



RUP VESTEN

SCOPINGNOTA

raadpleging publiek en adviesvraag

versie advies Team Omgevingseffecten



**BEVEREN**  
VERBINDT

Gemeente Beveren

Gravenplein 8 • 9120 Beveren

Tel. 03 750 15 11

**D+A nv**  
RUIJME VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

RUP Vesten

Opdrachtgever:

Gemeente Beveren

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Axel Rijpers, projectleider, erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, projectmedewerker, erkend ruimtelijk planner

fase	Document	datum	revisie	versie
1	Startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie terugkoppeling gemeente	14/11/2022-ap	ar	1.0
	Startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie terugkoppeling gemeente	02/02/2023-ap	ar	1.1
	Startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie publicatie	28/02/2023-ap	ar	1.2
2	Scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	20/06/2023-ar	ar	2.0
	Scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	04/07/2023-ap	ar	2.1
	Scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	22/09/2023-ap	ar	2.2
	Scopingnota – versie terugkoppeling gemeente	30/11/2023-ap	ar	2.3
	Scopingnota – versie advies Team Omgevingseffecten	19/12/2023-ap	ar	2.4

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	5
1.1	Aanleiding van het RUP .....	5
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau .....	5
2	Bestaande toestand.....	6
2.1	Situering van het plangebied.....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	8
2.3	Ruimtelijke analyse.....	16
2.3.1	Landschap .....	16
2.3.2	Landbouw .....	16
2.3.3	Natuur .....	16
2.3.4	Water.....	17
2.3.5	Bebouwde ruimte.....	17
2.3.6	Mobiliteit .....	21
2.4	Planningscontext .....	23
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	23
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).....	24
2.4.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen .....	25
2.4.4	Provinciaal beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen .....	25
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beveren.....	26
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	31
2.4.7	Visienota: Baanwinkels en gemeenten op één lijn.....	32
2.5	Evaluatie plangebied.....	33
2.5.1	Knelpunten.....	33
2.5.2	Potenties.....	33
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	34
3.1	Programma.....	34
3.2	Doelstellingen.....	34
3.3	Alternatievenonderzoek.....	34
3.3.1	Scenario 1: Bestaande toestand.....	35
3.3.2	Scenario 2: Knip van de zone voor bedrijvigheid aan de Vesten .....	37
3.3.3	Scenario 3: Algemene beperking van ontsluitingspunten - voorkeursscenario .....	39
3.3.4	Conclusie.....	40
3.4	Visie en ruimtelijke concepten.....	41
4	Effecten van het RUP.....	48

4.1	Onderzoek tot m.e.r.....	48
4.1.1	Methodiek.....	48
4.1.2	Toepassingsgebied.....	48
4.1.3	Alternatieven.....	49
4.1.4	Beoordeling milieueffecten.....	50
4.1.5	Grensoverschrijdende effecten.....	79
4.2	Watertoets.....	80
4.2.1	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding.....	80
4.2.2	Besluit.....	84
5	Raadpleging publiek en adviesvraag.....	86
5.1	Adviezen.....	86
5.2	Participatie.....	93
5.2.1	Participatiemoment.....	93
5.2.2	Thematische behandeling inspraakreacties.....	93



## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding van het RUP

In de eerste plaats zal dit RUP de bestaande bedrijvigheid planologisch actualiseren. Het plangebied bestaat vandaag voornamelijk uit woongebied, woonuitbreidingsgebied, en een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen. In het plangebied is er ook een deel van het BPA "KMO-zone Parein" opgenomen ter herziening.

De gemeente wenst voor het lokale bedrijventerrein aan de Vesten een RUP op te maken met volgende doelstellingen:

- het bedrijventerrein planologisch actualiseren: zonevremde functiewijzigingen en bestemmingswijziging woonuitbreidingsgebied;
- de invulling van het bedrijventerrein sturen zodat er duidelijk aangegeven wordt waar bedrijvigheid en commerciële activiteiten ingepland kunnen worden;
- rechtszekerheid bieden aan de bestaande zonevremde bedrijven en recreatie in het plangebied;
- verschillende functies verweven op een kwalitatieve manier;
- een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein garanderen;
- herzien van de ontsluiting van het gebied;
- de bestemmingen van de feestzalen 'Ter Meersch' en 'T Vestenhof' verankeren.

### 1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

De reikwijdte van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied.

Het doel van voorliggend RUP is om een gepaste bestemming en de nodige ontwikkelingsperspectieven vast te leggen, aanwezige knelpunten aan te pakken en in te spelen op ruimtelijke opportuniteiten. Er wordt gestreefd naar een totaalbenadering waarbij duurzaam ruimtegebruik als uitgangspunt geldt.

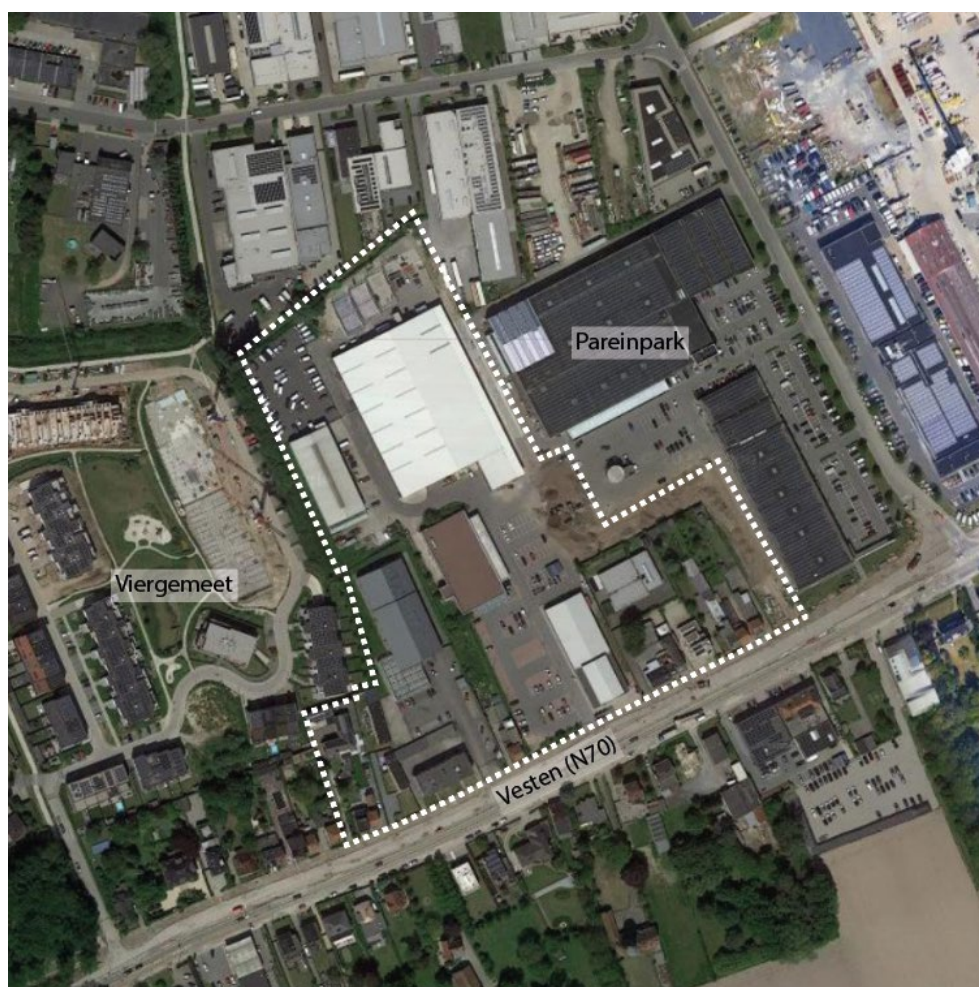
## 2 BESTAANDE TOESTAND

### 2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich nabij de stedelijke kern van de gemeente Beveren, de uiterst noordoostelijke gemeente binnen de provincie Oost-Vlaanderen.

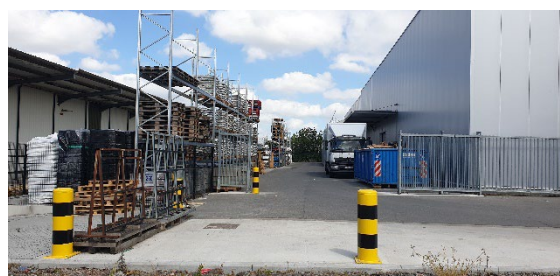
Het plangebied wordt begrensd door volgende structuren/gebieden:

- in het noorden raakt het plangebied aan het Pareinpark (BPA "KMO-zone Parein": artikel 1, zone voor bedrijvigheid);
- ook in het oosten raakt en overlapt het plangebied aan het Pareinpark (BPA "KMO-zone Parein"):
  - zone raakt aan artikel 2, zone voor bedrijvigheid en commerciële activiteiten;
  - zone overlapt met artikel 5, zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving.
- ten zuiden van het plangebied loopt de Vesten (N70);
- ten westen van het plangebied ligt de woonwijk Viergemeet.



| Luchtfoto met aanduiding van het plangebied





| KMO-zone Pareinpark



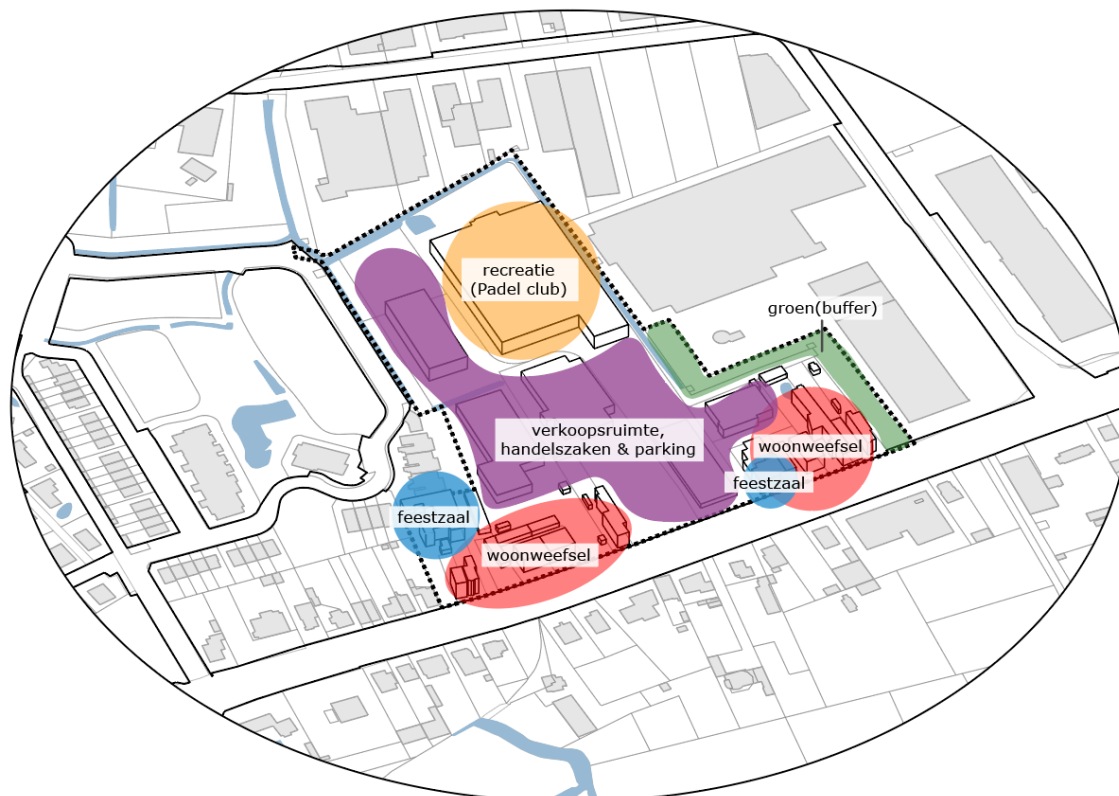
| woonwijk Viergemeet



| de Vesten (N70)

## 2.2 Beschrijving bestaande toestand

Het plangebied omvat vandaag wonen, verkoopsruimte, handelszaken, sportclub met cafetaria, feestzalen, parking, groen,...

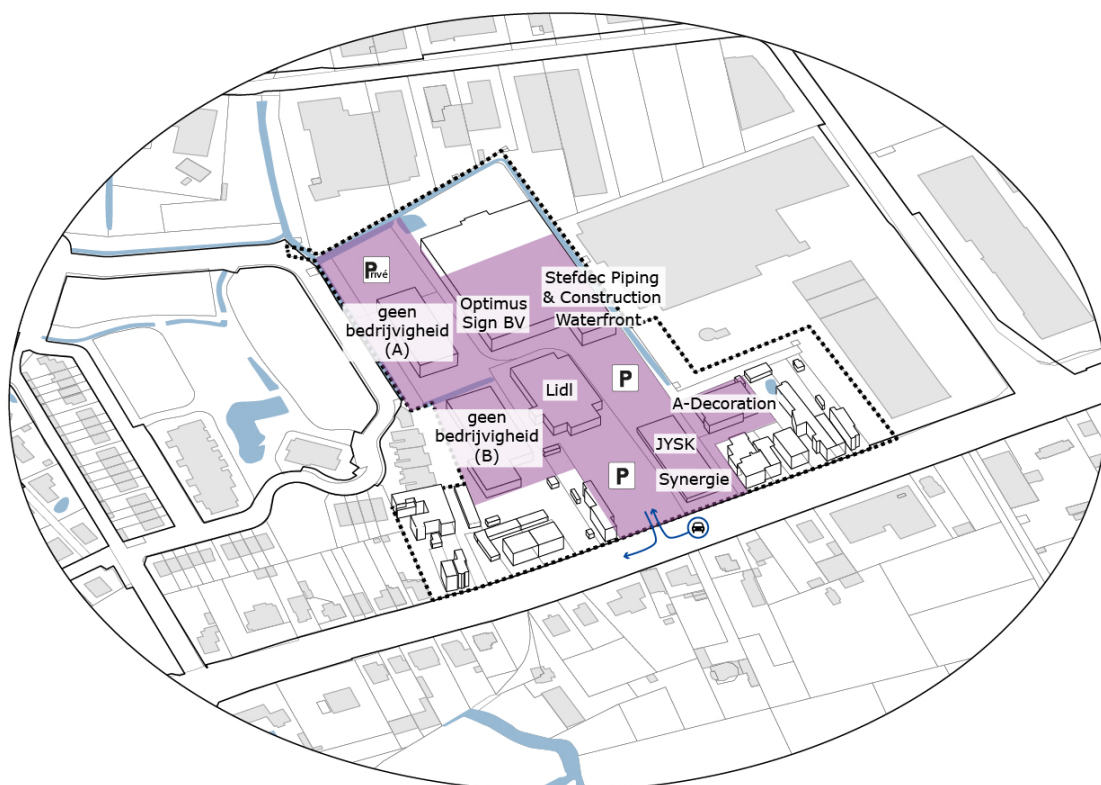




## Verkoopsruimte, handelszaken en parking

De vandaag aanwezige KMO zone omvat verschillende bedrijven en parkeervoorzieningen.

De KMO zone wordt ontsloten via de Vesten ten zuiden van het plangebied. Direct gekoppeld aan de Vesten is er een gebundelde parking die uit twee delen bestaat. Eén aan de Vesten en één meer centraal in het plangebied.



## Bedrijven



| Lidl en JYSK



| Links: relatie parking en Lidl



| Rechts: relatie Lidl en Waterfront, Stefdec Piping & Construction.



- | Links: relatie tussen de HANGAR (links op de foto) en een loods waar vandaag geen bedrijf gevestigd is (A, rechts op de foto)
- | Rechts: relatie woonwijk Viergemeet en de KMO zone (bedrijf links is een loods waar vandaag geen bedrijf gevestigd is (B) en rechts is ook een loods waar vandaag geen bedrijf gevestigd is (A)



- | Links: leveringstoegang van een loods waar vandaag geen bedrijf gevestigd is (B)
- | Rechts: een loods waar vandaag geen bedrijf gevestigd is (A)

## Parking



- | Parking aan de Vesten



- | Parking centraal in het plangebied tussen de Lidl, JYSK, groenbuffer en het Pareinpark.

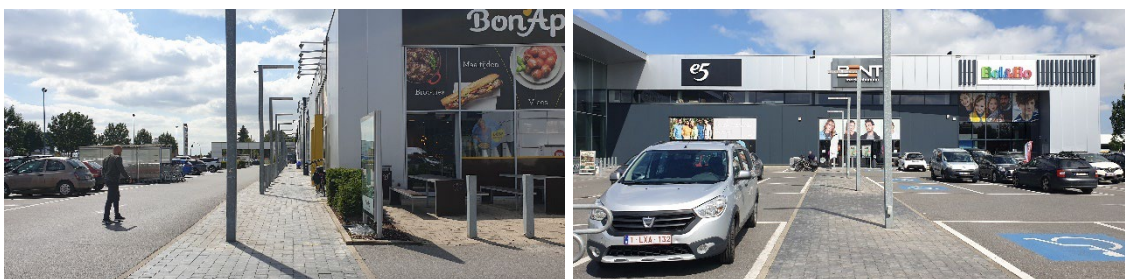


## Relatie plangebied en Pareinpark

De parking binnen het plangebied en het Pareinpark zijn verbonden via een tijdelijk verharde weg. Op deze manier kunnen de klanten gemakkelijk circuleren tussen de beide bedrijvzones.



- | Links: tijdelijk verharde weg tussen het plangebied en het Pareinpark
- | Rechts: zicht vanop de parking binnen het Pareinpark naar het plangebied (groenbuffer en bedrijvigheid)



- | Activiteiten binnen het Pareinpark

## Relatie bedrijvigheid en woonwijk Viergemeet

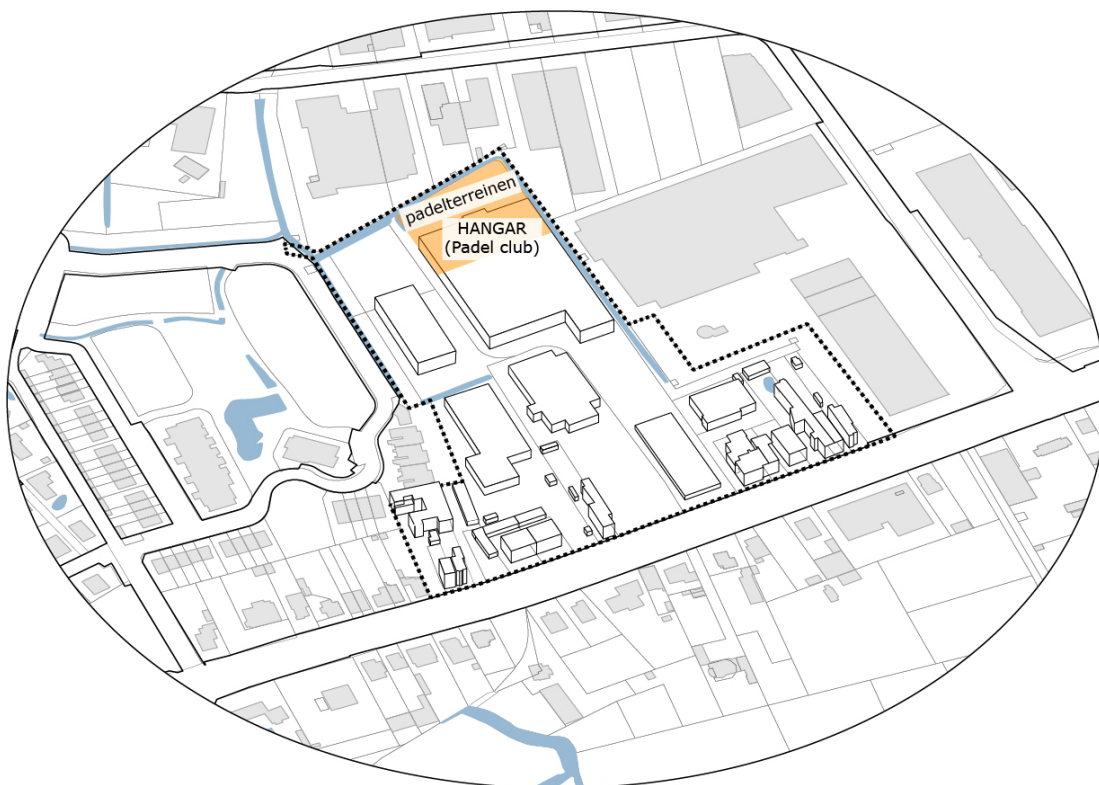
Er is vandaag wel een groenbuffer aanwezig tussen de KMO zone en de woonwijk Viergemeet, maar deze is vandaag niet ingevuld met hoogstammig groen.



- | Relatie bedrijvigheid en woonwijk Viergemeet

### Recreatie

In het noorden van het plangebied ligt een padel club 'HANGAR' met - voornamelijk binnenterreinen (6) en enkele buitenterreinen (4) - ten noorden van de HANGAR.



