

GEMEENTE BEVEREN  
RUP PROSPERPOLDER  
VERORDENEND GRAFISCH PLAN



LEGENDE

- Art. 1 dorpshart
- Art. 1.1 verplichte rooilijn (overdruk)
- Art. 1.2 landschappelijke integratie (indicatief)
- Art. 1.3 waardevolle gebouwen (overdruk)
- Art. 2 zone voor openbaar domein
- Art. 3 zone voor jeugdcentrum
- Art. 3.1 constructies en verhardingen (overdruk)
- Art. 3.2 waardevolle gebouwen (overdruk)
- Art. 4 agrarisch gebied met bijkomende mogelijkheden voor hoevetoerisme
- Art. 4.1 waardevolle gebouwen (overdruk)
- Art. 5 zone voor bedrijvigheid
- Art. 6 Prosperhoeve
- Art. 6.1 waardevolle gebouwen (overdruk)
- Art. 6.2 nieuwe volumes (overdruk)
- Art. 7 agrarisch gebied
- Art. 7.1 te vrijwaren doorzicht (overdruk)
- Art. 7.2 hoeve met specifieke herbouwmogelijkheden (overdruk)
- Art. 7.3 landschappelijke parking (overdruk)
- Art. 7.4 boomgaard (overdruk)
- contour RUP
- ondergrond GRB dd.: 2020/09/14

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:  
- procesnota  
- toelichtingsnota  
- stedenbouwkundige voorschriften  
- verordenend grafisch plan

Oppervlakte RUP: 59ha 03a  
Algemene planid: RUP\_46003\_214\_00020\_00001  
Ondergrond: GRB, juni 2020  
Schaal: 1/1.0000

COLOFON

Atelier Romain  
Dendermondse steenweg 50  
9000 Gent  
info@atelierromain.be

Opdrachtgever: Gemeente Beveren

Burgemeester:  
Marc Van De Vijver

Ontwerper - Ruimtelijk Planner  
Arnout De Waele

Voorzitter gemeenteraad:  
Veerle Vincke

Algemeen Directeur:  
Jo Van Duyse

FORMELE PROCEDURE

Periode van eerste raadpleging (60 dagen) vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019  
Participatiemoment van 18 tot 22/02/2019  
Beslissing geen plan-MER nodig 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (16/04)  
Beslissing geen RvR (20/07/2020) op basis van toets 25/06/2020



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **18 februari 2019** tot en met **19 april 2019**.  
Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **18 maart 2019 tot en met 22 maart 2019**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 september 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **14 oktober 2022** tot en met **13 december 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 februari 2023**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

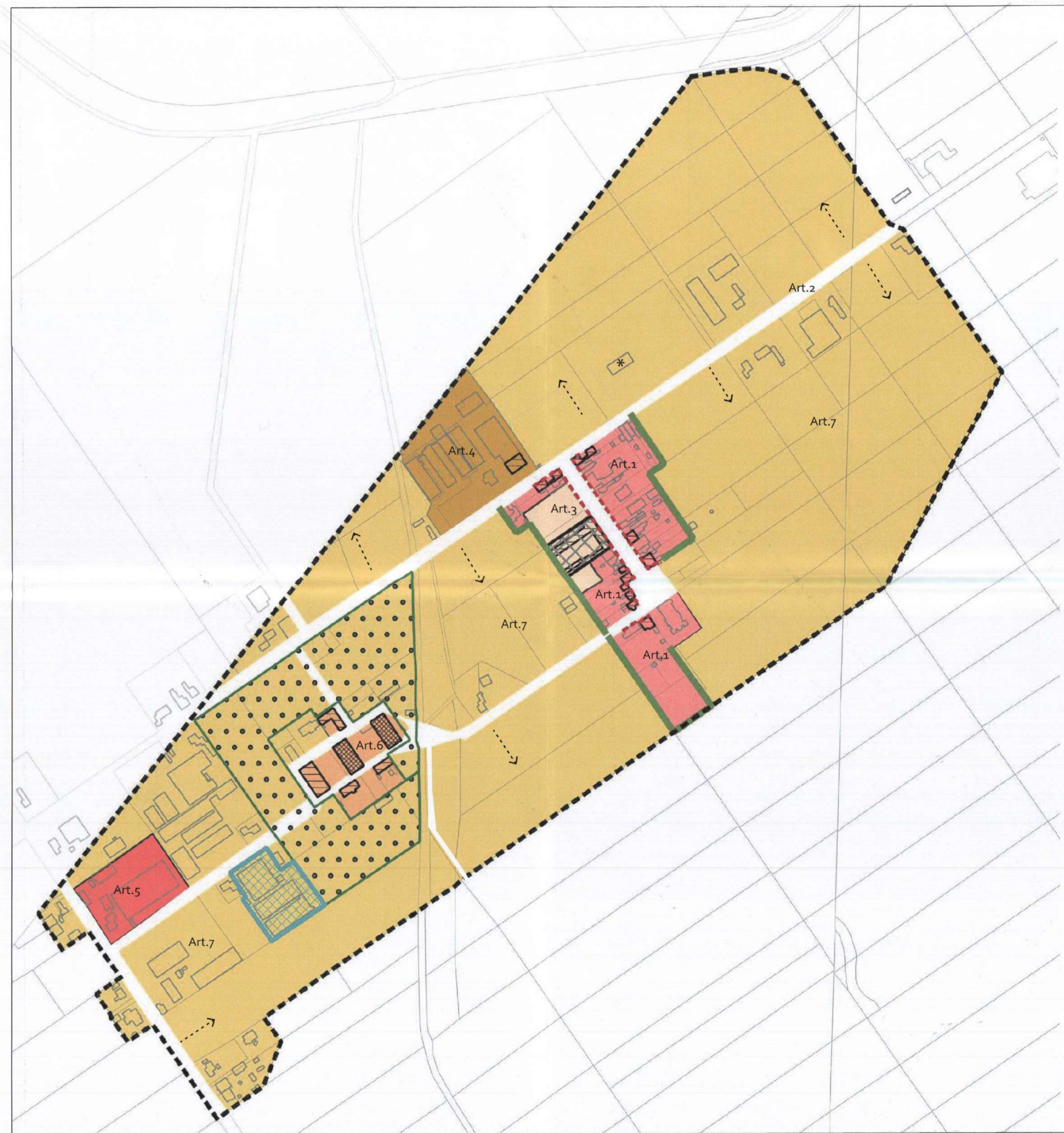


de voorzitter,

Veerle Vincke

VOOR ATELIER ROMAIN

ARNOUT DE WAELE, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER





# RUP Prosperpolder

stedenbouwkundige voorschriften

In opdracht van  
de gemeente Beveren



## COLOFON

### Opdracht

Opmaak van een gemeentelijk RUP Prosperpolder

### Opdrachtgever

Gemeente Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

### Contactpersoon

Ellen Van Stappen

### Datum en status

februari 2023

### Planteam

Marc Van De Vijver (Gemeente Beveren, Burgemeester)  
Boudewijn Vlegels (Gemeente Beveren, Schepen RO)  
Maarten Goris (MOW)  
Sigrid Fruytier (Havenbedrijf Antwerpen)  
Marjan Van Avermaet (Maatschappij Linker Scheldeoever)  
Wouter De Clerck (Gemeente Beveren, dienst stedenbouw)  
Sven Heyndrickx (Gemeente Beveren, dienst linkeroever)  
Arnout De Waele (Atelier Romain)

### Opdrachtnemer

Atelier Romain bvba  
Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
info@atelierromain.be  
www.atelierromain.be



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **18 februari 2019** tot en met **19 april 2019**.

Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **18 maart 2019** tot en met **22 maart 2019**.

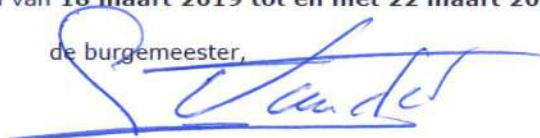
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



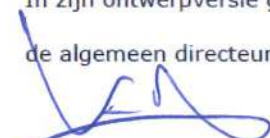
de burgemeester,



Marc Van de Vijver

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 september 2022**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



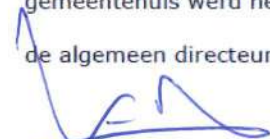
de voorzitter,



Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **14 oktober 2022** tot en met **13 december 2022**.

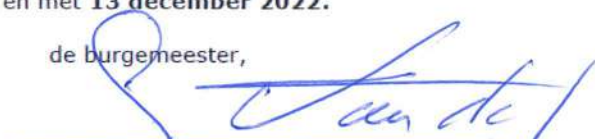
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



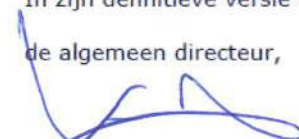
de burgemeester,



Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 februari 2023**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

VOOR ATELIER ROMAIN.



Arnout De Waele



# Inhoudstafel

<b>Art. 0</b>	<b>algemeen</b>
<b>Art. 1</b>	<b>dorpshart</b> verplichte rooilijn (overdruk) landschappelijke integratie (indicatief) waardevolle gebouwen (overdruk)
<b>Art. 2</b>	<b>zone voor openbaar domein</b>
<b>Art. 3</b>	<b>zone voor jeugdcentrum</b> constructies en verhardingen (overdruk) waardevolle gebouwen (overdruk)
<b>Art. 4</b>	<b>agrarisch gebied met bijkomende mogelijkheden voor hoevetoerisme</b> waardevolle gebouwen (overdruk)
<b>Art. 5</b>	<b>zone voor bedrijvigheid</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Prosperhoeve</b> waardevolle gebouwen (overdruk) nieuwe volumes (overdruk)
<b>Art. 7</b>	<b>agrarisch gebied</b> te vrijwaren doorzicht (overdruk) hoeve met specifieke herbouwmogelijkheden (overdruk) onthaalparking (overdruk) boomgaard (overdruk)




	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ART.0	ALGEMENE BEPALINGEN	
	<p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.</p> <p>Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linker kolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.</p>	
§1.	<p><b>Grens van het ruimtelijke uitvoeringsplan</b></p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied van de gemeente Beveren aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.</p>	
§2.	<p><b>Geldigheid van de algemene bepalingen</b></p> <p>De algemene bepalingen zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>	
§3.	<p><b>Aandacht voor beeldkwaliteit en integratie in de omgeving</b></p> <p>Elke ingreep waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, dient te gebeuren met aandacht voor de beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving. Doel is het waarborgen van een samenhangend geheel dat de kwaliteit en de identiteit van de gevels ten aanzien van het omliggende landschap en het publieke domein versterkt. Hierbij worden minimum volgende criteria getoetst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorm en volume,</li> <li>- Kleur en type materiaalgebruik,</li> <li>- Integratie in het landschap en t.o.v. kleine landschapselementen.</li> </ul>	<p><i>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of voldaan wordt aan de vereiste beeldkwaliteit en de integratie in de omgeving.</i></p>



<p>§4.</p>	<p><b>Overgangsbepalingen: bestaande zone-eigen gebouwen en constructies</b></p> <p>Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies, die qua inrichting niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie-, en instandhoudingswerken uitgevoerd worden.</p> <p>Een uitbreiding kan enkel gebeuren conform de inrichtingsvoorschriften van dit RUP.</p> <p>Bij herbouw of nieuwbouw van een (deel van een) hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of constructie, moet de nieuwe bebouwing of constructie beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De noodzakelijke handelingen in functie van veiligheid en milieuaspecten zijn steeds toegelaten voor de bestaande situatie.</p>	<p><i>Deze overgangsbepalingen gelden enkel voor <b>zone-eigen</b> (delen van) gebouwen en constructies die niet aan de inrichtingsvoorschriften van dit RUP voldoen (vb. de bouwhoogte), maar dus wel binnen de correcte bestemmingszone zijn gelegen.</i></p> <p><i>De 'inrichting' dient getoetst te worden aan de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone.</i></p> <p><i>Voor <b>zonevreemde</b> gebouwen en constructies (of de zonevreemde delen van gebouwen of constructies) gelden ten allen tijde de basisrechten die in de CODEX Ruimtelijke Ordening zijn voorzien voor zonevreemde constructies, en dit ongeacht wat dit RUP voorschrijft: zie Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, Hoofdstuk IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, afdeling 2: basisrechten voor zonevreemde constructies</i></p>
<p>§5.</p>	<p><b>Overgangsbepalingen: functies</b></p> <p>De bestaande vergunde of vergund geachte functies kunnen behouden blijven.</p> <p>Nieuwe functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>	<p><i>Deze overgangsbepalingen gelden zowel voor zone-eigen als voor zonevreemde gebouwen en constructies</i></p>
<p>§6.</p>	<p><b>Werken van algemeen belang</b></p> <p>Werken van algemeen belang worden overal binnen het plangebied toegestaan. De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen worden aangetoond en moet verantwoord worden bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>De inplanting, het uitzicht en desbetreffende het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van betreffende zone niet (ver)hinderen.</p>	



§7.	<p><b>Fiets- en wandelvoorzieningen</b></p> <p>De aanleg van wandelpaden, rustplekken en fietsvoorzieningen is toegelaten in het volledige plangebied, voor zover rekening wordt gehouden met een goede inpassing in de omgeving, de aanwezige groeninfrastructuur en integrale toegankelijkheid.</p>	<p><i>Integrale toegankelijkheid betekent 'toegankelijkheid voor iedereen'. Zo kan iedereen zich zelfstandig, veilig en comfortabel in zijn of haar leefomgeving bewegen. De doelgroep is daarbij niet alleen personen met een beperking, maar ook oudere mensen, mensen met een tijdelijke beperking of ouders met een kinderwagen.</i></p>
-----	---	--

ART.1	ZONE VOOR DORPSHART	
	<b>Bestemming</b>	<i>Bestemmingscategorie wonen</i>
§1.	<p>Het gebied is bestemd voor wonen met nevenfuncties.</p> <p>Binnen bestaande vergunde of vergund geachte, niet verkrotte gebouwen die gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg kunnen volgende nevenfuncties toegelaten worden, indien het gebouw hiervoor bouwfysisch geschikt is en voor zover inpasbaar in de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonondersteunende functies</li> <li>- Toeristische logies</li> <li>- Reca: restaurant, café en/of cafetaria</li> <li>- Gemeenschapsvoorzieningen op schaal van het gehucht</li> <li>- Opslag van goederen en/of materiaal</li> </ul> <p>Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten.</p>	<p>Bestaande, vergund geachte bebouwing, functies en inrichtingen kunnen behouden blijven.</p> <p>Een gebouw of gebouwencomplex is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw of gebouwencomplex uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen</p> <p>Woonondersteunende functies en activiteiten op niveau van het gehucht zijnde kleinschalige (hobby)land- en tuinbouw, detailhandel, ambacht, bedrijvigheid, diensten- en kantoorfuncties.</p> <p>Met toeristische logies wordt bedoeld: elke exploitatie die aan één of meerdere toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet onder de categorie "gastenkamerexploitatie".</p>




		Met gemeenschapsvoorzieningen op schaal van het gehucht wordt bedoeld: een buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, ...
	<b>Inrichting</b>	
§2.	<p><b>Woningtypologie</b></p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eengezinswoningen in open, halfopen en/of gesloten bebouwing.</li> </ul> <p>Het aantal wooneenheden kan niet toenemen ten opzichte van het bestaande, vergunde (of vergund geachte) aantal.</p> <p>Opsplitsen van woningen en kavels is niet toegestaan.</p>	<p><i>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</i></p> <p><i>Het tijdelijk opsplitsen van een woning i.f.v. zorgwonen blijft mogelijk, zoals is geregeld door de wetgeving terzake</i></p>
§3.	<p><b>Nevenfuncties</b></p> <p>Bovenop de woonbestemming van het gebied zijn er tevens een aantal nevenfuncties toelaten binnen de bestaande, vergunde (of vergund geachte) bebouwing onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonondersteunende functies, toeristische logies en reca kunnen niet afzonderlijk worden voorzien. Hier dient steeds een woonfunctie aan gekoppeld te zijn.</li> <li>- De inrichting van een cafetaria, taverne of restaurant vormen één geheel met een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>, dit exclusief keuken en sanitair.</li> <li>- Woonondersteunende nevenfuncties zijn beperkt tot 100m<sup>2</sup></li> <li>- Opslag van goederen en/of materiaal is enkel binnen de bestaande bebouwing toegelaten. Buitenopslag wordt niet toegelaten.</li> <li>- De inrichting van tijdelijke verblijfsaccomodatie is toegelaten met een maximum van 8 tijdelijke verblijfgelegenheden met een maximum van 20 bedden.</li> </ul>	<p><i>Met de koppeling van nevenfuncties met de woonfunctie wordt bedoeld dat de nevenfuncties voorzien worden op dezelfde kavel als waar de woonfunctie is voorzien.</i></p> <p><i>Er kan slechts één ruimte hiertoe voorzien worden waarbinnen de diverse functies worden gecombineerd. Hotelfunctie wordt uitgesloten.</i></p>




<p>§4.</p>	<p><b>Bestaande bebouwing</b></p> <p>Voor de bestaande gebouwen worden volgende ingrepen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- onderhouds- en instandhoudingswerken,</li> <li>- verbouwen,</li> <li>- herbouwen op dezelfde plaats en met behoud van vormkenmerken</li> <li>- uitbreiden van de bestaande woning mits volgende beperkingen in acht worden genomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het totale bruto-volume blijft beperkt tot maximaal 1000 m<sup>3</sup>.</li> <li>• De woning kan enkel van locatie veranderen ten gevolge van rooilijn of voorbouwlijn of in het kader van een goede plaatselijke ordening of verkeersveiligheid. Dit dient in de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd.</li> <li>• Indien het bestaande volume groter is dan 1000 m<sup>3</sup>, mag de woning binnen bestaand volume onderhouden en verbouwd worden. Uitbreiding van het volume is dan niet toegestaan, tenzij om technische verbeteringen uit te voeren.</li> </ul> </li> </ul>	<p><i>Onder vormkenmerken wordt begrepen: aantal bouwlagen, inplanting, oriëntatie, dakvorm en gevelmaterialen</i></p> <p><i>Het kleinschalig karakter van de woningen in Prosperpolder is typerend voor het gehucht en verwijst naar hun bescheiden oorsprong als landarbeiderswoningen.</i></p> <p><i>Technische verbeteringen: bijvoorbeeld gevelisolatie, ...</i></p>
<p>§5.</p>	<p><b>Inplanting t.o.v. de rooilijn (overdruk): - - - -</b></p> <p>Er is een verplichte voorbouwlijn vastgelegd op het grafisch plan.</p> <p>Gebouwen die vandaag op de voorbouwlijn zijn opgericht moeten deze inplanting in de toekomst bij eventuele verbouwing of herbouw ook respecteren.</p> <p>Bij nieuwbouw en herbouw van dieper gelegen volumes dient:</p>	<p><i>Voor het beschermde dorpsgezicht van Prosperpolder werd ook een erfgoedbeheersplan opgemaakt. Dit is terug te vinden via:</i></p> <p><a href="https://plannen.onroerenderfgoed.be/plannen/777">https://plannen.onroerenderfgoed.be/plannen/777</a></p>




	<ul style="list-style-type: none"> <li>- of deze voorbouwlijn verplicht gevolgd te worden door de voorgevel op deze voorbouwlijn te voorzien;</li> <li>- of de diepere inplanting te behouden en de voorbouwlijn te accentueren door groen of een bakstenen muurtje.</li> </ul>	
§6.	<p><b>Bouwhoogte</b></p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen.</p>	<p><i>Een bouwlaag is het bovengronds horizontaal gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloerniveaus. Het dakvolume wordt niet meegerekend als een bouwlaag. Het aantal bouwlagen wordt gemeten vanaf het straatniveau ter hoogte van het perceel.</i></p> <p><i>Ter indicatie: bij nieuwbouw, herbouw of verbouwingen moet de nokhoogte lager blijven dan de nokhoogte van de pastorie of het schoolgebouw.</i></p>
§7.	<p><b>Dakvorm</b></p> <p>Binnen deze zone is het gebruik van hellende daken verplicht, behalve voor ondergeschikte nevenvolumes die aan het straatzicht zijn onttrokken.</p> <p>Teruggetrokken dakverdiepingen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Zowel een schilddak, een mansardedak als een zadeldak zijn mogelijkheden.</i></p>
§8.	<p><b>Inplanting t.o.v. de zijperceelsgrenzen</b></p> <p>De inplanting t.o.v. de zijperceelsgrenzen is vrij. In geval van herbouw dicht bij de zijkavelgrens dan oorspronkelijk vergunde constructie is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.</p>	
§9.	<p><b>Aansluiting met aanpalende gebouwen</b></p> <p>Aansluitingen met bestaande, aanpalende gebouwen dienen op een passende en esthetische manier te gebeuren. Deze aansluitingen dienen een harmonieus en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.</p>	


	<p>Eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van lager bouwen en/of het afbouwen, dienen afgewerkt te worden in volwaardig gevelmateriaal als de overige gevels. Een afwerking als wachtgevel kan enkel indien tegenbouw gegarandeerd is, er geen hinder is voor aanpalenden en er een motivatienota wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.</p>	<p><i>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt als de overige gevels.</i></p> <p><i>Geen hinder: een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar is noodzakelijk.</i></p>
§10.	<p><b>Materiaalgebruik</b></p> <p>Minstens de straatgevel wordt voorzien van bakstenen metselwerk en eventueel aangevuld met anderskleurige horizontale gevelindeling.</p> <p>Het kleurgebruik dient zich harmonisch in te passen binnen het aanwezige straatbeeld.</p> <p>De daken worden voorzien van dakpannen (roodbruin of zwart) of leien.</p>	
§11.	<p><b>Erfscheidings (indicatieve weergave):</b> </p> <p>Voor wat betreft erfscheidingen/afsluitingen zichtbaar vanaf het openbaar domein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bakstenen muurtjes aansluitend bij het materiaal van de gevel van de bebouwing: enkel in de voortuinstrook met een maximale hoogte van 0,6m.</li> <li>• een levende streekeigen haag van maximaal 1m hoog in de voortuinstrook en maximaal 2m hoog elders.</li> </ul> <p>Voor wat betreft erfscheidingen/afsluitingen ter hoogte van de rand van het gehucht, aangeduid op het grafisch plan als landschappelijke integratie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een levende streekeigen haag of heg al dan niet gecombineerd met streekeigen heesters en hoogstammige bomen.</li> </ul>	





	<ul style="list-style-type: none"> <li>de minimale hoogte van de haag of heg als erfscheiding ter hoogte van deze grafische aanduiding bedraagt 1,00m, de max. hoogte bedraagt 2,00m.</li> </ul> <p>Voor wat betreft de overige perceelsgrenzen niet zichtbaar vanaf het openbaar domein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>duurzame, esthetisch verantwoorde materialen.</li> </ul>	
§12.	<p><b>Tuin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Slechts 30% van de niet bebouwde ruimte mag verhard worden.</li> <li>De verharding bevindt zich binnen de straal van max 30m rond de bebouwing.</li> <li>Bij woningen waarbij geen bestaande vergunde of vergund geachte bijgebouwen aanwezig zijn op de kavel kunnen nieuwe bijgebouwen en constructies i.f.v. garage, carport, serre en tuinberging worden voorzien met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
§13.	<p><b>Behoud waardevolle gebouwen (overdruk):</b> </p> <p>Een aantal gebouwen in de Sint-Engelbertusstraat zijn bijzonder bepalend voor het beeld van het dorpsgezicht (zie aanduiding op grafisch plan).</p> <p>Deze waardevolle gebouwen kunnen niet worden gesloopt.</p> <p>Voor zover de erfgoedwaarden worden gerespecteerd kunnen deze gebouwen worden verbouwd en eventueel uitgebreid aan de achterzijde.</p> <p>Indien de waardevolle gebouwen vernield of beschadigd werden ten gevolge van een vreemde oorzaak, die de eigenaar niet kan worden toegerekend is ook herbouw mogelijk. De aanvraag gebeurt binnen</p>	<p><i>De kerk (ID: 7616), pastorie met tuin (ID: 7633) en begraafplaats (ID: 7632 zijn beschermd zijn als monument. De Sint-Engelbertusstraat is beschermd als dorpsgezicht (ID: 7644).</i></p> <p><i>De erfgoedwaarden van de panden worden beschreven in het erfgoedbeheersplan van Prosperpolder.</i></p> <p><i>bijvoorbeeld brand, instorting,..</i></p>

	de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging.	
--	---	--


ART.2	ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	
	<b>Bestemming</b>	<i>Bestemmingscategorie lijninfrastructuur</i>
§1.	Deze gronden zijn bestemd voor openbaar domein met verkeers- of verblijfsfunctie en de daarbij horende ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.	
	<b>Inrichting en beheer</b>	
	De herinrichting en het beheer van het openbaar domein dient tevens gericht zijn op het creëren van een aangename verblijfsomgeving met eventueel zit- en spelmogelijkheden in een groen kader.	

ART.3	ZONE VOOR JEUGDCENTRUM	
	<b>Bestemming</b>	<i>Bestemmingscategorie verblijfsrecreatie</i>
§1.	Het betreft een zone waar de nodige gebouwen en verhardingen, horende bij de activiteiten van een jeugdcentrum kunnen worden in stand gehouden, dynamisch verbouwd en uitgebreid.	<i>Deze zone werd opgenomen in het BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten (MB 08/05/2003). De visie van dit BPA werd behouden. De voorschriften werden geactualiseerd en vereenvoudigd.  De gebouwen en verhardingen betreffen o.a.: sanitair, slaapzaal, eetzaal en leslokalen, speelruimte (binnen en buiten),...</i>



	<b>Inrichting</b>	
§2.	<p><b>Constructies en verhardingen (overdruk):</b> </p> <p>Constructies en verhardingen in functie van het jeugdcentrum zijn enkel toegelaten in de overdrukzone. De maximale bebouwde of te verharden oppervlakte wordt beperkt tot 3/4 van de overdrukzone.</p> <p>In de overige zone (zonder overdruk) zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.</p>	<p><i>Dit biedt ca. 300m<sup>2</sup> uitbreidingsmogelijkheid t.o.v. de bestaande bebouwing (cf. BPA).</i></p>
§3.	<p><b>Bouwhoogte</b></p> <p>De bouwhoogte mag deze van de bestaande bebouwing op het terrein niet overschrijden.</p>	
§4.	<p><b>Inplanting t.o.v. de zijperceelsgrenzen:</b></p> <p>De inplanting t.o.v. de zijperceelsgrenzen is vrij.</p>	
§5.	<p><b>Behoud waardevolle gebouwen (overdruk):</b> </p> <p>De bestaande bebouwing van het jeugdcentrum is bijzonder bepalend voor het beeld van het dorpsgezicht (zie aanduiding op grafisch plan).</p> <p>Deze waardevolle gebouwen kunnen niet worden gesloopt.</p> <p>Deze gebouwen kunnen wel worden verbouwd voor zover de erfgoedwaarden worden gerespecteerd en eventueel uitgebreid aan de achterzijde.</p>	
§6.	<p><b>Groen (bestaande boomgaard en tuin)</b></p> <p>De zones waar geen constructies en verharding mogelijk is staan i.f.v. groenaanleg met recreatief medegebruik.</p> <p>De bestaande fruitbomen moeten in stand worden gehouden waarbij dode bomen vervangen worden door nieuwe hoogstammige fruitbomen.</p>	<p><i>De bestaande boomgaard aan de noordzijde van het jeugdcentrum staat in functie van het behoud van het landelijke karakter van Prosperpolder met beperkt recreatief medegebruik</i></p>

§7.	<p><b>Erfscheidingsen:</b></p> <p>Voor wat betreft erfscheidingsen/afsluitingen ter hoogte van de rand van het gehucht, aangeduid op het grafisch plan als landschappelijke integratie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een levende streekeigen haag of heg al dan niet gecombineerd met streekeigen heesters en hoogstammige bomen.</li> <li>- de minimale hoogte van de haag of heg als erfscheiding ter hoogte van deze grafische aanduiding bedraagt 1,00m, de max. hoogte bedraagt 2,00m.</li> </ul>	
-----	--	--

ART.4	AGRARISCH GEBIED MET BIJKOMENDE MOGELIJKHEDEN VOOR HOEVETOERISME	
	<b>Bestemming</b>	<i>Bestemmingscategorie landbouw</i>
§1.	<p>Het gebied is bestemd voor de landbouw.</p> <p>De exploitatie van bestaande landbouwbedrijven kan worden verdergezet.</p> <p>Nieuwe grondgebonden agrarische activiteiten zijn toegelaten.</p> <p>Nieuwe niet-grondgebonden agrarische activiteiten met intensief karakter zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Onder grondgebonden agrarische activiteiten wordt begrepen: akkerbouw of teelt van dieren met vrije uitloop (bv. Rundvee, schapenteelt,...)</i></p> <p><i>Onder niet-grondgebonden agrarische activiteiten met intensief karakter worden bijvoorbeeld kippen, varkens en serreteelten begrepen.</i></p>
	<b>Inrichting</b>	
§2.	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p>	





	<p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, afscheidingen en voorzieningen voor een bivakzone.</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul> <p>Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid en/of herbouwd, voor zover voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot.</li> <li>- de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</li> <li>- het volume van de woning - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen- blijft beperkt tot 1000 m<sup>3</sup>,</li> <li>- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande vergunde aantal.</li> </ul>	<p><i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...</i></p> <p><i>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden....</i></p> <p><i>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i></p> <p><i>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Onder het bouwvolume wordt het bruto bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.</i></p>
<p>§3.</p>	<p><b>Verruimde mogelijkheden ivf toeristische logies</b></p> <p>In deze zone zijn naast de decretale functiewijzigingsmogelijkheden in het agrarisch gebied, ook toeristische logies toegelaten tot maximaal 50 bedden.</p>	<p><i>Met toeristische logies wordt bedoeld: elke exploitatie die aan één of meerdere toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer</i></p>

	<p>Hoogdynamische activiteiten worden uitgesloten.</p>	<p><i>nachten zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet onder de categorie "gastenkamerexploitatie".</i></p>
<p><b>§4.</b></p>	<p><b>Inrichtingsvoorschriften bij functiewijzigingen naar toeristische logies</b></p> <p><u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>In geval van reconversie van de landbouwzetel i.f.v. hoevetoerisme moet voor de totaliteit van de landbouwzetel een inrichtingsstudie worden opgemaakt. Dit betekent dat alle gebouwen en percelen die deel uitmaken van het (voormalige) landbouwbedrijf én gelegen zijn binnen de contour van het RUP integraal deel uitmaken van de inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie dient informatie te verschaffen over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;</li> <li>- het gebruik en voorkomen van gebouwen en percelen;</li> <li>- de effecten en de beoogde inrichting en kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.</li> <li>- de landschappelijke integratie met behulp van een beplantingsplan</li> </ul> <p><u>Footprint bebouwing en verharding bij functiewijziging naar toeristische logies</u></p> <p>Maximaal 75% van de bedrijfsoppervlakte die wordt omgevormd i.f.v. hoevetoerisme kan worden behouden wanneer meer dan 8 toeristische verblijfseenheden op de landbouwzetel worden gecreëerd. Alleen gebouwen en verhardingen, die ouder zijn dan 15 jaar op het moment van de goedkeuring van het RUP, kunnen in rekening worden gebracht. Binnen deze oppervlakte dienen zowel de toeristische logies als alle bijhorende ondersteunende faciliteiten te worden voorzien. De aanvrager dient dit grondig te motiveren in een inrichtingsstudie.</p>	<p><i>De inrichtingsstudie bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota.</i></p> <p><i>Uit de inrichtingsstudie dient te blijken dat na de functiewijziging de samenhang behouden blijft.</i></p> <p><i>Dit zal betekenen dat de bestaande bebouwing integraal of deels moet gesloopt worden en/of dat bestaande verharding moet worden uitgeboken.</i></p>

<p>De toeristische verblijfseenheden moeten steeds ingericht worden binnen de bestaande volumes en/of via een vervanging door nieuwbouw binnen dezelfde footprint. De inrichting van toeristische verblijfseenheden gebeurt als één samenhangend en geïntegreerd geheel.</p> <p>Ondersteunende faciliteiten kunnen ook worden ingeplant buiten de footprint van de bestaande bebouwing als deze inplanting te verantwoorden valt vanuit een betere ruimtelijke ordening en voor zover deze faciliteiten worden ingeplant binnen de huiskavel. In geval van een afwijkende inplanting oriënteert het volume zich dwars op de straat.</p> <p><u>Ruimtelijke principes bij functiewijziging naar toeristische logies:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bij de inrichting van de toeristische logies dient ingezet te worden op de totstandkoming van een functioneel en visueel geheel afgestemd op de huidige karakteristieken van de landbouwsite;</li> <li>- Meerdere individuele toeristische logies worden zoveel mogelijk gebundeld. De typerende schaal, gabarieten en inplanting van hoevegebouwen is hierbij richtinggevend.</li> <li>- De volumes oriënteren zich naar een centrale koer. De opstelling en looplijnen van de bestaande hoevecluster zijn richtinggevend;</li> <li>- Erfbepanting maakt deel uit van de inrichting. De bebouwing wordt landschappelijk geïntegreerd door middel van houtkanten, bomenrijen en eventueel boomgaarden.</li> <li>- Er wordt aandacht gespendeerd aan doorzichten vanaf de site naar het omliggende landschap.</li> </ul> <p><u>Mogelijkheden hoevecamping/bivak</u></p> <p>Het inrichten van een permanente hoevecamping is alleen toegestaan in de onbebouwde ruimte op de huiskavel van de hoeve.</p>	<p><i>Ondersteunende faciliteiten: gelagzaal, sanitaire voorzieningen, hoevewinkel, etc.</i></p> <p><i>De hoeves in de Prosperpolder zijn immers typisch van het type 'hoeve met losse bestanddelen'. Bij de inrichting van de functiewijziging moet op een doordachte manier ademruimte worden gecreëerd in het vaak dense gebouwenbestand. Het wegnemen van (delen van) volumes kan de leefkwaliteit van de te behouden volumes optimaliseren.</i></p> <p><i>Elk landbouwbedrijf heeft een uniek netwerk van looplijnen. De landbouwer volgt deze lijnen wanneer hij zich beweegt tussen de verschillende functies binnen het bedrijf. Meestal vormen de looplijnen een efficiënt en logisch netwerk van verbindingen. Deze looplijnen kunnen bij de inrichting van de functiewijziging inspirerend zijn bij het organiseren van nieuwe toeristische verblijfsfuncties in de gebouwencluster.</i></p> <p><i>Vaak zijn doorzichten of vista's aanwezig op de hoeve naar het omliggende landschap of landschappelijke bakens. Een behoud van deze zichtrelaties is wenselijk om de link tussen beide te bewaren.</i></p> <p><i>In de meest hoeves is sprake van een centrale koer of tuinruimte die het hart van het bedrijf vormen. Bij de inrichting van de nabestemming kan deze ruimte een nieuw gebruik krijgen als gemeenschappelijke circulatie /buitenspeelruimte.</i></p> <p><i>De huiskavel wordt gevormd door de kadastrale percelen waarop zich de vergunde woning of landbouwgebouwen bevinden die een ononderbroken geheel vormen bij een landbouwinrichting.</i></p>
--	---




	<p>Het gebruik van de hoevecamping wordt strikt beperkt tot verplaatsbare open lucht recreatieve verblijfseenheden.</p> <p>Buiten de huiskavel zijn alleen tijdelijke bivakplaatsen zonder bijhorende permanente infrastructuur, sanitaire voorziening of verharding toegelaten.</p> <p><u>Parkeren</u></p> <p>Er dient bij de inrichting van de functiewijziging naar toeristische logies voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden op eigen terrein. De parkeervoorzieningen dienen functioneel ingericht te worden en dienen optimaal bereikbaar te zijn vanuit de bebouwing in functie van het wonen en nevenfuncties.</p>	<p><i>Onder verplaatsbare openluchtrecreatieve verblijfseenheden wordt verstaan: een mix van stacaravans, campers, caravans, tenten (tentenweide)...</i></p>
§5	<p><b>Behoud waardevolle schuur (overdruk):</b> </p> <p>Dit waardevol gebouw kan niet worden gesloopt.</p> <p>Dit gebouw kan wel worden verbouwd voor zover de erfgoedwaarden worden gerespecteerd.</p>	<p><i>De dwarsschuur van hoeve Saeftingherhof is bijzonder bepalend voor de beeldkwaliteit.</i></p>

ART.5	ZONE VOOR BEDRIJVGHEID	
	<b>Bestemming</b>	<i>Bestemmingscategorie bedrijvigheid</i>
§1.	<p>Het gebied is bestemd voor bedrijvigheid.</p> <p>De exploitatie van het bestaande bedrijf kan worden verdergezet.</p> <p>Bij heroriëntering van de bedrijfsactiviteiten mogen de nieuwe of andere activiteiten niet meer hinder veroorzaken dan de op vandaag</p>	<p><i>Deze zone werd opgenomen in het BPA zonevreemde bedrijven (MB 25/01/2005). De visie van dit BPA werd behouden. De voorschriften werden geactualiseerd en vereenvoudigd.</i></p>


	aanwezige activiteiten. Nieuwe activiteiten dienen ondersteunend te zijn ten opzichte van de lokale gemeenschap.	
	<b>Inrichting</b>	
§2.	<p><b>toegelaten werken, handelingen en wijzigingen</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bestaande bedrijfsvoering (zijnde een bouwbedrijf) zijn toegelaten. Het bedrijf mag alleen de noodzakelijke werkplaatsen en opslagplaatsen ten behoeve van de bedrijfsvoering en de woning van de exploitanten bevatten.</p> <p>Maximaal 30% van de toegelaten terreinbezetting mag worden benut voor de nevenbestemming. Zijn toegelaten: kantoren, nutsgebouwen en diensten in functie van het normaal functioneren van het bedrijf</p>	
§3.	<p><b>Bebouwingsgraad</b></p> <p>De maximale bebouwingsgraad binnen de zone voor bedrijvigheid bedraagt 35%</p>	<i>de bebouwingsgraad op moment van opmaak RUP bedraagt ca 32%</i>
§4.	<p><b>Stapelen van goederen</b></p> <p>Het stapelen van goederen is enkel toegelaten in de zones die niet zichtbaar zijn van op de openbare weg. De stapelhoogte is beperkt tot 3m.</p>	
§5.	<p><b>Groenbuffer</b></p> <p>Aan de buitengrenzen van de zone voor bedrijvigheid dient een groenbuffer te worden voorzien behalve langsheen de perceelsgrens palende aan de Belgische Dreef en op het perceel van de bedrijfswoning. De groenbuffer heeft een breedte van minstens 3m en wordt integraal beplant met gemengd streekeigen groen, dat ook tijdens de winter het bufferend karakter behoudt. Het streekeigen gemengd bestand bestaat uit bomen (min 2 per 100m<sup>2</sup>) en struiken (min 1 per 3m<sup>2</sup>)</p>	


§6.	<p><b>Bouwhoogte</b></p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6m; De nokhoogte bedraagt maximaal 9m.</p>	
§7.	<p><b>Bedrijfswoning</b></p> <p>Binnen de zone voor bedrijvigheid is slechts één woning toegelaten. De bestaande woning kan worden uitgebreid en/of herbouwd, voor zover voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;</li> <li>- de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</li> <li>- het volume van de woning - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen - blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>,</li> <li>- het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande vergunde aantal</li> </ul>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Onder het bouwvolume wordt het bruto bouwvolume verstaan, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, te vertrekken van het maaiveld. Het deel van het keldervolume onder het maaiveld wordt dus niet meegerekend, op voorwaarde dat het een gebruikelijke onderkeldering van het woongebouw betreft.</i></p>

ART.6	PROSPERHOEVE	
	<b>Bestemming</b>	Bestemmingscategorie recreatie
§1.	Het gebied is bestemd voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie.	<i>De Prosperhoeve is beschermd als dorpsgezicht (ID: 7840). De 'herenhoeve met inboedel maalderij en smidse' is beschermd als monument (ID: 7834).</i>




	<p>Onderstaande (neven-)functies zijn toegestaan, voor zo ver ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landbouw in de ruime zin</li> <li>- Onthaal</li> <li>- Handel (voor zover beperkt tot het verhandelen van lokaal geproduceerde landbouwproducten)</li> <li>- para-agrarische activiteiten (voor zover gericht op de verwerking van lokaal geproduceerde landbouwproducten)</li> <li>- Educatie ifv landbouw en natuur</li> <li>- Reca</li> <li>- Toeristische logies</li> <li>- Kleinschalige (hoeve-)camping</li> <li>- Wonen (alleen toegelaten voor de twee bestaande woningen ten zuiden van de Belgische Dreef)</li> </ul> <p>Qua verenigbaarheid wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers</li> <li>- De invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid</li> <li>- De visuele impact op de omgeving en de relatie met het omliggend landschap.</li> </ul> <p>De bestaande woningen binnen de zonering 'Prosperhoeve' ten zuiden van de Belgische Dreef kunnen behouden, verbouwd en uitgebreid worden mits:</p>	<p><i>De Prosperite, als samenhangende cluster van gebouwen, is ruimer dan de afbakening van artikel 6. Er is echter bewust gekozen om de bestemmingsvoorschriften te beperken tot de waardevolle gebouwen en de omliggende onbebouwde ruimte.</i></p> <p><i>De panden van de voormalige Prosperhoeve hebben erfgoedwaarden. Om de herbestemming van deze waardevolle site, die haar oorspronkelijke functie heeft verloren, mogelijk te maken wordt de bestemming zo ruim mogelijk gehouden. Dit moet een stimulans zijn voor de herontwikkeling. Elke ontwikkeling moet uiteraard rekening houden met de draagkracht van Prosperpolder en mag de rust en het normaal functioneren van het dorp niet verstoren.</i></p> <p><i>Onder de toegelaten functies worden begrepen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Onthaal: streekmuseum, fietsverhuur, oplaadpunt,</i></li> <li>- <i>Landbouw in de ruime zin: veestal, zorgboerderij, kinderboerderij,</i></li> <li>- <i>Handel: hoevewinkel gericht op de verkoop van landbouwproducten uit de streek</i></li> <li>- <i>Para-agrarische activiteiten: gericht op ambachtelijke verwerking van landbouwproducten uit de streek (bv. kaasmakerij)</i></li> <li>- <i>Educatie: landbouwbelevingscentrum, ruimte voor natuureducatie en educatie in erfgoed,</i></li> <li>- <i>Reca: restaurant, café en/of cafetaria</i></li> <li>- <i>Toeristische logies: B&amp;B en hoevecamping</i></li> <li>- <i>Kleinschalige hoevecamping : al dan niet voorzien van permanente voorzieningen en infrastructuur</i></li> </ul> <p><i>Het betreft de voormalige paarden- en schapenstal of respectievelijk Belgische Dreef nr. 5 en nr 6..</i></p>
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het volume van de woningen met inbegrip van de woningbijgebouwen - die er fysiek één geheel mee vormen- beperkt blijft tot het huidige vergunde of vergund geachte volume ;</li> <li>- de erfgoedwaarden en de samenhang van de Prosperhoeve gerespecteerd worden;</li> <li>- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande vergunde aantal</li> </ul> <p>Hoogdynamische recreatieve activiteiten worden principieel uitgesloten.</p>	<p><i>Onder hoogdynamische recreatieve activiteiten worden begrepen: hotel, binnenspeeltuin, manège ... Kleinschalige speelgelegenheid (bv. als aanvulling op horeca-activiteiten) of paardenfokkerij zijn wel toegelaten</i></p>
	<p><b>Inrichting</b></p>	
<p>§2.</p>	<p><b>Inrichtingsstudie</b></p> <p>Bij een vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>Specifiek voor de Prosperhoeve geldt dat in geval van reconversie er voor de totaliteit van de hoeve een inrichtingsstudie moet worden gemaakt. Dit betekent dat alle gebouwen en percelen die deel uitmaken van de voormalige Prosperhoeve integraal deel uitmaken van de inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie dient informatie te verschaffen over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De manier waarop is omgegaan met de erfgoedwaarden van de hoeve en haar omgeving</li> <li>- De geplande werken met aanduiding van de relatie tussen historische en nieuwe architectuur</li> <li>- De impact van de geplande werken op de omgeving en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van de ingrepen.</li> </ul>	
<p>§3.</p>	<p><b>Waardevolle gebouwen (overdruk):</b> </p>	


	<p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijziging moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarde van de Prosperhoeve.</p> <p>De met overdruk aangeduide waardevolle gebouwen kunnen niet worden gesloopt.</p> <p>Deze gebouwen kunnen wel worden verbouwd met behoud van volume voor zover de erfgoedwaarden worden gerespecteerd.</p>	<p><i>Een aantal gebouwen van de Prosperhoeve zijn bijzonder bepalend voor het beeld van het dorpsgezicht.</i></p>
§4.	<p><b>Nieuwe volumes</b> (overdruk): </p> <p>Nieuwe volumes zijn enkel toegelaten op de locatie van de twee reeds gesloopte dwarsschuren (zie overdruk op het grafisch plan).</p> <p>De vormkenmerken (volume, hoogte en gabarit) van de bestaande dwarsschuur zijn hierbij richtinggevend.</p>	
§5.	<p><b>Zichtassen</b></p> <p>De zichtrelatie vanuit de binnenweide naar het omliggende polderlandschap, die ontstaat door het open karakter van de noordelijke, oostelijke en zuidelijke hoek van het binnenplein, moet worden behouden.</p>	
§6.	<p><b>Materialisatie</b></p> <p>Voor werken aan de bestaande historische gebouwen wordt gebruik gemaakt van de oorspronkelijke materialen.</p> <p>Nieuwe toevoegingen kunnen gebruik maken van nieuwe materialen voor zover zij een sobere en terughoudende beeldtaal hebben die de bakenfunctie van de oorspronkelijke gebouwen ondersteund.</p> <p>Het plaatsen van uithangborden of reclame aan gevels is niet toegelaten.</p>	
§7.	<p><b>Niet-bebouwde ruimte:</b></p>	



	<p>De niet-bebouwde zones kunnen worden ingericht als huisweide, moestuin, boomgaard, speel- en ontmoetingsruimte, toegang, circulatie, parkeren of terrassen.</p> <p>Maximaal 50% van deze niet bebouwde delen mogen worden verhard.</p> <p>Enkel streekeigen erfbeplanting is toegestaan.</p> <p>Het plaatsen van gesloten afsluitingen die een visueel versnipperende werking of bestaande doorzichten hypothekeren zijn niet toegelaten.</p>	
--	--	--


ART.7	AGRARISCH GEBIED	
	<b>Bestemming</b>	<i>Bestemmingscategorie landbouw</i>
§1.	<p>Het gebied is bestemd voor de landbouw.</p> <p>Nieuwe niet-grondgebonden agrarische activiteiten met intensief karakter en manèges (met uitzondering van paardenfokkerij) zijn niet toegelaten.</p>	<i>Onder niet-grondgebonden agrarische activiteiten met intensief karakter worden bijvoorbeeld kippen, varkens en serreteelten begrepen.</i>
	<b>Inrichting</b>	
§2.	<p><b>Toegelaten werken, handelingen en wijzigingen</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p>	<i>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, (water-)speelelementen,</i>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, afscheidingen en voorzieningen voor een bivakzone.</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- ontsluiten voor gemotoriseerd vervoer van een landschappelijk ingerichte parking</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.</li> </ul> <p>Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid en/of herbouwd, voor zover voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de woning, het gebouw of de constructie is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot.</li> <li>- de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.</li> <li>- het volume van de woning - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen- blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>,</li> <li>- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande vergunde aantal.</li> </ul>	<p><i>picknicktafels, oplaadpunten, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...</i></p> <p><i>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden....</i></p> <p><i>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</i></p> <p><i>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</i></p> <p><i>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.</i></p>
§3.	<p><b>Te vrijwaren doorzichten (overdruk): · · · · · →</b></p> <p>De op het grafisch plan aangeduide doorzichten, vanaf het openbaar domein naar het achterliggende landschap, dienen te worden gevrijwaard.</p> <p>Het is niet toegelaten om de 'te vrijwaren doorzichten' in te perken of in het gedrang brengen door het oprichten van constructies of gebouwen.</p>	<p><i>Het betreft ondermeer doorzichten vanaf de Hertog Prosperstraat naar de Hedwige polder, Prosperpolder-Zuid en de Prosperite.</i></p>

<p>§4.</p>	<p><b>Landschappelijke parking (overdruk):</b> </p> <p>In de zone met overdruk 'landschappelijke parking' kan een bezoekersparkeergelegenheid worden toegelaten. De onthaalparking kan ofwel toegankelijk worden gemaakt via de Petrusstraat ofwel via de Belgische Dreef.</p> <p>Hierbij gelden onderstaande voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De totale verharde oppervlakte van de parking (excl. in- en uitritten) wordt beperkt tot max. 1600m<sup>2</sup>. Overtollige wagens worden opgevangen op een onverharde overloopparking.</li> <li>- Naast wagens kunnen binnen de verharde oppervlakte ook parkeerplaatsen worden voorzien voor campers, mobilhomes of autobussen (max. 3).</li> <li>- De parkeerplaatsen worden maximaal gebundeld om de verhardingsgraad tot een minimum te beperken</li> <li>- De infiltratieoppervlakte en de waterbuffering ten behoeve van de verharde oppervlakte wordt eveneens binnen de zone in overdruk voorzien en niet afgewenteld op naburige percelen. De impact van de verhardingsoppervlakte wordt zoveel mogelijk beperkt door het gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen.</li> <li>- De parkeergelegenheid dient landschappelijk te worden ingekleed door middel van streekeigen beplanting in een combinatie van hoogstammige bomen en hagen.</li> <li>- Levendige streekeigen hagen moeten voorzien tussen de parkeerplaatsen of clusters van parkeerplaatsen</li> </ul>	<p><i>Een oppervlakte van 1600m<sup>2</sup> stemt ongeveer overeen met een parkeercapaciteit voor 50 wagens.</i></p> <p><i>Voorbeelden van de parkeerinfrastructuur zonder een volledig verharde oppervlakte te voorzien zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>karrespoor als toegangsweg</i></li> <li>- <i>grasdallen</i></li> <li>- <i>gefundeerd gras</i></li> <li>- <i>elementverharding met open voeg</i></li> <li>- <i>waterdoorlatende elementverharding</i></li> <li>- <i>...</i></li> </ul>
<p>§5.</p>	<p><b>Hoeve met specifieke herbouwmogelijkheden (overdruk): *</b></p>	

	<p>Op het perceel die op het grafisch plan is aangeduid met het overdruk-symbool (*), kan een nieuwbouw woning worden opgericht.</p> <p>De op te richten woning dient te voldoen aan onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De woning wordt ingeplant tussen de bestaande schuur en de Hertog Prosperstraat;</li> <li>- De woning wordt voorzien van een hellend dak en de gevels worden afgewerkt met baksteken metselwerk;</li> <li>- het volume van de woning - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>;</li> <li>- Het oprichten van de woning wordt voorafgegaan door het voorzien van een hoogstamboomgaard met minstens 9 hoogstammige fruitbomen op de huiskavel;</li> <li>- De oppervlakte van de tuin blijft beperkt tot max. 1000 m<sup>2</sup>. De afbakening van de tuin moet aangeduid worden op het inplantingsplan die gevoegd wordt bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het herbouwen van de woning;</li> <li>- het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot één;</li> </ul>	<p><i>Het voormalige woonhuis van deze hoeve werd gesloopt in voorbereiding van de verplaatsing van het als monument beschermde Hooghuis uit Doel.</i></p>
<p>§6.</p>	<p><b>Grachtenstructuur</b></p> <p>De grachtenstructuur wordt in stand gehouden en onderhouden en waar nodig hersteld.</p> <p>Het is niet toegelaten om (delen van) de oorspronkelijke grachtenstructuur te dempen.</p>	<p><i>De grachtenstructuur van Prosperpolder vormt een uniek en typerend kenmerk van de polder.</i></p>
<p>§7.</p>	<p><b>Dreef Hertog Prosperstraat</b></p>	



	<p>De dreefbeplanting langsheen de Hertog Prosperstraat wordt behouden en waar mogelijk hersteld.</p> <p>Bij het rooien van bomen die deel uitmaken van de dreef is een heraanplant verplicht. Het versterken van de dreefbeplanting is aangewezen.</p>	
§8.	<p><b>Perceelsafscheidings</b></p> <p>Het aanbrengen van perceelsafscheidings met een negatief effect op de landschappelijke kwaliteiten is niet toegelaten.</p>	<p><i>Bv. houten afsluitingen of d.m.v. palen en lint ifv paardenweides hebben een negatief effect op de landschappelijke kwaliteiten. Er kan gebruik gemaakt worden van hagen of heggen, paaltjes en prikkeldraad, grachten, e.d.</i></p>
§9.	<p><b>Boomgaard (overdruk):</b> </p> <p>Bij het rooien van bomen is heraanplant met streekeigen fruitboomrassen, binnen deze zone, verplicht. De heraanplant kan gebeuren op een gewijzigde plaats.</p>	
§10.	<p><b>Waterpeil</b></p> <p>Het oorspronkelijk waterpeilbeheer wordt aangehouden om een uitgesproken vernatting of verdroging te voorkomen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.</p>	





**Gemeente Beveren**  
Gravenplein 8  
9120 Beveren



**Atelier Romain bvba**  
Dendermondsesteenweg 50  
9000 Gent  
[info@atelierromain.be](mailto:info@atelierromain.be)

# REGISTER PLANCOMPENSATIE

## RUP PROSPERPOLDER



## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon: Ellen Van Stappen  
tel.: 03 750 17 21

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Wouter De Clerck,  
Sven Heyndrickx, Maarten Goris, Sigrid Fruytier, Marjan  
Van Avermaet, Arnout De Waele.

