract) een voetbalveld kan aangelegd worden; dat aldus geen gedetailleerde bestemming (conform art 14) wordt afgedwongen en dat de bestemming van het BPA voor de betrokken percelen achteraf naar willekeur kan worden gewijzigd door de eigenaar al naargelang de verhuur van die percelen; dat deze wijzigingen in bestemming zich dan voltrekken buiten de wettelijke procedure tot herziening van het BPA; dat dit uit oogpunt van rechtszekerheid onaanvaardbaar is; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat het deelplan "15. FC Den Buiten" de bestemming tot doel heeft van een bestaand voetbalterrein; dat uit bijkomende informatie die het gemeentebestuur op 28 maart heeft overgemaakt, blijkt dat de voetbalploeg vermoedelijk een andere toegang zal gebruiken om het terrein te bereiken; dat, gezien het feit dat de globale ontsluiting en het gebruik van gebouwen uit de omgeving blijkbaar ter discussie staat, de gemeente verzocht heeft om dit deelplan niet goed te keuren; dat dit standpunt kan worden bijgetreden; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

Overwegende dat het deelplan "TC Beveren" de bestemming van de drie tennisvelden van TC Beveren tot doel heeft; dat deze gelegen zijn in het zuidwesten van de gemeente, midden in een bosgebied, niet aansluitend bij andere bebouwing; dat een groot deel van de oppervlakte verhard is ten behoeve van de aanleg van tennisvelden en de parking; dat de zone waar bebouwing mogelijk is, een groot deel van dit deelplan beslaat; dat de ruimtelijke impact van deze activiteit niet gering is, temeer daar het geïsoleerd gelegen is in bosgebied; dat de draagkracht van de omgeving vermoedelijk zal worden overschreden; dat om deze redenen de bestemmingswijziging naar recreatiegebied hier niet gewenst is; dat er bovendien in 1979 een PV omgemaakt werd voor de gebouwen die op het terrein staan; dat volgens de toelichting hiervoor zelfs een vonnis tot afbraak werd uitgesproken; dat voor alle verhardingen, de parking en de tennisterreinen geen stedenbouwkundige vergunningen zijn weergegeven; dat de gehele tennisclub vermoedelijk niet-vergund is; dat het oprichten van een tennisclub in bosgebied niet kan worden toegelaten; dat dit de draagkracht van de omgeving zal overschrijden; dat dit deelplan derhalve niet kan worden goedgekeurd;

#### B E S L U I T

Enig artikel: Het bijgaand bijzonder plan van aanleg "Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport- recreatie- en jeugdactiviteiten" genaamd, van de gemeente Beveren, bestaande uit 19 plannen van de bestaande toestand, 19 bestemmingsplannen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, wordt goedgekeurd met uitzondering van de blauw omrande delen.

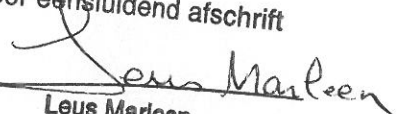
Brussel,

8 MEI 2003

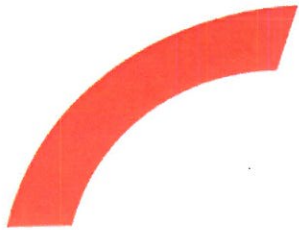
De Vlaams minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

  
Leus Marleen  
assistent

ORIGINEEL EXEMPLAAR



## SECTORAAL BPA VOOR ZONEVREEMDE TERREINEN EN GEBOUWEN VOOR SPORT - , RECREATIE - EN JEUGDACTIVITEITEN.

Studiebureau Belgroma  
Hanswijkvaart 51  
2800 Mechelen  
Tel: 015 451300  
Fax: 015 451310

Mechelen, 28 augustus 2002

 **Grontmij** Belgroma

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 25.6.2002

op bevel,

De Secretaris,

*J. Noppe*

Zegel van de gemeente



De Burgemeester,

*F. Smet*

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)  
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. *RP 2.27/46003/han*  
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