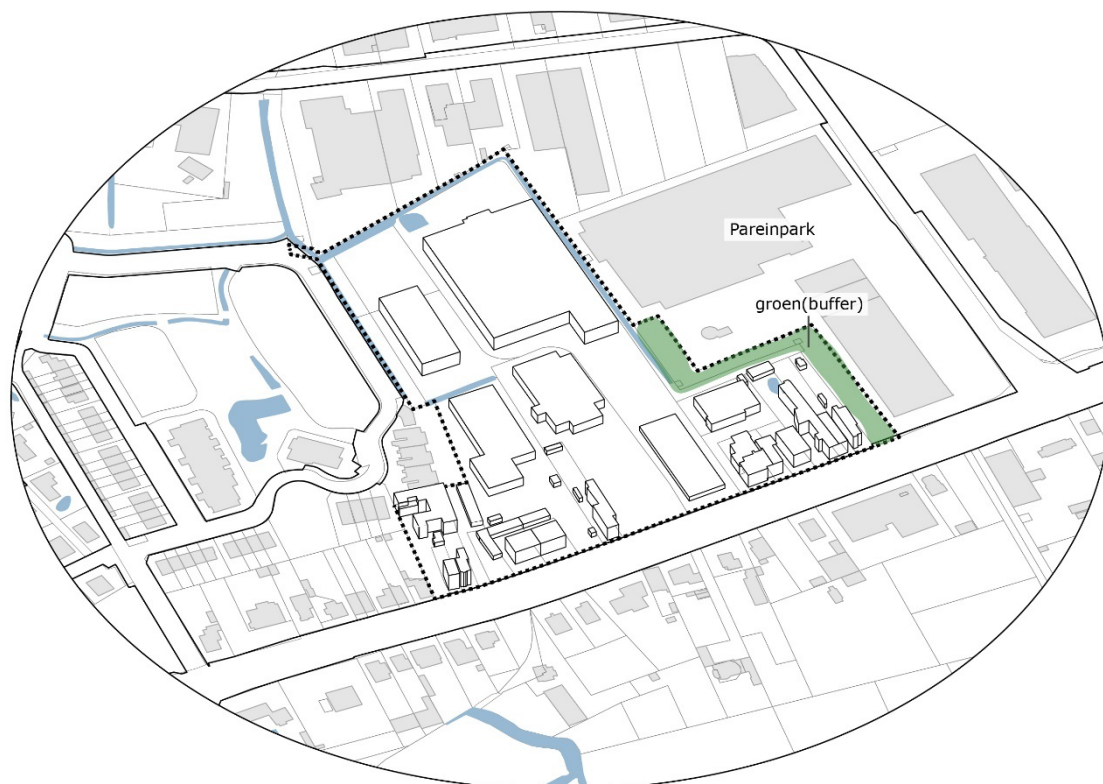
- | Links: de HANGAR Padel club
- | Rechts: zitgelegenheid ten zuiden van de HANGAR



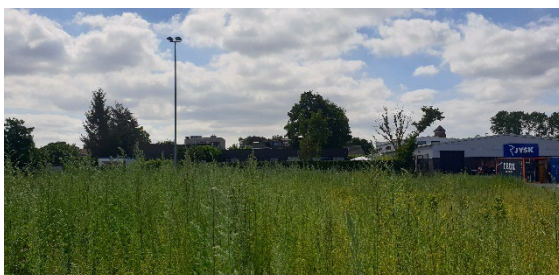
- | Links: wadi ten westen van de padelvelden
- | Rechts: Padelvelden - buiten



## Groenzone



Binnen het BPA 'KMO-zone Parein' werd er tussen het Pareinpark en de overige bedrijvigheid (die vandaag deel uitmaakt van het plangebied), een zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving (groenzone) opgenomen.



| Foto's groenzone

## Woonweefsel

Binnen het plangebied zijn er vandaag twee woonzones.

Langs de N70 zijn er momenteel ca. 8 kavels waar enkel wonen voorkomt (waarvan 2 appartementsgebouwen), en zijn er 6 kavels waar wonen gecombineerd wordt met diensten, horeca,... op het gelijkvloers).



| Foto's woonweefsel 1



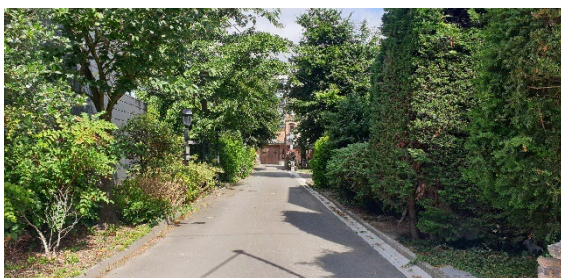
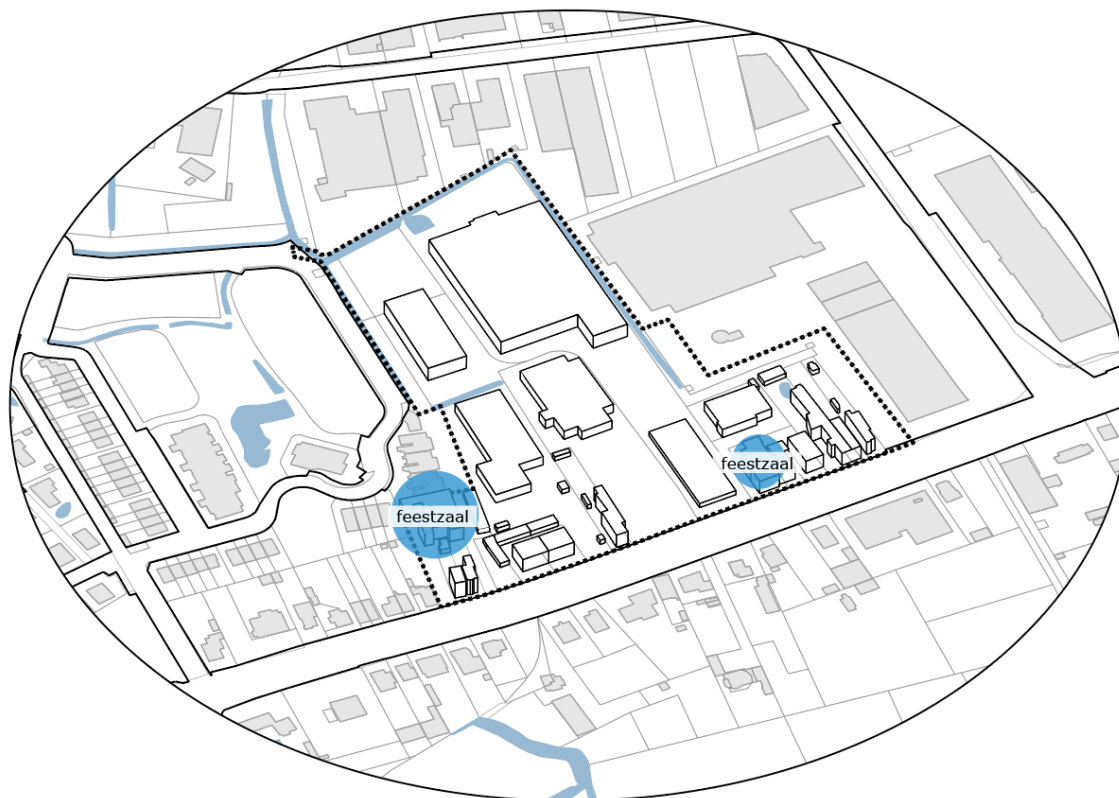
| Foto's woonweefsel 2



## Feestzaal

In het zuidwesten van het plangebied – in tweede bouworde en rakend aan de woonwijk Viergemeet – ligt de feestzaal 'Ter Meersch'.

In het zuidoosten van het plangebied rakend aan het woongebied en de Synergie en JYSK ligt de feestzaal 'T Vestenhof' achter 'the Lunchroom 2.0'.



- | Links: foto oprit naar de feestzaal 'Ter Meersch'
- | Rechts: locatie van feestzaal 'T Vestenhof', gesitueerd achter 'The Lunchroom 2.0'

## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	n.v.t.
beschermde landschappen	n.v.t.
beschermde stads- en dorpsgezichten	n.v.t.
landschapsatlas	
ankerplaatsen	n.v.t.
relictzones	n.v.t.
traditionele landschappen	Zandstreek buiten de Vlaamse Vallei
inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	n.v.t.
landschappelijk erfgoed	n.v.t.

### 2.3.2 Landbouw

Het plangebied is niet gelegen binnen een Herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

### 2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t.
habitatrichtlijngebieden	n.v.t.
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t.
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t.
biologische waarderingskaart	Het plangebied wordt aangeduid als biologisch minder waardevol.

## 2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	n.v.t.
onbevaarbare waterlopen	In het noorden en aan de oostelijke rand van het plangebied loopt een beek. 
overstromingskaart	n.v.t.
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	n.v.t.

## 2.3.5 Bebouwde ruimte

verkavelingsvergunningen	V/1225/5 – 07/08/2013
stedenbouwkundige vergunningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A/1992/26: aanbouwen winkelruimte (gelijkvloers en verdieping)</li> <li>• A/1995/17: vergroten bestaand gebouw</li> <li>• A/1997/25: uitbreiden bestaande handelszaak</li> <li>• A/2000/14: oprichten loods</li> <li>• B/1953/17: verbouwen van bergplaats/woning tot privéwoning</li> <li>• B/1954/165: bouwen verdieping op bestaande magazijn</li> <li>• B/1955/9: herstellen stalling</li> <li>• B/1958/134: aanbouwen terras en steken van garagepoort in bestaande raamopening - erfdienstbaarheden van rooilijn en bouwverbod</li> <li>• B/1958/154: aanbouwen terras en maken van garagepoort in bestaande raamopeningen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B/1958/166: erfdiensbaarheid van de rooilijn, vergroten garage</li> <li>• B/1958/181: vergroten garage en benzinestation</li> <li>• B/1958/69: hernieuwen ramen en opnieuw metsen van een schouw aan de achterzijde van het huis</li> <li>• B/1961/64: vergroten appartement en bouwen van 2 autoboxes</li> <li>• B/1963/38: oprichten woning in OB</li> <li>• B/1964/42: oprichten appartementen (12)</li> <li>• B/1965/10: bouwen appartementen (12) + 12 garages</li> <li>• B/1973/28: verbouwen van de woning</li> <li>• B/1975/266: vernieuwen achterbouw + oprichten magazijn</li> <li>• B/1976/113: verbouwen van de woning</li> <li>• B/1976/194: bouwen van een garage</li> <li>• B/1976/99: oprichten garage</li> <li>• B/1977/7: veranderen voorgevel</li> <li>• B/1979/3: oprichten van een stapelplaats voor tuinbouwartikelen</li> <li>• B/1979/556: oprichting nieuwe garage</li> <li>• B/1982/291: verbouwen woning: volledige vernieuwing van de achterbouw op gelijkvloers en verdieping wordt gesloopt</li> <li>• B/1982/396: regularisatie verbouwing clubhuis</li> <li>• B/1983/73: bouwwerken aan 2 woningen</li> <li>• B/1985/191: slopen magazijn</li> <li>• B/1987/306: Verbouwing magazijn-werkplaats : uitbreiding op de verdieping</li> <li>• B/1991/480: oprichten van een tennishal</li> <li>• B/1992/120: bouwen houthandel met magazijn en burelen</li> <li>• B/1992/165: verbouwen bestaande winkelpand en woongedeelte</li> <li>• B/1993/169: oprichten van een zelfstandig reclamepaneel achter de bouwlijn op 21 m uit de as van de weg</li> <li>• B/1993/19: oprichten verkoopsruimte met magazijn, afgedekt met een zadeldak</li> <li>• B/1993/29: slopen bestaande woning</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>• B/1994/550: plaatsen zelfstandig reclamepaneel</li><li>• B/1994/89: oprichten van een magazijn</li><li>• B/1995/480: plaatsen van een zelfstandige lichtreklame en verplaatsen van een bestaand bord</li><li>• B/1996/131: verplaatsing raam in zijgevel naar achtergevel</li><li>• B/1996/339: bouwen van een winkel met 4 studio's en 5 autostaanplaatsen</li><li>• B/1997/266: vellen van een alleenstaande hoogstammige ceder en een rij coniferen in haagvorm</li><li>• B/1998/479: uitbreiden handelsbedrijf met twee verkoopsgebouwen</li><li>• B/1999/143: plaatsen van een houten afsluiting</li><li>• B/1999/400: oprichten van een magazijn (opslagplaats), een groenscherm, betonverharding, parkeerplaatsen en een afsluiting)</li><li>• B/2000/137: regularisatie van de onderkeldering van de verkoopsruimte met een inkomsas en een noodingang aan de noordwestgevel van het gebouw</li><li>• B/2000/574: bouwen van een loods met woonst en burelen</li><li>• B/2002/272: bouwen van een fitnesszaal (met gedeeltelijke sloping van de achterbouw voor aanleg van een parking)</li><li>• B/2004/488: verbouwen van een bestaande tennisclub naar handelszaak met woning</li><li>• B/2005/694: bouwen van een open loods</li><li>• B/2005/726: verbouwen van een bestaande tennisclub naar een gebouw voor een handelszaak met magazijn, tuin, berging + auto/fietsenstalling</li><li>• B/2005/793: plaatsen 2 publiciteitspanelen (PU 2005/17)</li><li>• B/2006/330: oprichten van een loods met burelen</li><li>• B/2006/701: plaatsen van een reclamezuil</li><li>• B/2007/317: bouwen baliegebouw tegen de voorgevel van het bestaand magazijn/werkplaats</li></ul>
--	---

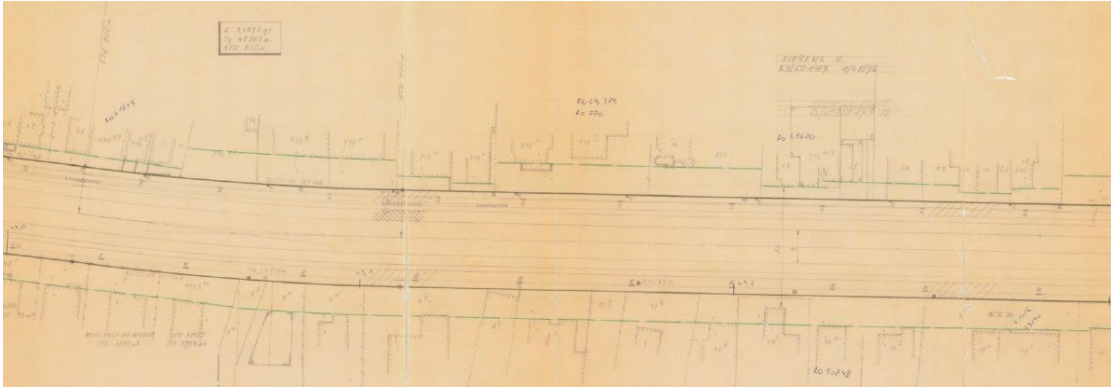


	<ul style="list-style-type: none"><li>• B/2007/751: PRINCIEPSVRAAG - inplanten supermarkt</li><li>• B/2008/13: bouwen van een handelsruimte met bijhorende parking na slopen bestaande gebouwen + woning</li><li>• B/2008/195: omvormen auto- en fietsenstalling tot showroom tuinmeubilair en koffie- en wijnbar</li><li>• B/2008/871: plaatsen lichtreclame (PU 2008/15)</li><li>• B/2009/768: plaatsen van een aankondigingsbord tegen zijgevel van de woning</li><li>• B/2010/267: regulariseren aanleggen verharding +- 930 m<sup>2</sup></li><li>• B/2010/272: oprichten van een loods met bijhorende cabrioserres en gedeeltelijke sloop bestaande bedrijfsgebouwen</li><li>• B/2010/51: oprichten van een bedrijfsgebouw</li><li>• B/2010/66 uitbreiden van het magazijn/werkhuis</li><li>• B/2011/131: plaatsen van twee vlaggenmasten</li><li>• B/2011/383: wijzigen inplanting en woongelegenheid bouwvergunning B10/51</li><li>• B/2011/496:slopen loods en garages, verwijderen houten schutting en vervangen door nieuwe scheidingsmuur</li><li>• B/2012/213: oprichten van een tuinmuur en aanbrengen van muurbekleding</li><li>• B/2012/378: oprichten van een tuinmuur</li><li>• B/2012/398: gedeeltelijk slopen, verbouwen, uitbreiden en herinrichten van de bedrijfsgebouwen</li><li>• B/2013/597: bouwen van een hoogspanningscabine</li><li>• B/2014/101: omvormen kantoor naar woongelegenheid</li><li>• B/2015/116: uitbreiden bestaande handelsruimte met baknis en groenten- en fruitsas</li><li>• B/2015/274: afbreken en bouwen van een handelsruimte en burelen</li><li>• B/2015/69: plaatsen van een totem</li></ul>
--	--

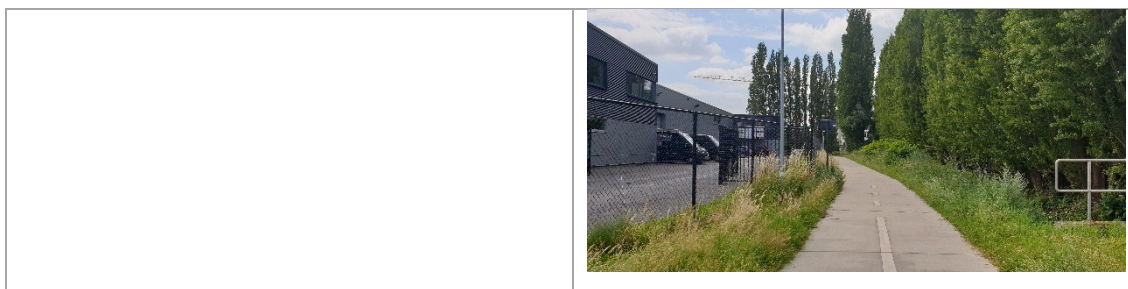


	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B/2016/11: plaatsen van een (verhoogd) dak, na sloping huidig dak</li> <li>• M/1983/427: oprichten bungalow en uitvoeren uitbreidingswerken zonder vergunning in tegenstrijd met de toelating tot onderhouds- en herstellingswerken</li> <li>• OMV_2018049720: Bouwen van een kantoor en meergezinswoning na het slopen van een woning</li> <li>• OMV_2018061534: indelen van een handelsruimte en burelen</li> <li>• OMV_2019039709: een bemaling voor uit het uitvoeren van stedenbouwkundige werken</li> <li>• OMV_2019098695: Beveren parkinguitbreiding met nieuwe HS-cabine</li> <li>• OMV_2019108228: Parkinguitbreiding met nieuwe HS-cabine</li> <li>• OMV_2019108228 Parkinguitbreiding met nieuwe HS-cabine</li> <li>• OMV_2019143084: Padel Beveren</li> <li>• OMV_2019157389: Padel Beveren</li> <li>• OMV_2020002634: inrichten van een sportclub (padel) in een leegstaande loods</li> <li>• OMV_2020125094: bouwen van een 2 kantoren en 2 woongelegenheden</li> <li>• OMV_2020159028: aanleg van buitenterreinen (padel)</li> <li>• OMV_2021077594: aanleggen van 4 padel terreinen in openlucht</li> </ul>
--	---

### 2.3.6 Mobiliteit

openbaar vervoer	<p>Ten zuiden van het plangebied – op de Vesten – lopen de volgende buslijnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• buslijn 81 (Antwerpen-L.O.- Beveren- Westakkers- Sint-Niklaas – Lokeren);</li> <li>• buslijn 82 (Antwerpen L.O. - Beveren - Haasdonk - Sint-Niklaas – Lokeren);</li> <li>• buslijn 83 (Antwerpen L.O. - Beveren - Kallo – Kieldrecht);</li> <li>• buslijn 84 (Antwerpen L.O. - Beveren - Vrasene – Kieldrecht);</li> <li>• buslijn 85 (Antw. LO- Beveren- Vrasene- StGillisWaas- Stekene- Moerbeke);</li> <li>• belbus 280.</li> </ul>
------------------	--

	De bushaltes sluiten in het zuidoosten quasi aan op het plangebied.
spoorwegen	n.v.t.
rooilijnplannen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gewestweg N70 (zie afb. hieronder)</li> </ul>
	
wegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vesten (N70) – straat ten zuiden van het plangebied;</li> <li>• Pareinpark – straat ten oosten van het plangebied;</li> <li>• Viergemeet – straat in de wijk ten noordwesten van het plangebied.</li> </ul>
wandelp- of fietswegen	<p>In het noordwesten raakt het plangebied aan een wandel- en fietsweg.</p>  



## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>1</sup>) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kan worden samengevat met de metafoor: “Vlaanderen, open en stedelijk”. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid en dit in tegenstelling tot de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij dit onderscheid langzaam aan het vervagen is.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur, zoals bepaald in het RSV, valt Beveren binnen het stedelijk netwerk “de Vlaamse Ruit”. Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau. Het beleid ten aanzien van de Vlaamse Ruit is gericht op:

- een selectieve invulling van activiteiten die de geboden internationale potenties optimaal benutten;
- het veiligstellen van de internationale positie inzake bereikbaarheid;
- het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang door een samenhangend en sturend aanbodbeleid.