### Ontwerp:

februari 2023

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00020\_00001

### Atelier Romain

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

## FORMELE PROCEDURE

- goedkeuring scopingnota 3 door college (22/08/2022)
- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18/03/2019 tem 22/03/2019
- Ontheffing plan MER 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (26/08/2019)
- beslissing geen plan-MER nodig 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- goedkeuring scopingnota 2 door college (08/06/2020)
- beslissing geen plan-MER nodig op basis van scopingnota 2 (13/07/2020)
- beslissing geen RvR nodig op basis van scopingnota 2 (30/07/2020)

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **18 februari 2019** tot en met **19 april 2019**.

Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **18 maart 2019 tot en met 22 maart 2019**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 september 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de voorzitter,

Veerie Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **14 oktober 2022** tot en met **13 december 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 februari 2023**

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de voorzitter,

Veerie Vincke

VOOR ATELIER ROMAIN.

ARNOUT DE WAELE, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER

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





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

Volgende kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

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

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

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

- geel naar wonen
- geel naar bedrijvigheid
- geel naar recreatie

wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

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

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




- bedrijvigheid naar landbouw

wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

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



Planbaten mogelijk (VCRO art. 2.6.4.):

-  geel --> wonen
-  geel --> bedrijvigheid
-  geel --> recreatie

Planschade mogelijk:

-  bedrijvigheid --> landbouw

-  contour RUP
-  ondergrond GRB dd.: 2020/09/14



## 2 Ruimtebalans

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

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ca 55,3 ha. Op het gewestplan is het plangebied bestemd als bufferzone (gebiedscategoriegroen). Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ruimtebalans.

Gewestplan		RUP Prosperpolder	
gebiedscat.	opp.	gebiedscat.	opp. (m <sup>2</sup> )
resevatiestrook bufferzone	542131	wonen	27235
		openbaar nut	5053,18
		landbouw en bag	496070,4
		recreatie	18037,94
		bedrijvigheid	8816,12
havenuitbreidingsgebied	13082		
Totaal	555213		555213

### Disclaimer

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso eenheffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen,

overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.







# TOELICHTINGSNOTA

## RUP PROSPERPOLDER

## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon: Ellen Van Stappen  
tel.: 03 750 17 21

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Wouter De Clerck,  
Sven Heyndrickx, Maarten Goris, Sigrid Fruytier, Marjan  
Van Avermaet, Arnout De Waele.

### Ontwerp:

februari 2023

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00020\_00001

### Atelier Romain

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

## FORMELE PROCEDURE

- goedkeuring scopingnota 3 door college (22/08/2022)
- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18/03/2019 tem 22/03/2019
- Ontheffing plan MER 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (26/08/2019)
- beslissing geen plan-MER nodig 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- goedkeuring scopingnota 2 door college (08/06/2020)
- beslissing geen plan-MER nodig op basis van scopingnota 2 (13/07/2020)
- beslissing geen RvR nodig op basis van scopingnota 2 (30/07/2020)



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **18 februari 2019** tot en met **19 april 2019**.

Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **18 maart 2019 tot en met 22 maart 2019**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 september 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **14 oktober 2022** tot en met **13 december 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 februari 2023**

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

VOOR ATELIER ROMAIN.

ARNOUT DE WAELE, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER

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



4.6. Mobiliteitsplan	29
4.7. Strategisch plan voor de Antwerpse haven	30
4.8. Grenspark Groot-Saeftinghe	30
4.9. Havenland	30
<b>5 Planningsopties</b>	<b>31</b>
5.1. Visie	31
5.2. Concepten	32
5.3. Afwijking GRS	42
5.4. Inrichtingsschets	45
5.5. Ruimtebalans	46
5.6. Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.	46

# 1 Introductie

## 1.1. Situering

In opdracht van de hertog Prosper Lodewijk van Arenberg werd een gebied op de linkeroever van de Schelde in 1846 ingedijkt en ontstond de 'Prosperpolder', met een oppervlakte van 1051 hectare. Ongeveer centraal in de Prosperpolder situeert zich het gehucht Prosperpolder, kortweg Prosper. Vandaag strekt de polder zich zowel over Belgisch als over Nederlands grondgebied uit.

In 2014 heeft de Vlaamse overheid een plan klaar voor het zeehavengebied op Linkeroever (GRUP afbakening zeehavengebied Antwerpen). Er wordt havenuitbreiding voorzien in de ontwikkelingszone Saeftinghe en er worden ook natuurgebieden voorzien. De kern van Prosper werd in het plan aangeduid als gebied voor 'voor wonen, landbouw, landschapszorg en toeristisch-recreatieve activiteiten'.

Recente ontwikkelingen hebben een nieuwe situatie voor Prosperpolder doen ontstaan. Een groot deel van het landbouwareaal in de omgeving is verdwenen, het omliggende landschap is veranderd (natuurinrichting Prosperpolder Noord & Zuid). Tenslotte hebben de ontwikkelingen in het polder- en havengebied een aantrekkingskracht voor bezoekers en genereren ze een toeristisch-recreatieve dynamiek. De specifieke locatie van Prosperpolder ten opzichte van het ruimere netwerk van natuurgebieden en recreatieve ontwikkeling (zie Havenland en Grenspark Groot-Saeftinghe) stellen

Prosper voor nieuwe uitdagingen. De voormalige landbouwgemeenschap moet op zoek naar een nieuwe identiteit. Er moet nagedacht worden over de toekomst van de resterende landbouwbedrijven/ gronden in het gehucht, over de rol die het gehucht zal opnemen als onthaalpoort naar natuurgebieden, over de manier waarop Prosperpolder kwalitatief ruimte kan bieden voor de inwoners die moesten vertrekken uit de gebieden waar recent natuur- en/of overstromingsgebieden werden aangelegd, enz.

De gewestelijke RUP's Afbakening Zeehavengebied Antwerpen en Afbakening Zeehavengebied Antwerpen Havenontwikkeling Linkeroever en de daaruit voortvloeiende woonbestemming voor Prosper, de natuurgebieden (Prosperpolder Zuid) en het Saeftingedok werden in 2016 en 2017 echter vernietigd door de RvSt. In 2016 werd beslist om een Complex Project op te zetten voor de realisatie van extra containercapaciteit (kortweg ECA) in het havengebied Antwerpen. De Vlaamse Regering stelde het voorkeursalternatief van ECA op 31 januari 2020 definitief vast. Hiermee startte de uitwerkingsfase..

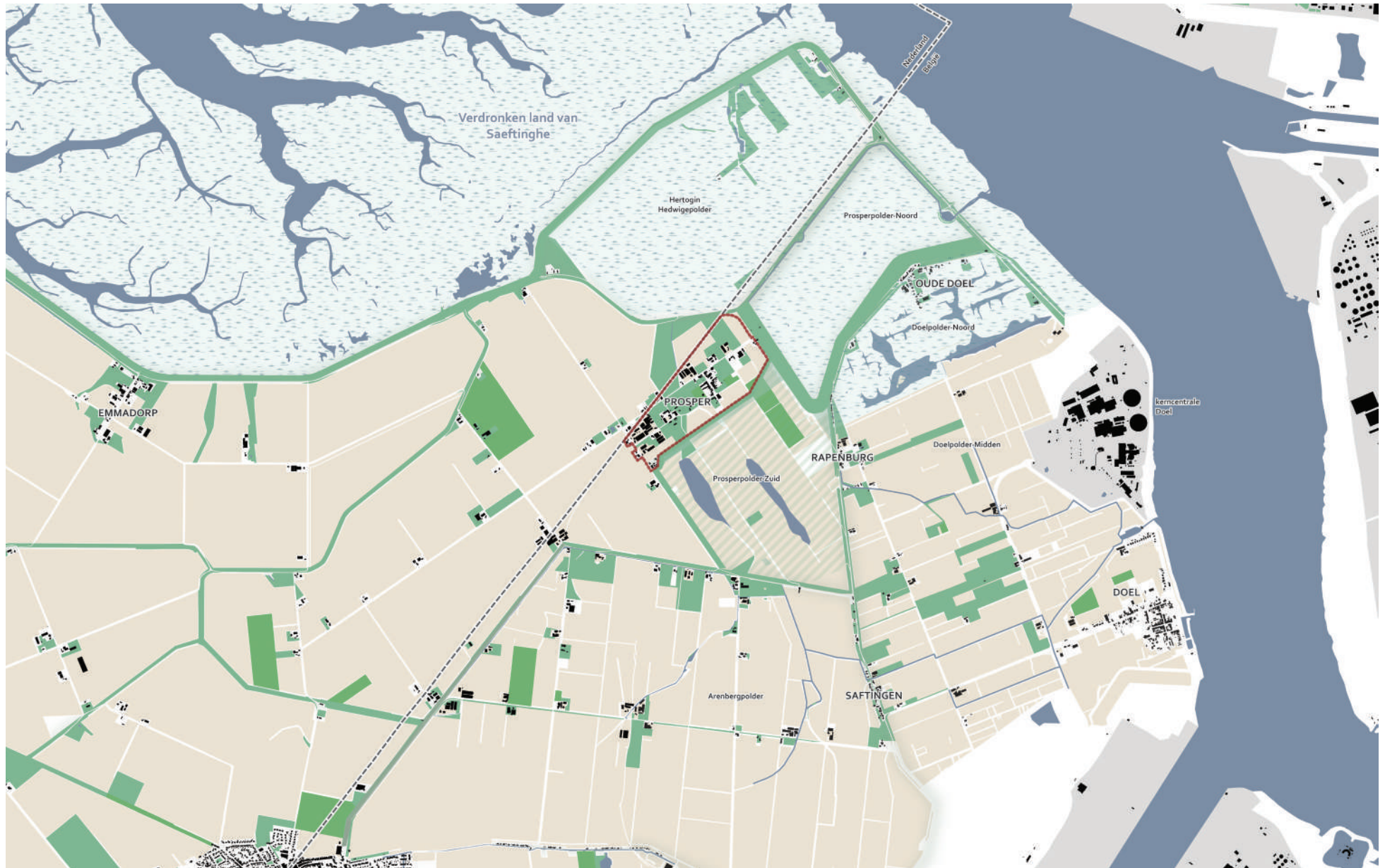
## 1.2. Doelstelling

Door middel van een RUP wil het gemeentebestuur van Beveren de krijtlijnen vastleggen voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Prosperpolder.

Het wegvallen van het historische landbouwgebied en de komst van natuur beïnvloedt niet alleen grondig het agrarisch functioneren van het gebied (verlies areaal, stopzetting landbouwzetels,..), het heeft een veel

breedere impact zowel landschappelijk, sociaal, recreatief als op vlak van bereikbaarheid voor het gehucht. De evoluties stellen het gehucht voor nieuwe uitdagingen waardoor een planinitiatief zich opdringt. In grote lijnen beoogt voorliggend RUP volgende elementen te realiseren:

- Het wegnemen van de ruimtelijke onzekerheid, inherent verbonden aan de bestemming 'reservegebied voor bufferzone' en rechtszekerheid bieden binnen de **woonkorrel Prosperpolder**. Door de woningen een zone-eigen bestemming te geven hoeven zij zich niet langer te beroepen op de decretale basisrechten voor zonevreemde woningen/constructies maar hebben zij, mits het respecteren van een aantal ontwikkelingsprincipes, de nodige juridische zekerheden over hun ontwikkelingsmogelijkheden (verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden).
- Het vastleggen van ontwikkelingsprincipes met het oog op het bewaren van haar unieke **identiteit** en het behoud en versterking van de aanwezige (beschermd) erfgoed (zowel bouwkundig als landschappelijk) binnen het plangebied.
- Het bieden van ontwikkelingsperspectieven aan de **resterende intensieve landbouwbedrijven**
- Het sturen van de reconversie van de **Prosperhoeve** als onthaalpoort van een recreatief netwerk.
- Het verankeren van **mobiliteitsmaatregelen** met het oog op de bereikbaarheid en de onthaalrol van Prosperpolder binnen de ruimere regio.



FIGUUR 1: Situering Prosperpolder binnen de ruimere Saeftinghezone



### 1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het RUP omvat de kern van Prosper en haar directe omgeving. De contour omvat een gebied van circa 55ha en volgt:

- Aan de noordzijde: de Belgisch-Nederlandse grens en de perceelsgrens (GRB) ter hoogte van de dijk met de Hedwigepolder in het noorden
- Aan de oostzijde: de grens van het gewestelijk RUP intergetijdengebied
- Aan de zuidzijde: de ringdijk rond het natuurinrichtingsproject Prosperpolder Zuid
- Aan de westzijde: de Petrusstraat, met uitzondering van drie bebouwde entiteiten die eveneens opgenomen worden binnen de contour.

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



FIGUUR 2: Afbakening plangebied (Orthofoto 2017)





FIGUUR 3: Plangebied op oblieke luchtfoto (bron: Hendryckx luchtfotografie (2015))



#### 1.4. *Planningshistoriek*

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

In 2000 wordt een wijziging aan het gewestplan doorgevoerd waarin nieuwe dokken worden voorzien. Deze wijziging wordt geschorst door de Raad van State in 2002. Het originele gewestplan blijft dus van kracht. In 2005 komt een nieuw plan tot stand voor de Waaslandhaven. In tegenstelling tot het gewestplan is dit nieuwe plan niet gebiedsdekkend: het vervangt slechts een deel van de bestemmingen uit het gewestplan. Het nieuwe plan kiest niet langer voor het Baalhoekkanaal, maar voor het Deurganckdok, net ten zuiden van Doel. Rondom het dok wordt industriegebied ingekleurd. Het westelijke deel van de Arenbergpolder wordt uitsluitend landbouwgebied.

Sinds de jaren '70 tracht Vlaanderen met een Sigmaphan het overstromingsrisico vanuit de Schelde te beheersen. Er moet meer ruimte voor het water worden voorzien. De Hedwigepolder en Prosperpolder Noord komen daarbij in beeld. In 2008 stelt de Vlaamse overheid een plan op waarin Prosperpolder Noord wordt omgevormd tot intergetijdengebied.

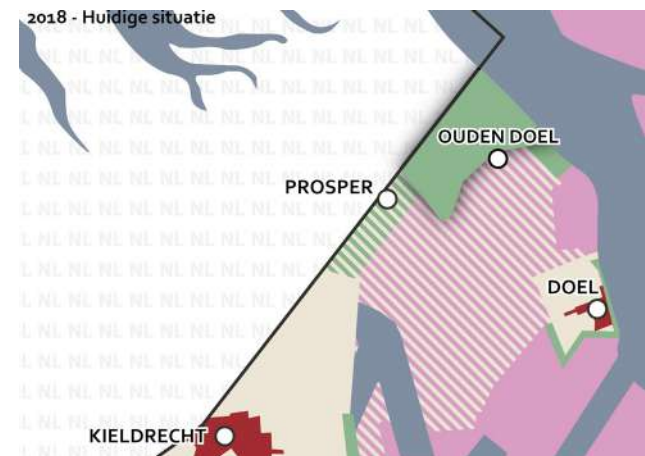
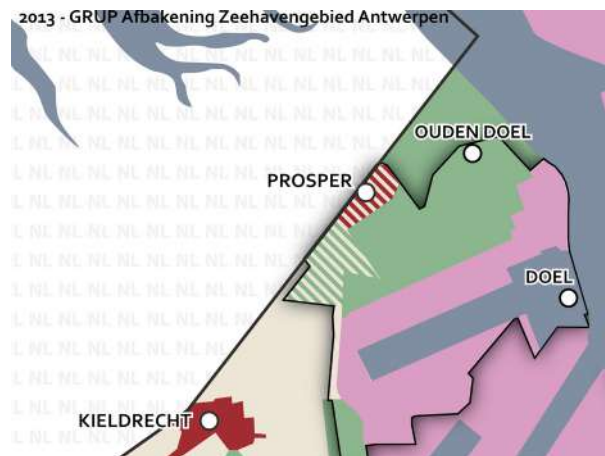
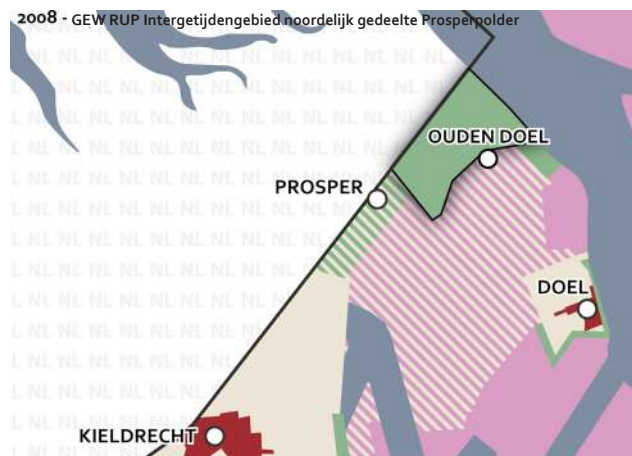
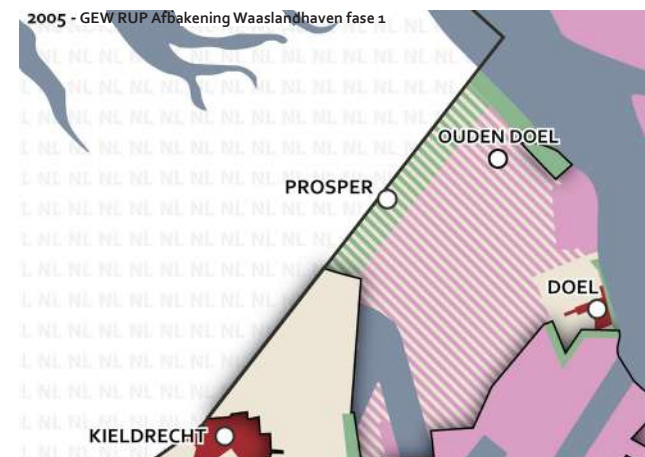
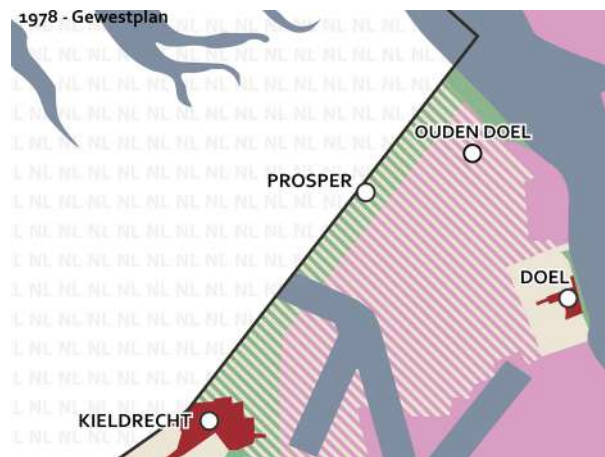
In 2013 wordt een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

(GRUP) opgemaakt voor het Antwerpse zeehavengebied. Daarin wordt het havengebied uitgebreid met een nieuwe zone, waarin eventueel een dok aangelegd kan worden: de ontwikkelingszone Saeftinghe. Het dorp Doel, een belangrijk aantal landbouwgebieden en enkele natuurgebieden moeten hiervoor wijken. Die natuur is Europees beschermd door de Vogelrichtlijn en mag niet zomaar verdwijnen. Het plan voorziet daarom naast een uitbreiding van de haven ook de aanleg van natuurgebieden. Doelpolder Noord, Prosperpolder Zuid en een stukje Nieuw Arenbergpolder worden bestemd als natuurgebied. Ook Prosperdorp zelf krijgt een nieuwe bestemmingskleur. Eind 2013 schorst de Raad van State het plan. Enkel de natuurgebieden houden stand.

In 2014 heeft de Vlaamse overheid een nieuw plan klaar voor het zeehavengebied op Linkeroever. Dit plan moet de geschorste delen van het plan uit 2013 vervangen. Opnieuw wordt een havenuitbreiding voorzien in de ontwikkelingszone Saeftinghe. Ook andere bestemmingen die het plan van 2013 voorzag, worden overgenomen. Het gehucht Prosperpolder wordt "gebied voor wonen, landbouw, landschapszorg en toeristisch-recreatieve activiteiten." Ten zuiden van het gehucht, in de Nieuw Arenbergpolder, wordt natuurgebied voorzien. Ook dit nieuwe plan wordt aangevochten bij de Raad van State. De raad schorst in 2015 de ontwikkelingszone Saeftinghe.

Bij arrest van 12 mei 2017 vernietigde de Raad van State het GRUP voor de hele Linkerscheldeoever, behalve voor een deel van het Logistiek Park Waasland. Grote delen van de LSO, o.a. het gehucht Prosper krijgt hiermee opnieuw haar oorspronkelijke

bestemming zoals op het gewestplan van 1978, zijnde "reservegebied voor bufferzone".



FIGUUR 4: overzicht planningshistoriek

## 2 Feitelijke toestand

### 2.1. Ruimtelijke informatie

#### 2.1.1. Bebouwde ruimte

Het plangebied bestaat *grosso modo* uit 3 ruimtelijke entiteiten. De Sint-Engelbertusstraat vormt de woonkern van Prosperpolder. De planmatig aangelegde straat geeft uit op de kerk. Daarnaast bevindt zich centraal in het plangebied de beschermde 'Prosperhoeve' het voormalige kloppende hart van de gecentraliseerde landbouworganisatie in de Prosperpolder. Tenslotte bevindt zich in het westen een cluster van professionele landbouwbedrijven. Zowel de kern rond de Sint-Engelbertusstraat als de Prosperhoeve zijn beschermd als dorpsgezicht. Buiten deze entiteiten komt er sporadisch verspreide bebouwing voor.

- **Wonen**

In het plangebied komen momenteel een 40-tal woningen voor. De meeste woningen concentreren zich rond Sint-Engelbertusstraat. Daar buiten komen nog verspreide woningen voor, al dan niet horend bij een (actief) landbouwbedrijf.

- **Landbouw**

De landbouw vormt sinds oudsher de economische motor van Prosperpolder. Op het moment van de opmaak van het RUP zijn nog een 6-tal landbouwzetels actief binnen het plangebied. Deze situeren zich hoofdzakelijk ten westen van

de kern. Het betreft zowel gemengde bedrijven (rundvee en akkerbouw) als bedrijven die zich toeleggen op fruitteelt, pluimvee en varkens. Op de landbouwpercelen rond de kern zijn verder nog een aantal landbouwers actief van buiten het plangebied actief.

- **Bedrijvigheid**

Langsheen de Belgische Dreef heeft zich een bedrijf gevestigd gespecialiseerd in bouw- en sloopactiviteiten.

- **Recreatie**

Het voormalige klooster-/schoolgebouw werd omgebouwd tot jeugdcentrum dat zich richt op het verblijf van jeugdgroepen en socioculturele activiteiten. Tijdens de zomermaanden wordt ook gebruik gemaakt van de bijhorende bivakplaats.

- **Horeca**

In de Sint-Engelbertusstraat is momenteel één horecazaak genaamd 'Den Angeluus' actief.





FIGUUR 5: Woningen langsheen Sint-Engelbertusstraat



FIGUUR 6: Landbouwbedrijf langsheen de Hertog Prosperstraat



FIGUUR 7: Jeugdcentrum in oud klooster Sint-Engelbertusstraat



FIGUUR 8: Bouwbedrijf langsheen de Belgische dreef

### 2.1.2. *Open ruimte*

Het plangebied van Prosperpolder bevindt zich in een uitgestrekt openruimte gebied ten oosten van de kern van Kieldrecht en ten noorden van de Waaslandhaven. Het betreft een zeer laaggelegen en zeer vlak landbouwgebied (ca. +4 m TAW) met sporadische verspreide bebouwing en kleine gehuchten. Het landschap wordt ruimtelijk gestructureerd door een rationeel aangelegd stratenpatroon en een opeenvolging van dijken, dreven en bomerijen.

In een recent verleden werden delen van de Prosperpolder omgevormd tot natuurinrichtingsprojecten. Dit resulteerde ook in de aanleg van dijken in de onmiddellijke nabijheid van het gehucht. Het betreft met name de Sigmadijk (+12 m TAW) ten oosten en de lagere ringdijk ten zuiden.

Binnen het plangebied is de resterende open ruimte voornamelijk in gebruik in functie van de landbouw. Zowel grasland (rundvee en paarden), akkerland (maïs, aardappelen, graan, vlas,...) en fruitboomgaarden (voornamelijk laagstam) komen voor.

Het plangebied wordt doorkruist door het Deelgat, een niet-gecategoriseerde waterloop die instaat voor de afwatering van de polders ten zuiden. Verder paalt het plangebied in het noorden tegen een ontwateringsgracht rond de Hedwigepolder.

### 2.1.3. *Ontsluiting*

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

De kern van Prosper vormt de startplaats in de zogenaamde 'polderroute' binnen het ruimere **recreatief netwerk** van de Havenland fietsroutes. De fietslus 'Polderroute' meet 32km en werd in de nasleep van het gelijknamige televisieprogramma omgedoopt tot de 'elfde van den elfdenlus'. De fietsroute is vandaag operationeel en verbindt Prosperpolder met andere bezienswaardigheden in de omgeving zoals het land van Saefthinge, omliggende polders, dijkgehuchten, waardevolle hoeves, etc.

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

Tevens is het relevant op te merken dat bij de ontpoldering van de Hedwigepolder en de daaraan gekoppelde aanleg van de sigmadijk het fietspad (bovenop de sigmadijk) volledig kan worden doorgetrokken tot aan de Emmaweg.

Daarnaast wordt ook gedacht aan een **functionele fietsverbinding** tussen Prosperpolder en de kern van Kieldrecht. Deze verbinding is belangrijk voor Prosperpolder omdat Kieldrecht de meest nabije kern is met enige voorzieningen: een school, winkels, een postkantoor, etc. De eisen die functioneel verkeer stellen zijn anders dan die van recreatief verkeer. Functioneel verkeer wil zo snel mogelijk en via de kortste route ergens naar toe. Er wordt gestreefd om zoveel als mogelijk dijken in te schakelen om vrijliggende en aangename fietspaden te creëren.



FIGUUR 9: Zicht vanaf Sigmadijk op Prosperpolder Noord (rechts) en de kerk van Prosper





FIGUUR 10: Dreef Hertog Prosperstraat



FIGUUR 11: Deelgat vanuit de Hertog Prosperstraat

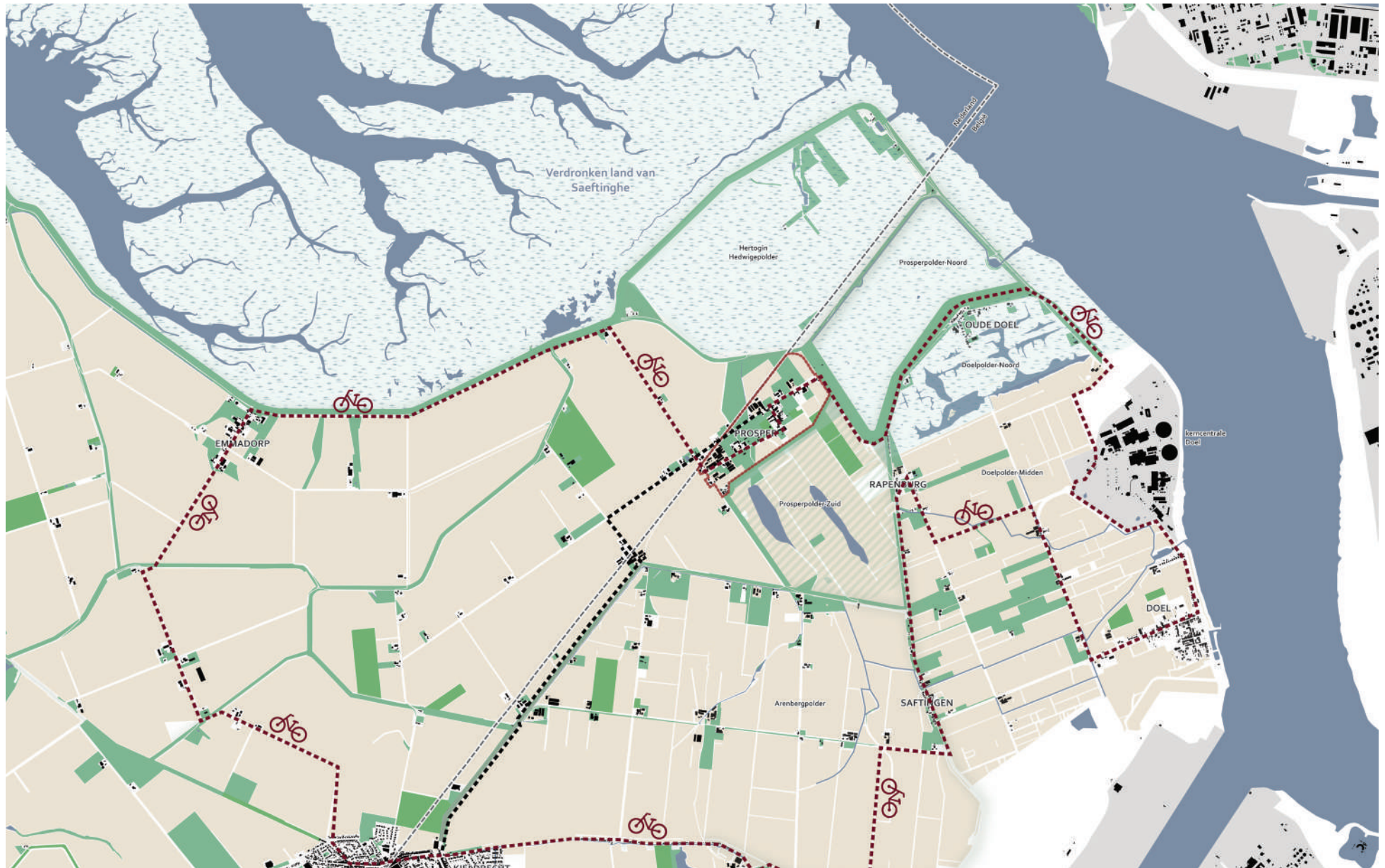


FIGUUR 12: Zicht op de 'groene rand' rond de woningen aan de Sint-Engelbertusstraat



FIGUUR 13: Zicht op akkerlandperceel ten oosten van de kerk





FIGUUR 14: Situering plancontour en functionele (zwart) en recreatieve fietsroutes (rood)

### 2.1.4. Functies

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

Binnen het plangebied komt naast de actieve landbouwbedrijven ook nog een bedrijf voor dat actief is in de bouw- en sloopwerkzaamheden. Verder bevindt zich in de Sint-Engelbertusstraat een actieve horecazaak en bevindt er zich een jeugdverblijf in het voormalige school-/kloostergebouw.

De kerk van Prosperpolder wordt nog sporadisch gebruikt voor misvieringen maar beschikt nog over een actieve kerkfabriek.

#### Legende

-  woning
-  recreatie
-  horeca
-  bouwonderneming
-  landbouw



FIGUUR 15: functiekaart (bron: VKBO 2018)



## Landbouw

Aanvullend op bovenstaande functiekaart geeft onderstaande kaart nog aan welke percelen en gebouwen op heden nog een landbouwgebruik kennen volgens de landbouwgebruikspercelen (2021). Er dient te worden genuanceerd dat het landbouwgebruik in de Prosperseite en binnen het dorpshart niet als een volwaardige professionele landbouwactiviteit kan worden bestempeld.

- Gewasgroep
- Landbouwinfrastructuur
  - Groenten, kruiden en sierplanten
  - Grasland
  - Voedergewassen
  - Aardappelen
  - Suikerbieten
  - Granen, zaden en peulvruchten
  - Maïs
  - Vlas en hennep
  - Overige gewassen
  - Fruit en Noten
  - Houtachtige gewassen
  - Water



FIGUUR 16: Percelen en gebouwen met een professioneel landbouwgebruik (bron: ALV 2021)





## 3 Juridische toestand

### 3.1. Gewestplan

Het grootste gedeelte van het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen agrarisch gebied met overdruk havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978).

*Het gebied dat als "reservegebied voor bufferzone" is aangeduid kan op initiatief van de Staat, de Provincie, de gemeente of de vereniging van gemeenten als bufferzone worden bestemd. Die bestemming kan slechts worden verwezenlijkt nadat zij in een door de gemeente goedgekeurd bijzonder plan van aanleg is vastgesteld. Zolang dat bijzonder plan van aanleg door ons niet is goedgekeurd, mogen in het betrokken gebied slechts werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming van landbouwzone.*

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de grens met Nederland. Hier wordt de bestemmingstoestand bepaald door het bestemmingsplan buitengebied Hulst. De aangrenzende percelen in Nederland hebben hoofdzakelijk een agrarische bestemming. De percelen met bestaande woningen zijn aangeduid en als zodanig bestemd (rode bollen). De boerderij aan de Langestraat/ Petrusstraat is onderdeel van een Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hier gelden andere regels met betrekking tot woningbouw. zie hiervoor het vigerende bestemmingsplan. Voor een overzicht van de overige planregels zie: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>.



FIGUUR 17: Gewestplan (BRON: RWO/AGIV)



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

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

Het gedeelte van het gewestelijk RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen Havenontwikkeling Linkeroever', waarbij de zone ten zuiden van Prosper integraal zou bestemd worden als natuurgebied werd vernietigd door de Raad van State.

Verder zijn er twee bijzondere plannen van aanleg van toepassing. In het centrum van het dorp is het jeugdcentrum Prosperpolder opgenomen in het sectoraal BPA voor **zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten** (MB 08/05/2003). Zowel de gebouwen, de tuinzone als de boomgaard zijn opgenomen.

In het westen van het plangebied is er een zone opgenomen in het sectoraal **BPA voor zonevreemde bedrijven, fase 2**. Het gaat om percelen die momenteel in gebruik zijn genomen door het aannemersbedrijf Roelandt Gebroeders NV.



FIGUUR 18: BPA's en RUP's binnen en palende aan het plangebied

### 3.3. Verkavelingen

geen

### 3.4. Buurtwegen

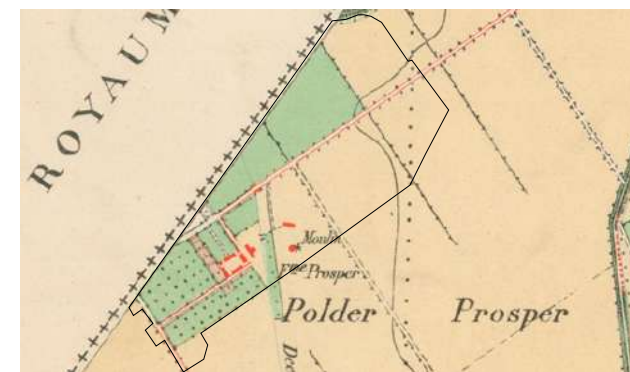
De atlas der buurtwegen dateert van rond 1840, terwijl de inpoldering ter hoogte van Prosper pas geschiedde in 1847. Er is met andere woorden geen kaartblad beschikbaar voor Prosper uit de atlas der buurtwegen. De wegenis een poos na de indijking is wel te zien op de kaart van Dépôt de la Guerre (1867). Zowel de Petrusstraat als de Hertog Prosperstraat zijn duidelijk te zien op deze kaart. De Belgische Dreef is van een recentere datum, ingezonderheid de straatknik ter hoogte van het verdwenen brugje over het Deelgat.



FIGUUR 19: BPA zonevremde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten (MB 08/05/2003)



FIGUUR 20: BPA zonevremde bedrijven, fase 2 (MB 25/01/2005)



FIGUUR 21: uitsnede Dépôt de la Guerre, 1867) (bron: cartesius.be)

### 3.5. Erfgoed

Beschermde dorpsgezicht:

- Omgeving van de kerk en pastorie van de Sint-Engelbertusparochie gevormd door de Sint-Engelbertusstraat (dd. 27/02/2013)
- Groothof, Prosperhoeve en herenhoeve (dd. 22/09/1982)

Beschermde als monument:

- Herenhoeve met gehele inboedel van de zijvleugel (maalderij) (dd. 22/09/1982)
- Pastorie van Sint-Engelbertusparochie of van Prosperdorp met inbegrip van de deels omhaagde en ommuurde pastorietaanbouw en uitsluiting van het met X aangeduide parochiezaaltje (27/02/2013)
- Sint-Engelbertuskerk, parochiekerk van Prosperdorp (dd. 27/02/2013)
- De kerkhofsite van Prosperdorp met inbegrip van de toegangsweg en het kerkhofkruis (dd.27/02/2013)

Verder komen ook een 20-tal relicten bouwkundig erfgoed voor binnen het plangebied. Het agentschap Onroerend Erfgoed keurde op 24 augustus 2018 het erfgoedbeheersplan voor de beschermde delen en de onmiddellijke omgeving goed.

■ Beschermde dorpsgezicht      ● Relict bouwkundig erfgoed

■ Beschermde monument



FIGUUR 22: Bouwkundig en beschermd erfgoed



### 3.6. SBZ-gebied

Het gebied ten oosten van het plangebied is vogelrichtlijng gebied. De Hedwigepolder is gekend als habitatrichtlijng gebied.

Prosperpolder-Noord is bestemd als natuurgebied en maakt ook onderdeel uit van het VEN.

Prosperpolder-Zuid was ook als VEN aangeduid. Bij arrest van 12 mei 2017 vernietigde de Raad van State het GRUP voor de hele Linkerscheldeoever, waardoor Prosperpolder-Zuid niet bestemd is als natuurgebied en het gebied geen onderdeel meer is van het VEN.

 habitatrichtlijng gebied

 VEN-gebied

 Vogelrichtlijng gebied



FIGUUR 23: Natura-2000 en VEN-gebieden

### 3.7. *Complex project ECA*

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

Prosperpolder valt buiten de projectcontour van het complex project. Enkel de woningen ten westen van de Petrusstraat vallen binnen de 'zoekzone voor compensaties poldernatuur en foerageergebied Bruine Kiekendief'. Deze zoekzone is bijzonder ruim in verhouding met het benodigd aantal hectare. In de uitwerkingsfase zal deze zone verder verfijnd worden.

Het natuurgebied Prosperpolder Zuid wordt in het Voorkeursbesluit aangeduid als nieuw natuurgebied. Deze zone werd in het verleden reeds grotendeels afgegraven en ingericht. De impact van herbestemming naar natuurgebied op de kern van Prosperpolder moet nog verder worden onderzocht. Het voortbestaan van Prosperpolder wordt op geen enkele manier gehypothekeerd door het complex project. Evenwel kan er mogelijk verzilting optreden binnen de contour van het RUP en kan er ook impact zijn op de grondwatertafel en de werking van de grachten/oppervlaktewater. Het RUP speelt hier idealiter op in door de nodige flexibiliteit te voorzien.

## 4 Beleidsmatige context

### 4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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

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

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

### 4.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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

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

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

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

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

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

### 4.3. PRS Oost-Vlaanderen

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

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

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

Prosperpolder werd niet geselecteerd als hoofddorp of woonkern. Voor het plangebied geldt dus een

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

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

Het gehucht Prosper maakt deel uit van de relictzone "Scheldepolders Beveren en de Scheldeschorren" (R40033), die geselecteerd is als landschapsrelict op provinciaal niveau. Prosper maakt tevens ook deel uit van de ankerplaats "Brakwaterschorren langsheen de Schelde ten noorden van Antwerpen". De provincie opteert hier voor het behoud van de landschapsrelicten

(PRS-OV, p.328).

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

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

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



FIGUUR 24: Natuurverbindingen en aandachtszones PRS Oost-Vlaanderen



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

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

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

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

Nabijheid en bereikbaarheid:

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

Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

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

de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

Ecosysteemdiensten versterken:

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

Maatschappelijke betaalbaarheid

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

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

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

#### 4.5. *GRS Beveren*

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

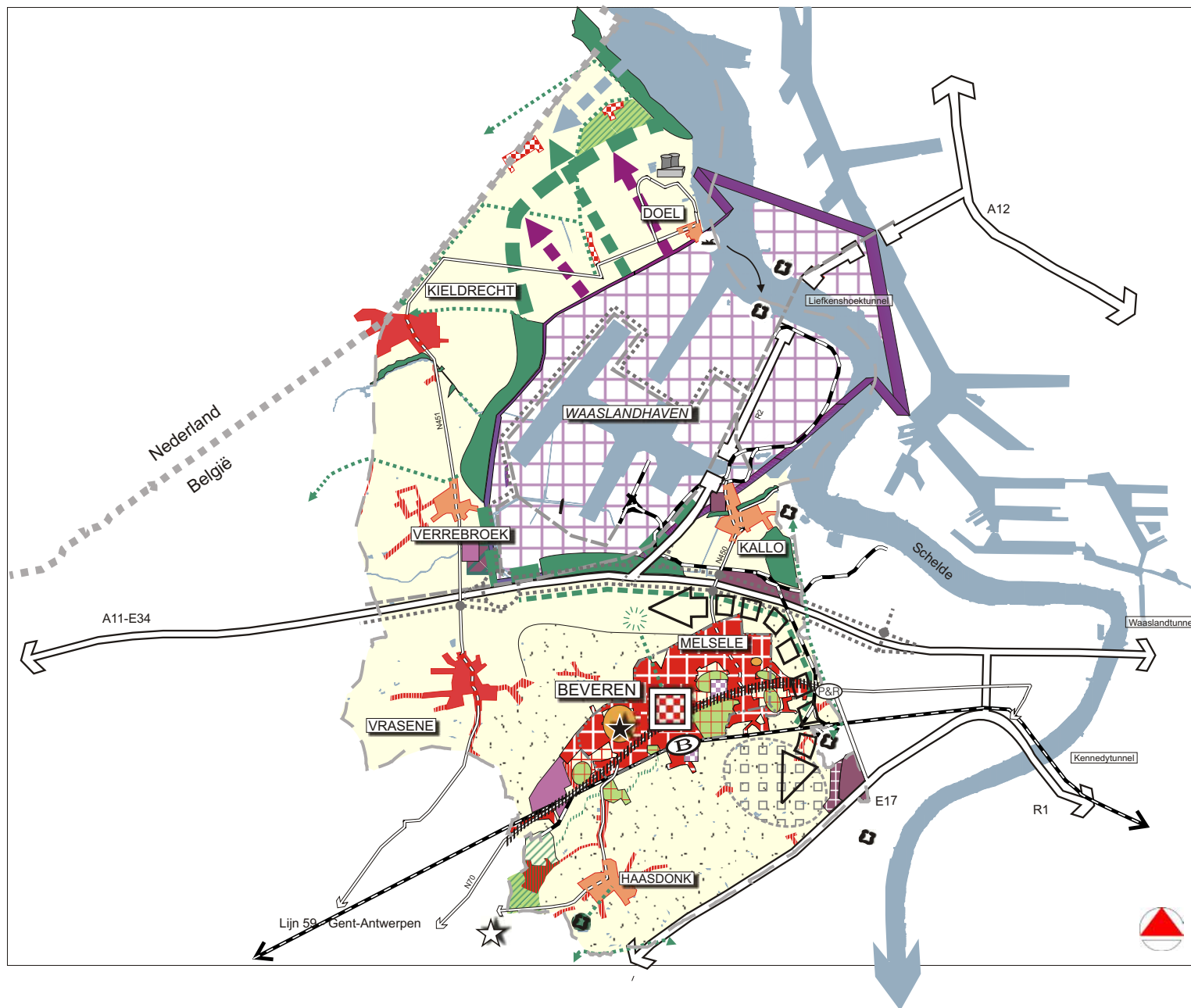
Prosper is in het GRS ondergebracht in de 'noordelijke hoofdruimte'. Op p.7 van het richtinggevend gedeelte wordt het volgende gesteld als globale visie op deze deelruimte:

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

#### **Gewenste nederzettingstructuur**

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

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



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

**kaart 35**  
verklaring in bijlage

**wonen**

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

**bedrijvigheid**

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

**landbouw**

- agrarisch gebied met diverse geschiktheden
- agrarisch gebied gericht op grondgebonden landbouw
- agrarisch gebied gericht op verveving
- stimuleringsgebied voor glastuinbouw

**natuur**

- zone met hoge natuurwaarde
- verweving natuur en andere functies
- stedelijke groengebieden
- havenbuffer
- buffering ontlastingsinfrastructuur haven
- natuurverbinding
- landschapsontwikkeling
- Singelberg

**lijninfrastuur**

- hoofdweg
- bestaande bovenlokale weg (primaar, secundair, lokale verbindingswegen)
- gewenste bovenlokale weg
- N70 kleinstedelijke hoofdwas
- bestaande spoorlijn (met knooppunt stationsomgeving)
- Gewenste spoorlijn
- Park en Ride

**overige**

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

datum juni 2006

doc.nr. 104847350.cdr

vakgroep ruimte en milieubeleid



FIGUUR 25: Gewenste ruimtelijke structuur Beveren

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

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

*'In woonkorrels wordt er naar gestreefd om naast het wonen de bestaande vergunde doch beperkte handelsactiviteiten, dienstverlening en horeca te behouden en indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat mogelijk zelfs beperkt uit te breiden. Inzake het instandhouden en ondersteunen van de plaatselijke gemeenschap en het sociale leven kan, indien in overeenstemming met de draagkracht van de woonkorrel, zelfs het inplanten van nieuwe nevenfuncties aan het wonen inzake handel, horeca en dienstverlening worden ondersteund. Zowel de uitbreiding van bestaande nevenfuncties als de inplanting*

*van nieuwe nevenfuncties dient afgestemd te zijn op de plaatselijke behoeften van de woonkorrel en/of geënt zijn op het toeristisch-recreatief netwerk. Het kan evenwel geenszins de bedoeling zijn de ruimtelijke dynamiek te versterken of nieuwe bouw mogelijkheden te creëren. Het oprichten van meergezinswoningen of appartementen kan dus ook niet worden aanvaard.'*

#### **Gewenste economische structuur**

Op p.58 van het richtinggevend gedeelte worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde handel- en horeca-activiteiten geformuleerd, waarbij er onder andere wordt gesteld dat er beperkte tot ruime uitbreidingsmogelijkheden zijn voor handels- en horecazaken, die gelegen zijn in (aansluiting met) woonkernen en -korrels, mits verzoenbaar en integreerbaar in de omgeving. Ook nieuwe initiatieven (in bestaande gebouwen) kunnen overwogen worden.

