

Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan Wijziging BPA Kleine Kromstraat

Scopingnota

Opdrachtgever:



BEVEREN
VERBINDT

Gemeentebestuur Beveren

Stationsstraat 2
9120 Beveren

Ontwerper:



Gasmeterstraat 81A
9100 Sint-Niklaas
Telefoon: 03/780.54.04
Fax: 03/777.01.88
e-mail: stedenbouw@irtas.be

Gaspar Bosteels
Ruimtelijk Planner


Alain Koppen
Zaakvoerder

Document:

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van **14 september 2018** tot en met **13 november 2018**.

Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van **1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018**.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **14 november 2023**.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Jo Van Duyse

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 **1 december 2023** tot en met **30 januari 2024**.

de algemeen directeur,

de burgemeester,

Jo Van Duyse

Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **xx x xxxxx**.

de algemeen directeur,

de voorzitter,

Jo Van Duyse

Veerle Vincke

0. INHOUD

0.	Inhoud	1
1.	Inleiding	2
1.1.	Aanleiding	2
1.2.	Situering van het plangebied	2
1.3.	Afbakening en reikwijdte RUP	2
1.4.	Detaileringsgraad	3
2.	Planningscontext	3
2.1.	Basisgegevens	3
2.2.	Specifieke ruimtelijke plannen	4
2.2.1.	Gewestplan	4
2.2.2.	BPA Kleine Kromstraat	4
2.2.3.	Verkavelingen in plangebied	5
2.3.	Ruimtelijke beleidsplannen	6
2.3.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	6
2.3.2.	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	6
2.3.3.	Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos	7
2.3.4.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	7
2.3.5.	Afbakeningstudie kleinstedelijk gebied	7
2.3.6.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren	8
2.4.	Sectorale beleidsplannen	11
2.4.1.	Gemeentelijk mobiliteitsplan	11
3.	Feitelijk ruimtelijke toestand	12
3.1.	<u>Lijninfrastructuur</u>	12
3.2.	<u>Bebouwing</u>	14
3.3.	<u>Groenelementen</u>	17
4.	Doelstelling RUP	19
5.	Alternatieven	21
6.	Aanzet RUP	22
6.1.	Visie	22
6.2.	Ontwikkelingsopties	22
6.2.1.	Optimaliseren bestaand woonweefsel	22
6.2.2.	Wegeninfrastructuur afwerken	24
6.2.3.	Woongebied afwerken	25
6.3.	In te zetten instrumenten	25
7.	RVR-toets	26
8.	Screening milieueffecten	26
8.1.	Toetsing plan-MER plicht	26
8.2.	Scoping van milieueffecten	27
8.3.	Beschrijving en inschatting van mogelijke milieueffecten	28
8.3.1.	Ruimtelijke aspecten	28
8.3.2.	Biodiversiteitseffecten	29
8.3.3.	Bodem en Water	30
8.3.4.	Licht, lucht en geluid	31
8.3.5.	Landschap, erfgoed en archeologie	32
8.3.6.	Mobiliteitseffecten	33
8.3.7.	Samenhang tussen disciplines	33
8.4.	Omschrijving eventuele grensoverschrijdende effecten	34
8.5.	Besluit plan-mer-plicht	34
9.	Bespreking resultaten participatie, adviesronde en extra adviezen	35
9.1.	Bespreking advies Provincie Oost-Vlaanderen dd. 08/11/2018:	35
9.2.	Bespreking advies Departement Omgeving dd. 03/10/2018:	35
9.3.	Bespreking advies GECORO dd. 17/09/2018:	36
9.4.	Bespreking wijkraad Drie Lindenkens	36
10.	Bijlagen	37
10.1.	Kaarten	37
10.2.	Adviezen	37

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Om de woonwijk 'Drie Lindekens' te kunnen ontwikkelen werd in 1978 het BPA Kleine Kromstraat opgemaakt. Het plangebied werd afgebakend op het bestaande openbaar domein zodat, naast het binnengebied, ook de aanpalende bestaande bebouwing aan de Kleine Kromstraat, de Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan in het BPA werd opgenomen. Dit BPA werd in verschillende bestemmingszones onderverdeeld met per zone gedetailleerde voorschriften. Intussen zijn de ruimtelijke inzichten aangaande bouwvrije stroken, bouwdiepten, verschijningsvorm, ... zodanig geëvolueerd dat vergunningsaanvragen niet meer kunnen beoordeeld worden volgens de hedendaagse normen. Ook de toenmalig gecreëerde zones voor lichte ambacht-bedrijvigheid kunnen heden geen gepaste invulling krijgen.

Tot slot is de visie op de ruimtelijke ordening geëvolueerd en wil men de beschikbare ruimte in de stedelijke gebieden zoals Beveren optimaal benutten. Ook in dit BPA dient bijgevolg een analyse te gebeuren waar er mogelijkheden kunnen gecreëerd worden om de woonomgeving verder te verdichten. Zo is er bijvoorbeeld een opportuniteit ter hoogte van een grote diepe tuin van een vervallen woning aan de Klapperstraat.

Alzo is er een voldoende nood om een wijziging van het BPA Kleine Kromstraat op te starten. Studiegroep Irtas werd daarom door het gemeentebestuur aangesteld om het RUP op te maken. De wijziging van het BPA wordt opgemaakt conform de nieuwe procedure zoals opgenomen in het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. Vooreerst werd een startnota opgemaakt, gecombineerd met een procesnota. In huidige scopingnota werden de resultaten van de participatie en adviesronde verwerkt (hoofdstuk 9). In hoofdstukken 1 t.e.m. 8 werden de wijzigingen ten opzichte van de startnota blauw gemarkeerd.

1.2. Situering van het plangebied

Kaart 1: situering van het plangebied op topografische kaart en stratenplan.

Het plangebied behoort tot de kern van de gemeente Beveren, in de provincie Oost-Vlaanderen. Het is ten noordwesten van het centrum van Beveren gelegen.

Het plangebied wordt feitelijk afgebakend door de Kleine Kromstraat, Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan. Aan oostelijke zijde sluit het plangebied aan bij de woonkern van Beveren. Achter de bebouwing aan zuidelijke zijde van de Lindenlaan is het gemeentelijk sportcomplex 'De Meerminendam' gelegen met o.a. het voetbalstadion 'de Freethiel'. Aan westelijke zijde strekt het open landbouwgebied zich uit tot achter de bebouwing van de Kleine Kromstraat. Tot slot bevindt zich noordelijk, achter de lintbebouwing aan de Glazenleeuwstraat, de gemeentelijke begraafplaats.

1.3. Afbakening en reikwijdte RUP

Kaart 2: Afbakening van het plangebied op kadastraal plan.

Kaart 3: Afbakening van het plangebied op orthofoto (toestand 2016).

De plancontour omvat de woonwijk Drie Lindekens met de aanpalende woonpercelen, afgebakend door de Kleine Kromstraat, Lindenlaan, Klapperstraat en Glazenleeuwstraat. Zodoende bedraagt de plancontour ±12ha. Het RUP beperkt zich tot het beleidsdomein ruimtelijke ordening.

1.4. Detaileringsgraad

In tegenstelling tot het zeer gedetailleerde bestemmingsplan van het BPA, als verfijning van het gewestplan, zal het grafisch plan van het RUP ruimere woonzones afbakenen en zullen de voorschriften bepalen hoe deze 'woonzones' ingericht en beheerd moeten worden. Wonen blijft de hoofdbestemming binnen het gebied. Evenwel kunnen verschillende 'woonvormen' gedifferentieerd worden, via de stedenbouwkundige voorschriften. Het bestaande openbaar domein blijft als dusdanig bestemd.

2. PLANNINGSCONTEXT

2.1. Basisgegevens

Locatie	Gegevens
Adres	Kleine Kromstraat, Glazenleeuwstraat, Klapperstraat, Lindenlaan en Drie Lindekens, 9120 Beveren
Kadastrale gegevens	Behalve het groenpark (met kadastrale nummer 413S) betreffen de percelen in het plangebied private kadastrale percelen. Op kaart 2 zijn de kadastrale percelen met hun perceelnummer weergegeven.

Juridische context	Gegevens
Gewestplan	<i>Kaart 4: situering van het plangebied op het gewestplan</i> Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 14/09/1977 en wijzigingen) Woongebied
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
Gemeentelijk RUP/BPA	<i>Kaart 5: BPA Kleine Kromstraat</i> (goedgekeurd bij KB 25/03/1980) In het BPA werden volgende bestemmingen voorzien: Openbaar domein, strook voor gesloten woningbouw, strook voor halfopen woningbouw, strook voor open woningbouw, strook voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen, strook voor ambacht - bedrijvigheid, strook voor achteruitbouw, strook voor koer en hoving, groenstrook (buurtpark). Een deel van het BPA aan de Kleine Kromstraat tussen de twee aansluitingen van de Drie Lindekens werd bij goedkeuring uit het bestemmingsplan gesloten. Aanpalend aan het plangebied: Ten zuiden: RUP Freethielzone KSK Beveren (Deputatie 26 maart 2009): twee toegangen komen uit in de Lindenlaan Ten noorden: BPA 8/2: Begraafplaats (wijk Schoofland)" (MB 25-07-1997) Toegang + aanpalende percelen zijn opgenomen Een RUP wijziging is in opmaak
Verkavelingsvergunningen	Ja, zie lijst onder hoofdstuk 2.2.3.
Beschermde monumenten, dorpsgezichten, landschappen	Geen
Vogel- of Habitatrichtlijngeb.	Geen

VEN, Natuur-, Bosreservaten	Geen
Gebied met recht van voorkoop	Vlaams voorkooprecht Ruilverkaveling, Grote Infrastructuurwerken Begunstigde: VLM (wet van 12/07/1976)
Beschermingszones water	Geen
Waterlopen, Gewestwegen Spoorwegen	Geen (Het opwaartse deel van de waterloop O8013 van 3 ^e categorie, Donkvijver genaamd, werd door de deputatie in zitting van 30 november 2017 als geklasseerde waterloop afgeschaft).
Rooilijnen	Glazenleeuwstraat rooilijn bij KB 27/11/1980 Klapperstraat aflijningsplan GR 30/08/1963 Lindenlaan rooilijn GR 30/09/1961
Erfdienstbaarheden	Niet bekend

andere	Gegevens
Bouwkundig erfgoed	Geen
Landschapsatlas	Geen
Biologische Waarderingskaart	Binnen het plangebied bevinden zich geen percelen die opgenomen zijn op de biologische waarderingskaart.
ROG:	Binnen het plangebied hebben zich recent geen overstromingen voor gedaan. In 1998 is aanpalend aan het plangebied een klein deel van de Leon Labytstraat overstroomd.

2.2. Specifieke ruimtelijke plannen

2.2.1. Gewestplan

Kaart 4: situering van het plangebied op gewestplan

Beveren is opgenomen in het gewestplan 'Sint-Niklaas - Lokeren' (KB van 07/11/1978). Het plangebied is gelegen in woongebied. Omdat evenwel voor het plangebied een bijzonder plan van aanleg (BPA) is goedgekeurd, geldt dit BPA als basis voor het vergunningenbeleid.

2.2.2. BPA Kleine Kromstraat

Kaart 5: BPA

Het BPA Kleine Kromstraat, goedgekeurd bij MB van 25/03/1980, werd opgemaakt om het toen nog niet ontwikkelde binnengebied tussen de Kleine Kromstraat, Lindenlaan, Klapperstraat en Glazenleeuwstraat te kunnen ordenen. Bij de goedkeuring werd een strook langs de Kleine Kromstraat, gelegen tussen de twee aansluitingen van de Drie Lindekens, uitgesloten. Het BPA werd sinds zijn ontstaan in 1980 niet meer aangepast. Het BPA omvat in zijn huidige vorm een bestemmingsplan bestaande uit 8 zones, telkens aangevuld met stedenbouwkundige voorschriften:

- Strook voor gesloten woningbouw
- Strook voor halfopen woningbouw
- Strook voor open woningbouw
- Strook voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen
- Strook voor lichte ambachtbedrijvigheid
- Strook voor achteruitbouw
- Strook voor koer en hoving
- Groenstrook voor buurtpark

2.2.3. Verkavelingen in plangebied

Zie aanduiding contour op plan bestaande en juridische toestand

Nr. op plan	Dossiernr.	Datum	inhoud
A	V0078-01	31/10/1983	Verkaveling voor 3 loten
A1	V0078-02	04/12/1989	Wijziging inplanting woning op lot 2 (afwijking BPA)
B	V0635-01	25/08/1963	Verkaveling voor 7 loten
B1	V0635-02	Weigering dd. 23/04/1974	Wijziging voor extra lot open bebouwing
C	V0636-01	18/10/1968	Verkaveling voor 8 loten
C1	V0636-02	Weigering dd. 08/05/2006	Wijziging lot 3 voor carport in de voortuinstrook
D	V0682-01	05/04/1961	Verkaveling voor 4 loten voor woningbouw en 1 lot voor garages????
E	V0686-01	Weigering dd. 15/05/1965	Aanvraag voor 4 loten
E1	V0686-02	21/06/1966	Verkavelingsvergunning voor 4 loten
F	V0712-01	28/10/1968	Verkaveling voor 11 loten
F1	V0712-02	04/04/1972	Wijziging voor samenvoegen loten 1 en 2
F2	V0712-03	15/07/1975	Wijziging uitbreiden garage lot 1+2
F3	V0712-04	25/04/1983	Wijzigen loten 6 tot 11 naar lot 6 tot 9 voor vrijstaande woningen met gekoppelde garages
F4	V0712-05	10/03/1986	Wijzigen inplanting woningen loten 8 en 9
F5	V0712-06	26/01/1987	Wijzigen voor samenvoegen loten 8 en 9
F6	V0712-07	12/10/1992	Oprichten garage op het samengevoegde lot 8 +9
F7	V0712-08	21/01/2013	Hervormen garage naar praktijkruimte huisarts + bijbouwen wachtzaal
G	V0714-01	10/03/1986	Verkaveling voor 2 loten
G1	V0714-02	26/01/1987	Wijziging voor samenvoegen loten 1 en 2
G2	V0714-03	21/05/1990	Wijziging voor bijkomend duivenhok
H	V0715-01	29/09/1980	Verkaveling voor 25 loten
I	V0716-01	26/01/1981	Verkaveling voor 50 loten
I1	V0716-02	17/09/1985	Wijziging inplanting garage op lot 6
I2	V0716-03	09/10/1989	Wijzigen loten 37 tot 41 (6xHO) naar loten 37 tot 39 (3xO)
I3	V0716-04	02/05/2009	Wijzigen dakvorm loten 35 en 36
I4	V0716-05	Weigering dd 14/07/2011	Wijziging voor plaatsen antenneconstructie voor radiocommunicatie op lot 28
I5	V0716-06	07/05/2012	Wijziging voor plaatsen uitschuifbare pyloon op lot 28
J	V0717-01	11/08/1987	Verkaveling voor 13 loten
J1	V0717-02	03/10/1988	Wijziging voor samenvoegen loten 1 en 2
K	V0718-01	29/02/1988	Verkaveling voor 2 loten + wijziging 2 loten
K1	V0718-02	25/02/2002	Wijzigen dakvorm garage loten 14 en 15
L	V0719-01	30/03/1993	Verkaveling voor 39 loten
L1	V0719-02	01/08/1994	Wijzigingen aangaande inplanting en bijgebouwen op de loten 1, 2, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 29, 30
L2	V0719-03	26/09/1994	Wijzigen kroonlijsthoogte en dakvorm loten 25 en 26
L3	V0719-04	19/12/1994	Wijzigen kroonlijsthoogte en dakvorm loten 17, 18, 21, 22, 33 en 34
L4	V0719-05	15/12/2003	Wijzigen inplanting loten 12, 13 en 14
M	V1023-01	23/07/2001	Verkaveling voor 2 loten
N	V1164-01	08/09/1980	Verkaveling voor 1 lot (later overschreven door verkaveling L)
O	V1178-01	24/08/1959	Verkaveling voor 8 loten
O1	V1178-01	07/09/1960	Wijziging aangaande inplanting en extra lot voor gesloten bebouwing

2.3. Ruimtelijke beleidsplannen

2.3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt de leidraad voor het huidig ruimtelijk denken in Vlaanderen en is een toetsingskader voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op 23/09/1997 werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de 1^e gedeeltelijke herziening van het RSV definitief vastgesteld. Op 17/12/2010 werd de 2^e herziening, definitief vastgesteld.

Men onderscheidt vier grote ruimtelijke eenheden die de ruimtelijke structuur van Vlaanderen bepalen en waarvoor een specifiek ruimtelijk beleid wordt vooropgesteld: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

De gemeente Beveren wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als volgt aangeduid:

- Delen van de gemeente Beveren worden geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau, gelegen binnen de Vlaamse Ruit. De ruimte daarbuiten is buitengebied. De provincie staat in voor de afbakening.
- Gezien de selectie als kleinstedelijk gebied is het tevens een economisch knooppunt.
- De Waaslandhaven is een economische poort van Vlaanderen.
- De E17, N49/E34 en R2 worden geselecteerd als hoofdwegen. De N419 wordt als primaire weg II aangeduid.

Stedelijke gebieden zijn gebieden waar het wenselijk is om ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren met respect voor de draagkracht van het gebied. Het beleid is er gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving. Dit 'aanbodbeleid' is noodzakelijk om een uitzwerping naar het buitengebied te vermijden en zo een verdere versnippering van de open ruimte in het buitengebied te vermijden. Een concentratie in de stedelijke gebieden biedt daarenboven een groot draagvlak voor handelsactiviteiten, diensten, voorzieningen, openbaar vervoer, ...

2.3.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het Witboek BRV¹ is een beleidsverklaring van de Vlaamse Regering die de strategische krachtlijnen schetst voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia. Het is een eerste stap in het 'omgevingsdenken'. Ruimte en milieu zijn op een geïntegreerde manier benaderd in dit witboek. Het dient nog door de Vlaamse Regering vertaald te worden in een definitief Beleidsplan Ruimte welk het kader van het toekomstig ruimtelijk beleid in Vlaanderen zal vormen. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) bouwt voort op het fundament van het RSV, maar legt de lat een stukje hoger.

De Vlaamse Regering kiest voor een vernieuwde aanpak om ruimte te organiseren. Bedoeling is om in 2040 geen open ruimte meer aan te snijden om nieuwe woningen, kantoren en voorzieningen te bouwen. In plaats daarvan gaan goed gelegen plekken in de steden en dorpen beter benut worden. Het nieuwe uitgangspunt wordt meer doen met minder ruimte. In plaats van open en onbebouwde ruimte aan te snijden om nieuwe woningen, werkplekken, voorzieningen en infrastructuur te ontwikkelen, worden ruimtes die al bebouwd zijn getransformeerd. Vooral in woonwijken, op bedrijventerreinen en in havengebied is er heel wat potentieel om ruimte opnieuw in te vullen.

Het ruimtelijk beleid streeft ernaar om bij elke vernieuwing de ruimte weer wat beter te gebruiken dan voorheen. Intensivering van onze ruimte gebeurt door te verdichten, te stapelen of ondergronds te bouwen. Voorbeelden zijn kangoeroewoningen, dak- of ondergrondse parkings en hoogbouw. Efficiënter ruimtegebruik betekent niet dat steden en dorpen helemaal volgebouwd worden. Het aandeel verharde ruimte wordt binnen de perken gehouden. Parken, tuinen, (speel)bossen en vijvers zijn immers belangrijk om te ontspannen en gezond te leven. Ook het klimaat profiteert daarvan. Groene ruimtes en waterlopen vangen bovendien overtollig regenwater op, brengen verkoeling en zuiveren de lucht.

¹ Dit betreft momenteel een voorontwerp van strategische visie. Het plan heeft bijgevolg nog geen juridische waarde.

2.3.3. Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is de Vlaamse overheid gestart met de uitwerking van een geïntegreerde en gebiedsgerichte ruimtelijke visie die de basis zal vormen voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Vlaanderen werd hiervoor opgedeeld in 13 regio's. Het planningsproces voor de regio Waasland werd in februari 2007 opgestart. De Vlaamse Regering keurde op 3 april 2009 het eindvoorstel met de gewenste ruimtelijke structuur en operationeel uitvoeringsprogramma goed.

Het plangebied interfereert niet met de afbakening door de Vlaamse overheid van de agrarische en natuurlijke structuur voor de regio Waasland.

2.3.4. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen is op 18 februari 2004 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen is in werking getreden op 24 maart 2004. Vervolgens is op 25 augustus 2009 een gedeeltelijke wijziging goedgekeurd waarbij een beleidskader inzake windturbines werd toegevoegd. Een tweede herziening met actualisatie van de cijfers en enkele verfijningen in de ruimtelijke visie werd door de minister goedgekeurd op 18 juli 2012.

Beveren en Melsele maken deel uit van het E17-netwerk, een stedelijk netwerk op provinciaal niveau. Dit is een stedelijke bandstructuur die er gekomen is door de bundel aanwezige lijninfrastructuren (spoorlijn, E17, N70). Het vangt de stedelijke dynamiek in het spanningsveld tussen Gent en Antwerpen op. De provincie wil de stedelijke dynamiek hier bundelen zodat het noordelijk openruimtegebied (Polders, St-Gillis-Waas, Stekene, ...) wel degelijk open kan blijven. Een gedeelte van Melsele wordt meegerekend tot het kleinstedelijk gebied van Beveren.

Naast het bieden van voldoende ruimte om de groei inzake wonen en bedrijvigheid op te vangen, is het ruimtelijk beleid in het E-17 netwerk ook gericht op het versterken van de woonomgevingskwaliteit in het netwerk. Tenslotte wil men de relatie tussen de openruimtegebieden behouden doorheen het E17-netwerk.