Dit beleid mag er niet toe leiden dat de Vlaamse Ruit één grootstedelijk gebied wordt. Binnen de Vlaamse Ruit moet het inplanten van nieuwe activiteiten conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling gebeuren. Meer bepaald binnen stedelijke gebieden, transportinfrastructuur en poorten.

Ondanks de relatieve nabijheid van de stad Antwerpen, maakt Beveren geen deel uit van het Grootstedelijk Gebied Antwerpen. Beveren wordt echter gecategoriseerd als kern van een

<sup>1</sup> Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het ruimtelijk beleid hier is gericht op een doorgedreven kernversterking met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties.

## 2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitzet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

### Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

### Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Voor voorliggend RUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- ruimtelijk rendement verhogen door:
  - locatieafhankelijke ontwikkelingen;
  - maatwerk voor betere leefkwaliteit en klimaatbestendigheid;
  - functieverweving en intensivering;
  - hergebruik van ruimten en constructies;
  - tijdelijk ruimtegebruik.
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;
- samenhangende steden en dorpen;
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte door:
  - open ruimte maximaal te vrijwaren, verbinden en herstellen;
  - structuurbepalende rivier en beekvalleien te ontwikkelen;
  - fijnmazige groenblauwe dooradering te voorzien;
  - voedselproductie, biodiversiteit, bodeminfiltratie en regenwaterberging te garanderen.
- leefkwaliteit bevorderen door:
  - woonbestand aan te passen aan de veranderende demografische samenstelling en maatschappelijke noden;
  - gezonde en inclusieve ruimte te ontwikkelen;
  - kwalitatieve publieke ruimten te voorzien met aandacht voor landschap en erfgoed.

### 2.4.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

De globale ontwikkelingsvisies in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen (RSOV<sup>2</sup>) kunnen worden samengevat in volgende elementen:

- een gedifferentieerde rol voor elke deelruimte;
- een samenhangende ontwikkeling van de deelstructuren over de deelruimten heen.

#### Gewenste deelruimte

Beveren situeert zich in de gewenste deelruimten 'de Waaslandhaven', 'het E17- netwerk' en 'Noordelijk Openruimtegebied'.

De Waaslandhaven is een belangrijke poort voor Vlaanderen. De ontwikkeling van dit zeehavengebied (m.i.v. het multimodaal logistiek park) zal ontwikkelingen in Oost-Vlaanderen induceren.

De deelruimte E17-netwerk als stedelijk netwerk op provinciaal niveau moet de (stedelijke) dynamiek in het spanningsveld Gent-Antwerpen opvangen. Door die te concentreren en te bundelen in het netwerk wordt de verdere verstedelijking van de openruimtegebieden voorkomen.

In het Noordelijk Openruimtegebied (buitengebied tussen verstedelijkte zones) wordt verdere verstedelijking tegengegaan en worden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden geboden aan de openruimtefuncties. Het evenwicht van de openruimtefuncties (natuur, bos, landbouw en recreatie) onderling en dat met de lokale ontwikkelingen op het vlak van wonen en de daarbij behorende functies op het niveau van het buitengebied worden hersteld. Voor elk van de typische oost-west landschapselementen wordt een specifiek ruimtelijk beleid voorgesteld t.o.v. natuur, bos, landbouw en het lokale wonen en werken.

### 2.4.4 Provinciaal beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen

De Provincie volgt een vaste procedure voor het opmaken van het Beleidsplan Ruimte. Tegelijkertijd loopt ook het onderzoek naar de milieueffecten van het Beleidsplan Ruimte.

Op 22 maart 2023 gaf de provincieraad haar goedkeuring voor het ontwerp van het beleidsplan ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'. Van 21 april tot en met 19 juli 2023 liep het openbaar onderzoek over dit ontwerp.

De Provincieraad besliste op 6 september 2023 om de voorlopige vaststelling van het ontwerp beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' in te trekken. Die beslissing werd genomen op basis van de informele en formele reacties, waaruit werd geconcludeerd dat het ontwerp beleidsplan onvoldoende gedragen is.

Hoewel het ontwerp van het beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen' heel wat opmerkingen kreeg, blijven de basisprincipes zoals die werden verwoord in het aanvankelijke voorontwerp van dat beleidsplan goedgekeurd op 7 april 2022, overeind.

Hieronder worden de belangrijkste strategische doelstellingen en ruimtelijke principes van dit voorontwerp toegelicht.

---

<sup>2</sup> Goedgekeurd d.d. 18/02/2004 door de Vlaamse regering, partiële herziening op 25/08/2009, tweede partiële herziening op 18/07/2012.

## Strategische doelstellingen

Het beleidsplan schuift 4 strategische doelstellingen naar voor om de waarden in de toekomst te kunnen garanderen:

- klimaatgezond zijn;
- duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

## Ruimtelijke principes

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief maakt de provincie in de Strategische Visie 2050 concreet in vijf ruimtelijke principes:

- gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen;
- nabijheid en bereikbaarheid versterken;
- meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken;
- klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten;
- maatschappelijke betaalbaarheid verhogen.

## Beleidskaders

In het beleidsplan ruimte worden er ook drie beleidskader uitgewerkt:

- de transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte;
- de transitie naar een circulaire samenleving;
- de transitie naar een solidaire (be)leefomgeving.

### 2.4.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beveren

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS<sup>3</sup>) Beveren geeft de visie voor de gewenste ruimtelijke structuur in de gemeente weer.

De globale uitgangshouding van de gemeente Beveren kan als volgt worden geformuleerd:

- het fysisch systeem als basis voor de verdere ontwikkeling;
- bundelen van activiteiten en ontwikkelingen in het stedelijk gebied en de woonkernen;
- de open ruimte voorbehouden voor essentiële openruimtefuncties;
- streven naar gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- aandacht voor de verschijningsvorm van de ruimte.

## Globaal gewenste ruimtelijke structuur

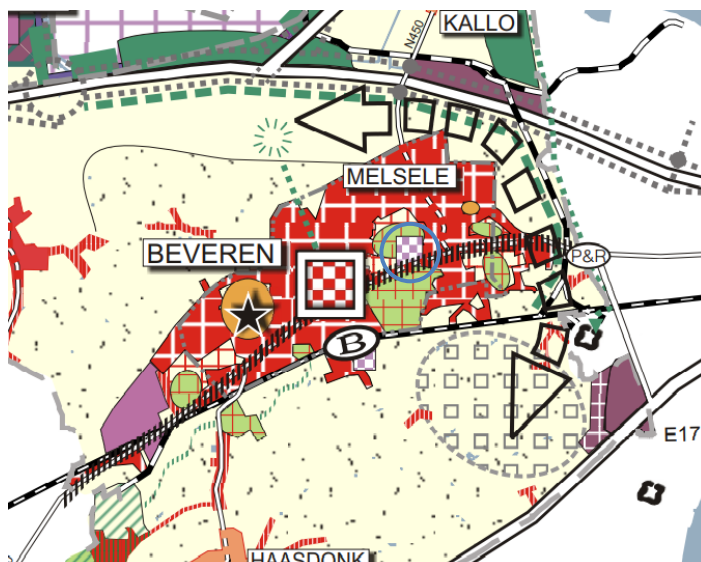
Het plangebied wordt aangeduid als een zone voor 'lokale bedrijven verweven met andere functies'.

Rond het plangebied wordt een stedelijk groengebied aangeduid met in het westen een uitbreidingszone ten aanzien van wonen.

---

<sup>3</sup> Goedgekeurd d.d. 28/09/2006 door de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen





- | Globale gewenste ruimtelijke structuur met aanduiding van het plangebied (zie blauwe cirkel), kaart 35 GRS

## Gewenste economische structuur

### Visie

Het uitbouwen en versterken van de bedrijvigheid, met inbegrip van de handelsfunctie is een hoofdfunctie voor het kleinstedelijk gebied Beveren. De bedrijvigheid is hier niet enkel gericht op het lokale niveau, maar heeft potenties voor het aantrekken van bovenlokale bedrijven en het uitbouwen van de gemeente als regionale tewerkstellingspool binnen het E17-netwerk. Naast het lokale en regionale netwerk is de Waaslandhaven binnen het grondgebied van Beveren één van de belangrijkste economische poorten van Vlaanderen. De Waaslandhaven is een belangrijke tewerkstellingspool voor de ganse regio. De ontwikkeling van het zeehavengebied is echter een gewestelijke bevoegdheid en staat bijgevolg los van de taakstelling die de gemeente Beveren inzake bedrijvigheid op zich neemt. De handelsfunctie in Beveren richt zich omwille van de centrale ligging tussen Antwerpen en Sint-Niklaas vooral op de eigen inwoners. Een verdere uitbouw van het handelsapparaat wordt gekenmerkt door een grotere differentiatie naar shoppingactiviteiten en speciaalzaken. Het streven is de aantrekkelijkheid van het kleinstedelijk gebied op vlak van handel en bedrijvigheid te verhogen en daarmee gepaard de woonkwaliteit in de gemeente te versterken.

Het economisch beleid is gericht op concentratie, verdichting en uitbouwen van de bedrijfszones binnen het stedelijke gebied. Door het gedifferentieerd omgaan met de bedrijvigheid kan de eigenheid van elk gebied worden bewaard en versterkt.

Uitbouwen van de bedrijvigheid betekent:

- versterking en verdichting van de bestaande gunstig gelegen terreinen;
- aanpak en saneren van verwaarloosde en verlaten terreinen;
- invullen van onafgewerkte terreinen;
- uitbouwen van nieuwe bedrijfszones op ruimtelijk verantwoorde locaties;
- uitbouwen en versterken van de handelskern in het centrum.

### Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën

#### Versterken en uitbouwen van regionale bedrijventerreinen

Beveren heeft als kleinstedelijk gebied een rol te vervullen inzake regionale bedrijvigheid. De haven oefent een belangrijke aantrekkingskracht uit op bedrijven (toelevering, dienstenaanbod, constructie, onderhoud, ...), die op hun beurt zorgen voor een aanzienlijke

tewerkstelling. Het bestuur wenst dan ook de vestiging van nieuwe bedrijven mogelijk te maken.

De aanwijzing en de behoeftebepaling inzake bijkomende regionale tewerkstelling is een taak van de provincie.

#### Versterken en uitbouwen van lokale bedrijventerreinen

Beveren heeft als kleinstedelijk gebied naast de taakstelling inzake regionale bedrijvigheid, ook de taak om te voorzien in de noden van de lokale bedrijvigheid.

#### *Behoefte 2005-2007*

De RSZ-cijfers van het voorbije decennium leren ons dat het aantal lokale bedrijven (ondernemingen met minder dan 50 werknemers) in Beveren jaarlijks met ca. 9 bedrijven toeneemt. De historiek van de ambachtelijke bedrijvzones geeft op zijn beurt aan dat bij een gefaseerde ontwikkeling er gemiddeld 4 bedrijven per jaar hun intrek nemen in een bedrijvzone (Waeslandhaven niet meegerekend). Aangezien niet alleen nieuwe bedrijven, maar ook bestaande ruimtelijk geknelde bedrijven hun intrek nemen in een ambachtelijke zone, impliceert dit dat ruim twee derde van de nieuwe lokale bedrijven verweefbaar is binnen het woongebied.

Uit diezelfde historiek van de bedrijvzones stellen we tevens vast dat er in Beveren een trend is naar grotere bedrijfspercelen. Waar begin jaren '90 een bedrijfsperceel gemiddeld 1,1 ha groot was, bedroeg dit in de tweede helft van de jaren '90 reeds 1,3 ha en begin 2000 zelfs 1,4 ha. Voor starters volstaan uiteraard kleinere percelen, doch de trend geeft aan dat ook hiervoor voldoende ruime percelen beschikbaar moeten zijn.

Op basis van deze cijfers kunnen we de behoefte voor startende lokale bedrijven voor de resterende planperiode (2005-2007) begroten op 3-6 ha (of 1-2 ha per jaar).

#### Gewenste nederzettingsstructuur

#### **Gebieden waarvan de ontwikkeling prioritair is binnen de planperiode (2003 – 2007) / gelegen in ongeordend woongebied – OWG en woonuitbreidingsgebied OWUG**

##### Gebied BeF : Viergemeet oost (Vesten)<sup>4</sup>

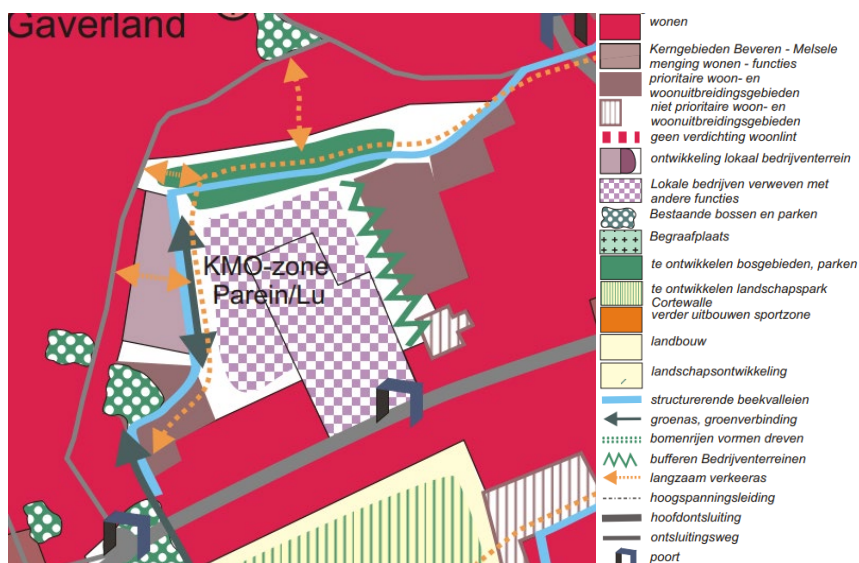
Woonuitbreidingsgebied dicht bij het centrum van Beveren. Gezien de gunstige ligging op korte termijn te ontwikkelen ( $\pm$  60 woongelegenheden) als afwerkzone en -rand van de stadskern van Beveren en tegelijk als 'overgangsgebied' tussen stadscentrum en de nabijgelegen KMO-zone.

---

<sup>4</sup> Dit werd ondertussen reeds gerealiseerd.



## Gewenste ontwikkeling van de deelruimte - Stedelijke kern Beveren



- | gewenste ruimtelijke structuur stedelijke kern Beveren, selectie van de Lu-site (het Pareinpark) - bron: kaart 45, GRS Beveren

Wat betreft de gewenste ontwikkeling voor deze kern worden volgende uitspraken gedaan:

- Een kwalitatieve stedelijke omgeving:  
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. (...) Vooral 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.
- Lokale bedrijvigheid aansluitend en in functie van de woonomgeving:  
De bestaande KMO-zones (Doorpark, Gasdam en de Lu-site<sup>5</sup>) 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. In Gasdam en de Lu-site kunnen eventueel ook intensieve recreatieve of commerciële functies (die moeilijker te integreren zijn in de woonomgeving) verweven worden in de KMO-zones. De KMO-zones worden gebufferd tegenover het stedelijk gebied maar ook tegenover het landschap.
- Beveren goed voorzien:  
Het huidige voorzieningenniveau moet versterkt en zelfs verder uitgebouwd worden. (...) Voor grootschalige detailhandel die moeilijk in de centrumzone te verweven is, kunnen er mogelijkheden onderzocht worden om zich te vestigen langsheen de N70. Hierbij worden echter randvoorwaarden gesteld om te voorkomen dat dit leidt tot de ontwikkeling van een monofunctioneel handelslint dat de woonfunctie van de N70 verdringt of leidt tot de vestiging van al te grote handelszaken die het schaalniveau van het kleinstedelijk gebied overstijgen:

<sup>5</sup> Wordt in het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) omschreven als de Lu-site maar omvat eigenlijk het gebied van het Pareinpark. De Lu-site werd opgenomen in het Pareinpark via BPA "KMO-zone Parein".

- grootschalige detailhandel langsheen de N70 is enkel aanvaardbaar zover gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied;
- (...)
- de vestiging mag niet leiden tot een uitholling van het kleinhandelscentrum; enkel handelszaken met ruimtebehoevende of specifieke goederen komen in aanmerking voor onderzoek (vb. doe-het-zelfzaak, benzinstation, tuincentrum, autodealer, ...);
- de invloedssfeer beperkt zich in grote mate tot de eigen gemeente; sterk regionaal gerichte activiteiten die eerder thuishoren in het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas of grootstedelijk gebied Antwerpen worden geweerd;
- de vestiging moet een meerwaarde betekenen voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de N70 als hoofdstraat van het kleinstedelijk gebied (architecturale invulling, bouwlijn); bij vestiging van nieuwe activiteiten langs de N70 dienen deze ook afgestemd te zijn op de vooropgestelde weginrichting.

Aanvullend wordt gesteld dat het bieden van vestigingsmogelijkheden voor grootschalige handelszaken geen aanleiding kan/mag geven tot de ontwikkeling van ruimtebehoevende kantoren of ambachtelijke bedrijven langsheen de N70 (uitgezonderd de reconversie van de Lu-site (het Pareinpark)).

Daarnaast worden voor de stedelijke kern Beveren enkele strategische projecten geponeerd als hefboom voor de gewenste ruimtelijke structuur:

- Kernversterking:  
(...) In de centrumas en langs de N70 kunnen zeer hoge dichtheden gerealiseerd worden al dan niet gecombineerd met commerciële activiteiten op het gelijkvloers.
- Reconversie Lu-site<sup>6</sup>:  
De bedrijfsactiviteiten van de Lu-fabriek zijn stopgezet. De reconversie als kmo-zone kan de verloren tewerkstelling een stuk compenseren. Het mag echter niet de bedoeling zijn om heel de ambachtelijke zone (zoals voorzien op het gewestplan) met bedrijvigheid te gaan invullen. Deze locatie tussen Beveren en Melsele kan een te hoge mobiliteitsdruk niet aan. De ontsluiting moet immers steeds door het centrum van één van de woonkernen gebeuren. Afwerking van het geheel kan wel gebeuren. Lokale bedrijven met een niet te intensief mobiliteitsprofiel kunnen zich hier vestigen. (...) Aan de N70 kunnen meer commerciële functies ontwikkeld worden (...).

---

<sup>6</sup> De Lu-site werd opgenomen in BPA "KMO-zone Parein" en is momenteel volledig ontwikkeld.

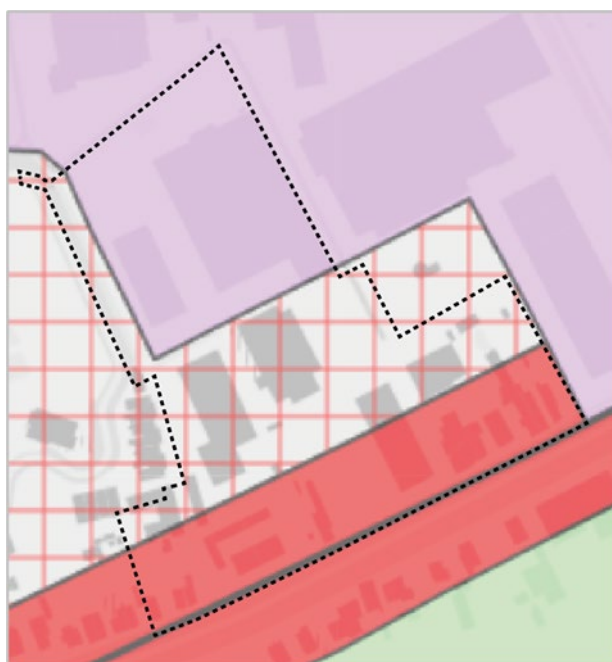
## 2.4.6 Bestemmingsplannen

Een eerste snelle screening door de planologische context van het gebied laat zien dat het plangebied rekening moet houden met de visie van het gewestplan (St.Niklaas – Lokeren) en er een beperkte zone reeds opgenomen is in het BPA “KMO-zone Parein”.

### Gewestplan St. Niklaas - Lokeren

Het plangebied krijgt volgens het gewestplan volgende bestemmingen:

- zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (paars);
- woonuitbreidingsgebied (rood raster);
- woongebied (rood).



BPA “KMO-zone Parein” - MB. 07.11.2007

Drie percelen (perceelnummers B 0709V 2, B 0709E en B 0716M) maken vandaag deel uit van het BPA en worden aangeduid als zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving. Deze zone is bestemd voor de inrichting van een kwalitatief dicht groenscherm.



### Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Niet van toepassing

#### 2.4.7 Visienota: Baanwinkels en gemeenten op één lijn

De grote en snelle toename van detailhandelszaken langs de Vlaamse steenwegen is vaak nadelig voor winkelgebieden in de centra van de gemeenten. Om deze problematiek aan te pakken starten provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en Vlaams Brabant een samenwerking. Het project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' zoekt een evenwicht tussen de grootschalige baanwinkels en detailhandel in de kernen. De baanlinten N10 (Aarschot-Lier) en de N70 (Gent-Antwerpen Linkeroever) zijn gekozen als testcases.