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

Het jeugdcentrum Prosperpolder werd geselecteerd als **verblijfsrecreatief knooppunt** met als ontwikkelingsperspectief om de bestaande infrastructuur in de toekomst in stand te houden. Verder kunnen, om een versnippering van de landbouw- en bosgebieden tegen te gaan, enkel in de woonkernen nog nieuwe verblijfsrecreatieve activiteiten uitgebouwd worden, met uitzondering van de heringebruikname van een bestaande zonevreemde woning of (delen van) een landbouwbedrijf i.f.v. plattelandstoerisme of hoevertoerisme (RD, p.68).

#### **Gewenste agrarische structuur**

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

- 'De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Nieuwe bebouwing wordt opgericht in aansluiting met bestaande bedrijfsgebouwen en langs de bestaande ontsluitingswegen van het gebied. De inplanting van nieuwe bedrijfszetels en herlocatie van bestaande is enkel aanvaardbaar voor volwaardige agrarische bedrijven.
- De oprichting van nieuwe intensieve veeteelt- en glastuinbouwbedrijven is hier omwille van ruimtelijk-landschappelijke redenen niet wenselijk. De bestaande bedrijven moeten echter ontwikkelingskansen krijgen.
- Bij de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijfszetels wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke integratie.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevertoerisme gekoppeld aan de landbouwfunctie. Handel en horeca kunnen

enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten. De nevenbestemmingen zijn complementair aan de hoofdbestemming en worden afgestemd op de schaal van het landbouwbedrijf.

- Functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om (op vrijwillige basis) natuurverbindingen te realiseren, in het bijzonder de natuurverbindingzones langs dijken en watergangen.
- Recreatie in het landbouwgebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruiterspaden kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.'

- Op midden lange termijn wordt een fietspad Kieldrecht-Prosperpolder (N451) te voorzien ter hoogte van de oude trambedding naar Doel (p.84).
- Op lange termijn wordt voorzien in een belbussysteem in het noordelijk poldergebied (p. 85). in het kader van het Vervoer op Maat Basisbereikbaarheid zal een flexhalte (vraagafhankelijk vervoer) worden voorzien op Prosperpolder in de buurt van de kerk.

#### 4.6. *Mobiliteitsplan*

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

- In het noordelijke poldergebied worden maatregelen genomen om het sluipverkeer op landbouwwegen te verhinderen zodat het recreatief medegebruik van de landbouwwegen niet in het gedrang komt en de landschapskamers worden toegankelijk gemaakt door de uitbouw van een tragewegennetwerk (p39).



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

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

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

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

In de grensregio nabij het Verdrongen Land van Saeftinghe is vanaf medio 2021 een samenwerkingsverband op poten gezet “Grenspark Groot-Saeftinghe”. Vanwege een aantal ingrijpende natuurinrichtingsprojecten, waaronder de ontpoldering van de Hedwige- en Prosperpolder en de aanleg

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

Prosperpolder maakt samen met het Land van Saeftinghe en het gehucht Ouden Doel deel uit van het zogenaamde ‘parkhart’ van het grenspark Groot-Saeftinghe. De strategische vooruitgeschoven positie binnen de waardevolle natuurgebieden en het karakter van het gehucht maken dat van Prosperpolder veel wordt verwacht als **onthaalpoort naar het ruimere grenspark**.

#### 4.9. *Havenland*

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

Prosperpolder werd hierbij als pilootproject geselecteerd. De Prospersite werd hierin aangeduid als te ontwikkelen onthaalpoort voor ‘Haven en natuur op Linkeroever’. Het plan schuift een aantal modules naar voor met het oog op de herinrichting van Prosperpolder:

- De aanleg van een nieuwe bezoekersparking aan de Petrusstraat (algemene informatie, startpunt verkenning, parking auto en bus).
- De aanleg van twee vogelkijkhutten ter

hoogte van dijk met het nieuwe natuurgebied Prosperpolder-Zuid.

- De aanleg van een wandeltraject op de dijk tussen het dorp en Prosperpolder Zuid

De Hertog Prosperstraat en de Sigmadijk zijn opgenomen binnen één van de drie fietssuggestieroutes ‘Prosperpolder’ die het gebied verbindt met Liefkenshoek en Gasdam (NL).

Zowel bij het Grenspark Groot-Saeftinghe, als bij Havenland worden de uitkijktoren en de infokeet aangeduid als tijdelijke onthaalplekken.

## 5 *Planningsopties*

### 5.1. *Visie*

Prosper lag tot voor kort in een uitgestrekt polderlandschap. Vandaag contrasteert deze polderomgeving steeds meer met de nieuwe natuurgebieden en met de havenactiviteiten aan de horizon. Door de unieke ligging van Prosper op het raakvlak van polder, natuur en haven komt het gehucht voor een aantal bijzondere uitdagingen te staan die een antwoord vergen om te voorkomen dat unieke kansen worden gemist of bijzondere kwaliteiten in en rond het gehucht verloren zouden gaan. De sterk veranderende context en de unieke locatie maken dat de uitdagingen van Prosper niet vergelijkbaar zijn met andere kernen in het Vlaamse buitengebied.

De Prosperpolder is een boeiende plaats waar natuur, erfgoed en landbouw elkaar raken. Gemeenschappen als die in Prosper zijn vandaag zeldzaamheid geworden. Het is een plek met een sterke eigenheid die eenvoud, rust en ruimte uitstraalt. Via voorliggend RUP wenst de gemeente deze kwaliteiten, binnen de veranderende context, verder te versterken. De bestaande kwaliteiten en toekomstige potentiële ontwikkelingen kunnen zorgen voor een nieuwe identiteit voor het gehucht Prosper.

Samen met Ouden Doel is Prosper de enige kern op Vlaams grondgebied die gelegen is binnen het kerngebied van het grenspark 'groot-Saeftinghe'. Deze ligging nabij belangrijke natuurinrichtingsprojecten als

Prosperpolder Noord en Doelpolder Noord geven het gehucht een volledig nieuwe dimensie met een bijzonder landschappelijke waarde en natuurtroeven. Daarenboven is Prosper opgenomen in het recreatieve (fiets-)netwerk van Havenland waarbij de Prospersite is aangeduid als nieuw te ontwikkelen onthaalpoort.

Deze bijzondere positionering betekent dat bij het behoud van Prosper niet alleen moet voorzien worden in het bewaren van de aanwezige kenmerken van het gehucht, maar ook dat er moet ingespeeld worden op de kansen die deze regionale en grensoverschrijdende projecten bieden en nagedacht moet worden over welke rol Prosper hierin kan spelen.

## 5.2. *Concepten*

### 5.2.1. *Woonkorrel versterken*

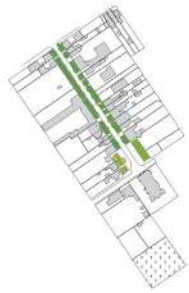
Via voorliggend RUP wil de gemeente de onzekerheid gekoppeld aan de bestemming als 'reservegebied voor bufferzone' wegnemen en tegelijk zekerheid bieden aan alle bestaande (vergunde) woningen door deze een geëigende (woon)bestemming te geven.

De bebouwingstypologie van het straatdorp is richtinggevend. Stedenbouwkundige voorschriften om het behoud van waardevolle volumes te garanderen en om waardevolle zichten te versterken zullen deel uit maken van dit RUP. Zo zullen er ook verordenende bepalingen voor de publieke ruimte worden opgenomen. Hierbij worden inrichtingsprincipes vastgelegd voor de straat, de aangrenzende voortuinzone en de dorpsrand. Een landschappelijke inpassing wordt hierbij gegarandeerd.

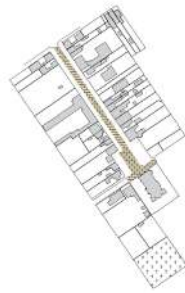
De bestemming van Prosper als woonkorrel biedt tevens beperkt kansen voor nieuwe functies die aan het wonen verwant zijn en een meerwaarde bieden in functie van de toeristisch-recreatieve troeven van het gebied (b&b en restaurant en café), mits de inrichtingsprincipes en de erfgoedwaarden worden gerespecteerd. Bovendien moeten de nieuwe functies inpasbaar zijn in deze rustige woonomgeving en verenigbaar met de natuurwaarden in de ruime omgeving.



groene dorpsrand



vergroenen straatbeeld



kleinschalige materialen



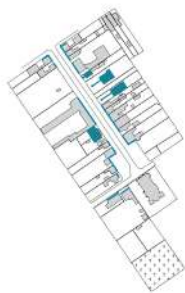
nieuwe functies



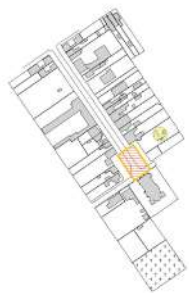
oplopende bouwhoogte



waardevolle gebouwen



herbouw op rooilijn



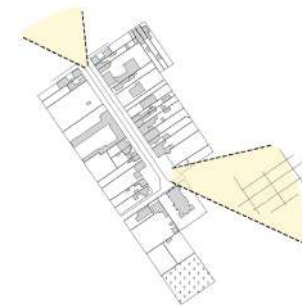
ruimte voor ontmoeting



voorbouwlijn



afwerken voorbouwlijn



zichten in stand houden

FIGUUR 26: Inrichtingsprincipes woonkorrel Prosper



### 5.2.2. *Landbouw als drager van de landschappelijke structuur*

Landbouw vormt sinds oudsher de centrale spil in de dorpsgemeenschap van Prosper. De Prosperpolder met zijn unieke rechthoekige kavelstructuur, uitstekende drainage en vruchtbare bodem leende zich optimaal om aan (grootschalige) akkerbouw te doen. In een latere fase zijn de landbouwbedrijven zich ook gaan specialiseren in de teelt van runderen, fruitteelt en intensieve veeteelt. Het uitgesproken agrarische karakter van de Prosperpolder wordt door de bewoners als een sterkte ervaren en als een te behouden deel van hun identiteit.

Binnen de niet bebouwde percelen in het plangebied wenst de gemeente minimaal een aantal strategische doorzichten te vrijwaren. Deze zichtassen zijn bepalend voor het open karakter van het gehucht.

Door bepaalde beheersmaatregelen op te nemen, kan het polderlandschap worden versterkt:

- accentuering van de typerende rastervormige kavelstructuur door instandhouding, herstel en onderhoud van het oorspronkelijke grachtenstelsel;
- heraanplant/herstel dreef Hertog Prosperstraat;
- heraanplant/herstel boomgaard rond de Prosperite;
- ...

De landbouwbedrijven kunnen uitbreiden op de huidige bedrijfskavels voor zover de doorzichten naar het waardevolle achterliggende polderlandschap worden gerespecteerd. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen

worden verdergezet.

Tevens zijn beheerslandbouw, natuurbeheer en verbrede activiteiten die gekoppeld zijn aan de landbouwactiviteiten toegelaten: hoevewinkel, hoevetoerisme, kinderboerderij, enz. Onder beheerslandbouw wordt een vorm van landbouwexploitatie begrepen waarbij door het gebruik van aangepaste productie- of beheerswijzen de ecologische en-of landschappelijke kwaliteit van een gebied in stand gehouden of verbeterd wordt. Buiten de bestaande landbouwzetels kunnen geen nieuwe landbouwbedrijven worden opgericht.

De typologie van de landbouwbedrijven als 'hoeve met losse bestanddelen' dient hierbij behouden te blijven of versterkt te worden. Verder worden er in het RUP voorschriften opgenomen inzake erfbeplanting, architectuur en materiaalgebruik.

### 5.2.3. *Verbreding van landbouwzetels*

De verwevenheid tussen landbouw en wonen is één van de belangrijkste karakteristieken van Prosper.

De transitie van intensieve landbouw naar verbrede landbouw die een duurzame relatie aangaat met het gehucht en omgeving is één van de doelstellingen van dit RUP.

Via voorliggend RUP wensen we deze dynamiek te versterken en ruimtelijk passend mogelijk te maken, zonder echter de bestaande landbouwactiviteit per definitie onmogelijk te maken.

Er is geen bereidheid om verblijfsontwikkelingen in het huidige open ruimte gebied toe te laten. Dit zowel vanuit ruimtelijke principes, maar ook omdat de verwevenheid tussen landbouwactiviteit en logies net kenmerkend is aan hoevetoerisme. Indien logies verder weg van het bedrijf gerealiseerd worden, is het risico groot dat dit al snel een eigen leven leidt en losgekoppeld wordt van landbouwbedrijf.

De niet-bebouwde ruimten kunnen wel als huisweide, bivakzone, speel- en ontmoetingsruimte of toegangen gebruikt worden.

Om het hoevetoerisme in overeenstemming te brengen qua landschappelijke inpassing en draagkracht van het gehucht is schaal een belangrijkste criterium. Hierbij zijn 50 bedden het maximum. Dit omdat eens boven de 50 bedden de verhouding tussen landbouw als hoofdactiviteit en logies als nevenactiviteit verandert.

Wanneer opgeschaald wordt boven de 8 logies die volgens de uitzonderingsregels in landbouwgebied



FIGUUR 27: zicht op het polderlandschap



FIGUUR 28: landschappelijke structuur

mogelijk zijn, worden extra inspanningen op vlak van inrichting en ontharding verwacht.

De hoeve verbreding kan zowel gebeuren binnen de bestaande volumes als via een vervanging door nieuwbouw met het oog op toeristische logies. De footprint, verhardingsgraad en gabariten van de landbouwzetels zijn in dat geval richtinggevend.

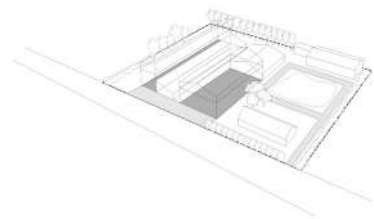
Op de huiskavel is er tevens de mogelijkheid om een hoevecamping in te richten. De onbebouwde landbouwpercelen rond de hoeve mogen niet ingericht worden als permanente kampeerplaats maar kunnen wel tijdelijk gebruikt worden als bivakzone. Bij de bivakzone is geen permanente infrastructuur toegelaten zoals electriciteit, sanitaire voorzieningen, verharde toegangen en parkeerplaatsen,...

Om de kwaliteit en het specifieke karakter van de landbouwzetels te bewaren zullen er stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen en zal er een globale inrichtingsschets worden gevraagd, rekening houdend met:

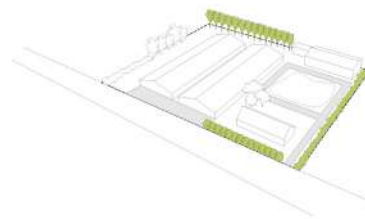
- bij reconversie dient bij voorkeur de aandacht te gaan naar de oorspronkelijke en solitaire volumes op het landbouwerf. De hoeves in de Prosperpolder zijn immers van het type 'hoeve met losse bestanddelen'. Bij het herbouwen van hoeve volumes is de footprint van de bestaande bebouwing richtinggevend. Enkel in functie van een hoevewinkel, gelagzaal of ontvangstruimte is een afwijkende inplanting toegestaan waar deze leidt tot een compactere opstelling van de gebouwen in aansluiting met de straat.
- bij de reconversie moet op een doordachte

manier ademruimte worden gecreeërd in het vaak dense gebouwenbestand. Het wegnemen van (delen van) volumes kan de leefbaarheid van de te behouden volumes optimaliseren.

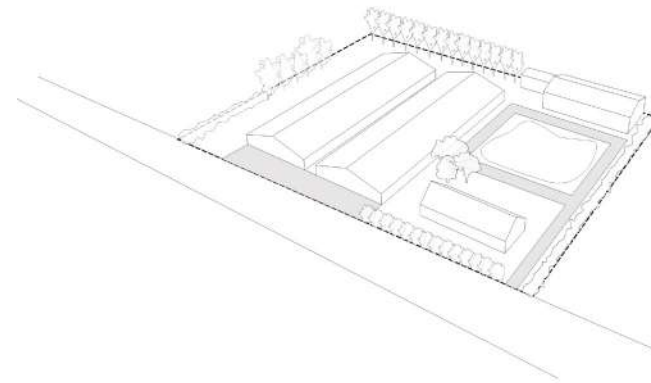
- de hoeves in Prosperpolder zijn vaak in het landschap geïntegreerd via erfbeplanting (houtkant, bomenrij, boomgaard).
- elk landbouwbedrijf heeft een uniek netwerk van looplijnen. De landbouwer volgt deze lijnen waarneer hij zich beweegt tussen de verschillende functies binnen het bedrijf. Meestal vormen de looplijnen een efficiënt en logisch netwerk van verbindingen. Deze looplijnen kunnen bij reconversie inspirerend zijn bij het organiseren van nieuwe woonfuncties in de gebouwencluster.
- Vaak zijn doorzichten of vista's aanwezig op de hoeve naar het omliggende landschap of landschapelijke bakens. Een behoud van deze zichtrelaties is wenselijk om de link tussen beide te bewaren.
- In de meeste hoeves is sprake van een centrale koer of tuinruimte die het hart van het bedrijf vormt. Bij reconversie kan deze ruimte een nieuw gebruik krijgen als gemeenschappelijke circulatie-/buitenspeelruimte.



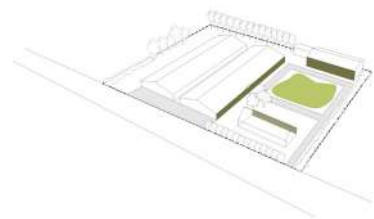
ademruimte creëren



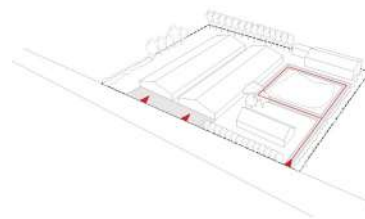
behoud erfbeplanting



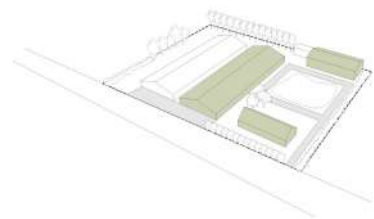
bestaande toestand



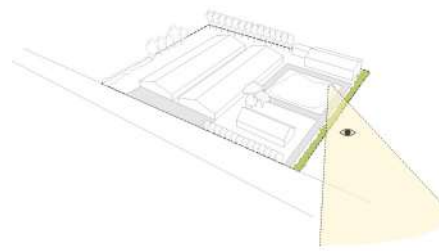
behoud centrale koer



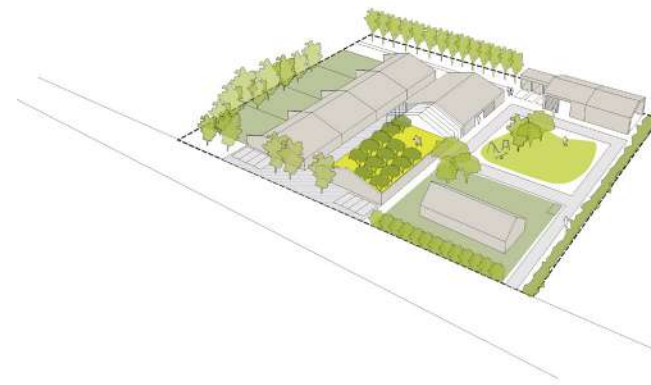
behoud looplijnen



solitaire volumes



respecteren van zichten



nieuwe toestand na reconversie

FIGUUR 29: reconversie landbouwbedrijf



#### 5.2.4. *Functionele invulling van het erfgoed*

Prosperpolder wordt opgenomen in het actieprogramma van Havenland en maakt deel uit van het zogenaamde 'parkhart' van het grenspark Groot- Saeftinghe. In dit grensoverschrijdend project wordt werk gemaakt van een groot aangesloten estuarien natuurpark. De strategische vooruitgeschoven positie binnen de waardevolle natuurgebieden en het karakter van het gehucht maken dat veel van Prosperpolder wordt verwacht als onthaalpoort voor de ruimere regio.

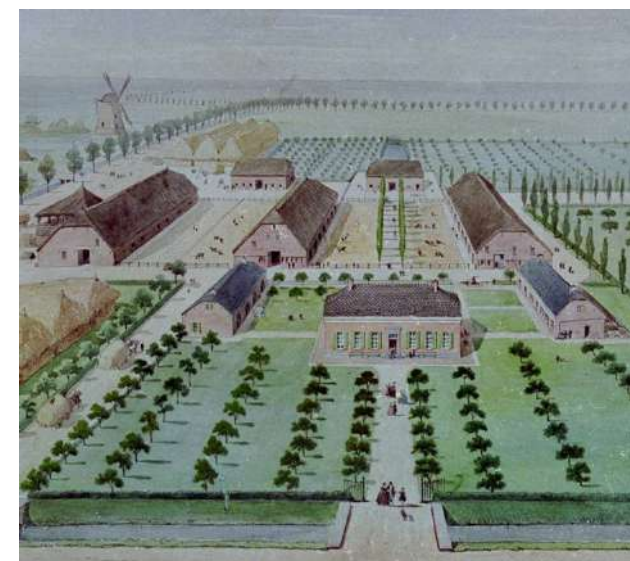
De toegenomen interesse van bezoekers is vandaag reeds voelbaar maar zal in de toekomst door de verdere uitbouw van de projecten in de omgeving, nog toenemen.

Prosperpolder heeft met de Prospersite en de Sint- Engelbertusstraat verschillende beschermde erfgoedsites. Hun verschijning, samenhang en hun relatie met het omliggende landschap vertellen het verhaal van de inpoldering van deze plek en streek. Zij zijn belangrijk voor het karakter en de aantrekkingskracht van Prosperpolder. De uitdaging van voorliggend plan is om deze waardevolle elementen in de toekomst te behouden en via een gepast beheer te versterken. Tegelijk wil het plan een toekomstgericht kader bieden waarin nieuwe (alternatieve) invullingen mogelijk worden binnen het aanwezige erfgoed. De nieuwe invullingen moeten niet alleen het behoud op lange termijn verzekeren maar dienen ook een meerwaarde te betekenen binnen het functioneren van het dorp. De nieuwe rol als onthaalpoort, de wens om Prosperpolder als woonkern gericht te versterken en de transformerende landbouw kunnen nieuwe impulsen geven aan deze gebouwen.

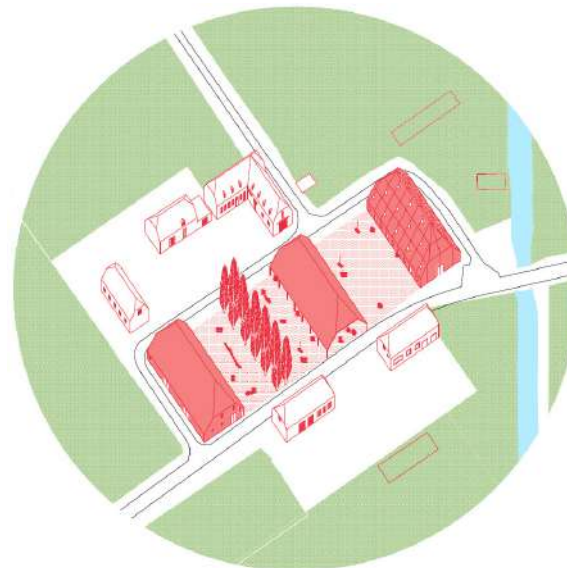
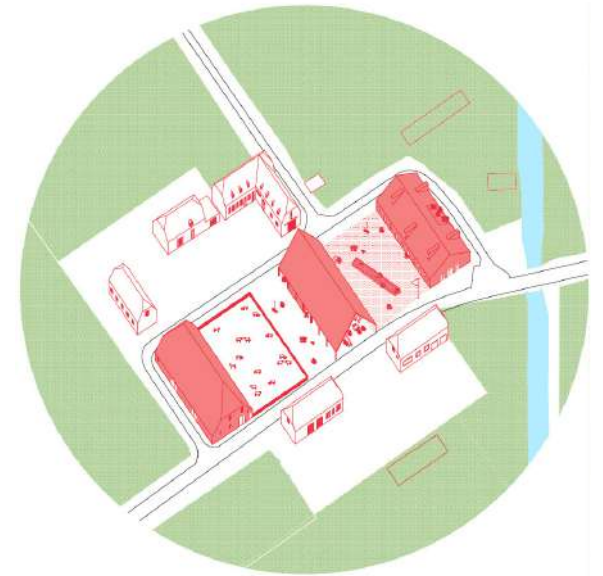
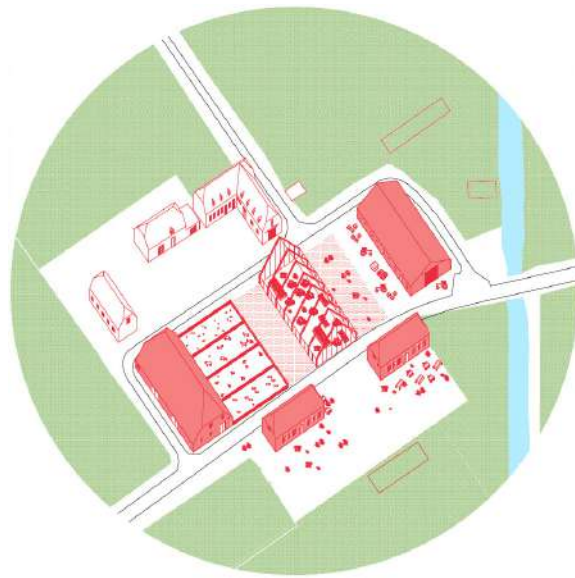
Voor de 'Prospersite', het geheel aan gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht van de Prosperhoeve, zijn verschillende invullingen mogelijk. Het gaat om de functies die de bouwgroep en de tussenliggende open percelen kunnen opvangen:

- korte keten landbouw,
- natuuronthaalcentrum met recreatiemogelijkheden (o.a. groepslogies),
- en/of poldermuseum/ landbouwbelevingscentrum.

Hoogdynamische recreatieve/toeristische activiteiten worden uitgesloten. Het moet gaan om een onthaalfunctie waarbij de attractiviteit wordt gelinkt aan het aanwezige erfgoed en natuurwaarden in de omgeving. Hieraan kan dan een beperkte horeca functie worden gekoppeld.



FIGUUR 30: de Prospersite (aquarel 1859, G. Vanderhecht)



FIGUUR 31: scenario's ontwikkeling Prosperite als onthaalpoort (Tractebel, Vervolgstudie Erfgoed Haven Antwerpen, 29 maart 2017)

### 5.2.5. *Prosper als onthaalpoort*

De bezoekers zullen in Prosperpolder opgevangen worden om van hieruit de streek waar Grenspark en Havenland elkaar ontmoeten, te verkennen. Om dit in goede banen te leiden zijn maatregelen nodig die de bereikbaarheid en veiligheid van trage weggebruikers verbeteren. Bovendien dienen de nodige faciliteiten voorzien te worden om invulling te geven aan de onthaalrol. Deze moeten binnen het dorp ingepast worden. Het betreft ondermeer het voorzien van de nodige onthaalinfo, sanitaire voorzieningen, restaurant/café, picknickmogelijkheden, fietsverhuur, enz. Vanuit Prosperpolder worden de bezoekers gelinkt met de omliggende natuur, polder en het ruimere recreatieve fiets- en wandelnetwerk van de regio. Deze onthaalactiviteiten kunnen mogelijk een welgekomen nieuwe economische motor vormen voor Prosperpolder maar dienen met de nodige zorg ingepast te worden zodat zij de leefbaarheid en de erfgoedcontext van het dorp niet in het gedrang brengen. Er wordt ook bewust gekozen om de onthaalfaciliteiten te bundelen in bestaande gebouwen buiten de woonkern van Prosper.

Omwille van de geïsoleerde ligging en het gebrek aan openbaar vervoer van en naar Prosper worden de meeste bezoekers (wandelaars, vogelspotters,..) in de toekomst verwacht met de eigen wagen. Een landschappelijk ingepaste bezoekersparkeergelegenheid is dan ook de gepaste oplossing om de parkeerdruk van bezoekers en recreanten op het dorp tot een minimum te beperken. Een capaciteit van ca. 90 pp voor auto's / mobielhomes / caravans en 3 pp voor autobussen is te rechtvaardigen en wenselijk. Waarvan 6 rolstoelparkeerplaatsen zoals verplicht wordt door verordening.

Ter vergelijking: in Emmadorp is een parking van 55 plaatsen aanwezig. Deze barst echter uit zijn voegen op topdagen, met wildparkeren als gevolg. In Prosperpolder wensen we alle parkeerplaatsen in functie van bezoekers te clusteren op één plek en zien we 90 plaatsen dan ook als te rechtvaardigen.

Tevens zijn ook inrichtingsvoorschriften worden gekoppeld aan de parkeerzone. Enerzijds om de parking landschappelijk in te passen en te voorzien van de nodige beeldkwaliteit. Anderzijds zal er worden bepaald dat een groot gedeelte van deze 90 plaatsen onverhard moet blijven waarbij een grasveld als overloop dient wanneer de verharde plaatsen ingenomen zijn. Dit in tegenstelling tot de volledig geasfalteerde parking in Emmadorp.

De hoofdontsluiting verloopt via wegen met een doorlopende breedte van minstens 4m en is zo voldoende geschikt om auto's te laten kruisen en voor de permanente ontsluiting van landbouwvoertuigen. Voor zover de huidige wegen goed onderhouden worden en de signalisatie tussen Kieldrecht en Prosperpolder wordt aangepast, zijn de bestaande wegen voldoende geschikt om de ontsluiting van Prosperpolder te verzekeren.

De kern van Prosper zal in de toekomst dus voornamelijk door bezoekers worden benaderd via de Petrusstraat/Belgische Dreef. Het is dan ook logisch dat de bezoekersparking voor de onthaalpoort Prosperpolder wordt ontsloten langsheen deze assen. Zodat de bezoekers hun wagens kunnen parkeren, nog vóór ze het dorp bereiken. Het dorp wordt m.a.w. gevrijwaard van autoverkeer als gevolg van recreanten.

Het parkeren in de Sint-Engelbertusstraat dient zich strikt te beperken tot de wagens van de eigen bewoners aangevuld met een beperkte parkeer capaciteit (specifiek ter ondersteuning van de voorzieningen in de kern) op het plein voor kerk.

Om Prosper in te passen in het ruimere netwerk van recreatieve en functionele fietsverbinding worden onderstaande maatregelen voorgesteld binnen het plangebied:

- verbeteren van de fietsveiligheid van de Hertog Prosperstraat (herstel bomenrij, wegmarkering fietsstraat, ribbelstroken thv Sint-Engelbertusstraat);
- verbinding voor wandelaars tussen de parking aan de Petrusstraat en de Prosperpolder en verder door naar de Hertog Prosperstraat;
- aantakking op de wandellus op de dijk rond het natuurinrichtingsproject Prosperpolder Zuid vanuit de parking op de Petrusstraat en vanuit het kerkhof van Prosper;
- het nemen van maatregelen om de ongewenste doorstroming van bezoekersverkeer te verhinderen. Dit kan bijvoorbeeld via een knip met behulp van een tractorsluis.

Het ontwerpvoorstel voor de parking aan de Petrusstraat hiernaast is slechts indicatief bedoeld. Het voorstel bevat de belangrijkste inrichtingsprincipes. De definitieve inrichting van de parking wordt pas in een latere fase vastgelegd.





FIGUUR 32: indicatief voorstel parking



### 5.2.6. Hoeve met specifieke herbouwmogelijkheden

Ter hoogte van de Hertog Prosperstraat nr. 16 situeert zich een voormalige hoeve waarvan het woonhuis enkele jaren terug werd gesloopt in voorbereiding van de verplaatsing van het als monument beschermde Hooghuis uit Doel.

Ten gevolge van een vernietiging van de vergunning werd eigenlijke verplaatsing nooit uitgevoerd. Het perceel is op heden in eigendom van de VZW Casuele. De VZW verwierf destijds het perceel met het oog op de verplaatsing van het Hooghuis. De VZW is tevens de eigenaar is van het Hooghuis in Doel.

Het RUP Prosperpolder wenst daarom te voorzien in de herbouw mogelijkheid van het gesloopte woonhuis. Deze herbouw heeft het voordeel dat op het perceel opnieuw een gebouwenconstellatie ontstaat die refereert naar de oorspronkelijke hoeveopstelling op het perceel. Met name een diepergelegen schuur met woonhuis aan de straatzijde. Het geheel werd gekenmerkt als een hoeve met 'losse bestanddelen'. De huidige situatie met louter een vrijstaande schuur is atypisch binnen deze omgeving en de Hertog Prosperstraat. Waardoor de herbouw de beeldwaarde van Prosperpolder kan versterken zeker wanneer deze gepaard gaat met onderstaande:

- huiskavel wordt beperkt tot max. 1000 m<sup>2</sup>.
- de herbouw gaat gepaard met de heraanleg van de hoogstamboomgaard
- de woning wordt ingeplant ter hoogte van de inplanting van het verdwenen woonhuis
- nieuwe woning houdt rekening met de oorspronkelijke vormkernmerken

### 5.3. Afwijking GRS

In artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er gesteld dat ruimtelijke uitvoeringsplannen niet kunnen afwijken van de beleidskaders van het niveau in kwestie, behalve in geval van:

- onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;
- dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Als er met toepassing van de redenen, vermeld in het eerste lid, wordt afgeweken van een beleidskader, wordt dat uitdrukkelijk gemotiveerd. Daarbij wordt aangetoond dat het plan, de verordening, het besluit of de vergunningsaanvraag het nastreven van de strategische visie van het niveau in kwestie niet hypothekeert.

Op volgende punten zal voorliggend RUP mogelijk afwijken van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

- Het gewenste onthaalprogramma Prosperite, samen met aanleg van een bezoekersparking (90 pp), past wel in het toeristisch-recreatief netwerk maar overstijgt de plaatselijke behoefte van de kern van Prosper. Het onthaalprogramma is de lokale vertaling van de strategische projecten op regionale schaal: Grenspark en Havenland.

De gemeente motiveert de afwijking als volgt:

#### 5.3.1. Onvoorziene ontwikkelingen

Ten eerste was ten tijde van de opmaak van het GRS (2006) er nog geen sprake van de natuurcompensatie ten gevolge van de uitdieping van de Schelde (SigmaPlan) en de aanleg van natuur- en overstromingsgebieden in het kader van de ontwikkeling van de haven. Deze projecten dateren respectievelijk van 2007 en 2013. De verandering van de context van Prosperpolder ten gevolge van deze planinitiatieven was niet voorzien in het GRS Beveren. Hierdoor is er sprake van een onvoorziene ontwikkeling in de ruimtelijke behoeften voor het gehucht Prosper.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de ruimte voor landbouw in de omgeving gekrompen is wat een impact heeft op de 'landbouwenclave' Prosperpolder. De bestaande waardevolle bebouwing kan worden ingezet als stapsteen binnen het '(op)nieuw verdronken land', dat door toeristische versterking van de woonkorrel aan de gewezen landbouwzetsels een zinvolle invulling geeft welke de woonbehoeftestudie overstijgt. Hierbij merken we op dat de basisrechten voor zonevreemde woningen mogelijkheden bieden voor verblijfsrecreatie. Hier wordt qua schaal geen grote uitbreiding gepland via dit RUP.

Ten tweede hebben de natuurontwikkelingen rond de kern van Prosper ertoe geleid dat de vraag naar **ruimte voor onthaal en recreatie** is gewijzigd ten opzichte van de situatie van voor de opmaak van het GRS. De natuurgebieden hebben vandaag al een waarneembaar effect op het gehucht door een sterke toename van bezoekersaantallen (fietsers, ecotoeristen, schoolgroepen, wandelaars, enz.) de laatste jaren. Het gehucht speelt omwille van haar ligging (tussen Prosperpolder Noord en Zuid en nabij het land van Saeftinge) een strategische rol. De vraag naar

bijkomende voorzieningen (parking, onthaaldiensten, aanpassing aan de wandel- en fietsinfrastructuur..) ter ondersteuning van deze rol is dan ook sterk toegenomen ten opzichte van de situatie in 2006. Gezien de huidige agrarische bestemming (cfr. gewestplan) van Prosper is het niet mogelijk om hierop een vergunningsmatig antwoord te formuleren. Daarom dringt een planinitiatief met bestemmingswijziging zich op.

Tegelijkertijd genereert de reconversie naar verblijfsrecreatie, naast de onthaalpoort op de Prosperite, ook een economische return voor de bewoners van Prosper (via café, diensten, etc..).

Verder werd achtereenvolgens het Strategisch Project Havenland en Grenspark Groot Saeftinghe opgestart. In deze projecten worden onder meer de Prosperpolder als pilootproject aangeduid voor de 'maximale afstemming van recreatief medegebruik' en de Prosperite aangeduid als nieuw te ontwikkelen onthaalpoort. Beide projecten beogen onder meer de verbetering van de recreatie-infrastructuur en de voorziening van een bezoekersparking. Omdat de focus wordt gelegd op dagtoeristen en Prosperpolder vooral bereikbaar is met de auto, is een landschappelijk ingebedde bezoekersparking met een capaciteit van ca. 90 pp voor auto's, 3 pp voor autobussen te rechtvaardigen en wenselijk. Ter vergelijking heeft de huidige bezoekersparking in Emmadorp (Nederland), met een vergelijkbare context (nabij Land van Saeftinghe) een capaciteit van respectievelijk 55 en 4 stelplaatsen voor auto's en autobussen.

### 5.3.2. *Dringende sociale en economische redenen*

Voor de landbouwers ondervonden schade door de recente natuurontwikkeling. Het RUP (o.a. via komst bezoekersparking, mogelijkheden hoevereconversie, kleinschalige recreatieve infrastructuur,...) biedt kansen aan de landbouwers om hierop in te spelen door landbouwverbreding, korte-keten-landbouw en omschakeling naar hoevetoerisme. Het planinitiatief is dringend te noemen gezien de impact van de natuurcompensatiegebieden doorwerkt op heel wat landbouwers en verlies betekent aan landbouwareaal.

De afwijking van het GRS Beveren is dan ook te motiveren vanuit dringende economische redenen.

#### 5.4. *Inrichtingsschets*

In de inrichtingsschets komen de verschillende ontwerpprincipes samen en worden de verschillende planopties met elkaar verweven:

- Woonkorrel versterken;
- Landbouw als drager van de landschappelijke structuur;
- Verbreding van de landbouwzetels;
- Functionele invulling van het erfgoed;
- Prosper als onthaalpoort



FIGUUR 33: Inrichtingsschets Prosperpolder





# PROCESNOTA

## RUP PROSPERPOLDER

## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren

Contactpersoon: Ellen Van Stappen  
tel.: 03 750 17 21

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Wouter De Clerck  
, Sven Heyndrickx, Maarten Goris, Sigrid Fruytier, Marjan  
Van Avermaet en Arnout De Waele.

### Procesnota:

februari 2023

**algemeen planID:** RUP\_46003\_214\_00020\_00001

### Atelier Romain

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

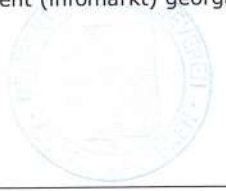
## FORMELE PROCEDURE

- goedkeuring scopingnota 3 door college (22/08/2022)
- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18/03/2019 tem 22/03/2019
- Ontheffing plan MER 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (26/08/2019)
- beslissing geen plan-MER nodig 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- goedkeuring scopingnota 2 door college (08/06/2020)
- beslissing geen plan-MER nodig op basis van scopingnota 2 (13/07/2020)
- beslissing geen RvR nodig op basis van scopingnota 2 (30/07/2020)

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **18 februari 2019** tot en met **19 april 2019**.  
Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **18 maart 2019 tot en met 22 maart 2019**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 september 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **14 oktober 2022** tot en met **13 december 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 februari 2023**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

VOOR ATELIER ROMAIN.

ARNOUT DE WAELE, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER





## PROCESNOTA

<b>1</b>	<b>Opzet</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Planningsproces</b>	<b>7</b>
	2.1. Vijf fasen	7
	2.2. Agenda RUP-procedure	9
<b>3</b>	<b>Betrokken actoren en belanghebbenden</b>	<b>10</b>
	3.1. Te betrekken actoren	10
	3.2. Reeds betrokken actoren	11
<b>4</b>	<b>Participatie en informatieverstrekking</b>	<b>13</b>
	4.1. Organisatie publieke raadpleging startnota	13
	4.2. Organisatie openbaar onderzoek	13

# 1 Opzet

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

- startnota
- scopingnota
- toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften
- kaartmateriaal

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

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

## 2 Planningsproces

De procesnota wordt op de website van de gemeente Beveren ter beschikking gesteld.

### 2.1. Vijf fasen

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

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

#### Fase 1: startnota

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

De mogelijke milieueffecten worden gescreend en beoordeeld.

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

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

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

#### Fase 2: scopingnota

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

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

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

Op basis van de eerste scopingnota werd reeds ontheffing bekomen voor de opmaak van een plan MER. De planopties kunnen behouden blijven, er werden milderende maatregelen geformuleerd als aandachtspunten i.f.v. de uitwerking van het voorontwerp. Op basis van een tweede scopingnota herbevestigde Team MER en Team Externe Veiligheid de beslissing tot ontheffing.

#### Fase 3: voorontwerp RUP

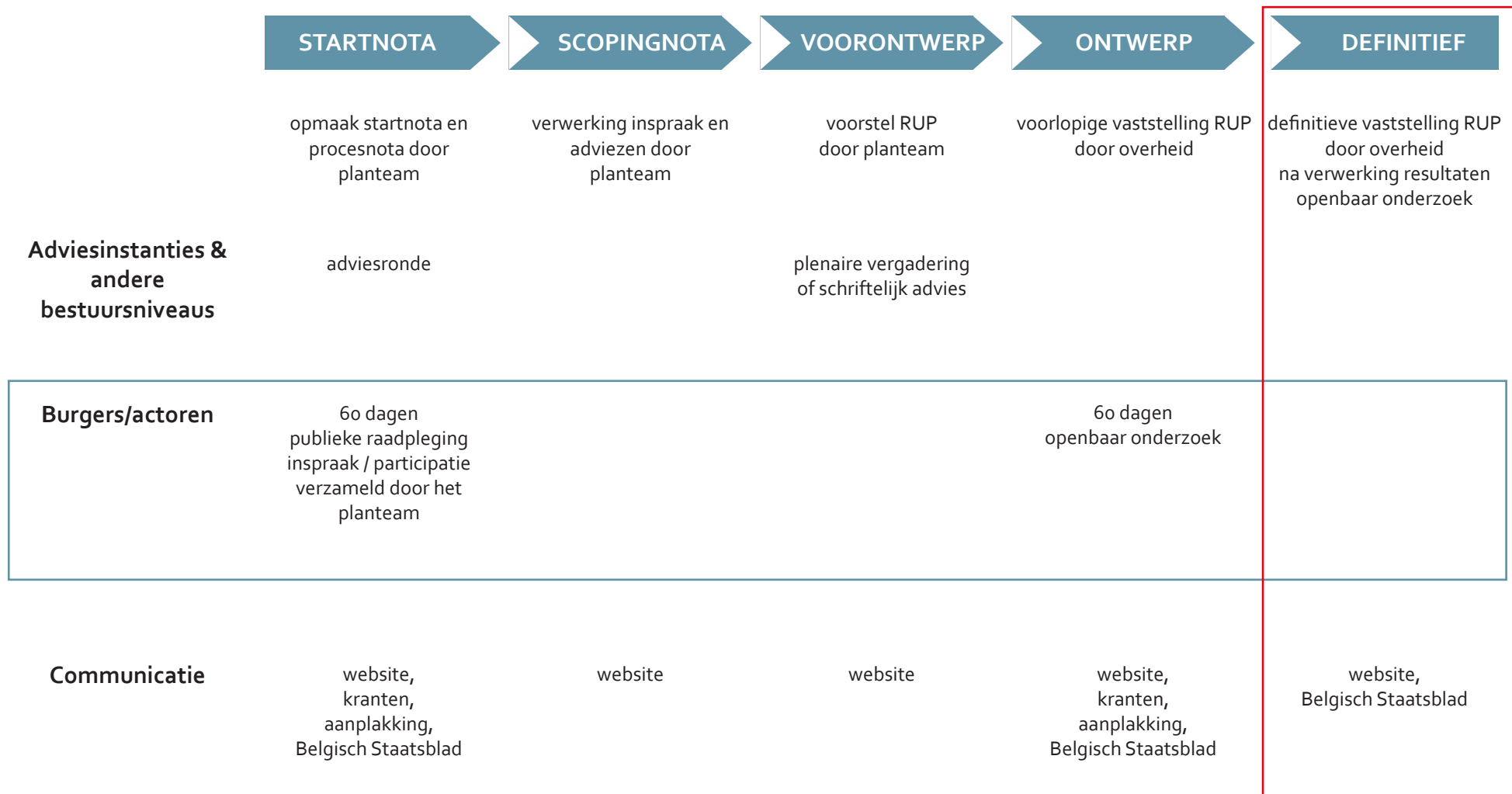
In de derde fase wordt het plan verder en concreter uitgewerkt op basis van het gevoerde onderzoek. Er wordt een voorstel van RUP opgemaakt.

Over dit voorontwerp worden adviezen gevraagd aan de betrokken instanties en besproken op de plenaire vergadering.

#### Fase 4: ontwerp RUP (huidige fase)

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





FIGUUR 1: Planproces RUP Prosperpolder

De GECORO kan op basis hiervan wijzigingen suggereren aan het beleid.

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

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

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

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

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

## *2.2. Agenda RUP-procedure*

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

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

Voorlopige vaststelling van ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan door de gemeenteraad: 26/09/2022

Openbaar onderzoek van ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (60 dagen): van 14/10/2022 t.e.m. 13/12/2022

Advies van de commissie voor ruimtelijke ordening: 30/01/2023

Definitieve vaststelling van ruimtelijk uitvoeringsplan door de gemeenteraad: 28/02/2023

## 3 Betrokken actoren en belanghebbenden

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

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

### 3.1. Te betrekken actoren

#### 3.1.1. Planteam/stuurgroep Prosperpolder

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

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

Samenstelling:

- Burgemeester Beveren: Marc Van de Vijver

- Schepen Ruimtelijke ordening: Boudewijn Vlegels
- Havenbedrijf Antwerpen: Kurt Tuerlinckx
- Maatschappij Linkerscheldeover: Marjan Van Avermaet
- Gemeente Beveren: Wouter De Clerck en Sven Heyndrickx
- Proces OHA: Maarten Goris
- Ruimtelijk planner Atelier Romain (projectleider): Boris Huyghebaert
- Erkend ruimtelijk planner: Arnout De Waele

#### 3.1.2. Andere experts

Op afroep worden volgende experts betrokken:

- Betrokken gemeentediensten Beveren

#### 3.1.3. Adviesinstanties

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

Lijst adviserende overheidsinstanties bij dit RUP:

- het departement Omgeving
- de GECORO
- de deputatie van de provincie
- gemeente Hulst
- provincie Zeeland
- het Vlaams Energieagentschap
- Departement Landbouw en Visserij

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

#### 3.1.4. Adviesraden

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

#### 3.1.5. Burgers

De burgers worden tijdens het proces op meerdere manieren betrokken. Om de rechtstreekse betrokkenen

van het plangebied van het RUP (bewoners, eigenaars, gebruikers...) te informeren over de opties van het RUP 'Prosperpolder' wordt een infomarkt georganiseerd van 18/03/2019 tem 22/03/2019 in vergaderzaal 4 van het voormalige gemeentehuis te Stationsstraat 2 te 9120 Beveren, tijdens de kantooruren.