Binnen het E17-netwerk dient de groei van wonen en bedrijvigheid zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke gebieden, elk op hun niveau. Voor Beveren - Melsele is vooral een woonfunctie weggelegd. Verder zijn in de gemeente Beveren Kieldrecht en Vrasene geselecteerd als hoofddorp. Haasdonk, Verrebroek en Kallo zijn geselecteerd als woonkernen.

De taakstelling voor de provincie wordt in het PRS verder gedifferentieerd naar de gemeentes toe. Aan het kleinstedelijk gebied Beveren werd voor de periode 2007-2012: 545 – 767 bijkomende woonegelegenheden toebedeeld afhankelijk of er een zwakke of sterke gezinsverdunding van toepassing is. Op lange termijn (2007-2020) is er een doorkijk van 1586 tot 1834 bijkomende woonegelegenheden. Voor stedelijke gebieden gelden de cijfers als minimaal te realiseren.

Naast het kwantitatieve aspect moet ook aandacht besteed worden aan een kwalitatieve invulling van de optie voor de diverse demografische doelgroepen. Het aantal kleine gezinnen neemt immers toe. Tevens binnen deze groep van kleine gezinnen zal ook de groep van ouderen en "oudste ouderen" (80 +) de komende jaren relatief sterk toenemen. Voor deze sterk groeiende groep zal een specifiek en aangepast woningaanbod moeten voorzien worden.

2.3.5. Afbakeningstudie kleinstedelijk gebied

De afbakeningstudie van het kleinstedelijk gebied Beveren bevindt zich in een opstartfase met de opmaak van een startnota waarin ook het plan-MER luik in geïntegreerd is. Het plangebied is heden binnen de stedelijke afbakeningslijn gelegen.

2.3.6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren

Kaart 6: GRS Beveren – globale gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 7: GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur kern

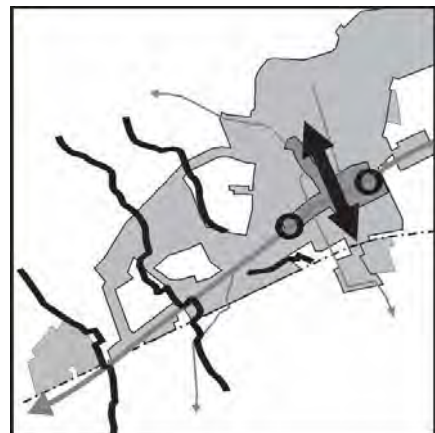
Het gemeentebestuur heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen te Beveren uitgewerkt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat op 28 september 2006 door de provincie Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd.

Het plangebied maakt deel uit van de **deelruimte ' Stedelijke hoofdruimte Beveren - Melsele'**. Het grootste deel van het bestaande woonweefsel van Beveren en Melsele zullen binnen de afbakening van het stedelijk gebied vallen. In de loop der tijd zijn beide kernen immers grotendeels met elkaar vergroeid. Toch wil de gemeente de eigenheid van de afzonderlijke kernen bewaren. Terwijl **Beveren** kan evolueren naar een kwalitatieve stedelijke omgeving, wil men Melsele behoeden voor een te sterke stedelijke ontwikkeling. Melsele is momenteel nog een landelijke woonkern.

Gewenste ontwikkeling stedelijke kern Beveren:

- **Ontwikkelingsassen**

Beveren wordt gestructureerd door verschillende elementen. De N70 vormt momenteel de belangrijkste structurerende as. Langs deze as is Beveren in oostwestrichting gegroeid. Hij is de drager van heel wat functies en is de ontsluitingsweg van het stedelijk gebied. Loodrecht hierop worden een aantal ontwikkelingsassen gedefinieerd. Deze assen structureren de gewenste ruimtelijke evolutie. Ten westen van het centrum zijn **3 parallelle beekvalleien** gelegen: de Gaverse Beek, de Beverse Beek en de Meerminnendambek. Deze waterlopen worden dragers van de gewenste natuurlijke structuur binnen het kleinstedelijke gebied. Via deze beekvalleien kunnen verschillende groenzones (sportpark, speelplein, buurtpark, kleine landschapselementen, open ruimte,...) aan elkaar geschakeld worden. Deze beekvalleien zijn de dragers voor het groene en landelijke karakter van Beveren.

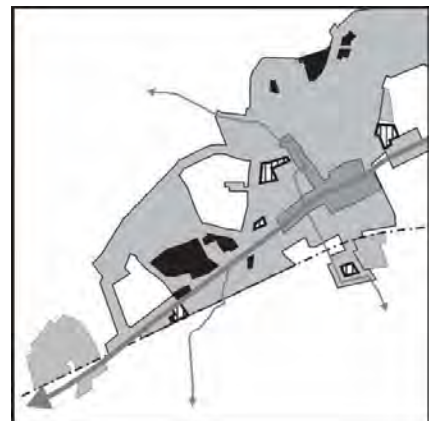


In het centrum wordt een stedelijke ontwikkelingsas gedefinieerd: de **centrumas**. Deze bestaat uit de 2 volgende noordzuidverbindingen: Vrasenestraat/Peperstraat/Stationsstraat/Station en Kasteeldreef/Gravendreef. Als schakelelement fungeert de Grote Markt. Deze centrumas vormt de drager van stedelijke functies zoals handelszaken, openbare diensten en station. Ook een verdere stedelijke verdichting gebeurt langs deze as zonder daarbij de woonkwaliteit uit het oog te verliezen. Ten oosten en ten westen van deze centrumas worden tenslotte nog 2 ontwikkelingspolen gedefinieerd:

- Oostelijk is er de site 'Ter Vesten' waarrond verschillende openbare functies zijn gegroepeerd (politie, brandweer, cultuurcentrum, bibliotheek). Deze **activiteitenpool** wordt verder uitgebouwd tot een multifunctionele evenementenplaats.
- Westelijk is er de site ter hoogte van Hof Ter Welle. Deze socio-medische cluster (St-Anna ziekenhuis, bejaardentehuis,...) functioneert pas optimaal wanneer ze wordt omgeven in rust en groen. De uitdaging is nu om hier midden in de stedelijke kern een **rustpool** in een groene omgeving vorm te geven.

- **Een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling**

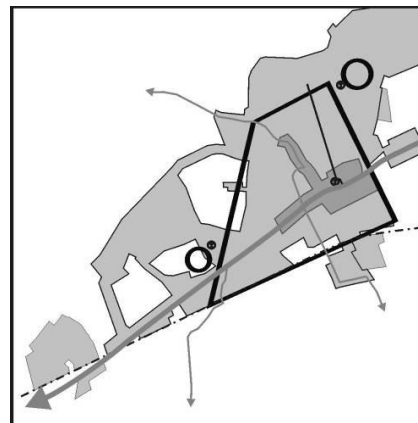
Daar Beveren geselecteerd is als stedelijk gebied, dient het wonen in de kern verder ontwikkeld te worden teneinde de woondruk in het buitengebied te kunnen opvangen. Er dienen derhalve bijkomende woningen gerealiseerd te worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de huidige kwaliteiten. Degelijk onderhouden en aangenaam ingericht openbaar domein, groen aangekleed, weinig verkrotting, voldoende voorzieningen, voldoende speelpleintjes en parkjes maken een aangenaam woonklimaat. Vooral in het centrum dient door inbreiding de woonkern verder versterkt te worden en wordt gestreefd naar stedelijke dichtheden.



De concentratiezone waar te Beveren naar hogere dichtheden gestreefd wordt, kan bestaan uit het gebied tussen: Van Craenenbroekstraat/Leon Labytstraat, Klapperstraat/Bijlstraat/ Haasdonkbaan, de spoorlijn en Zwarte Dreef/Kallobaan; mits de kwaliteit en de privacy van de bestaande bebouwing wordt gerespecteerd.

Vooraf in de noord-zuidgerichte centrumas en langs de N70 kunnen zeer hoge dichtheden gerealiseerd worden al dan niet gecombineerd met commerciële activiteiten op het gelijkvloers.

Uitzondering hierop is de Kasteeldreef ten noorden van de Brownestraat. Te vergaande verdichting en hogere bouwhoogten zouden de kwaliteiten van deze historische dreef te veel schaden.



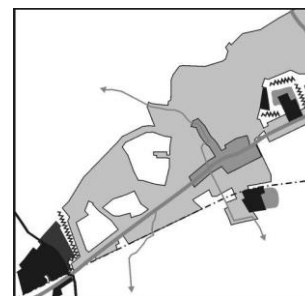
Meergezinswoningen als verdichting of kernversterking kunnen ook gerealiseerd worden nabij de 2 grote deelen van het kleinstedelijk gebied: wijk Gaverland en 'Grote Heide'. Dit kan wel enkel gebeuren binnen een beperkte radius nabij de kerk. Voor het overige worden deze net als Melsele eerder ontwikkeld als voorstedelijk gebieden.

Tenslotte dient aandacht besteed te worden aan een grotere diversiteit in woningen. Meer en meer zijn er bejaarden, éénundergezinnen en alleenstaanden die andere eisen stellen dan bij de traditionele gezinswoningen. Maar ook dient er voor voldoende diversiteit naar prijsklasse, doelgroep en eigendomstatuut (huur-koop) voorzien te worden.

De volgende items hebben minder betrekking op de woonstructuur en worden slechts kort aangehaald:

- **Lokale bedrijvigheid aansluitend en in functie van de woonomgeving**

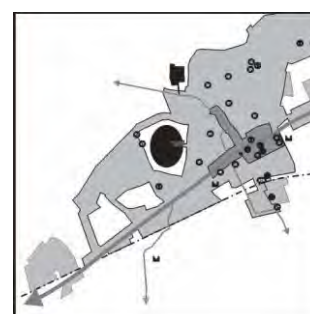
De bestaande KMO-zones (Doornpark, Gasdam en de Lusite) worden behouden en afgewerkt als lokale bedrijventerreinen. Bovenlokale bedrijfsactiviteiten zoals zware industrie en andere belastende bedrijvigheid horen thuis in de Waaslandhaven of Schaarbeek. In de lokale zones kan wel bedrijvigheid toegelaten worden ter ondersteuning van het kleinstedelijk gebied. Garages, carrosseriebedrijf, schrijnwerkers, ... zijn KMO's die minder belastend zijn voor de omgeving en beter aansluitend bij het woongebied worden voorzien.



- **Beveren goed voorzien**

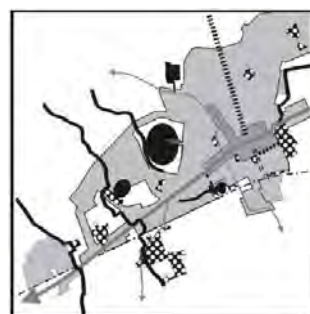
Het huidige voorzieningenniveau moet versterkt en zelfs verder uitgebouwd worden. Beveren kan niet echt in concurrentie treden met grotere steden als Antwerpen en Sint-Niklaas maar moet vooral de eigen bewoners als vast cliënteel voor het handelsapparaat kunnen aantrekken. Ook bewoners van de deelgemeenten ten noorden van de expresweg moeten aangetrokken worden naar de hoofdkern.

De voorzieningen blijven geclusterd binnen het centrum. Teneinde deze optimaal te kunnen laten functioneren, dient aandacht besteed te worden aan bereikbaarheid toegankelijkheid en een aangename publieke ruimte. Het nieuwe project 'De Warande' (BPA Centrum Noord) zal een versterking en impuls geven aan het handelscentrum van Beveren.



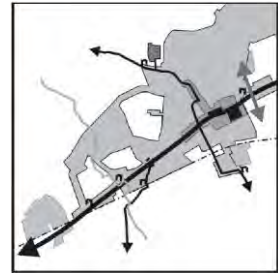
- **Infiltratie van groene ruimte**

Teneinde een kwalitatieve woonomgeving te creëren, laat men de groene ruimte infiltreren in de stedelijke hoofdruimte. Vooral via de beekvalleien kan de open ruimte binnendringen doorheen de kern. Zij vormen een aaneenschakeling van grotere en kleinere groene elementen zoals parkjes, speelpleinen, sportpark, bossen, kleine landschapselementen, dreven ...



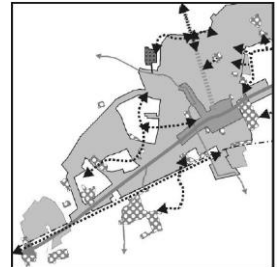
- **Een duidelijke structuur in de infrastructuur**

Conform het mobiliteitsplan wordt het lokale wegennet ingedeeld in verbindings-, verzamel- en bestemmingswegen. Bij heraanleg van wegen en bewegwijzering dient dit gevolgd te worden opdat er een duidelijke leesbare structuur in het wegennet wordt bekomen. Poorten kondigen het begin van de kern aan en verminderen de snelheid van het verkeer. Binnen het centrum dienen de wegen met prioriteit aangelegd te worden in functie van openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. Speciale aandacht wordt besteed aan schoolomgevingen waar zone 30 wordt ingevoerd.



- **Een veilig netwerk voor langzaam verkeer**

Bestaande voetwegen worden verder aangevuld tot een netwerk van veilige assen voor langzaam verkeer. Nieuwe voetwegen worden vooral aangelegd als verbinding tussen de verschillende binnengebieden en groene ruimtes. Zij vormen een veilig netwerk voor spelende kinderen die van de ene groene plek naar de andere kunnen spelen.



De **gewenste ruimtelijke structuur voor Beveren** steunt dus op de versterking van het centrum en het verbinden van de groene gebieden middels assen.

Enkele strategische projecten moeten de kern van Beveren versterken en nieuwe impulsen geven. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden. Volgend strategisch project is van toepassing voor het plangebied:

⇒ **Kernversterking**

Naast de inbreidingsprojecten worden ook de verdichtingsprojecten ter versterking van het bestaand weefsel volop gestimuleerd. Vooral in het gebied tussen: Van Craenenbroekstraat, Leon Labytstraat, Klapperstraat, Bijlstraat, Haasdonkbaan, spoorlijn, Zwarte Dreef en Kallobaan wordt dit gestimuleerd.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt tevens naar een aantal **deelstructuren** benaderd. Vooral de **gewenste nederzettingenstructuur** is voor dit RUP van belang.

Beveren wil zijn rol als kleinstedelijk gebied en regionaal centrum blijven behouden, zelfs versterken. Hiertoe wil de gemeente verder doorgroeien en een lichte inwijking op peil houden. Dit kan enkel door een gedifferentieerd aanbod van woningen aan te bieden, waarbij de aard, de inplanting en het uitzicht van kavels, huizen en straten zich inpast in de eigenheid van de verschillende deelgebieden.

- **Woonbeleid gericht op de uitbouw van het stedelijk gebied en de versterking van de woonkernen**

Door het stimuleren en realiseren van woonvernieuwingsprojecten kan het woningaanbod in het kleinstedelijk gebied en het centrum van de woonkernen opgetrokken worden en wordt het aantal leegstaande woningen en woningen met beperkt woningcomfort verder teruggeschroefd.

Tevens worden oudere woningen vervangen door meergezinswoningen. Zo'n verdichtingsmogelijkheden bevinden zich vooral in het kleinstedelijk gebied. Hiervoor worden versnipperde gebieden en achterkant-situaties omgezet in nieuwe aantrekkelijke woonprojecten. Verder is er een aantoonbare behoefte aan sociale woningen. Er wordt een streefcijfer van 20% aan sociale woonegelegenheden van het bijkomend nieuw woonaanbod voorop gesteld. Daarnaast moet er ook in overige projecten naar een groter aantal betaalbare bouwkavels en woonegelegenheden gestreefd worden.

- **Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften**

De klemtoon in het woonbeleid dient zowel te liggen op het aanbieden van betaalbare kavels als in het voorzien van woningen. Deze kunnen individueel particulier worden voorzien maar groepswoonbouwprojecten van private promotoren of van de overheid zijn zeker aangewezen.

Om op de algemene tendens van de gezinsverdunding in te spelen, moet een behoorlijk deel van de bijkomende woningen, kleine comfortabele woningen zijn. Ook het stimuleren van voldoende serviceflats kan tegemoet komen aan een behoefte van bejaarden om anders te gaan wonen.

- **Aandacht voor de kwaliteit van de ruimte**

Het is gewenst dat zoveel mogelijk woningbouwprojecten / renovatieprojecten een bijdrage leveren aan een goede ruimtelijke uitbouw van de gemeente. Projecten moeten zich op een logische manier inpassen in de bestaande structuur van elk deelgebied en elke kern.

Elk bouwproject dient van een behoorlijke architecturale kwaliteit te zijn die inspeelt op de omgeving. Elk bouwproject hoort rekening te houden met mooie zichten in het dorp en in het landschap, met de aanwezigheid van natuurlijke elementen als bomen, beken, waterrijke gebieden, e.d. Daarnaast wordt bij nieuwe bouwprojecten rekening gehouden met het abiotische milieu (grondwater, beekvalleien, reliëf, ...) en met het milieuaspect (bijvoorbeeld minimale verharding, openhouden tuinzone, infiltratie van regenwater).

Het betreft hier een reeds ontwikkeld woongebied betreft, zodoende werd dit niet verder in de **woningprogrammatische** besproken.

2.4. Sectorale beleidsplannen

2.4.1. Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het beleidsplan van het gemeentelijk mobiliteitsplan is conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie op 25 april 2003. Het mobiliteitsplan van Beveren werd intussen geactualiseerd (er werd gekozen voor spoor 2: verbreden en verdiepen mobiliteitsplan). Het beleidsplan werd in 2014 door de gemeenteraad goedgekeurd.

In het beleidsscenario Beveren anders mobiel wil men de verkeerveiligheid verhogen, de verkeersleefbaarheid verbeteren, de bereikbaarheid in stand houden en de groei van de automobilititeit beheersen (door onder meer de uitbouw van een comfortabel en fijnmazig fietsrouten netwerk en het stimuleren van bedrijfsvervoer).

Categorisering wegennet

Glazenleeuwstraat (tot Klapperstraat): lokale weg type I verbinding tussen Vrasene en Beveren.

Klapperstraat en Lindenlaan: lokale weg type II – ontsluitende structuur voor Beveren – Melsele
De overige straten in het plangebied zijn lokale wegen type III (erftoegangsweg). De hoofdfunctie is het 'verblijven' en het 'toegang geven tot de aanpalende percelen'.

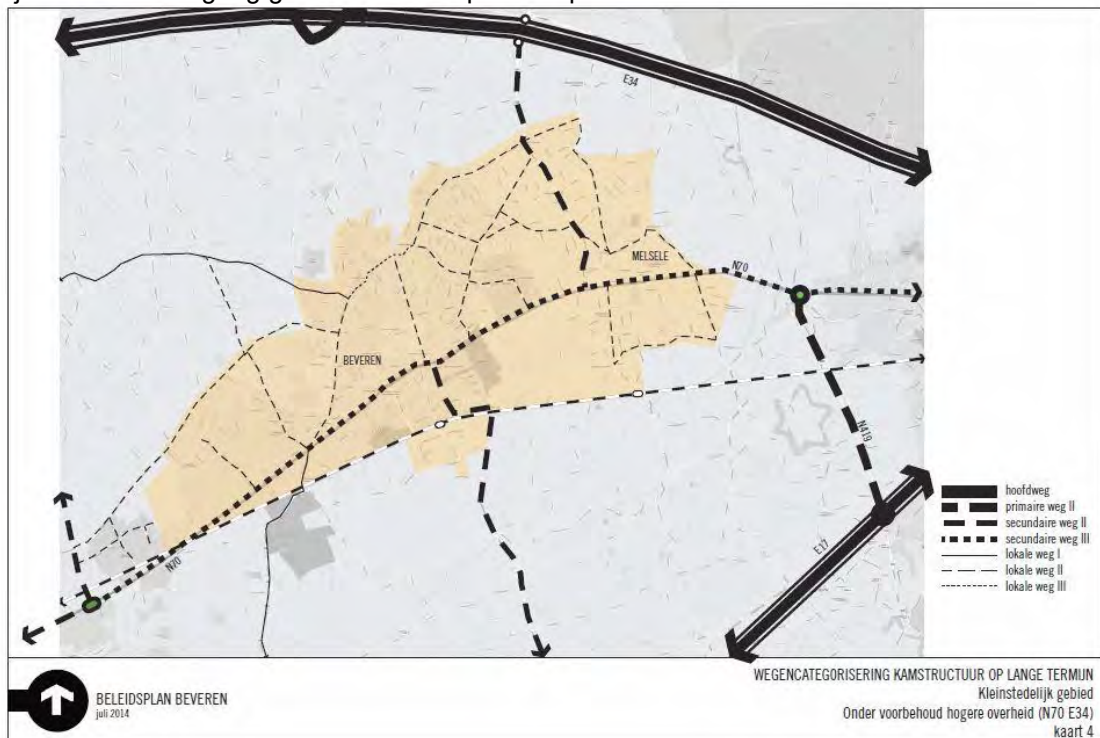


fig. 1: ▲ Mobiliteitsplan Beveren – beleidsplan – opgemaakt door studie bureau Vectris

Fietsverkeer

Het plangebied is omgeven door een uitgebreid fietsnetwerk. Langs de Glazenleeuwstraat loopt een bovenlokale functionele fietsroute. De Lindenlaan en Klapperstraat behoren tot het lokale fietsrouten netwerk.

3. FEITELIJK RUIMTELIJKE TOESTAND

Kaart 3: situering van het plangebied op orthofoto (2016).