Per steenweg werd een gemeenschappelijke visie en actieplan uitgewerkt. De gemeentelijke aanpak voorziet hefboomen voor een meer kernversterkend beleid en stelt een actieplan op om de perifere retailontwikkeling en uitbouw of versterking van de winkelkernen in een haalbare economisch balans te houden. Hiervoor werd aan de gemeenten een kader aangeboden voor afbakening van winkelarme zones. Dit gaf hen een voorsprong en vormde een eerste oefening om het decreet Integrale Handelsvestigingsbeleid in praktijk om te zetten.

#### Conclusie

De volledige zone binnen het plangebied wordt gekarteerd als "winkelarm gebied" binnen de visienota "baanwinkels en gemeenten op één lijn". Een "winkelarm gebied" wilt zeggen dat er geen bijkomende nieuwe detailhandel voorzien wordt. Dit zodat er geen concurrentie met het centrum aangegaan wordt.

## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

- het bedrijventerrein is vandaag voor een groot deel planologisch niet juist bestemd;
- vandaag zijn er binnen het plangebied verschillende functies aanwezig die niet op de meest efficiënte manier op elkaar afgestemd zijn;
- specifieke randvoorwaarden die opgelegd worden door Aquafin in functie van de ondergrondse afvalwatercollector;
- Het plangebied wordt volgens de visienota “baanwinkels en gemeenten op één lijn” gekarteerd als winkelarm gebied. Dit zodat er geen concurrentie met het centrum aangegaan wordt.

### 2.5.2 Potenties

- het plangebied kent een strategische ligging en sluit aan op de N70, de gewestweg tussen Antwerpen en Gent;
- het lokaal bedrijventerrein heeft een ideale locatie tussen de kern van Beveren en Melsele;
- Het plangebied (en de aanwezigheid van gelijkaardige bedrijfsactiviteiten rond het plangebied) biedt kansen ter optimalisatie van de ruimtelijke invulling, de mogelijke versterkte connectie tussen beide bedrijventerreinen en de mobiliteit.

## 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

### 3.1 Programma

Binnen het plangebied zijn er diverse bedrijven aanwezig. Om zicht te krijgen op de nodige ontwikkelingsmogelijkheden werden de verschillende handelszaken en recreatievoorzieningen binnen het plangebied aangeschreven en specifiek bevraagd naar hun noden en uitbreidingswensen.

De bestaande infrastructuur, het gebruik van de site en het gewenste programma voor de handelszaken werden zo mee afgetoetst aan de visie van het RUP. Deze elementen geven een zicht op de haalbaarheid van de ontwikkelingsopties en bijgevolg het uitwerken van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

### 3.2 Doelstellingen

Bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan Vesten staan volgende doelstellingen centraal:

- het bedrijventerrein planologisch actualiseren: zonevrije functiewijzigingen en bestemmingswijziging woonuitbreidingsgebied;
- de invulling van het bedrijventerrein sturen zodat er duidelijk aangegeven wordt waar bedrijvigheid en commerciële activiteiten ingepland kunnen worden;
- rechtszekerheid bieden aan de bestaande zonevrije bedrijven en recreatie in het plangebied;
- verschillende functies verweven op een kwalitatieve manier;
- een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein garanderen;
- herzien van de ontsluiting van het gebied;
- de bestemmingen van de feestzalen 'Ter Meersch' en 'T Vestenhof' verankeren.

### 3.3 Alternatievenonderzoek

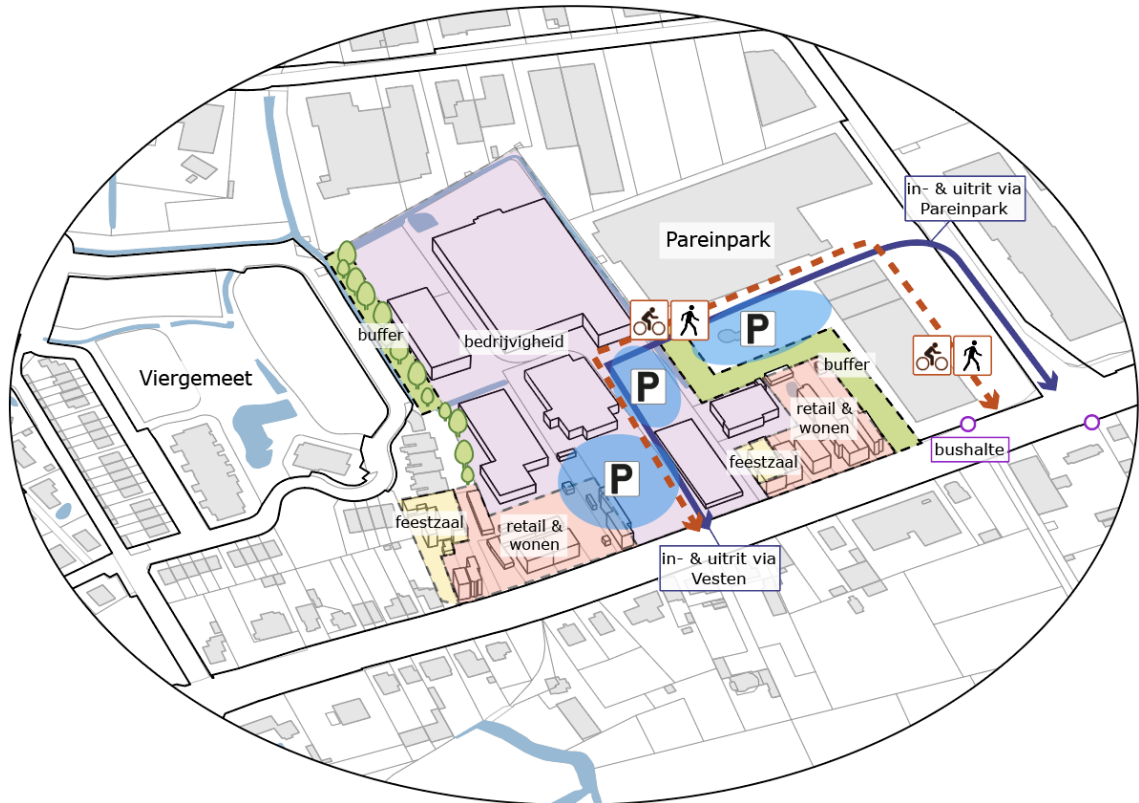
Het alternatievenonderzoek focust zich op de relatie tussen de invulling van het plangebied en de ontsluiting tot het plangebied. Een goede mobiliteitsontsluiting van het plangebied zorgt namelijk voor een functioneel, aangenaam en duurzaam plangebied. Hierbij zijn de ontsluiting en verkeerscirculaties op de site alsook de impact op de omliggende wegenis zeer belangrijke aspecten.

Voor de creatie van een duurzaam, functioneel en aangenaam bedrijventerrein is eveneens een doordachte inplanting en beleid van parkeervoorzieningen essentieel. In elk scenario wordt er gestreefd naar gebundeld parkeren waarvan alle handelszaken, voorzieningen en de twee feestzalen gebruik kunnen maken.

### 3.3.1 Scenario 1: Bestaande toestand

Invulling van het plangebied met de ontsluiting tot het binnengebied (bedrijvigheid en recreatie)

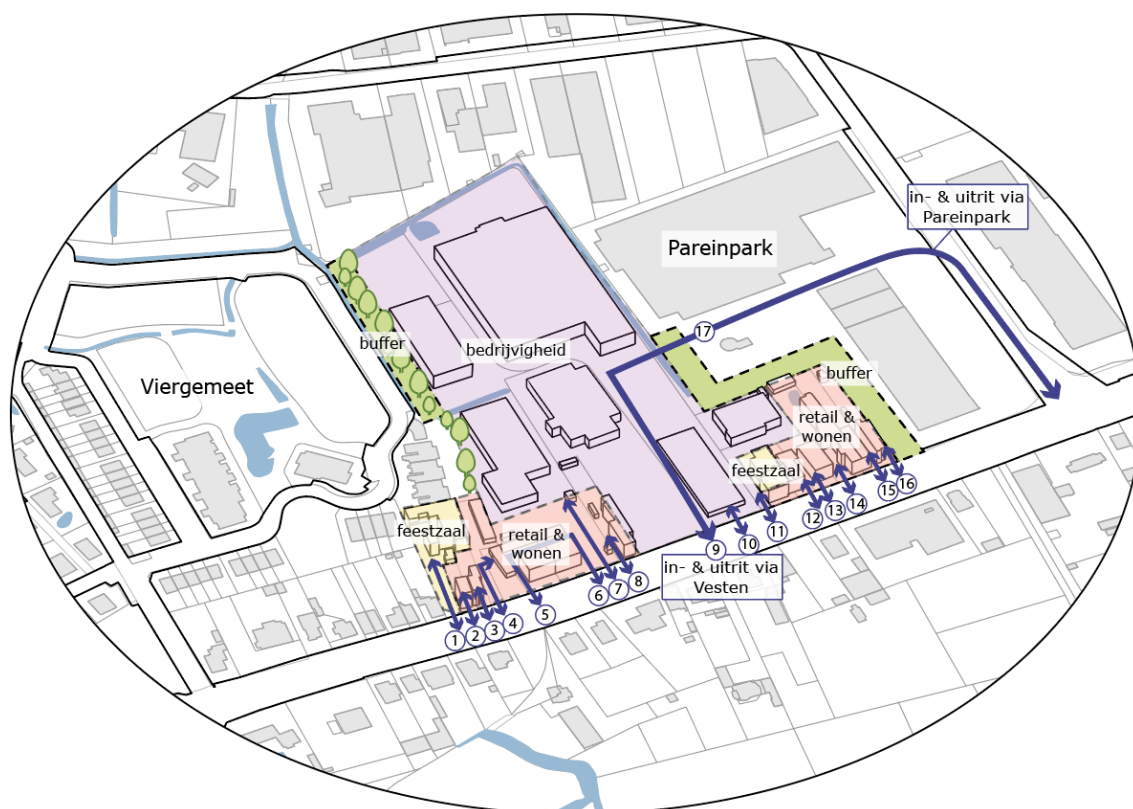
Het eerste scenario gaat uit van de bestaande toestand waarbij zowel de invulling als de huidige ontsluiting behouden blijft.



Voor het gemotoriseerd verkeer is er een in- en uitrit langs de Vesten en langs het Pareinpark. Het Pareinpark en de site Vesten zijn dan aan elkaar verbonden door een ontsluitingsweg die langs en een stuk door de vandaag aanwezige onbebouwde groenzone loopt. Parkeren gebeurt op de voorziene parkings ten oosten en westen van de groenzone (buffer) of aansluitend aan de Vesten.



## Alle gemotoriseerde toegangen tot het plangebied



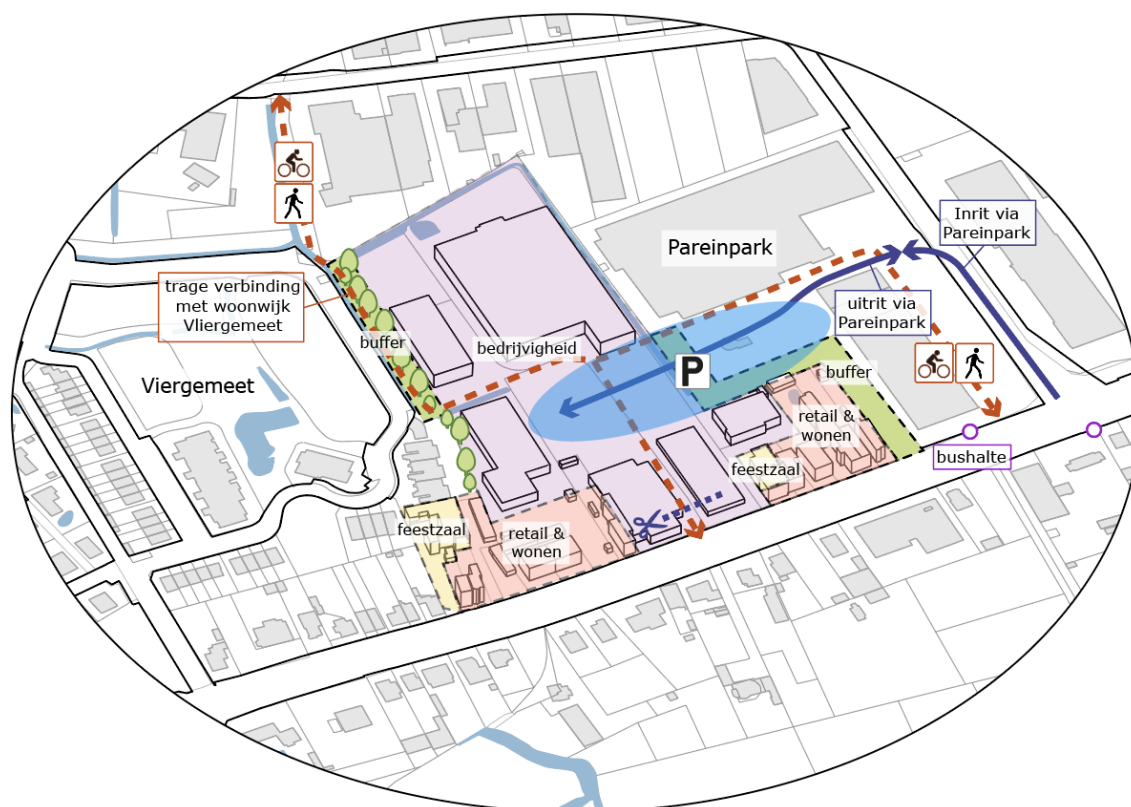
In het eerste scenario zijn er 17 ingangen/ontsluitingspunten voor gemotoriseerd verkeer tot het plangebied. 16 langs de Vesten en 1 doorheen het Pareinpark.



### 3.3.2 Scenario 2: Knip van de zone voor bedrijvigheid aan de Vesten

Invulling van het plangebied met de ontsluiting tot het binnengebied (bedrijvigheid en recreatie)

Het twee scenario gaat uit van een kwalitatieve ontsluiting langs het Pareinpark waarbij de ontsluiting langs de Vesten geknipt wordt voor autoverkeer.



Om enerzijds het aantal conflictpunten op de Vesten en de verkeersoverlast te beperken en anderzijds de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen, wordt er voorgesteld om het aantal ontsluitingspunten tot het bedrijventerrein te reduceren. Er wordt gekozen om het vandaag bestaande ontsluitingspunt aan de Vesten te knippen voor autoverkeer en zo al de ontsluiting van de bedrijvenzone (en recreatie) te enten op het Pareinpark.

Er wordt voorgesteld om het plangebied te connecteren met het aanpalende Pareinpark en zo maar één in- en uitrit tot het bedrijventerrein te behouden (via het Pareinpark). Deze ingreep heeft volgende voordelen:

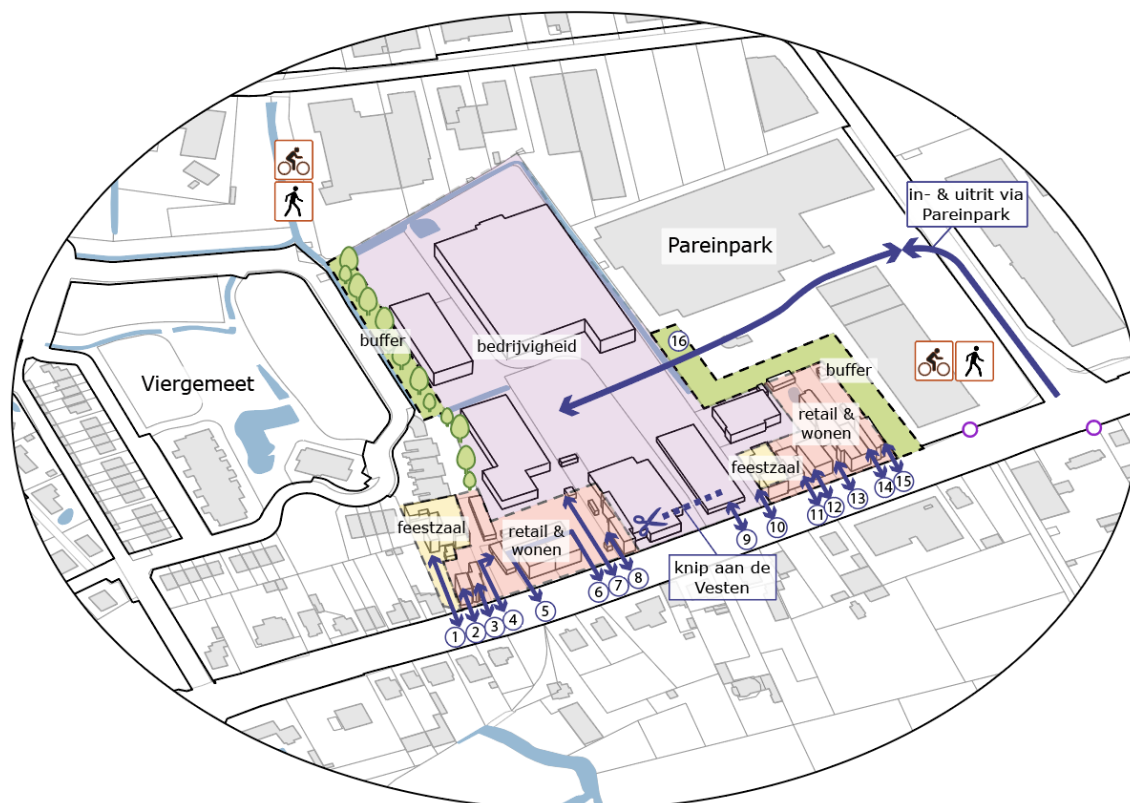
- in- en uitrit op de Vesten (N70) verdwijnt;
- er komt een vereenvoudiging van de circulatie (alle ontsluiting van de bedrijvenzone langs het Pareinpark);
- één conflictpunt minder op de Vesten;
- minder afremming op de Vesten.

Centraal binnen het plangebied wordt de ruimtelijke invulling vereenvoudigd. De bebouwingen worden zoveel mogelijk langs de randen van het plangebied vormgegeven zodat er intern plaats gemaakt kan worden voor een vereenvoudigd ontsluiting- en parkeer verhaal. Het

parkeren gebeurt hierbij centraal en gebundeld waarbij de vandaag aanwezige onbebouwde zone tussen het plangebied en het Pareinpark ingezet wordt voor parkeren in het groen.

De nabijheid bij het aanpalende Pareinpark en woonontwikkeling Viergemeet vraagt om een doordachte invulling met voldoende toegangen, doorsteken en voorzieningen voor de zachte weggebruiker. Er dient ingezet te worden op veilige en groene routes voor traag verkeer. Dit zodat ook de verbinding tussen verkaveling Viergemeet en de Vesten (N70) vergemakkelijkt wordt. Het plangebied moet de doorwaadbaarheid voor het niet-gemotoriseerd verkeer in de hand werken.

### Alle toegangen tot het plangebied

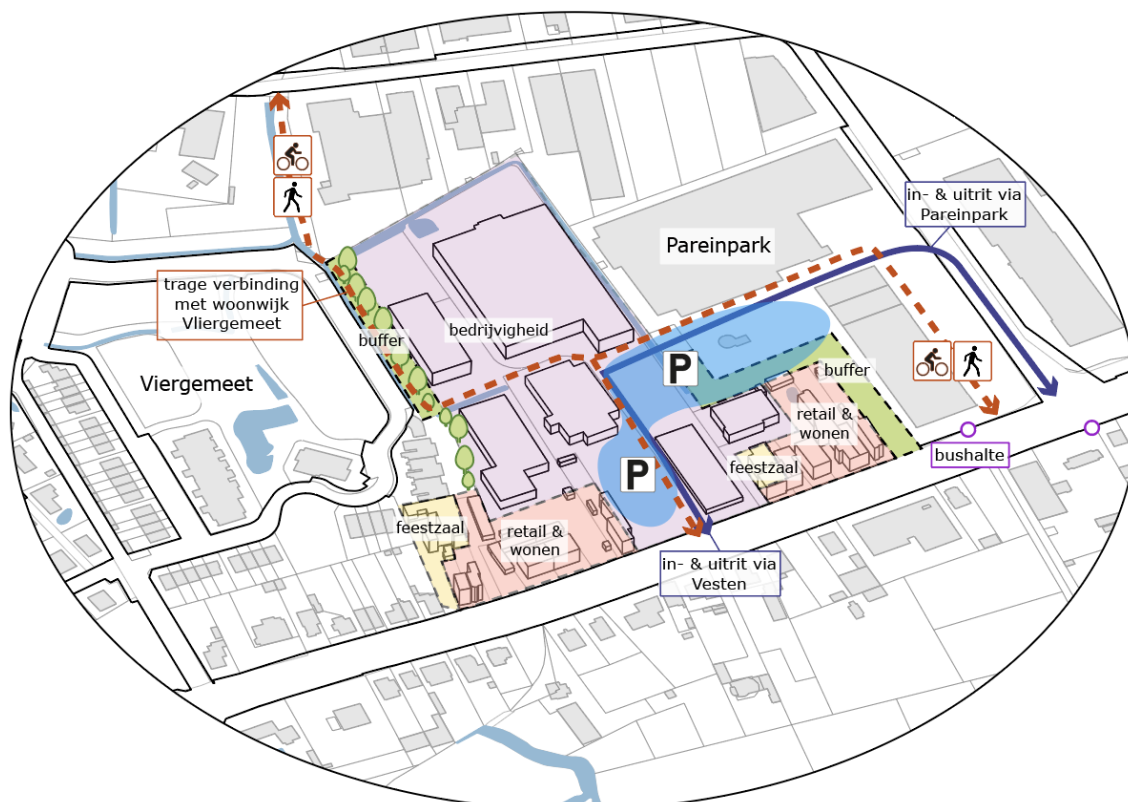


Zoals hierboven reeds toegelicht werd er in dit scenario gekozen om het vandaag bestaande ontsluitingspunt aan de Vesten te knippen voor autoverkeer en zo al de ontsluiting van de bedrijvenzone (en recreatie) van het plangebied te enten op de ontsluiting langs het Pareinpark. Dit zorgt ervoor dat er één ontsluitingspunt minder op de Vesten is. De Vesten wordt op deze manier wat meer ontlast van de circulatie van de zone voor bedrijvigheid (en recreatie).