08 MEI 2002

08 MEI 2002

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 2/9. tot en met 1.10.2002

Namens het college,  
op bevel,

De Secretaris,

*J. Noppe*

Zegel van de gemeente



De Burgemeester,

*F. Smet*

uitgesloten delen

Voor eensluidend afschrift

*Leus Marleen*  
Leus Marleen  
assistent

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering van 26.11.2002

op bevel,

De Secretaris,

*J. Noppe*

Zegel van de gemeente

De Burgemeester,

*F. Smet*

Verantwoordelijke ruimtelijke planner  
*Karel Vanackere*  
Arch. Karel Vanackere

# 1 Turnzaal Hooghuisstraat Doel

## Memorie van Toelichting

### 1. Historiek

- Volgens het gewestplan van 1978 is deze turnzaal niet zonevreemd maar bestemd als woongebied. Volgens de tweede gewestplanwijziging (BVR.08/09/2000) wordt Doel ingekleurd als industriegebied.
- Daarom neemt de gemeente Beveren dit terrein op in het sectoraal BPA daar de turnzaal essentieel is voor de leefbaarheid van Doel tot en met 2007.

### 2. Juridische toestand

- Gewestplanbestemming: industriegebied
- Milieuvergunning voor het plaatsen van een bovengrondse mazouttank van 2000 liter: 46003/58/1/E/1 Klasse 3: G3MN
- Bouwvergunning DW/LDC/8-46.003-4007/1 voor het aanbouwen van een sanitaire cel aan het Ontmoetingscentrum 't Klooster: 28 maart 1994
- Bouwvergunning CV/BM/8/46003/3007 voor het bouwen van een overkapping van 75m<sup>2</sup> aan de speelplaats van de school: 5 april 1995

### 3. Terugkoppeling naar de ruimtelijke visie van deelruimte 1.

- Met zicht op een mogelijke schorsing door de Raad van State van de tweede gewestplanwijziging, in de loop van deze BPA-procedure wordt de turnzaal in de Hooghuisstraat opgenomen in dit sectoraal BPA. Momenteel is de turnzaal zonevreemd net als de rest van de bebouwing in Doel. In geval van schorsing, gaat het gewestplan van 1978 opnieuw van kracht waar de turnzaal gelegen is in het woongebied (niet zonevreemd).

- Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering dient de leefbaarheid van Doel ten minste tot 2007 behouden, waarbij functies zoals scholen, turnzalen, sportterreinen, horeca, et cetera essentieel zijn voor de leefbaarheid van het dorp.

### 4. Motivering voor het behoud

- De turnzaal is gevestigd in de bestaande schoolgebouwen die volledig vergund zijn en over voldoende en kwalitatieve infrastructuur beschikken.
- De bebouwing maakt deel uit van de compacte kern van Doel en maakt deel uit van het waardevol architecturaal patrimonium.
- De turnzaal vervult een belangrijke sociale taak voor het behoud van de leefbaarheid van Doel.
- De turnzaal wordt frequent gebruikt door de GBS Doel en KGB Doel.

### 5. Vertaling in het plan

- De zone wordt bestemd als zone voor bebouwing. Deze bebouwing heeft als hoofdfunctie de turnzaal maar kan daarnaast ook worden benut voor dorpsfeesten of bijeenkomsten. Het behoud van deze ruimte en functies is essentieel in functie van de leefbaarheid van Doel.
- Daar de leefbaarheid van Doel voorlopig tot en met 2007 wordt gegarandeerd worden geen nieuwe infrastructuren, uitbreidingen of voorzieningen van en in bestaande infrastructuren toegestaan. Enkel en alleen instandhoudingswerken van de bestaande gebouwen.