3.1. Lijninfrastructuur

Het plangebied wordt afgebakend door de Glazenleeuwstraat, Klapperstraat, Lindenlaan en Kleine Kromstraat. De Glazenleeuwstraat is een lokale verbindingsweg tussen de kern Beveren en deelgemeente Vrasene. Het eerste 60m lange wegsegment tussen de Leon Labytstraat en Levergem is eerder beperkt in rooilijnbreedte. Op de rijbaan in asfalt werden rode fietsuggestiestroken aangebracht. Aan beide zijden van de rijbaan werd een parkeerstrook in zwarte betonstraatstenen aangelegd. De voetpaden werden afgewerkt met grijze betonstraatstenen. Het kruispunt met Levergem werd verhoogd aangelegd. Vervolgens verandert het wegprofiel naar een rijbaan in asfalt met aan beide zijden een verhoogd enkelrichting fietspad (in rode betonstraatstenen) en een voetpad. Na de aansluiting van de woonwijk Drie Lindekens werd bijkomend, aan zuidelijke van de rijbaan, een parkeerstrook aangelegd in zwarte betonstraatstenen, regelmatig onderbroken door een boomvak. Ook het kruispunt met de Kromstraat en de Kleine Kromstraat is voorzien van een uitgestrekt verkeersplateau. Deze straten sluiten ondergeschikt aan. In de Glazenleeuwstraat werd een bijkomende afslagstrook ingericht.



fig. 2: ▲ Glazenleeuwstraat, vanaf kruispunt met Levergem richting Klapperstraat

fig. 3: ▲► Glazenleeuwstraat, aan inrit begraafplaats (richting Klapperstraat)

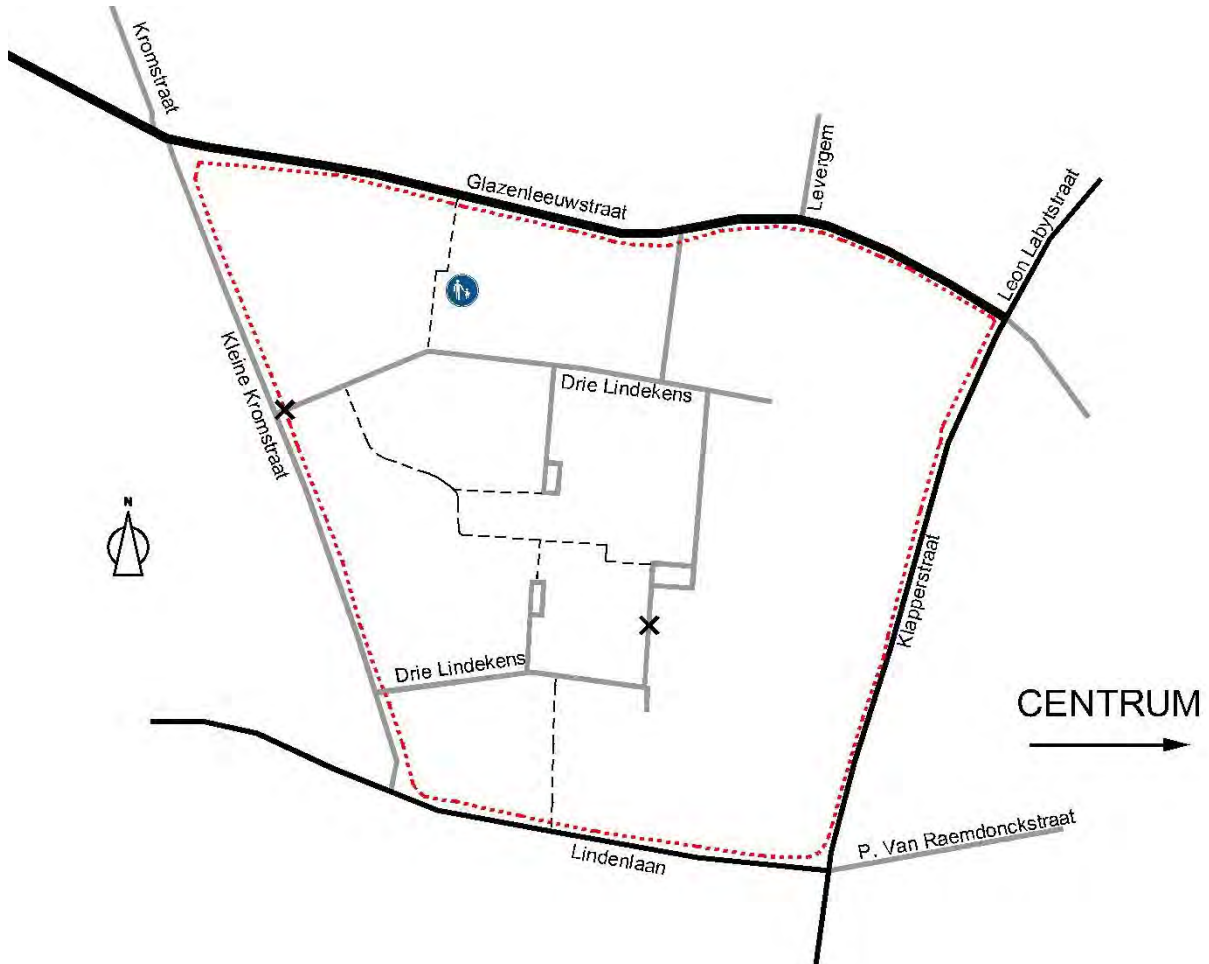


fig. 4: ▲ Klapperstraat, richting Lindenlaan



fig. 5: ▲► Lindenlaan, ter hoogte van oversteekplaats voetwegel naar woonwijk Drie Lindekens

De Klapperstraat en Lindenlaan fungeren beiden als lokale ontsluitingswegen. Ook hier werden de kruispunten voorzien van een verkeersplateau. De Klapperstraat kent een zelfde weginrichting als het aansluitende deel van de Glazenleeuwstraat (asfaltweg met rode fietssuggestiestroken en waar mogelijk een parkeerstrook in zwarte betonstraatstenen, in dit geval aan oostelijke zijde van de rijweg). De wegbedekking van de Lindenlaan betreft beton. De fietsers begeven zich daar op de rijbaan. Er zijn in beide straten verhoogde voetpaden in grijze betontegels aanwezig.



De Kleine Kromstraat is een eerder rustige woonstraat. Het gedeelte aansluitend op de Lindenlaan betreft louter een betonnen rijbaan met naastliggende verhoogde voetpaden in betontegels. Aansluitend aan de Glazenleeuwstraat werd reeds een wegrenovatie uitgevoerd, en werd een wegbedekking in asfalt voorzien.



fig. 6: ▲ Kleine Kromstraat, richting Lindenlaan

fig. 7: ▲► De noordelijk versperde ontsluiting van de woonwijk Drie Lindekens naar de Kleine Kromstraat

De rijbaan van de woonwijk Drie Lindekens werd afgewerkt met asfalt. De verharde voetpaden zijn van de rijbaan afgescheiden door een grasberm met laanbomen. De inritten werden evenwel volledig afgewerkt met betonstraatstenen. Plaatselijk werden bochten in de woonwijk ook afgewerkt met betonstraatstenen. Om sluipverkeer te vermijden is aan de Kleine Kromstraat de noordelijke toegang tot de woonwijk afgesloten voor gemotoriseerd vervoer. Ook middenin de woonwijk versperren houten paaltjes het mogelijke sluipverkeer.

Interne voetwegen en bijkomende voetwegen naar de Glazenleeuwstraat en de Lindenlaan bevorderen het fiets- en voetgangersverkeer. Evenwel ontbreekt een verbinding naar de Klapperstraat.



fig. 8: ▲ woonwijk Drie Lindekens (aan noordelijke zijde)

fig. 9: ▲► woonwijk Drie Lindekens (aan oostelijke zijde)

3.2. Bebouwing

De bebouwing langsheen de Lindenlaan, Klapperstraat en Glazenleeuwstraat is vrij dens. Deze bestaat voornamelijk uit oude rijwoningen of halfopen woningbouw. Het betreffen meestal woningen met 2 bouwlagen en een zadeldak. Hier en daar zijn deze vervangen door recente meergezinswoningen. Enkele meergezinswoningen in het midden van de Klapperstraat dateren wel al van de jaren '70-'80. Binnen het plangebied bestaan deze uit 3 bouwlagen en plat dak. Buiten het plangebied omvatten deze residenties 5 bouwlagen en een plat dak.



fig. 10: ▲ Rijwoningen Glazenleeuwstraat (zijde Klapperstraat)

fig. 11: ▲► Nieuwe meergezinswoning Glazenleeuwstraat (aan kruispunt met Kleine Kromstraat)



fig. 12: ▲ meergezinswoningen Klapperstraat
 fig. 13: ▲▶ rijwoningen Klapperstraat





fig. 14: ▲ Gekoppelde bebouwing Lindenlaan (zijde Klapperstraat)

fig. 15: ▲► Gekoppelde bebouwing Lindenlaan (zijde Kleine Kromstraat)

Langsheen de Kleine Kromstraat en in de woonwijk komen enkel traditionele ééngezinshuizen voor, al dan niet met een volwaardig verdiep. Het betreffen daar hoofdzakelijk vrijstaande en halfopen huizen, veelal met een gekoppelde garage. In de tuinen bevinden zich kleinere tuinhuisjes.



fig. 16: ▲ Gekoppelde huizen in woonwijk Drie Lindekens (oostelijke zijde)

fig. 17: ▲► Gekoppelde huizen in woonwijk Drie Lindekens (zuidelijke zijde)

Handel of KMO binnen het plangebied beperkt zich tot 2 percelen. Op de hoek van de Glazenleeuwstraat met de woonwijk bevindt zich een tankstation met kleine shop. Verder is in de Klapperstraat een woning in 2^e bouwroede gelegen, waartegen een magazijn staat van een schoenenhandel. Weliswaar staan er op enkele percelen nog stallingen, waar vroeger wel een activiteit uitgeoefend werd, maar die heden als private (auto)bergplaats gebruikt worden (vb. Kleine Kromstraat 2A, Lindenlaan 26).

Aan zuidelijke zijde van de Lindenlaan is het Freethielcomplex (voetbalstadion) gelegen. Verder kenmerkt de ruimere omgeving zich hoofdzakelijk door heterogene woongebouwen.

3.3. Groenelementen

Binnen het plangebied zijn er geen percelen die op de biologische waarderingskaart opgenomen werden. Doch zijn er enkele waardevolle groenelementen terug te vinden. Deze bevinden zich voornamelijk rondom het openbaar speel- en groenplein van de woonwijk Drie Lindekens, dat $\pm 6040\text{m}^2$ groot is. Verder werden ook langsheen alle straten binnen het plangebied laanbomen aangeplant.

Aan noordelijke en zuidelijke zijde van het openbaar groenplein is een wildere randbegroeiing vast te stellen. Maar ook het grachtenstelsel met verbrede bedding ter hoogte van de noordelijke randbegroeiing en de talrijke bomen zijn waardevolle groenelementen.

Het openbare groenplein werd tevens ingericht als speelplein. Tegen een bestaand bijgebouw op de perceelsgrens werd een kleine zone verhard in functie van een basketpleintje. Aansluitend aan de voetwegel doorheen de groenzone werd een picknickbank en een speeltoestel geplaatst.

Het gedeelte van de waterloop O8013 (Donkvijver) binnen het plangebied werd afgeschaft op 30/11/2017. Deze was binnen het plangebied echter quasi volledig ingebuisd en fungeert dus op heden als een RWA-riolering. Enkel ter hoogte van de Klapperstraat is er nog een restant in open bedding terug te vinden. Gezien het naastliggende verlaten, verwilderde private perceel is dit momenteel op het terrein nauwelijks merkbaar. Dit verwilderde perceel is $\pm 4500\text{m}^2$ groot. Het gegroeide opschot wordt stelselmatig teruggesnoeid, wel zijn enkele bomen (5 à 10) hoog uitgegroeid. Het perceel is niet toegankelijk en geeft zeer weinig meerwaarde aan de buurt.





fig. 18: ▲ openbaar groenplein - verpozingszone
fig. 19: ▲▶ openbaar groenplein - speelzone



fig. 20: ▲ openbaar groenplein met gracht erdoor
fig. 21: ▲▶ graszone tussen oostelijk deel van de woonwijk en de speelzone



fig. 22: ▲ verwilderd perceel aan Klapperstraat
fig. 23: ▲▶ verwilderd perceel aan Klapperstraat

4. DOELSTELLING RUP

Het gehele BPA “Kleine Kromstraat” werd sinds zijn ontstaan in 1980 niet meer herzien. Alzo voldoet het op planologisch vlak niet meer aan de hedendaagse normen die zorgen voor een goede woonkwaliteit. Daarenboven is er de meer uitgesproken visie vanuit de overheid om meer in te zetten op inbreidingsprojecten om het ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde omgeving te verhogen. De woonbehoefte moet meer binnen de bestaande bebouwde ruimte opgevangen worden. Zodoende kan men de waardevolle open ruimte vrijwaren. In huidig plangebied zijn daartoe nog mogelijkheden.

Meer specifiek heeft het RUP tot doel wijzigingen aan te brengen met volgende potenties:

- **Optimaliseren van het verouderd stedenbouwkundig kader aan de hedendaagse kwaliteitsnormen.**

In het BPA werden volgende bestemmingen strikt ingetekend:

Openbaar domein, strook voor gesloten woningbouw, strook voor halfopen woningbouw, strook voor open woningbouw, strook voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen, strook voor ambacht - bedrijvigheid, strook voor achteruitbouw, strook voor koer en hoving, groenstrook (buurtpark).

Meermaals is het gemeentebestuur tot de vaststelling gekomen dat de strook voor lichte ambacht-bedrijvigheid feitelijk niet compatibel is met de woonomgeving, maar door de specifieke inkleuring er ook geen andere ontwikkelingsmogelijkheden kunnen geboden worden aan de eigenaars. Dit zorgt dus op stedenbouwkundig vlak voor moeilijkheden. In het originele BPA werden zes dergelijke zones vastgelegd, centraal binnen de verschillende bouwblokken van het plangebied. Dit leidt vaak tot onbestemde (en soms verwaarloosde) gronden.

Het RUP heeft dan ook tot doel om andere mogelijke invullingen voor deze specifieke strook voor ambacht – bedrijvigheid na te gaan.

Bij de woningen in het binnengebied (woningen aan Drie Lindekens) werd geen zone voor bijgebouwen afgebakend. Dit betekent dat daar momenteel geen gelijkvloerse aanbouw / veranda kan bijgebouwd worden, dit terwijl in de meeste gevallen voldoende achtertuinzone aanwezig is.

Maar ook andere verouderde voorschriften kunnen aanleiding geven tot de weigering van de gewenste private (ver)bouwprojecten. Daarnaast bevatten zowel het plan als de voorschriften onduidelijkheden inzake bestemming en dakvorm, wat reeds aanleiding gaf tot verschillende interpretaties bij het afleveren van een vergunning door de bevoegde overheid.

De strikte afbakening van de bouwzones en de oude stedenbouwkundige voorschriften veroorzaken:

- dat een vergunningsaanvraag binnen het plangebied niet kan beoordeeld worden volgens hedendaagse normen en alzo zelfs voor ongelijkheid zorgt;
 - dat er minder mogelijkheden zijn om kwalitatief te bouwen, te herbouwen of te verbouwen; dat aanvragers van een vergunning vaak een procedure moeten doorlopen voor aanvragen die perfect aansluiten bij de huidige inzichten van een goede ruimtelijke ordening maar niet stroken met de oude voorschriften (zogenaamde afwijking conform artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke ordening.).
- Sinds januari 2018, zijn er met de Codextrein wel meer mogelijkheden bijgekomen om bij oude BPA's (>15 jaar) afwijkingen te vragen².

² “Van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar, kan worden afgeweken bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (art. 4.4.9/1 VCRO). De afwijkingmogelijkheid geldt enkel op die locaties waar een onderliggende ‘harde’ gewestplanbestemming geldt (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). De afwijkingregeling geldt niet voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed. Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA -voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing. De nieuwe procedure mag en kan ook gebruikt worden voor aanpassingen die het ruimtelijk rendement niet verhogen.”

Ook deze procedure vraagt echter een sterke motivatie en het houden van een openbaar onderzoek. Om administratieve rompslomp te vermijden blijft een wijziging van het BPA aangewezen.

Het gemeentebestuur wil de eigenaars de kans geven om, zonder ellenlange procedures, een hedendaags woonconcept te kunnen uitwerken, te samen met een betere energie-efficiëntie van de woning. Bij een verbouwing / uitbreiding dient immers rekening gehouden te worden met de van kracht zijnde energie- en comforteisen (EPB-eisen), wat een positieve invloed heeft op het klimaat en de omgeving.

- **Maximaal aanwenden van de bouwmogelijkheden binnen het kleinstedelijk gebied, zodat de open ruimte kan gevrijwaard worden.**

De aaneengesloten kernen Beveren en Melsele zijn geselecteerd als kleinstedelijk gebied waar men hoofdzakelijk de behoefte op wonen wil opvangen i.p.v. in het buitengebied. Deze visie wordt bevestigd in alle recente beleidsnota's en aanpassingen aan de wetgeving. Zo staat bijvoorbeeld in de omzendbrief 2017/01 dat de bebouwde gebieden, waaronder dus zeker de stedelijke gebieden, hun groeipotentieel moeten kunnen benutten, waarbij een kwalitatief ruimtelijk rendement wordt nagestreefd. Ook in de recente wijzigingen aan de codex zijn bepalingen opgenomen om het ruimtelijk rendement van de woongebieden te optimaliseren.

In huidige voorschriften van het BPA is een zeer strikt kader gecreëerd waar en hoeveel men mag bouwen. Alzo dient er nagegaan te worden of er mogelijkheden zijn om het ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde ruimte te verhogen. Uiteraard moet daarbij een kwaliteitsbewaking gebeuren naar de bestaande woonomgeving toe. De aangelegde openbare groen- en speelzone wordt daarbij in zijn totaliteit behouden. Binnen een verdichte bewoning is er immers ook nood aan ontspanningsruimte en omgevingsgroen. Ook de bestaande wegen en voetwegen worden integraal behouden. Tot slot moet het inpasbaar zijn zonder de privacy en woongenot van de bestaande woningen aan te tasten.

Concreet zijn er verschillende mogelijkheden voor optimalisatie van het bestaande woongebied:

1. Vooreerst worden onbenutte terreinen bestudeerd:
Aan noordoostelijke zijde (huidig verwilderd perceel aan Klapperstraat) zijn er nog ontwikkelingsmogelijkheden, aangezien het BPA daar onnodig ellenlange tuinen (tot 80m diep) bij de lintbebouwing aan de Klapperstraat en Glazenleeuwstraat voorziet.
In het BPA was reeds een openbare weg van 5m breedte voorzien. Deze werd nog niet aangelegd en de nodige ruimte om een breder openbaar woonerf te realiseren is daar aanwezig.
Aan zuidoostelijk deel zijn ook nog lange achtertuinen aanwezig. Echter gezien de versnipperde eigendomstructuur en geen ontsluitingsmogelijkheden zullen er op korte termijn geen nieuwe woonontwikkelingen plaatsvinden. Aangezien het RUP ook een doorkijk heeft op lange termijn worden mogelijke ontwikkelingen evenwel niet uitgesloten (indien vb. bij afbraak van meerdere oude woningen een woonefontsluiting naar de Klapperstraat kan gerealiseerd worden). De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zullen dan garant staan voor een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling (minimale en maximale bouwdiepte woningen, minimale tuinzones, geen nieuwe woningen in 2^e bouworde, ...). Bijkomend zal ook de algemene stedenbouwkundige verordening van Beveren moeten nageleefd worden.
2. Verder moet het mogelijk zijn om, mits goede inpassing binnen het bestaand woonweefsel, in de zone langs de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en Lindenlaan meer gezinswoningen bij te bouwen. Recent zijn daar reeds verscheidene invullingen met hedendaagse meer gezinswoningen al gebouwd. Het mogelijke gabarriet moet worden afgestemd op de omgeving.
3. In de Kleine Kromstraat en in de woonwijk Drie Lindekens bestaat de bebouwing louter uit lagere ééngezinswoningen en mag het huidige woonkarakter niet geschaad worden. Niettemin kunnen een aantal mogelijkheden toegelaten worden onder het traditionele gabarriet

van 2 bouwlagen en een zadeldak. Zo kan in het kader van de ouder wordende bevolking zorgwoningen en kangoeroewoningen een interessante optie zijn. Ook andere stapelingen van woningen zoals een duowoning kunnen mits doordachte invulling binnen het bestaande gabarriet ingepast worden.

Tot slot zouden twee oudere ééngezinswoningen ook kunnen vervangen worden door drie gekoppelde nieuwe ééngezinswoningen. Alzo kunnen er energetisch interessantere nieuwbouw woningen gerealiseerd worden.

Door het behoud van het traditionele uitzicht van de woningen in al deze mogelijkheden blijft de woonwijk toch zijn karakter behouden.

5. ALTERNATIEVEN

Nulalternatief

Het nulalternatief geeft de situatie weer wanneer het voorgenomen plan niet doorgaat. Er wordt dan geen planinitiatief genomen en bijgevolg geen RUP opgemaakt. Dit betekent dat het BPA Kleine Kromstraat, zoals in de jaren '80 opgemaakt, behouden blijft. Ook de oude inrichtingsvoorschriften blijven dan behouden.