### 3.3.3 Scenario 3: Algemene beperking van ontsluitingspunten - voorkeursscenario

Invulling van het plangebied met de ontsluiting tot het binnengebied (bedrijvigheid en recreatie)

Het derde en laatste scenario gaat uit van een kwalitatieve ontsluiting van het plangebied langs de Vesten en aansluiting aan het Pareinpark. Er wordt dus niet langer ingezet op een knip en reductie van het ontsluitingspunt van het binnengebied op de Vesten (zie scenario 2).

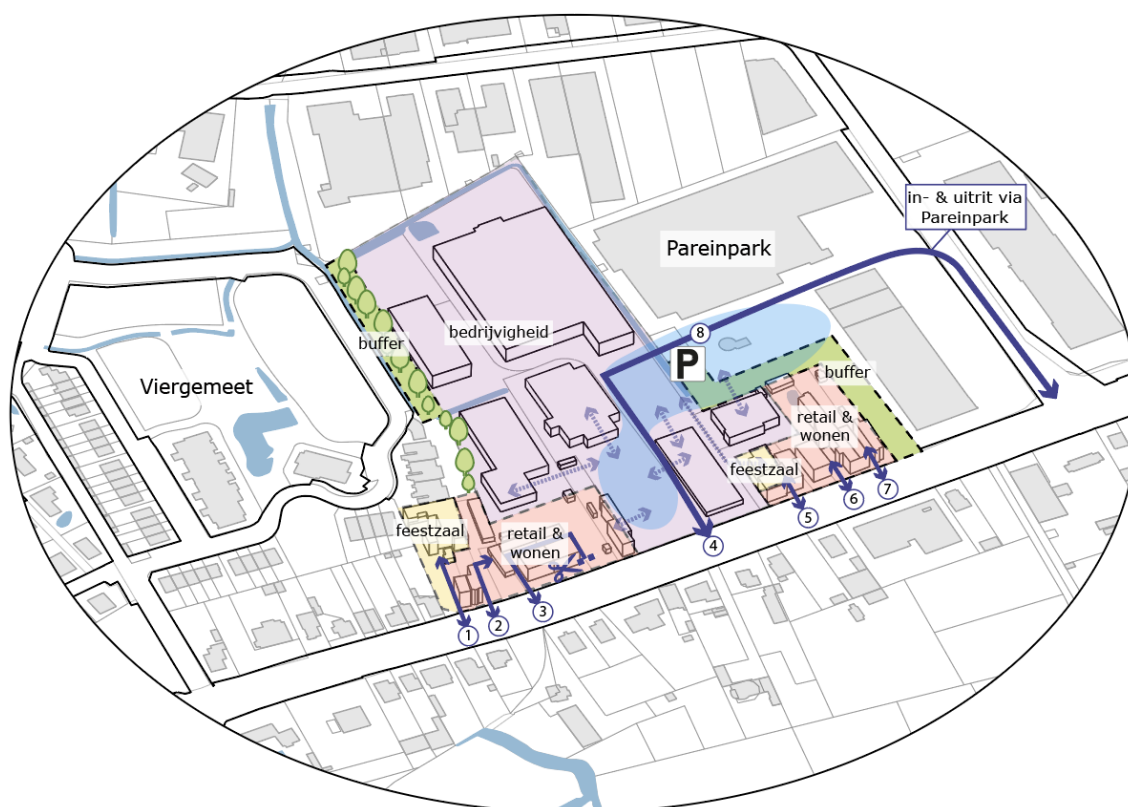


Een mogelijke knip van de ontsluitingsweg via de Vesten (zie scenario 2) heeft namelijk implicaties voor de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de bedrijven en voorzieningen die er vandaag aanwezig zijn. Daarom wordt er binnen dit scenario niet gewerkt met een knip aan de Vesten, maar wordt de reductie van de ontsluitingspunten veel ruimer genomen en wordt er onderzocht op welke manier alle mogelijke ontsluitingspunten die er vandaag langs de Vesten zijn, gecombineerd en beperkt kunnen worden.

Het gemotoriseerd verkeer van de bedrijvigheid en de recreatie (binnen het plangebied) blijft dus wel gebruik maken van de in- en uitrit langs de Vesten en het Pareinpark. Het Pareinpark en de site Vesten zijn met elkaar verbonden door een ontsluitingsweg die langs en een stuk door de onbebouwde groenzone loopt. Het parkeren gebeurt gebundeld waarbij een deel van de bestaande groenzone ingezet kan worden voor parkeren in het groen.

De nabijheid bij het aanpalende Pareinpark en woonontwikkeling Viergemeet vraagt om een doordachte invulling met voldoende toegangen, doorsteken en voorzieningen voor de zachte weggebruiker. Er dient ingezet te worden op veilige en groene routes voor traag verkeer. Dit zodat ook de verbinding tussen verkaveling Viergemeet en de Vesten (N70) vergemakkelijkt wordt. Het plangebied moet de doorwaadbaarheid voor het niet-gemotoriseerd verkeer in de hand werken.

## Alle toegangen tot het plangebied



Om enerzijds het aantal conflictpunten op de Vesten en de verkeersoverlast te beperken en anderzijds de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen, wordt er voorgesteld om het aantal ontsluitingspunten van het volledige plangebied strategisch in te plannen en tot het strikte minimum te beperken. Er werd binnen dit scenario onderzocht welke ontsluitingspunten gecombineerd konden worden en welke echt behouden moeten blijven. Het onderzoek naar het reduceren - onder de vorm van het zoveel mogelijk combineren - van de ontsluitingspunten wordt dus veel breder genomen dan binnen scenario 2 (cf. 3.3.2). Alle ontsluitingspunten van het woongebied, de voorzieningen, de bedrijvigheid,... worden samengenomen, onderzocht en gecombineerd waar mogelijk. Deze ingreep heeft volgende voordelen:

- Er verdwijnen 9 ontsluitingspunten op de Vesten (N70);
- minder afremming op de Vesten.

In plaats van 17 ontsluitingspunten (scenario 1) of 16 ontsluitingspunten (scenario 2) worden er slechts 8 ontsluitingspunten overgehouden binnen het plangebied. Hiervan is er 1 ontsluiting geënt op het Pareinpark en 7 ontsluitingen langs de Vesten. Deze ingrepen zouden de algemene doorstroming op de Vesten ten goede komen.

### 3.3.4 Conclusie

Scenario 1 gaat uit van de bestaande toestand waarbij zowel de invulling als de huidige ontsluiting behouden blijft.

Scenario 2 gaat uit van een kwalitatieve ontsluiting langs het Pareinpark waarbij de ontsluiting langs de Vesten geknipt wordt voor autoverkeer. Dit scenario werd niet weerhouden als voorkeursscenario omdat de haalbaarheid van het scenario - met één ontsluiting langs het Pareinpark - in vraag werd gesteld. Een mogelijke knip van de ontsluitingsweg via de Vesten

heeft bijkomend ook implicaties op de toegankelijkheid en zichtbaarheid van de bedrijven en voorzieningen die er vandaag aanwezig zijn.

Scenario 3, de algemene beperking van de ontsluitingspunten, wordt beschouwd als het voorkeursscenario binnen dit plangebied. Dit scenario zal de conflictpunten tussen de zwakke weggebruiker en het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk beperken. Het scenario komt ook de verkeersdoorstroming op de Vesten ten goede.

De visie en ruimtelijke concepten alsook de mer-screening zullen dit voorkeursscenario verder uitwerken en vormgeven.

### 3.4 Visie en ruimtelijke concepten

De algemene visie gaat uit van het bedrijventerrein als een eigentijdse lokale tewerkstellingspool waar principes van duurzaam en zuinig ruimtegebruik het gebied structureren. Aan de hand van een aantal ruimtelijke concepten worden een aantal uitgangspunten om dit te bewerkstelligen naar voren geschoven.

#### Optimale allocatie van functies

Het is zeer belangrijk om rekening te houden met de aard van de omgeving en de reeds aanwezige functies en activiteiten. Het plangebied dient zich optimaal en op een kwalitatieve manier in de omgeving in te passen. De door het RUP toegelaten activiteiten binnen het plangebied dienen aansluiting te vinden bij de activiteiten van het Pareinpark en in het bijzonder bij de woonontwikkeling Viergemeet en de aanwezige woonfuncties. Bedrijven, commerciële activiteiten en/of recreatievoorzieningen die grote hinder naar de omgeving zouden teweegbrengen, worden niet toegelaten.



Het plangebied kan onderverdeeld worden in vijf zones:

Zone 1 is meer achterliggend in het gebied gesitueerd en wordt voorbehouden voor de aanwezige retail. De aanwezige recreatie kan behouden blijven en zal in de toekomst (in



beperkte mate) binnen de KMO-zone toegelaten worden. De recreatie zal echter geen hypotheek kunnen leggen op de aanwezige KMO. De recreatie mag qua aard en dynamiek niet toenemen (vb. een aanzienlijk hogere verkeersgeneratie, lichtverstoring, geluidsoverlast,...).

Zone 2 ligt langs de Vesten en valt vandaag binnen woon- of woonuitbreidingsgebied. De woningen kennen een hoofdzakelijke invulling als woning of handelspand waar ook in gewoond wordt. Het is opportuun om deze woningen op deze manier verder mee op te nemen in het RUP en geen zuivere woonbestemming toe te kennen. Het wordt een gemengde woonzone, waarbij het zwaartepunt op wonen ligt, met mogelijke verweefbare nevenfuncties (handel, diensten,...). Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een retail op het gelijkvloers dat gecombineerd wordt met wonen op de verdieping. Bestaande grootschalige detailhandelszaken - die niet verweefbaar is met het wonen - mogen wel behouden blijven, maar er kunnen geen nieuwe bijkomen.

In zone 3 wordt ingezet op de twee feestzalen. Het is wel wenselijk om deze zone verder te linken met de gemengde woonzone (zone 2) en de retail (zone 1), zeker in functie van het gecombineerd parkeerverhaal.

Zone 4, is voorbehouden voor de groenbuffer. De groenbuffer bestendigt de bestaande groenblauwe zone (ca. 8 m) in het westen van het plangebied en vormt zo een buffer ten opzichte van de woonontwikkelingen in Viergemeet. In functie van noodzakelijke (trage) verbindingen, kunnen er doorsteken gerealiseerd worden doorheen de bufferzones.

In de laatste zone, zone 5, bevindt er zich infrastructuur die in het beheer is van Aquafin, meer bepaald een ondergrondse afvalwatercollector "97.440". Binnen deze erfdiensbaarheidszone mogen er geen constructies opgericht worden, mag het maaiveldniveau niet worden gewijzigd, dient er gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen en mogen er geen diepwortelende struiken en/of bomen worden geplant. Binnen het RUP zal een deel van deze zone aangewend worden voor een ontsluitingsweg en een landschappelijke parking met waterdoorlatende verhardingen. De overige beperkte zone - ten oosten van het woongebied - wordt een bouwvrije groenzone ten dienste van de collector. Een zone die afstand creëert tussen het wonen en de bedrijvigheid.

## Duurzaam en flexibel ruimtegebruik

Het is zeer belangrijk om de nodige flexibiliteit binnen het plangebied toe te laten. Niet teveel zodanig dat je nog wel kan omlijnen wat er toegelaten wordt, maar net genoeg zodat nieuwe gewenste invullingen van het gebied niet gehypothekeerd worden.

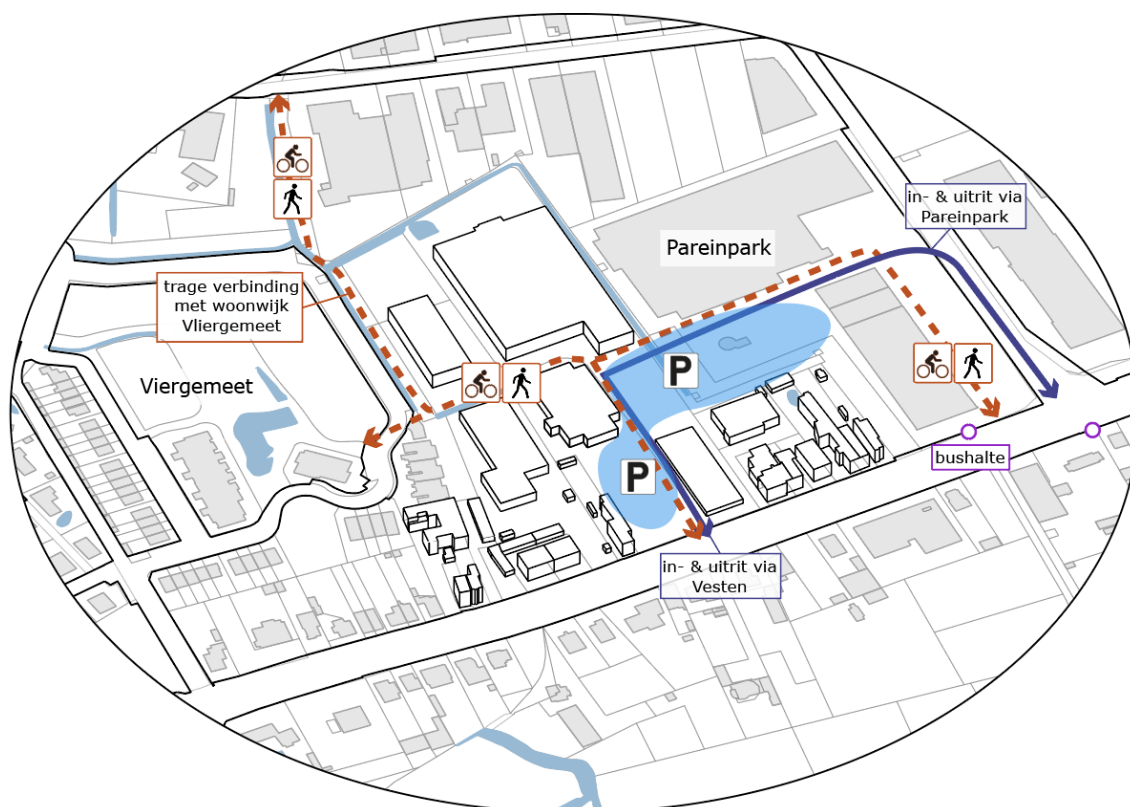


Bij de ontwikkeling en inrichting van het plangebied zal worden uitgegaan van de principes van duurzaam ruimtegebruik. Dit betekent zowel dat de bijkomende bebouwing tot een minimum beperkt wordt als dat bestaande terreinoppervlakte zo intensief en efficiënt mogelijk wordt benut. Dit door het toepassen van onder andere volgende ruimtelijke principes:

- Het zoveel mogelijk clusteren van parkeerruimtes in collectieve of privaat aan elkaar geschakelde parkings (gebundelde parking(s));
- Het voorzien van de mogelijkheid tot het implementeren van de noodzakelijk infiltratie- en buffercapaciteit;
- Waar mogelijk het beperken van de verhardingsgraad. Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve balans tussen verharde en onverharde zones;
- Het bestendigen van de bestaande groenblauwe zone (ca. 8 m) in het westen van het plangebied;
- Bouwvrije zone – ten oosten van het woongebied tussen de bedrijvigheid van het plangebied en het Pareinpark - boven de ondergrondse afvalwatercollector van Aquafin bestendigen;
- voorzien van kwalitatieve groenelementen doorheen de site ter verhoging van de belevingswaarde (zie meer gedetailleerde uitwerking in het ruimtelijk concept “landschappelijke inkleding”).

Het is de bedoeling dat het RUP inzet op een duurzaam en flexibel plan doorheen de tijd dat rekening houdt met zijn omgeving en zo geen schaalbreuken, problemen met privacy,... teweegbrengt.

## Optimale en verkeersveilige ontsluiting



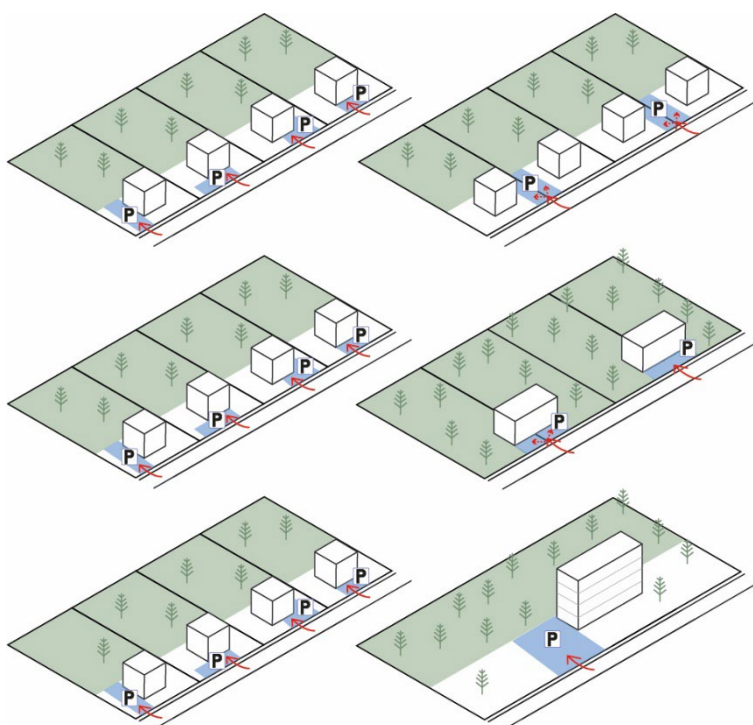
Een goede mobiliteitsontsluiting van het plangebied zorgt voor een functionele, aangename en duurzame ruimte. Hierbij zijn de ontsluiting en verkeerscirculaties op de site alsook de impact op de omliggende wegenis zeer belangrijke aspecten.

De nabijheid bij het aanpalende Pareinpark en woonontwikkeling Viergemeet vraagt om een doordachte invulling met voldoende toegangen, doorsteken en voorzieningen voor de zachte weggebruiker. Er dient ingezet te worden op veilige en groene routes voor traag verkeer. Dit zodat ook de verbinding tussen verkaveling Viergemeet en de Vesten (N70) vergemakkelijkt wordt. Het plangebied moet de doorwaadbaarheid voor het niet-gemotoriseerd verkeer in de hand werken.

De ligging langs de Vesten zorgt ervoor dat het plangebied tevens een goede autobereikbaarheid kent. Het verzoenen van de verschillende modi, met aandacht voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid, wordt binnen dit RUP dan ook vooropgesteld.

Om enerzijds het aantal conflictpunten op de Vesten en de verkeersoverlast te beperken en anderzijds de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen, wordt er voorgesteld om het aantal ontsluitingspunten van het volledige plangebied strategisch in te plannen en tot het strikte minimum te beperken.

Er werd binnen het 'alternatievenonderzoek: scenario 3 – voorkeursscenario' (cf. 3.3.3) onderzocht welke ontsluitingspunten gecombineerd konden worden en welke echt behouden moesten blijven. Alle ontsluitingspunten van het woongebied, de voorzieningen, de bedrijvigheid,... worden hierbij samengenomen, onderzocht en gecombineerd waar mogelijk.