### 3.2. *Reeds betrokken actoren*

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

#### 3.2.1. Focusgroepen

Bij aanvang van het proces tot opmaak van de inrichtingsstudie werden een 3-tal thematische focusgroepen georganiseerd. Hierop was het planteam aanwezig aangevuld met onderstaande actoren:

- **Onthaal/recreatie** (02/06/2016): EGTS Linieland, AMT, Vlaamse waterweg, vzw Prosperite, VLM, ANB, Toerisme Oost-Vlaanderen
- **Erfgoed** (14/06/2016): agentschap Onroerend Erfgoed, vzw Prosperite, VLM, vzw Casueele
- **Landbouw** (14/06/2016): Departement Landbouw en Visserij, agentschap voor Natuur & Bos, Algemeen boerensyndicaat, Boerenbond, dienst landbouw provincie Oost-Vlaanderen, VLM en de Polder Land van Waas.

#### 3.2.2. Werkgroep Prosperpolder

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

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

De leden van werkgroep Prosperpolder kwamen in het kader van de opmaak van het inrichtingsplan en erfgoedbeheersplan Prosper tweemaal samen voor overleg op 31/03/2017 en 08/02/2018.

#### 3.2.3. Burgers

De bevolking werd in het kader van de opmaak van het inrichtingsplan intensief bevraagd en geïnformeerd voor de opmaak van het inrichtingsplan en het

erfgoedbeheersplan Prosperpolder.

Dit gebeurde op twee sporen: een individueel traject voor de landbouwers enerzijds en de ruimere bevolking via dorpscafés (4) anderzijds.

De actieve **landbouwers** (6) werden via een individueel traject benaderd. Zij vormen immers een belangrijke actor waarbij een zo breed mogelijk draagvlak dient gecreëerd te worden. Hun situatie, problemen en toekomstplannen verschillen sterk van landbouwzetel tot landbouwzetel. Daarom werd ervoor geopteerd om hun bezorgdheden individueel te gaan capteren en maatwerk te bieden voor hun individuele problematiek. Het overleg tussen de landbouwers en het onderzoeksteam gebeurde laagdrempelig via keukentafelgesprekken, maar de ontwerpers waren ook bereikbaar via mail, telefoon,.. Het onderzoeksteam tracht hen zo goed als mogelijk te informeren en te consulteren.

Verder steunde de opmaak van het inrichtingsplan op een participatief traject met de ruimere bevolking van Prosperpolder via zogenaamde **dorpscafés**. Er werden in een tijdsspanne van 1,5 jaar 4 dorpscafé's georganiseerd. Die tot doel hadden om de bevolking zowel te informeren over de vordering van het inrichtingsplan als hen te consulteren in het maken van ruimtelijke keuzes.

Een laagdrempelige benadering stond in dit proces voorop om het participatieve karakter te maximaliseren. De 'cafés' gingen door in het jeugdcentrum van Prosperpolder en/of in het nabijgelegen café Angeluus. Alle inwoners binnen het plangebied ontvingen ruim op voorhand een uitnodiging voor de verschillende dorpscafés per brief. Op deze avonden waren telkens, via mond-aan-mondreclame, ook geïnteresseerde bewoners van het ruimere (getroffen) havengebied aanwezig. Ook de bewoners van dit ruimere



gebied waren op deze sessies welkom en konden zich langs deze weg - hoewel niet expliciet uitgenodigd - uit spreken over de verdere toekomst van Prosperpolder. Het tweede dorpscafé bijvoorbeeld telde een 60 à 70-tal deelnemers. Onder wie ook bewoners uit de gehuchten (Ouden Doel, Rapenburg,..) en leden van de actiegroepen Doel 2020 en de 3e Generatie. Dit bewijst dat de toekomst van de Prosperpolder niet alleen de bewoners van Prosper zelf aangaat maar ook de inwoners uit de nabije omgeving zich nauw verbonden voelen met deze streek en specifiek voorliggende vragen.

Tijdens het eerste dorpscafé werd vooral naar de bewoners geluisterd en hun bezorgdheden/verwachtingen gecapteerd. Het tweede dorpscafé voorzag in een 7-tal toekomstscenario's voor Prosperpolder. Die visueel gemaakt waren via ontwerpend onderzoek en referentiebeelden. Tijdens het derde dorpscafé werden de gedragen scenario's samen uitgewerkt tot één gebundeld ontwerp. In het vierde dorpscafé ten slotte werd het uiteindelijke plan voorgesteld aan de bewoners en kregen zij duiding bij de acties/consequenties die hieruit voortvloeien.

Hoewel de debatten soms geanimeerd verliepen, resulteerde het intensief participatietraject uiteindelijk wel in een gedragen inrichtingsplan dat tegelijk oplossingen biedt voor de verschillende onderzoeksvragen die voorlagen.



FIGUUR 2: Participatie met de bewoners tijdens het eerste en tweede dorpscafé (zomer 2016)

## 4 Participatie en informatieverstrekking

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

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

Voor alle vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP 'Prosperpolder' kan men terecht bij het college van burgemeester en schepenen (Gravenplein 8, 9120 Beveren); mailen kan op [Ellen.van.stappen@beveren.be](mailto:Ellen.van.stappen@beveren.be)

De informatie over het RUP wordt opgenomen op de website van <https://www.beveren.be/nl/onze-diensten/wonen/ruimtelijke-planning..>

### 4.1. Organisatie publieke raadpleging startnota

#### 4.1.1. Wijze van aankondiging

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

#### 4.1.2. Ter inzage

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

#### 4.1.3. Hoe te reageren

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

### 4.1.4. Resultaat

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

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

## 4.2. Organisatie openbaar onderzoek

### 4.2.1. Wijze van aankondiging

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

### 4.2.2. Ter inzage

- Op de website: <https://www.beveren.be/nl/onze-diensten/wonen/ruimtelijke-planning>.
- Ter inzage: Gemeentehuis Beveren, dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening (Gravenplein 8, 9120 Beveren)

#### 4.2.3. *Hoe te reageren*

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

#### 4.2.4. *Resultaat*

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

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





# SCOPINGNOTA RUP PROSPERPOLDER

## COLOFON

### Opdrachtgever

Gemeentebestuur Beveren  
Stationstraat 2  
9120 Beveren

Contactpersoon: Ellen Van Stappen  
tel.: 03 750 17 21

### Planteam

Marc Van de Vijver, Boudewijn Vlegels, Wouter De Clerck  
, Sven Heyndrickx, Maarten Goris, Sigrid Fruytier, Marjan  
Van Avermaet en Arnout De Waele.

### Scopingnota versie 3:

11 augustus 2022

algemeen planID: RUP\_46003\_214\_00020\_00001

### Atelier Romain

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

## FORMELE PROCEDURE

- Goedkeuring start- en procesnota door college van burgemeester en schepenen dd. 10/12/2018
- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 18/02/2019 t.e.m. 19/04/2019
- Participatiemoment van 18/03/2019 tem 22/03/2019
- Ontheffing plan MER 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (26/08/2019)
- beslissing geen plan-MER nodig 30/09/2019 op basis van scopingnota versie 1 (01/07/2019)
- goedkeuring scopingnota 2 door college (08/06/2020)
- beslissing geen plan-MER nodig op basis van scopingnota 2 (13/07/2020)
- beslissing geen RvR nodig op basis van scopingnota 2 (30/07/2020)

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **18 februari 2019** tot en met **19 april 2019**.

Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **18 maart 2019 tot en met 22 maart 2019**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

---

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **26 september 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **14 oktober 2022** tot en met **13 december 2022**.

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de burgemeester,

Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 februari 2023**

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse



de voorzitter,

Veerle Vincke

VOOR ATELIER ROMAIN.

ARNOUT DE WAELE, ERKEND RUIMTELIJK PLANNER



## INLEIDING

<b>1</b>	<b><i>Algemeen</i></b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b><i>Stappenplan</i></b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b><i>Samenvatting en behandeling van ontvangen adviezen en reacties</i></b>	<b>10</b>
	3.1. <i>Adviesinstanties</i>	10
	3.2. <i>Samenvatting en behandeling van adviezen</i>	11
	3.3. <i>Samenvatting en behandeling van reacties</i>	20

## TOELICHTINGSNOTA

<b>1</b>	<b><i>Introductie</i></b>	<b>24</b>
	1.1. <i>Situering</i>	24
	1.2. <i>Doelstelling</i>	24
	1.3. <i>Begrenzing van het plangebied</i>	26
	1.4. <i>Planningshistoriek</i>	28
<b>2</b>	<b><i>Feitelijke toestand</i></b>	<b>30</b>
	2.1. <i>Ruimtelijke informatie</i>	30
<b>3</b>	<b><i>Juridische toestand</i></b>	<b>38</b>
	3.1. <i>Gewestplan</i>	38
	3.2. <i>Bestaande BPA's en RUP's</i>	39
	3.3. <i>Verkavelingen</i>	40



3.4. Buurtwegen	40
3.5. Erfgoed	41
3.6. VEN- en IVON-gebied	42
3.7. Complex project ECA	43
<b>4 Beleidsmatige context</b>	<b>44</b>
4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	44
4.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	44
4.3. PRS Oost-Vlaanderen	44
4.4. Conceptnota Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 (2016 - 2019)	46
4.5. GRS Beveren	46
4.6. Mobiliteitsplan	49
4.7. Strategisch plan voor de Antwerpse haven	50
4.8. Grenspark Groot-Saeftinghe	50
4.9. Havenland	50
<b>5 Planningsopties</b>	<b>51</b>
5.1. Visie	51
5.2. Concepten	52
5.3. Afwijking GRS	62
5.4. Inrichtingsschets	65
<b>6 Milieueffecten screening</b>	<b>66</b>
6.1. Bepaling van de plicht tot opmaak van een planMER	66
6.2. Discipline bodem	68

6.3. <i>Discipline water</i>	71
6.4. <i>Discipline biodiversiteit</i>	75
6.5. <i>Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</i>	76
6.6. <i>Discipline lucht</i>	78
6.7. <i>Discipline geluid</i>	79
6.8. <i>Discipline mens</i>	79
6.9. <i>Leemten in de kennis</i>	80
6.10. <i>Grensoverschrijdende effecten</i>	80
6.11. <i>Conclusie</i>	80
<b>7 RvR-toets</b>	<b>81</b>
<b>8 Bijlagen</b>	<b>82</b>



**INLEIDING**



# 1 Algemeen

Dit document bevat [derde versie](#) de scopingnota van het RUP Prosperpolder. [De aanpassingen t.o.v. de vorige versie zijn in het blauw aangegeven.](#)

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

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

verloop van het geïntegreerde planningsproces deel uit

van het planteam in functie van de effectrapportage.

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

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

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

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

## 2 *Stappenplan*

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

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

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

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

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

#### 3.1. Adviesinstanties

Adviesinstantie	Datum vraag	Advies ontvangen	Datum advies
VO Vlaamse Milieumaatschappij	14/02/2019	Ja	1/03/2019
VO Natuur en Bos	14/02/2019	Ja	13/03/2019
Gemeente Hulst	14/02/2019	Ja	13/03/2019
VO Sport Vlaanderen	14/02/2019	Ja	18/03/2019
VO Wonen Vlaanderen	14/02/2019	Ja	29/03/2019
VO Onroerend Erfgoed	14/02/2019	Ja	3/04/2019
VO Mobiliteit en Openbare Werken	14/02/2019	Ja	4/04/2019
VO Omgeving	14/02/2019	Ja	4/04/2019
Provincie Oost-Vlaanderen	14/02/2019	Ja	11/04/2019
VO Landbouw en Visserij	14/02/2019	Ja	16/04/2019
Gecoro Beveren	14/02/2019	Ja	2/05/2019
Polders en Wateringen VVPW	14/02/2019	Nee	
VO Cultuur, Jeugd en Media	14/02/2019	Nee	
VO Innoveren en Ondernemen	14/02/2019	Nee	
VO Toerisme Vlaanderen	14/02/2019	Nee	
VO Vlaams Energieagentschap	14/02/2019	Nee	
VO Vlaamse Landmaatschappij	14/02/2019	Nee	
VO Vlaamse Waterweg	14/02/2019	Nee	

### 3.2. Samenvatting en behandeling van adviezen

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

#### 3.2.1. Departement omgeving

De eerste doelstelling van het RUP is de creatie van rechtszekerheid voor de woonkorrel Prosperpolder. In de VCRO zijn nochtans basisrechten opgenomen voor zonevreemde constructies. Deze basisrechten bieden in principe voldoende rechtszekerheid aan de bestaande woningen.

*Vanwege de verschillende afgelopen en lopende planinitiatieven kan er moeilijk over rechtszekerheid worden gesproken binnen Prosperpolder. Daarenboven is het niet alleen de bedoeling om via stedenbouwkundige voorschriften rechtszekerheid te bieden, maar ook de kwaliteit van de bebouwing en de omgeving te garanderen. De voornaamste doelstelling van dit RUP is via stedenbouwkundige voorschriften de erfgoedwaarden te behouden en versterken.*

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

Omwille van de hiërarchie van de planniveaus dient de gemeente er zich bewust van te zijn dat de Vlaamse overheid ten allen tijde een nieuw gewestelijk plan kan opmaken welke het gemeentelijk planinitiatief teniet

doet. Zo kan de Vlaamse Regering beslissen om het planproces voor de afbakening van de haven met de daarmee gepaard gaande natuurcompensaties en sociaal flankerend beleid te hernemen. Zij zal daarbij niet verplicht zijn om zich te houden aan de planopties die in het gemeentelijk RUP zijn opgenomen. De Vlaamse Regering kan de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP schorsen of vernietigen mocht zij van mening zijn dat kennelijke strijdigheden met een ruimtelijk structuurplan optreden.

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

Door de vernietiging van de gewestelijke RUP's door de Raad van State verdween de juridische verankering van een integrale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de Antwerpse haven. Het gemeentelijk planproces herneemt nu een fragment van dit planproces zonder dat duidelijkheid bestaat over de ruimtelijke ontwikkeling van de andere delen die begrepen waren in het gewestelijk planproces. Dit gebrek aan duidelijke ruimtelijke visie (en de juridische verankering ervan) brengt een aantal onzekerheden met zich mee die best ook duidelijk worden benoemd.

In het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Antwerpen' werden de gehuchten Rapenburg en Oudendoel herbestemd naar natuur waardoor een

35-tal woningen in de Waaslandhaven verloren zouden gaan. Ter compensatie voorzag het gewestelijk RUP ter hoogte van Prosperdorp in bijkomende mogelijkheden voor woningen (binnen zwarte contour) met respect voor het aanwezige erfgoed en polderlandschap. Dit werd in de toelichtingsnota als volgt verwoord: "De Vlaamse Regering engageert zich gepaste acties en initiatieven te nemen met het oog op het bieden van herhuisvestingsmogelijkheden met gelijkwaardige woonomstandigheden voor de getroffen bewoners in het plangebied (o.a. de bewoners van Ouden Doel en Rapenburg). Met andere woorden de Vlaamse regering engageert zich na te gaan hoe aan de huidige getroffen bewoners in het plangebied woningen en/of kavels in de onmiddellijke omgeving – namelijk in Prosperdorp – kunnen worden aangeboden met minstens een gelijke woon- en leefkwaliteit dan de huidige woonomstandigheden van de getroffen bewoners, d.w.z. kwalitatief ingepast in de omliggende polder, bereikbaar en ingebed in een dorpsgemeenschap. Dit engagement en de hieraan gekoppelde initiatieven zijn mee opgenomen als actie in het aan het voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gekoppelde flankerend beleidsplan (actieplan) en zal hierbinnen verder de gepaste opvolging kennen."

De Vlaamse Regering week met andere woorden bij de vaststelling van het gewestelijk RUP af van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (geen bijkomend woongebied buiten de erkende kernen) om een flankerend sociaal beleid te voeren die het gevolg was van het verdwijnen van Ouden Doel en Rapenburg. Deze evenwichtsoefening, gekoppeld aan de aanwezige erfgoedelementen en landbouwbedrijvigheid, was het gevolg van een integrale ruimtelijke visie op de ontwikkeling van de haven. Deze integrale ruimtelijke

visie was juridisch verankerd in de gewestelijke RUP's voor de haven. Door de vernietigingen door de Raad van State van beide gewestelijke RUP's is de noodzaak tot wooncompensatie echter verloren gegaan.

De gemeente verantwoordt de afwijking op haar GRS (maar feitelijk ook op het PRS en RSV) op basis van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en op basis van dringende sociale redenen. De gemeente wijst op een aantal van 43 woningen die in de Saeftinghezone zouden gesloopt zijn in de periode 2006-2017. De gemeente maakt daarbij abstractie van het feit dat in diezelfde periode op het grondgebied van Beveren heel wat projecten werden goedgekeurd in afwijking van hun eigen goedgekeurde woonprogrammatie. De verloren gegane woningen in de polders werden door deze planningsinitiatieven ruim gecompenseerd. Bovendien gebeurden deze planningsinitiatieven op plaatsen welke op vlak van voorzieningen en ontsluiting veel beter scoren dan Prosperdorp.

Recent werd een startnota overgemaakt in functie van de herbesteding van de Texamsite van bedrijvigheid naar wonen in de woonkern Kieldrecht. Kieldrecht is niet als Prosperdorp gelegen in de polders maar beschikt, in tegenstelling tot Prosperdorp, wel over een degelijk voorzieningenniveau. Prosperdorp beschikt niet over een voorzieningenniveau noch over een ontsluiting via het collectief vervoer om een bijkomend woonaanbod op te baseren. Het potentieel aan bijkomende woningen die voorzien wordt zal niet leiden tot een voldoende kritische massa om wijzigingen aan te brengen op vlak van voorzieningenniveau of ontsluiting (via collectief vervoer).

De aangehaalde verantwoording van de afwijking op het GRS is intern tegenstrijdig. Waar men het enerzijds heeft over bewoners die hun band met de polder willen behouden, heeft men het anderzijds over jonge gezinnen en/of streekbewoners om de levendigheid en kritische massa van de gemeenschap/gehucht te verhogen. Dit laatste blijkt ook uit het inrichtingsplan voor Prosperpolder (p. 27) dat werd toegevoegd aan het dossier. Het aantrekken van nieuwe bewoners is in strijd met de basisdoelstellingen van het RSV en ook met de strategische visie op het BRV waarover in 2018 door de Vlaamse Regering is beslist. Ons departement maakt bijgevolg voorbehoud voor bijkomende woningen in Prosperdorp.

*De voornaamste doelstelling van dit RUP is via stedenbouwkundige voorschriften de erfgoedwaarden te behouden en versterken.*

*De eventueel bijkomende woningen in de bestaande bebouwing kan gezien worden als een middel om de erfgoedwaarden en de beeldkwaliteit van geheel het dorp te behouden en versterken. Zo dient het specifieke karakter van de hoeveclusters bewaard te worden. Door woonvormen toe te laten en hier specifiek inrichtingsvoorschriften aan te koppelen kan dit gegarandeerd worden. Bovendien kunnen de eventueel bijkomende woningen in de bestaande hoeveclusters in Prosper worden gezien als compensatie van de reeds verdwenen woningen in de onmiddellijke omgeving. Hierbij primeert steeds de beeldkwaliteit. Dat door de vernietiging door de Raad van State van beide gewestelijke RUP's de noodzaak tot compensatie is verloren gegaan klopt niet helemaal. Er zijn immers reeds grote zones als natuur aangelegd, los van de bestemming, waardoor bewoning is moeten verdwijnen.*

*Bijkomend wordt opgemerkt dat de bestaande landbouwzetels bedrijven zijn zonder grond en dus zonder landbouwtoekomst in de 'enclave' Prosperpolder. De bestaande waardevolle bebouwing kan worden ingezet als stapsteen binnen het '(op)nieuw verdrongen land', dat door toeristische versterking van de woonkorrel aan de gewezen landbouwzetels een zinvolle invulling geeft. Hierbij merken we op dat de basisrechten voor zonevreemde woningen mogelijkheden bieden voor verblijfsrecreatie. Hier wordt qua schaal geen grote uitbreiding gepland via dit RUP.*

Het plangebied van voorliggend RUP gaat ruimer dan de contour gebied voor wonen, landbouw, landschapszorg en toeristisch-recreatieve activiteiten zoals aangeduid in het vernietigde gewestelijk RUP. Er worden bestaande bebouwde kavels in natuurgebied en in agrarisch gebied met nabestemming natuurgebied (vanaf 1/8/2028) meegenomen in de plancontour. Omwille van de mogelijke impact op de in te richten natuurcompensatiegebieden en op de lopende natuurinrichtingsprojecten moet onderzocht worden of het verantwoord is om deze huiskavels mee te nemen in het plan. Indien het antwoord daarop positief is, moet onderzocht worden welke beperkingen moeten worden gesteld aan deze kavels. Dit onderzoek dient te gebeuren in afstemming met de betrokken overheden.

*Hierbij wordt verwezen naar bestemmingen die vernietigd zijn door de Raad van State. Op vandaag zijn deze bebouwde kavels bestemd als reservegebied voor bufferzone (landbouwzone). De zuidelijke bebouwde kavels zijn opgenomen aangezien deze binnen de recent aangelegde dijk zijn gesitueerd die Prosperpolder scheidt*



*van het nieuwe natuurgebied Prosperpolder-Zuid. De percelen langs de overzijde van de Petrusstraat sluiten nauw aan bij de bebouwde landbouwcluster in het westen van Prosperpolder dus er kan worden geoordeeld dat deze bij het dorp horen. De contour blijft dus behouden. Het is niet de bedoeling de op vandaag zonevreemde woningen ruimere ontwikkelingsmogelijkheden te geven dan in de codex wordt bepaald. Het is de bedoeling de kwaliteit te garanderen en via stedenbouwkundige voorschriften de erfgoedwaarden te behouden en versterken.*

Prosperpolder wordt ook aanzien als onthaalpoort. Een dergelijke ontwikkeling als afwijking op de structuurplannen kan worden aanvaard op voorwaarde dat de initiatieven van het zogenaamde Grenspark Groot-Saeftinghe effectief doorgang kennen. Het valt op dat de startnota zelf heel vaag blijft over de wijze waarop het toeristisch-recreatief potentieel zal worden opgedreven. Dit lijkt nochtans van belang om de impact op de nabijgelegen gebieden te kunnen inschatten. Er kunnen in dit verband vragen worden gesteld bij de omvang van de parking (90 pp voor auto's en 3 pp voor autobussen). In hoeverre is de schaal van deze parking afgestemd op de initiatieven die in Prosperdorp doorgang zullen vinden? In de startnota wordt de vergelijking gemaakt met de huidige bezoekersparking in Emmadorp die een capaciteit heeft van respectievelijk 55 en 4 stelplaatsen voor auto's en autobussen. Waarom wordt de parking in Prosperdorp zoveel groter gedimensioneerd?

*De motivatie van het aantal te voorziene parkeerplaatsen zal verder gemotiveerd worden. Het aantal te voorziene parkeerplaatsen vindt haar oorsprong in de studieopdracht*

*voor recreatieve infrastructuur op de Linkerscheldeoever in opdracht van afdeling Maritieme Toegang (dept. MOW) en Agentschap Natuur en Bos. Dit is herhaaldelijk verfynd in het kader van zowel Havenland als Grenspark.*

*De schaal van de parking is afgestemd op de toekomstige rol van de Prosperhoeve als onthaalpoort. Er bestaat consensus dat bezoekers van Prosperpolder en het ruimere Grenspark naar deze site geleid zullen worden. Ook bezoekers van de nabijgelegen natuurgebieden kunnen hier vlot hun wagen kwijt, zonder door de kern van het gehucht te moeten rijden. Op dit ogenblik is een studie 'opmaak van een masterplan voor onthaal en herbestemming van de Prosperhoeve' opgestart waarin deze vertrekpunten verder uitgewerkt zullen worden.*

*In de startnota (p.41) en het inrichtingsplan (p.76) is ook duidelijk te merken dat de parking qua verharding en materiaalkeuze dag en nacht verschilt met de inrichting van de parking te Emmadorp, die maximaal verhard is. De landschappelijke en ruimtelijke impact zal met andere woorden van een andere orde zijn. In het verdere planproces wordt onderzocht hoe de vooropgestelde visie zal vertaald worden in de inrichtingsvoorschriften.*

Conclusie: Het departement Omgeving maakt voorbehoud voor de bijkomende woonontwikkelingen in Prosperdorp. Daarnaast moet de uitbreiding van de plancontour voor het dorp (t.o.v. het vernietigde gewestelijk RUP) met een aantal kavels aan de Petrusstraat nader worden onderzocht op zijn impact op de in te richten gebieden in de onmiddellijke omgeving. Het moet duidelijk worden of het verantwoord is om deze kavels mee op te nemen in

het gemeentelijk planproces dan wel welke maatregelen er moeten gekoppeld worden om de impact op de nabijgelegen sigma-initiatieven te beperken. Tenslotte vragen we om de onthaalfunctie in Prosperdorp in de scopingsnota duidelijker te omschrijven en af te stemmen op de draagkracht van de omgeving. De dimensie van de parking moet alleszins beter worden verantwoord.

*Hierbij moet worden opgemerkt dat de zuidelijke grens, de grens volgt van de dijk, die de grens vormt van de gebieden opgenomen in het Sigma-plan. Ten westen van de Petrusstraat zijn er ter hoogte van het plangebied geen zones opgenomen in het Sigma-plan. Tevens wordt hierbij verwezen naar het feit dat de mogelijke milieu-effecten niet kunnen gemeten worden t.a.v. een niet juridisch verankerd plan (vernietigd gewestelijk RUP). Deze worden bekeken t.o.v. de bestaande toestand en de geplande toestand (gewestplan).*

*Er wordt duidelijker geformuleerd wat er wordt verstaan onder een onthaalfunctie voor de Prospersite en de dimensionering van de parkeergelegenheid wordt gemotiveerd.*

### 3.2.2. Provincie Oost-Vlaanderen

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

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

*Er werd in het kader van deze publieke raadpleging advies gevraagd aan de Vereniging van Vlaamse Polders en Wateringen (VVPW). Polder van het Land van Waas maakt hier deel van uit. Er werd geen advies bekomen. Deze adviesinstantie zal opnieuw om advies worden gevraagd in het kader van het voorontwerp RUP.*

Bij de mogelijke effecten van de discipline Water wordt er als milderende maatregel verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater. Door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid wordt er aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie [http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen\\_milieu/water/beleidskader/index.cfm](http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm)).

*Bepaalde maatregelen kunnen uit het provinciaal beleidskader worden opgenomen in het voorontwerp RUP en/of deze maatregelen kunnen worden opgelegd in het kader van een vergunningsaanvraag. (<https://dms>).*

*[oost-vlaanderen.be/download/aa3dfo3b-86ee-4862-a936-9d6397151a64/Provinciaal%20beleidskader%20wateradviezen.pdf](http://oost-vlaanderen.be/download/aa3dfo3b-86ee-4862-a936-9d6397151a64/Provinciaal%20beleidskader%20wateradviezen.pdf)*

Prosperpolder maakt onderdeel uit van het GRUP afbakening Zeehavengebied Antwerpen (weliswaar vernietigd door de Raad van State) en grenst aan het GRUP Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder. Het advies van de Vlaamse overheid is in dit geval dan ook meer sturend dan het provinciaal advies gezien de bevoegdheidsverdeling over de zeehavengebieden aan Vlaanderen toebehoort en niet aan de provincie. Prosperpolder ligt binnen / aan de rand van het Antwerps zeehavengebied waarbij ook zones voor natuurcompensatie, ... dienen voorzien te worden. Vanuit provinciaal oogpunt is de adviesverlening beperkt als zou deze woonconcentratie gelegen zijn in het buitengebied, doch rekening houdend met bovenstaand element.

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

en woningclusters gegarandeerd blijven. Daarnaast blijft de juridische voorraad in deze dorpen, gehuchten en woningclusters bestaan. De juridische voorraad omvat de gebieden die op basis van een in werking getreden plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verbouwen zoals bedoeld wordt door de vigerende wetgeving.

Er wordt hier evenwel geopperd om de bestaande landbouwsites in te zetten voor nieuwe woongelegenheden. Reden hiertoe is de hoge leeftijd van de landbouwers evenals de steeds toenemende afname van hun landbouwareaal door verdere havenontwikkeling. Het aantal nieuwe woongelegenheden wordt bepaald op basis van de huidige bebouwde oppervlakte van de desbetreffende landbouwsites. Los van het feit dat volgens het PRS geen bijkomende woningen kunnen voorzien worden in woonkernen die niet geselecteerd zijn als hoofddorp of woonkern, zijn bepaalde landbouwsites wel heel dicht bebouwd en zou een volledige inname van de landbouwbedrijfsgebouwen wel tot verdriedubbeling van het aantal woningen kunnen leiden, wat het karakter van Prosperpolder volledig kan veranderen. Dit vraagt om nadere uitwerking, motivering en toelichting. Men tracht bovendien het afwijken van het PRS evenals het RSV en GRS te motiveren op basis van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten en op basis van dringende sociale en economische redenen (havenontwikkeling en bijhorende gevolgen), welke niet gekend waren bij de opmaak van het GRS. Er wordt in een tabel een overzicht gegeven van het aantal gesloopte woningen in de periode 2006 – 2017 in het Saeftinghegebied. Er wordt evenwel geen overzicht

gegeven van de reeds gecompenseerde woningen die al gerealiseerd, dan wel gepland zijn in Verrebroek, Kieldrecht en Kallo.

*De voornaamste doelstelling van dit RUP is via stedenbouwkundige voorschriften de erfgoedwaarden te behouden en versterken.*

*De eventueel bijkomende woningen in de bestaande bebouwing kan gezien worden als een middel om de erfgoedwaarden en de beeldkwaliteit van geheel het dorp te behouden en versterken. Zo dient het specifieke karakter van de hoeveclusters bewaard te worden. Door woonvormen toe te laten en hier specifiek inrichtingsvoorschriften aan te koppelen kan dit gegarandeerd worden. Bovendien kunnen de eventueel bijkomende woningen in de bestaande hoeveclusters in Prosper worden gezien als compensatie van de reeds verdwenen woningen in de onmiddellijke omgeving. Hierbij primeert steeds de beeldkwaliteit. Dat door de vernietiging door de Raad van State van beide gewestelijke RUP's de noodzaak tot compensatie is verloren gegaan klopt niet helemaal. Er zijn immers reeds grote zones als natuur aangelegd, los van de bestemming, waardoor bewoning is moeten verdwijnen.*

*Bijkomend wordt opgemerkt dat de bestaande landbouwzetels bedrijven zijn zonder grond en dus zonder landbouwtoekomst in de 'enclave' Prosperpolder. De bestaande waardevolle bebouwing kan worden ingezet als stapsteen binnen het '(op)nieuw verdrongen land', dat door toeristische versterking van de woonkorrel aan de gewezen landbouwzetels een zinvolle invulling geeft. Hierbij merken we op dat de basisrechten voor zonevreemde woningen mogelijkheden bieden voor verblijfsrecreatie. Hier wordt qua schaal geen grote*

*uitbreiding gepland via dit RUP.*

Het plangebied ligt, zoals gesteld, ook in het toeristisch-recreatief aandachtsgebied "Vlaams Kreken- en Poldergebied". Elementen die hier thuishoren zijn kleinschalig verblijfstoerisme en fiets- en wandelrecreatie. Met betrekking tot het kleinschalig verblijfstoerisme is hoeve- en plattelandstoerisme wenselijk. Ondersteunend aan de onthaalfunctie wordt een parking voorzien van 90 parkeerplaatsen, terwijl er in het nabijgelegen Emmadorp ruimte is voor 55 parkeerplaatsen, waarnaar men verwijst. Het is gewenst meer duiding te geven betreffende het aantal (90) parkeerplaatsen, terwijl de focus op fiets- en wandelrecreatie ligt.

*De motivatie van het aantal te voorziene parkeerplaatsen zal verder gemotiveerd worden. In 'Havenland 1001 x verwonderlijk, studie onthaal en recreatie voor de haven van Antwerpen (versie 15/12/2015)' wordt er een voorstel van programma geformuleerd: algemeen informatiepunt, startpunt verkenning Havenland, parking auto en bus. De Prospersite wordt er gezien als een streekbelevingscentrum.*

*Het is zo dat de parking in Emmadorp (55 plaatsen) op topdagen uit zijn voegen barst met wildparkeren als gevolg. In Prosperpolder wensen we alle parkeerplaatsen in functie van bezoekers te clusteren op één plek en zien we 90 plaatsen dan ook als te rechtvaardigen. In het voorontwerp kan eventueel gewerkt worden met een fasering. Dit wordt onderzocht in het verdere planproces.*

*De kern van Prosper zal in de toekomst dus voornamelijk door bezoekers worden benaderd via de Petrusstraat. Het is dan ook logisch dat de bezoekersparking voor de*

*onthaalpoort Prospersite wordt voorzien langsheen deze as. Zodat de bezoekers hun wagens kunnen parkeren, nog vóór ze het dorp bereiken. Het dorp wordt m.a.w. gevrijwaard van autoverkeer als gevolg van recreanten.*

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

Besluit: De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Prosperpolder' te Beveren wordt gunstig geadviseerd, mits het voorzien van de nodige motivatie voor bijkomende parkeerplaatsen, volledig uitgevoerd in gradallen, en de nodige motivatie voor bijkomende woningen.

### 3.2.3. Agentschap Natuur & Bos

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft opmerkingen op de gehanteerde methodiek van de mer-screening binnen de startnota van het RUP Prosperpolder. Er wordt namelijk niet beoordeeld wat er moet

beoordeeld worden, nl. de bestemmingswijziging. Het gebied is momenteel bestemd als Reservegebied voor bufferzone (artikel 3 van het KB van 7 november 1978) en dit heeft een aantal juridische gevolgen qua ontwikkelingsperspectief van het gehucht. Het voorliggende planvoornemen wijzigt dit ontwikkelingsperspectief. Van deze wijziging moeten de effecten begroot worden.

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

Het Agentschap voor Natuur en Bos kan er evenwel mee akkoord gaan dat de effecten van het plan (bestendigen bewoning en voorzieningen voor lokale behoeften en onthaal) gering zullen zijn. Het dossier omvat dus geen expliciet onderzoek van het plan naar de mogelijke aantasting van instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones. Op basis van de gegevens in het dossier concludeert het Agentschap voor Natuur en Bos echter dat de vergunningsplichtige activiteit geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Er dient dus geen passende beoordeling te worden opgemaakt.

De eigenaars/gebruikers van woningen en recreatieve infrastructuur zullen er evenwel rekening mee moeten houden dat ze komen te liggen langs gebieden die worden ingericht i.f.v. de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, dit zijn gebieden met een hoge natuurkwaliteit. De planmaker die wonen op deze plaats bestendigt, dient er zich bewust van te

zijn dat natuur impact kan hebben op de woonkwaliteit (hoge grondwatertafel, aanwezigheid van stekende insecten, vogels,...) waartegen soms niets te doen is. De bewoning mag geen hypotheek leggen op het functioneren van de naastgelegen gebieden gezien de doelstellingen.

*Het is niet de bedoeling dat het plan een hypotheek legt op het functioneren van de naastgelegen gebieden. Om dit hard te maken kunnen er bepaalde zaken worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Onder andere wordt onderzocht welke functies kunnen worden uitgesloten.*

*Ook de locatie van de te voorziene bezoekersparking valt onder deze maatregelen. Het is gewenst te vermijden dat het gebied Prosperpolder Zuid langs verschillende kanten ontsloten is. We schuiven een bepaalde route en uitkijkpunten naar voor waardoor de bezoekers geleid worden en de verstoring tot een minimum herleid wordt.*

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

*Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin worden*

*uitspraken gedaan over de inrichting van Prosperpolder Noord (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). Dit plan heeft geen significante impact op de natuurdoelstellingen als gevolg. De natuurgebieden waar instandhoudingsdoelstellingen van toepassing zijn bevinden zich buiten de contour van het RUP.*

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

*Dit wordt aangepast.*

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies.

### 3.2.4. Agentschap Wonen Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen zal over deze startnota's geen advies geven maar wij sluiten ons wel aan met de opmerkingen gemaakt door de afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten van het departement Omgeving.



### 3.2.5. Departement Landbouw & Visserij

Na de vernietiging van het GRUP “afbakening zeehavengebied Antwerpen – havenontwikkeling Linkeroever” is op Vlaams niveau een Complex Project gestart om te zoeken naar de beste locatie voor extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen en de bijhorende industrieel logistieke ontwikkelingen en de ontsluiting ervan. Afhankelijk van de uitkomst van dit project zullen er in de omgeving directe grondinnames en ook indirect innames voor natuurcompensaties en teeltbeperkingen nodig zijn. De druk op de landbouwgrond in de omgeving is dan ook heel groot. Echter, er is ook een flankerend beleid van de Vlaamse overheid voor de getroffen landbouwers, dus het creëren van meerwaarde voor de landbouwers is niet aan de orde. Dit lijkt ons integendeel een gevaarlijk precedent.

Bovendien lijken veel van de voorstellen voor de gewenste ruimtelijke structuur verder te gaan dan de huidige basisrechten voor zonevreemde woningen in agrarisch gebied (wat ze op vandaag zijn) en leggen ze beperkingen op aan de aanwezige landbouw, wat voor ons niet aanvaardbaar is, gezien binnen het plangebied ook een aantal landbouwbedrijfszetels gelegen zijn en percelen die volgens onze gegevens in professioneel landbouwgebruik zijn.

*Door de percelen met bestaande vergunde woningen effectief te bestemmen als woonzone zullen er inderdaad bijkomende beperkingen gelden i.f.v. de landbouw (als gevolg van afstandsregels t.o.v. woningen). Het is de bedoeling binnen de contour wonen, landbouw en recreatie te laten samen gaan. Gezien de ruimtelijke context*

*(gehucht in nabijheid van grote natuurgebieden) is dit verre van onlogisch.*

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

*Hierbij merken we nog op dat de voorstellen tot reconversie mede zijn ingegeven door het ontbreken van een flankerend beleid, omdat Prosperpolder buiten het zogenaamde projectgebied valt.*

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

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

Voor de beschrijving omtrent nevenactiviteiten op het landbouwbedrijf stellen wij voor om de geldende wetgeving hieromtrent te volgen. Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met de mogelijkheid tot het beperkt uitbreiden van landbouwbedrijven op de huidige bedrijfskavels. Dit is een kwestie die geval per geval moet uitgeklaard worden wanneer een vergunning tot uitbreiding zou aanvragen.

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

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

*Bijkomend biedt dit RUP extra mogelijkheden i.f.v. reconversie van de landbouwzetels door de reconversiemogelijkheden en de uitbouw van Prosperpolder als onthaalpoort.*

*Het voorstel om enkel grondgebonden landbouw op termijn toe te laten moet worden genuanceerd. We wensen immers de activiteiten van landbouwbedrijven niet te hypothekeren. De zones buiten de bebouwde kavels kunnen bestemd worden als bouwvrij agrarisch gebied. Er zal verder worden onderzocht welke (bouw)mogelijkheden er zijn binnen de contour van de bebouwde kavels in functie van bestaande en vergunde landbouwactiviteiten.*



Bij de "transformatie van landbouwzetels" wordt vermeld dat de bedrijfsleiders van de actieve landbouwzetels niet over een directe opvolger beschikken. Wij vragen ons af waarop deze stelling gebaseerd is, werd een landbouwstudie uitgevoerd? Verder is het niet beschikken over een opvolger nog geen reden om te veronderstellen dat het landbouwbedrijf stopgezet zal worden: ook externe overnemers komen in aanmerking om een bedrijf over te nemen, of een startende landbouwer kan de site hergebruiken, en daar heeft de huidige bedrijfsleider vermoedelijk nu nog geen zicht op. Tenslotte beschikt een bedrijfsleider van ca. 50 jaar nog over een carrière van min. 15 jaar, een periode waarin nog veel kan veranderen in Prosperpolder. Deze situatie is zeker niet uniek in Vlaanderen, integendeel, en is dus ook geen aanleiding om meer functies in landbouwbedrijfsgebouwen toe te laten.

*Er is reeds een grondig voortraject doorlopen in het kader van het inrichtingsplan waarbij geheel de gemeenschap in Prosperpolder is betrokken en er individuele gesprekken met de landbouwers zijn gevoerd. Het klopt dat er op 15 jaar veel kan veranderen. Echter moeten we stellen dat we wel degelijk met een unieke situatie te maken hebben vanwege de nabijheid van een uitbreidende haven en daarmee gepaard gaande natuurcompensaties. Net door deze natuurcompensaties wordt ook de recreatieve potentie vergroot waardoor ook de recreatieve potenties van de bestaande landbouwbedrijven vergroten. Hierbij kunnen we dus wel stellen dat er een aanleiding is om meer functies toe te laten. Mede doordat Prosperpolder ook gezien wordt als onthaalpoort van het Grenspark Groot-Saeftinghe. Het RUP hypothekeert de mogelijkheid niet om de landbouwbedrijven verder te zetten, maar wenst*

*wel rekening te houden met de gewijzigde ruimtelijke context en de moeilijkheden die de landbouwbedrijven ondervinden.*

Wanneer men daadwerkelijk meerdere gezinswoningen in voormalige landbouwbedrijven wenst te creëren, zal er een andere gebiedsbestemming gekozen moeten worden, gezien het ruimer gaat dan wat in agrarisch gebied mogelijk is. Het uithollen van stedenbouwkundige voorschriften kan niet aanvaard worden. In dit geval laten wij het aan het departement Omgeving van de Vlaamse overheid om te oordelen of op deze locatie extra harde bestemmingen te verantwoorden zijn.

*Zie advies departement Omgeving.*

De landschappelijk ingepaste bezoekersparking (voor 90 personenwagens en 3 bussen – 1.600 m<sup>2</sup> bijkomende verharding + buffervolume 53 m<sup>3</sup>) aan de Petrusstraat strookt niet met de richtlijnen van het BRV waarin bijkomende verharding ten allen tijde moet vermeden worden. Bovendien is de voorlopige inplanting voorzien op een perceel dat in professioneel landbouwgebruik is en betekent het een verdere inname van open ruimte, die al sterk onder druk staat in deze omgeving.

*In 'Havenland 1001 x verwonderlijk, studie onthaal en recreatie voor de haven van Antwerpen (versie 15/12/2015)' wordt er een voorstel van programma geformuleerd: algemeen informatiepunt, startpunt verkenning Havenland, parking auto en bus. De Prospersite wordt er gezien als een streekbelevingscentrum.*

*Het is zo dat de parking in Emmadorp (55 plaatsen) op topdagen uit zijn voegen barst met wildparkeren als gevolg. In Prosperpolder wensen we alle parkeerplaatsen in functie van bezoekers te clusteren op één plek en zien we 90 plaatsen dan ook als te rechtvaardigen. In het voorontwerp kan eventueel gewerkt worden met een fasering. Dit wordt onderzocht in het verdere planproces.*

*De kern van Prosper zal in de toekomst dus voornamelijk door bezoekers worden benaderd via de Petrusstraat. Het is dan ook logisch dat de bezoekersparking voor de onthaalpoort Prospersite wordt voorzien langsheen deze as. Zodat de bezoekers hun wagens kunnen parkeren, nog vóór ze het dorp bereiken. Het dorp wordt m.a.w. gevrijwaard van autoverkeer als gevolg van recreanten.*

De zin op p.44 over kapitaalkrachtige kopers moet geschrapt worden. De huidige planningsopties houden kapitaalkrachtige kopers, verpaarding en vertuining niet tegen, wel integendeel: het voorstel bevat stedenbouwkundige voorschriften die verder gaan dan de (nu al ruime) zonevreemde basisrechten in agrarisch gebied, en werken net residentialisering en vertuining in de hand.

*De voornaamste bekommernis is om de openheid van de open ruimte te behouden. Dit kan door de zones te bestemmen als zone voor bouwvrij agrarisch gebied. Hierdoor worden landbouwactiviteiten niet gehypothekeerd aangezien er gebruik kan gemaakt worden van de reeds bebouwde kavels voor eventueel noodzakelijke agrarische bebouwing.*

*De zin, waarover sprake op p.44 wordt geschrapt.*

### 3.2.6. *Departement Mobiliteit & Openbare werken*

Het Departement MOW heeft het tot hiertoe gelopen proces positief geëvalueerd en waardeert het initiatief van het gemeentebestuur.

### 3.2.7. *Vlaamse Milieumaatschappij*

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

### 3.2.8. *Sport Vlaanderen*

Sport Vlaanderen heeft geen opmerkingen.

### 3.2.9. *Gemeente Hulst (NL)*

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

### 3.2.10. *Gecoro*

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

Er worden verschillende zaken voorgesteld die zouden kunnen geïncorporeerd worden binnen de ruimere context: zilte landbouw, 'tiny houses' als vakantiehuisjes,... Het is echter niet de bedoeling de contour van het RUP te verruimen.

Het kan niet de bedoeling zijn om hoog dynamische recreatieve activiteiten, zoals een indoor speelruimte, toe te laten in Prosperpolder. Er wordt immers gemikt op wandelaars en fietsers als recreanten. Wel kan een indoor activiteit voor families als interessante aanvulling worden gezien bij slecht weer.

*In de stedenbouwkundige voorschriften zal heel duidelijk worden geformuleerd welke activiteiten uitgesloten worden. De toekomstige invulling van de Prospersite moet voldoende open worden gehouden in de voorschriften. In het verdere planproces wordt onderzocht welke ongewenste ontwikkelingen kunnen worden uitgesloten.*

Een keuze tussen een groot aandeel vakantiewoningen en een versterking van het dorp d.m.v. bijkomende permanente woningen dringt zich op. Er is nood aan vakantiewoningen i.f.v. grote families. Dit zou tevens

voor meer levendigheid kunnen zorgen in het weekend, maar dit valt dan weer weg tijdens de week. Het lijkt een betere keuze om voor permanente bewoning te gaan. Bijkomende bewoning wordt vooral op de landbouwzetels gezien. Bij bijkomende bebouwing zullen er strikte voorschriften moeten opgenomen worden om het homogene karakter van het dorp te behouden.

*Voorstel is om zowel vakantiewoningen als permanente bewoning toe te laten.*

Er wordt gevreesd dat het verplichten van grondgebonden landbouw een hypotheek legt op de reconversie van de landbouwbedrijven. Daarnaast kan ook biologische landbouw nadrukkelijk een plek krijgen binnen Prosperpolder.

*Voorstel is om de landbouwzones te bestemmen als bouwvrij agrarisch gebied.*

De nadruk moet worden gelegd op het beschermd dorpsgezicht en de site als uitvalsbasis voor recreatie. Hiervoor moet het RUP bepaalde zaken vastleggen.

*Er wordt onderzocht op welke manier dit zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook het reeds opgemaakte inrichtingsplan en het erfgoedbeheersplan zullen hier dienen als input.*

De realisatie van een fietspad tussen Kieldrecht en Prosperpolder is voorzien. De verkeersveiligheid in Prosperpolder zelf blijft een aandachtspunt. Snelheidsremmende maatregelen kunnen soelaas

bieden. De stromen (auto en fiets) kunnen ook van elkaar worden gescheiden.

*Het is net daarom dat de parking wordt voorzien aan het uiteinde van de dorp. Op deze manier wordt het autoverkeer gescheiden van de zwakke weggebruikers.*

### 3.3. *Samenvatting en behandeling van reacties*

Eén van de landbouwbedrijven stelt dat de stallen en gebouwen zijn ingericht voor een gemengd landbouwbedrijf. De interesse om dit om te vormen tot een wooncluster is er niet. Wel ziet men mogelijkheden om de hoeve te verkopen bv. met het oog op een paardenhouderij in landbouwgebied.

*Het RUP heeft niet als doelstelling landbouw uit te sluiten, wel om bijkomende mogelijkheden te voorzien voor de bedreigde landbouwzetels rekening houdend met de gewijzigde ruimtelijke context.*

*Verder wordt in het planproces onderzocht of het aangewezen is om op lange termijn niet enkel grondgebonden landbouw toe te laten maar de landbouwzones eerder te bestemmen als bouwvrij agrarisch gebied.*

Er wordt bezwaar gemaakt tegen een wandelpad dat zou lopen tussen de Hertog Prosperstraat en de Belgische dreef. Als reden wordt aangegeven dat wandelaars met honden te dicht in de buurt zouden kunnen komen van het vee, waarbij besmettelijke ziektes kunnen overgedragen worden.

*De specifieke locaties van de wandelpaden is nog niet vastgelegd. Het gaat om een indicatieve inrichtingsschets. Bepaalde gewenste zachte verbindingen kunnen op het grafisch plan worden geduid.*

Er wordt gevraagd rekening te houden met de bereikbaarheid van de landbouwpercelen bij een herinrichting van de zone voor de kerk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat het gaat om machines en aanhangwagens en vrachtwagens om bieten in te laden.