Het gemeentebestuur heeft echter gekozen om het bestaande BPA, zowel qua bestemmingsplan als wat de voorschriften betreft, te gaan wijzigen. Het nulalternatief wordt dan niet toegepast, aangezien dit omwille van volgende redenen de beste optie is:

- Vergunningsaanvragen binnen het plangebied dienen beoordeeld te kunnen worden volgens hedendaagse normen die gebaseerd worden op een zorgvuldig ruimtegebruik;
- Aan de eigenaars moet de mogelijkheid geboden worden om kwalitatief te bouwen, te herbouwen of te verbouwen; zonder daarbij onnodige procedures te moeten gaan volgen (zogenaamde basisafwijking conform artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of bijkomende afwijking bij BPA's ouder dan 15 jaar conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);
- Het schrappen van niet hedendaagse bestemmingen (vb. strook voor lichte ambacht-bedrijvigheid) zal minder leiden tot onbestemde en verwaarloosde gronden;
- Het ruimtelijk rendement van deze woonwijk in het centrum van het kleinstedelijk gebied Beveren kan naar de toekomst toe geoptimaliseerd worden.

Locatiealternatieven

Gezien het RUP als doel heeft het bestaande BPA Kleine Kromstraat te wijzigen zijn andere locatiealternatieven niet van toepassing voor dit plan.

Inrichtingsalternatieven

In tegenstelling tot het zeer gedetailleerde bestemmingsplan van het BPA, als verfijning van het gewestplan, zal het grafisch plan van het RUP ruimere woonzones afbakenen en zullen de voorschriften bepalen hoe deze 'woonzones' ingericht en beheerd moeten worden. Wonen blijft de hoofdbestemming binnen het gebied.

Het RUP heeft dus tot doel om verschillende inrichtingsalternatieven mogelijk te houden. Bij de vergunningsaanvraag dient dan geoordeeld te worden of de voorgestelde inrichting in de omgeving kan ingepast worden.

6. AANZET RUP

6.1. Visie

Volgende principes zullen bij de opmaak van het RUP gehanteerd worden:

- Het plangebied moet zich ook in de toekomst op een duurzame wijze maximaal in de omgeving kunnen (blijven) integreren
- Het woningaanbod dient voldoende divers te zijn. Het binnengebied moet zijn karakter van groene woonwijk (met hoofdzakelijk gekoppelde ééngezins- of duowoningen) blijven bewaren, terwijl aan de oudere centrumstraten (die het plangebied afbakenen) dichtere woonvormen, zoals rijwoningen en meergezinswoningen voorop staan
- Het rigide karakter van het BPA moet doorbroken worden. Het RUP dient een eenvoudige zoning met duidelijke hedendaagse voorschriften voorop te stellen
- Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde ruimte van Beveren dienen optimalere woonontwikkelingen mogelijk gemaakt te worden.

6.2. Ontwikkelsopties

6.2.1. Optimaliseren bestaand woonweefsel

Woonwijk Drie Lindekens en woningen in Kleine Kromstraat:

Huidige situatie:

Volgende voorschriften of afgebakende zones op het oude bestemmingsplan zijn achterhaald, waardoor een verbouwing of uitbreiding niet of nauwelijks mogelijk is. Ze beknotten also het wooncomfort van de bewoners:

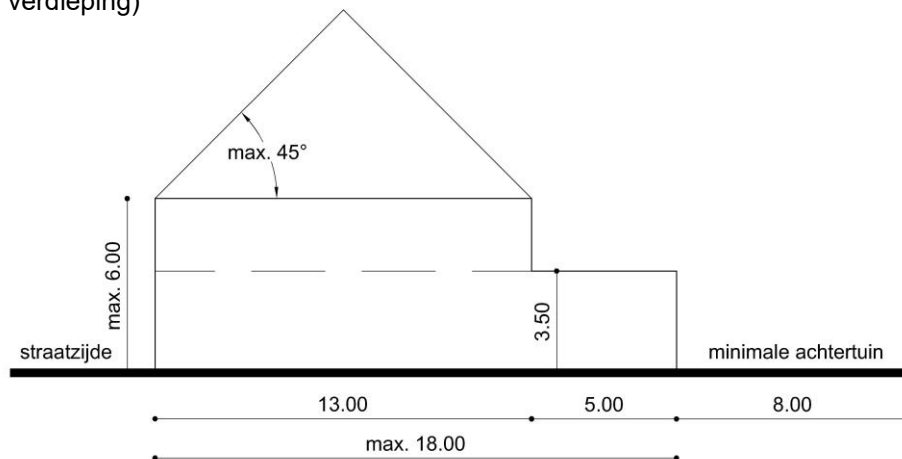
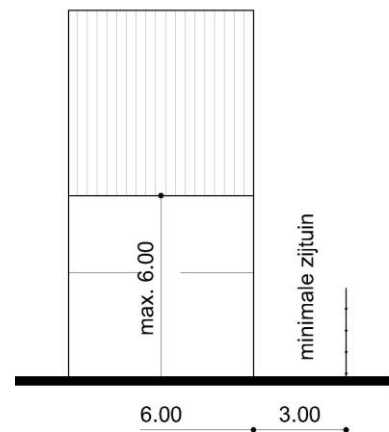
- Volgens het oude BPA is de gelijkvloerse bouwdiepte in de woonwijk Drie Lindekens en langsheen de Kleine Kromstraat zeer beperkt, zijnde 12m. Er kan dus geen gelijkvloerse aanbouw of veranda gerealiseerd worden.
- Het oude BPA stelt dat het aantal verdiepingen verplichtend en beperkt is. Dit voorschrift is verwarrend en kan verschillend geïnterpreteerd worden betreffende de aanvragen voor het bouwen van woningen met enkel een gelijkvloerse bouwlaag en zadeldak.
- De zijdelingse bouwvrije stroken dienen minimum 4m te bedragen bij halfopen woningen en zelfs minimum 4,5m bij vrijstaande woningen. Dergelijke bouwvrije stroken getuigen heden niet meer van een zorgvuldig ruimtegebruik.
- In de tuinzone (strook voor koer en hoving) kan geen enkel tuingebouw (tuinhuisje, bergplaats, fietsenstalling, ...) opricht worden.

Toekomstvisie:

Het grafisch plan van het RUP zal alle private percelen binnen de plancontour onderbrengen in één 'zone voor wonen'. Zodoende kunnen er minder conflicten ontstaan tussen plan en voorschriften. Dit garandeert meer dat de gangbare normen en voorschriften die leiden tot een goede woonkwaliteit per perceel kunnen nageleefd worden, ook als de perceelsgrenzen door omstandigheden gewijzigd worden. Daarvoor dienen met het RUP ook alle verkavelingen (en hun wijzigingen) opgeheven te worden. Wel zal de bepaling opgenomen worden dat bestaande vergunde constructies kunnen behouden blijven en herbouwd worden (in functie van verkregen verkavelingswijzigingen).

De voorschriften dienen ervoor te zorgen dat in de woonwijk Drie Lindekens en aan de Kleine Kromstraat volgend modeldwarsprofiel geldt als het maximaal te realiseren modeldwarsprofiel wat betreft de woning:

- Hoofdgebouw van max. 13m
- Gelijkvloerse uitbouw mogelijk tot een bouwdiepte van 18m, indien een minimale achtertuin van 8m? beschikbaar blijft
- De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimaal 3m
- De woning wordt maximaal opgebouwd uit 2 bouwlagen en een zadeldak. Woningen opgebouwd uit een gelijkvloerse bouwlaag met zadeldak worden dus tevens toegelaten. Wel dienen gekoppelde woningen hetzelfde dwarsprofiel te (blijven) volgen.
- Max. ¼ van de tuinzone kan bebouwd worden met een tuinhuisje, fietsenstalling, garage, ... (evenwel nooit groter dan 150m²)
- Naast ééngesinswoningen worden ook zorgwoningen, kangoeroewoningen en duowoningen toegelaten (wooneenheid op het gelijkvloers en wooneenheid op de verdieping)



In de woonwijk Drie Lindekens en aan de Kleine Kromstraat kan het ruimtelijk rendement in de toekomst ook op een andere wijze verhoogd worden. De eigenaars van 2 woningen met ertussen 2 maal een bouwvrije strook (minimum 2x3m) kunnen samen initiatief nemen om hun eigendommen te herverkavelen. Door het supprimeren van de bouwvrije zone komt de ruimte vrij om tussenin de woningen een bijkomende rijwoning op te richten. Belangrijk hierbij is dat steeds 1 parkeerplaats aanwezig blijft per wooneenheid.

Woningen langsheen Klapperstraat, Lindenlaan en Glazenleeuwstraat:

Huidige situatie:

- Op verschillende eigendommen werd een strook voor ambacht / bedrijvigheid afgebakend. Volgens de voorschriften van het oude BPA zijn deze bestemd voor inrichtingen en gebouwen dienende tot werk- en opslagplaatsen, kleine autoherstelwerkplaatsen en dergelijke. Deze bestemming komt niet overeen met hedendaagse verwachtingen binnen een woonomgeving en beknodt de mogelijkheden. Dit leidt tot verouderde stallingen of tot grote tuinzones, terwijl daar dikwijls nood is aan het bouwen van een private autostallingen, een private tuinberging, ...
- In de tuinzone (strook voor koer en hoving) kan volgens de oude voorschriften verder geen enkel tuingebouw (tuingehuisje, bergplaats, fietsenstalling, ...) opricht worden, ondanks de soms grote en lange tuinen.
- De oude voorschriften voorzien dat de private autostallingen alleen op de begane grond mogelijk zijn. Maar bij grotere meergezinswoningen is heden wel een ondergrondse garage gewenst om het parkeren op eigen terrein te kunnen garanderen.
- In de Klapperstraat is huidig een zone voorzien waar woongebouwen kunnen opgericht worden, bestaande uit 3 bouwlagen en een plat dak, verder is het profiel overal vastgesteld op 2 bouwlagen en hellend dak. Gezien deze straten ook mee het stedelijke weefsel van Beveren bepalen, kan een hoger profiel aanvaard worden. Voornamelijk aan de Klapperstraat en Glazenleeuwstraat komen nog een aantal oude rijwoningen voor. Met een verhoogd profiel wordt het aantrekkelijker om meerdere rijwoningen te samen te vervangen door een nieuwbouw.

Toekomstvisie:

Langsheen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en Lindenlaan moeten verdichtingsprojecten kunnen gerealiseerd worden. Verdichtingsprojecten komen tegemoet aan de vraag naar kleine wooneenheden. Hiermee wordt ingespeeld op de behoefte van specifieke doelgroepen zoals starters, senioren en alleenstaanden. Bovendien creëert verdichting extra woongelegenheden zonder bijkomend ruimtebeslag. Bovendien wordt alzo stelselmatig het oude woonpatrimonium vernieuwd. Dit kadert dus in de doelstellingen aangaande het woonbeleid van de gemeente, zoals omschreven in de woonbehoeftestudie.

Het grafisch plan van het RUP zal alle private percelen binnen de plancontour onderbrengen in één 'zone voor wonen'. Zodoende kunnen er minder conflicten ontstaan tussen plan en voorschriften. Dit garandeert meer dat de gangbare normen en voorschriften die leiden tot een goede woonkwaliteit per perceel kunnen nageleefd worden, ook als de perceelsgrenzen door omstandigheden gewijzigd worden. Daarvoor dienen met het RUP ook alle verkavelingen (en hun wijzigingen) opgeheven te worden. Wel zal de bepaling opgenomen worden dat bestaande vergunde constructies kunnen behouden blijven en herbouwd worden (in functie van verkregen verkavelingswijzigingen).

Dit betekent ook dat de oude strook voor ambacht en bedrijvigheid geschrapt wordt. Het RUP zal voorzien dat bij het woongebouw (zowel bij ééngzins- als meergezinswoningen) afzonderlijke bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) kunnen opgericht worden. In dat opzicht worden de mogelijkheden op de huidige individuele percelen niet of nauwelijks beknot.

Het RUP zal wel verhinderen dat de oude stroken voor ambacht-bedrijvigheid in zijn globaliteit ontwikkeld kunnen worden voor bedrijvigheid. Huidige invullingen bevestigen echter dat dit niet aan de orde is.

Omdat langsheen deze oudere centrumstraten van Beveren (Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en Lindenlaan) meer een mix van woontypologieën voorkomt en in de toekomst zal blijven voorkomen, wordt hier geopteerd om het maximum aantal bewoonbare bouwlagen vast te leggen, zodat men minder aan een bepaald profiel (voornamelijk dakprofiel) gebonden is. Het voorzien van slaapkamers telt hierbij mee als bewoonbare bouwlaag, het voorzien van een ondergrondse garage telt niet mee als bewoonbare bouwlaag.

⇒ Klapperstraat: max. 4 bewoonbare bouwlagen:

Mogelijkheden: Woongebouw van 4 bouwlagen met plat dak

Woongebouw van max. 3 volwaardige bouwlagen en een ingericht zadeldak

⇒ Glazenleeuwstraat en Lindenlaan: max. 3 bewoonbare bouwlagen:

Mogelijkheden: Woongebouw van 3 bouwlagen met plat dak

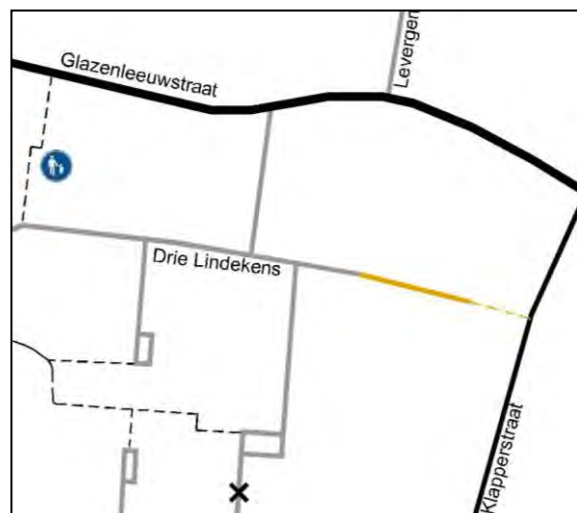
Woongebouw van max. 2 volwaardige bouwlagen en een ingericht zadeldak

Om de parkeerdruk in de omgeving niet te vergroten zullen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Daarom zullen in het RUP bij meergezinswoningen ondergrondse garages toegelaten worden. In de toekomst zal immers het voorzien van een ondergrondse garage in bepaalde gevallen verplicht worden. Dit wordt dan bepaald in de algemene stedenbouwkundige verordening, die momenteel in opmaak is.

6.2.2. Wegeninfrastructuur afwerken

Het BPA voorzag in een 5m brede bijkomende ontsluiting van de woonwijk op de Klapperstraat. Deze werd tot op heden niet gerealiseerd. Integendeel werden, in functie van het vermijden van sluipverkeer doorheen de woonwijk, enkele ontsluitingen gesupprimeerd door het voorzien van paaltjes.

Ook in de toekomst moet sluipverkeer vermeden worden en is een ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer op de Klapperstraat geenszins gewenst. Wel is er aldaar nood aan een extra voetweg. Het betreft voor de zwakke weggebruikers de dichtst mogelijke aansluiting, richting Beveren-centrum.



Wel kan de voorziene rijweg voor gemotoriseerd vervoer toch ook nog deels verder doorgetrokken worden, om een bijkomende woonontwikkeling te kunnen realiseren.

Een aanpassing van het in het BPA voorziene openbaar domein is dus gewenst.

6.2.3. Woongebied afwerken

Met het afwerken van de wegeninfrastructuur ontstaat de mogelijkheid om onbenutte grote tuinzones te betrekken in het woongebied en ontwikkelbaar te maken. Alzo kan een verdichting van het woonweefsel gerealiseerd worden.



Deze maken dan onderdeel uit van de woonwijk, waar het traditionele profiel van 2 bouwlagen en een zadeldak gewenst blijft. Maar specifiek aan zuidelijke zijde van de nieuwe wegenis kan een de woonverdichting gecombineerd worden met de bouw mogelijkheden langsheen de Klapperstraat, waar een meergezinswoning met max. 4 bouwlagen toegelaten kan worden. Specifiek kan dan gedacht worden aan globale ontwikkeling van de huidige kadastrale percelen 400E en 400F met gemeenschappelijke parkeervoorzieningen, tuinrichting, ...

Maar ook de eigenaars van de zeer lange tuinen van de Glazenleeuwstraat en/of Klapperstraat zouden dus gezamenlijk aan noordelijke zijde een privé-initiatief kunnen nemen.

6.3. In te zetten instrumenten

Het RUP zal een verordend grafisch plan en verordenende stedenbouwkundige voorschriften bevatten. Er dient geen onteigeningsplan opgemaakt te worden.

7. RVR-TOETS

De startnota werd voor advies verstuurd naar de dienst veiligheidsrapportage. Zij hebben de RVR-toets doorlopen (ref RVR-AV-0988 dd 15/03/19). Uit de toets kan geconcludeerd worden dat er zich geen probleem stelt voor het aspect externe mensveiligheid. Het RUP dient niet te worden voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** (RVR) te worden opgemaakt.

8. SCREENING MILIEUEFFECTEN

8.1. Toetsing plan-MER plicht

Vooreerst werd het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht nagegaan, conform het decreet van 27 april 2007 houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (DABM).

Fase 1: Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'wijziging BPA Kleine Kromstraat' te Beveren valt onder de definitie van een **plan** zoals gedefinieerd in het DABM. Het RUP wordt immers opgemaakt door de gemeente, conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zal conform de procedure uiteindelijk vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Fase 2: Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'wijziging BPA Kleine Kromstraat' te Beveren valt onder het toepassingsgebied van het DABM. Het RUP zal immers het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project.

Fase 3: Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Mogelijks wel het kader voor toekennen van vergunningen voor een project opgesomd in bijlage III van het project-m.e.r.-besluit (m.n. 10b). Het is niet in of in de omgeving gelegen van een speciale beschermingszone, zodat geen passende beoordeling nodig is.

Deze aanvraag is screeningsgerechtigd indien het over "een klein gebied op lokaal niveau" gaat:

Het plangebied is 11,56ha groot of slechts 0,077% van het totale Beverse grondgebied. Dit bedraagt 15018,12ha. De mogelijkheden tot kernverdichting binnen dit plangebied situeren zich in de grootorde van een 0,5ha en bevinden zich aan zijde Klapperstraat.

Qua kernverdichting worden enkel lokale woonprojecten mogelijk gemaakt (en dus geen bovenlokale functies zoals grootschalige kleinhandel, grootschalige bedrijvigheid,).

Verder omvat het plangebied de grotendeels gerealiseerde woonwijk Drie Lindekens en de aanpalende percelen langsheen de Kleine Kromstraat, Lindenlaan, Klapperstraat en Glazenleeuwstraat. Het zijn hoofdzakelijk ééngesinswoningen bestaande uit één of twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. Aan de Glazenleeuwstraat en Lindenlaan staan ook enkele meergezinswoningen, evenwel binnen ditzelfde profiel. Enkel aan de Klapperstraat bevinden zich meergezinswoningen met drie bouwlagen en een plat dak.

De woonfunctie zal bestendig worden.

Aan zuidelijke zijde van de Lindenlaan is het 'Freethielcomplex' gelegen. Het betreft het voetbalstadion van eerste klasse voetbalclub 'Waasland-Beveren'. Verder zuidwaarts bevinden zich ook het gemeentelijk zwembad en de gemeentelijke sportterreinen.

Aan de overzijde van de Klapperstraat staan meergezinswoningen met 5 bouwlagen en een plat dak. Feitelijk betreft huidig plangebied een grotendeels gerealiseerde woonwijk aan noordwestelijke zijde van de stedelijke woonkern van Beveren, met een hogere densiteit en een hoger profiel aan zijde van de woonkern.

Conclusie: de aanvraag is screeningsgerechtigd gezien het plangebied een eerder kleinschalige woonwijk met omliggende bebouwing betreft, binnen de woonkern van Beveren, met een kleine uitbreidingszone.

Bijgevolg dient er voor het RUP een onderzoek tot milieueffectenrapportage te gebeuren. Er dient nagegaan te worden of er aanzienlijke milieueffecten zijn op mens en milieu ten gevolge van het plan.

8.2. Scoping van milieueffecten

Scoping effecten op menselijke gezondheid en menselijke veiligheid

Deze discipline lijkt relevant omwille van de RVR-toets (hoofdstuk 7). Bij verder nazicht ligt het plangebied op meer dan 2km van bedrijven die vallen onder de Sevesorichtlijn (deze bevinden zich in de Waaslandhaven op $\pm 3,5$ km afstand van het plangebied). Voor het plan werd de RVR-toets doorlopen. Uit de toets kan geconcludeerd worden dat er zich geen probleem stelt voor het aspect externe mensveiligheid. Het RUP dient niet te worden voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) te worden opgemaakt.

De beoogde planwijzigingen staan in teken van een betere woonkwaliteit. Het RUP voorziet enkel in een woonfunctie. Deze is op vandaag reeds aanwezig en sluit aan bij de omgeving.

Er worden via het RUP geen activiteiten toegestaan die een abnormale hinder (met inbegrip van water, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen) veroorzaken voor de omgeving en zo een impact zouden hebben op de menselijke gezondheid.

De wijzigingen die het plan beoogt resulteren niet in een gewijzigde veiligheidssituatie. Er zijn geen effecten op de menselijke veiligheid in de omgeving van het plangebied. Aldus is deze discipline toch niet relevant.

Scoping effecten op de ruimtelijke aspecten

Deze discipline wordt relevant geacht, gezien het plan enkele wijzigingen in het ruimtegebruik beoogt (t.o.v. de vastgelegde zoneringen in het BPA Kleine Kromstraat).

Scoping mogelijke biodiversiteitseffecten

Deze discipline wordt relevant geacht, daar een woonontwikkeling voorzien wordt op een braakliggend verwilderd perceel.