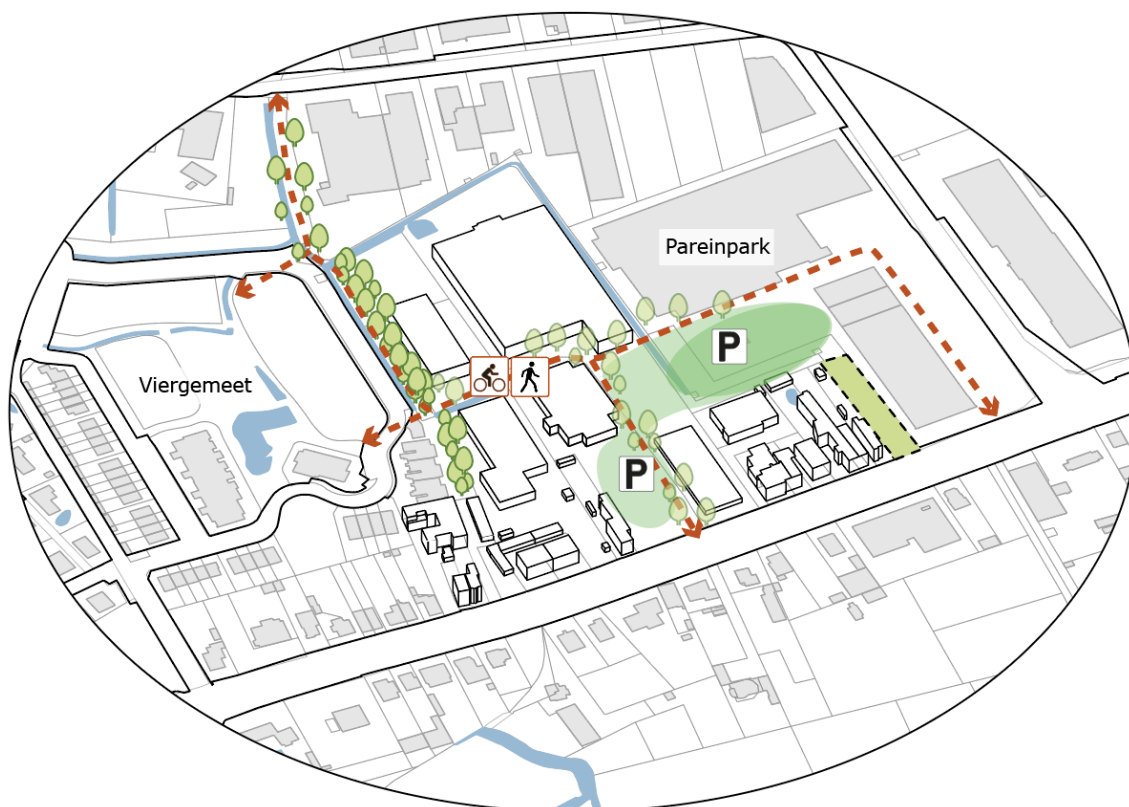
| Schematische weergeven van een mogelijke reductie/samenvoeging van de ontsluitingspunten

Er kunnen - ten opzicht van de situatie vandaag - 9 in- en uitritten verdwijnen op de Vesten (N70). Deze evolutie heeft volgende voordelen:

- het aantal ontsluitingspunten reduceert;
- er komt een vereenvoudiging van de circulatie;
- minder conflictpunten op de Vesten;
- minder afremming op de Vesten.

Voor de creatie van een duurzaam, functioneel en aangenaam bedrijventerrein is eveneens een doordachte inplanting en beleid van parkeervoorzieningen essentieel. Er wordt gestreefd naar centraal gebundeld parkeren waarrond de handelszaken en voorzieningen zich vestigen. Ook het parkeerverhaal van de feestzalen dienen opgevangen te worden binnen deze gebundelde parkeerzone(s).

## Landschappelijke inkleding



## Ruimte voor groen

Naast de reeds aanwezige buffer die bestaat uit laag groen en onderbegroeiing (Viergemeet – plangebied) en die in de toekomst ook beter ingevuld zal worden met hoogstammig groen, is het wenselijk om ook binnen het gehele plangebied een meer kwalitatieve en waardevolle groenstructuur uit te bouwen. Om dit te bewerkstelligen dient er ingezet te worden op een interne samenhangende groenstructuur.

De verplichting om op elk perceel buffering en groenzone te voorzien, zorgt vaak voor het ontstaan van restzones groen met weinig ecologische waarde of zonder samenhang met andere groene zones. Bovendien zorgen deze zones ook voor een beperkte meerwaarde in de groene vormgeving van het gebied. De nieuwe groen- en bufferzones dienen dan ook niet perceel per perceel bekeken en gerealiseerd te worden, maar dienen benaderd te worden als een geheel.

Door toekomstige nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te proberen bundelen, verhardingen te beperken en het merendeel van de autostaanplaatsen gebundeld te voorzien, kan ruimte worden voorbehouden voor deze (publieke) groenruimtes. Er kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan het vergroenen van de trage wegen die doorheen het plangebied lopen en het Pareinpark aan de woonwijk Viergemeet verbinden. Er wordt ook een buffering voorzien tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied (ten westen van het plangebied) om de oeverzone te bestendigen. Bijkomend kan er ook nog nagedacht worden over landschappelijke gebundelde parkings en zal er voorzien worden in een bouwvrije groenzone tussen het woongebied en het Pareinpark (in het oosten van het plangebied). Deze zone zal ervoor zorgen dat er een zekere afstand tussen het wonen en de bedrijvigheid gerealiseerd wordt.



## Ruimte voor water

Een toename aan groen en onverharde oppervlakten zal de beleving van het plangebied ten goede komen en zal ervoor zorgen dat het hemelwater beter kan infiltreren naar de ondergrond. In het kader van een duurzame waterhuishouding zal er ook voor gekozen worden om de parkings in te richten als groene parkings die het landschappelijke karakter benadrukken. De parkeerzone aan de rand van het plangebied en het Pareinpark zal ook ingericht moeten worden met waterdoorlatende verharding omwille van de bereikbaarheid van de ondergrondse afvalwatercollector.

De reeds aanwezige groene buffer (Viergemeet – plangebied) vervult vandaag niet enkel een ruimtelijke rol maar wordt ook gebruikt binnen het verhaal van de hemelwaterhuishouding. De buffer kan ingezet worden voor de waterinfiltratie van het bedrijventerrein zelf (laagste punt van het plangebied).

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

### 4.1 Onderzoek tot m.e.r.

De m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de scopingnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de scopingnota en het plan van de bestaande en juridische toestand. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

#### 4.1.1 Methodiek

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, worden de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door het RUP gebundeld in een aantal planingrepen.

##### Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota wordt een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen. Voor elke discipline wordt aan de hand van een checklist bekeken welke potentiële ingrepen mogelijk gemaakt worden binnen het RUP. Bij de beschrijving van de mogelijke effecten wordt rekening gehouden met a/ de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied en b/ de aard van de planingrepen.

##### Fase scopingnota

In deze fase wordt een beslissing m.b.t. de plan-MER-plicht genomen. Op basis van binnengekomen adviezen en opmerkingen tijdens de publieke raadpleging en adviesvraag worden indien nodig bepaalde disciplines bijkomend onderzocht. De finale screening van de potentiële milieueffecten wordt vervolgens overgemaakt aan het Team Omgevingseffecten die een advies formuleert m.b.t. de plan-MER-plicht.

#### 4.1.2 Toepassingsgebied

Het RUP is niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen:

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor projecten opgesomd in rubriek 10b van bijlage III.

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. In navolging van het arrest van 21 december 2016 met nummer C-444/15, die de uitzondering voor een klein gebied op lokaal niveau nader bepaalt, voldoet voorliggend RUP aan de definitie van een klein gebied op lokaal niveau. Er wordt namelijk voldaan aan twee cumulatieve voorwaarden: het moet gaan om een plan van een lokale overheid (eerste voorwaarde), en het plan moet betrekking hebben op een gering deel van het grondgebied (tweede voorwaarde). Gezien het

RUP onderhevig is aan een beoordeling door de lokale overheid, wordt aan de eerste voorwaarde voldaan. Daarnaast bedraagt het plangebied van het RUP minder dan 1% van de 150,2 km<sup>2</sup> oppervlakte van de gemeente Beveren, namelijk 0,05%. Op basis van de kwantitatieve rechtspraak van het Hof van Justitie is er derhalve sprake van een klein gebied op lokaal niveau en wordt er voldaan aan de voorwaarden die bepalen of een plangebied niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is.

Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

#### 4.1.3 Alternatieven

##### Nulalternatief

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het gewestplan en BPA en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied is conform het gewestplan geselecteerd als zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's woonuitbreidingsgebied en woongebied.

Een beperkt gedeelte van het plangebied is conform het BPA geselecteerd als zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving.

Pluspunten van het nulalternatief:

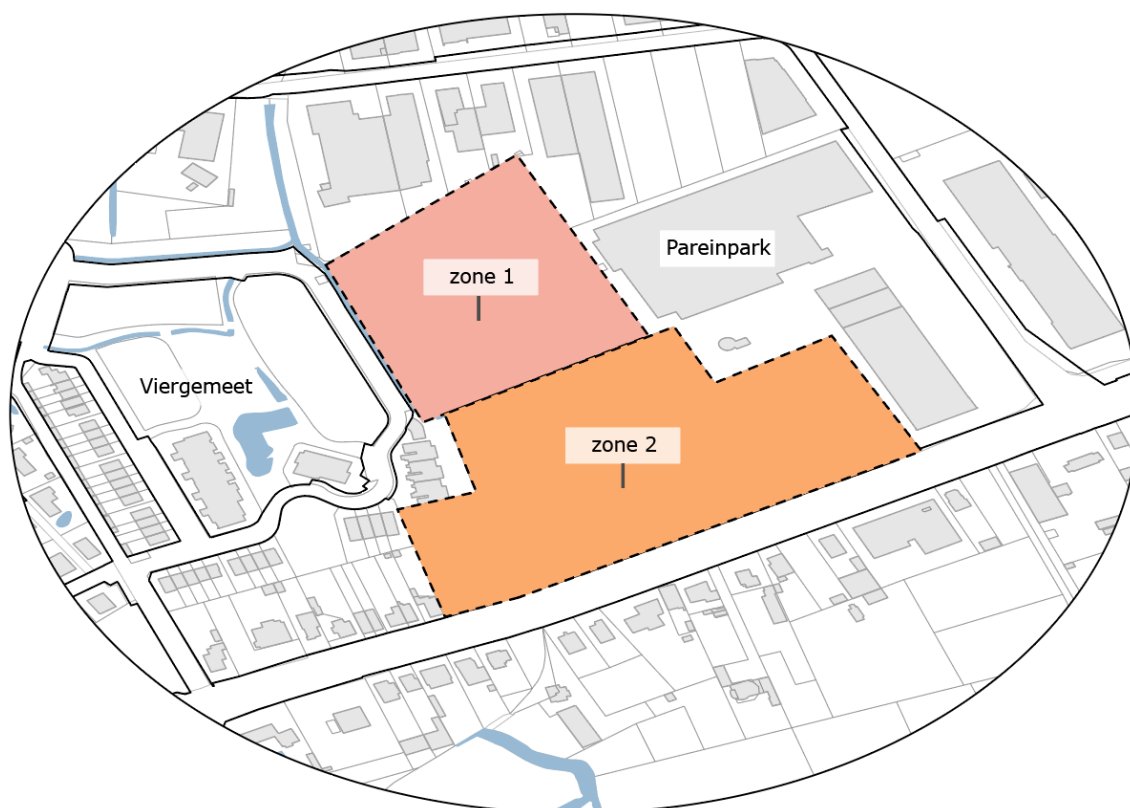
- de bufferzone opgenomen binnen het BPA "KMO-zone Parein" blijft groter, dan de groenzone die opgenomen wordt binnen RUP Vesten.

Minpunten van het nulalternatief:

- er wordt geen juridisch-planologische oplossing geboden voor de zonevreemde recreatie en bedrijven;
- het is niet mogelijk om de verschillende recreatie, bedrijvigheid en commerciële activiteiten ruimtelijk en functioneel te bundelen;
- er wordt geen oplossing geboden aan de parkeer- en ontsluitingsproblematieken binnen de bedrijvenzone.

#### 4.1.4 Beoordeling milieueffecten

Om het bespreken van de milieueffecten te structureren wordt de bespreking opgesplitst in de twee onderstaande zones:



- Zone 1: gemengde zone voor bedrijvigheid en recreatie
- Zone 2: gemengde woonzone: waarbij het zwaartepunt op wonen ligt, met mogelijke verweefbare nevenfuncties (handel, diensten,...)

#### Bodem

<b>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</b>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijventoneel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestedingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Erosie</b>		

Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?

## Bodemverstoring en grondstofvoorraden

### Referentiesituatie

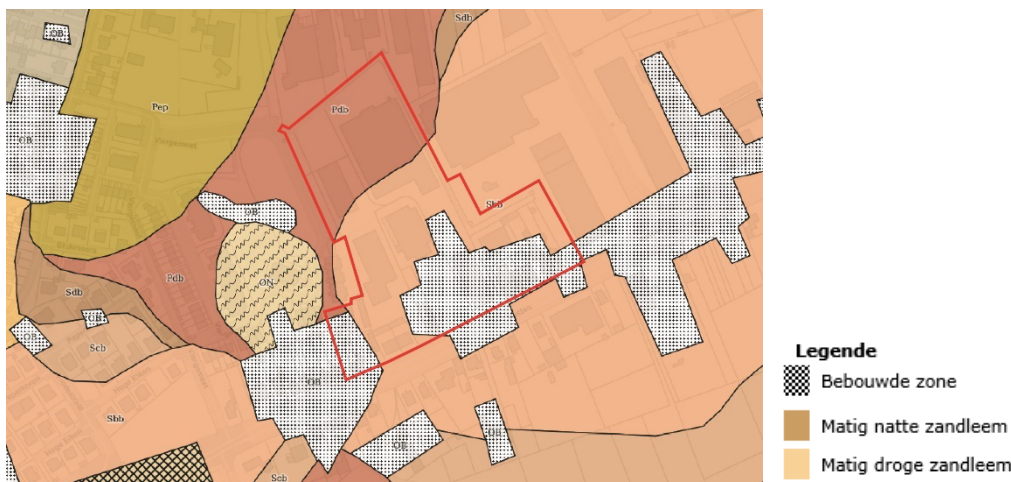
De bodem in het plangebied bestaat uit:

- Pdb: matig natte licht zandleembodem met structuur B horizont
- Sbb: droge lemig zandbodem met structuur B horizont
- OB: bebouwde zones

Deze bodems hebben een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring.

Er kan gesteld worden dat de fysieke bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is. De zone kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem. Het plangebied is vandaag quasi volledig verhard.

Er is geen bodemkundig erfgoed (waardevolle erfgoedbodems) aanwezig binnen het plangebied.



| Bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Ten opzichte van de planologische toestand worden er geen noemenswaardige veranderingen doorgevoerd. De bestemmingsgrenzen van het gewestplan en het BPA "KMO-zone Parein" worden gevolgd en quasi volledig behouden in het RUP. Dit resulteert in twee zones die binnen deze mer-screening gedetailleerd opgenomen worden:

- Zone 1: gemengde zone voor bedrijvigheid en recreatie;
- Zone 2: gemengde woonzone: waarbij het zwaartepunt op wonen ligt, met mogelijke verweefbare nevenfuncties (handel, diensten,...).

De zonering van het voorliggende RUP sluit aan bij de planologische context van het plangebied. Het enige verschil is het toelaten van recreatiefuncties binnen de zone 1. Het gaat hier over een bestemming van de vandaag aanwezige recreatievoorzieningen, een reeds ingevulde zone waarbij het RUP wenst in te zetten op het wegwerken van de zonevreemde functies. Bijkomend laat de visie van het GRS ook toe dat "intensieve recreatieve of commerciële functies verweven mogen worden met de KMO-zone".



Beide zones mogen – rekening houdend met het gewestplan zonder specifieke inrichtingsvoorschriften – vandaag reeds volledig verhard en bebouwd worden. De impact op de bodem ten aanzien van voorliggende RUP zal dus nihil zien.

Er is zelf een positieve evolutie op de bodem te verwachten ten aanzien van de planningscontext. In het GRS werd er opgenomen dat: “De KMO-zones gebufferd moeten worden tegenover het stedelijk gebied maar ook tegenover het landschap”. Deze buffering is vandaag slechts zeer summier aanwezig. Binnen het voorliggende RUP is het de bedoeling om een volwaardige buffer te voorzien tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied (ten westen van het plangebied) om de oeverzone te bestendigen. Dit zal een positief effect hebben op de discipline bodem.

De bestaande “zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving” (visie BPA ‘KMO-zone Parein’) krijgt een gedeeltelijke nieuwe invulling. Volgens het BPA dient deze zone ingericht te worden met een kwalitatief dicht groenscherm. Rekening houden met de ondergrondse afvalwatercollector en de bepalingen van Aquafin die geen diepwortelende bomen toelaten, moest deze bestemming/inrichting herbekeken worden. Rekening houdend met alle bepalingen van Aquafin werd er beslist om deze zone in te richten ten dienste van de ondergrondse afvalwatercollector. Het betreft een bouwvrije zone die opgedeeld zal worden in twee zones. De eerste zone zal ingericht kunnen worden als een landschappelijk geïntegreerde parking die uitgevoerd moet worden in waterdoorlatende verhardingen. De tweede zone - de zone tussen het oostelijke woonweefsel van het plangebied en het Pareinpark - zal een groenzone blijven. Binnen deze volledige zone zullen er geen diepwortelende bomen worden toegelaten.

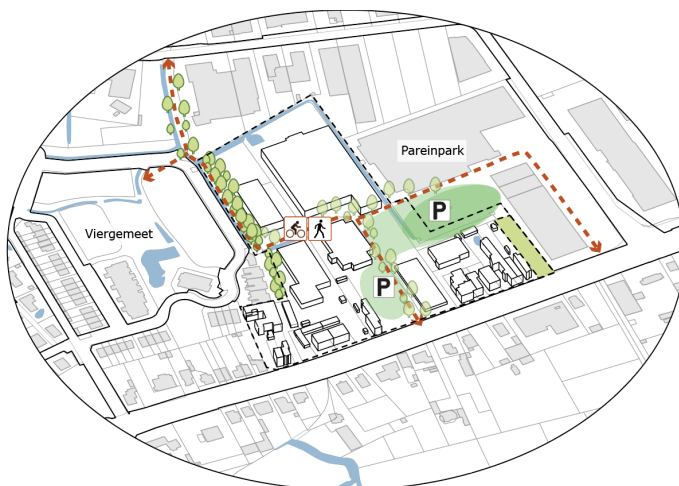
Rekening houden met de bestaande toestand waarbij de ondergrondse afvalwatercollector vandaag al aanwezig is en de zone vandaag ook niet gebruikt kan worden voor waterinfiltratie en bebossing, zal de impact op de bodem eerder beperkt zijn.

Gelet op de huidige planologische bestemming zijn op vlak van bodemverstoring en grondstofvoorraden geen uitgesproken negatieve effecten te verwachten door de beoogde herbesteding.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Het planvoornemen voorziet voornamelijk in een bestendiging van de vandaag aanwezige invullingen binnen het plangebied. Het gaat hierbij over een reeds ingevulde zone waarbij het een doelstelling is van het RUP om de zonevreemde functies (zoals de vandaag aanwezige recreatievoorzieningen) weg te werken en het bedrijventerrein planologisch te actualiseren. De impact van deze bestendiging t.o.v. de bestaande toestand is zodanig te verwaarlozen.

Het plangebied is vandaag al quasi volledig verhard. Waar mogelijk wordt er binnen het plangebied gestreefd naar ontharding zodat er meer ruimte gemaakt kan worden voor groen en water.



Naast de reeds aanwezige buffer die bestaat uit laag groen en onderbegroeiing (Viergemeet – plangebied) en die in de toekomst ook beter ingevuld zal worden met hoogstammig groen, is het wenselijk om ook binnen het gehele plangebied een meer kwalitatieve en waardevolle groenstructuur uit te bouwen. Om dit te bewerkstelligen dient er ingezet te worden op een interne samenhangende groenstructuur.

De verplichting om op elk perceel buffering en groenzone te voorzien, zorgt vaak voor het ontstaan van restzones groen met weinig ecologische waarde of zonder samenhang met andere groene zones. Bovendien zorgen deze zones ook voor een beperkte meerwaarde in de groene vormgeving van het gebied. De nieuwe groen- en bufferzones dienen dan ook niet perceel per perceel bekeken en gerealiseerd te worden, maar dienen benaderd te worden als een geheel.

Door toekomstige nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te proberen bundelen, verhardingen te beperken en het merendeel van de autostaanplaatsen gebundeld te voorzien, kan ruimte worden voorbehouden voor deze (publieke) groenruimtes. Er kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan het vergroenen van de trage wegen die doorheen het plangebied lopen en het Pareinpark aan de woonwijk Viergemeet verbinden. Er wordt ook een buffering voorzien tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied (ten westen van het plangebied) om de oeverzone te bestendigen.

De gebundelde parkings zullen in de mate van het mogelijke opgenomen worden als landschappelijke parkings en zal er voorzien worden in een bouwvrije groenzone tussen het woongebied en het Pareinpark (in het oosten van het plangebied). Deze zone zal ervoor zorgen dat er een zekere afstand tussen het wonen en de bedrijvigheid gerealiseerd wordt.

Al deze ontwikkelingen zullen dus een positief effect hebben op de bodem en de grondstofvoorraden.