*Hier dient rekening mee gehouden te worden in het verdere planproces. Het RUP heeft niet het doel om de toegang tot landbouwpercelen niet hypothekeken.*







**SCOPINGSNOTA**

# 1 Introductie

## 1.1. Situering

In opdracht van de hertog Prosper Lodewijk van Arenberg werd een gebied op de linkeroever van de Schelde in 1846 ingedijkt en ontstond de 'Prosperpolder', met een oppervlakte van 1051 hectare. Ongeveer centraal in de Prosperpolder situeert zich het gehucht Prosperpolder, kortweg Prosper. Vandaag strekt de polder zich zowel over Belgisch als over Nederlands grondgebied uit.

In 2014 heeft de Vlaamse overheid een plan klaar voor het zeehavengebied op Linkeroever. Er wordt havenuitbreiding voorzien in de ontwikkelingszone Saeftinghe en er worden ook natuurgebieden voorzien. De kern van Prosper werd in het plan aangeduid als gebied voor 'voor wonen, landbouw, landschapszorg en toeristisch-recreatieve activiteiten'.

Recente ontwikkelingen hebben een nieuwe situatie voor Prosperpolder doen ontstaan. Een groot deel van het landbouwareaal in de omgeving is verdwenen, het omliggende landschap is veranderd (natuurinrichting Prosperpolder Noord & Zuid). Tenslotte hebben de ontwikkelingen in het polder- en havengebied een aantrekkingskracht voor bezoekers en genereren ze een toeristisch-recreatieve dynamiek. De specifieke locatie van Prosperpolder ten opzichte van het ruimere netwerk van natuurgebieden en recreatieve ontwikkeling (zie Havenland en Grenspark Groot-Saeftinghe) stellen Prosper voor nieuwe uitdagingen. De voormalige

landbouwgemeenschap moet op zoek naar een nieuwe identiteit. Er moet nagedacht worden over de toekomst van de resterende landbouwbedrijven/ gronden in het gehucht, over de rol die het gehucht zal opnemen als onthaalpoort naar natuurgebieden, over de manier waarop Prosperpolder kwalitatief ruimte kan bieden voor de inwoners die moesten vertrekken uit de gebieden waar recent natuur- en/of overstromingsgebieden werden aangelegd, enz.

De gewestelijke RUP's Afbakening Zeehavengebied Antwerpen en Afbakening Zeehavengebied Antwerpen Havenontwikkeling Linkeroever en de daaruit voortvloeiende woonbestemming voor Prosper, de natuurgebieden (Prosperpolder Zuid) en het Saeftingedok werden in 2016 en 2017 echter vernietigd door de Raad Van State. Via een Complex Project wordt nu gezocht naar de beste locatie voor extra containerbehandelingscapaciteit in het havengebied Antwerpen en voor de bijhorende industrieel/logistieke ontwikkeling en de ontsluiting ervan. Afhankelijk van de uitkomst van dit Complex Project zullen er in de buurt van Prosperpolder natuurcompensaties nodig zijn.

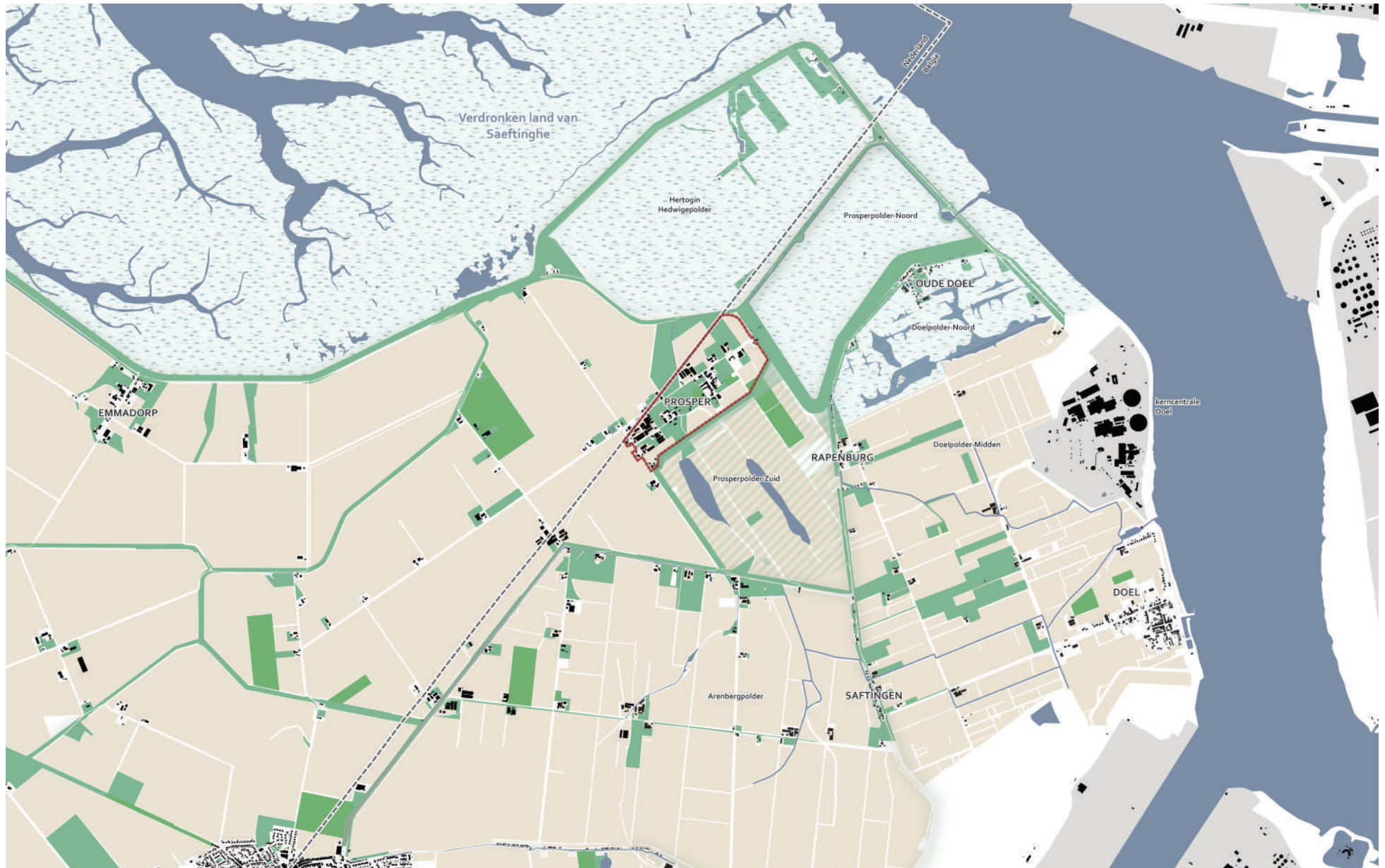
## 1.2. Doelstelling

Door middel van een RUP wil het gemeentebestuur van Beveren de krijtlijnen vastleggen voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Prosperpolder.

Het wegvallen van het historische landbouwgebied en de komst van natuur beïnvloedt niet alleen grondig het agrarisch functioneren van het gebied (verlies

areaal, stopzetting landbouwzetels,..), het heeft een veel bredere impact zowel landschappelijk, sociaal, recreatief als op vlak van bereikbaarheid voor het gehucht. De evoluties stellen het gehucht voor nieuwe uitdagingen waardoor een planinitiatief zich opdringt. In grote lijnen beoogt voorliggend RUP volgende elementen te realiseren:

- Het wegnemen van de ruimtelijke onzekerheid, inherent verbonden aan de bestemming 'reservegebied voor bufferzone' en rechtszekerheid bieden binnen de **woonkorrel Prosperpolder**. Door de woningen een zone-eigen bestemming te geven hoeven zij zich niet langer te beroepen op de decretale basisrechten voor zonevreemde woningen/constructies maar hebben zij, mits het respecteren van een aantal ontwikkelingsprincipes, de nodige juridische zekerheden over hun ontwikkelingsmogelijkheden (verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden).
- Het vastleggen van ontwikkelingsprincipes met het oog op het bewaren van haar unieke **identiteit** en het behoud en versterking van de aanwezige (beschermd) erfgoed (zowel bouwkundig als landschappelijk) binnen het plangebied.
- Het bieden van ontwikkelingsperspectieven aan de **uitdovende landbouwzetels**.
- Het sturen van de reconversie van de **Prosperhoeve** als onthaalpoort van een recreatief netwerk.
- Het verankeren van **mobilitaatsmaatregelen** met het oog op de bereikbaarheid en de onthaalrol van Prosperpolder binnen de ruimere regio.



FIGUUR 1: Situering Prosperpolder binnen de ruimere Saeftinghezone



### 1.3. *Begrenzing van het plangebied*

Het plangebied van het RUP omvat de kern van Prosper en haar directe omgeving. De contour omvat een gebied van circa 55ha en volgt:

- Aan de noordzijde: de Belgisch-Nederlandse grens en een klein stukje van de dijk met de Hedwigepolder in het noorden
- Aan de oostzijde: de Sigmadijk rond het natuurinrichtingsproject Prosperpolder Noord
- Aan de zuidzijde: de ringdijk rond het natuurinrichtingsproject Prosperpolder Zuid
- Aan de westzijde: de Petrusstraat, met uitzondering van drie bebouwde entiteiten die eveneens opgenomen worden binnen de contour. De entiteiten maken ruimtelijk en functioneel deel uit van de kern van Prosper, ze ontsluiten eveneens op de Petrusstraat en bevatten bovendien vergund(-e) (geachte) constructies.



FIGUUR 2: Afbakening plangebied (Orthofoto 2017)







FIGUUR 3: Plangebied op oblieke luchtfoto (bron: Hendryckx luchtfotografie (2015))



#### 1.4. *Planningshistoriek*

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

In 2000 wordt een wijziging aan het gewestplan doorgevoerd waarin nieuwe dokken worden voorzien. Deze wijziging wordt geschorst door de Raad van State in 2002. Het originele gewestplan blijft dus van kracht. In 2005 komt een nieuw plan tot stand voor de Waaslandhaven. In tegenstelling tot het gewestplan is dit nieuwe plan niet gebiedsdekkend: het vervangt slechts een deel van de bestemmingen uit het gewestplan. Het nieuwe plan kiest niet langer voor het Baalhoekkanaal, maar voor het Deurganckdok, net ten zuiden van Doel. Rondom het dok wordt industriegebied ingekleurd. Het westelijke deel van de Arenbergpolder wordt uitsluitend landbouwgebied.

Sinds de jaren '70 tracht Vlaanderen met een Sigmaphan het overstromingsrisico vanuit de Schelde te beheersen. Er moet meer ruimte voor het water worden voorzien. De Hedwigepolder en Prosperpolder Noord komen daarbij in beeld. In 2008 stelt de Vlaamse overheid een plan op waarin Prosperpolder Noord wordt omgevormd tot intergetijdengebied.

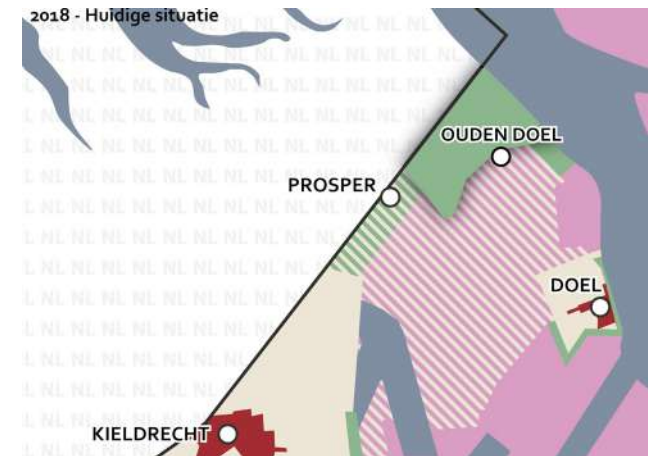
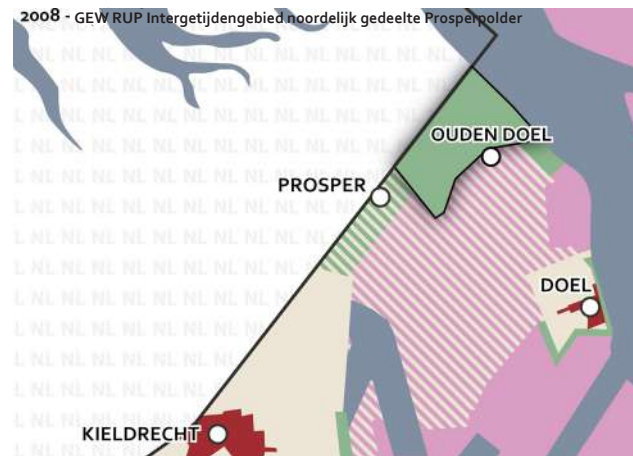
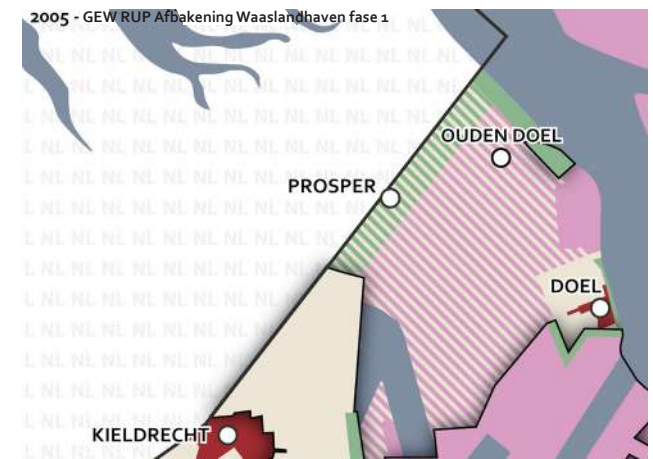
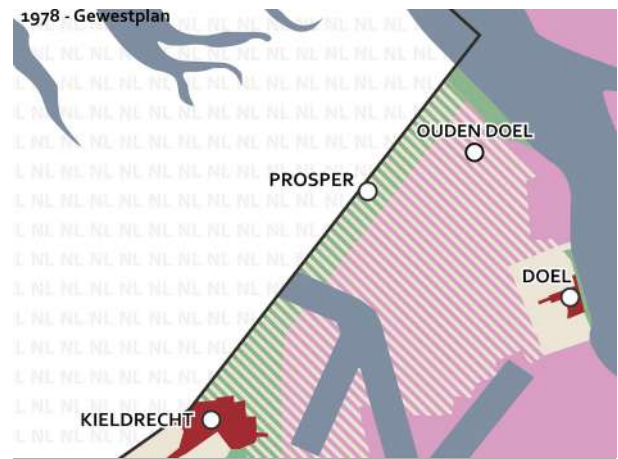
In 2013 wordt een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

(GRUP) opgemaakt voor het Antwerpse zeehavengebied. Daarin wordt het havengebied uitgebreid met een nieuwe zone, waarin eventueel een dok aangelegd kan worden: de ontwikkelingszone Saeftinghe. Het dorp Doel, een belangrijk aantal landbouwgebieden en enkele natuurgebieden moeten hiervoor wijken. Die natuur is Europees beschermd door de Vogelrichtlijn en mag niet zomaar verdwijnen. Het plan voorziet daarom naast een uitbreiding van de haven ook de aanleg van natuurgebieden. Doelpolder Noord, Prosperpolder Zuid en een stukje Nieuw Arenbergpolder worden bestemd als natuurgebied. Ook Prosperdorp zelf krijgt een nieuwe bestemmingskleur. Eind 2013 schorst de Raad van State het plan. Enkel de natuurgebieden houden stand.

In 2014 heeft de Vlaamse overheid een nieuw plan klaar voor het zeehavengebied op Linkeroever. Dit plan moet de geschorste delen van het plan uit 2013 vervangen. Opnieuw wordt een havenuitbreiding voorzien in de ontwikkelingszone Saeftinghe. Ook andere bestemmingen die het plan van 2013 voorzag, worden overgenomen. Het gehucht Prosperpolder wordt "gebied voor wonen, landbouw, landschapszorg en toeristisch-recreatieve activiteiten." Ten zuiden van het gehucht, in de Nieuw Arenbergpolder, wordt natuurgebied voorzien. Ook dit nieuwe plan wordt aangevochten bij de Raad van State. De raad schorst in 2015 de ontwikkelingszone Saeftinghe.

Bij arrest van 12 mei 2017 vernietigde de Raad van State het GRUP voor de hele Linkerscheldeoever, behalve voor een deel van het Logistiek Park Waasland. Grote delen van de LSO, o.a. het gehucht Prosper krijgt hiermee opnieuw haar oorspronkelijke

bestemming zoals op het gewestplan van 1978, zijnde "reservegebied voor bufferzone".



FIGUUR 4: overzicht planningshistoriek

## 2 Feitelijke toestand

### 2.1. Ruimtelijke informatie

#### 2.1.1. Bebouwde ruimte

Het plangebied bestaat *grosso modo* uit 3 ruimtelijke entiteiten. De Sint-Engelbertusstraat vormt de woonkern van Prosperpolder. De planmatig aangelegde straat geeft uit op de kerk. Daarnaast bevindt zich centraal in het plangebied de beschermde 'Prosperhoeve' het voormalige kloppende hart van de gecentraliseerde landbouworganisatie in de Prosperpolder. Tenslotte bevindt zich in het westen een cluster van professionele landbouwbedrijven. Zowel de kern rond de Sint-Engelbertusstraat als de Prosperhoeve zijn beschermd als dorpsgezicht. Buiten deze entiteiten komt er sporadisch verspreide bebouwing voor.

- **Wonen**

In het plangebied komen momenteel een 40-tal woningen voor. De meeste woningen concentreren zich rond Sint-Engelbertusstraat. Daar buiten komen nog verspreide woningen voor, al dan niet horend bij een (actief) landbouwbedrijf.

- **Landbouw**

De landbouw vormt sinds oudsher de economische motor van Prosperpolder. Op het moment van de opmaak van het RUP zijn nog een 6-tal landbouwzetels actief binnen het plangebied. Deze situeren zich hoofdzakelijk ten westen van

de kern. Het betreft zowel gemengde bedrijven (rundvee en akkerbouw) als bedrijven die zich toeleggen op fruitteelt, pluimvee en varkens. Op de landbouwpercelen rond de kern zijn verder nog een aantal landbouwers actief van buiten het plangebied actief.

- **Bedrijvigheid**

Langsheen de Belgische Dreef heeft zich een bedrijf gevestigd gespecialiseerd in bouw- en sloopactiviteiten.

- **Recreatie**

Het voormalige klooster-/schoolgebouw werd omgebouwd tot jeugdcentrum dat zich richt op het verblijf van jeugdgroepen en socioculturele activiteiten. Tijdens de zomermaanden wordt ook gebruik gemaakt van de bijhorende bivakplaats.

- **Horeca**

In de Sint-Engelbertusstraat is momenteel één horecazaak genaamd 'Den Angeluus' actief.





FIGUUR 5: Woningen langsheen Sint-Engelbertusstraat



FIGUUR 6: Landbouwbedrijf langsheen de Hertog Prosperstraat



FIGUUR 7: Jeugdcentrum in oud klooster Sint-Engelbertusstraat



FIGUUR 8: Bouwbedrijf langsheen de Belgische dreef



### 2.1.2. *Open ruimte*

Het plangebied van Prosperpolder bevindt zich in een uitgestrekt openruimte gebied ten oosten van de kern van Kieldrecht en ten noorden van de Waaslandhaven. Het betreft een zeer laaggelegen en zeer vlak landbouwgebied (ca. +4 m TAW) met sporadische verspreide bebouwing en kleine gehuchten. Het landschap wordt ruimtelijk gestructureerd door een rationeel aangelegd stratenpatroon en een opeenvolging van dijken, dreven en bomerijen.

In een recent verleden werden delen van de Prosperpolder omgevormd tot natuurinrichtingsprojecten. Dit resulteerde ook in de aanleg van dijken in de onmiddellijke nabijheid van het gehucht. Het betreft met name de Sigmadijk (+12 m TAW) ten oosten en de lagere ringdijk ten zuiden.

Binnen het plangebied is de resterende open ruimte voornamelijk in gebruik in functie van de landbouw. Zowel grasland (rundvee en paarden), akkerland (maïs, aardappelen, graan, vlas,...) en fruitboomgaarden (voornamelijk laagstam) komen voor.

Het plangebied wordt doorkruist door het Deelgat, een niet-gecategoriseerde waterloop die instaat voor de afwatering van de polders ten zuiden. Verder paalt het plangebied in het noorden tegen een ontwateringsgracht rond de Hedwigepolder.

### 2.1.3. *Ontsluiting*

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

De kern van Prosper vormt de startplaats in de zogenaamde 'polderoute' binnen het ruimere **recreatief netwerk** van de Havenland fietsroutes. De fietslus 'Polderoute' meet 32km en werd in de nasleep van het gelijknamige televisieprogramma omgedoopt tot de 'elfde van den elfdenlus'. De fietsroute is vandaag operationeel en verbindt Prosperpolder met andere bezienswaardigheden in de omgeving zoals het land van Saefthinge, omliggende polders, dijkgehuchten, waardevolle hoeves, etc.

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

Tevens is het relevant op te merken dat bij de ontpoldering van de Hedwigepolder en de daaraan gekoppelde aanleg van de sigmadijk het fietspad (bovenop de sigmadijk) volledig kan worden doorgetrokken tot aan de Emmaweg.

Daarnaast wordt ook gedacht aan een **functionele fietsverbinding** tussen Prosperpolder en de kern van Kieldrecht. Deze verbinding is belangrijk voor Prosperpolder omdat Kieldrecht de meest nabije kern is met enige voorzieningen: een school, winkels, een postkantoor, etc. De eisen die functioneel verkeer stellen zijn anders dan die van recreatief verkeer. Functioneel verkeer wil zo snel mogelijk en via de kortste route ergens naar toe. Er wordt gestreefd om zoveel als mogelijk dijken in te schakelen om vrijliggende en aangename fietspaden te creëren.



FIGUUR 9: Zicht vanaf Sigmadijk op Prosperpolder Noord (rechts) en de kerk van Prosper



FIGUUR 10: Dreef Hertog Prosperstraat



FIGUUR 11: Deelgat vanuit de Hertog Prosperstraat

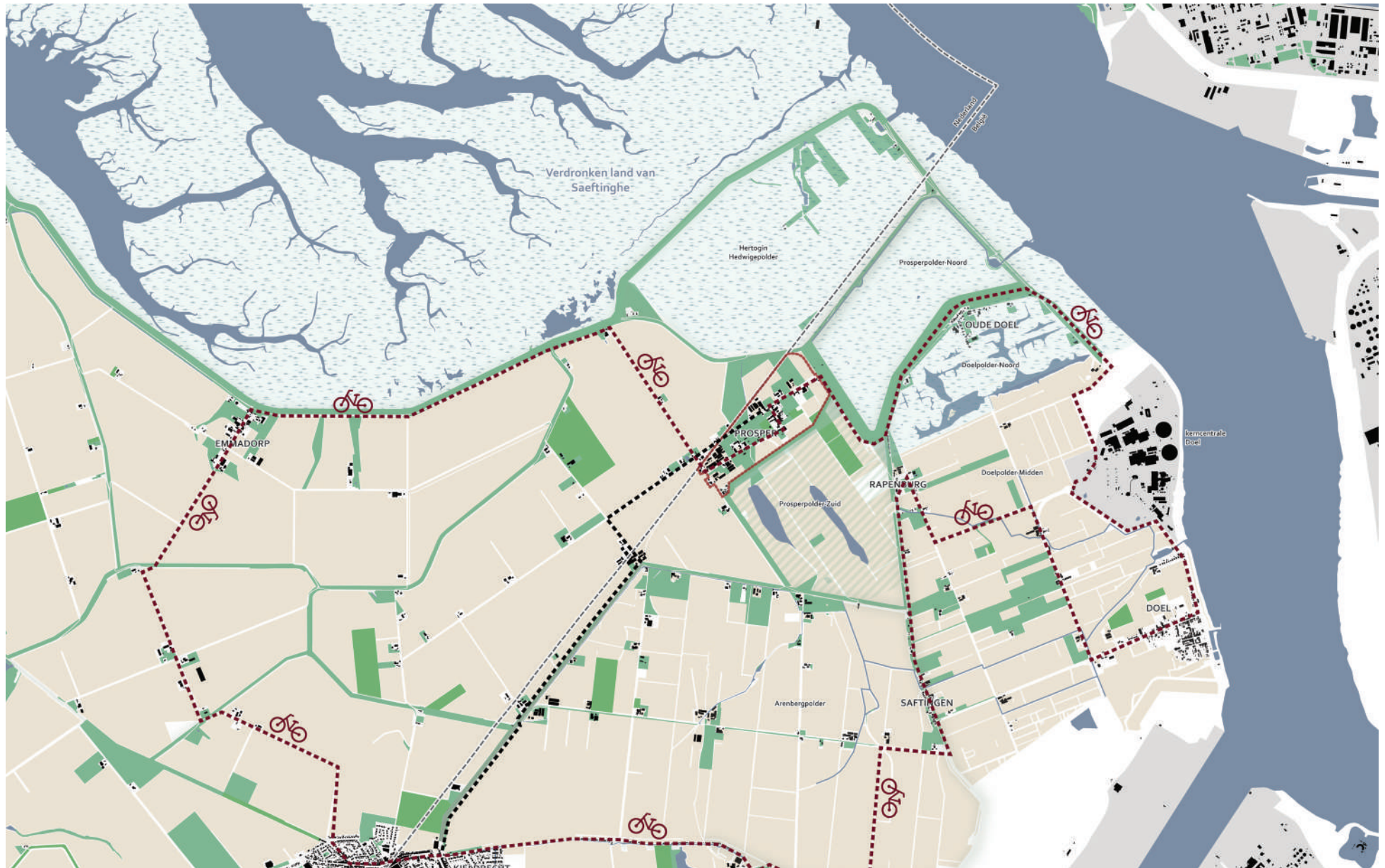


FIGUUR 12: Zicht op de 'groene rand' rond de woningen aan de Sint-Engelbertusstraat



FIGUUR 13: Zicht op akkerlandperceel ten oosten van de kerk





FIGUUR 14: Situering plancontour en functionele (zwart) en recreatieve fietsroutes (rood)

#### 2.1.4. Functies

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

Binnen het plangebied komt naast de actieve landbouwbedrijven ook nog een bedrijf voor dat actief is in de bouw- en sloopwerkzaamheden. Verder bevindt zich in de Sint-Engelbertusstraat een actieve horecazaak en bevindt er zich een jeugdverblijf in het voormalige school-/kloostergebouw.

De kerk van Prosperpolder wordt nog sporadisch gebruikt voor misvieringen maar beschikt nog over een actieve kerkfabriek.

#### Legende

-  woning
-  recreatie
-  horeca
-  bouwonderneming
-  landbouw



FIGUUR 15: functiekaart (bron: VKBO 2018)



## Landbouw

Aanvullend op bovenstaande functiekaart geeft onderstaande kaart nog aan welke percelen en gebouwen op heden nog een landbouwgebruik kennen volgens de landbouwgebruiksperselen (2021). Er dient te worden genuanceerd dat het landbouwgebruik in de Prosperite en binnen het dorps hart niet als een volwaardige professionele landbouwactiviteit kan worden bestempeld. bestemming van landbouwzone.

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de grens met Nederland. Hier wordt de bestemmingstoestand bepaald door het bestemmingsplan buitengebied Hulst. De aangrenzende percelen in Nederland hebben hoofdzakelijk een agrarische bestemming. Bepaalde percelen zijn aangeduid als agrarisch bouwvlak waar één bedrijfswoning is toegelaten (gele bollen) en de percelen met bestaande woningen zijn aangeduid en als zodanig bestemd (rode bollen).

- Gewasgroep
- Landbouwinfrastructuur
  - Groenten, kruiden en sierplanten
  - Grasland
  - Voedergewassen
  - Aardappelen
  - Suikerbieten
  - Granen, zaden en peulvruchten
  - Mais
  - Vlas en hennep
  - Overige gewassen
  - Fruit en Noten
  - Houtachtige gewassen
  - Water



FIGUUR 16: Percelen en gebouwen met een professioneel landbouwgebruik (bron: ALV 2021)



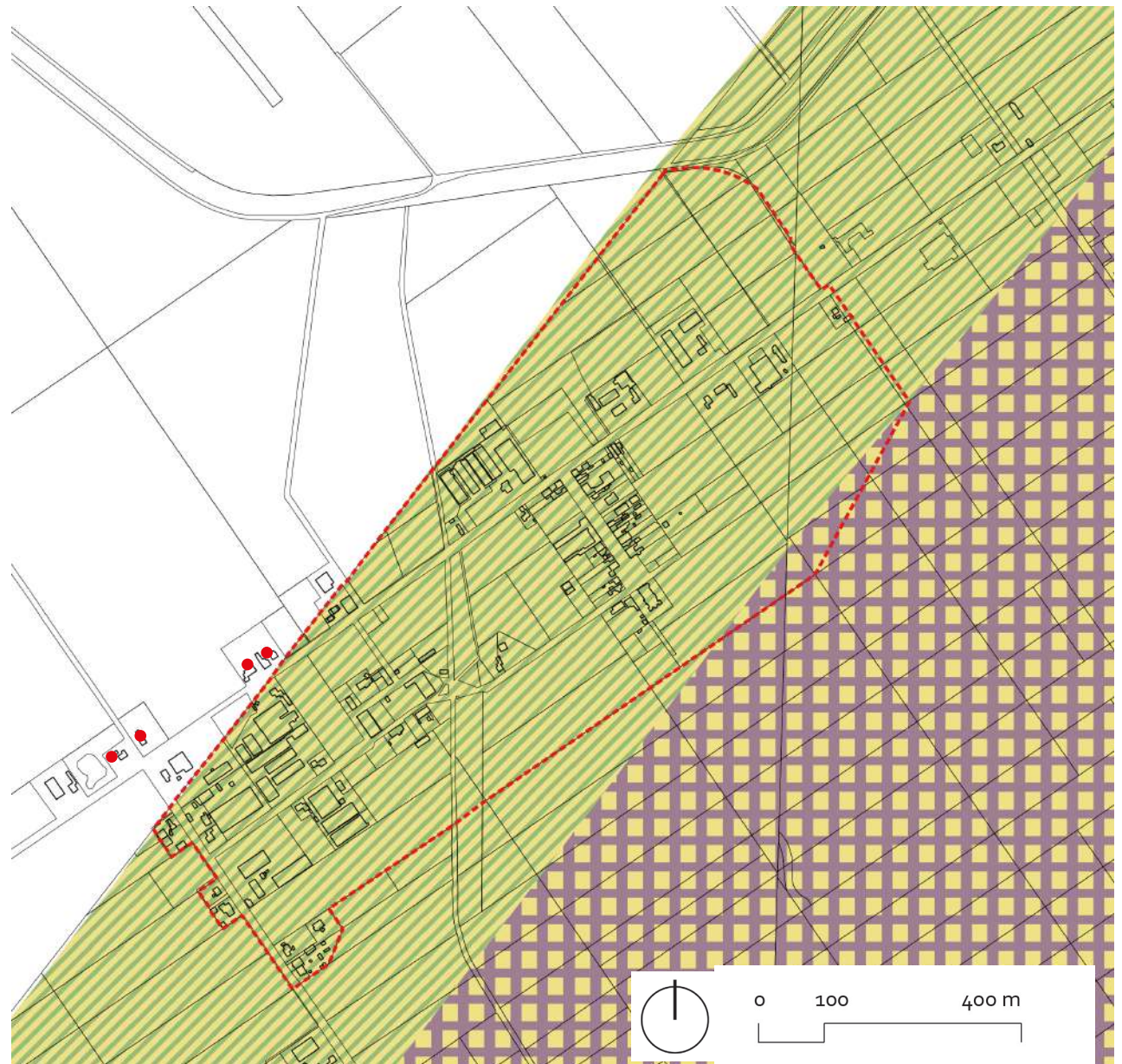
## 3 Juridische toestand

### 3.1. Gewestplan

Het grootste gedeelte van het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen agrarisch gebied met overdruk havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978).

*Het gebied dat als "reservegebied voor bufferzone" is aangeduid kan op initiatief van de Staat, de Provincie, de gemeente of de vereniging van gemeenten als bufferzone worden bestemd. Die bestemming kan slechts worden verwezenlijkt nadat zij in een door de gemeente goedgekeurd bijzonder plan van aanleg is vastgesteld. Zolang dat bijzonder plan van aanleg door ons niet is goedgekeurd, mogen in het betrokken gebied slechts werken en handelingen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de bestemming van landbouwzone.*

De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de grens met Nederland. Hier wordt de bestemmingstoestand bepaald door het bestemmingsplan buitengebied Hulst. De aangrenzende percelen in Nederland hebben hoofdzakelijk een agrarische bestemming. De percelen met bestaande woningen zijn aangeduid en als zodanig bestemd (rode bollen). De boerderij aan de Langestraat/ Petrusstraat is onderdeel van een Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hier gelden andere regels met betrekking tot woningbouw. zie hiervoor het vigerende bestemmingsplan. Voor een overzicht van de overige planregels zie: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view>.



FIGUUR 17: Gewestplan (BRON: RWO/AGIV)



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

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

Het gedeelte van het gewestelijk RUP 'afbakening zeehavengebied Antwerpen Havenontwikkeling Linkeroever', waarbij de zone ten zuiden van Prosper integraal zou bestemd worden als natuurgebied werd vernietigd door de Raad van State.

Verder zijn er twee bijzondere plannen van aanleg van toepassing. In het centrum van het dorp is het jeugdcentrum Prosperpolder opgenomen in het sectoraal BPA voor **zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten** (MB 08/05/2003). Zowel de gebouwen, de tuinzone als de boomgaard zijn opgenomen.

In het westen van het plangebied is er een zone opgenomen in het sectoraal **BPA voor zonevreemde bedrijven, fase 2**. Het gaat om percelen die momenteel in gebruik zijn genomen door het aannemersbedrijf Roelandt Gebroeders NV.



FIGUUR 18: BPA's en RUP's binnen en palende aan het plangebied



### 3.3. Verkavelingen

geen

### 3.4. Buurtwegen

De atlas der buurtwegen dateert van rond 1840, terwijl de inpoldering ter hoogte van Prosper pas geschiedde in 1847. Er is met andere woorden geen kaartblad beschikbaar voor Prosper uit de atlas der buurtwegen. De wegenis een poos na de indijking is wel te zien op de kaart van Dépôt de la Guerre (1867). Zowel de Petrusstraat als de Hertog Prosperstraat zijn duidelijk te zien op deze kaart. De Belgische Dreef is van een recentere datum, ingezonderheid de straatknik ter hoogte van het verdwenen brugje over het Deelgat.



FIGUUR 19: BPA zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie-, en jeugdactiviteiten (MB 08/05/2003)



FIGUUR 20: BPA zonevrije bedrijven, fase 2 (MB 25/01/2005)

### 3.5. Erfgoed

Beschermde dorpsgezicht:

- Omgeving van de kerk en pastorie van de Sint-Engelbertusparochie gevormd door de Sint-Engelbertusstraat (dd. 27/02/2013)
- Groothof, Prosperhoeve en herenhoeve (dd. 22/09/1982)

Beschermde als monument:

- Herenhoeve met gehele inboedel van de zijvleugel (maalderij) (dd. 22/09/1982)
- Pastorie van Sint-Engelbertusparochie of van Prosperdorp met inbegrip van de deels omhaagde en ommuurde pastorietaanbouw en uitsluiting van het met X aangeduide parochiezaaltje (27/02/2013)
- Sint-Engelbertuskerk, parochiekerk van Prosperdorp (dd. 27/02/2013)
- De kerkhofsite van Prosperdorp met inbegrip van de toegangsweg en het kerkhofkruis (dd.27/02/2013)

Verder komen ook een 20-tal relicten bouwkundig erfgoed voor binnen het plangebied. Het agentschap Onroerend Erfgoed keurde op 24 augustus 2018 het erfgoedbeheersplan voor de beschermde delen en de onmiddellijke omgeving goed.

■ Beschermde dorpsgezicht      ● Relict bouwkundig erfgoed

■ Beschermde monument



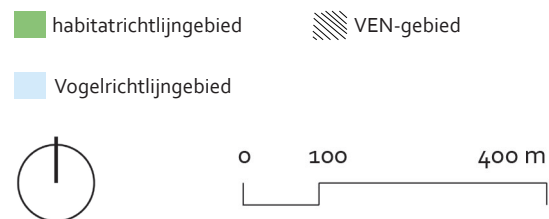
FIGUUR 21: Bouwkundig en beschermd erfgoed

### 3.6. VEN- en IVON-gebied

Het gebied ten oosten van het plangebied is vogelrichtlijng gebied. De Hedwigepolder is gekend als habitatrichtlijng gebied.

Prosperpolder-Noord is bestemd als natuurgebied en maakt ook onderdeel uit van het VEN.

Prosperpolder-Zuid was ook als VEN aangeduid. Bij arrest van 12 mei 2017 vernietigde de Raad van State het GRUP voor de hele Linkerscheldeoever, waardoor Prosperpolder-Zuid niet bestemd is als natuurgebied en het gebied geen onderdeel meer is van het VEN.



FIGUUR 22: Natura-2000 en VEN-gebieden

### 3.7. *Complex project ECA*

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

Prosperpolder valt buiten de projectcontour van het complex project. Enkel de woningen ten westen van de Petrusstraat vallen binnen de 'zoekzone voor compensaties poldernatuur en foerageergebied Bruine Kiekendief'. Deze zoekzone is bijzonder ruim in verhouding met het benodigd aantal hectare. In de uitwerkingsfase zal deze zone verder verfijnd worden.

Het natuurgebied Prosperpolder Zuid wordt in het Voorkeursbesluit aangeduid als nieuw natuurgebied. Deze zone werd in het verleden reeds grotendeels afgegraven en ingericht. De impact van herbestemming naar natuurgebied op de kern van Prosperpolder moet nog verder worden onderzocht. Het voortbestaan van Prosperpolder wordt op geen enkele manier gehypothekeerd door het complex project. Evenwel kan er mogelijk verzilting optreden binnen de contour van het RUP en kan er ook impact zijn op de grondwatertafel en de werking van de grachten/oppervlaktewater. Het RUP speelt hier idealiter op in door de nodige flexibiliteit te voorzien.



## 4 Beleidsmatige context

### 4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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

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

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

### 4.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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

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

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

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

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

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

### 4.3. PRS Oost-Vlaanderen

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

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

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

Prosperpolder werd niet geselecteerd als hoofddorp of woonkern. Voor het plangebied geldt dus een

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

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

Het gehucht Prosper maakt deel uit van de relictzone "Scheldepolders Beveren en de Scheldeschorren" (R40033), die geselecteerd is als landschapsrelict op provinciaal niveau. Prosper maakt tevens ook deel uit van de ankerplaats "Brakwaterschorren langs de Schelde ten noorden van Antwerpen". De provincie opteert hier voor het behoud van de landschapsrelicten

(PRS-OV, p.328).

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

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

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



FIGUUR 23: Natuurverbindingen en aandachtszones PRS Oost-Vlaanderen

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

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

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

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

Nabijheid en bereikbaarheid:

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

Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

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

de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

Ecosysteemdiensten versterken:

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

Maatschappelijke betaalbaarheid

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

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

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

#### 4.5. GRS Beveren

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

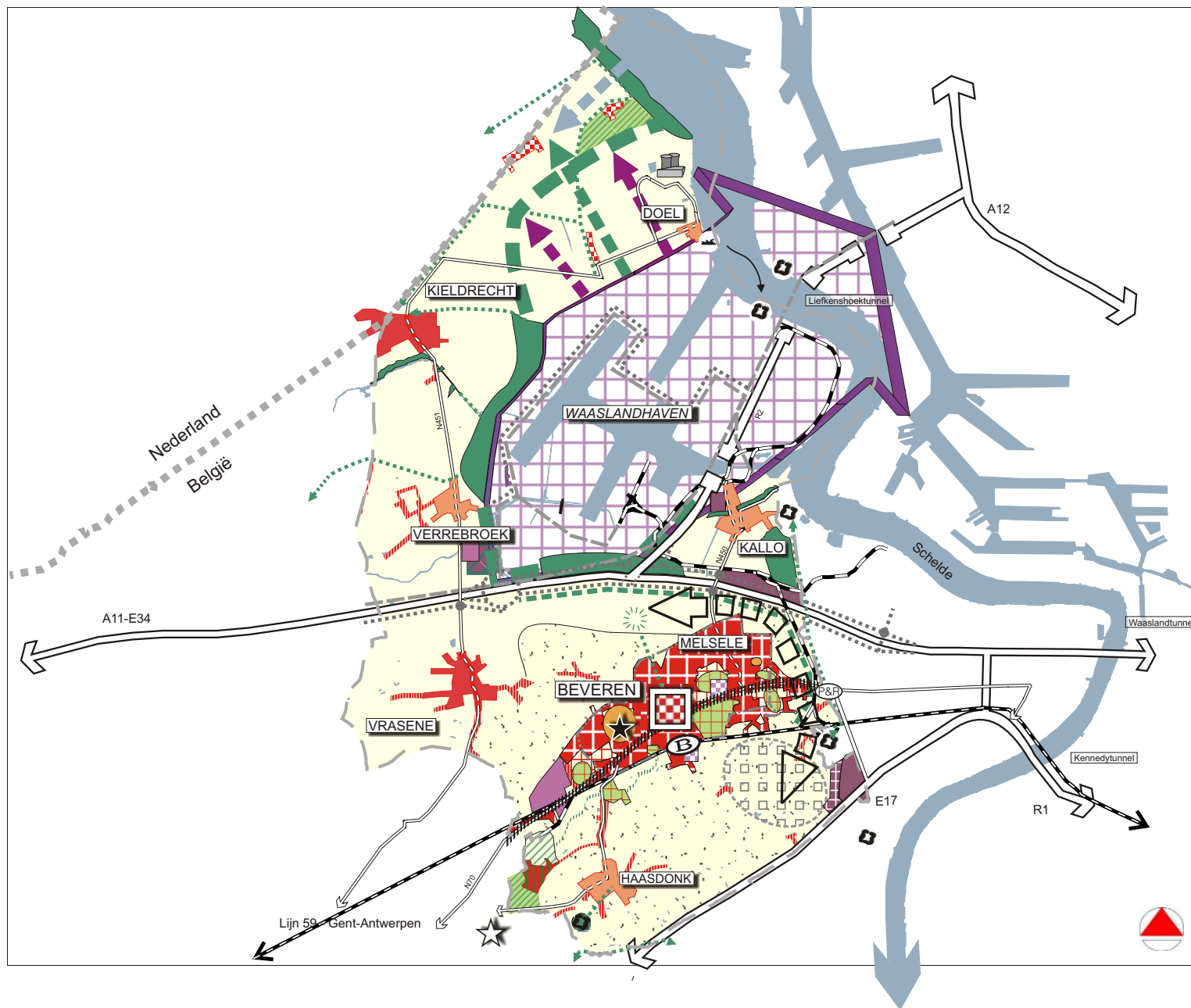
Prosper is in het GRS ondergebracht in de 'noordelijke hoofdruimte'. Op p.7 van het richtinggevend gedeelte wordt het volgende gesteld als globale visie op deze deelruimte:

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

##### Gewenste nederzettingstructuur

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

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



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

**kaart 35**  
verklaring in bijlage

**wonen**

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

**bedrijvigheid**

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

**landbouw**

- agrarisch gebied met diverse geschiktheden
- agrarisch gebied gericht op grondgebonden landbouw
- agrarisch gebied gericht op verveving
- stimuleringsgebied voor glastuinbouw

**natuur**

- zone met hoge natuurwaarde
- verweving natuur en andere functies
- stedelijke groengebieden
- havenbuffer
- buffering ontlastingsinfrastructuur haven
- natuurverbinding
- landschapsontwikkeling
- Singelberg

**lijninfrastuctuur**

- hoofdweg
- bestaande bovenlokale weg (primaar, secundair, lokale verbindingswegen)
- gewenste bovenlokale weg
- N70 kleinstedelijke hoofdwas
- bestaande spoorlijn (met knooppunt stationsomgeving)
- Gewenste spoorlijn
- Park en Ride

**overige**

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

datum juni 2006

doc.nr. 104847350.cdr

vakgroep ruimte en milieubeleid



FIGUUR 24: Gewenste ruimtelijke structuur Beveren



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

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

*'In woonkorrels wordt er naar gestreefd om naast het wonen de bestaande vergunde doch beperkte handelsactiviteiten, dienstverlening en horeca te behouden en indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat mogelijk zelfs beperkt uit te breiden. Inzake het instandhouden en ondersteunen van de plaatselijke gemeenschap en het sociale leven kan, indien in overeenstemming met de draagkracht van de woonkorrel, zelfs het inplanten van nieuwe nevenfuncties aan het wonen inzake handel, horeca en dienstverlening worden ondersteund. Zowel de uitbreiding van bestaande nevenfuncties als de inplanting*

*van nieuwe nevenfuncties dient afgestemd te zijn op de plaatselijke behoeften van de woonkorrel en/of geënt zijn op het toeristisch-recreatief netwerk. Het kan evenwel geenszins de bedoeling zijn de ruimtelijke dynamiek te versterken of nieuwe bouw mogelijkheden te creëren. Het oprichten van meergezinswoningen of appartementen kan dus ook niet worden aanvaard.'*

#### **Gewenste economische structuur**

Op p.58 van het richtinggevend gedeelte worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde handel- en horeca-activiteiten geformuleerd, waarbij er onder andere wordt gesteld dat er beperkte tot ruime uitbreidingsmogelijkheden zijn voor handels- en horecazaken, die gelegen zijn in (aansluiting met) woonkernen en -korrels, mits verzoenbaar en integreerbaar in de omgeving. Ook nieuwe initiatieven (in bestaande gebouwen) kunnen overwogen worden.

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

Het jeugdcentrum Prosperpolder werd geselecteerd als **verblijfsrecreatief knooppunt** met als ontwikkelingsperspectief om de bestaande infrastructuur in de toekomst in stand te houden. Verder kunnen, om een versnippering van de landbouw- en bosgebieden tegen te gaan, enkel in de woonkernen nog nieuwe verblijfsrecreatieve activiteiten uitgebouwd worden, met uitzondering van de heringebruikname van een bestaande zonevreemde woning of (delen van) een landbouwbedrijf i.f.v. plattelandstoerisme of hoevertoerisme (RD, p.68).

#### **Gewenste agrarische structuur**

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

- 'De bebouwing (woning, bedrijfsgebouwen) van de landbouwbedrijven wordt geconcentreerd en geordend tot een ruimtelijk geheel om een versnippering van het landbouwgebied tegen te gaan. Nieuwe bebouwing wordt opgericht in aansluiting met bestaande bedrijfsgebouwen en langs de bestaande ontsluitingswegen van het gebied. De inplanting van nieuwe bedrijfszetels en herlocatie van bestaande is enkel aanvaardbaar voor volwaardige agrarische bedrijven.
- De oprichting van nieuwe intensieve veeteelt- en glastuinbouwbedrijven is hier omwille van ruimtelijk-landschappelijke redenen niet wenselijk. De bestaande bedrijven moeten echter ontwikkelingskansen krijgen.
- Bij de uitbreiding van bestaande agrarische bedrijfszetels wordt bijzondere aandacht besteed aan de landschappelijke integratie.
- Erfbeplanting is waardevol voor de inbuffering van de landbouwbedrijfsgebouwen. Groenbuffers en beplanting spelen een belangrijke rol in de landschappelijk waardevolle gebieden.
- Het beperkt toelaten van nevenfuncties aan de landbouw kan worden onderzocht. Nevenfuncties hebben betrekking op handel, horeca en hoevertoerisme gekoppeld aan de landbouwfunctie. Handel en horeca kunnen

enkel plaatsvinden indien de relatie met de eigen landbouwbedrijvigheid wordt ondersteund zoals de verkoop van hoeveproducten. De nevenbestemmingen zijn complementair aan de hoofdbestemming en worden afgestemd op de schaal van het landbouwbedrijf.

- Functies, activiteiten en externe invloeden die de landbouw ernstig kunnen belemmeren, worden geweerd. Uitzondering kan worden gemaakt voor bepaalde elementen die van belang zijn om (op vrijwillige basis) natuurverbindingen te realiseren, in het bijzonder de natuurverbindingzones langs dijken en watergangen.
- Recreatie in het landbouwgebied beperkt zich tot het recreatief medegebruik van de bestaande wegen. Wandel-, fietswegen en ruiterspaden kunnen afzonderlijk worden uitgebouwd zonder de functionele werking van het landbouwgebied aan te tasten.'

#### 4.6. *Mobiliteitsplan*

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

- In het noordelijke poldergebied worden maatregelen genomen om het sluipverkeer op landbouwwegen te verhinderen zodat het recreatief medegebruik van de landbouwwegen niet in het gedrang komt en de landschapskamers worden toegankelijk gemaakt door de uitbouw van een tragewegennetwerk (p39).