Scoping effecten op bodem en water

Deze discipline wordt relevant geacht. In het plangebied zal bijkomende bebouwing en ondoordringbare verharding aangelegd worden.

Scoping effecten licht, lucht en geluid

Effecten op luchtkwaliteit en geluidsklimaat zijn vooral gerelateerd aan de mobiliteitseffecten, waarbij ook de bestaande toestand bekeken wordt. Gezien bijkomende wegenis nodig zal zijn om een bijkomende woonontwikkeling te kunnen verwezenlijken, wordt deze discipline relevant geacht.

Scoping effecten op landschap, erfgoed en archeologie

Deze discipline wordt relevant geacht.

Bij verdere ingrepen in de bodem (naar aanleiding van bijkomende wegenis en het oprichten van woongebouwen) kan de archeologiewetgeving van kracht zijn.

Scoping mobiliteitseffecten

Deze discipline wordt relevant geacht. Er wordt een woonverdichting mogelijk gemaakt worden. Dit kan een invloed hebben op de mobiliteitsgeneratie in de omgeving.

8.3. Beschrijving en inschatting van mogelijke milieueffecten

De door de scoping relevant geachte milieudisciplines worden hier overlopen en er wordt nagegaan of er significante milieueffecten kunnen verwacht worden. De milieueffecten worden beoordeeld tegenover de referentiesituatie wat de huidige planologische toestand is. De huidige planologische toestand wordt gevormd door het bestaande BPA Kleine Kromstraat en het gewestplan. Eventuele andere gegevens voor beoordeling van de referentiesituatie worden per milieudiscipline bij vermeld.

8.3.1. Ruimtelijke aspecten

Referentie	Plan bestaande toestand BPA Kleine Kromstraat Gewestplan
wijzigingen	<p>Het op te maken RUP dient het oude BPA (dd. 1980) volledig te vervangen. Enerzijds bestaat de doelstelling eruit om voor de bestaande bebouwde percelen de in het BPA gedetailleerde bestemmingsstroken te vervangen door een ruime 'zone voor wonen', met daaraan gekoppeld de opmaak van hedendaagse stedenbouwkundige voorschriften die voor de verdere invulling van de percelen zullen zorgen. De voorschriften zullen dan ook bepalen waar ééngezinswoningen enerzijds en waar meergezinswoningen anderzijds toegelaten worden.</p> <p>Na goedkeuring van het oude BPA werden, in functie van de ontwikkeling en de ordening van het binnengebied, stelselmatig verkavelingen opgemaakt. Gezien het gebied heden voldoende goed geordend is, heeft het behouden van deze oude verkavelingen geen doel meer. Integendeel leiden deze oude verkavelingen of de oude BPA voorschriften soms tot conflicten bij aanvragen voor hedendaagse nieuw- of verbouwprojecten. Met het RUP zullen de verkavelingen in RUP dan ook opgeheven worden.</p> <p>Het oude BPA voorziet tevens in een aantal stroken voor ambacht-bedrijvigheid. Door het voorzien van een ruime 'zone voor wonen' worden ook deze stroken opgeheven. Momenteel zijn de stroken veelal verdeeld over een aantal kadastrale percelen met verschillende eigenaars. In plaats van werkplaatsen staan in realiteit dan ook veelal garages of berg- of opslagplaatsen in deze specifieke zones. De voorschriften van het RUP zullen beperkte bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) blijven toelaten. Effectieve bedrijvigheid zal evenwel niet meer toegelaten worden.</p> <p>Anderzijds beoogt het RUP om het ruimtelijk rendement van het plangebied, gelegen in het centrum van Beveren, te optimaliseren. Vooral aan de zijde van het centrum werden in het BPA onnodig lange tuinen bestendigd.</p> <p>Met het RUP moet het mogelijk zijn om op korte termijn de in het BPA voorziene wegenis tussen de woonwijk Drie Lindekens en de Klapperstraat effectief te gaan realiseren (mits aanpassing) en de bekomen straatwand met woningen te gaan afwerken. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden van het BPA betreft het dan bijkomend een 15-tal woningen.</p> <p>Indien later nog ontwikkelingsopportuniteiten (woonerfontwikkelingen) voorgelegd worden (vb. na afbraak oude woningen), zullen deze getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.</p>
analyse	<p>Algemeen gesteld houdt de opmaak van het RUP (en de opheffing van de verkavelingen) in dat er meer mogelijkheden zal zijn om kwalitatief te bouwen, verbouwen of herbouwen, wat de woonkwaliteit van de omgeving ten goede komt.</p> <p>Bij de woning kunnen afzonderlijke bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) opgericht worden. In dat opzicht worden de mogelijkheden op de huidige</p>

individuele percelen niet of nauwelijks beknod.

Het RUP zal wel verhinderen dat de oude zones voor ambacht-bedrijvigheid in zijn globaliteit ontwikkeld kunnen worden voor bedrijvigheid. Huidige invullingen bewijzen echter dat dit niet realistisch is.

Het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren' is in opmaak. Het plangebied zal, wegens zijn ligging nabij het centrum van Beveren, binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied opgenomen worden. Het optimaliseren van het ruimtelijk rendement binnen het plangebied is dus in overeenstemming met de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Algemeen wordt voorgesteld om langsheen de Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan meergezinswoningen toe te laten. Langsheen de Kleine Kromstraat en in de woonwijk Drie Lindeken worden enkel ééngzins- of duowoningen toegelaten.

Deze dichtheden zijn zowel te verantwoorden vanuit de taakstelling van de gemeente aangaande het creëren van voldoende woonaanbod als vanuit de inpassing in en de overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

Bovendien sluit de opmaak van dit RUP aan bij de beleidsopties van de Hogere Overheid, opgenomen in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De gemeente Beveren neemt hierbij de nodige acties om de bestaande bebouwde ruimte te intensifiëren, zodat de open ruimte kan gevrijwaard worden. Evenwel met behoud van het lokale groenpark, in functie van de leefbaarheid van de buurtbewoners.

Conclusie Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de goede ruimtelijke ordening.

8.3.2. Biodiversiteitseffecten

referentie Bestaande toestand
BPA Kleine Kromstraat
Biologische waarderingskaart



wijzigingen In functie van het onderzoek naar de biodiversiteitseffecten is enkel het voorzien van een bijkomende woonontwikkeling op een braakliggend verwilderd perceel aan de Klapperstraat in aanmerking te nemen. Geenszins is dit perceel, evenmin als alle andere percelen binnen het plangebied, opgenomen op de biologische waarderingskaart. Feitelijk is dit perceel langsheen de Klapperstraat ontwikkelbaar volgens het oude BPA. Het resterende deel kan dan als private tuin aangelegd worden. Het oude BPA voorziet immers geen bepalingen aangaande behoud van bestaand groen.

Het RUP voorziet in het bijkomend bebouwen van het perceel langsheen de nieuw aan te leggen wegenis als uitbreiding van de woonwijk Drie Lindekens, richting Klapperstraat. Er zal dus minder tuinzone resterem.

- analyse** Heden betreft het perceel een verwilderde eigendom met ernaast een verlaten verkrotte woning (Klapperstraat 253). Het geheel geeft aanleiding tot sluitstorten. Het behoud van het perceel in zijn huidige staat heeft dan ook geen enkele meerwaarde voor de omgeving.
Het RUP zal voorzien dat bij de gewenste woonontwikkeling een ondergrondse garage mogelijk is. Dit maakt dat een groot deel van het perceel onbebouwd kan blijven en als 'parkachtige tuin' kan aangelegd worden, inclusief het aanplanten van enkele hoogstammige bomen. Tevens zal in het kader van de afvoer van het hemelwater een infiltratievoorziening dienen aangelegd te worden.
Bovendien wordt in het RUP het ±6140m² grote buurtpark behouden en opnieuw bestendigd.
Dit geheel zal tevens bijdragen tot het groen en de biodiversiteit van de omgeving.
- Conclusie** Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de biodiversiteit in de omgeving.

8.3.3. Bodem en Water

- referentie** Gewestplan
BPA Kleine Kromstraat
Bestaande toestand
- Bodemkaart: de bodem van het plangebied betreft grotendeels een droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont.
- Watertoetskaarten: kaart 9 in bijlage:
- het plangebied is niet effectief of mogelijks overstromingsgevoelig, maar paalt aan noordoostelijke zijde (Leon Labytstraat) aan effectief overstromingsgevoelig gebied.
 - Het plangebied wordt gekenmerkt door weinig helling volgens de hellingkaart
 - Het plangebied ligt niet in een erosiegevoelig gebied
 - Het plangebied ligt niet in een winterbedding
 - Het plangebied ligt grotendeels in een infiltratiegevoelig gebied
 - Het plangebied ligt grotendeels in een matig grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 2)
- Zoneringsplan:
Het plangebied bevindt zich in het centraal gebied.
- Waterlopen: Aangezien het overwelfde stroomopwaartse deel van waterloop O8013, Donkvijver genaamd, op 30/11/2017 door de deputatie werd afgeschaft, omvat huidig plangebied geen geklasseerde waterlopen.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied of een beschermingszone rond een waterwingebied.
- wijzigingen** Het omzetten van het oude gedetailleerde BPA naar een 'zone voor wonen' in het RUP, inclusief het vernieuwen van de voorschriften i.f.v. een betere woonkwaliteit en het opheffen van de oude verkavelingen, zal quasi geen invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of de totale verharde oppervlakte in het plangebied, en dus geen effecten veroorzaken op de waterhuishouding van de omgeving.
In functie van het onderzoek naar de bodemgesteldheid en de waterhuishouding is dus enkel het voorzien van een bijkomende woonontwikkeling aan de nieuw aan te leggen wegenis tussen Drie Lindekens en de Klapperstraat in aanmerking

te nemen. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden van het BPA betreft het dan bijkomend een 15-tal woningen.
Tevens zal voor de nieuwe woonontwikkeling ook voorzien worden in de aanleg van een ondergrondse garage.

- analyse** Minimaal is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen van kracht.
Door de provincie Oost-Vlaanderen werd echter nog een strenger provinciaal beleidskader opgesteld. Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m² dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden 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.
Bijkomende bouwprojecten mogen geen wateroverlast teweegbrengen en het waterbergend vermogen van het gebied dient zo maximaal mogelijk behouden te worden.
Het afvalwater en regenwater zal gescheiden afgevoerd worden. Alle omliggende straten hebben immers reeds een riolering die aangesloten is op het RWZI.
- Het betreft plaatselijk een droge zandbodem (drainageklasse b). Het betreft dus reeds een vrij gunstig bodemtype i.f.v. de aanleg van een ondergrondse parking. Evenwel moeten steeds alle maatregelen genomen worden om de bodemgesteldheid / grondwaterstroming zo min mogelijk te verstoren.
- Conclusie** Indien alle geldende wetgeving gevolgd wordt, zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten op de waterhuishouding of bodemgesteldheid van het gebied.

8.3.4. Licht, lucht en geluid

- referentie** Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat
- Website VMM: er zijn in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de jaarnormen van de belangrijkste parameters voor lucht (NO₂, PM₁₀).
- Geluidsbelastingkaart LNE: het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van 55 dB (wegverkeer), 55 dB (spoorverkeer) of 55 dB (luchtverkeer).
- wijzigingen** Het omzetten van het oude gedetailleerde BPA naar een 'zone voor wonen' in het RUP, inclusief het vernieuwen van de voorschriften i.f.v. een betere woonkwaliteit en het opheffen van de oude verkavelingen, zal quasi geen invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of de totale verharde oppervlakte in het plangebied, en dus geen effecten veroorzaken op de klimatologische factoren en de geluidsproductie in de omgeving.
Wel wordt voorzien in een bijkomende woonontwikkeling aan nieuw aan te leggen wegenis tussen Drie Lindekens en de Klapperstraat. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden van het BPA betreft het dan bijkomend een 15-tal woningen.
- analyse** Het plangebied is voor meer dan 90% geordend en bebouwd. Het voorzien van hedendaagse voorschriften zal er voor zorgen dat de woningen (veelal gebouwd in de jaren '80) nu grondig kunnen gerenoveerd worden, waardoor meer energie-efficiënte keuzes kunnen gemaakt worden en waardoor uiteindelijk energiezuiniger kan gewoond worden. Grondige renovaties zullen een reductie van de uitstoot tot gevolg hebben, wat een positief effect veroorzaakt op het klimaat van de omgeving.

Het opheffen van de specifieke stroken voor ambacht en bedrijvigheid zal ervoor zorgen dat er geen grote bedrijfsloodsen meer kunnen gebouwd worden die niet verenigbaar zijn met de omgeving en dewelke voor hinder zouden kunnen zorgen.

Bij de aanleg van nieuwe wegenis en het bouwen van nieuwe woningen dient steeds de meest recente wetgeving (vb. EPB-regelgeving) gevolgd te worden, die reeds inspeelt op het energie-efficiënt bouwen.

De bijkomende wegenis wordt doorgetrokken vanuit de woonwijk Drie Lindekens, maar zal voor het gemotoriseerd verkeer doodlopend zijn. Zodoende ontstaat er geen sluipverkeer (met geluidsproductie) doorheen de woonwijk.

Conclusie Indien alle geldende wetgeving gevolgd wordt, zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten op het licht, de lucht of het geluid in het gebied en de omgeving.

8.3.5. Landschap, erfgoed en archeologie

referentie Bestaande toestand
Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat

Het plangebied is niet gelegen in of aanpalend aan een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht of monument, noch in een relictzone of ankerplaats. Er bevinden zich evenmin items van de inventaris van het bouwkundig erfgoed in de omgeving.

De Centrale archeologische inventaris: binnen het plangebied is een ruime zone tussen Lindenlaan en Drie Lindekens afgebakend als zone waar geen archeologie te verwachten valt. Het binnengebied is daarenboven volledig bebouwd waardoor er geen archeologische sporen meer aanwezig zullen zijn. Enkel in de braakliggende tuin zou dit nog kunnen bestaan.

wijzigingen Het plangebied bevindt zich nabij het centrum van Beveren en daarbij zal het gangbare gabarit van de omgeving steeds gerespecteerd worden. Het betreft een afbouw in westelijke richting. Aan de oostelijke zijde van de Klapperstraat (buiten het plangebied) staan appartementsgebouwen met 5 bouwlagen. In het plangebied wordt voorgesteld het aantal bouwlagen te beperken tot 4. Aan de Glazenleeuwstraat en Lindenlaan kunnen vervolgens 3 bouwlagen volstaan. Het verdere plangebied beperkt zich dan best tot de traditionele 2 bouwlagen onder zadeldak.

Er wordt dus geen wijziging gevraagd die enige invloed heeft op het bestaande stedelijke landschap.

In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een bijkomende woonontwikkeling mogelijk gemaakt, waarvoor graafwerken zullen nodig zijn. De archeologiewetgeving is dus van kracht.

analyse In het kader van eventuele archeologische restanten heeft de aanvrager een zorgplicht. In geval van vernietiging van archeologisch patrimonium, dient de eigenaar of gebruiker de nodige tijd en middelen ter beschikking te stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch onderzoek (cf archeologiedecreet).

Conclusie Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

8.3.6. Mobiliteitseffecten

referentie	Bestaande toestand Gewestplan BPA Kleine Kromstraat Mobiliteitsplan Algemene stedenbouwkundige verordening Beveren
wijzigingen	<p>In het RUP wordt een bijkomende woonontwikkeling in het noordoostelijke deel van het plangebied mogelijk gemaakt. Aangezien langsheen de Klapperstraat reeds meergezinswoningen mogelijk zijn volgens het bestaande BPA betreft het feitelijk enkel een 15-tal woningen extra, ten opzichte van de bestaande planologische situatie</p> <p>Daarvoor kan best de bestaande wegenis van de woonwijk Drie Lindekens doorgetrokken worden, wat feitelijk ook de bedoeling van het originele BPA was. Evenwel wordt voor het gemotoriseerd vervoer, in functie van het vermijden van sluipverkeer, de nieuwe weg niet verbonden met de Klapperstraat. Wel wordt dit laatste stuk verbonden als voetweg.</p> <p>Verder worden woonverdichtingen toegestaan, indien het parkeren op eigen terrein gegarandeerd kan worden. Dit enerzijds in de vorm van meergezinswoningen langsheen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en Lindenlaan en anderzijds onder de vorm van gekoppelde bebouwing, kangoeroewoningen, duowoningen, ... in de woonwijk Drie Lindekens en langsheen de Kleine Kromstraat.</p>
analyse	<p>De kern van Beveren is goed uitgerust en vanuit het plangebied kunnen de meest belangrijke voorzieningen te voet of met de fiets bereikt worden. Het bijkomend voorzien van een voetwegverbinding vanuit de woonwijk Drie Lindekens naar de Klapperstraat zal daarbij een extra stimulans vormen, aangezien dit de kortste route richting centrum zal zijn. Tevens komt deze voetweg uit nabij de bushalte in de Klapperstraat. Geheel de woonwijk komt zo binnen wandelafstand van het openbaar vervoer!</p> <p>Volgens de algemene stedenbouwkundige verordening van Beveren dienen bij elk nieuwbouwproject fietsstallingen voorzien worden. Verder zal bij toekomstige infrastructuurprojecten op openbaar domein bekeken worden of de ruimte aanwezig is om bijkomende openbare fietsstallingen op te richten.</p> <p>Voor de automobilist is het hogere wegennet, zijnde de gewestweg N70, vlug bereikbaar via de Klapperstraat en Bijlstraat.</p> <p>De bijkomende mogelijke woonontwikkelingen binnen het plangebied zijn eerder beperkt ten opzichte van het aantal bestaande woningen in het plangebied en ten opzichte van de bestaande woonomgeving. Alle mogelijke ontwikkelingen dienen op privé-initiatief te gebeuren, gezien er geen onteigeningsplan aan het RUP gekoppeld wordt. De mogelijke initiatieven zullen dan ook gespreid in de toekomst plaatsvinden.</p> <p>Het RUP verhindert, omwille van sluipverkeer, een bijkomende ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer naar de Klapperstraat. Omwille van sluipverkeer werden in de woonwijk reeds 2 versperringen voorzien.</p>
Conclusie	Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

8.3.7. Samenhang tussen disciplines

Gezien de beperkte wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand en de beperkte perimeter van het plan worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. Ook niet door een samengaan van verschillende effecten.

8.4. Omschrijving eventuele grensoverschrijdende effecten

Gezien de beperktheid van het plangebied zijn er geen grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten door het plan. Het ligt immers op voldoende afstand en ontsluit binnen de landsgrenzen naar het hoofdwegennet.

8.5. Besluit plan-mer-plicht

De initiatiefnemer meent dat om volgende redenen geen plan-MER dient opgemaakt te worden:

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.
- Het RUP (plan) is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone zodat het hierop geen betekenisvolle effecten kan hebben en dus ook geen passende beoordeling vereist is.
- Het RUP (plan) betreft louter een klein gebied op lokaal niveau (zie hoofdstuk 8.1). Conform art 4.2.3. § 3 werd een screening uitgevoerd of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Uit voorgaande beschrijving en inschatting worden er geen significante milieueffecten verwacht door het plan.

9. *BESPREKING RESULTATEN PARTICIPATIE, ADVIESRONDE EN EXTRA ADVIEZEN*

In het kader van de opmaak van het RUP werd met de startnota en procesnota een eerste participatiemoment doorlopen. Van 14 september 2018 tot en met 13 november 2018 lag de startnota en procesnota ter inzage op het gemeentehuis en werd het ter beschikking gesteld op de website. De nodige aankondigingen hiervan werden gepubliceerd naar de bevolking. Tevens werd een infomarkt ingericht op het gemeentehuis van 1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018. Geïnteresseerden konden infopanelen bekijken en vragen stellen. Een verslag van dit participatiemoment en de bijhorende infomarkt werd opgemaakt. Er werden geen schriftelijke opmerkingen aangeleverd.

Volgende adviesinstanties brachten een advies uit:

- Provincie Oost-Vlaanderen
- Departement Omgeving
- GECORO

9.1. *Bespreking advies Provincie Oost-Vlaanderen dd. 08/11/2018:*

Gunstig advies, mits rekening gehouden wordt met volgende bemerkingen aangaande integraal waterbeleid en overeenstemming PRS:

- De afbakeningsstudie van het kleinstedelijk gebied Beveren bevindt zich in de opstartfase, met de opmaak van een startnota, waarin ook het plan-MER luik in geïntegreerd zit.
⇒ Hoofdstuk 2.3.5. werd daartoe aangepast.
- Het opwaarts deel van de waterloop O8013 werd in zitting van 30 november 2017 door de deputatie als geklasseerde waterloop afgeschaft. Aldus zijn er geen geklasseerde waterlopen gelegen binnen het plangebied.
⇒ Hoofdstukken 2.1, 3.3 en 8.3.3. werden daartoe aangepast.
- Het plangebied zelf is niet overstromingsgevoelig maar grenst eraan t.h.v. de Leon Labytstraat. Dit dient beter beschreven te worden.
⇒ Hoofdstuk 8.3.3. werd daartoe aangepast.
- Aangaande het provinciaal beleidskader volstaat het enkel te verwijzen naar dit beleidskader. De specifieke normen dienen echter niet vermeld te worden.
⇒ Hoofdstuk 8.3.3. werd daartoe aangepast.