#### *Algemeen*

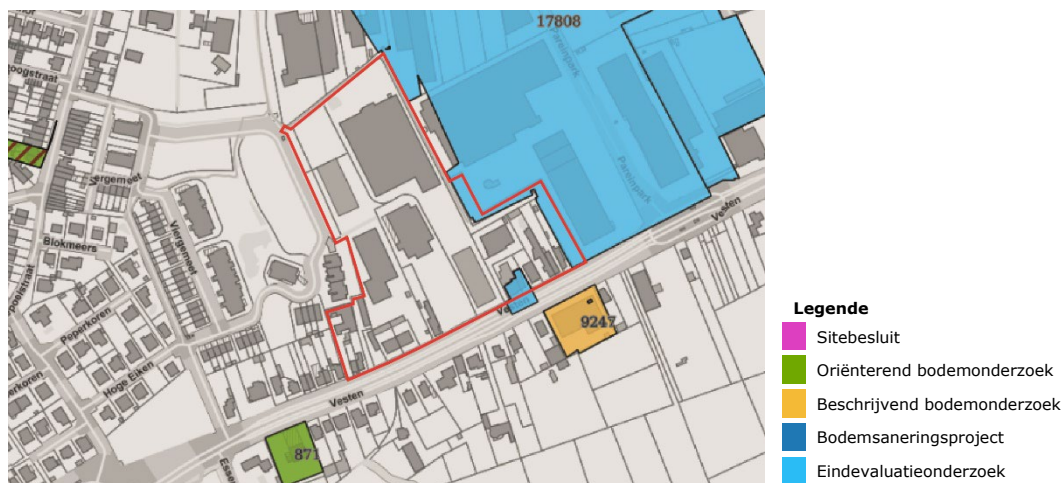
Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied geen ontginning mogelijk maakt, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden. Dit zowel voor de planologische als de bestaande toestand.

#### Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

##### Referentiesituatie

In het plangebied werden er een aantal bodemsaneringsprojecten uitgevoerd (OVAM, 2023):

- dossiernummer 17808:
  - oriënterend bodemonderzoek, rapportdatum 12/12/2022;
  - beschrijvend bodemonderzoek, rapportdatum 16/10/2006;
  - bodemsaneringsprojecten, rapportdatum 08/01/2007;
  - eindevaluatieonderzoek, rapportdatum 04/12/2007.
- dossiernummer 10126:
  - oriënterend bodemonderzoek, rapportdatum 24/09/1999;
  - beschrijvend bodemonderzoek, rapportdatum 06/02/2002;
  - bodemsaneringsprojecten, rapportdatum 26/06/2003;
  - eindevaluatieonderzoek, rapportdatum 07/08/2008.



| Kaart bodemonderzoeken (OVAM, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het RUP voorziet een gedeeltelijke bestemmingswijziging/-toevoeging in functie van de regularisatie van bestaande sportactiviteiten. Zo zal er een beperkte zone binnen de gemengde zone voor bedrijvigheid en recreatie (zie zone 1) ingevuld kunnen worden met recreatie terwijl dit vandaag volgens het gewestplan niet mogelijk wordt gemaakt. Het gaat hier over een reeds ingevulde zone die planologisch geactualiseerd wordt. Het RUP zal de nodige randvoorwaarden opnemen zodat de ruimtelijke kwaliteit steeds verzekerd kan blijven en de hoofdzakelijke invulling bedrijvigheid blijft.

De invulling met een beperkt recreatief gebruik wordt ook gedragen binnen de visie van het GRS: "In de Lu-site kunnen eventueel ook intensieve recreatieve of commerciële functies (die moeilijker te integreren zijn in de woonomgeving) verweven worden in de KMO-zones." De visie die uitgezet wordt binnen het RUP is dus in lijn met de hogere beleidsvisies.

Zone 2 wordt bestemd als woongebied/woonuitbreidingsgebied, zijnde harde bestemmingen, zonder specifieke inrichtingsvoorschriften. Binnen het RUP wordt de zone herbestemd als een gemengde woonzone waarbinnen beperkingen zullen opgelegd worden inzake bebouwing en verharding. Deze herbestemming zal dus quasi geen impact hebben op het bodemgebruik. Mogelijks wordt zelfs een positief effect bekomen.

Een andere gedeeltelijke bestemmingswijziging betreft de zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving (volgens het BPA 'KMO-zone Pareinpark' - zie blauwe aanduiding in onderstaande tekening). Volgens het BPA dient deze zone ingericht te worden met een kwalitatief dicht groenscherm. Rekening houden met de ondergrondse afvalwatercollector en de bepalingen van Aquafin die geen diepwortelende bomen toelaten, moest deze bestemming/inrichting herbekeken worden. Rekening houdend met alle bepalingen van Aquafin werd er beslist om deze zone in te richten ten dienste van de ondergrondse afvalwatercollector. Het betreft een bouwvrije zone die opgedeeld zal worden in twee zones. De eerste zone zal ingericht kunnen worden als een landschappelijk geïntegreerde parking die uitgevoerd moet worden in waterdoorlatende verhardingen. De tweede zone - de zone tussen het oostelijke woonweefsel van het plangebied en het Pareinpark - zal een groenzone blijven. Binnen deze volledige zone zullen er geen diepwortelende bomen worden toegelaten. Rekening houden met de bestaande toestand van het gebied, is de mogelijke impact op de bodem te verwaarlozen.



#### *t.o.v. de bestaande toestand*

De bodem van het plangebied vervult binnen de bestaande toestand reeds de bedrijvigheids-, recreatie en woonfunctie (met mogelijke nevenfuncties) die binnen het plan wordt beoogd. De zonevreemde functies die planologisch worden geactualiseerd, zullen dan ook geen aanleiding geven tot een verontreiniging van de bodem. Een aanzienlijk negatief effect op vlak van bodemkwaliteit en bodemverontreiniging is dan ook niet te verwachten.

Er zijn ook wel ingrepen binnen het plangebied die een positief effect gaan hebben op de bodemkwaliteit en bodemverontreiniging. Binnen het volledige plangebied is het namelijk wenselijk om een meer kwalitatieve en waardevolle groenstructuur uit te bouwen. Het RUP wenst in te zetten op een interne samenhangende groenstructuur. Door toekomstige nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te proberen bundelen, verhardingen te beperken en het merendeel van de autostaanplaatsen gebundeld te voorzien, kan ruimte worden voorbehouden voor (publieke) groenruimtes. Er kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan het vergroenen van de trage wegen die doorheen het plangebied lopen en het Pareinpark aan de woonwijk Viergemeet verbinden. Er wordt ook een buffering voorzien tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied (ten westen van het plangebied) om de oeverzone te bestendigen. De reeds aanwezige buffer die bestaat uit laag groen en onderbegroeiing, zal in de toekomst beter ingevuld worden met hoogstammig groen. Bijkomend wil het RUP ook inzetten op landschappelijke gebundelde parkings en zal er voorzien worden in een bouwvrije groenzone tussen het woongebied en het Pareinpark (in het oosten van het plangebied). Deze zone zal ervoor zorgen dat er een zekere afstand tussen het wonen en de bedrijvigheid gerealiseerd wordt.

#### *Algemeen*

Gelet op -:

- de aard van de activiteiten;
- het bestendigen van de vandaag reeds aanwezige ontwikkelingen;
- het gegeven dat het plangebied vandaag quasi volledig ontwikkeld en verhard is en er binnen het plangebied geen plek meer is om bijkomende grote bedrijvigheid toe te laten;
- het streven naar ontharding;
- het doel van het RUP om in te zetten op ruimte voor groen en water.

- is de kans op aanzienlijke bodemverontreiniging zeer beperkt. Bovendien dient te allen tijde de geldende milieuwetgeving (Vlarem/Vlarema/Vlarebo) gevolgd te worden. Er zijn bijgevolg geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten.

## Erosie

### Referentiesituatie

Het plangebied wordt hoofdzakelijk aangeduid als niet erosiegevoelig.

Het plangebied wordt niet aangeduid als gevoelig voor grondverschuivingen.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)

Voor alle aspecten omtrent erosie wordt verwezen naar de watertoets (zie infra).

### Effectenbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in en nabij het plangebied bijna geen gronden gevoelig voor erosie voorkomen en het plangebied niet onderhevig is aan grondverschuiving, kan er geconcludeerd worden dat er waarschijnlijk geen aanzienlijke effecten op erosie zullen optreden.

### Conclusie discipline bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.



## Water (grond- en oppervlakte- en afvalwater)

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline Water</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Grondwater</b>		
Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvenszone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Oppervlaktewater</b>		
Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen oeverzones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Afvalwater</b>		
Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voor de effectenbespreking van water wordt ook verwezen naar de behandeling onder het thema bodem.

## Grondwater

### Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor waterwinning.

Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid is het plangebied matig kwetsbaar (Cb). Cb-gronden hebben een lemige deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand (Geopunt Vlaanderen, 2023).



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)



### Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2023)

Andere aspecten van de grondwaterhuishouding worden besproken onder de watertoets (zie infra).

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het planvoornemen voorziet om de bestaande bestemmingen van het gewestplan (zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO, woonuitbreidingsgebied en woongebied) en de zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving (BPA 'KMO-zone Parein') samen te voegen in het RUP en de reeds bestaande (maar niet planologische bestemde) recreatieve infrastructuur te verwijderen bestendigen.

Deze recreatieve infrastructuur is vandaag reeds terug te vinden binnen zone 1. Binnen zone 1 zal er ingezet worden op een gemengde zone voor bedrijvigheid en recreatie. Deze visie sluit quasi volledig aan bij de visie van het gewestplan en de visie uit het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Beveren dat stelt dat: "In de Lu-site kunnen eventueel ook intensieve recreatieve of commerciële functies (die moeilijker te integreren zijn in de woonomgeving) verweven worden in de KMO-zones." Vandaar dat er binnen de visie van het RUP ook gekozen wordt voor een bestendiging van de vandaag aanwezige recreatiefunctie op de site. Het RUP zal de nodige randvoorwaarden opnemen zodat de ruimtelijke kwaliteit steeds verzekerd kan blijven en de hoofdzakelijke invulling bedrijvigheid blijft.

De volgens het gewestplan opgenomen zone voor woongebied en woonuitbreidingsgebied zal binnen het RUP de bestemming 'gemengd woongebied' krijgen (zone 2). Waarbij het zwaartepunt op wonen ligt, met mogelijke nevenfuncties (handel, diensten,...). Binnen het RUP zullen er beperkingen opgelegd worden inzake bebouwing en verharding. Deze herbestemming zal dus quasi geen impact hebben op het grondwater. Mogelijks wordt zelfs een positief effect bekomen omdat het gewestplan vandaag geen eenduidige inrichtingsvoorschriften opneemt.

Een ander positief effect op het grondwater (en meer algemeen het volledige thema water) is te verwachten door de landschappelijke inkleding waar het RUP rekening mee wilt houden. Het RUP wenst een meer kwalitatieve en waardevolle groenstructuur uit te bouwen. De reeds beperkt aanwezige buffer bestaat uit laag groen en onderbegroeiing (Viergemeet – plangebied) en zal door het toedoen van het RUP ingevuld worden met hoogstammig groen. Op deze manier wordt de oeverzone bestendigd. Toekomstige nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk gebundeld voorzien. Verhardingen worden beperkt en er wordt nagedacht over landschappelijke gebundelde parkings.

De bestaande "zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving" (visie BPA 'KMO-zone Parein') krijgt een gedeeltelijke nieuwe invulling. Deze zone is vandaag ten dienste van de ondergrondse afvalwatercollector waardoor de zone niet langer aangewend kan worden voor diepgewortelde bomen. De zone zal binnen het RUP dus volledig ten dienste staan van de ondergrondse afvalwatercollector en zal benaderd worden als een onverharde, bouwvrije zone waarbij een deel van de zone ingevuld kan worden als groenzone en groene parking. Planologisch lijkt het of deze ingreep een impact zal hebben op de waterhuishouding, maar als we rekening houden met de bestaande toestand waarbij de ondergrondse afvalwatercollector vandaag al aanwezig is en de zone vandaag ook niet gebruikt wordt voor waterinfiltratie en bebossing, zal de impact op het water eerder beperkt zijn.

Gelet op de huidige planologische bestemming zijn op vlak van grondwater geen uitgesproken negatieve effecten te verwachten door de beoogde herbestemming.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Het plangebied is vandaag quasi volledig verhard. Het RUP beoogt een duurzame intekening en een efficiënt ruimtegebruik. Dit betekent zowel dat de bijkomende bebouwing tot een minimum beperkt wordt als dat bestaande terreinoppervlakte zo intensief en efficiënt mogelijk wordt benut. Dit door het toepassen van onder andere volgende ruimtelijke principes:

- Het zoveel mogelijk clusteren van parkeerruimtes in collectieve of privaat aan elkaar geschakelde parkings (gebundelde parking(s));

- Het voorzien van de mogelijkheid tot implementeren van de noodzakelijke infiltratie- en buffercapaciteit (zeker ten aanzien van de woonwijk Viergemeet);
- Waar mogelijk het beperken van de verhardingsgraad. Er wordt gestreefd naar een kwalitatieve balans tussen verharde en onverharde zones;
- Het bestendigen van de bestaande groenblauwe zone (ca. 8 m) in het westen van het plangebied;
- Bouwvrije zone – ten oosten van het woongebied tussen de bedrijvigheid van het plangebied en het Pareinpark - boven de ondergrondse afvalwatercollector van Aquafin bestendigen;
- voorzien van kwalitatieve groenelementen doorheen de site ter verhoging van de belevingswaarde (zie meer gedetailleerde uitwerking in het ruimtelijk concept “landschappelijke inkleding”).

Het is de bedoeling dat het RUP inzet op een duurzaam en flexibel plan doorheen de tijd dat rekening houdt met zijn omgeving en zo geen schaalbreuken, problemen met privacy,... teweegbrengt.

Een toename aan groen en onverharde oppervlakten zal de beleving van het plangebied ten goede komen en zal ervoor zorgen dat het hemelwater beter kan infiltreren naar de ondergrond. In het kader van een duurzame waterhuishouding zal er ook voor gekozen worden om de parkings in te richten als groene parkings die het landschappelijke karakter benadrukken. De parkeerzone aan de rand van het plangebied en het Pareinpark zal ook ingericht moeten worden met waterdoorlatende verharding omwille van de bereikbaarheid van de ondergrondse afvalwatercollector.

De reeds aanwezige groene buffer (Viergemeet – plangebied) vervult vandaag niet enkel een ruimtelijke rol maar wordt ook gebruikt binnen het verhaal van de hemelwaterhuishouding. De buffer kan ingezet worden voor de waterinfiltratie van het bedrijventerrein zelf (laagste punt van het plangebied).

#### *Algemeen*

Rekening houdend met de aard van het plan – zoals de eerder beperkte wijziging in de verhardingsgraad en het streven naar het ontharden van bepaalde zones binnen het plangebied - en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden zoals valleigebied, niet ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinning, er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen (cf. bodem), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op grondwater optreden.

#### Oppervlaktewater

##### Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal en fluviaal valt het op dat het overstroombaar gebied pluviaal grotendeels samenvalt met Meersenbeek. De kaart van het toekomstig klimaat geeft een eerste interpretatie weer van wat de toekomst kan brengen en waar rekening mee gehouden moet worden.



| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2023)

Voor alle aspecten van de oppervlaktewaterhuishouding wordt verwezen naar de watertoets (zie infra).

#### Effectenbespreking

Voor de behandeling van het oppervlaktewater wordt grotendeels verwezen naar de effectenbespreking onder het grondwater. Hieronder volgen nog enkele summier toevoegen die betrekking hebben op het oppervlaktewater.

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het plan voorziet in een eerder beperkte toename van het aandeel verharding ten aanzien van de planologische toestand. Dit in functie van de zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving die in het RUP bestemd zal worden als een zone ten dienste van de ondergrondse afvalwatercollector. De noordelijke zone - die het verbindingsstuk vormt tussen het Pareinpark en het plangebied - zal ingezet worden voor een verbindingsweg tussen beide zones en een landschappelijke parking (zone loodrecht op de Vesten). In het RUP zullen er voldoende voorwaarden opgenomen worden die de verhardingsgraad beperken. Ook de invulling met een bouwvrije zone zal verplicht worden binnen het RUP. De zuidelijke zone die gesitueerd is tussen het gemengd woongebied en het Pareinpark (en loodrecht op de Vesten ligt), wordt een groenzone. Binnen deze zone zullen - ten dienste van de ondergrondse afvalwatercollector - echter geen diepwortelende bomen gerealiseerd mogen worden.



*t.o.v. de bestaande toestand*

Zoals reeds gesteld is de zone 1 en 2 vandaag quasi volledig verhard (met uitzondering van de beperkte groenzone tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied en de groenzone tussen de woningen en het Pareinpark ten oosten van het plangebied). Beperkte uitbreiding van bestaande bedrijvigheid, recreatie en woonfuncties (met zijn nevenfuncties) zullen niet resulteren in een significante toename van het aandeel bebouwing en verharding, gezien de situatie vandaag reeds een grote oppervlakte verharding en bebouwing heeft.

Nieuwe verhardingen (wegen, paden, parking,...) binnen de vandaag onbebouwde zones (vb. de zone tussen het plangebied en het Pareinpark en evenwijdig aan de Vesten) moeten maximaal aangelegd worden in waterdoorlatende verhardingen. Het RUP zal voor de bebouwbare zones binnen het plangebied ook een beperking in verhardingsgraad opleggen aan de hand van een maximale B/T-index.

Waar mogelijk wordt er gestreefd naar ontharding. Het is namelijk wenselijk om ook binnen het gehele plangebied een meer kwalitatieve en waardevolle groenstructuur uit te bouwen. Door toekomstige nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te proberen bundelen, verhardingen te beperken en het merendeel van de autostaanplaatsen gebundeld te voorzien, kan ruimte worden voorbehouden voor deze (publieke) groenruimtes. Er kan hierbij bijvoorbeeld gedacht worden aan het vergroenen van de trage wegen die doorheen het plangebied lopen en het Pareinpark aan de woonwijk Viergemeet verbinden. Er wordt ook een buffering voorzien tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied (ten westen van het plangebied) om de oeverzone te bestendigen. Bijkomend kan er ook nog nagedacht worden over landschappelijke gebundelde parkings en zal er voorzien worden in een bouwvrije groenzone tussen het woongebied en het Pareinpark (in het oosten van het plangebied). Deze zone zal ervoor zorgen dat er een zekere afstand tussen het wonen en de bedrijvigheid gerealiseerd wordt. Al deze ingrepen zullen een positief effect hebben op het oppervlaktewater.

Doorheen het plangebied loopt de Meersenbeek. Dit is een waterloop die geklasseerd wordt in de tweede categorie en beheerd wordt door de Provincie Oost-Vlaanderen. Op de pluviale overstromingskaart valt het op dat het overstroombaar gebied grotendeels samenvalt met de Meersenbeek. De kaart van het toekomstig klimaat geeft een eerste interpretatie weer van wat de toekomst kan brengen en waar rekening mee gehouden moet worden. Het RUP zal deze beek met het nodige respect behandelen en voorwaarden opnemen voor het behoud van de open bedding. Ten westen van het plangebied wordt er ook een buffering voorzien tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied om de oeverzone te bestendigen.

Gelet op het feit dat het plangebied alleen aangeduid wordt als overstromingsgevoelig gebied pluviaal ter hoogte van de Meersenbeek en het RUP niet gelegen is ter hoogte van overstromingsgevoelige gebieden 'fluviaal' of 'vanuit de zee', worden geen negatieve effecten op oppervlaktewater verwacht.

*Algemeen*

Rekening houdend met de aard van het plan – zoals de eerder beperkte wijziging in de verhardingsgraad (waarbij bovendien gestreefd wordt naar het ontharden van bepaalde zones) en het gegeven dat er in het plan geen signaalgebieden aangeduid worden, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.

## Afvalwater





### Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied gelegen in een 'centraal gebied'. Dit houdt in dat er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die is aangesloten op een waterzuivering.

In het westen raakt het plangebied aan woonwijk Viergemeet. Deze wordt opgenomen als 'collectief geoptimaliseerd buitengebied'. Er is recent riolering aangelegd en die is aangesloten op een waterzuivering.



#### Legende

-  Centraal gebied
-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland

| Zoneringskaart (VMM, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand en de bestaande toestand*

Binnen de referentiesituatie zijn er reeds verschillende ambachtelijke bedrijven, KMO's, retail, woningen en een recreatievoorziening met sanitair aanwezig die kunnen aansluiten op een RWZI. Via het planvoornemen wordt slechts een beperkte uitbreiding van de invullingen voorzien. Tussen het plangebied en het Pareinpark – de volledige zone die in het BPA 'KMO-zone Parein' aangeduid wordt als 'zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving' is er ook een ondergrondse afvalwatercollector aanwezig. Deze zone staat dus ten dienste van deze collector waarbij de ondergrondse afvalwatercollector het afvalwater van het gemeentelijke rioleringsstelsel opvangt en naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie transporteert.

Rekening houdend met de aard van het plan zoals het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

## Conclusie discipline water

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

## Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline	Ja	Nee
<b>Biodiversiteit</b>		
<b><i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i></b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemisies)?		
<b><i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i></b>		
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b><i>Barrièrevorming en versnippering</i></b>		
Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

#### Biotoopverlies / biotoopwijziging

##### Referentiesituatie

##### *Biotoopverlies*

Er bevinden zich noch speciale beschermingszones (vogel- of habitatrictlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuurresevaten in het plangebied.