- Op midden lange termijn wordt een fietspad Kieldrecht-Prosperpolder (N451) te voorzien ter hoogte van de oude trambedding naar Doel (p.84).
- Op lange termijn wordt voorzien in een belbussysteem in het noordelijk poldergebied (p. 85). in het kader van het Vervoer op Maat Basisbereikbaarheid zal een flexhalte (vraagafhankelijk vervoer) worden voorzien op Prosperpolder in de buurt van de kerk.

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

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

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

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

In de grensregio nabij het Verdrongen Land van Saeftinghe is vanaf medio 2021 een samenwerkingsverband op poten gezet “Grenspark Groot-Saeftinghe”. Vanwege een aantal ingrijpende natuurinrichtingsprojecten, waaronder de ontpoldering van de Hedwige- en Prosperpolder en de aanleg

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

Prosperpolder maakt samen met het Land van Saeftinghe en het gehucht Ouden Doel deel uit van het zogenaamde ‘parkhart’ van het grenspark Groot-Saeftinghe. De strategische vooruitgeschoven positie binnen de waardevolle natuurgebieden en het karakter van het gehucht maken dat van Prosperpolder veel wordt verwacht als **onthaalpoort naar het ruimere grenspark**.

#### 4.9. *Havenland*

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

Prosperpolder werd hierbij als pilootproject geselecteerd. De Prospersite werd hierin aangeduid als te ontwikkelen onthaalpoort voor ‘Haven en natuur op Linkeroever’. Het plan schuift een aantal modules naar voor met het oog op de herinrichting van Prosperpolder:

- De aanleg van een nieuwe bezoekersparking aan de Petrusstraat (algemene informatie, startpunt verkenning, parking auto en bus).
- De aanleg van twee vogelkijkhutten ter

hoogte van dijk met het nieuwe natuurgebied Prosperpolder-Zuid.

- De aanleg van een wandeltraject op de dijk tussen het dorp en Prosperpolder Zuid

De Hertog Prosperstraat en de Sigmadijk zijn opgenomen binnen één van de drie fietssuggestieroutes ‘Prosperpolder’ die het gebied verbindt met Liefkenshoek en Gasdam (NL).

Zowel bij het Grenspark Groot-Saeftinghe, als bij Havenland worden de uitkijktoren en de infokeet aangeduid als tijdelijke onthaalplekken.

## 5 Planningsopties

### 5.1. Visie

Prosper lag tot voor kort in een uitgestrekt polderlandschap. Vandaag contrasteert deze polderomgeving steeds meer met de nieuwe natuurgebieden en met de havenactiviteiten aan de horizon. Door de unieke ligging van Prosper op het raakvlak van polder, natuur en haven komt het gehucht voor een aantal bijzondere uitdagingen te staan die een antwoord vergen om te voorkomen dat unieke kansen worden gemist of bijzondere kwaliteiten in en rond het gehucht verloren zouden gaan. De sterk veranderende context en de unieke locatie maken dat de uitdagingen van Prosper niet vergelijkbaar zijn met andere kernen in het Vlaamse buitengebied.

De Prosperpolder is een boeiende plaats waar natuur, erfgoed en landbouw elkaar raken. Gemeenschappen als die in Prosper zijn vandaag zeldzaamheid geworden. Het is een plek met een sterke eigenheid die eenvoud, rust en ruimte uitstraalt. Via voorliggend RUP wenst de gemeente deze kwaliteiten, binnen de veranderende context, verder te versterken. De bestaande kwaliteiten en toekomstige potentiële ontwikkelingen kunnen zorgen voor een nieuwe identiteit voor het gehucht Prosper. Daarbij komt dat het gehucht kan worden ingezet om bewoners te herhuisvesten, die elders in de polders op de Linkerscheldeoever moeten wijken voor haven en/of natuurontwikkeling.

Samen met Ouden Doel is Prosper de enige kern op Vlaams grondgebied die gelegen is binnen het kerngebied van het grenspark 'groot-Saeftinghe'. Deze ligging nabij belangrijke natuurinrichtingsprojecten als Prosperpolder Noord en Doelpolder Noord geven het gehucht een volledig nieuwe dimensie met een bijzonder landschappelijke waarde en natuurtroeven. Daarenboven is Prosper opgenomen in het recreatieve (fiets-)netwerk van Havenland waarbij de Prospersite is aangeduid als nieuw te ontwikkelen onthaalpoort.

Deze bijzondere positionering betekent dat bij het behoud van Prosper niet alleen moet voorzien worden in het bewaren van de aanwezige kenmerken van het gehucht, maar ook dat er moet ingespeeld worden op de kansen die deze regionale en grensoverschrijdende projecten bieden en nagedacht moet worden over welke rol Prosper hierin kan spelen.



## 5.2. *Concepten*

### 5.2.1. *Woonkorrel versterken*

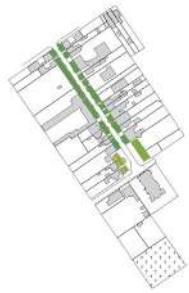
Via voorliggend RUP wil de gemeente de onzekerheid gekoppeld aan de bestemming als 'reservegebied voor bufferzone' wegnemen en tegelijk zekerheid bieden aan alle bestaande (vergunde) woningen door deze een geëigende (woon)bestemming te geven.

De bebouwingstypologie van het straatdorp is richtinggevend. Stedenbouwkundige voorschriften om het behoud van waardevolle volumes te garanderen en om waardevolle zichten te versterken zullen deel uit maken van dit RUP. Zo zullen er ook verordenende bepalingen voor de publieke ruimte worden opgenomen. Hierbij worden inrichtingsprincipes vastgelegd voor de straat, de aangrenzende voortuinzone en de dorpsrand. Een landschappelijke inpassing wordt hierbij gegarandeerd.

De bestemming van Prosper als woonkorrel biedt tevens beperkt kansen voor nieuwe functies die aan het wonen verwant zijn en een meerwaarde bieden in functie van de toeristisch-recreatieve troeven van het gebied (b&b en restaurant en café), mits de inrichtingsprincipes en de erfgoedwaarden worden gerespecteerd. Bovendien moeten de nieuwe functies inpasbaar zijn in deze rustige woonomgeving en verenigbaar met de natuurwaarden in de ruime omgeving. Er wordt verder onderzocht welke activiteiten worden uitgesloten a.d.h.v. de stedenbouwkundige voorschriften.



groene dorpsrand



vergroenen straatbeeld



kleinschalige materialen



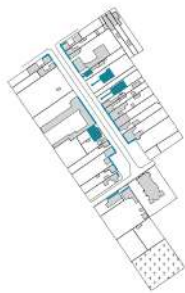
nieuwe functies



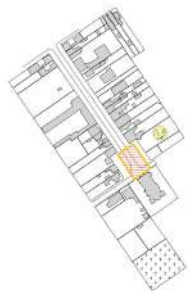
oplopende bouwhoogte



waardevolle gebouwen



herbouw op rooilijn



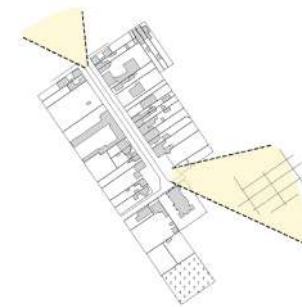
ruimte voor ontmoeting



voorbouwlijn



afwerken voorbouwlijn



zichten in stand houden

FIGUUR 25: Inrichtingsprincipes woonkorrel Prosper

### 5.2.2. *Landbouw als drager van de landschappelijke structuur*

Landbouw vormt sinds oudsher de centrale spil in de dorpsgemeenschap van Prosper. De Prosperpolder met zijn unieke rechthoekige kavelstructuur, uitstekende drainage en vruchtbare bodem leende zich optimaal om aan (grootschalige) akkerbouw te doen. In een latere fase zijn de landbouwbedrijven zich ook gaan specialiseren in de teelt van runderen, fruitteelt en intensieve veeteelt. Het uitgesproken agrarische karakter van de Prosperpolder wordt door de bewoners als een sterkte ervaren en als een te behouden deel van hun identiteit.

De niet bebouwde percelen binnen het plangebied wenst de gemeente bouwvrij te houden met het oog op waardevolle doorzichten op het achtergelegen polderlandschap. Er wordt onderzocht of de onbebouwde landbouwzones kunnen bestemd worden als bouwvrij agrarisch gebied.

Door bepaalde beheersmaatregelen op te nemen, kan het polderlandschap worden versterkt:

- accentuering van de typerende rastervormige kavelstructuur door instandhouding, herstel en onderhoud van het oorspronkelijke grachtenstelsel;
- heraanplant/herstel dreef Hertog Prosperstraat;
- heraanplant/herstel boomgaard rond de Prosperite;
- ...

De landbouwbedrijven kunnen wel beperkt uitbreiden op de huidige bedrijfskavels. De bestaande

bedrijfsactiviteiten kunnen worden verdergezet.

Tevens zijn beheerslandbouw, natuurbeheer en verbrede activiteiten die gekoppeld zijn aan de landbouwactiviteiten toegelaten: hoevewinkel, hoevetoerisme, kinderboerderij, enz. Onder beheerslandbouw wordt een vorm van landbouwexploitatie begrepen waarbij door het gebruik van aangepaste productie- of beheerswijzen de ecologische en-of landschappelijke kwaliteit van een gebied in stand gehouden of verbeterd wordt. Buiten de bestaande landbouwzetels kunnen geen nieuwe landbouwbedrijven worden opgericht.

De typologie van de landbouwbedrijven als 'hoeve met losse bestanddelen' dient hierbij behouden te blijven of versterkt te worden. Verder kunnen er in het RUP voorschriften worden opgenomen inzake erfbeplanting, architectuur en materiaalgebruik.

### 5.2.3. *Verbreiding van landbouwzetels*

De verwevenheid tussen landbouw en wonen is één van de belangrijkste karakteristieken van Prosper.

De transitie van intensieve landbouw naar verbrede landbouw die een duurzame relatie aangaat met het gehucht en omgeving is één van de doelstellingen van dit RUP.

Via voorliggend RUP wensen we deze dynamiek te versterken en ruimtelijk passend mogelijk te maken, zonder echter de bestaande landbouwactiviteit per definitie onmogelijk te maken.

Er is geen bereidheid om verblijfsontwikkelingen in het huidige open ruimte gebied toe te laten. Dit zowel vanuit ruimtelijke principes, maar ook omdat de verwevenheid tussen landbouwactiviteit en logies net kenmerkend is aan hoevetoerisme. Indien logies verder weg van het bedrijf gerealiseerd worden, is het risico groot dat dit al snel een eigen leven leidt en losgekoppeld wordt van landbouwbedrijf.

De niet-bebouwde ruimten kunnen wel als huisweide, bivakzone, speel- en ontmoetingsruimte of toegangen gebruikt worden.

Om het hoevetoerisme in overeenstemming te brengen qua landschappelijke inpassing en draagkracht van het gehucht is schaal een belangrijkste criterium. Hierbij zijn 32 bedden het maximum. Dit omdat eens boven de 32 bedden de verhouding tussen landbouw als hoofdactiviteit en logies als nevenactiviteit verandert.

Wanneer opgeschaald wordt boven de 8 logies die volgens de uitzonderingsregels in landbouwgebied



FIGUUR 26: zicht op het polderlandschap



FIGUUR 27: landschappelijke structuur



mogelijk zijn, worden extra inspanningen op vlak van inrichting en ontharding verwacht.

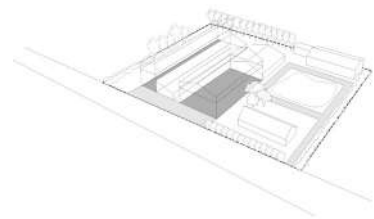
De hoeve verbreding kan zowel gebeuren binnen de bestaande volumes als via een vervanging door nieuwbouw met het oog op toeristische logies. De footprint, verhardingsgraad en gabariten van de landbouwzetels zijn in dat geval richtinggevend.

Om de kwaliteit en het specifieke karakter van de landbouwzetels te bewaren zullen er stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen en zal er een globale inrichtingsschets worden gevraagd, rekening houdend met:

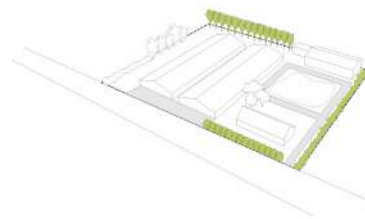
- bij reconversie dient bij voorkeur de aandacht te gaan naar de oorspronkelijke en solitaire volumes op het landbouwerf. De hoeves in de Prosperpolder zijn immers van het type 'hoeve met losse bestanddelen'.
- bij de reconversie moet op een doordachte manier ademruimte worden gecreeërd in het vaak dense gebouwenbestand. Het wegnemen van (delen van) volumes kan de leefbaarheid van de te behouden volumes optimaliseren.
- de hoeves in Prosperpolder zijn vaak in het landschap geïntegreerd via erfbepanting (houtkant, bomerij, boomgaard). Ook bij reconversie naar wonen is het wenselijk deze elementen te behouden en waar nodig te versterken.
- elk landbouwbedrijf heeft een uniek netwerk van looplijnen. De landbouwer volgt deze lijnen waarneer hij zich beweegt tussen de verschillende functies binnen het bedrijf. Meestal vormen de looplijnen een efficiënt en logisch

netwerk van verbindingen. Deze looplijnen kunnen bij reconversie inspirerend zijn bij het organiseren van nieuwe woonfuncties in de gebouwencluster.

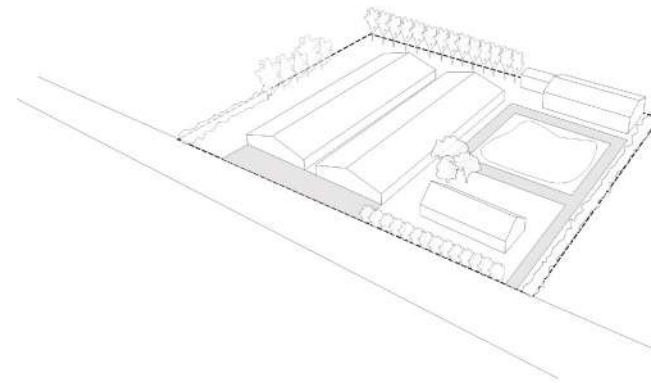
- Vaak zijn doorzichten of vista's aanwezig op de hoeve naar het omliggende landschap of landschapelijke bakens. Een behoud van deze zichtrelaties is wenselijk om de link tussen beide te bewaren.
- In de meeste hoeves is sprake van een centrale koer of tuinruimte die het hart van het bedrijf vormt. Bij reconversie kan deze ruimte een nieuw gebruik krijgen als gemeenschappelijke circulatie-/buitenspeelruimte.



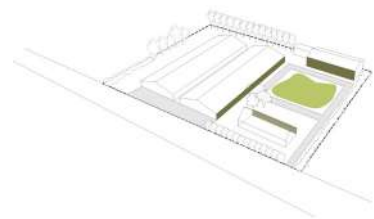
ademruimte creëren



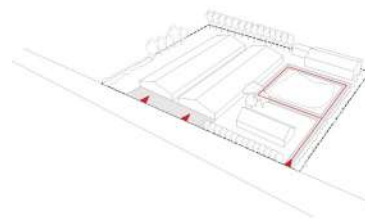
behoud erfbeplanting



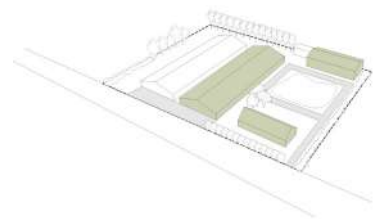
bestaande toestand



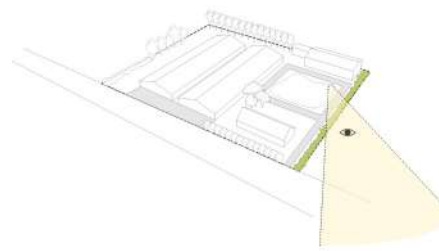
behoud centrale koer



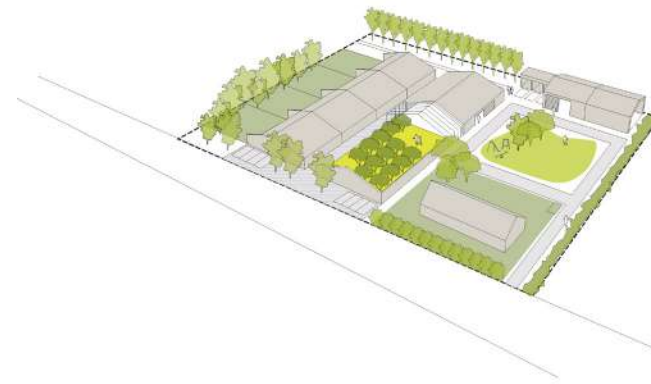
behoud looplijnen



solitaire volumes



respecteren van zichten



nieuwe toestand na reconversie

FIGUUR 28: reconversie landbouwbedrijf

#### 5.2.4. *Functionele invulling van het erfgoed*

Prosperpolder wordt opgenomen in het actieprogramma van Havenland en maakt deel uit van het zogenaamde 'parkhart' van het grenspark Groot- Saeftinghe. In dit grensoverschrijdend project wordt werk gemaakt van een groot aangesloten estuarien natuurpark. De strategische vooruitgeschoven positie binnen de waardevolle natuurgebieden en het karakter van het gehucht maken dat veel van Prosperpolder wordt verwacht als onthaalpoort voor de ruimere regio.

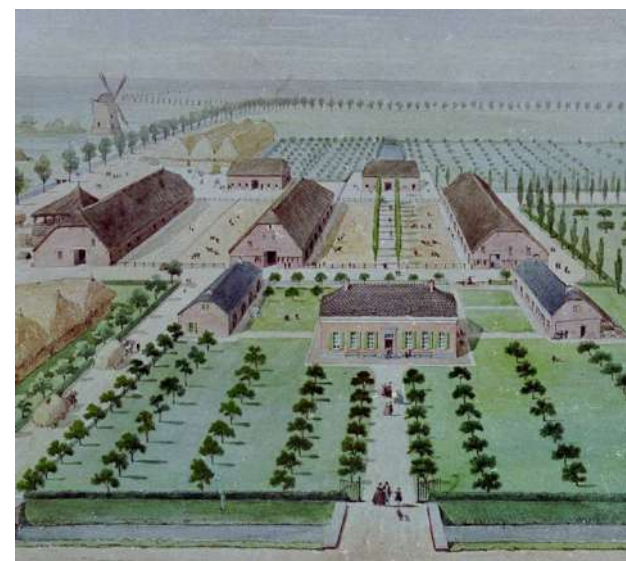
De toegenomen interesse van bezoekers is vandaag reeds voelbaar maar zal in de toekomst door de verdere uitbouw van de projecten in de omgeving, nog toenemen.

Prosperpolder heeft met de Prospersite en de Sint- Engelbertusstraat verschillende beschermde erfgoedsites. Hun verschijning, samenhang en hun relatie met het omliggende landschap vertellen het verhaal van de inpoldering van deze plek en streek. Zij zijn belangrijk voor het karakter en de aantrekkingskracht van Prosperpolder. De uitdaging van voorliggend plan is om deze waardevolle elementen in de toekomst te behouden en via een gepast beheer te versterken. Tegelijk wil het plan een toekomstgericht kader bieden waarin nieuwe (alternatieve) invullingen mogelijk worden binnen het aanwezige erfgoed. De nieuwe invullingen moeten niet alleen het behoud op lange termijn verzekeren maar dienen ook een meerwaarde te betekenen binnen het functioneren van het dorp. De nieuwe rol als onthaalpoort, de wens om Prosperpolder als woonkern gericht te versterken en de transformerende landbouw kunnen nieuwe impulsen geven aan deze gebouwen.

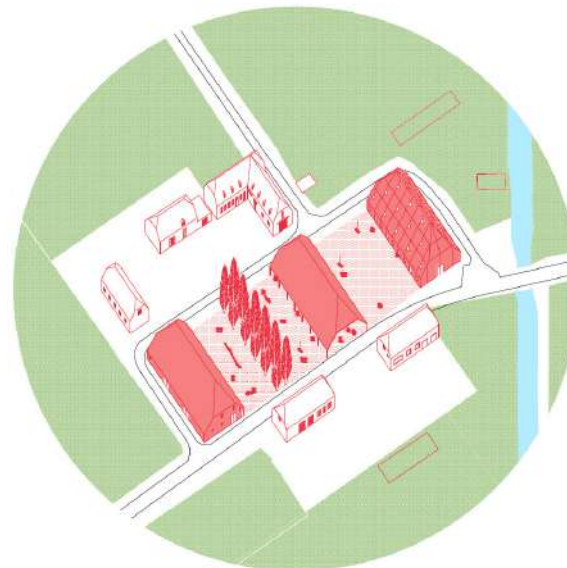
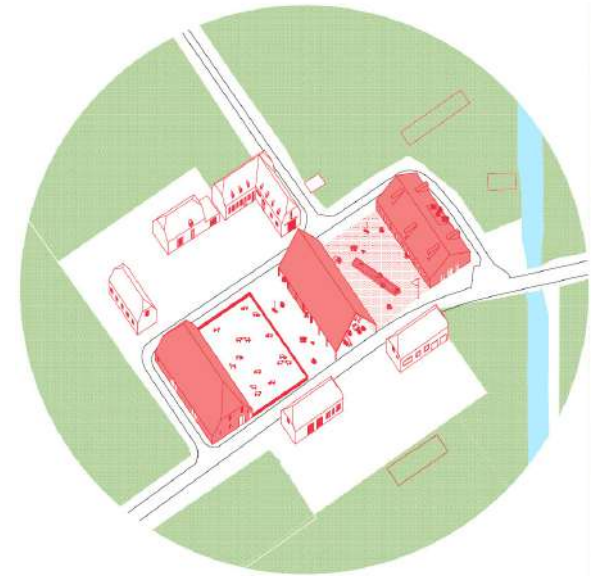
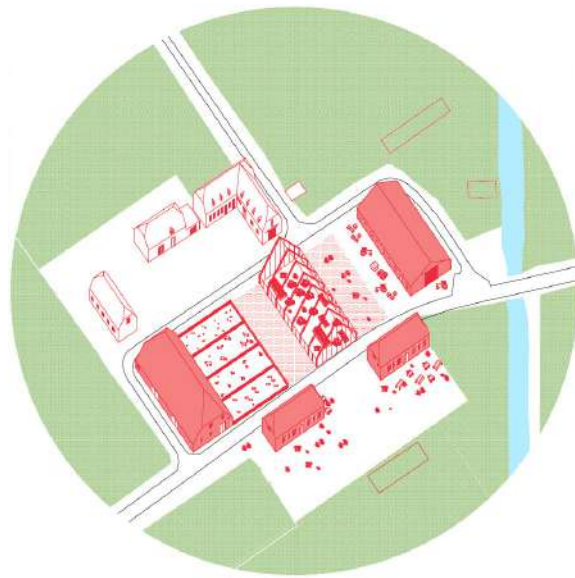
Voor de 'Prospersite', het geheel aan gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht van de Prosperhoeve, zijn verschillende invullingen mogelijk. Het gaat om de functies die de bouwgroep en de tussenliggende open percelen kunnen opvangen:

- korte keten landbouw,
- natuuronthaalcentrum met recreatiemogelijkheden (o.a. groepslogies),
- en/of poldermuseum/ landbouwbelevingscentrum.

Hoogdynamische recreatieve/toeristische activiteiten worden uitgesloten. Het moet gaan om een onthaalfunctie waarbij de attractiviteit wordt gelinkt aan het aanwezige erfgoed en natuurwaarden in de omgeving. Hieraan kan dan een beperkte horeca functie worden gekoppeld.



FIGUUR 29: de Prospersite (aquarel 1859, G. Vanderhecht)



FIGUUR 30: scenario's ontwikkeling Prosperite als onthaalpoort (Tractebel, Vervolgstudie Erfgoed Haven Antwerpen, 29 maart 2017)



### 5.2.5. Prosper als onthaalpoort

De bezoekers zullen in Prosperpolder opgevangen worden om van hieruit de streek waar Grenspark en Havenland elkaar ontmoeten, te verkennen. Om dit in goede banen te leiden zijn maatregelen nodig die de bereikbaarheid en veiligheid van trage weggebruikers verbeteren. Bovendien dienen de nodige faciliteiten voorzien te worden om invulling te geven aan de onthaalrol. Deze moeten binnen het dorp ingepast worden. Het betreft ondermeer het voorzien van de nodige onthaalinfo, sanitaire voorzieningen, restaurant/café, picknickmogelijkheden, fietsverhuur, enz. Vanuit Prosperpolder worden de bezoekers gelinkt met de omliggende natuur, polder en het ruimere recreatieve fiets- en wandelnetwerk van de regio. Deze onthaalactiviteiten kunnen mogelijk een welgekomen nieuwe economische motor vormen voor Prosperpolder maar dienen met de nodige zorg ingepast te worden zodat zij de leefbaarheid en de erfgoedcontext van het dorp niet in het gedrang brengen. Er wordt ook bewust gekozen om de onthaalfaciliteiten te bundelen in bestaande gebouwen buiten de woonkern van Prosper.

Omwille van de geïsoleerde ligging en het gebrek aan openbaar vervoer van en naar Prosper worden de meeste bezoekers (wandelaars, vogelspotters,..) in de toekomst verwacht met de eigen wagen. Een landschappelijk ingepaste bezoekersparkeergelegenheid is dan ook de gepaste oplossing om de parkeerdruk van bezoekers en recreanten op het dorp tot een minimum te beperken. Een capaciteit van ca. 90 pp voor auto's en 3 pp voor autobussen is te rechtvaardigen en wenselijk. Waarvan 6 rolstoelparkeerplaatsen zoals verplicht wordt door verordening.

Ter vergelijking: in Emmadorp is een parking van 55 plaatsen aanwezig. Deze barst echter uit zijn voegen op topdagen, met wildparkeren als gevolg. In Prosperpolder wensen we alle parkeerplaatsen in functie van bezoekers te clusteren op één plek en zien we 90 plaatsen dan ook als te rechtvaardigen.

Tevens zijn ook inrichtingsvoorschriften worden gekoppeld aan de parkeerzone. Enerzijds om de parking landschappelijk in te passen en te voorzien van de nodige beeldkwaliteit. Anderzijds zal er worden bepaald dat een groot gedeelte van deze 90 plaatsen onverhard moet blijven waarbij een grasveld als overloop dient wanneer de verharde plaatsen ingenomen zijn. Dit in tegenstelling tot de volledig geasfalteerde parking in Emmadorp.

De hoofdontsluiting verloopt via wegen met een doorlopende breedte van minstens 4m en is zo voldoende geschikt om auto's te laten kruisen en voor de permanente ontsluiting van landbouwvoertuigen. Voor zover de huidige wegen goed onderhouden worden en de signalisatie tussen Kieldrecht en Prosperpolder wordt aangepast, zijn de bestaande wegen voldoende geschikt om de ontsluiting van Prosperpolder te verzekeren.

De kern van Prosper zal in de toekomst dus voornamelijk door bezoekers worden benaderd via de Petrusstraat. Het is dan ook logisch dat de bezoekersparking voor de onthaalpoort Prosperite wordt voorzien langsheen deze as. Zodat de bezoekers hun wagens kunnen parkeren, nog vóór ze het dorp bereiken. Het dorp wordt m.a.w. gevrijwaard van autoverkeer als gevolg van recreanten.

Het parkeren in de Sint-Engelbertusstraat dient zich

strikt te beperken tot de wagens van de eigen bewoners aangevuld met een beperkte parkeer capaciteit (specifiek ter ondersteuning van de voorzieningen in de kern) op het plein voor kerk.

Om Prosper in te passen in het ruimere netwerk van recreatieve en functionele fietsverbinding worden onderstaande maatregelen voorgesteld binnen het plangebied:

- verbeteren van de fietsveiligheid van de Hertog Prosperstraat (herstel bomerrij, wegmakering fietsstraat, ribbelstroken thv Sint-Engelbertusstraat);
- verbinding voor wandelaars tussen de parking aan de Petrusstraat en de Prosperite en verder door naar de Hertog Prosperstraat;
- aantakking op de wandellus op de dijk rond het natuurinrichtingsproject Prosperpolder Zuid vanuit de parking op de Petrusstraat en vanuit het kerkhof van Prosper;
- het nemen van maatregelen om de ongewenste doorstroming van bezoekersverkeer te verhinderen. Dit kan bijvoorbeeld via een knip met behulp van een tractorsluis.

Het ontwerpvoorstel voor de parking aan de Petrusstraat hiernaast is slechts indicatief bedoeld. Het voorstel bevat de belangrijkste inrichtingsprincipes. De definitieve inrichting van de parking wordt pas in een latere fase vastgelegd.



FIGUUR 31: indicatief voorstel parking Petrusstraat

### 5.2.6. Hoeve met specifieke herbouwmogelijkheden

Ter hoogte van de Hertog Prosperstraat nr. 16 situeert zich een voormalige hoeve waarvan het woonhuis enkele jaren terug werd gesloopt in voorbereiding van de verplaatsing van het als monument beschermde Hooghuis uit Doel.

Ten gevolge van een vernietiging van de vergunning werd eigenlijke verplaatsing nooit uitgevoerd. Het perceel is op heden in eigendom van de VZW Casuele. De VZW verwierf destijds het perceel met het oog op de verplaatsing van het Hooghuis. De VZW is tevens de eigenaar is van het Hooghuis in Doel.

Het RUP Prosperpolder wenst daarom te voorzien in de herbouw mogelijkheid van het gesloopte woonhuis. Deze herbouw heeft het voordeel dat op het perceel opnieuw een gebouwenconstellatie ontstaat die refereert naar de oorspronkelijke hoeveopstelling op het perceel. Met name een diepergelegen schuur met woonhuis aan de straatzijde. Het geheel werd gekenmerkt als een hoeve met 'losse bestanddelen'. De huidige situatie met louter een vrijstaande schuur is atypisch binnen deze omgeving en de Hertog Prosperstraat. Waardoor de herbouw de beeldwaarde van Prosperpolder kan versterken zeker wanneer deze gepaard gaat met onderstaande:

- huiskavel wordt beperkt tot max. 1000 m<sup>2</sup>.
- de herbouw gaat gepaard met de heraanleg van de hoogstamboomgaard
- de woning wordt ingeplant ter hoogte van de inplanting van het verdwenen woonhuis
- nieuwe woning houdt rekening met de oorspronkelijke vormkernmerken

### 5.3. Afwijking GRS

In artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er gesteld dat ruimtelijke uitvoeringsplannen niet kunnen afwijken van de beleidskaders van het niveau in kwestie, behalve in geval van:

- onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;
- dringende sociale, economische of budgettaire redenen.

Als er met toepassing van de redenen, vermeld in het eerste lid, wordt afgeweken van een beleidskader, wordt dat uitdrukkelijk gemotiveerd. Daarbij wordt aangetoond dat het plan, de verordening, het besluit of de vergunningsaanvraag het nastreven van de strategische visie van het niveau in kwestie niet hypothekeert.

Op volgende punten zal voorliggend RUP mogelijk afwijken van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

- Het gewenste onthaalprogramma Prosperseite, samen met aanleg van een bezoekersparking (90 pp), past wel in het toeristisch-recreatief netwerk maar overstijgt de plaatselijke behoefte van de kern van Prosper. Het onthaalprogramma is de lokale vertaling van de strategische projecten op regionale schaal: Grenspark en Havenland.

De gemeente motiveert de afwijking als volgt:

#### 5.3.1. Onvoorziene ontwikkelingen

Ten eerste was ten tijde van de opmaak van het GRS (2006) er nog geen sprake van de natuurcompensatie ten gevolge van de uitdieping van de Schelde (SigmaPlan) en de aanleg van natuur- en overstromingsgebieden in het kader van de ontwikkeling van de haven. Deze projecten dateren respectievelijk van 2007 en 2013. De verandering van de context van Prosperpolder ten gevolge van deze planinitiatieven was niet voorzien in het GRS Beveren. Hierdoor is er sprake van een onvoorziene ontwikkeling in de ruimtelijke behoeften voor het gehucht Prosper.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de bestaande landbouwzetels bedrijven zijn zonder grond en dus zonder landbouwtoekomst in de 'enclave' Prosperpolder. De bestaande waardevolle bebouwing kan worden ingezet als stapsteen binnen het '(op)nieuw verdrongen land', dat door toeristische versterking van de woonkorrel aan de gewezen landbouwzetels een zinvolle invulling geeft welke de woonbehoeftestudie overstijgt. Hierbij merken we op dat de basisrechten voor zonevreemde woningen mogelijkheden bieden voor verblijfsrecreatie. Hier wordt qua schaal geen grote uitbreiding gepland via dit RUP.

Ten tweede hebben de natuurontwikkelingen rond de kern van Prosper ertoe geleid dat de vraag naar **ruimte voor onthaal en recreatie** is gewijzigd ten opzichte van de situatie van voor de opmaak van het GRS. De natuurgebieden hebben vandaag al een waarneembaar effect op het gehucht door een sterke toename van bezoekersaantallen (fietsers, ecotoeristen, schoolgroepen, wandelaars, enz.) de laatste jaren. Het gehucht speelt omwille van haar ligging (tussen Prosperpolder Noord en Zuid en nabij het

land van Saeftinghe) een strategische rol. De vraag naar bijkomende voorzieningen (parking, onthaaldiensten, aanpassing aan de wandel- en fietsinfrastructuur..) ter ondersteuning van deze rol is dan ook sterk toegenomen ten opzichte van de situatie in 2006. Gezien de huidige agrarische bestemming (cfr. gewestplan) van Prosper is het niet mogelijk om hierop een vergunningsmatig antwoord te formuleren. Daarom dringt een planinitiatief met bestemmingswijziging zich op.

Tegelijkertijd genereert de reconversie naar verblijfsrecreatie, naast de onthaalpoort op de Prosperite, ook een economische return voor de bewoners van Prosper (via café, diensten, etc..).

Verder werd achtereenvolgens het Strategisch Project Havenland en Grenspark Groot Saeftinghe opgestart. In deze projecten worden onder meer de Prosperpolder als pilootproject aangeduid voor de 'maximale afstemming van recreatief medegebruik' en de Prosperite aangeduid als nieuw te ontwikkelen onthaalpoort. Beide projecten beogen onder meer de verbetering van de recreatie-infrastructuur en de voorziening van een bezoekersparking. Omdat de focus wordt gelegd op dagtoeristen en Prosperpolder vooral bereikbaar is met de auto, is een landschappelijk ingebedde bezoekersparking met een capaciteit van ca. 90 pp voor auto's (waaronder 6 parkeerplaatsen voor mindervaliden), 3 pp voor autobussen te rechtvaardigen en wenselijk. Ter vergelijking heeft de huidige bezoekersparking in Emmadorp (Nederland), met een vergelijkbare context (nabij Land van Saeftinghe) een capaciteit van respectievelijk 55 en 4 stelplaatsen voor auto's en autobussen.

### 5.3.2. *Dringende sociale en economische redenen*

Vandaag telt Prosperpolder 3 intensieve veeteelt bedrijven. Eén ervan werd reeds verworven door VLM en heeft een uitdovend karakter, één ervan krijgt via dit RUP meer kansen op verbreding (vnl. hoevetoerisme) omdat deze ondernemer nog een actieve en meer natuurinclusieve landbouwfunctie wil behouden. Een laatste landbouwer beschikt niet over aanliggende gronden of toekomstperspectieven. Minstens voor deze laatste ondernemer is het van belang om bij het planproces voor Prosperpolder Zuid, als onderdeel van het Projectbesluit Containercluster Linkeroever, ook het gehucht Prosperpolder aan te duiden als projectgebied. Vervolgens kan als flankerende maatregel dit intensieve kippenbedrijf aan een correcte vergoeding aangekocht worden door VLM.

Hoewel vooral de landbouwers schade ondervonden door de recente natuurontwikkeling zal de reconversie van de landbouwzetels aangegrepen worden als kans om niet alleen meerwaarde te creëren voor de landbouwers maar ook voor de dorpsgemeenschap van Prosper.

Het planinitiatief is dringend te noemen aangezien de landbouwers in Prosperpolder allemaal een leeftijd hebben bereikt van meer dan 50 jaar, geen opvolger hebben en hun bedrijven schade hebben geleden.

De afwijking van het GRS Beveren is dan ook te motiveren vanuit dringende economische redenen.





## 5.4. Inrichtingsschets

In de inrichtingsschets komen de verschillende ontwerpprincipes samen en worden de verschillende planopties met elkaar verweven:

- Woonkorrel versterken;
- Landbouw als drager van de landschappelijke structuur;
- Transformatie van de landbouwzetels;
- Functionele invulling van het erfgoed;
- Prosper als onthaalpoort



FIGUUR 32: Inrichtingsschets Prosperpolder

## 6 Milieueffecten screening

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

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

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

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

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

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

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

Prosperpolder valt buiten de projectcontour van het complex project. Enkel de woningen ten westen van de Petrusstraat vallen binnen de 'zoekzone voor compensaties poldernatuur en foerageergebied Bruine Kiekendief'. Deze zoekzone is bijzonder ruim in verhouding met het benodigd aantal hectare. In de uitwerkingsfase zal deze zone verder verfijnd worden.

Het natuurgebied Prosperpolder Zuid wordt in het Voorkeursbesluit aangeduid als nieuw natuurgebied. Deze zone werd in het verleden reeds grotendeels afgegraven en ingericht. De herbestemming naar natuurgebied heeft geen invloed op het gemeentelijk RUP. Het voortbestaan van Prosperpolder wordt op geen enkele manier gehypothekeerd door het complex project. Om deze reden is de impact op de milieueffecten van voorliggend RUP op het complex project hier niet verder meegenomen.

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

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

Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.- besluit van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), of voor een project opgesomd in de bijlage III, en is derhalve screeningsgerechtigd.

Het RUP betreft geen plan waarvoor, gelet op

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

Het plangebied ligt voor een klein gedeelte (aan westelijke zijde) binnen het volgelichtlijngedebied "Schorren en Polders van de Beneden-Schelde".

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

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

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

Art 36.ter. paragraaf 3 uit het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu stelt:

*'Een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen*

*of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, [zonder dat die vergunningsplichtige activiteit of dat plan of programma direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een gebied in de speciale beschermingszone in kwestie] dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.'*

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

Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin worden uitspraken gedaan over de inrichting van Propserpolder Noord (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). Dit plan heeft geen significante impact op de natuurdoelstellingen als gevolg. De natuurgebieden waar instandhoudingsdoelstellingen van toepassing zijn bevinden zich buiten de contour van het RUP.



## 6.2. *Discipline bodem*

### 6.2.1. *Referentiesituatie*

Het grootste gedeelte van de bodem binnen het plangebied bestaat uit vochtig zandleem en vochtige klei. Langs de waterloop, het Deelgat, bestaat de bodem uit nat zand. In de aangrenzende zones (en een uitloper tot aan de dijk) bestaat de bodem uit vochtig zand. De zones waar de bodem uit vochtig zand bestaat zijn infiltratiegevoelig. Bij de bebouwde percelen, zoals de bebouwde omgeving langs de Sint-Engelbertusstraat en enkele percelen met hoevegebouwen, is de bodem logischerwijs antropogeen. Het valt echter op dat bepaalde bebouwde percelen niet als antropogeen zijn aangeduid op de bodemkaart, ondanks het niet om recente bebouwing gaat.

De erosiegevoeligheid is te verwaarlozen binnen het plangebied. Net buiten het plangebied is de erosiegevoeligheid wel noemenswaardig. Het gaat om de grote dijk aan de oostzijde van het plangebied en de recenter aangelegde kleine dijk aan de zuidzijde. Beide dijken zijn echter nog niet opgenomen op de watertoetskaart inzake erosiegevoeligheid.

### 6.2.2. *Mogelijke effecten*

Potentiële effecten van bodemverdichting of profielverstoring kunnen ontstaan op de bodem door de constructie van nieuwe gebouwen en/of de aanleg van bijkomende verharde oppervlakten. Voorliggend RUP heeft echter niet als doel om de bebouwingsgraad en/of de verhardingsgraad te verhogen. Nieuwe

ontwikkelingen dienen binnen de bestaande volumes te worden georganiseerd. Bij eventuele woonontwikkelingen binnen de bestaande gebouwen van de landbouwbedrijven wordt er gestreefd naar ontharding en de creatie van ademruimte door bepaalde gebouwen te slopen.

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

Het RUP maakt een parking mogelijk. De parking wordt slechts voor beperkt gedeelte integraal verhard (zie discipline water).

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

### 6.2.3. *Milderende maatregelen*

Binnen de discipline bodem zullen geen aanzienlijke effecten veroorzaakt worden door het plan. Bovendien zullen de wettelijke maatregelen voor bescherming van de bodem (Vlarem, Vlarebo, ..) van toepassing zijn. Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.

### 6.2.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Prosperpolder kan worden ingezet i.f.v. buffervoorzieningen i.f.v. aangrenzende havenactiviteiten met een verstoring van de bodem tot gevolg. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

### Legende

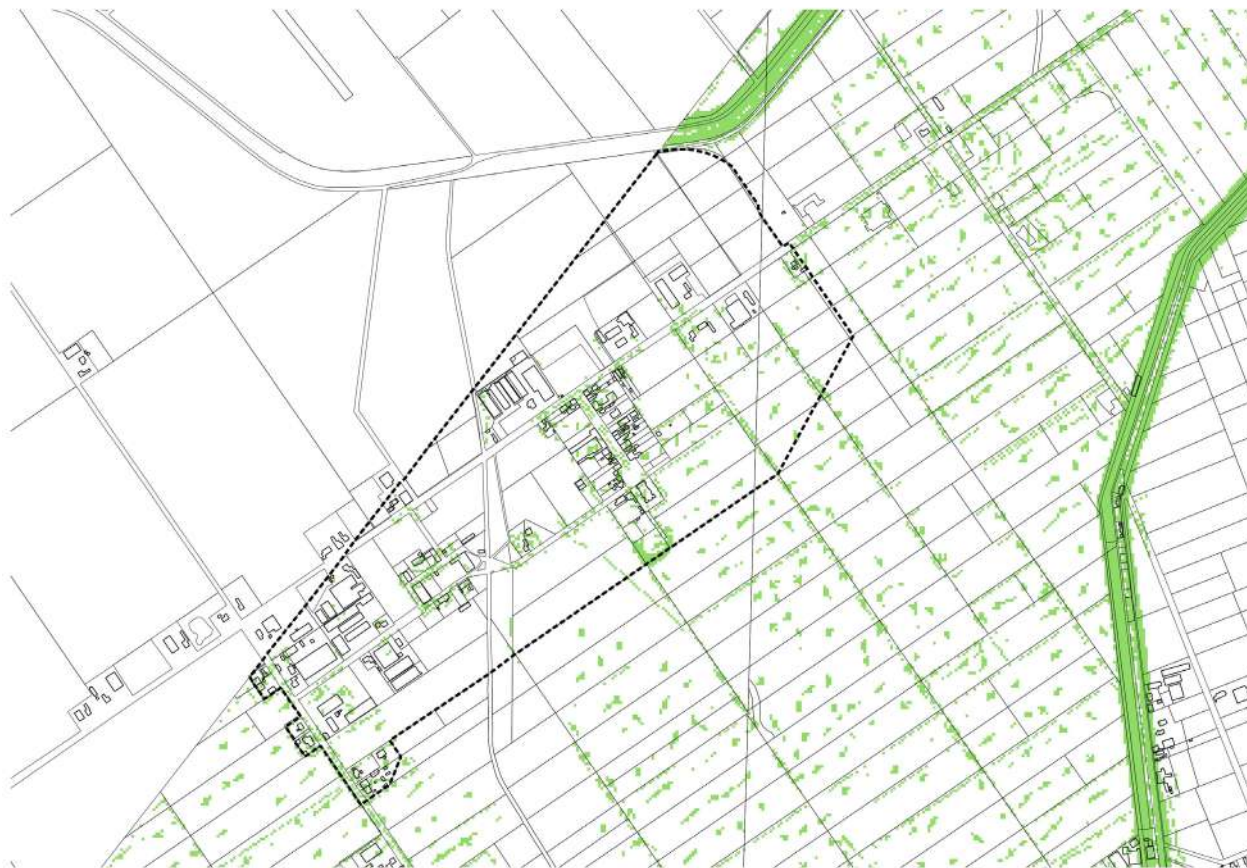
- Antropgeen
- Nat zand
- Vochtig zand
- Droog zand
- Zand-complex
- Nat zand antropgeen
- Vochtig zand antropgeen
- Droog zand antropgeen
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Zandleem-complex
- Natte leem
- Vochtige leem
- Droge leem
- Leem-complexen
- Natte klei
- Vochtige klei
- Droge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



FIGUUR 33: Bodemkaart (bron: geopunt)

## Legende

 erosiegevoelig



FIGUUR 34: Erosiegevoelige gebieden (bron: geopunt)



## 6.3. *Discipline water*

### 6.3.1. *Referentiesituatie*

#### **Grondwater**

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

De gedeeltes van het plangebied waar de bodem bestaat uit vochtig zand zijn infiltratiegevoelig.

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

#### **Oppervlaktewater**

Prosper is gelegen binnen het bekken van de Benedenschelde.

De waterloop, het Deelgat is niet opgenomen in de Vlaamse Hydrografische Atlas. In het noordoosten grenst een waterloop van tweede categorie aan het plangebied. Deze waterloop loopt doorheen het Intergetijdengebied noordelijk gedeelte Prosperpolder en mondt via de Prospersluis uit in de Schelde.

Een klein gedeelte van het plangebied in de zuidoostelijke hoek en de zuidwestelijke hoek is op de watertoetskaart aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Aangezien er recentelijk een dijk ten zuiden van Prosper werd aangelegd in functie van natuurontwikkeling lijkt het echter weinig waarschijnlijk

#### Legende

-  zeer gevoelig
-  matig gevoelig
-  weinig gevoelig



FIGUUR 35: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt)

#### Legende

-  infiltratiegevoelig



FIGUUR 36: Infiltratiegevoelige gebieden (bron: geopunt)



dat deze zuidoostelijke hoek en zuidwestelijke hoek overstromingsgevoelig zijn. Deze dijk vormt de zuidelijke grens van het plangebied.

Het gedeelte ten zuidwesten van de Petrusstraat is mogelijk overstromingsgevoelig. Dit gaat over drie bebouwde percelen.

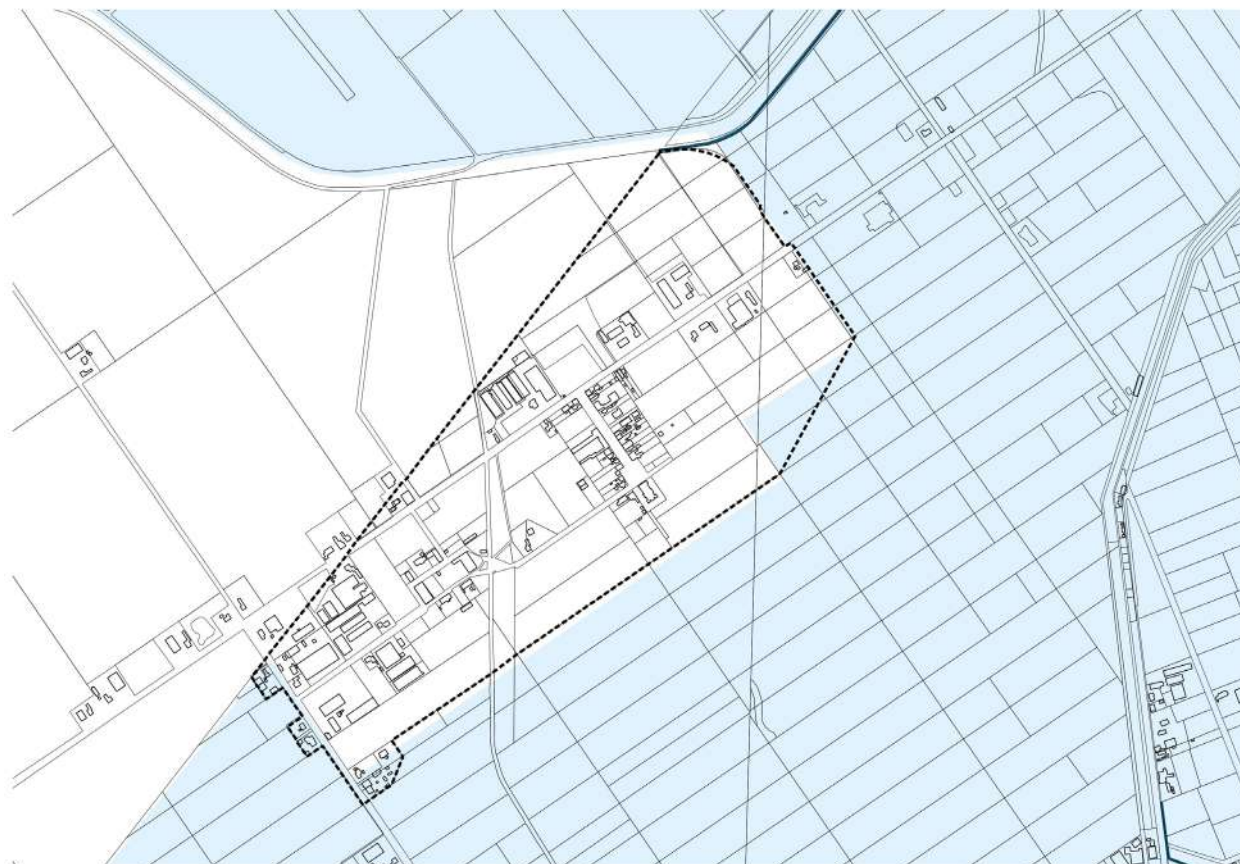
### Afvalwater

Het afvalwaterbeleid wordt gestuurd via de gemeentelijke zoneringsplannen, waarin afgebakend wordt welke zones te rioleren zijn en in welke zones IBA's moeten komen (al dan niet collectief beheerd). De bebouwde omgeving van Prosper behoort tot het collectief te optimaliseren buitengebied.