9.2. *Bespreking advies Departement Omgeving dd. 03/10/2018:*

Gunstig advies, mits rekening gehouden wordt met volgende bemerkingen:

- Naar aanleiding van de eventuele bijkomende overwelving van de aanwezige waterloop en het feit dat zich buiten het plangebied effectief overstromingsgevoelig gebied bevindt, wordt gevraagd het waterbergend vermogen van het gebied maximaal te behouden.
⇒ Zoals in het advies van het Provinciebestuur aangegeven betreft de Donkvijver niet langer een geklasseerde waterloop binnen huidig plangebied, maar start deze pas achter de westelijke bebouwing van de Kleine Kromstraat, om vervolgens door het westelijke agrarische gebied te meanderen. De zone rondom deze waterloop is niet overstromingsgevoelig. Het aan het project palend overstromingsgevoelig gebied ligt ten noordoosten ervan, maar watert niet af via huidig plangebied.
Evenwel doet dit geen afbreuk aan het feit dat bijkomende bouwprojecten geen wateroverlast mogen teweegbrengen en dat het waterbergend vermogen van het gebied zo maximaal mogelijk dient behouden te worden. Hoofdstuk 8.3.3. werd daartoe aangepast.
- Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen heeft momenteel nog geen juridische waarde.
⇒ Hoofdstuk 2.3.2. werd daartoe aangepast.

9.3. Bespreking advies GECORO dd. 17/09/2018:

Samenvattend worden volgende opmerkingen en suggesties meegegeven aan de ontwerpers:

- Mogelijkheid voor oprichten collectieve fietsstalplaatsen bekijken. Zeker voor het onbebouwde perceel verplichten om fietsstalplaatsen te voorzien.
⇒ bij nieuwbouw worden fietsstalplaatsen sowieso verplicht door middel van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Verder zal bij toekomstige infrastructuurprojecten op openbaar domein bekeken worden of de ruimte aanwezig is om openbare fietsstallingen op te richten. Dit werd ook opgenomen in het hoofdstuk 8.3.6. Mobiliteitseffecten
- Bekijken of er ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden in de lange achtertuinen
⇒ Voor het noordoostelijke deel van het plangebied werden de ontwikkelingsopties aangegeven. Ook de woningen in de Klapperstraat 203 t.e.m. 229 (zuidoostelijk deel van het plangebied) hebben lange achtertuinen. Gezien de eigendomsstructuren lijkt een ontwikkeling daar niet onmiddellijk mogelijk. Gezien het RUP één grote rode vlek (woongebied) zal voorzien wordt een ontwikkeling op lange termijn evenwel niet uitgesloten (indien vb. bij afbraak van meerdere oude woningen een ontsluiting naar de Klapperstraat kan gerealiseerd worden. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zullen dan garant staan voor een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling (minimale en maximale bouwdiepte woningen, minimale tuinzones, ...). De algemene stedenbouwkundige verordening van Beveren zal dan ook moeten nageleefd worden. Dit werd ook aangepast / toegevoegd aan hoofdstuk 4 en 6.2.1.

9.4. Bespreking wijkraad Drie Lindekens

De gemeente is na de participatieronde in gesprek gegaan met de wijkraad om een aantal bezorgdheden te bespreken.

Samenvattend werden volgende bezorgdheden meegegeven:

- De wijk heeft een bezorgdheid over de bestaande waterloop en het effect van bijkomende bebouwing
⇒ De waterloop is afgeschaft omdat ze grotendeels ingebuisd en opgenomen is in de regenwaterriolerings van het bebouwd weefsel. Een rioleringsbuis kan gemakkelijker onder druk komen dan een open gracht/waterloop. In het RUP zal daarom de nodige aandacht besteed worden aan de waterhuishouding en kunnen extra voorwaarden opgenomen worden in de voorschriften opdat de bijkomende bebouwing geen extra druk op het regenwaterstelsel komt te leggen.
- De wijk wenst het karakter van de Drie Lindekens te behouden (geen probleem met tweewoonst)
⇒ Dit is ook zo opgenomen in de doelstellingen van het RUP. Meergezinswoningen worden daarom enkel aan de rand toegelaten. Het bijkomende woonproject aan de Klapperstraat wordt afgebouwd met ééngezinswoningen naar de wijk toe. De andere suggesties omtrent het woonproject aan de Klapperstraat (aangepaste ontsluiting, verplicht ondergrondse parking) zullen bestudeerd worden bij verdere uitwerking van het RUP.
⇒ De verouderde voorschriften van verkavelingen en BPA worden door het RUP afgeschaft. Dit geeft o.a. de mogelijkheid tot het bouwen/regulariseren van achterbouwen. Dit schaadt niet het karakter van de wijk, maar vereenvoudigd voor bewoners en gemeente de vergunningsproblematiek.
- De wijk wenst een toelichting van zodra een ontwerp plan + voorschriften beschikbaar is
⇒ Het voorontwerp grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften zal nog gecommuniceerd worden naar de wijk toe.

10. BIJLAGEN

10.1. Kaarten

Kaart 1: situering van het plangebied op topografische kaart en stratenplan.

Kaart 2: situering van het plangebied op kadastraal plan.

Kaart 3: situering van het plangebied op orthofoto (2016).

Kaart 4: situering van het plangebied op gewestplan

Kaart 5: BPA Kleine Kromstraat

Kaart 6: GRS Beveren: globale gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 7: GRS Beveren: gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren

Kaart 8: Watertoetskaarten

10.2. Adviezen

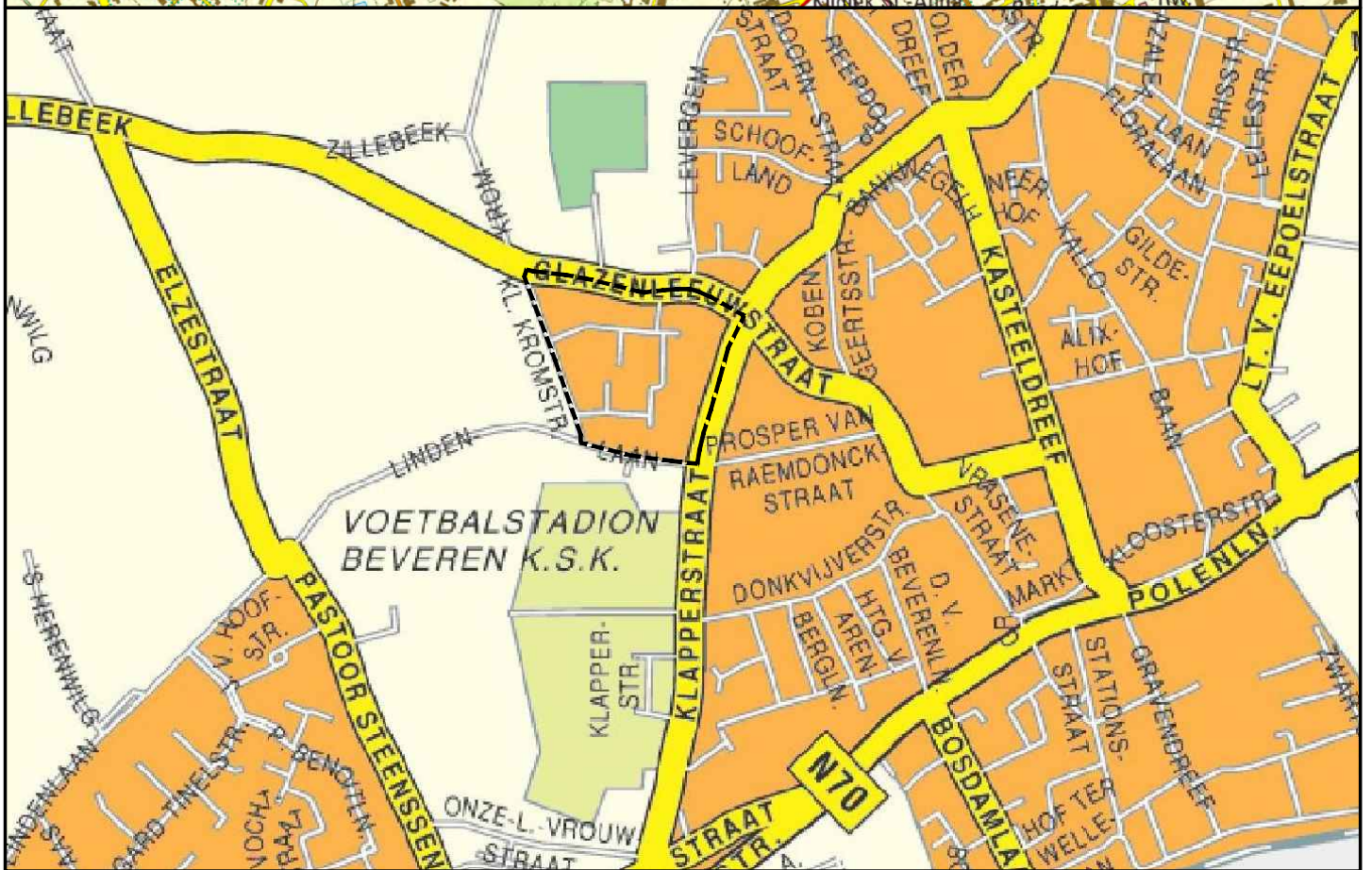
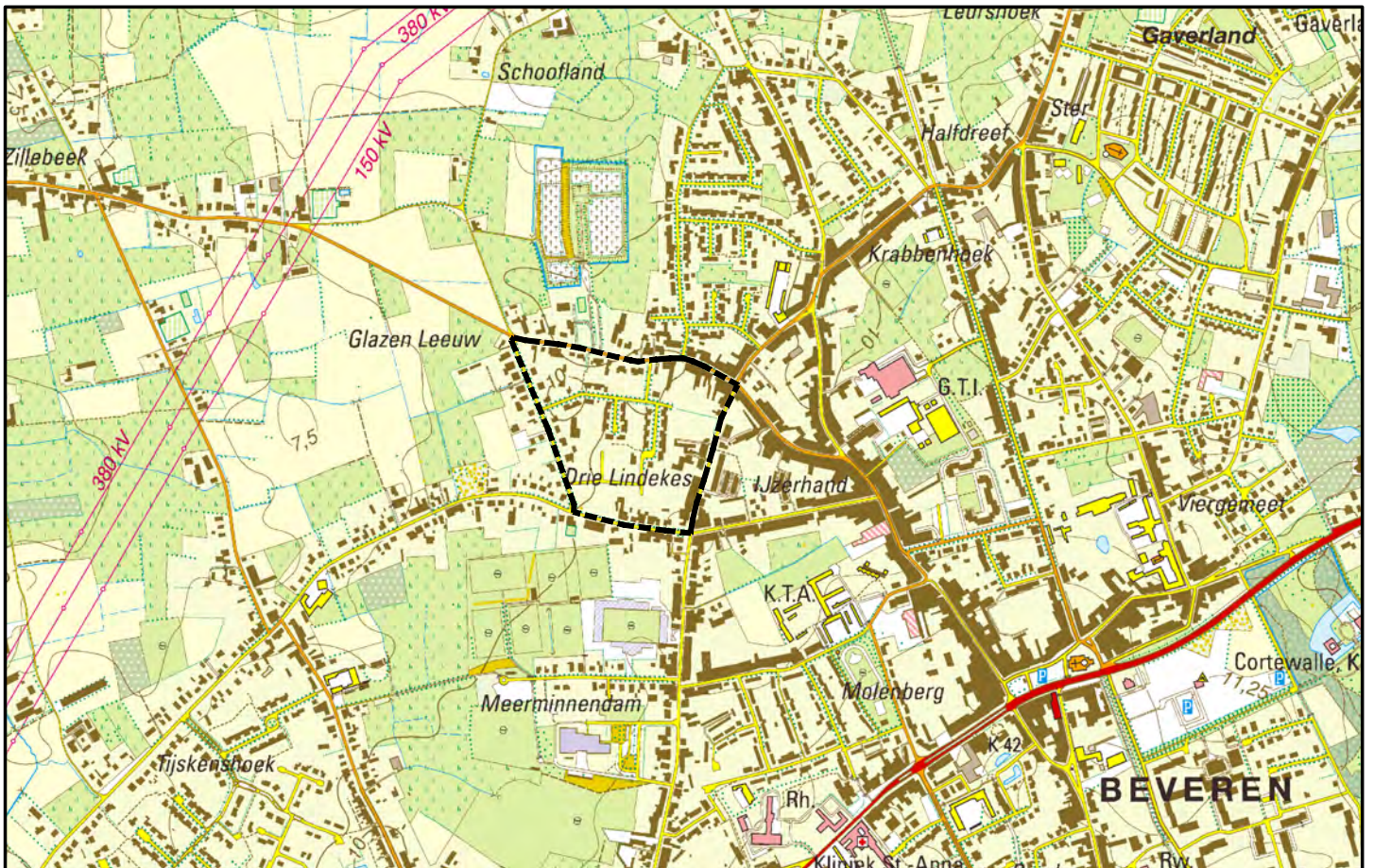
Advies Provincie Oost-Vlaanderen van 8 november 2018

Advies Departement Omgeving van 3 oktober 2018

Advies GECORO van 17 september 2018

Verslag participatiemoment

Advies RVR Toets van 15 maart 2019



kaart 1: situering van het plangebied op topografische kaart en stratenplan

Beveren: RUP
 Wijziging BPA
 Kleine Kromstraat

Bron : NGI - GISOOST
 Datum : 15 november 2017
 Schaal : 1/15.000
 Dossier : 17.008ro



 IRTAS
 A difference in concept



kaart 2: situering van het plangebied op kadastraal plan

Beveren:
RUP Wijziging
BPA Kleine Kromstraat

Bron : CADMAP 2016
Datum : 15 november 2017
Schaal : 1/2500
Dossier : 17.008ro



IRTAS
A difference in concept



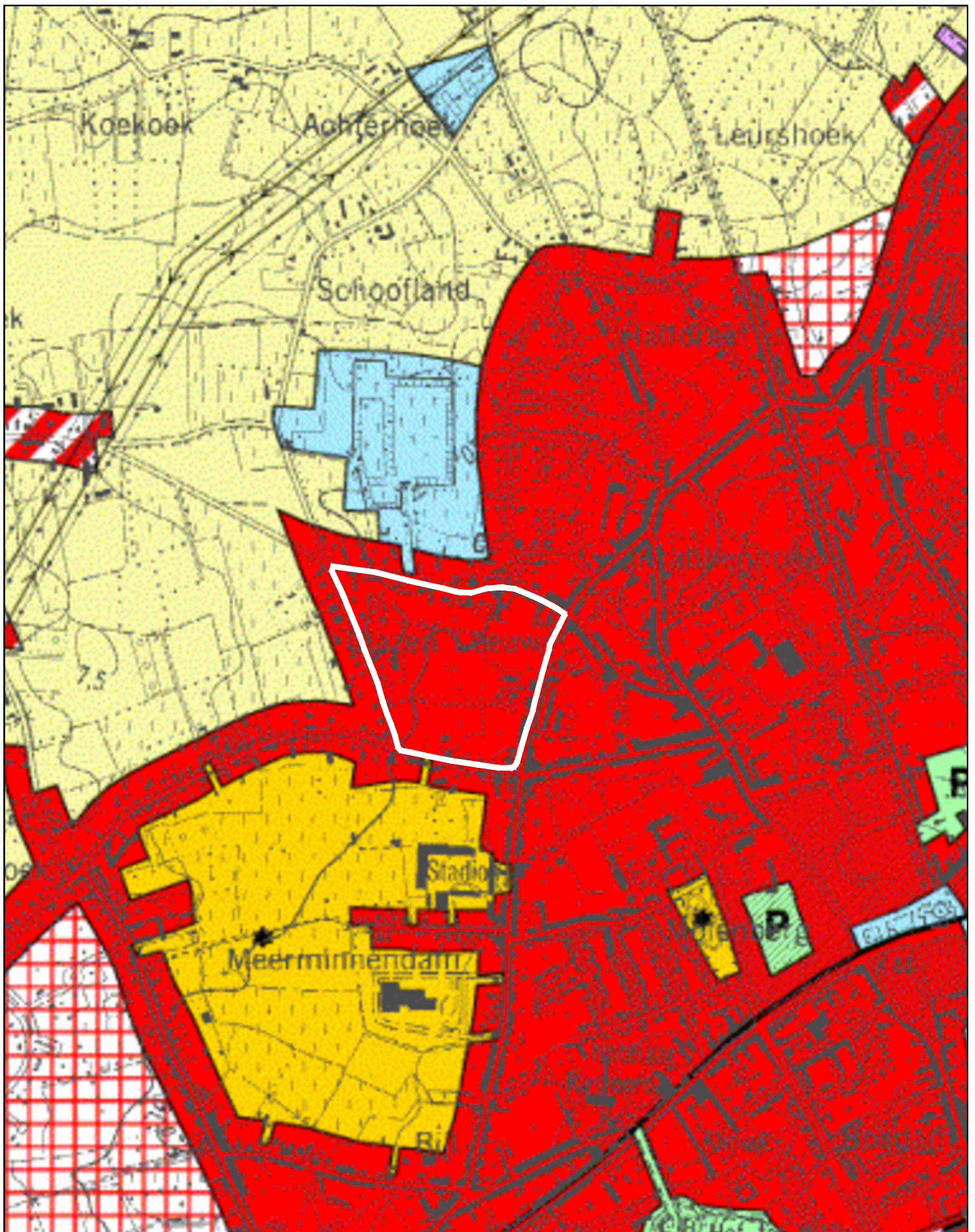
kaart 3: situering van het plangebied op orthofoto (2016)

Beveren: RUP
Wijziging BPA
Kleine Kromstraat

Bron : Agiv
Datum : 15 november 2017
Schaal : 1/2500
Dossier : 17.008ro



IRTAS
A difference in concept



kaart 4: situering van het plangebied op het gewestplan

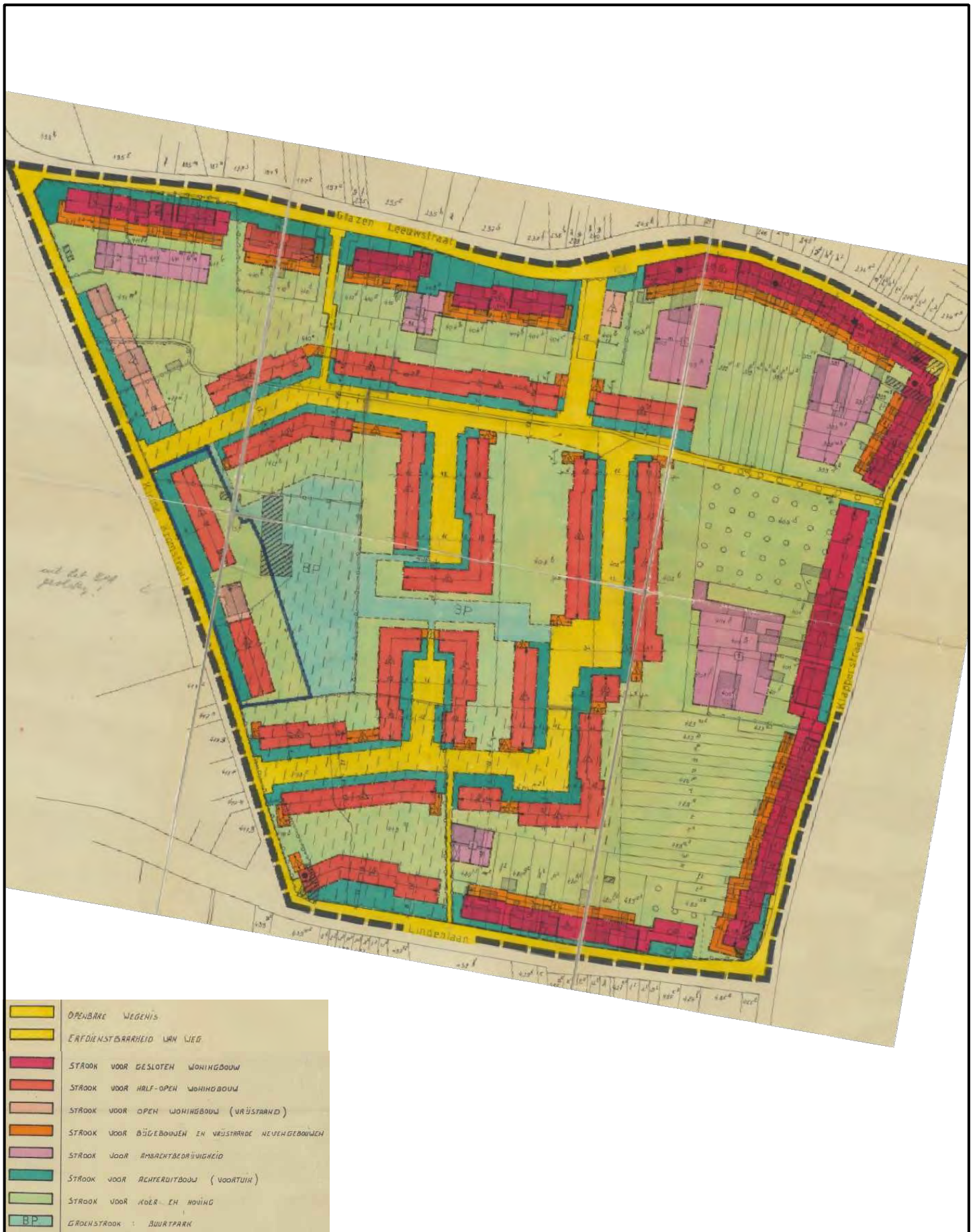
Beveren: RUP
 Wijziging BPA
 Kleine Kromstraat

Bron : Gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (K.B. 07/11/1978)
 Datum : 15 november 2017
 Schaal : 1/10.000
 Dossier : 17.008r