### 1. Turnzaal Hooghuisstraat Doel

- perceelsgrens
- ▭ bebouwing met privaat karakter
- ▨ bebouwing met openbaar karakter
- ▬▬▬▬ grens van het BPA

Kadastrale gegevens Turnzaal gemeenteschool

46006 BEVEREN-DOEL

Sectie: B

Perceelsnummer: 0652S

Oppervlakte: 1549 m<sup>2</sup>

Eigenaar(s): Domein van de gemeente Beveren  
Domein van de kerkfabriek

Figuur: KADSCAN (kadastrale toestand op  
1 januari 1998 -1999)

Schaal: 1/2000  
Kadastrale Ligging



**Belgroma** Sectoraal BPA voor  
zonevremde terreinen  
en gebouwen voor  
sport-, recreatie -  
en jeugdactiviteiten.



### 1. Turnzaal Hooghuisstraat Doel

- perceelsgrens
- ▭ bebouwing met privaat karakter
- ▨ bebouwing met openbaar karakter
- ▣ grens van het BPA
- ↑ aantal bouwlagen met zadeldak
- ▲ 2 aantal bouwlagen + één bouwlaag verwerkt in het dak
- ▨ verharding: asfalt
- T tuin
- boom
- haag
- muur
- P parking

Figuur: KADSCAN (kadastrale toestand op  
 1 januari 1998 -1999)

Schaal: 1/1000






Bestaande Toestand



**Belgroma** Sectoraal BPA voor  
 zonevrije terreinen  
 en gebouwen voor  
**sport-, recreatie-  
 en jeugdactiviteiten.**



### 1. Turnzaal Hooghuisstraat Doel

Milieuvergunning 46003/58/1/E/1  
 klasse 3i G3MN voor het plaatsen van een  
 bovengrondse mazouttank

-  perceelsgrens
-  bebouwing met privaat karakter
-  bebouwing met openbaar karakter
-  grens van het BPA
-  rooilijn 2.10.1880

-  1 bouwvergunning 94/1  
 van 28 maart 1994  
 aanbouwen van sanitaire cel  
 aan het ontmoetingscentrum  
 't Klooster
-  2 bouwvergunning 94/561  
 van 25 april 1995  
 overkapping van +/- 75m2  
 aan de speelplaats van de school

Figuur: KADSCAN (kadastrale toestand op  
 1 januari 1998 -1999)

Schaal: 1/1000  
 Juridische Toestand



 Belgroma Sectoraal BPA voor  
 zonevreemde terreinen  
 en gebouwen voor  
 sport-, recreatie -  
 en jeugdactiviteiten.



Foto 1




Foto 2



Foto 3

## 1. Turnzaal Hooghuisstraat Doel

Foto's

 **Belgroma**  
Rugbinoord  
Renaissance  
2000 Mechelen  
Tel. 0371 40 10 00  
Fax 0371 40 11 00

**Sectoraal BPA voor  
zonevreemde terreinen  
en gebouwen voor  
sport-, recreatie -  
en jeugdactiviteiten.**

## **Stedenbouwkundige voorschriften**

### **1. Zone voor bebouwing**

#### 1.1 Bestemmingomschrijving

Het betreft een zone voor nutsgebouwen, sanitair, kleedkamers, turnzaal, etc. horende bij de sport - en schoolactiviteiten. Enkel instandhoudingswerken en renovatie van de bebouwing in functie van de bestemming van de bestemming zijn toegelaten.

#### 1.2 Dimensionering qua terrein en bezetting

##### *Architecturaal voorkomen*

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.



### 1. Turnzaal Hooghuisstraat Doel

-  perceelsgrens
-  bebouwing met privaat karakter
-  bebouwing met openbaar karakter
-  grens van het BPA
-  zone voor bebouwing

 uitgekloken deel

FIGUUR: KADSCAN (kadastrale toestand op 1 januari 1998 -1999)

Schaal: 1/1000  
Bestemmingsplan



 Belgroma **Sectoraal BPA voor zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten.**

Regiohoofdpunt  
Rijksweg 10-11  
2000 Antwerpen  
Tel. (03) 222 40 30  
Fax. (03) 222 31 30