### 6.3.2. Mogelijke effecten




Ondergrondse constructies zoals funderingen en kelders zullen mogelijk zijn binnen het RUP. Gezien de beperkte bouwmogelijkheden en dus de eerder beperkte omvang van deze ondergrondse constructies, kan redelijkerwijze aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Indien bepaalde hoeves een functiewijziging zouden ondergaan voor wonen of logiesmogelijkheden is het net de bedoeling om bepaalde bestaande constructies te verwijderen. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Bijkomende bouwmogelijkheden, op nog onbebouwde percelen worden niet voorzien. Enkel een bijkomende parking wordt voorzien. De parking wordt slechts voor een oppervlakte van ca. 1600m<sup>2</sup> verhard. Het grootste



FIGUUR 37: Overstromingsgevoelige gebieden (bron: geopunt)

### Legende

-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig
-  waterloop (gecategoriseerd)

gedeelte van de parking dient te worden aangelegd in verhard gras. (Dit vereist een infiltratieoppervlakte van 64m<sup>2</sup> (4m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>) en een buffervolume van 53m<sup>3</sup> (330 m<sup>3</sup>/ha). De bodem is grotendeels niet infiltratiegevoelig. Bij verhardingen dient er dus gebruik gemaakt te worden van bufferbekken met vertraagde afvoer.) De geldende regelgeving, met name de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, dient gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Wat afvalwater betreft, blijkt dat het plangebied aangeduid is als collectief te optimaliseren buitengebied cfr. zoneringsplan. Het gehucht zal dus op termijn worden aangesloten op de riolering of voorzien worden van een collectieve zuiveringsinstallatie. De locatie ten oosten van het deelgat lijkt hiervoor het meest aangewezen, gezien de lage ligging van het terrein en de nabijheid van de Sint Engelbertusstraat (grootste concentratie woningen). In afwachting van een collectieve zuivering wordt de plaatsing van een individuele septische put verplicht bij grondige verbouwingen en herbouw.



### 6.3.3. Milderende maatregelen

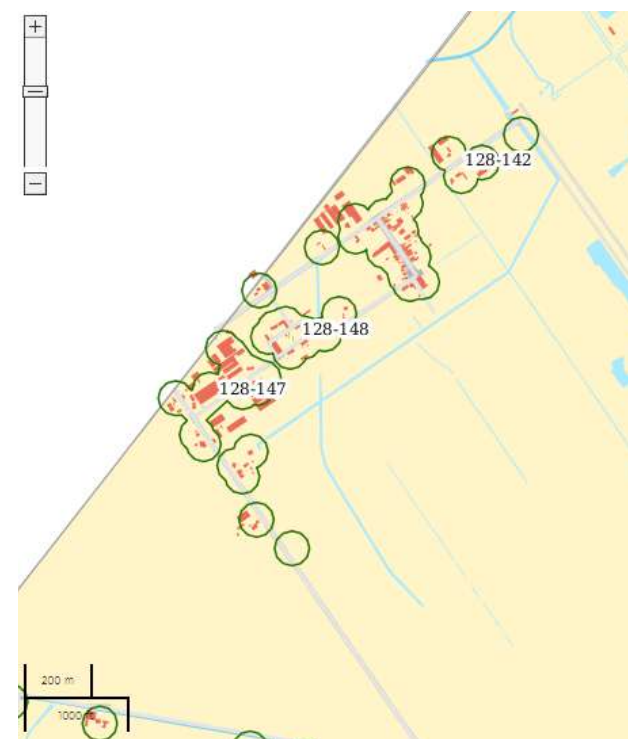
De parking wordt slechts voor beperkt gedeelte integraal verhard. Het overgrote gedeelte wordt voorzien in verhard gras en is waterdoorlatend. Voorts worden er geen milderende maatregelen voorzien.

### 6.3.4. Nulalternatief

Op vandaag is het plangebied bestemd als reservegebied

voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Prosperpolder kan worden ingezet i.f.v. buffervoorzieningen i.f.v. aangrenzende havenactiviteiten met mogelijke verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater als gevolg en een stijging van de hoeveelheid afvalwater. Dit als gevolg van de potentieel te ontwikkelen havenactiviteiten. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

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



## Legende



m: biologisch minder waardevol

mw: complex van biologisch minder waardevolle elementen en waardevolle elementen

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

mz: complex van minder waardevolle en zeer waardevolle elementen

w: biologisch waardevol

wz: complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen

z: biologisch zeer waardevol



FIGUUR 39: Biologische waarderingskaart, versie 2 (bron: geopunt)



## 6.4. *Discipline biodiversiteit*

### 6.4.1. *Referentiesituatie*

Langs het Deelgat is de oever aangeduid als biologisch zeer waardevol. Het gaat hier een om vegetatie van riet. Ook langs de noordzijde van de Hertog Prosperstraat zijn er biologisch zeer waardevolle zones met een rietvegetatie aangeduid.

Verspreid binnen het plangebied komen er nog enkele zones voor die biologisch waardevol zijn:

- Het perceel ten zuidwesten van de Prosperhoeve. Een soortenrijk permanent cultuurgrasland;
- Het perceel langs de Hertog Prosperstraat ten noorden van de Prosperhoeve. Een soortenrijk permanent cultuurgrasland;
- De zone ten oosten van het Deelgat. Een weilandcomplex met sloten en/of microreliëf;
- Een bebost perceel in het oosten van het plangebied. Jong loofbos.

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

Het GEN maakt deel uit van het volgelrichtlijng gebied 'Schorren en Polders van de Beneden-Schelde'. Dit volgelrichtlijng gebied grenst aan Prosper langs westelijke-, oostelijke- en zuidelijke zijde.

De percelen ten westen van de Petrusstraat binnen het plangebied vallen binnen dit volgelrichtlijng gebied.

Het habitatrictlijng gebied 'Schelde- en Durme estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' is ca. 2000m verwijderd van de oostelijke uithoek van het plangebied. In het noorden paalt het projectgebied nagenoeg tegen het habitatrictlijng gebied van de Hedwigepolder.

### 6.4.2. *Mogelijke effecten*

Het RUP beoogt een bestemmingswijziging waarbij er wordt gezorgd voor rechtszekerheid van de bestaande vergunde bebouwing en de krijtlijnen worden vastgelegd voor verdere ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de aard van het planvoornemen (woningen en voorzieningen voor lokale behoeften en onthaal (in functie van recreatie) worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van de aangrenzende beschermingszones. De opmaak van een (voortoets) passende beoordeling of (verscherpte) natuurtoets wordt niet nodig geacht. Via dit planinitiatief wensen we geen hypotheek te leggen op het functioneren van naastliggende gebieden met natuurwaarden. Er wordt onderzocht welke activiteiten uitgesloten kunnen worden via de stedenbouwkundige voorschriften.

Het is zo, zoals door het Agentschap Natuur & Bos ook gesteld, dat de ontwikkelingsperspectieven als gevolg van de bestemmingswijziging niet in de mate zullen

wijzigen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen zouden gehypothekeerd worden.

Hierbij wordt tevens verwezen naar het besluit van de Vlaamse Regering (dd. 17/05/2019) tot wijziging van bijlage 2 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 2017 houdende vaststelling van de instandhoudingsdoelstellingen en prioriteiten voor de met toepassing van de Vogelrichtlijn aangewezen speciale beschermingszone 'BE 2301336 Schorren en polders van de Beneden-Schelde'. Hierin worden uitspraken gedaan over de inrichting van Properspolder Noord (p. 54 en 55 BVR 17.05.2019). Dit plan heeft geen significante impact op de natuurdoelstellingen als gevolg. De natuurgebieden waar instandhoudingsdoelstellingen van toepassing zijn bevinden zich buiten de contour van het RUP.

Bij de aanleg van afvalwatervoorzieningen (zoals bv. inplanting van collectieve waterzuivering, ...) dient erop te worden toegezien dat er geen negatieve effecten ontstaan met de biologisch waardevolle zones binnen het plangebied.

### 6.4.3. *Milderende maatregelen*

Bebouwing is enkel toegelaten op de reeds bebouwde percelen.

Er wordt op toegezien dat de voorzieningen voor het zuiveren van afvalwater niet interfereren met de aanwezige rietvegetatie binnen het plangebied.

Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.



#### 6.4.4. Nulalternatief

Op vandaag is het plangebied bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Prosperpolder kan worden ingezet i.f.v. buffervoorzieningen i.f.v. aangrenzende havenactiviteiten waardoor bepaalde natuurwaarden dreigen verloren te gaan. Dit als gevolg van de potentieel te ontwikkelen havenactiviteiten. Daarentegen zou de aanleg van een brede buffer ook bepaalde natuurwaarden kunnen versterken. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

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

#### 6.5.1. Referentiesituatie

##### Landschapsatlas

Het plangebied is binnen de relictzone 'Scheldepolders Beveren en de Scheldeschorren' gelegen. De historische waarde van Prosperpolder wordt als volgt omschreven: 'Prosperpolder : ingepolderd in 19de eeuw, ontstaan Prosperpolderdorp rond 1907.' Prosperpolder wordt gekenmerkt door grote blokkige percelen, een recht wegenpatroon en lineaire beplanting langs de wegen (<http://onroenderfgoed.github.io/la2001/relictzones/R40033.html>).

Het plangebied is ook grotendeels aangeduid als ankerplaats, zijnde 'Brakwaterschorren langsheen de Schelde ten noorden van Antwerpen'. Het gebied wordt omschreven als een esthetisch waardevolle 'groene' enclave binnen de industrie en infrastructuur van de haven en heeft een open en natuurlijk karakter. Binnen het gebied zijn er kleine bebouwingskernen te vinden, waaronder Prosper. Binnen de dorpskern is er nog heel wat bouwkundig erfgoed aanwezig. (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135063>)

##### Bouwkundig erfgoed

De dorpskern van Prosper is beschermd als stads- of dorpsgezicht (27/02/2013 tot heden). Het gaat om de bebouwde omgeving gesitueerd rond de hoofdstraat,

de Sint-Engelbertusstraat (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7644>). Dit dorpsgezicht bevat onderstaande elementen die beschermd zijn als monument (sinds 27/02/2013):

- Pastorie van Sint-Engelbertusparochie of van Prosperdorp met inbegrip van de deels omhaagde en ommuurde pastorietuin en uitsluiting van het met X aangeduide parochiezaaltje (27/02/2013);
- Sint-Engelbertuskerk, parochiekerk van Prosperdorp (dd. 27/02/2013);
- De kerkhofsite van Prosperdorp met inbegrip van de toegangsweg en het kerkhofkruis (dd.27/02/2013).

Ook het Groothof, de Prosperhoeve en herenhoeve met omgeving is beschermd als stads- of dorpsgezicht (22/09/1982 tot heden) (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/7840>). Hierbinnen komt één beschermd monument voor:

- Herenhoeve met gehele inboedel van de zijvleugel (maalderij) (dd. 22/09/1982).

Buiten beide dorpsgezichten is er nog één bouwkundig relict aanwezig, zijnde de dwarsschuur van hoeve 't Weideland, Hertog Prosperstraat 20 (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/208950>).

#### 6.5.2. *Mogelijke effecten*

Het doel van het RUP is om de bestaande erfgoedwaarden te versterken. Er zullen voorschriften worden opgenomen inzake de bouw mogelijkheden bij bouwkundig erfgoed en bij andere bebouwing waarbij deze doelstelling wordt gegarandeerd. Ook

voorschriften die betrekking hebben op de publieke ruimte zullen hier voor zorgen.

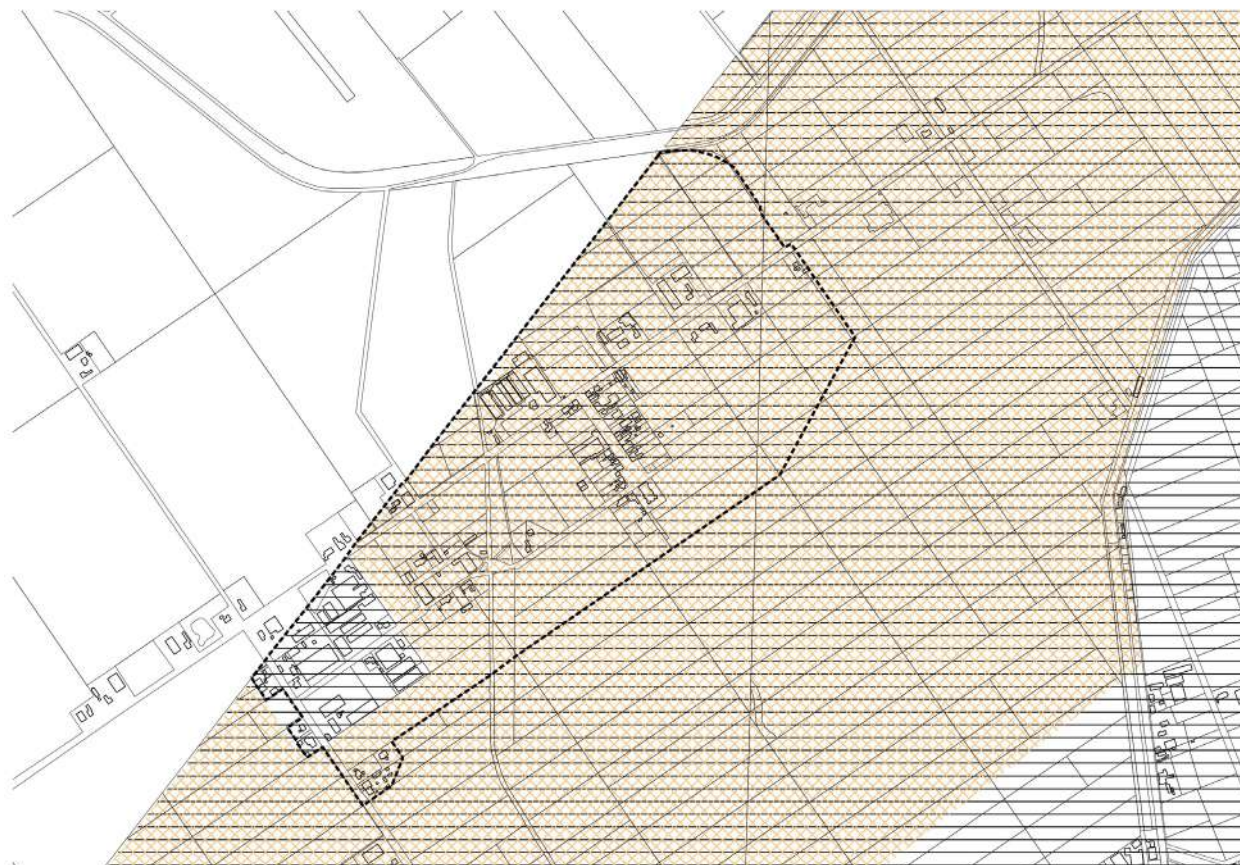
### 6.5.3. *Milderende maatregelen*

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

Bijkomend verwijzen we graag naar het goedgekeurde erfgoedbeheersplan Prosperpolder, waarin beheersmaatregelen zijn opgenomen in functie van de erfgoedwaarden van beide dorpsgezichten en het landschappelijk erfgoed buiten de dorpsgezichten. De stedenbouwkundige voorschriften binnen dit RUP zullen worden uitgewerkt, rekening houdend met de reeds geformuleerde maatregelen.



### 6.5.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Prosperpolder kan worden ingezet i.f.v. buffervoorzieningen i.f.v. aangrenzende havenactiviteiten waardoor bepaalde erfgoedwaarden dreigen verloren te gaan. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.



FIGUUR 40: Landschapsatlas (bron: geopunt)

#### Legende

-  ile\_la\_ankerplaats
-  relictzone

## 6.6. Discipline lucht

### 6.6.1. Referentiesituatie

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

### 6.6.2. Mogelijke effecten

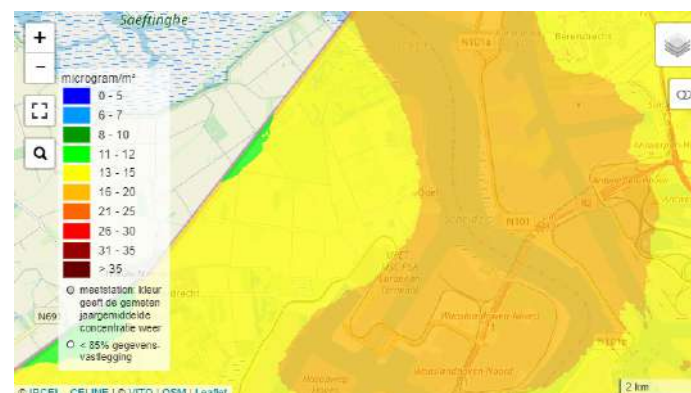
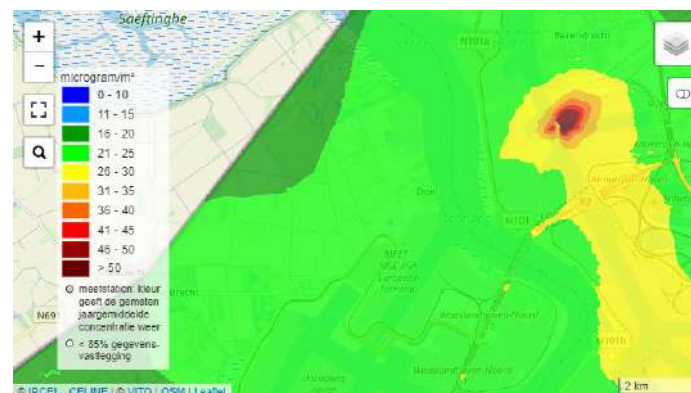
Het plan voorziet niet in de aanleg van bijkomende wegen, noch wordt er luchtvervuilende industrie voorzien. Wel voorzien we een (relatief beperkte) verhoging van de verkeersintensiteit door verhoging van het recreatief of bewoning potentieel. Gezien de beperkte omvang hiervan zijn er dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de luchtkwaliteit denkbaar.

### 6.6.3. Milderende maatregelen

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.6.4. Nulalternatief

Op vandaag is het plangebied bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Prosperpolder kan worden



FIGUUR 41: Fijn stof PM<sub>10</sub>, fijn stof PM<sub>2,5</sub> en Stikstofdioxide concentraties (bron: <http://www.vmm.be/data/luchtkwaliteit-in-je-eigen-omgeving>)



ingezet i.f.v. buffervoorzieningen i.f.v. aangrenzende havenactiviteiten waardoor de luchtkwaliteit mogelijk daalt omwille van de aangrenzende havenactiviteiten. Dit als gevolg van de potentieel te ontwikkelen havenactiviteiten. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## 6.7. *Discipline geluid*

### 6.7.1. *Referentiesituatie*

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

### 6.7.2. *Mogelijke effecten*

De bestaande bedrijvigheid binnen het dorp wordt bestendig. Dit gaat onder andere om een horecazaak en een jeugdcentrum. Lokale voorzieningen op schaal van het dorp kunnen ook een plek krijgen. De Prosperite wordt uitgebouwd als onthaalpoort met eventueel logeermogelijkheden. Ook in de hoeves kan er worden gedacht aan logeermogelijkheden. Deze ontwikkelingen zorgen voor een beperkte hoeveelheid verkeersbewegingen. Dit kan, occasioneel, een vorm van beperkte geluidshinder betekenen voor het dorp. Dit wordt echter niet aanzien als abnormale hinder die de leefkwaliteit zou beïnvloeden.

### 6.7.3. *Milderende maatregelen*

Er worden geen milderende maatregelen voorgesteld.

### 6.7.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Prosperpolder kan worden ingezet i.f.v. buffervoorzieningen i.f.v. aangrenzende havenactiviteiten waardoor er mogelijk geluidshinder wordt veroorzaakt omwille van de aangrenzende havenactiviteiten. Dit als gevolg van de potentieel te ontwikkelen havenactiviteiten. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

## 6.8. *Discipline mens*

### 6.8.1. *Referentiesituatie*

#### **Ruimtelijke aspecten**

De huidige bestemming van het plangebied wordt bepaald door het gewestplan. Het grootste gedeelte van het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied. (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij beide bestemmingen gaat het om een overdruk op

de agrarische bestemmingen.

In het centrum van het dorp is het jeugdcentrum Prosperpolder opgenomen in het sectoraal BPA voor zonevrije terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten (MB 08/05/2003). Zowel de gebouwen, de tuinzone als de boomgaard zijn opgenomen. In het westen van het plangebied is er een zone opgenomen in het sectoraal BPA zonevrije bedrijven, fase 2 (MB 25/01/2005). Het gaat om de percelen in functie van een aannemersbedrijf Roelandt Gebroeders NV.

De bovenstaande functies, die opgenomen zijn in BPA's en agrarische bedrijvigheid zijn de enige niet zonevrije functies binnen het dorp. De meeste bebouwing, o.a. het overgrote gedeelte van de bewoning, is zonevrij.

#### **Mobiliteit**

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

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

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



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

### 6.8.2. *Mogelijke effecten*

#### **Ruimtelijke aspecten**

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

#### **Mobiliteit**

Door bijkomende woningen te voorzien in hoevegebouwen en/of bijkomende logiesmogelijkheden te voorzien zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Ook door de uitbouw van onthaalinfrastructuur in functie van recreatie zullen er meer verkeersbewegingen zijn. Dit kan, occasioneel, een vorm van beperkte hinder betekenen voor het dorp. Dit wordt echter niet aanzien als abnormale hinder die de leefkwaliteit zou beïnvloeden.

### 6.8.3. *Milderende maatregelen*

De parking in functie van recreanten wordt voorzien aan de rand van het dorp zodoende het autoverkeer niet door de dorpskern hoeft. Bijkomend worden er geen milderende maatregelen voorzien.

### 6.8.4. *Nulalternatief*

Op vandaag is het plangebied bestemd als reservegebied voor bufferzone. Een klein gedeelte is gelegen binnen havenuitbreidingsgebied (gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren, K.B. 07/11/1978). Bij het nulalternatief gaan we er van uit dat deze bestemming behouden blijft en Prosperpolder kan worden ingezet i.f.v. buffervoorzieningen i.f.v. aangrenzende havenactiviteiten en Prosperpolder kan worden ingezet i.f.v. buffervoorzieningen waardoor de functies in het dorp zonevreed blijven en er mogelijk mobiliteitshinder wordt gegenereerd. Dit als gevolg van de potentieel te ontwikkelen havenactiviteiten. De mogelijke effecten van het plan zijn kleiner dan de mogelijke effecten bij het nulalternatief.

### 6.9. *Leemten in de kennis*

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

### 6.10. *Grensoverschrijdende effecten*

Gezien de kleinschaligheid van de voorziene planonderdelen en de afwezigheid van aanzienlijk negatieve effecten kan besloten worden dat er geen grensoverschrijdende effecten zullen optreden, ondanks de ligging op de grens met Nederland.

### 6.11. *Conclusie*

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

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

## 7 RvR-toets

Conclusies aangegeven door de dienst externe veiligheid:

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

Het Team Externe Veiligheid verwacht voor de huidige aanwezige Seveso-inrichtingen geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP 'Prosperpolder' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

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

## 8 Bijlagen

- beslissing team MER (13/07/2020)
- beslissing team externe veiligheid (30/07/2020)
- verslag plenaire vergadering (22/06/22)







## Gemeenteraad

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 28 februari 2023  
Afdeling grondgebiedzaken - Dienst  
stedenbouw

---

4            2023\_GR\_00052            **Definitieve vaststelling van het RUP Prosperpolder -  
Goedkeuring**

### **Samenstelling:**

---

#### **Aanwezig:**

mevrouw Veerle Vincke, voorzitter; de heer Marc Van de Vijver, burgemeester; de heer Filip Kegels, schepen; mevrouw Katrien Claus, schepen; de heer Boudewijn Vlegels, schepen; de heer Raf Van Roeyen, schepen; mevrouw Ingeborg De Meulemeester, schepen; mevrouw Inge Brocken, raadslid; de heer Dirk Van Esbroeck, schepen; de heer Roger Heirwegh, raadslid; de heer Werner Maes, raadslid; de heer Johan Smet, raadslid; de heer Andre Buyl, raadslid; mevrouw Marijke De Graef, raadslid; mevrouw Ann Cools, raadslid; de heer Issam Benali, raadslid; mevrouw Lien Van Dooren, raadslid; de heer Jens De Wael, raadslid; mevrouw Dominique Tielens, raadslid; de heer Jan Van De Perre, raadslid; mevrouw Karolien Weekers, raadslid; de heer Stijn De Munck, raadslid; mevrouw Laura Staut, schepen; 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 Leen Van Laere, raadslid; de heer Jan Creve, raadslid; de heer Jozef Schelfhout; de heer Victor Catry, raadslid; de heer Guy Tindemans, raadslid; de heer Jo Van Duyse, algemeen directeur

### **Motivering**

---

#### **Inhoudelijke toelichting**

##### **Ter herinnering**

In september 2018 besliste het college een procedure op te starten voor de opmaak van het gemeentelijk RUP voor Prosperpolder.

Midden januari 2019 werd een adviesronde en een publieke raadpleging georganiseerd op basis van de goedgekeurde inrichtingsvisie en ontwerp van proces- en startnota.

Op basis van de scopingnota van 20 mei 2020 bevestigde het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moest worden voor het voorliggende RUP.

Op basis van de scopingnota van 20 mei 2020 bevestigde het Team Externe Veiligheid dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgesteld moest worden voor het voorliggende RUP.

Het voorontwerp RUP werd in zitting van 30 mei 2022 door het college goedgekeurd. Het college besliste in dezelfde zitting tot organisatie van een plenaire vergadering. Deze vergadering werd digitaal georganiseerd op 22 juni 2022.

Op 20 juni 2022 werd het RUP geadviseerd door de Gecoro. Het advies is gunstig onder voorwaarden.

Op basis van de ontvangen adviezen van de geraadpleegde instanties werd het voorontwerp herwerkt tot ontwerp RUP.

In zitting van 26 september 2022 besliste de gemeenteraad het RUP Prosperpolder voorlopig vast te stellen. Het openbaar onderzoek liep van 14 oktober 2022 tot en met 13 december 2022.

### **Toelichting RUP Prosperpolder**

Met het voorliggend RUP worden de krijtlijnen vastgelegd voor de toekomstige ontwikkeling van het gehucht Prosperpolder. In grote lijnen beoogt voorliggend RUP volgende elementen te realiseren:

- Het wegnemen van de ruimtelijke onzekerheid, inherent verbonden aan de huidige bestemming 'reservegebied voor bufferzone' volgens het gewestplan en rechtszekerheid bieden binnen de woonkorrel Prosperpolder. Door de woningen een zone-eigen bestemming te geven hoeven zij zich niet langer te beroepen op de decretale basisrechten voor zonevreemde woningen/constructies maar hebben zij, mits het respecteren van een aantal ontwikkelingsprincipes, de nodige juridische zekerheden over hun ontwikkelingsmogelijkheden (verbouwen, herbouwen en/of uitbreiden).
- Het vastleggen van ontwikkelingsprincipes met het oog op het bewaren van haar unieke identiteit en het behoud en versterking van de aanwezige (beschermde) erfgoed (zowel bouwkundig als landschappelijk) binnen het plangebied.
- Het bieden van ontwikkelingsperspectieven aan de resterende intensieve landbouwbedrijven.
- Het sturen van de reconversie van de Prosperhoeve als onthaalpoort van een recreatief netwerk.
- Het verankeren van mobiliteitsmaatregelen met het oog op de bereikbaarheid en de onthaalrol van Prosperpolder binnen de ruimere regio.

Opgemerkt wordt dat het aantal wooneenheden niet kan wijzigen ten opzichte van het bestaande, vergunde (of vergund geachte) aantal.

### **Toelichting openbaar onderzoek en adviezen**

Het openbaar onderzoek liep van 14 oktober 2022 tot en met 13 december 2022.

Tijdens het openbaar onderzoek hebben we 12 adviezen en 3 bezwaren/opmerkingen ontvangen (zie bijlagen). De bezwaren werden tijdig ingediend en zijn hiermee allemaal ontvankelijk.

De bekomen adviezen worden hierna opgelijst:

- Gemeente Hulst: geen opmerkingen
- Provincie Zeeland: geen opmerkingen
- Fluxys Belgium: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Sport Vlaanderen: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken: Gedeeltelijk gunstig (met voorwaarden)
- Departement Omgeving: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Departement Landbouw en Visserij: Gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig (zonder voorwaarden)
- Agentschap Natuur en Bos: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Vlaamse Landmaatschappij: Volledig gunstig (met voorwaarden)
- Provincie Oost-Vlaanderen: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Onroerend Erfgoed: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Toerisme Vlaanderen: Volledig gunstig (met voorwaarden)

De GECORO kwam samen in zitting op 30 januari 2023 ter bespreking van de binnengekomen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek van het RUP Prosperpolder.

Het advies van de Gecoro is weergegeven in bijlage. Door de Gecoro wordt geadviseerd om de volgende wijzigingen aan het voorlopig vastgestelde RUP door te voeren, op basis van de ontvangen adviezen en bezwaren:

1. Paragraaf 5.3.2 van de toelichtingsnota dient aangepast te worden zodat verwijzingen naar eigendomsstructuur, intenties of lopende onderhandelingen tussen de overheid en grondeigenaars niet meer vermeld worden;
2. In §5.2.5 van de toelichtingsnota van het RUP wordt de motivering voor de onthaalparking als volgt toegevoegd: *“Het grenspark Groot-Saeftinghe verwacht op termijn jaarlijks een 25.000-tal bezoekers. Er wordt verwacht dat het grootste deel van deze bezoekers hun bezoek zullen starten vanuit Prosperpolder. Voldoende bezoekers zijn nodig om een financiële return te bieden aan de bewoners en*



om een rendabele uitbating van de Prosperosite mogelijk te maken. De kwaliteiten van Prosperpolder zijn op dit moment nog sterk seizoensgebonden. Er zal moeten gezocht worden naar een uitbatingsmodel om hiermee om te gaan. Ook kan de herbestemming van de Prosperosite resulteren in een hoger bezoekersaantal tijdens de wintermaanden. Gezien de afgelegen locatie van Prosperpolder wordt verwacht dat de meeste bezoekers met de auto zullen afzakken. De onthaalpoort wordt dan ook voorzien van een parkeerterrein om dit op te vangen. Om te verhinderen dat de bezoekers parkeerhinder veroorzaken is in het plangebied een bezoekersparking voorzien met een permanente capaciteit voor een 90-tal wagens en een 3-tal autobussen voldoende.

De capaciteit en max. verharde oppervlakte zijn gebaseerd op de huidige parking bij het bezoekerscentrum van Emmadorp (verharde oppervlakte 1600 m<sup>2</sup> en capaciteit ca. 50 wagens/3 autobussen). Voor de bezoekersparking van Prosperpolder wordt – gelet op dezelfde landschappelijke gevoeligheid – dezelfde verharde oppervlakte gehanteerd. Omdat de capaciteit in Emmadorp op piekmomenten onvoldoende blijkt moet er in Prosperpolder wel rekening worden gehouden met een dubbele capaciteit tot max. 90 wagens. De overtollige wagens (> 50 wagens) dienen echter wel op een overloopparking te worden opgevangen, buiten de verharde oppervlakte. Aangezien deze piekmomenten zich voornamelijk tijdens de zomermaanden voordoen.”

3. In §5.4 van de toelichtingsnota wordt de waterzuivering in de legende van de inrichtingsschets (p. 47) verwijderd, aangezien deze niet vermeld wordt op de figuur, noch in de tekst;
4. In art. 4 van de stedenbouwkundige voorschriften dient de mogelijkheid opgenomen te worden om naast vakantiewoningen ook standplaatsen voor mobilhomes/caravans te voorzien. Deze standplaatsen kunnen geïntegreerd worden in de open ruimte tussen de gebouwen op de bedrijfssite;
5. In art. 4 §3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt vermelding van “maximaal 10 verblijfseenheden met maximaal 32 bedden per landbouwzetel” vervangen door “maximaal 50 bedden”;
6. Art. 4 §4 van de stedenbouwkundige voorschriften (betreffende functiewijziging naar toeristische logies) dient aangepast te worden zodat de mogelijkheid wordt gegeven om de gelagzaal (incl. keuken, sanitair blok, verkooppunt, en vakantieverblijf op verdieping) aan de straatkant te bouwen (buiten de huidige footprint van de gebouwen/verhardingen). Hierbij dient wel als voorwaarde opgenomen te worden dat de nok van de gelagzaal dwars op de straat komt (zoals bij de huidige stallen van toepassing), en niet evenwijdig met de straat;
7. In art. 4 §4 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt de 75% onthardingsregel beperkt tot het deel van het bedrijf dat de reconversie ondergaat (en niet van de totale bebouwde en verharde oppervlakte). De tekst m.b.t. “Footprint bebouwing en verharding bij functiewijziging naar toeristische logies” wordt als volgt herschreven: “Maximaal 75% van de bebouwde en verharde oppervlakte van de bedrijfsoppervlakte die wordt omgevormd i.f.v. hoevetoerisme, kan behouden blijven wanneer meer dan 8 toeristische verblijfseenheden worden gecreëerd op de landbouwzetel. Hierbij wordt alleen rekening gehouden met de vergunde of vergund geachte bebouwde/verharde oppervlakte die ouder is dan 15 jaar op het moment van de goedkeuring van het RUP. De aanvrager dient dit grondig te motiveren in de inrichtingsstudie.”
8. In art. 6 §7 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt “kleinschalige (hoeve-)camping” toegevoegd als mogelijke inrichting van de niet-bebouwde zones;
9. Op het grafisch plan dient de overdrukzone voor de onthaalparking (art. 7 §4) niet voorzien te worden op het onbebouwd landbouwperceel. De overdrukzone voor de onthaalparking wordt beperkt tot louter de huiskavel van de hoeve Belgische Dreef (nr. 3);
10. In art. 7 §4 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt de volgende verduidelijking mee opgenomen: “De verharde oppervlakte van het parkeervlak wordt beperkt tot 1600 m<sup>2</sup> (excl. toeritten). Dit stemt overeen met een parkeer capaciteit van ca. 50 wagens. De overtollige wagens (> 50) dienen te worden opgevangen op een overloopparking, buiten de maximale verharde oppervlakte. De maximale totale parkeer capaciteit van de parking is beperkt tot 90 wagens en 3 bussen.”



11. In art. 7 §2 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt “(water-)speelelementen” toegevoegd aan de verduidelijking van kleinschalige infrastructuur in de toelichtende kolom;
12. In art. 7 van de stedenbouwkundige voorschriften dient de mogelijkheid opgenomen te worden om naast bivakzones ook standplaatsen voor mobilhomes/caravans te voorzien, en dat hierbij ook de bijhorende (waterdoorlatende) verharding wordt toegelaten. Dit wordt enkel mogelijk gemaakt op het perceel ten westen van de waterloop Deelgat en de landbouwzetel van Meersschaert.

Door de Gecoro wordt geadviseerd om naast een bivakzone ook standplaatsen voor mobilhomes/caravans mogelijk te maken op het perceel ten westen van de waterloop Deelgat en de landbouwzetel van Meersschaert, en dat hierbij ook de bijhorende (waterdoorlatende) verharding wordt toegelaten (zie punt 12 hiervoor). Indien dit aangepast dient te worden in het RUP, kan er niet rechtstreeks overgegaan worden tot een definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad. Deze wijziging zal immers leiden tot een bijkomende overdruk op het grafisch plan welke niet mee werd opgenomen in het eerdere openbaar onderzoek. De wijziging zal dus opnieuw moeten leiden tot een voorlopige vaststelling van het (gewijzigde) RUP en een bijhorend nieuw openbaar onderzoek.

Het college stelt aan de gemeenteraad voor om het RUP aan te passen conform het advies van de Gecoro, uitgezonderd het advies om mobilhomes/caravans (en de daarbij horende verharding) mogelijk te maken op het perceel ten westen van de waterloop Deelgat en de landbouwzetel van Meersschaert. Het betreft hier vandaag een onbebouwd perceel in landbouwgebruik dat ook in de toekomst nog als landbouwperceel moet kunnen gebruikt worden. Dit perceel kan volgens art. 7 van de stedenbouwkundige voorschriften eventueel wel tijdelijk als bivakplaats gebruikt worden, zonder permanente kampeerinfrastructuur of permante verharding i.f.v. toeristische ontsluiting. Daarenboven dient er rekening te worden gehouden dat, bij toelating van mobilhomes/caravans en bijkomende verharding, dit eveneens mogelijk zou worden in alle overige gebieden van het RUP die als agrarisch gebied zijn aangeduid (zie art. 7 op het grafisch plan).

Het RUP werd aangepast op basis van het standpunt van het college. Het aangepaste RUP bestaande uit een procesnota, toelichtingsnota, een grafisch register m.b.t. planbaten en planschade, een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, is bijgevoegd in bijlage. Mits akkoord van de gemeenteraad wordt het bijgevoegde RUP Prosperpolder, definitief vastgesteld.

### **Juridische grond**

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.2.18 – 2.2.25

### **Stemming op het besluit**

---

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

### **Besluit**

---

De Gemeenteraad beslist

#### **Artikel 1**

kennis te nemen van de 12 ingekomen adviezen en 3 opmerkingen/bezwaren nav het openbaar onderzoek.

#### **Artikel 2**

kennis te nemen van het Gecoro-advies omtrent het ontwerp RUP Prosperpolder, zoals besproken tijdens de Gecoro-vergadering van 30 januari 2023.

#### **Artikel 3**

akkoord te gaan met de door de Gecoro voorgestelde aanpassingen aan het RUP Prosperpolder, uitgezonderd het advies om naast bivakzones ook standplaatsen voor mobilhomes/caravans (en de daarbij

horende (waterdoorlatende) verharding) mogelijk te maken op het perceel ten westen van de waterloop Deelgat en de landbouwzetel van Meersschaert.

#### Artikel 4

het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Prosperpolder" , bestaande uit een procesnota, toelichtingsnota, een grafisch register m.b.t. planbaten en planschade, een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften definitief vast te stellen.

#### Bijlagen

---

1. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_AA\_VV\_1.pdf
2. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_AA\_VV\_2.pdf
3. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_1.pdf
4. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_2.pdf
5. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_4.pdf
6. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_5.pdf
7. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_6.pdf
8. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_7.pdf
9. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_8.pdf
10. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_9.pdf
11. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_10.pdf
12. RUP\_46003\_214\_00020\_00001\_ADV\_VV\_11.pdf
13. bezwaar 9-12-22 Meersschaert.pdf
14. bezwaar Verbist.pdf
15. bezwaar Roelandt.pdf
16. Advies\_GECORO\_2023\_1\_RUP Prosperpolder.pdf
17. 20200928\_grafischplan\_Proseperpolder\_compressed.pdf
18. 20220810\_SV\_Proseperpolder\_ontwerp.pdf
19. 20230210\_Proseper\_procesnota.pdf
20. 20230210\_Proseper\_register plancompensaties.pdf
21. 20230210\_toelichtingsnota.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Algemeen directeur

Jo Van Duyse



Voorzitter

Veerte Vincke



Datum	30 januari 2023	Datum verslag	6 februari 2023
Uur	20.00 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Gemeenteraadszaal	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter; Karin Beeldens, Paul Claes, Bert De Coninck, Jo De Rycke, Bert Genbrugge, Frans Nonneman, Marcel Stoop, Bart Tindemans, Luc Van den Bossche, Frans Verelst, Luc Vermeulen en Hilde Waterschoot, leden; Hendrik Deckers, Jamie Kerremans en Bram Massar, waarnemers politieke fracties; Boudewijn Vlegels, schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Myriam De Ridder, Ann Devroe en Marieke Smet, leden.		

**Advies GECORO - Gemeentelijk RUP Prosperpolder: kennis nemen van ingekomen adviezen, behandeling van bezwaren na openbaar onderzoek en advies formuleren**

**Beraadslaging en stemming**

**Gemeentelijk RUP Prosperpolder: kennis nemen van ingekomen adviezen, behandeling van bezwaren na openbaar onderzoek en advies formuleren**

De voorzitter overloopt de ingekomen 12 adviezen en 3 bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

**Adviezen:**

- Gemeente Hulst: geen opmerkingen
- Provincie Zeeland: geen opmerkingen
- Fluxys Belgium: Volledig gunstig (zonder voorwaarden) – geen opmerkingen
- Sport Vlaanderen: Volledig gunstig (zonder voorwaarden) – geen opmerkingen
- Departement Omgeving: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)

“Het gemeentelijke planproces herneemt nu een fragment van dit planproces zonder dat duidelijkheid bestaat over de ruimtelijke ontwikkeling van de andere delen die begrepen waren in het gewestelijk planproces. Dit gebrek aan duidelijke ruimtelijke visie (en de juridische verankering ervan) brengt een aantal onzekerheden met zich mee wat we vanuit het departement Omgeving betreuen. Uit de verbondstekst van 20 april 2022 kan wel worden opgemaakt dat het behoud van het gehucht Prosperpolder (en het daarmee gepaarde gemeentelijke RUP) niet meer ter discussie staat.”

De GECORO neemt akte van deze opmerking. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

- Departement Landbouw en Visserij: Gedeeltelijk gunstig, gedeeltelijk ongunstig (zonder voorwaarden)  
“Toelichtingsnota: Bij het concept “landbouw als drager van de landschappelijke structuur” (p. 36) staat vermeld dat de boomgaard rond de Prosperpolder kan of zal heraanplant worden, en dit is ook vertaald in het grafisch plan als een overdruk boomgaard op art. 7 agrarisch gebied. Wij beschouwen een boomgaard als een landbouwactiviteit indien er ook effectief landbouwproductie beoogd wordt. Indien dit niet de bedoeling is, stellen wij een bestemming als park- of tuingebied voor.”

De GECORO verduidelijkt dat de hoogstammige boomgaard bedoeld is als een (onderdeel van) een professionele landbouwuitbating of deze ten minste niet onmogelijk mag maken. Daarom adviseert de GECORO om de bestemming landbouw aan te houden voor de zone waarop de overdruk wordt



voorzien. De hoogstammige boomgaard kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met een gebruik als weiland door de aanpalende (rund-)veehouderijen.

“Toelichtingsnota: Bovendien, volgens de gegevens waarover het Departement Landbouw en Visserij beschikt, zijn de percelen waarop de boomgaard voorzien wordt, nog in professioneel landbouwgebruik. Het departement wenst te benadrukken dat de bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel ten allen tijde gerespecteerd moeten worden.”

Hiervoor wordt verwezen naar de bespreking van vorige opmerking van Dep. Landbouw en Visserij.

“Toelichtingsnota: Ook wordt onder hetzelfde concept vermeld (p. 36) “De landbouwbedrijven kunnen wel beperkt uitbreiden op de huidige bedrijfskavels. De bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden verdergezet.” Het is niet helemaal duidelijk wat hiermee bedoeld wordt, maar **nieuwe niet-grondgebonden landbouwbedrijvigheid** wordt uitgesloten. Dit moet per geval uitgeklaard worden, wanneer een bedrijf een vergunning tot uitbreiding zou aanvragen. Uiteraard kunnen alleen uitbreidingen toegestaan worden die in overeenstemming zijn met de huidige wetgeving bv. ter bescherming van het nabijgelegen VEN en SBZ-H gebied.”

De GECORO adviseert dat gelet op de gewijzigde rol van Prosperpolder door de komst van nabijgelegen SBZ-H en VEN-gebieden, de recente natuurontwikkelingen in Hedwige Polder/Prosperpolder-Noord en Zuid, aanwezige erfgoedwaarden en de nabijheid van de woonconcentratie Prosper, nieuwe niet-grondgebonden landbouwactiviteiten met intensief karakter niet langer wenselijk zijn. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“Toelichtingsnota: Bij het concept “verbreding van landbouwbedrijven” (p. 36) staat in de tekst: “De transitie van intensieve landbouw naar verbrede landbouw die een duurzame relatie aangaat met het gehucht en omgeving is één van de doelstellingen van dit RUP. Via voorliggend RUP wensen we deze dynamiek te versterken en ruimtelijk passend mogelijk te maken, zonder echter de bestaande landbouwactiviteit per definitie onmogelijk te maken.” Wij wensen te benadrukken dat een verbrede landbouw enkel op vrijwillige basis kan, en geenszins kan opgelegd worden. De vrijheid van teeltkeuze en -methodiek staan steeds voorop.”

De voorschriften grijpen nergens in op de teeltkeuze, noch op de landbouwmethode van de desbetreffende landbouwbedrijven. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“Toelichtingsnota: Achteraan de tekst (p. 45) staan de dringende sociale en economische redenen van de opmaak van het RUP vermeld. Deze duiden er voor ons op dat de doelstelling “bieden van ontwikkelingsperspectieven aan de resterende intensieve landbouwbedrijven” niet moet gelezen worden als het behoud van de landbouwbedrijven of reconversie naar een andere vorm van landbouw, maar integendeel dat het RUP een omvorming naar zaken die op vandaag zonevreemd of zelfs niet toelaatbaar zijn in agrarisch gebied, expliciet wil faciliteren. Dit is voor ons niet aanvaardbaar. Indien men de huidige landbouwbedrijven meer mogelijkheden wil geven dan wat op vandaag toelaatbaar is als zonevreemde functie, dan hoort die functie niet langer thuis in agrarisch gebied en dient een andere ruimtelijke bestemming gebruikt te worden. De kansen op verbreding voor bestaande landbouwbedrijven, en de toelaatbare zonevreemde functies zijn op vandaag al ruim.”

De GECORO kan deze stelling niet bijtreden. Alle bestaande landbouwbedrijven worden in huidig RUP ondergebracht in de bestemming landbouwgebied. Tijdens gesprekken met de landbouwers hebben de landbouwers te kennen gegeven interesse te hebben in een mogelijke verderzetting van hun landbouwactiviteiten. Slechts één bedrijf gaf aan nood te hebben aan bijkomende mogelijkheden voor landbouwverbreding ten opzichte van de huidige wettelijke opties. Dit bedrijf wenst hoevetoerisme te combineren met een verderzetting van een deel van de landbouwactiviteiten. De verruimde mogelijkheden tot verbreding, dat het RUP voorziet, zijn dus bedoeld om een deel van de landbouwactiviteiten te kunnen verderzetten en rendabel te blijven. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“Toelichtingsnota (p.36) en stedenbouwkundige voorschriften: Ook vragen wij om op het vlak van hoevetoerisme **geen opschaling** ten opzichte van toelaatbare 8 logies / 32 bedden toe te laten, ook niet onder de voorwaarde van het verminderen van de bebouwde oppervlakte zoals nu voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze aantallen zijn reeds ruim.”

De GECORO kan deze stelling niet bijtreden. De voorziene opschaling is beperkt tot slechts één bedrijf en behelst bovendien slechts een beperkte uitbreiding qua logies ten opzichte van de bestaande regelgeving (nl. 50 bedden i.p.v. 32 bedden). Voor de argumentatie van de uitbreiding van 32 naar 50 bedden wordt verwezen naar het advies op het bezwaar 2 van Meersschaert (zie verder). De verruiming is nodig als extra incentive om de sloop van de landbouwgebouwen te faciliteren en biedt zo een bijkomende ruimtelijk meerwaarde. Ontharding en sloop zorgen bovendien voor een daling van de hergebruiksoportunities in de toekomst (zgn. opportuniteitswaarde) en draagt bij tot een versterking van de open ruimte.

“Toelichtingsnota: Bij de omvorming van de Prosperhoeve als onthaalpoort (p. 42) hoort ook een landschappelijk ingepaste bezoekersparking voor 90 personenwagens en 3 bussen (max. 1600m<sup>2</sup>, met infiltreerbare oppervlakte en met inbegrip van waterbuffer). Op het grafisch plan is deze overdruk parking aangeduid op twee percelen, waaronder op de gebouwen van een huidige landbouwsite en op een landbouwgebruikspersceel. Deze bezoekersparking is echter onvoldoende gemotiveerd (bv. via een gefundeerde berekening van de behoefte) en is een functie die niet thuishoort in art. 7, agrarisch gebied. De aanleg ervan betekent een verdere inname van open ruimte en stopzetting van het landbouwgebruik daar. We vragen om hier te werken met een geëigende bestemming in plaats van een overdruk op agrarisch gebied. Het standpunt dat een parking niet thuishoort in agrarisch gebied, en dat steeds rekening dient gehouden te worden met de gebruiker (die vermoedelijk ook eigenaar is) van de site, blijft dus behouden.”