 IRTAS
 A difference in concept



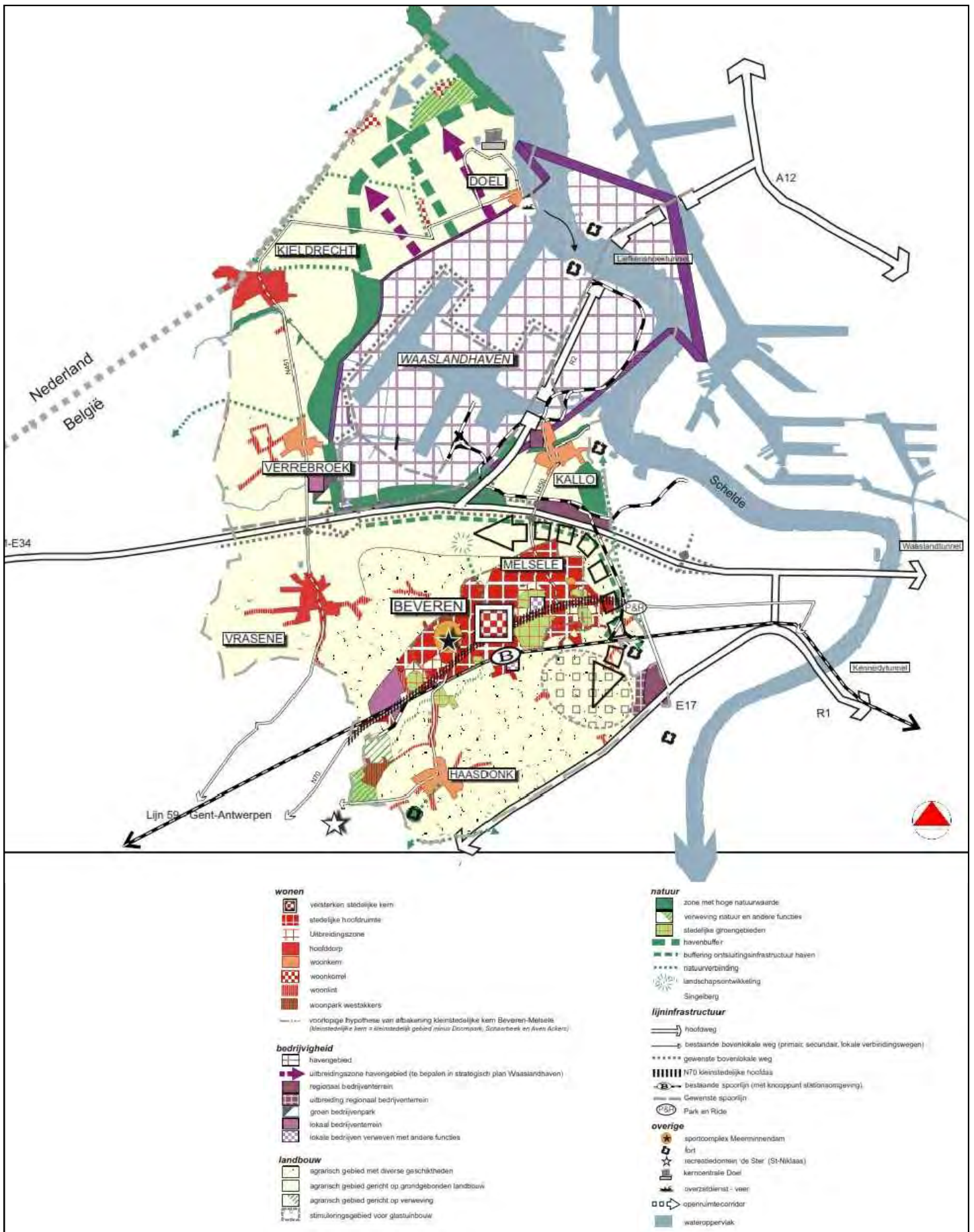
kaart 5: BPA Kleine Kromstraat

Beveren: RUP
Wijziging BPA
Kleine Kromstraat

Bron : BPA Kleine Kromstraat (25/03/1979)
Datum : 25 januari 2018
Schaal : geen
Dossier : 17.008ro



IRTAS
A difference in concept



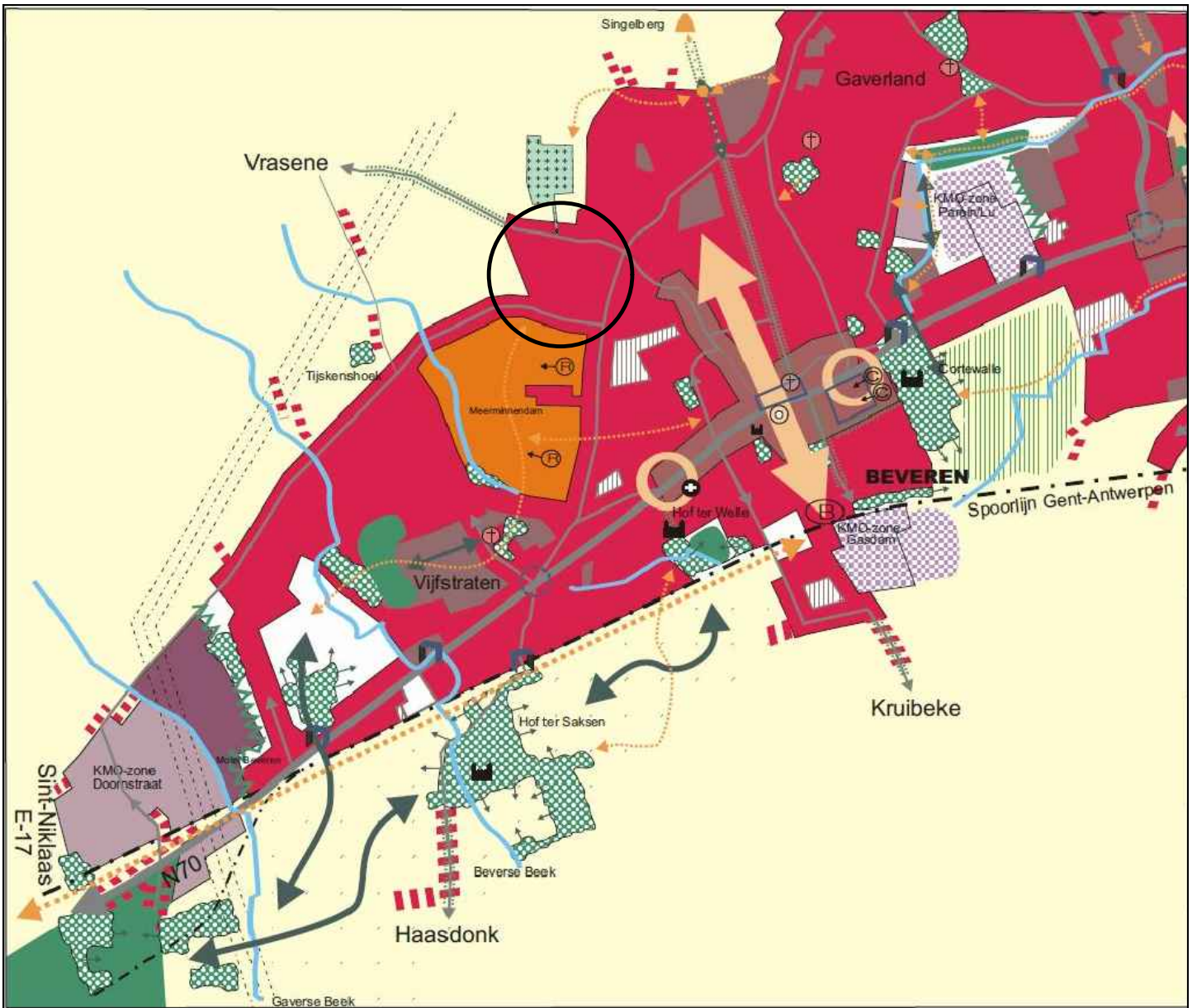
kaart 6: GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur

Beveren: RUP
Wijziging BPA
Kleine Kromstraat

Bron : GRS Beveren
Datum : 15 november 2017
Schaal : geen
Dossier : 17.008ro



IRTAS
A difference in concept



verklaring

- | | |
|--|---|
| wonen | structurende beekvalleien |
| Kerngebieden Beveren - Melsele | groenas, groenverbinding |
| menging wonen - functies | bomenrijen vormen dreven |
| prioritaire woon- en woonuitbreidingsgebieden | bufferen Bedrijventerreinen |
| niet prioritaire woon- en woonuitbreidingsgebieden | langzaam verkeer |
| geen verdichting woonlint | hoogspanningsleiding |
| ontwikkeling lokaal bedrijventerrein | hoofdonsluiting |
| Lokale bedrijven verweven met andere functies | ontsluitingsweg |
| Bestaande bossen en parken | poort |
| Begraafplaats | verkeersknooppunt |
| te ontwikkelen bosgebieden, parken | plein |
| te ontwikkelen landschapspark | centrum, kernversterking |
| Cortewalle verder uitbouwen sportzone | activiteitspool |
| landbouw | kerk, openbare diensten, cultureel centrum / hoofdbibliotheek, recreatie- en sportinfrastructuur, station NMBS, ziekenhuis St. - Anna |
| landschapsonwikkeling | |

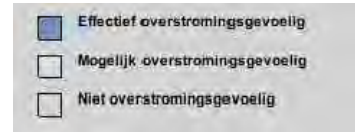
kaart 7: GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren

Beveren: RUP
Wijziging BPA
Kleine Kromstraat

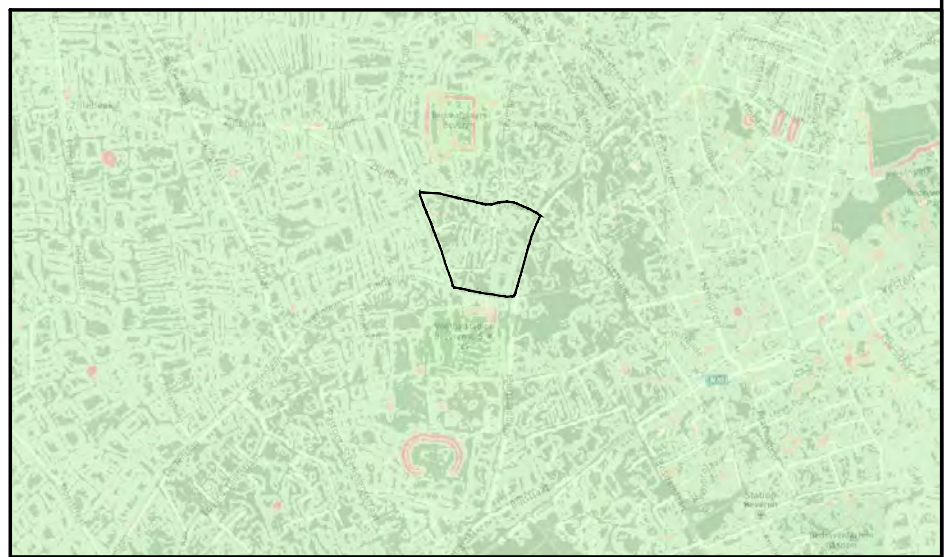
Bron : GRS Beveren
Datum : 15 november 2017
Schaal : geen schaal
Dossier : 17.008ro



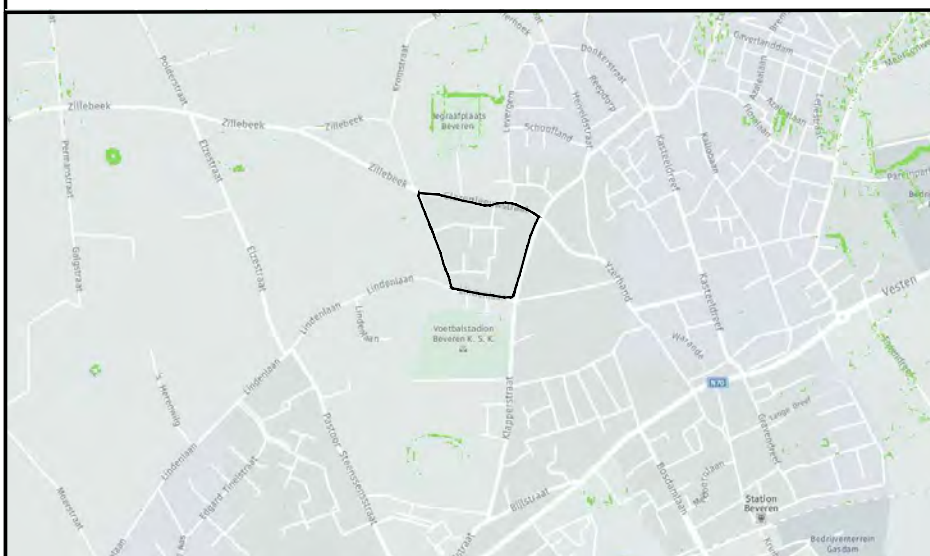
IRTAS
A difference in concept



kaart 8a: Overstromingsgevoelige gebieden



kaart 8b: Hellingenkaart



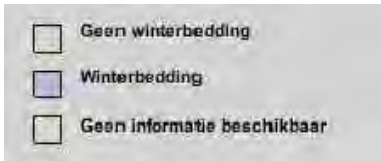
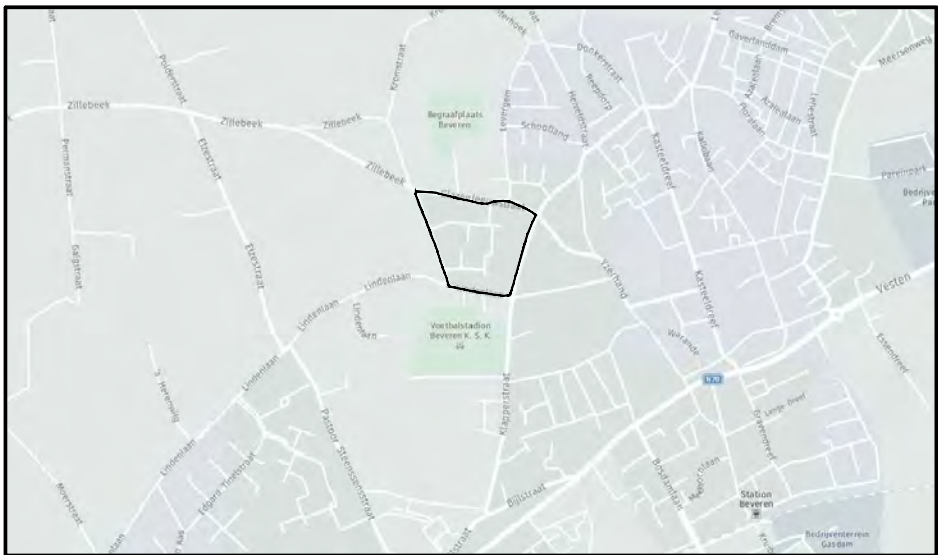
kaart 8c: erosiegevoelige gebieden

kaart 8: watertoetskaarten deel 1

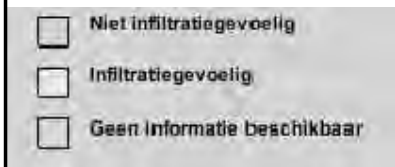
Beveren: RUP
Wijziging BPA
Kleine Kromstraat

Bron : Geopunt
Datum : 15 november 2017
Dossier : 17.008ro

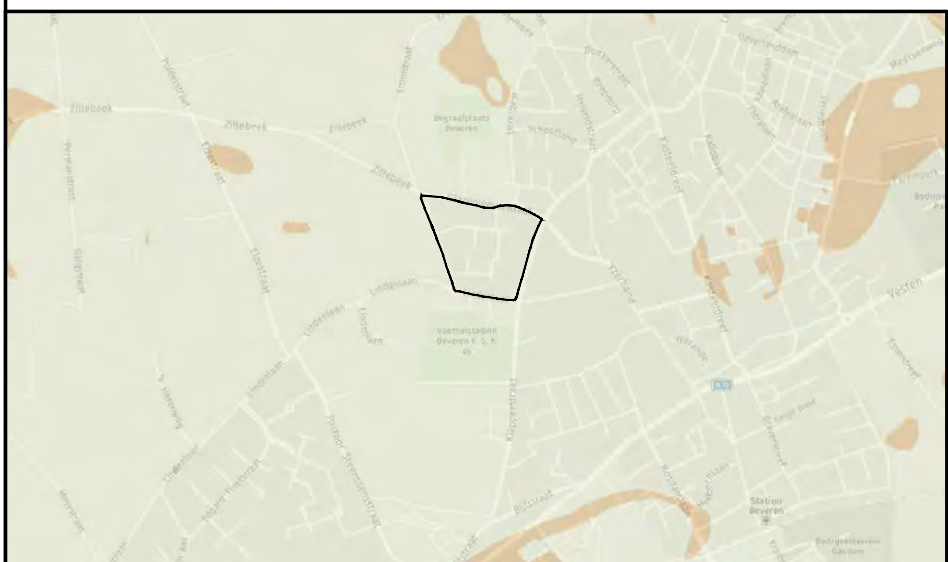




kaart 8d: winterbedkaart



kaart 8e: infiltratiegevoelige bodems



kaart 8f: grondwaterstromingsgevoelige gebieden

kaart 8: watertoetskaarten deel 2

Beveren: RUP
Wijziging BPA
Kleine Kromstraat

Bron : Geopunt
Datum : 15 november 2017
Dossier : 17.008ro





directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van
08 november 2018

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Vercamer Alexander,
wnd. voorzitter

kenmerk
betreft

RUP/2018/GRUP/05/025
Beveren - gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat.
Advies ikv een start- en procesnota.

Verhoeve Martine
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy

verslaggever

Martine Verhoeve

leden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiënummer:
1804525

zittingnummer:
303

termijn:
12 november 2018

1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.18 §2, dat stelt dat het college van burgemeester en schepenen advies over de startnota vraagt aan de deputatie en dat het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag
- het besluit van de Vlaamse regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen (uitvoeringsbesluit) van 17 februari 2017 en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de provincieraad op 14 december 2016
- de op 13 september 2018 op het provinciehuis ontvangen startnota voor het gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' te Beveren voor de diensten ruimtelijke planning en integraal waterbeleid. Beide diensten leverden insteek voor onderstaand advies.

2. Motivering

Planinhoud

Het plangebied wordt gevormd door de Kleine Kromstraat, Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan. Dit plangebied is in het noordwesten van Beveren gelegen, nabij de sportzones Meerminendam en Freethiel. Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

...

Er is voor dit plangebied reeds een BPA opgemaakt, BPA Kleine Kromstraat, welke aan herziening toe is. Dit BPA werd in verschillende bestemmingszones onderverdeeld met per zone gedetailleerde voorschriften, waaronder zones voor licht ambacht- bedrijvigheid die op heden geen gepaste invulling meer kunnen vinden. De ruimtelijke inzichten zijn danig geëvolueerd dat vergunningsaanvragen niet meer kunnen beoordeeld worden op basis van het huidige BPA en een herziening zich aandient.

Planningscontext

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied, hetgeen door de provincie dient afgebakend te worden. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Het afbakeningsproces is nog lopende. Het plangebied bevindt zich vermoedelijk wel binnen deze afbakeningslijn. Binnen het stedelijk gebied staan volgende doelstellingen voorop die belang hebben op dit plangebied, zijnde 60 – 40 verhouding betreffende de behoefte aan bijkomende woningen en bijhorende dichtheidsbeheer, het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen, versterken van de multifunctionaliteit, bundelen van kleinhandel, zorg voor collectieve en openbare ruimte, behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen, stedelijke mobiliteit en locatiebeleid,...

Beveren ligt volgens het PRS als kleinstedelijk gebied in het E-17 netwerk waar het beleid gericht is op o.a. wonen en woonondersteunende functies bundelen en verweven in de kernen. In de herziening van het PRS (2012) is bijkomend aandacht gevraagd voor het doelgroepenbeleid inzake wonen. Bij de afbakening van Beveren is het woongebied Beveren- Melsele van belang evenals de grote aaneengesloten openruimtegehelen.

Overeenstemming met het PRS, de kernnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

Dit advies toetst de startnota voor het gemeentelijk RUP 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.

In de rand vermelden we dat de afbakeningsstudie van het kleinstedelijk gebied Beveren zich in een opstartfase bevindt met de opmaak van een startnota waarin ook het plan-MER luik in geïntegreerd zit en niet enkel de opmaak van een plan-MER. Het klopt inderdaad dat dit plangebied op heden gelegen is binnen het voorstel van afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Beveren.

Vanuit de dienst integraal waterbeleid worden volgende zaken naar voor geschoven.

Op pagina 17 staat bij hoofdstuk 3.3 Groenelementen vermeld dat doorheen het plangebied de waterloop O8013 loopt. Het opwaarts deel van deze waterloop dat binnen het plangebied gelegen is, werd in

.I...

zitting van 30 november 2017 door de deputatie als geklasseerde waterloop afgeschaft. Aldus zijn er geen geklasseerde waterlopen gelegen binnen het plangebied.

Gelieve voor de opmaak van de kaarten een recente versie van de Vlaamse Hydrografische Atlas te gebruiken.

Op pagina 30 van het hoofdstuk "8.3.3 Bodem en Water" staat vermeld dat het plangebied deels gelegen is binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied. Volgens de overstromingskaarten van 2017 grenst het plangebied aan een effectief overstromingsgevoelig gebied thv de Leon Labystraat. Het plangebied zelf is niet overstromingsgevoelig behalve als er daar andere indicaties voor zijn dan de overstromingskaarten. Dit dient dan beter beschreven te worden.

Ook dient rekening gehouden te worden met bovenstaande opmerking: waterloop O8013 werd binnen het plangebied in 2017 als geklasseerde waterloop afgeschaft.

In dit hoofdstuk "8.3.3. Bodem en Water" wordt ook op pagina 31 verwezen naar het provinciaal beleidskader met o.a. de vermelding van de specifieke normen. De specifieke normen dienen echter niet vermeld te worden in de tekst van het RUP maar zijn wel belangrijk bij het uitwerken van een specifiek project. Bij de verdere uitwerking van het RUP is het voldoende als volgt te verwijzen naar het beleidskader.

"Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m² dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden 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*)."

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.

./...

3. Besluit

Artikel 1. De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' te Beveren wordt gunstig geadviseerd, mits rekening te houden met de bemerkingen.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg worden opgeladen in het digitale platform, zoals beschreven in artikel 7 van het uitvoeringsbesluit.

Gent, 08 november 2018

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

De wnd. voorzitter,
(get.) Alexander Vercamer



Voor concludend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen

Stationsstraat (Bev)2
9120 BEVEREN
België

uw bericht van	contactgegevens Koen Grootaert koen.grootaert@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/46003/123.1	datum
uw kenmerk	09 276 23 65	bijlagen	

Betreft: [BEVEREN](#), gemeentelijk RUP "wijziging BPA Kleine Kromstraat" : startnota

Geachte leden van het planteam,

Wij ontvingen bovenvermeld dossier voor advisering.

Het plan houdt een wijziging in van het BPA Kleine Kromstraat waarbij de voorschriften van het geldende BPA worden geactualiseerd en waarbij de centrale zones voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen en de stroken voor lichte ambachtbedrijvigheid worden geherevalueerd o.m. in functie van een bijkomende woonontwikkeling van 15 eenheden. De planwijziging heeft geen significante invloed op de ruimteboekhouding van de gemeente.

Het plangebied is volgens het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren bestemd als woongebied. Het werd later geordend door middel van een BPA waarbij wonen het hoofddoel is. De herinrichting van het gebied leidt tot een hoger ruimtelijk rendement van de bestaande ruimte.

Beveren werden in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het provinciebestuur moet het kleinstedelijk gebied nog afbakenen. Omwille van de ligging binnen een zone die hoogstwaarschijnlijk tot het kleinstedelijk gebied zal behoren bestaan tegen de planopties geen bezwaar op Vlaams niveau. Ze kunnen worden gekaderd binnen de bepalingen van de omzendbrief RO 2017/01 "Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden". Het bijkomende aanbod aan woningen zal wel moeten worden meegenomen in de eerstvolgende herziening van de gemeentelijke woonbehoeftenstudie.

In de startnota wordt melding gemaakt van een eventuele bijkomende overwelving van de aanwezige waterloop. Net buiten het plangebied bevindt zich effectief overstromingsgevoelig gebied. Het verder bebouwen van het plangebied kan bijgevolg gevolgen hebben stroomafwaarts. Het lijkt in dat opzicht aangewezen om het waterbergend vermogen van het gebied maximaal te behouden. We vragen om dit aspect in die zin diepgaander te evalueren dan hetgeen nu is gebeurd.



In de startnota wordt ook melding gemaakt van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Er is op dit moment slechts een voorontwerp van strategische visie voorhanden. Het plan heeft bijgevolg nog geen juridische waarde. De tekst moet in dit opzicht worden verduidelijkt.

Hoogachtend,
Voor het departement,

Francis Beosiere,
Adj. van de directeur

Datum	17 september 2018	Datum verslag	24 september 2018
Uur	20.00 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Gemeenteraadszaal	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter Luc Anné, Karin Beeldens, Bert De Coninck, Ann Devroe, Bert Genbrugge, Kurt Herregodts, Marcel Stoop, Luc Van Havere, Marina Van Osselaer, Jozef Vyt en Hilde Waterschoot, leden; Paul De Ryck, Jan Van Bogaert, Bart Van Zele, plaatsvervangende leden; Luc Van den Bossche, André Buyl en Boudewijn Vlegels, waarnemers politieke fracties; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Paul Claes, Jordi De Coster en Simone Van Gemert leden; Bram Massar, waarnemer politieke fractie.		
Leesmateriaal	Nvt		
Mee te brengen	nvt		

Agenda

1. Goedkeuring verslag van de vergadering V.2018/2 van 23 april 2018.
2. Ontwerp herziening BPA Kleine Kromstraat: advies startnota en procesnota;
3. Ontwerp wijziging BPA Haegemolen 2: advies startnota en procesnota.
4. Ontwerp herziening BPA Begraafplaats: advies startnota en procesnota.

Agendapunt	Bespreking
	De voorzitter opent de vergadering om 20.00 uur. Het betreft een gewone vergadering in besloten zitting.
1	De voorzitter verwelkomt de aanwezigen. Verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd mits toevoeging van volgende opmerking: 6. Varia <i>RUP Stoop Projects</i> <i>De vraag wordt gesteld of er controle wordt uitgevoerd op de voorwaarden om het terrein te bufferen en het oneigenlijk gebruik van de aanpalende weide.</i> <i>De voorzitter deelt mee dat er n.a.v. klachten reeds verschillende plaatsbezoeken geweest zijn en dat het RUP Stoop Projects sowieso in het kader van de procedure nog naar de GECORO komt.</i>
2	Ontwerp herziening BPA Kleine Kromstraat: advies startnota en procesnota <i>Gaspar Bosteels, ruimtelijk planner van Irtas, externe ontwerper, is aanwezig voor de toelichting van dit agendapunt.</i> Toelichting en bespreking Toelichting van de nieuwe RUP procedure (startnota, procesnota, voorafgaandelijke participatie. Zowel voor burgers als voor adviesinstanties 60 dagen)

Situering van het plangebied en overlopen van de problemen met het bestaande BPA:

- Verouderde voorschriften
- Ambachtelijke zones in de achtertuinen

Doelstellingen van de BPA wijziging:

1. Verouderd BPA moderniseren d.m.v. verkaveling(en) op te heffen, té gedetailleerd ingetekend, voorschriften moderniseren (bouwvrije strook, tuinafsluiting, enz.)
2. Goede benutting bestaand woongebied
 - a. bijkomende woongelegenheden, meergezinswoningen mogelijk voor Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan
 - b. binnen klassiek profiel zorg- en kangoeroewoning en eventueel invulbouw mogelijk maken
 - c. ontwikkeling van onbenutte percelen

Vragen, opmerkingen suggesties

1. Over hoeveel woningen wordt er gesproken als alles gerealiseerd wordt?
→ Moeilijk te zeggen. Het is moeilijk te voorspellen waar er zich opportuniteiten voordoen. Appartementen hebben ook verschillende groottes, waardoor er nooit een exacte inschatting gemaakt kan worden hoeveel wooneenheden er zullen bijkomen.
2. Algemene opmerking/suggestie
Mensen komen niet tot het gebruik van fietsen omdat ze geen fietsstalplaats hebben. Is er mogelijkheid om collectieve fietsstalplaatsen te voorzien? Vooral bij de oude smalle kleine huizen?
→ Als gemeente beschikken we niet over grond in het gebied, waardoor het moeilijk is collectieve fietsstalplaatsen te realiseren.
Als er ruimte is, is het sowieso nuttig om deze te voorzien.
Bij nieuwbouw worden fietsstalplaatsen sowieso verplicht d.m.v. de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
Doortrekken naar bushalte.
3. Het is aangewezen fietsstalplaatsen te voorzien zeker voor het onbebouwde perceel omdat het RUP een meerwaarde geeft voor het perceel.
4. Filosofie van het bestaande BPA wordt verlaten en wordt met deze BPA wijziging een grote rode vlek (woongebied). Wat met de bestaande lange achtertuinen? Wordt daar een uitspraak over gedaan?
Als er geen uitspraak over gedaan wordt, wordt alles mogelijk als het één grote rode vlek (woongebied) wordt.
5. Zitten er bedrijven in de paarse zones?
→ Nee, meestal niets. Meestal zitten er garages/carports/autostaanplaatsen in deze zone.

3

Ontwerp wijziging BPA Haegemolen 2 : advies startnota en procesnota.

Gaspar Bosteels, ruimtelijk planner van Irtas, externe ontwerper, is aanwezig voor de toelichting van dit agendapunt.

Toelichting en bespreking

Situering van het plangebied.

Problemen met het bestaande BPA:

- Te strikte voorschriften voor de meergezinswoning aan het nieuwe dorpsplein
- Te strikte voorschriften voor Art 12 beeldbepalend multifunctioneel gebouw

Doelstellingen van de BPA wijziging.

1. Hervaloriseren van het verwaarloosd hoekperceel naar een modern dorpsplein met een markant gebouw
 - a. Het nieuwe RUP gaat geen inrichting vastleggen, wel enkele opties mogelijk maken

Voor de verdere invulling van het RUP stellen de ontwerpers zich een aantal vragen:

- b. Moet het een groen of een verhard plein worden?
- c. Moeten er evenementen mogelijk gemaakt worden?
- d. Moeten er parkeerplaatsen mogelijk gemaakt worden?
- e. Het beeldbepalend multifunctioneel gebouw:
 - i. Moet er een minder strikte bouwzone gemaakt worden?
 - ii. Eventueel andere bestemming mogelijk maken?
 - iii. Renovatie, al dan niet verplichten?
 - iv. Max 2 bouwlagen en dakconstructie?
2. Aanpassen van de te strikte voorschriften voor woongebouwen
 - a. Zone Rudolf Esserstraat
 - b. Zone Grote baan
 - c. Zone dorpsplein

Vragen, opmerkingen suggesties

1. Welke functie vervult de parking? Randparking? Of i.f.v. het nieuwe hoekgebouw?
→ de parking is i.f.v. bewoners van N70 en de Spoorweglaan
2. Moet er ondergronds geparkeerd worden bij het nieuwe gebouw?
→ ja
3. Gaat de gemeente dat zelf realiseren? Of privaat?
Indien ja, is de vraag waarom we onszelf dan zoveel regels opleggen?
→ het is net de bedoeling om de voorschriften te versoepelen. Het is de bedoeling dat de lijn van de verordening wordt doorgetrokken.
4. Voor het markante gebouw, is het misschien best dat de gemeente een beslissing neemt over het al dan niet behoud ervan en dat dan effectief zó vastleggen in het RUP.
Soms kost het meer om iets te behouden en de vraag is dan ook of het daarom beter is? Kijk maar naar de kapel in Vrasene bij het OCMW.
→ Bedoeling is inderdaad om mee te onderzoeken in déze procedure wat meest wenselijk en haalbaar is.
5. Het plangebied is een belangrijke beeldbepalende plek in Melsele. Het is wel een moeilijke plek, het belemmert het zicht.
Niet eens met compleet *tabula rasa*, zeker niet als het een open plein met parkeren zou worden.
Pleiten voor behoud van de gebouwen
6. Als er overwogen wordt om het af te breken, heeft het geen zin om iets gelijkaardig terug te laten bouwen (geen nepgebouw). Beter ineens iets hedendaags terug laten zetten, dat

beeldbepalend is en een nieuw landmark kan worden (een eye catcher = anders dan de rest). Liefst geen banale parking.

7. Of het markante gebouw nu behouden blijft of niet. Het moet kwalitatief zijn. Dit kan eventueel bekomen worden d.m.v. een beeldkwaliteitsplan op te maken. De focus bij de stedenbouwkundige voorschriften zal in die richting gaan i.p.v. te focussen op het al dan niet afbreken van de gebouwen.
8. Moet de parking daar dan bovengronds zijn? Kan ze niet beter ondergronds zijn? Anders zit je er vanaf het markante gebouw te kijken op een parking. De levendigheid van het terrein zal immers aan die kant zijn en niet aan de kant van de N70.
9. Op pg 6. is er sprake van een tram. Vermoedelijk is dit nog een foutje dat is blijven staan uit het oude BPA.
10. Wordt de nieuwe parking verbonden met de bestaande parking? Want de nieuwe parking is voor bewoners uit de buurt. Wat met de auto's van bezoekers die bijvoorbeeld naar een babyborrel gaan in de Sabot?
→ de connectie met Sabot én de bestaande parking zal bekeken worden.

4.

Ontwerp herziening BPA Begraafplaats : advies startnota en procesnota.

Bart Willaert, ruimtelijk planner van Adoplan, externe ontwerper, is aanwezig voor de toelichting van dit agendapunt.

Toelichting en bespreking

De ontwerper geeft ook nog eens een korte toelichting over de nieuwe procedure.

De startnota is om de bevolking te informeren dat er een plan wordt opgemaakt. Het plan zelf is er nog niet bij. Dat laat toe om inbreng te geven en om draagvalk te creëren.

Situering van het plangebied. De begraafplaats zit tussen bebouwde en onbebouwde ruimte.

Het bestaande BPA wordt getoond. Problemen van het bestaande BPA zijn:

- Te strikte indeling;
- Te strikte voorschriften;
- De bestaande toestand is niet altijd gelijk aan de bestemde toestand cfr. hondenschool op de zone voor parking;
- Strikte voorschriften voor de hoekpercelen;
- Zonevreemde woning in het plangebied waar men een oplossing voor wil bieden;
- Er wordt gezocht naar extra sportinfrastructuur.

Noodzaak van de BPA wijziging:

- Bestaand sportzone is volledig benut. De voetbal terreinen zijn in gebruik door 3 clubs. Men wenst uit te breiden maar kan niet (meer) in de bestaande zones, omdat deze volledig in gebruik zijn.

Er zijn alternatieve locaties gezocht o.b.v. verschillende criteria:

- Dichtbij Meermindam
- Bundelen bij bestaande sportinfrastructuur
- Minimale benodigde oppervlakte voor 2 voetbalterreinen

Op basis van de criteria is het studie bureau uitgekomen op 3 locaties:

- Lindenlaan
- Hondenschool aan de Middenheide

	<ul style="list-style-type: none"> - Begraafplaats <ul style="list-style-type: none"> o Er is al recreatie aanwezig; o Er is voldoende parking; o De oppervlakte is voldoende groot. <p>Visie van de BPA wijziging: Aan de rand van Beveren iets creëren tussen de open ruimte en de bebouwing, aan de hand van 5 principes.</p> <p>Principe 1: groen parkstructuur Principe 2: versterken traag netwerk Principe 3: evolutie van agrarisch gebied naar park Principe 4: kamers met verschillende functies Principe 5: groenstructuur als buffer</p> <p>Vragen, opmerkingen suggesties</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mooi goed doordacht RUP Parkstructuur en doordacht parkeergebruik zijn perfect complementair. Bedoeling is om kwalitatieve parkeerplaatsen te voorzien. Dat is een aandachtspunt als je wil werken met een parkstructuur. Glazenleeuwstraat is een drukke straat, door fietsverbindingen te maken bekomt men extra veiligheid voor fietsers. 2. Meer voorrang geven aan voetgangers en fietsers om de auto minder te promoten. Eventueel door gescheiden toeritten te voorzien. 1 voor voet- en fiets en 1 voor auto. Het STOP principe handteren. 3. Waarom is het plangebied bovenaan (noordelijke grens) niet op de perceelsgrens? En aan de woonzone wel? → de grens van het bestaande BPA werd overgenomen. 4. Er is sprake van een parkstructuur. Dat is een heel mooi woord, maar dan wil ik in de praktijk wel park zien. Niet evident naar onderhoud en dergelijke. Voetbal is hier een goede locatie. Park met bomen zorgt weer voor een gesloten sfeer. → Er wordt wel gesproken over een park, maar een park is niet per definitie een bos waar zeer veel onderhoud mee gepaard gaat. 5. Aandacht aan efficiënte voet- fietsverbinding besteden. Het doel moet zijn dat iedereen ze gaat gebruiken en niet alleen voor gebruikers van de sport.
5.	<p>Beraadslaging en stemming</p> <p>De bedoeling van deze GECORO is niet om een oordeel te vellen over de 3 voorliggende RUP's, maar wel om opmerkingen en suggesties te geven voor de verdere ontwikkeling van de voorontwerpen.</p> <p>Samenvattend kunnen we volgende opmerkingen en suggesties meegeven aan de ontwerpers:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ontwerp herziening BPA Kleine Kromstraat: advies startnota en procesnota <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid voor oprichten collectieve fietsstalplaatsen bekijken; • Zeker voor het onbebouwde perceel verplichten om fietsstalplaatsen te voorzien; • Bekijken of er ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden in de lange achtertuinen. 2. Ontwerp wijziging BPA Haegemolen 2 : advies startnota en procesnota. <ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken of de gemeente het markant gebouw en de parking zelf gaat realiseren of privaat; • Pleiten voor het behoud van het gebouw;

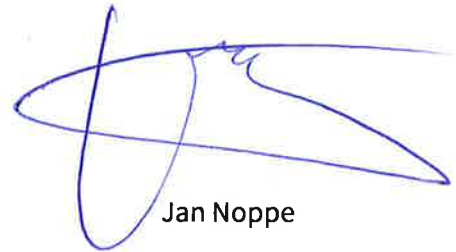
	<ul style="list-style-type: none">• Het bestaande of nieuwe gebouw moet een <i>eye catcher</i> zijn, een nieuw <i>landmark</i> worden;• Het bestaande of nieuwe gebouw moet kwalitatief zijn;• Bekijken of de parking niet ondergronds kan voorzien worden;• Connectie van de nieuwe parking met Sabot én de bestaande parking bekijken. <p>3. Ontwerp herziening BPA Begraafplaats : advies startnota en procesnota.</p> <ul style="list-style-type: none">• Kwalitatieve parkeerplaatsen voorzien;• Veilige voet- fietsverbindingen maken die toegankelijk zijn voor iedereen en niet alleen voor de mensen die gaan sporten;• Mogelijkheid bekijken om voor voetgangers en fietsers een gescheiden toegang te voorzien, los van de auto's;• Aandacht voor de parkstructuur en het onderhoud dat er mee gepaard gaat.
	<p>De voorzitter besluit de vergadering om 21.45 uur.</p>

De secretaris



Ellen Van Stappen

De voorzitter



Jan Noppe

Gem. RUP herziening BPA “Kleine Kromstraat”: verslag raadpleging bevolking

Datum opmaak verslag 14/11/2018

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid op artikel 2.2.18 werd de bevolking geïnformeerd over de herziening van het BPA “Kleine Kromstraat”.

De **startnota** bevat de doelstellingen van het RUP, de afbakening van het plangebied en mogelijke alternatieven. Deze nota werd ter inzage gelegd tijdens de eerste raadpleging van de bevolking (60 dagen). Deze raadpleging liep van 14 september 2018 tot en met 13 november 2018.

De **procesnota** bevat de samenstelling van het planteam, de lijst van verplichte adviesinstanties, actoren en stakeholders, het overzicht van de doorlopen en geplande processtappen. Deze nota is een openbaar en evolutief document.

Tijdens de termijn van de publieke raadpleging dient ten minste één participatiemoment georganiseerd te worden. De gemeente heeft hiervoor gekozen om een **infomarkt** te houden van 1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018. Voor deze infomarkt werd gezamenlijk met twee andere RUP-procedures een vergaderzaal ingericht met een aantal infopanelen. De markt was tijdens de loketuren te bezichtigen en bevatte alle nodige informatie over de huidige RUP wijziging. Bezoekers konden worden begeleid door een medewerker van de dienst, de mogelijkheid bestond om schriftelijk opmerkingen te uiten.

De publieke raadpleging en het participatiemoment hebben niet geleid tot schriftelijke opmerkingen voor het voorliggende gem. RUP Herziening BPA “Kleine Kromstraat”. Mondeling werd meermaals de nadruk gelegd op de appreciatie voor het “beschermen” van het binnengebied tegen de bouw van meergezinswoningen.

uw bericht van
15/03/2019

uw kenmerk
17.008ro

ons kenmerk
RVR-AV-0988

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP wijziging BPA Kleine Kromstraat"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 15/03/2019, met ref. RVR-AV-0988), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

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

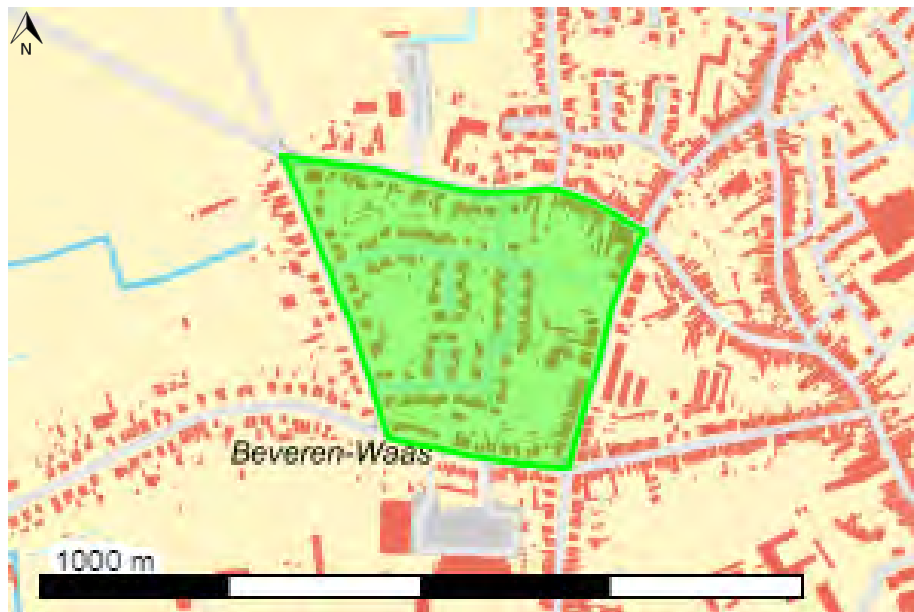
²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	17.008ro
RUP titel	RUP wijziging BPA Kleine Kromstraat
Initiatiefnemer	gemeente Beveren

Plangebied



Toets uitgevoerd op	15/03/2019
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.