De GECORO kan dit standpunt gedeeltelijk bijtreden. Er werd echter bewust geopteerd voor een flexibele aanduiding van deze parking als overdruk omdat: (1) er geen zekerheid is over het feit of de parking werkelijk zal worden gerealiseerd, en op welke plaats deze desgevallend zou komen en (2) De parking op landschappelijke en reversibele manier zal worden ingericht zodat deze in de toekomst nog kan worden weggenomen, mocht blijken dat de autoparkeerdruk zou afnemen. Het blijft dus opportuun om de grondbestemming agrarisch gebied aan te houden om het toekomstig landbouwgebruik van deze gronden niet te hypothekeren. Om de impact op de landbouwstructuur en het landschap te beperken adviseert de GECORO om de potentiële overdrukzone voor parking niet te voorzien op een onbebouwd landbouwperceel.

De GECORO verduidelijkt voorschrift (art 7 §4) als volgt:

De verharde oppervlakte van het parkeervlak wordt beperkt tot 1600 m<sup>2</sup> (excl. toeritten). Dit stemt overeen met een parkeercapaciteit van ca. 50 wagens. De overtollige wagens (> 50) dienen te worden opgevangen op een overloopparking, buiten de maximale verharde oppervlakte. De maximale totale parkeercapaciteit van de parking is beperkt tot 90 wagens en 3 bussen.

De GECORO adviseert om de parking als volgt te motiveren in de toelichtingsnota. Het grenspark Groot-Saeftinghe verwacht op termijn jaarlijks een 25.000-tal bezoekers. Er wordt verwacht dat het grootste deel van deze bezoekers hun bezoek zullen starten vanuit Prosperpolder. Voldoende bezoekers zijn nodig om een financiële return te bieden aan de bewoners en om een rendabele uitbating van de Prospersite mogelijk te maken. De kwaliteiten van Prosperpolder zijn op dit moment nog sterk seizoensgebonden. Er zal moeten gezocht worden naar een uitbatingsmodel om hiermee om te gaan. Ook kan de herbestemming van de Prospersite resulteren in een hoger bezoekersaantal tijdens de wintermaanden. Gezien de afgelegen locatie van Prosperpolder wordt verwacht dat de meeste bezoekers met de auto zullen afzakken. De onthaalpoort wordt dan ook voorzien van een parkeerterrein om dit op te vangen). Om te verhinderen dat de bezoekers parkeerhinder veroorzaken is in het plangebied een bezoekersparking voorzien met een permanente capaciteit voor een 90-tal wagens en een 3-tal autobussen voldoende.

De capaciteit en max. verharde oppervlakte zijn gebaseerd op de huidige parking bij het bezoekerscentrum van Emmadorp (verharde oppervlakte 1600 m<sup>2</sup> en capaciteit ca. 50 wagens/3 autobussen). Voor de bezoekersparking van Prosperpolder wordt – gelet op dezelfde landschappelijke gevoeligheid – dezelfde verharde oppervlakte gehanteerd. Omdat de capaciteit in Emmadorp op piekmomenten onvoldoende blijkt moet er in Prosperpolder wel rekening worden gehouden met een dubbele capaciteit tot max. 90 wagens. De overtollige wagens (> 50 wagens) dienen echter wel op een overloopparking te worden opgevangen, buiten de verharde oppervlakte. Aangezien deze piekmomenten zich voornamelijk tijdens de zomermaanden voordoen.

De GECORO ziet twee mogelijke opties voor de inplanting van parking:

1. Optie 1: Door de overdruk te beperken tot louter de huiskavel van de hoeve Belgische Dreef (nr. 3) kan de aanleg van de parking gecombineerd worden met de sloop van in onbruik geraakte landbouwinfrastructuur. Deze piste heeft het voordeel van de duidelijkheid maar maakt de realisatie van de parking afhankelijk van één eigenaar.
2. Optie 2: De overdruk te voorzien op de huiskavels van hoeves Belgische dreef nr 3 en op de huiskavel van de hoeve Belgische Dreef nr 4. In dat geval biedt het RUP een bijkomende optie om de parking te realiseren in de nabijheid van de Prospersite zonder gebruik te maken van onbebouwd landbouwgebied. Deze piste is flexibeler maar vergt echter wel de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek in de lopende RUP-procedure.

**De GECORO verkiest optie 1 en optie 2 te verwerpen.**

“Toelichtingsnota: Ten slotte vertoont de legende van de inrichtingsschets p. 47 een waterzuivering, die niet in de tekst vermeld wordt en niet op de kaart aangeduid staat.”

De GECORO adviseert om de aanduiding van de waterzuivering te schrappen uit de legende. Op dit moment is nog onvoldoende zekerheid over de eventuele realisatie van deze zuivering, noch van de meest geschikte locatie binnen Prosperpolder om deze te realiseren.

- Agentschap Natuur en Bos: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)

“ANB stelt voor om art. 7 als volgt aan te passen met:

Mogelijkheid tot reconversie van een bestaand landbouwbedrijf tot beheerloods in functie van het noodzakelijke natuurbeheer van de omliggende nieuwe natuurgebieden.”

Deze mogelijke loodsen (adres Belgische Dreef nr. 3 en 4) zijn gelegen in zone 7 – agrarisch gebied. Dit gebied is bestemd voor landbouw in de ruime zin. Omdat de beheerloods (opslag van materialen die kaderen in natuurbeheer) niet kadert in een professioneel landbouwgebruik vallen we terug op het besluit zonevremde functiewijzigingen. De GECORO verwijst hiervoor naar artikel 2.

(29/11/2015- ...):

§ 1. De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

§ 2. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 9, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het begrip « voldoende uitgeruste weg » wordt gelezen in de zin die artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening daaraan geeft.

De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, heeft geen betrekking op de private toegangsweg tot het commerciële, bedrijfs- of industriële gebouw of gebouwencomplex of tot de woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

§ 3. De functiewijzigingen, vermeld in artikel 4 tot en met 10 en artikel 11/1 en 11/2, kunnen enkel worden toegestaan als het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie.

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

Verder is ook Artikel 8. (29/11/2015- ...) relevant dat bepaalt dat:

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin, voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° het gebouw of gebouwencomplex maakt deel uit van een gebouwengroep;

3° de nieuwe functie heeft louter betrekking op de opslag van allerhande materialen of materieel.

De GECORO geeft aan dat de loodsen in kwestie in principe voldoet aan deze criteria en dus principieel in aanmerking komt voor een vergunning tot functiewijziging binnen de bestemming landbouwgebied (art. 7) zoals opgenomen in de huidige ontwerp voorschriften.

Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“ANB stelt verder voor om onderstaande toevoeging te doen aan art. 7:

De mogelijkheid tot ontwikkeling van kleinschalige speelwater-elementen als belevingsnatuur in de omgeving van de onthaalpoort Prosperhoeve als overgang tussen de Prosperhoeve en het aangrenzende te ontwikkelen natuurgebied Prosperpolder Zuid.”



De GECORO geeft aan dat de huidige voorschriften van art 7 al een mogelijkheid bieden voor kleinschalige infrastructuur. Om verwarring te voorkomen, adviseert de GECORO wel om een verduidelijking toe te voegen in de toelichtende kolom:

Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, (water-) speelelementen, picknicktafels, oplaadpunten, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten ...

- Vlaamse Landmaatschappij: Volledig gunstig (met voorwaarden)  
“Enkele percelen binnen de perimeter van het RUP zijn eigendom van de Lokale Grondenbank LSO. Maar de vermelding in 5.3.2. ‘Dringende sociale en economische redenen’ is niet volledig correct. De VLM is geen eigenaar van één van de bestaande intensieve veeteelt bedrijven en heeft ook geen intenties om het intensieve kippenbedrijf aan te kopen. Ook de Lokale Grondenbank LSO is geen eigenaar van het vermelde landbouwbedrijf.  
De VLM adviseert voorgenomen RUP gunstig maar wenst wel mee te geven dat in de vermeldingen in hoofdstuk 5.3.2. niet volledig correct zijn en vraagt een aanpassing hiervan.”

De GECORO adviseert om in de toelichtingsnota geen verwijzingen naar eigendomsstructuur, intenties of lopende onderhandelingen tussen de overheid en grondeigenaars op te nemen omdat de situatie continue aan verandering onderhevig is. Hoofdstuk 5.3.2 zal in die zin worden bijgespijkerd.

- Departement Mobiliteit en Openbare Werken: Gedeeltelijk gunstig (met voorwaarden)  
“Voor de locatie van de bezoekersparking stellen wij voor alsook voor de overdruk uit te breiden naar het reeds verharde terrein te Belgische Dreef 4+  
Deze site is op heden eigendom van de Vlaamse Overheid – MOW. De bedrijfsvoering is gestopt en zal eind 2023 volledig leeg komen te staan zonder functie. Het lijkt ons een aangewezen plaats om de reeds bestaande verharde oppervlakte te gebruiken als parking zodoende er geen nieuw onverharde ruimte dient aangesneden te worden. De huidige landbouwgronden worden bovendien enkel schaarser in de omgeving.”

De GECORO ziet twee mogelijke opties voor de inplanting van de parking (zie hiervoor naar de beide opties zoals besproken bij het advies van Departement Landbouw en Visserij)

- Provincie Oost-Vlaanderen: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Onroerend Erfgoed: Volledig gunstig (zonder voorwaarden)
- Toerisme Vlaanderen: Volledig gunstig (met voorwaarden)  
“Toerisme Vlaanderen vraagt om in Artikel 6 – Prosperpolder het inrichten van een kleinschalige (hoeve-)camping in de niet-bebouwde zones ook te vermelden onder §7 Niet-bebouwde ruimte.”

De GECORO kan deze opmerking bijtreden om redenen van duidelijkheid. De GECORO stelt voor om het voorschrift als volgt aan te vullen:

“§7. Niet-bebouwde ruimte:

De niet bebouwde zones kunnen worden ingericht als huisweide, moestuin, boomgaard, speel- en ontmoetingsruimte, toegang, circulatie, kleinschalige (hoeve-) camping, parkeren of terrassen.”

- Toerisme Vlaanderen:  
“Daarenboven zou het ook goed zijn mocht het inrichten van een kleinschalige (hoeve)camping in het ‘agrarisch gebied met bijkomende mogelijkheden voor hoevetoerisme’ ook toegestaan worden.”

De GECORO gaat niet akkoord met deze opmerking. Om het functioneren van het resterende agrarisch gebied en de landschappelijke identiteit niet te hypothekeren is het aanwezen om in de onbebouwde terreinen alleen bivakplaatsen toe te laten en dit niet te verruimen naar kampeerterreinen in de ruime zin. Kampeerterreinen hebben een meer permanent karakter, vergen permante infrastructuur en zijn daarom binnen de context van Prosperpolder niet wenselijk op de onbebouwde percelen. De Prosperhoeve vormt hierop de enige uitzondering aangezien deze ruimte volledig omgeven wordt door hoevegebouwen en bovendien beperkt is qua schaal. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

### **Bezwaarschriften:**

- Bezwaarschrift 1 (Meersschaert):  
“Het bezwaar betreft art. 4 in het RUP  
AGRARISCH GEBIED MET MOGELIJKHEDEN TOT HOEVETOERISME  
1) Op deze hoeve wordt de mogelijkheid voorzien om 10 vakantiewoningen te creëren.  
Naast deze woningen is er ook nood aan een gelagzaal, voor het ontvangen van groepen die een bedrijfsbezoek doen op de boerderij.  
Hierin moet een keuken- en sanitair blok worden voorzien.  
Boven de gelagzaal wordt er plaats voorzien voor een vakantieverblijf.  
In dit lokaal moet ook de mogelijkheid zijn om bedrijfseigen en streekproducten te verkopen.  
Het gebouw zou dezelfde vorm en afmetingen hebben als de waardevolle schuur dat op dezelfde site staat met een oppervlakte van 15 m op 25 m.”

De GECORO geeft aan dat binnen de bebouwbare ruimte (rekening houdende met de voorgestelde ontharding) er mogelijkheden zijn tot reconversie naar voorzieningen ter ondersteuning van het hoevetoerisme en landbouwverbreding. Deze dienen echter allen te worden inbegrepen in de maximale bebouwbare ruimte (incl. reductie) en te worden voorzien ter hoogte van de footprint van de huidige bebouwing. Ook verharding i.f.v. parkeerplaatsen ter ondersteuning van het hoevetoerisme dienen rekening te houden met de maximale verharde oppervlakte. Verharde ruimte (ook al gaat het om half verharding zoals grasbetontegels) dient te worden voorzien ter hoogte van de huidige verharde/bebouwde oppervlakte.

“2) Er wordt nu vermelding gemaakt van het aantal bedden en het aantal vakantiewoningen. Wij willen dit omzetten naar vermelding van het aantal vierkante meters bebouwing.”

De GECORO kan deze suggestie niet bijtreden. Alleen laagdynamische vormen van toerisme zijn binnen de context van Prosperpolder aanvaardbaar. Om de dynamiek te beperken zijn criteria zoals het aantal bedden/units beter geschikt dan een loutere beperking qua bebouwingsgraad. Om verwarring te voorkomen tussen een maximaal aantal vakantiewoningen enerzijds en maximaal aantal bedden anderzijds stelt de GECORO voor om de beperking qua aantal vakantiewoningen te schrappen en de maximale hoeveelheid bedden te beperken tot 50. De GECORO stelt daarom voor om §3 van art. 4 als volgt aan te passen:

“In deze zone zijn naast de decretale functiewijzigingsmogelijkheden in het agrarisch gebied, ook toeristische logies toegelaten tot maximaal 50 bedden ~~10 verblijfseenheden met maximaal 32 bedden per landbouwzetel.~~”

“3) betreft §4: inrichtingsvoorschriften bij functiewijzigingen naar toeristische logies.

Footprint:

In het ontwerp van het RUP dat nu voorligt wordt er voorgesteld dat bij het bouwen van 10 toeristische verblijfseenheden er maximaal 75% van de bebouwde en verharde oppervlakte mag behouden blijven. In het voorontwerp spreekt men over 75% van de totale oppervlakte van de boerderij.

Als deze 75%regel spreekt over de totale oppervlakte (varkensstallen en rundveestallen) dan is dit een absurde zaak.

Totale bedrijfsoppervlakte is 7.625 m<sup>2</sup> verharding en gebouwen x 75% = 5720 m<sup>2</sup>

De rundveestallen + verharding is 5000 m<sup>2</sup>. Dus als we alle 3 de varkensstallen afbreken (ong. 2625 m<sup>2</sup>) mogen we daar 720 m<sup>2</sup> bebouwing en verharding voor in de plaats zetten.

Dit is onmogelijk. In dit geval laten we de varkensstallen staan en bouwen we 8 vakantiewoningen, zoals elk agrarisch bedrijf mag doen.

Wij doen volgende voorstel:

De bebouwde en verharde oppervlakte van de varkensstallen is momenteel 2625 m<sup>2</sup>.

Daarvan mag 75% herbebouwd worden.

2625 m<sup>2</sup> x 75% = 1969 m<sup>2</sup>”

De GECORO adviseert om deze suggestie bij te treden om zo kansen te bieden voor een verderzetting van een deel van de landbouwactiviteiten op het bedrijf parallel om een reconversie van een ander deel van het bedrijf naar hoevertoerisme. De 75% onthardingsregel wordt beperkt tot het deel van het bedrijf dat de reconversie ondergaat. Dit dient door de aanvrager duidelijk te worden gestaafd en berekend in de inrichtingsnota.

§4 van art. 4 wordt als volgt aangepast:

“Footprint bebouwing en verharding bij functiewijziging naar toeristische logies:

Maximaal 75% van de bebouwde en verharde oppervlakte van de bedrijfsoppervlakte die wordt omgevormd i.f.v. hoevertoerisme, kan behouden blijven wanneer meer dan 8 toeristische verblijfseenheden worden gecreëerd op de landbouwzetel. Hierbij wordt alleen rekening gehouden met de vergunde of vergund geachte bebouwde/verharde oppervlakte die ouder is dan 15 jaar op het moment van de goedkeuring van het RUP. De aanvrager dient dit grondig te motiveren in de inrichtingsstudie.”

“Samenhangend geheel:

Er wordt in het RUP geschreven dat de toeristische verblijfseenheden niet afzonderlijk kunnen worden voorzien. Zij moeten steeds ingericht worden binnen de bestaande volumes en of via een vervanging door nieuwbouw. De inrichting van toeristische verblijfseenheden gebeurt als één samenhangend en geïntegreerd geheel.

Wij gaan hier absoluut niet mee akkoord:

a) Het is niet mogelijk om in de bestaande stallen toeristische verblijfseenheden te voorzien aangezien deze stallen gebouwd zijn op mestkelders over de gehele oppervlakte.

b) Het is ook niet aangeraden om bvb bij afbraak van de bestaande stallen de toeristische verblijven in dezelfde opbouw te planten. Dan ontstaat er een straat met langs elke zijde rijhuisjes. Dit ontnemt alle privacy en gevoel van vakantie en ontspanning. En net voor deze reden worden hier vakantiewoningen gebouwd.

Ruimtelijke principes bij functiewijziging naar toeristische logies:

Er moet meer vrijheid kunnen in de invulling van de toeristische logies. De afstemming op de huidige karakteristieken van de landbouwsite is veel te eng. Aangezien bij de afbraak van de varkensstallen deze kant van de site volledig vrij komt kan er een veel lossere inplanting bekomen worden. Dit komt veel meer ten goede aan de uiteindelijke functie van vrijetijdsbesteding.

De landschappelijke integratie gebeurt door een aangepast beplantingsplan.

De inplanting van de voormalige stallen, alsook de voormalige looplijnen zijn niet relevant en leveren totaal geen bijdrage aan een goede inplanting van de vakantiewoningen.”

De GECORO kan deze opmerking niet bijtreden en verwijst hiervoor naar het ontwerpend onderzoek (bijlage RUP) waarin verscheidene voorbeelden van gelijkaardige hoeves zijn toegevoegd die een soortgelijke reconversie naar hoevertoerisme hebben ondergaan. Dergelijke gebundelde invullingen zijn ook wenselijk voor een toepassing binnen de context van Prosperpolder. Door de toeristische logies onder te brengen in de stalgebouwen of bij herbouw de volumetrie/inplanting van de stalgebouwen te respecteren wordt een compacte opstelling bekomen die bovendien verwijst naar de typerende hoeve opstelling van Prosperpolder. Het is geenszins de bedoeling om te evolueren naar een opstelling waarin de verschillende vakantiewoningen afzonderlijk worden ingepland en worden uitgesmeerd over de site.

Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

De GECORO stelt echter wel voor om voor de gelagzaal wel een gewijzigde inplanting toe te laten onder voorwaarden. Zie advies GECORO hieronder.

“4) De bedrijfsoppervlakte in art. 4 is niet volledig opgenomen. Er is een driehoekige strook uitgetekend tussen de waterloop en de dichtstbijzijnde varkensstal. De gehele oppervlakte van het bedrijfsperceel loopt tot tegen de waterloop. Wij willen dat het volledige perceel is ingekleurd met de mogelijkheid tot hoevertoerisme.”

De GECORO kan deze opmerking niet bijtreden. Het betreft hier een volledig onbebouwd perceel gelegen langsheen het Deelgat. Het is niet wenselijk om dit perceelsdeel aan te snijden in functie de hoeverreconversie, gelet op het onbebouwde karakter, de ligging langsheen de waterloop en omwille van de impact voor aanpalende eigenaar (Hertog Prosperstraat nr. 22).

Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“5) Verder moet er in het RUP ook opgenomen worden dat de mogelijkheid bestaat om aan de andere kant van de waterloop, op dit perceel standplaatsen voor mobilhomes en tentenverblijf te voorzien. De gasten die daar verblijven kunnen gebruik maken van de sanitaire voorzieningen in het gebouw van de gelagzaal.

Hiervoor wordt geen extra verharding of bebouwing voorzien.”

De GECORO kan deze opmerking bijtreden. Het betreft hier vandaag een onbebouwd perceel in landbouwgebruik dat ook in de toekomst nog als landbouwperceel moet kunnen gebruikt worden. De GECORO is echter van oordeel dat mobilhomes/caravans ook op dit onbebouwd perceel moeten kunnen geplaatst worden.

Evident worden de sanitaire voorzieningen en gelagzaal ter ondersteuning van deze bivakplaats en standplaats voor mobilhomes/caravans ondergebracht in de gebouwen bij de hoeve.

Voor zover de doorzichten vanaf de Hertog Prosperstraat bewaard blijven is de aanplant van groen (bv. i.f.v. schaduw) op dit perceel wel aanvaardbaar.



Dit kan dusdanig verduidelijkt worden in de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.

“6) betreft §5 behoud waardevolle schuur (overdruk).

Het gebouw dat nu aanwezig is op het bedrijf ‘Saeftingherhof’ is eigenlijk versleten en dient te worden vernieuwd. Indien dit gebouw verplicht moet worden gerenoveerd volgens bepaalde voorwaarden, dan moet er de mogelijkheid zijn om gebruik te maken van subsidies. Dit moet uitdrukkelijk vermeld staan.”

De GECORO gaat niet akkoord met deze opmerking. Het gebouw waarvan sprake werd door het Agentschap Onroerend Erfgoed geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed, maar is op zichzelf niet beschermd en maakt ook geen deel uit van het beschermde dorpsgezicht van Prosperpolder. Daarom komen op dit moment eventuele werken aan het gebouw niet in aanmerking voor erfgoedpremies voor beschermde monumenten. Huidig RUP voorziet louter in een sloopverbod van het gebouw. Het gebouw kan worden verbouwd en een nieuwe invulling krijgen. De voorschriften van het RUP verplichten de eigenaar niet tot een renovatie. Het RUP is niet het geschikte instrument om voorafnames te doen over het verkrijgen van eventuele premies. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“7) betreft art. 5 ZONE VOOR BEDRIJVGHEID

In het ontwerp van het RUP staat er een zone ingetekend voor bedrijvigheid.

Deze zone is de exploitatie van een bestaand bedrijf.

Aanpalend aan deze zone ligt een perceel (tussen rode zone en Nederlands-Belgische grens) dat ingekleurd is als landbouwgrond.

Wij doen enkele voorstellen om dit perceel nuttig te kunnen gebruiken:

of 1) Wij vragen om dit perceel ook rood in te kleuren als bedrijfzone.

De uitbater van het bedrijf in de rode zone wil dit perceel aankopen.

Of 2) Momenteel staat er nog een stal op dit perceel.

Aangezien er de mogelijkheid is om een woning te bouwen op het perceel waar oorspronkelijk het beschermde Hooghuis uit Doel zou komen. Zou op dit perceel ook een woning kunnen toegevoegd worden aan het bestaande gebouw, of kan de oppervlakte van het bestaande gebouw gebruikt worden om omgezet te worden naar woning.

Of 3) Aangezien dit perceel een bedrijfszetel is kunnen hierop ook vakantiewoningen worden gerealiseerd.”

De GECORO kan zich niet vinden in deze suggesties. Het perceel paalt zowel tegen een bestaand historisch gegroeid grondwerkersbedrijf en een actief landbouwbedrijf. Daarom is een reconversie naar wonen (optie 2) of vakantiewoning (optie 3) hier niet opportuun omwille van de impact die het ondervindt vanuit de aangrenzende functies. Een herbestemming naar zone voor bedrijvigheid (optie 1) is eveneens niet aan de orde gelet op het feit dat de geïsoleerde ligging van Prosperpolder en de nabijheid van waardevolle natuur zich niet leent voor bijkomende uitbreiding van een aannemings-/bouwbedrijf. Bovendien is momenteel geen info beschikbaar over een eventuele uitbreidingswens van dit aanpalende bedrijf. Een uitbreidingswens komt niet aan bod in het bezwaarschrift van het desbetreffende bedrijf (zie verder).

De GECORO adviseert om de vooropgestelde bestemming ‘zone landbouw’ aan te houden. Dit sluit niet alleen aan bij de oorspronkelijke bestemming van dit gebied maar biedt ook uitbreidingsmogelijkheden voor het aanpalende landbouwbedrijf of kan ingeschakeld worden voor de landbouwactiviteiten van de aanwezige landbouwers in de buurt.

- Bezwaarschrift 2 (Verbist):

“In de procesnota wordt gesteld dat de actieve landbouwers via een individueel traject benaderd werden, dat hun specifieke bezorgdheden individueel werden gecapteerd en dat maatwerk wordt geboden voor hun individuele problemen.

Dergelijke voornemens lezen steeds vlot en mooi, maar in de praktijk blijkt de voorgenomen oplossing van de problematiek van de betrokken landbouwers onbestaande, minstens voor wat betreft mijn cliënt.

Wat in de procesnota wordt benoemd als een keukentafelgesprek is in de praktijk beperkt gebleven tot de mededeling dat het landbouwbedrijf van cliënt zal worden geschat met het oog op gebeurlijke aankoop (met het oog op de realisatie van de parking), gevolgd door het bezoek van een landmeter-schatting die de schatting moest uitvoeren.

De gebeurdelijk aankoop van het bedrijf van cliënt kadert in de geplande aanleg van de landschappelijke parking. In het grafisch plan staat het pluimveebedrijf van cliënt ingekleurd als landschappelijke parking, net als de landbouwgrond achter het bedrijf van cliënt. In de praktijk blijkt dat de gemeente rekening houdt met twee opties als parking:

- Ofwel de bestaande site van het landbouwbedrijf van cliënt:

- ofwel – lees wanneer cliënt niet bereid zou zijn om te verkopen aan de prijs die na het verstrijken van de onderhavige bezwaartermijn zal worden geboden – het inpalmen van agrarisch gebied achter het bedrijf van cliënt, waarbij cliënt dan aan zijn lot wordt overgelaten en hij achterblijft met een bedrijf dat niet kan groeien, uitbreiden of wijzigen en bijgevolg ook quasi onmogelijk over te laten valt;

Het resultaat van de schatting van het bedrijf wordt - wellicht niet toevallig - tot op vandaag angstvallig verborgen gehouden. Cliënt, die mogelijks wel bereid is om over een verkoop te praten, weet dus op vandaag niet welke de prijs is waaraan de bevoegde diensten bereid zijn om tot aankoop over te gaan. Cliënt wordt m.a.w. met de rug tegen de muur gezet in die zin dat er wordt getracht om eerst een definitief RUP te bekomen, om vervolgens cliënt voor voldongen feiten te zetten: zijn landbouwbedrijf verkopen aan een op heden onbekende prijs ofwel geconfronteerd worden met een RUP dat een aanzienlijke waardevermindering voor zijn bedrijf zal betekenen. Cliënt verliest m.a.w. altijd in de huidige situatie.

Deze waardevermindering voor het bedrijf van cliënt is een zekerheid (cfr. infra):

- Cliënt wordt geconfronteerd met dagelijkse bezoekers;

- Uitbreidingsmogelijkheden zijn op basis van de beoogde stedenbouwkundige voorschriften (quasi nihil);

- Herbestemming en/of nieuwbouw worden ook zo goed als onmogelijk gemaakt;

- ...

Maar aan de buitenwereld wordt wel het verhaal verteld dat alle individuele belangen van de betrokken landbouwers individueel behandeld en opgelost werden!? Niets is minder waar.”

De GECORO neemt hiervan akte. De uitgevoerde schattingen en eventuele verkoop van de bedrijfszetel staan los van de doelstellingen en invullingen van voorliggend RUP.

In het kader van de opmaak van het inrichtingsplan werden persoonlijke keukentafelgesprekken gevoerd met de landbouwers en ook met de ruimere bevolking tijdens zogenaamde dorpscafés (4 in totaal) waar de landbouwers ook op aanwezig waren. Als vervolg hierop werden nog schattingen uitgevoerd voor bepaalde landbouwzetels. De GECORO betreurt dat nog geen duidelijkheid was over de uitkomst van deze schattingen op moment van het ontwerp RUP. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien in een bijkomende verharding van maar liefst 1.600 m<sup>2</sup>, die dus – wanneer het bedrijf van cliënt niet zou worden aangekocht – terecht zouden komen in natuurgebied. Dergelijke oppervlakte verharden in natuurgebied druist in tegen elk gezond verstand.

Dat landbouwgrond (agrarisch gebied) wordt opgeofferd en verhard in functie van een parking is in het licht van de schaarste aan landbouwgrond en de strijd tegen verharding niet te verantwoorden, zeker niet rekening houdende met het feit dat het landbouwbedrijf van cliënt op heden reeds volledig verhard is.

De keuze voor overname van het bestaande bedrijf is dus sowieso de beste oplossing en had, zoals het een goed en zorgvuldig bestuur zou betamen, reeds in kannen en kruiken moeten zijn geweest. Ook de bestaande loodsden zouden desgevallend kunnen aangewend worden in functie van het stockeren van (rollend) materieel en materiaal.

Door het gebrek aan transparantie over de schatting is zulks niet het geval tot op heden.”

De GECORO ziet twee mogelijke opties voor de inplanting van de parking (zie hiervoor naar de beide opties zoals besproken bij het advies van Departement Landbouw en Visserij)

“Op basis van het ontwerp van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verdere uitbreiding van het bedrijf van cliënt in zeer aanzienlijke mate wordt bemoeilijkt in die zin dat een kippenbedrijf wordt beschouwd als een niet-grondgebonden agrarische activiteit met intensief karakter waarvan nieuwe activiteiten worden verboden.

Wanneer deze definitie blijft behouden wordt het voor cliënt onmogelijk om zijn bestaande bedrijfsactiviteiten uit te breiden, bijvoorbeeld door aankoop van het onroerend goed van zijn buurman of enige andere gronden in de onmiddellijke omgeving.

Het is overigens onjuist dat een kippenbedrijf altijd een niet-grondgebonden activiteit betreft. Het bedrijf van cliënt is een kippenbedrijf dat grondgebonden is in die zin dat cliënt ook zelf gewassen teelt om te voorzien in het voedsel voor zijn kippen.

Wanneer er in de procesnota wordt geopperd dat er rekening wordt gehouden met de specifieke noden van de 6 aanwezige landbouwers is het onbegrijpelijk dat de specifieke situatie van cliënt op deze manier wordt beknot.

Het lijkt er bijgevolg op dat deze beperking opnieuw specifiek werd ingeschreven om de mogelijkheden van cliënt te beperken.

Tegelijkertijd zal het voor cliënt op basis van het voorliggende ontwerp van stedenbouwkundige voorschriften ook onmogelijk worden om op zijn huidige perceel gebeurlijk een **nieuwbouwwoning te bouwen**, bijvoorbeeld om reden dat de bestaande doorzichten behouden dienen te blijven en dat artikel 7, § 3 ook dienaangaande beperkingen oplegt. Er is slechts 1 perceel dat de toelating zou krijgen om een nieuwbouwwoning te bouwen, hetgeen strijdig is met het gelijkheidsbeginsel.”

De GECORO kan deze opmerking niet bijtreden. Het RUP voorziet alleen in een verbod op bijkomende niet-grondgebonden intensieve activiteiten, en niet voor bedrijven an sich. Het landbouwbedrijf beschikt nog steeds over de nodige toekomstperspectieven aangezien de bestaande activiteiten kunnen verder gezet worden en bijkomende grondgebonden activiteiten kunnen toegevoegd worden. Bovendien heeft het RUP er ook voor gezorgd dat de resterende landbouwgronden in Prosperpolder ook een bestemming krijgen als agrarisch gebied. Het verbod op bijkomende intensieve niet-grondgebonden activiteiten is het gevolg van de specifieke context van Prosperpolder, de nabijheid van speciale beschermingszones, de woonkorrel Prosperpolder en erfgoedwaarden.

Het RUP voorziet op het perceel in kwestie in de bestemmingszone 'Agrarisch gebied'. Dit betekent dat de huidige bedrijfswoning kan herbouwd worden, maar dat er inderdaad geen mogelijkheden zijn om daarboven op nog een extra woning toe te voegen. Dit is voor het volledige plangebied het geval (met uitzondering van de hoeve met specifieke herbouwmogelijkheden).  
Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het RUP.

“De voormelde vaststelling indachtig is het bijzonder pijnlijk om in de toelichtingsnota te moeten lezen dat het voorliggende RUP om ontwikkelingsperspectieven te bieden aan de resterende intensieve landbouwbedrijven.

Wanneer het landbouwbedrijf van cliënt niet zou worden overgenomen is de toekomst van het bedrijf van cliënt onbestaande.

Opnieuw bewijst dit dat cliënt met de rug tegen de muur wordt gezet.”

De Gecoro verwijst hiervoor naar haar antwoord in het vorige punt.

“In artikel 5.2.5 van de toelichtingsnota wordt gesteld dat het voorstel van de parking slechts indicatief is en dat de uiteindelijke inplanting in een latere fase wordt bepaald.

Het is onbegrijpelijk dat de inplanting wordt vooruitgeschoven in de tijd.

Vooraleer kan worden overgegaan tot het definitief vastleggen van het RUP dient finaal en duidelijk te worden bepaald waar en hoe één van de meest ingrijpende wijzingen – het aanleggen van 1.600 m<sup>2</sup> verharde parking met toegangsweg – zal worden voorzien.

Zonder definitieve bepaling blijven de voornemens inzake het voorzien van veilige ontsluiting en het vermijden van doorgaand verkeer dode letter.

Overigens is het huidige indicatieve voorbeeld van inplanting van de parking ook ruimtelijk niet aanvaardbaar. Parking en toegangsweg worden aangelegd op huidige onaangeroerde landbouwgronden terwijl het huidige bedrijf van cliënt is reeds volledig verhard is én onmiddellijk gelegen is aan de weg en dus op zich voor ontsluiting zorgt.”

Om de impact op de landbouwstructuur en het landschap te beperken adviseert de GECORO om de potentiële overdrukzone voor parking niet te voorzien op een onbebouwd landbouwperceel. Door de overdruk te beperken tot de huiskavel van de hoeve Belgische Dreef (nr. 3) kan de aanleg van de parking gecombineerd worden met de sloop van in onbruik geraakte landbouwinfrastructuur en/of kan (een deel van) de bestaande loodsen aangewend worden in functie van het stockeren van (rollend) materieel en materiaal.

“Op de opmerking van het Departement Landbouw & Visserij inzake de aan te leggen parking wordt gerepliceerd als volgt:

“De motivering voor de onthaalparking is terug te vinden op pagina 40 van de toelichtingsnota. De percelen die aangeduid zijn als zone voor onthaalparking zijn reeds in eigendom van de VLM of er lopen gesprekken tussen de eigenaar en de VLM.”

Dit is absoluut niet correct. Tussen cliënt en de VLM lopen op heden absoluut geen gesprekken. Bij cliënt is weliswaar een landmeter-schatter langs geweest, doch het resultaat van deze schatting krijgt cliënt niet te zien of te horen.

Er wordt duidelijk bewust gewacht tot na het verstrijken van de bezwaartermijn, cfr. supra.”

De GECORO adviseert om de parking niet langer te voorzien in een onbebouwde ruimte, maar eerder ter vervanging van in onbruik geraakte landbouwinfrastructuur. De aanduiding op het



grafisch plan en toelichtende nota moet in die zin worden bijgewerkt. De verwijzing naar eigenaars en lopende gesprekken zal worden geschrapt.

- Bezwaarschrift 3 (Roelandt NV):

“Wij wensen er op te wijzen dat de firma Roelandt NV van oudsher deel uitmaakt van de gemeenschap van Prosperpolder.

Het BPA zonevreemde bedrijven fase 2 heeft, na een weinig realistische inkleuring van onze werkzone ten tijde van het gewestplan, ons bedrijf een inkleuring gegeven welke grotendeels overeenkomt met onze activiteiten.

Wij stellen vast dat in het kader van het RUP Prosperpolder hiermee zeker verder rekening wordt gehouden.

Waar wij ons echter helemaal niet in kunnen vinden is dat er na datum nog planbaten zouden worden toegepast voor ons bedrijf.”

De GECORO adviseert om het zonevreemde bedrijf mee in het RUP te houden omdat het ruimtelijk samenhangt met de landbouwcluster. Het RUP beoogt geen bijkomende bouw mogelijkheden te creëren en behoudt de bouw mogelijkheden uit het huidige BPA.

De VCRO geeft aan dat er geen planbatenheffing verschuldigd is als de bestemmingswijziging geen aanvullende vergunningsmogelijkheden met zich mee brengt. Daarom komt het bedrijf in aanmerking voor een vrijstelling van de planbaten:

Zie hiervoor: <https://www.vlaanderen.be/vrijstelling-van-de-planbatenheffing-als-er-geen-bijkomende-vergunningsmogelijkheden-zijn>.

De huidige grondbestemming van het perceel wordt cfr. het huidige gewestplan geïnterpreteerd als agrarische gebied.

De GECORO formuleert op basis van de adviezen, bezwaren en opmerkingen volgend gunstig advies met voorwaarden met algemene stemmen:

1. Ruimtelijk gaat de voorkeur voor de inplanting van de onthaalparking uit naar de locatie ten zuiden van de Belgische Dreef omdat deze minder de vista en beleving rond de monumentale Vollemanschuur beïnvloedt.  
Er wordt voorgesteld om de overdruk voor de onthaalparking enkel te behouden op huiskavel Belgische Dreef nr. 3 (en niet bijkomend ook op huiskavel Belgische Dreef nr. 4). Ook wordt voorgesteld om overdrukzone voor parking op het onbebouwd landbouwperceel ten zuiden van Belgische Dreef 3 te verwijderen.
2. In §2 van art. 7 wordt het “ontsluiten voor gemotoriseerd vervoer van een landschappelijk ingerichte parking” behouden om de mogelijkheid te behouden voor het aanleggen van een in-/uitrit (dreef van 3m breed) voor de onthaalparking.
3. De GECORO verduidelijkt voorschrift (art 7 §4) als volgt:  
De verharde oppervlakte van het parkeervlak wordt beperkt tot 1600 m<sup>2</sup> (excl. toeritten). Dit stemt overeen met een parkeercapaciteit van ca. 50 wagens. De overtollige wagens (> 50) dienen te worden opgevangen op een overloopparking, buiten de maximale verharde oppervlakte. De maximale totale parkeercapaciteit van de parking is beperkt tot 90 wagens en 3 bussen.

De GECORO adviseert om de parking als volgt te motiveren in de toelichtingsnota. Het grenspark Groot-Saefinghe verwacht op termijn jaarlijks een 25.000-tal bezoekers. Er wordt verwacht dat het

grootste deel van deze bezoekers hun bezoek zullen starten vanuit Prosperpolder. Voldoende bezoekers zijn nodig om een financiële return te bieden aan de bewoners en om een rendabele uitbating van de Prosperpolder mogelijk te maken. De kwaliteiten van Prosperpolder zijn op dit moment nog sterk seizoensgebonden. Er zal moeten gezocht worden naar een uitbatingsmodel om hiermee om te gaan. Ook kan de herbestemming van de Prosperpolder resulteren in een hoger bezoekersaantal tijdens de wintermaanden. Gezien de afgelegen locatie van Prosperpolder wordt verwacht dat de meeste bezoekers met de auto zullen afzakken. De onthaalpoort wordt dan ook voorzien van een parkeerterrein om dit op te vangen). Om te verhinderen dat de bezoekers parkeerhinder veroorzaken is in het plangebied een bezoekersparking voorzien met een permanente capaciteit voor een 90-tal wagens en een 3-tal autobussen voldoende.

De capaciteit en max. verharde oppervlakte zijn gebaseerd op de huidige parking bij het bezoekerscentrum van Emmadorp (verharde oppervlakte 1600 m<sup>2</sup> en capaciteit ca. 50 wagens/3 autobussen). Voor de bezoekersparking van Prosperpolder wordt – gelet op dezelfde landschappelijke gevoeligheid – dezelfde verharde oppervlakte gehanteerd. Omdat de capaciteit in Emmadorp op piekmomenten onvoldoende blijkt moet er in Prosperpolder wel rekening worden gehouden met een dubbele capaciteit tot max. 90 wagens. De overtollige wagens (> 50 wagens) dienen echter wel op een overloopparking te worden opgevangen, buiten de verharde oppervlakte. Aangezien deze piekmomenten zich voornamelijk tijdens de zomermaanden voordoen.

4. Inzake de waterzuivering in het RUP nog geen locatie te voorzien en de aanduiding ervan uit de legende te schrappen. Op dit moment is nog onvoldoende zekerheid over de eventuele realisatie van deze zuivering, noch van de meest geschikte locatie binnen Prosperpolder om deze te realiseren.
5. Om in de stedenbouwkundige voorschriften artikel 7 aan te vullen met: (water-) speelelementen.
6. Om in de toelichtingsnota geen verwijzingen naar eigendomsstructuur, intenties of lopende onderhandelingen tussen de overheid en grondeigenaars op te nemen omdat de situatie continue aan verandering onderhevig is. Hoofdstuk 5.3.2 moet in die zin worden aangepast.
7. De GECORO stelt voor om het voorschrift Artikel 6 – Prosperpolder het inrichten van een kleinschalige (hoeve-)camping in de niet-bebouwde zones ook te vermelden onder §7 Niet-bebouwde ruimte als volgt aan te vullen:  
§7. Niet-bebouwde ruimte:  
De niet bebouwde zones kunnen worden ingericht als huisweide, moestuin, boomgaard, speel- en ontmoetingsruimte, toegang, circulatie, kleinschalige (hoeve-) camping, parkeren of terrassen.
8. Om verwarring te voorkomen tussen een maximaal aantal vakantiewoningen enerzijds en maximaal aantal bedden anderzijds stelt de GECORO voor om de beperking qua aantal vakantiewoningen te schrappen en de maximale hoeveelheid bedden te beperken tot 50. De GECORO stelt daarom voor om §3 van art. 4 als volgt aan te passen:  
“In deze zone zijn naast de decretale functiewijzigingsmogelijkheden in het agrarisch gebied, ook toeristische logies toegelaten tot maximaal 50 bedden ~~10 verblijfsenheden met maximaal 32 bedden per landbouwzetel.~~”
9. De GECORO adviseert om kansen te bieden voor een verderzetting van een deel van de landbouwactiviteiten op het bedrijf parallel om een reconversie van een ander deel van het bedrijf naar

hoevetoerisme. De 75% onthardingsregel wordt beperkt tot het deel van het bedrijf dat de reconversie ondergaat. Dit dient door de aanvrager duidelijk te worden gestaafd en berekend in de inrichtingsnota. §4 van art. 4 wordt als volgt aangepast:

“Footprint bebouwing en verharding bij functiewijziging naar toeristische logies

Maximaal 75% van de bebouwde en verharde oppervlakte van de bedrijfsoppervlakte die wordt omgevormd i.f.v. hoevetoerisme, kan behouden blijven wanneer meer dan 8 toeristische verblijfseenheden worden gecreëerd op de landbouwzetel. Hierbij wordt alleen rekening gehouden met de vergunde of vergund geachte bebouwde/verharde oppervlakte die ouder is dan 15 jaar op het moment van de goedkeuring van het RUP. De aanvrager dient dit grondig te motiveren in de inrichtingsstudie.“

10. De bestemming landbouw rond de Prospersite aan te houden voor de zone waarop de overdruk van boomgaard wordt voorzien. De hoogstammige boomgaard kan bvb. gecombineerd worden met een gebruik als weiland door de aanpalende (rund-) veehouderijen..
11. Het onderscheid tussen kamperen en bivakkeren duidelijk te maken.
12. Voor de gelagzaal een gewijzigde inplanting toe te laten buiten de footprint van de huidige gebouwen/verhardingen op voorwaarde dat deze met de nok dwars op de straat wordt geplaatst en niet evenwijdig met de straat.  
De GECORO stelt voor om het RUP aan te passen op dat punt.
13. Voor het restperceel ter hoogte van de Nederlandse grens de vooropgestelde bestemming ‘zone landbouw’ aan te houden. Dit sluit niet alleen aan bij de oorspronkelijke bestemming van dit gebied maar biedt ook uitbreidingsmogelijkheden voor het aanpalende landbouwbedrijf of kan ingeschakeld worden voor de landbouwactiviteiten van de aanwezige landbouwers in de buurt.
14. Voor de reconversie naar hoevetoerisme: mobilhomes/caravans te integreren in de te ontwikkelen site voor hoevetoerisme, tussen de gebouwen.

De GEOCRO formuleert volgend gunstig advies met voorwaarden met:

4 neen stemmen

8 ja stemmen

1 onthouding

15. om mobilhomes/caravans (incl. de noodzakelijke verharding) toe te laten op het onbebouwd perceel aan de overzijde van het Deelgat.

De GECORO stelt voor om het RUP aan te passen op dat punt.

De secretaris



Ellen Van Stappen

De voorzitter



Jan Noppe

## PUBLICATIONS LEGALES ET AVIS DIVERS WETTELIJKE BEKENDMAKINGEN EN VERSCHILLENDE BERICHTEN

### Ruimtelijke Ordening

#### Stad Aalst

Het college van burgemeester en schepenen brengt ter kennis van het publiek dat op de zitting van de gemeenteraad van 27 juni 2023, het rooilijnplan voor de Overhammedreef te Aalst definitief werd goedgekeurd.

De stad werd niet op de hoogte gebracht van een georganiseerd administratief beroep.

Het besluit tot het definitief vaststellen van het rooilijnplan voor de Overhammedreef te Aalst heeft uitwerking 14 dagen na bekendmaking in het *Belgisch Staatsblad*.

(2541)

#### Gemeente Beveren

Bij besluit van 28 februari 2023, heeft de gemeenteraad van de gemeente Beveren het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **Prosperpolder te Beveren**, dat bestaat uit een procesnota, een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register m.b.t. de plannen en planschade (plancompensaties) 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](http://www.beveren.be)).

(2542)

#### Gemeente Maldegem

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem deelt mee, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 mei 2019, betreffende de gemeentewegen, dat de gemeenteraad in zitting van 22 juni 2023, het rooilijnplan parking Brezendedreef definitief heeft vastgesteld.

(2543)

#### Gemeente Maldegem

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem deelt mee, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 mei 2019, betreffende de gemeentewegen, dat de gemeenteraad in zitting van 22 juni 2023, de aanpassingen aan de rooilijn van de Elisabethstraat definitief heeft vastgesteld.

(2544)

#### Gemeente Maldegem

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Maldegem deelt mee, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 mei 2019, betreffende de gemeentewegen, dat de gemeenteraad in zitting van 22 juni 2023, het rooilijnplan Kleitkalseide 109 definitief heeft vastgesteld.

(2545)

#### Gemeente Kraainem

De gemeenteraad van Kraainem heeft het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Bouwlagen Kraainem voorlopig vastgesteld in de zitting van 27 juni 2023.

Het college van burgemeester en schepenen organiseert het openbaar onderzoek in uitvoering van de bepalingen hieromtrent vervat in de Codex RO.

Het openbaar onderzoek vindt plaats van 8 augustus 2023 tot en met 6 oktober 2023.

De documenten zijn raadpleegbaar op de website van de gemeente, de applicatie DSI en liggen ter inzage voor het publiek bij de dienst omgeving.

Bezwaarschriften moeten tijdens deze periode via beveiligde zending bezorgd worden ter attentie van de voorzitter van de GECORO Arthur Dezangrélaan 17, te 1950 Kraainem.

Ze kunnen eveneens per mail worden verstuurd via volgend mailadres, [info@kraainem.be](mailto:info@kraainem.be), t.a.v. de voorzitter van de GECORO.

(2546)

#### Gemeente Wichelen

Aankondiging publieke raadpleging over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan « Zonevremde bedrijven ».

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen keurde op 7 juli 2023, de start- en procesnota goed van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan « Zonevremde bedrijven ».

Het gemeentebestuur wil hierover graag de bevolking informeren en raadplegen.

Deze openbare raadpleging loopt van 10 augustus 2023 tot en met 9 oktober 2023.

De start- en procesnota zijn raadpleegbaar op

<https://www.wichelen.be/rup-zonevremdebedrijven> en liggen gedurende deze periode ook ter inzage in het Sociaal Huis, dienst Omgeving, na afspraak op 052-43 24 27 of per mail naar [omgeving@wichelen.be](mailto:omgeving@wichelen.be)

Reacties en suggesties over de startnota kunnen gemaakt worden gedurende de openbare raadpleging vanaf 10 augustus 2023 tot en met 9 oktober 2023, op volgende manieren :

- per aangetekende brief gericht aan het college van burgemeester en schepenen, p/a Oud Dorp 2, 9260 Wichelen;

- bij afgifte tegen ontvangstbewijs aan de dienst Omgeving, in het Sociaal Huis;

- per mail aan [omgeving@wichelen.be](mailto:omgeving@wichelen.be)