Op de biologische waarderingskaart worden er geen zones binnen het plangebied gecategoriseerd als 'biologisch zeer waardevol', 'biologisch waardevol', 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' en/of 'biologisch waardevol'.

##### *Verdroging/ vernatting*

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging/vernatting worden niet verwacht.

##### *Verzuring/ vermesting*

Het planvoornemen zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. Er worden geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.



#### Legende

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle gebieden
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Faunistisch belangrijk gebied

| Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2023)

#### Effectenbespreking

##### *t.o.v. de planologische toestand en de bestaande toestand*

Het planvoornemen voorziet hoofdzakelijk in een bestendiging van de functies gesitueerd binnen het plangebied. Er wordt slechts een beperkte uitbreiding van bestaande activiteiten voorzien. Ook de toename van het aandeel verharding zal beperkt worden, mede doordat het plangebied vandaag al bijna volledige verhard is (met uitzondering van de beperkte groenzone tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied en groenzone tussen de woningen ten zuidoosten van het plangebied en het Pareinpark). Waar mogelijk wordt dan ook gestreefd naar ontharding. Het is namelijk wenselijk om ook binnen het gehele plangebied een meer kwalitatieve en waardevolle groenstructuur uit te bouwen. Door toekomstige nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te proberen bundelen, verhardingen te beperken en het merendeel van de autostaanplaatsen gebundeld te voorzien, kan ruimte worden voorbehouden voor deze (publieke) groenruimtes. Het RUP zal enkele randvoorwaarden opleggen om het aandeel verhardingen dusdanig te beperken en om nieuwe verhardingen zoals vb. parkeerplaatsen aan te brengen in waterdoorlatende verhardingen.

Er wordt ook een buffering voorzien tussen de woonwijk Viergemeet en het plangebied (ten westen van het plangebied) om de oeverzone te bestendigen. Bijkomend zal er voorzien worden in een bouwvrije groenzone tussen het woongebied en het Pareinpark (in het oosten van het plangebied). Deze zone zal ervoor zorgen dat er een zekere afstand tussen het wonen en de bedrijvigheid gerealiseerd wordt. Al deze ingrepen zullen een positief effect hebben op de biodiversiteit binnen het plangebied.

In en in de ruime omgeving van het plangebied bevinden zich geen vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebieden, Natura 2000 gebieden of Ramsar-gebieden. Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een habitat- of vogelrichtlijngebied (zoals bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren), noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten.



In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht.

#### *Algemeen*

Gezien de afwezigheid van kwetsbaarheden en rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in/nabij het plangebied geen biologisch waardevolle zones zijn gelegen, er geen oudere bossen voorkomen noch groengebieden op bestemmingsplannen aanwezig zijn, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies/-wijziging optreden.

#### Rust- en lichtverstoring

##### Referentiesituatie

Er zijn geen pleister- en rustgebied aanwezig in of nabij het plangebied.

##### Effectenbespreking

###### *t.o.v. de planologische toestand en de bestaande toestand*

Het RUP voorziet hoofdzakelijk in een planologische actualisatie van het bedrijventerrein waarbij de zonevreemde functiewijzigingen en de bestemmingswijziging van het woonuitbreidingsgebied weggewerkt worden. Hierbij wordt de invulling van het bedrijventerrein gestuurd zodat er duidelijk aangegeven wordt waar bedrijvigheid en commerciële activiteiten ingepland kunnen worden. Hierbij is het de bedoeling dat de verschillende functies verweven worden op een kwalitatieve manier.

Buiten de bestaande bedrijvigheid is het ook de bedoeling om rechtszekerheid te bieden aan de recreatie in het plangebied. Zo zal er een beperkte zone binnen de gemengde zone voor bedrijvigheid en recreatie (zie zone 1) ingevuld kunnen worden met recreatie terwijl dit vandaag volgens het gewestplan niet mogelijk wordt gemaakt. Het gaat hier over een reeds ingevulde zone die planologisch geactualiseerd moet worden. Het overgrote deel van deze zone blijft dus behouden als gemengde zone voor bedrijvigheid en KMO.

Het invullen met een beperkt recreatief gebruik is te verantwoorden als er gekeken wordt naar de visie van het GRS: "In de Lu-site kunnen eventueel ook intensieve recreatieve of commerciële functies (die moeilijker te integreren zijn in de woonomgeving) verweven worden in de KMO-zones. De KMO-zones worden gebufferd tegenover het stedelijk gebied maar ook tegenover het landschap." De visie die uitgezet wordt binnen het RUP is dus in lijn met de hogere beleidsvisies.

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt binnen zone 1 (gemengde zone voor bedrijvigheid en recreatie) zijn van die aard dat er een zekere rustverstoring te verwachten is. Dit is een te verwachten impact voor deze bestemming. Zoals reeds gesteld past de visie rond de recreatie ook binnen de visie van het GRS. Bovendien is het in deze zone van de huidige juridisch planologische situatie reeds mogelijk om activiteiten te voorzien die rustverstoring tot gevolg hebben (KMO en bedrijvigheid). Desalniettemin zullen er binnen de stedenbouwkundige voorschriften voorwaarden opgenomen worden om de rust- en de lichtverstoring zoveel mogelijk te beperken.

Zone 2 is bestemd als woongebied/woonuitbreidingsgebied, zijnde harde bestemmingen, zonder specifieke inrichtingsvoorschriften. Binnen het RUP wordt de zone herbestemd als een gemengde woonzone waarbinnen beperkingen zullen opgelegd worden inzake bebouwing en verharding. Deze herbestemming zal dus quasi geen impact hebben op de rust- en lichtverstoring.

Het RUP wenst de bestaande verlichting te bestendigen. Eventuele bijkomende verlichtingen i.f.v. vb. de recreatieactiviteiten, de parking,... worden bijna niet verwacht omdat er vandaag al veel infrastructuur hierrond aanwezig is. Het is geen doelstelling van het RUP om de

grootteorde van de recreatie te laten toenemen waardoor hiervoor veel extra verlichting voorzien moet worden.

Indien er toch bijkomende verlichtingselementen geplaatst moeten worden vb. in functie van de veiligheid op de halfverharde parking, dan dient er bij de keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden. Dit zal ook met zoveel woorden mee opgenomen worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

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

#### Versnippering en barrièrewerking

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

#### Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

#### Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
<b>Landschap</b>		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermten, rooien van KLE's, ...)?</li> <li>○ Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?</li> <li>○ Wijziging van historische parcelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?</li> </ul>		

---

**Uitzicht**


---

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:



- Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.

---

**Bouwkundig erfgoed**


---

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:



- Afbraak van bouwkundig erfgoed.
- Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.
- Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)

---

**Archeologie**


---

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:



- Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
  - Permanente veranderingen in de grondwatertafel
  - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
-

## Landschap

### Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen binnen het traditioneel landschap 'Land van Waas'. Dit landschap wordt gekenmerkt door nagenoeg vlakke topografie, behalve langs de randen waar de begrenzing met de omliggende landschappen door de topografie bepaald wordt. Reliëf (steilranden, zandrug, valleien), bossen en een sterk verstedelijkt weefsel vormen de complexe matrix.

Het is wenselijk om voor toekomstige ontwikkelingen te zorgen voor:

- het maximaal behoud van het nog resterende typische coulissenlandschap in het noordelijk deel door vrijwaren van verdere versnijdingen;
- een gezonde opvang van de verdere industriële en residentiële druk.

Er zijn geen elementen uit de landschapsatlas aanwezig binnen de contour van het voorliggend RUP.

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand en de bestaande toestand*

Het plan bevindt zich niet in of nabij beschermd erfgoed, elementen uit vastgestelde inventarissen, erfgoedlandschappen of Unesco Werelderfgoed. Rekening houdend met de aard van de ingrepen en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van statusgebieden en -elementen (beschermingen en vastgestelde erfgoedelementen) optreden.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen kwetsbaarheden inzake structuur – zoals niet-rechtgetrokken waterlopen, holle wegen, taluds, historische dijken, KLE's, landschappelijk waardevolle (agrarische) gebieden, historische kavelstructuren, nederzettingvormen en -patronen, dijken, historische bossen - werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -relaties optreden. Daar er geen kwetsbaarheden inzake uitzicht – zoals vergezichten, zichtassen op een historisch gebouw zoals een kerk, zichtassen van uit een historisch gebouw zoals een kasteel, visuele relaties tussen gebouwen en bijbehorende beplantingen - voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsuitzicht optreedt.

## Bouwkundig erfgoed

### Referentietoestand

Ten zuiden van het plangebied is er één zone opgenomen binnen de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed:

- Windmolen van 1822 (ID: 95922): Windmolen, ingeplant op achterin gelegen landbouwerf. Ronde bakstenen bovenkruier met ingebouwde voet en vijf zolders, in 1822 opgetrokken.

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermde landschappen, beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en archeologische zones.



| Bouwkundig erfgoed (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand en de bestaande toestand*

Nabij het plangebied is een waardevolle bouwkundig erfgoedelement aanwezig. Het planvoornemen voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van dit bouwkundig erfgoed. Het planvoornemen voorziet ook geen ontwikkelingen die een invloed kunnen hebben op de aanwezige erfgoedelementen daar het buiten de scope van het RUP valt.

Rekening houdend met de aard van het plan en de beoogde ruimtelijke visie, kan er redelijkerwijze geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed optreden (zoals de 'Molen van Hove': windmolen van 1822). Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

### Archeologie

#### Referentietoestand

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het RUP zijn er geen archeologische vindplaatsen gekarteerd (Onroerend Erfgoed, 2023).

De dichtsbijzijnde kartering is Pareinpark (ten noordoosten) van het plangebied en hier is geen archeologisch erfgoed aanwezig (Geoportaal onroerend erfgoed, 2023)

Er zijn geen archeologische waarnemingen binnen het plangebied.



| Archeologische waarnemingen (Geoportaal onroerend erfgoed, 2023)



Effectenbespreking

*t.o.v. de planologische toestand en de bestaande toestand*

Rekening houdend met de ligging van het plan binnen een gebied waar geen archeologie te verwachten is en rekening houdend met de aard van het plan - waarbij effecten van bodemverstoring of grondwaterpeilwijziging niet verwacht worden tot buiten deze zone 'geen archeologie te verwachten', kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op archeologisch erfgoed optreden.

Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

## Mens &amp; ruimte

---

**Checklist potentiële ingrepen discipline mens-**  
**mobilititeit**


---

**Mobiliteit**

	Ja	Nee
Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

---

**Ruimtelijke aspecten**

*Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)*

Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------

---

**Ruimtebeleving**

Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

---

**Gezondheid**

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------

---

Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

---

Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
---	-------------------------------------	--------------------------

### **Veiligheid**

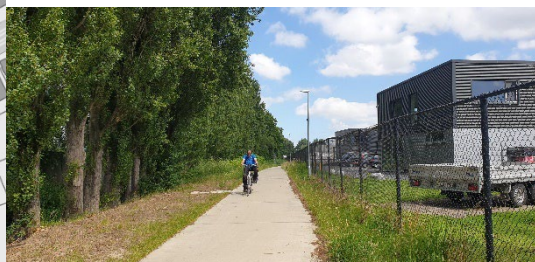
Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--	--------------------------	-------------------------------------

### Mobiliteit

#### Referentiesituatie

##### *Stappen*

In het noordwesten raakt het plangebied aan een wandel- en fietsweg.



De Vesten is voorzien van twee vrijliggende wandelpaden en is zo een veilige route voor de wandelaars.

Intern in de bedrijfszone – binnen het plangebied – is er quasi nergens een vrijliggend voetpad.

##### *Trappen*

De fiets kan - weliswaar binnen kortere afstanden (cfr. 10- minuten regeling) - als geldig alternatief dienen voor het autoverkeer.

In het noordwesten raakt het plangebied aan een wandel- en fietsweg. Voor de rest is het plangebied nabij het centrum van Beveren (+/- 900 min en dus 10 min stappen). Hierdoor kan de fiets, al of niet in combinatie met het openbaar vervoer, als alternatief naar voor worden geschoven voor optimale woon-werkverplaatsingen. Dit voor het personeel dat werkt binnen het plangebied.

##### *Openbaar vervoer*

De aansluiting van Beveren op het openbaar vervoer kan momenteel als waardevol worden beschouwd. Er is een voldoende aansluiting met de deukernen van de gemeente (Beveren, Melsele, Haasdonk, Vrasene, Kieldrecht, Verrebroek, Kallo en Doel) en met de grote attractiepolen uit de omgeving (Antwerpen, Lokeren, Sint-Niklaas).

Lijn 81, 82, 83, 84, 85 en 280 rijden langs de Vesten – ten zuiden van het plangebied - heen.

### Personenwagen

Ten zuiden van het plangebied loopt de Vesten, de N70. Deze gewestweg loopt van Gent (station Gent-Dampoort) naar Antwerpen (Linkeroever).

Vandaag kan je het plangebied bereiken via de Vesten, of via een tijdelijk verharde verbindingsweg naar het Pareinpark. De Vesten en het Pareinpark zijn ook direct de belangrijkste wegen die het plangebied vandaag ontsluiten (oost en zuid).

### Effectenbespreking

#### Stappen en trappen

De nabijheid bij het aanpalende Pareinpark en woonontwikkeling Viergemeet vraagt om een doordachte invulling met voldoende toegangen, doorsteken en voorzieningen voor de zachte weggebruiker. Er dient ingezet te worden op veilige en groene routes voor traag verkeer. Dit zodat ook de verbinding tussen verkaveling Viergemeet en de Vesten (N70) vergemakkelijkt wordt. Het plangebied moet de doorwaadbaarheid voor het niet-gemotoriseerd verkeer in de hand werken. Er zal steeds gestreefd worden naar een goede doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers.

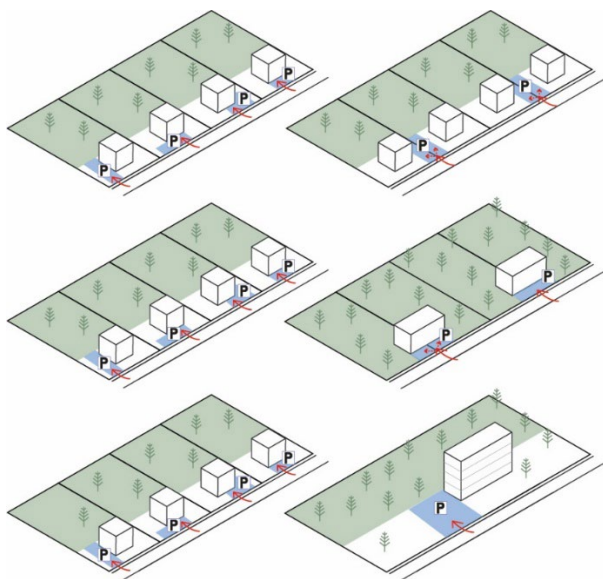
### Personenwagen

Een goede mobiliteitsontsluiting van het plangebied zorgt voor een functioneel, aangenaam en duurzaam plangebied. Hierbij zijn de ontsluiting en verkeerscirculaties op de site alsook de impact op de omliggende wegenis zeer belangrijke aspecten.

De ligging langsheen de Vesten zorgt ervoor dat het plangebied tevens een goede autobereikbaarheid kent. Het verzoenen van de verschillende modi, met aandacht voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid, wordt binnen dit RUP dan ook vooropgesteld.

Het planvoornemen voorziet geen noemenswaardige wijziging in de verkeersgeneratie of infrastructuur met uitzondering van het aantal ontsluitingsroutes van het plangebied. Om enerzijds het aantal conflictpunten op de Vesten en de verkeersoverlast te beperken en anderzijds de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen, wordt er voorgesteld om het aantal ontsluitingspunten van het volledige plangebied strategisch in te plannen en tot het strikte minimum te beperken.

Er werd binnen het 'alternatievenonderzoek: scenario 3 – voorkeursscenario' (cf. 3.3.3) onderzocht welke ontsluitingspunten gecombineerd konden worden en welke echt behouden moesten blijven. Alle ontsluitingspunten van het woongebied, de voorzieningen, de bedrijvigheid,... worden hierbij samengenomen, onderzocht en gecombineerd waar mogelijk.



| Schematische weergeven van een mogelijke reductie/samenvoeging van de ontsluitingspunten

De mogelijke reductie/samenvoegen van de ontsluitingspunten tot het plangebied heeft volgende voordelen:

- het aantal ontsluitingspunten reduceert;
- er komt een vereenvoudiging van de circulatie;
- minder conflictpunten op de Vesten;
- minder afremming op de Vesten.

Voor de creatie van een duurzaam, functioneel en aangenaam bedrijventerrein is eveneens een doordachte inplanting en beleid van parkeervoorzieningen essentieel. Er wordt gestreefd naar centraal gebundeld parkeren waarrond de handelszaken en voorzieningen zich vestigen. Ook het parkeerverhaal van de feestzalen dienen opgevangen te worden binnen deze gebundelde parkeerzone(s).

De verkeersgeneratie vanuit het plan zal slechts een beperkte inname betekenen van de capaciteit van de ontsluitende wegen. In de huidige situatie zijn er ook geen verkeersafwikkelingsproblemen gekend. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het parkeeraanbod zal voldoen aan de parkeervraag, ondermeer doordat parkeren op eigen terrein voorzien wordt.

#### *t.o.v. bestaande referentiesituatie*

Ten opzichte van de bestaande referentiesituatie is er geen toenemende verkeersgeneratie te verwachten in functie van de aanwezige recreatie. Dit omdat deze recreatie (padel) vandaag reeds aanwezig is. Het gaat dus louter over een bestendiging van wat er vandaag reeds aanwezig is. Er zullen ook beperkingen opgenomen worden in functie van de toegestane recreatie. De recreatie mag qua aard en dynamiek niet toenemen (vb. een aanzienlijk hogere verkeersgeneratie, lichtverstoring, geluidsoverlast,...).

Het wonen boven de retail zal zich eerder beperken tot een verkeersgeneratie op residentieel niveau. Vanuit de bestaande referentiesituatie wordt deze vandaag al soortgelijk ingevuld. Er zullen beperking voorzien worden in functie van vierkante meters en woonunits.

Aanzienlijke effecten ten aanzien van de bestaande referentiesituatie op de mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

#### *t.o.v. planologische referentiesituatie*

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie is er wel een toenemende verkeersgeneratie te verwachten in functie van het herbestemmen van de zonevreemde recreatie.

De verkeersgeneratie vanuit het plan (zowel de bedrijvigheid als de recreatie) zal slechts een verwaarloosbare inname betekenen van de capaciteit van de ontsluitende wegen. Het RUP zal geen structurele parkeerproblemen met zich meebrengen. Dit gezien de aanwezige bedrijfs- en recreatiefaciliteiten niet of eerder beperkt zullen kunnen uitbreiden.

De voorste zone - langs de Vesten - wordt vandaag planologisch aangeduid als woongebied. Het toestaan dat er woningen boven de retail gerealiseerd mogen worden, zal planologisch niet zorgen voor een toenemende verkeersgeneratie. Zeker omdat de bestemming van vandaag deze verkeersgeneratie al toelaat.

Aanzienlijke effecten ten aanzien van de planologische referentiesituatie op de mobiliteit worden dan ook niet verwacht.

## Ruimtelijke aspecten

### Referentiesituatie

Voor een gedetailleerde beschrijving van de bestaande toestand wordt verwezen naar 2.2 'beschrijving bestaande toestand'.

### Effectenbespreking

#### *t.o.v. de planologische toestand*

Het planvoornemen voorziet hoofdzakelijk in een bestending van de functies gesitueerd binnen het plangebied.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie is er wel ruimtelijke impact te verwachten in functie van het herbestemmen van de zonevremde recreatie. Deze recreatieve infrastructuur is vandaag wel reeds terug te vinden binnen zone 1. Het RUP zal de nodige randvoorwaarden opnemen om de ruimtelijke kwaliteit steeds te blijven garanderen.

Ten opzichte van de planologische toestand genereert het plan geen grote potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy) en zijn er dus ook geen aanzienlijke effecten te verwachten.

#### *t.o.v. de bestaande toestand*

Ten opzichte van de bestaande referentiesituatie is er geen toenemende ruimtelijke impact te verwachten in functie van de aanwezige KMO, bedrijvigheid, recreatie, wonen en zijn nevenfuncties. Dit omdat deze functies vandaag reeds aanwezig zijn binnen het plangebied. Het gaat dus louter over een bestending van wat er vandaag reeds aanwezig is. Het is geen doelstelling van het RUP om de grootteorde van de recreatie te laten toenemen. In het RUP zullen er beperkingen opgenomen worden in functie van de toegestane recreatie. Bij de keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, gebruik van sensoren...) dient rekening gehouden te worden met de privacy van de omwonenden. De recreatie mag qua aard en dynamiek dan ook niet toenemen (vb. een aanzienlijk hogere verkeersgeneratie, lichtverstoring, geluidsoverlast,...).

Door uitvoering van het plan dienen geen functies en structuren te wijzigen/verdwijnen. Effecten ten aanzien van ruimtegebruik en gebruikskwaliteit worden bijgevolg niet als aanzienlijk verwacht.

Het RUP zal sowieso de nodige randvoorwaarden opleggen om de ruimtebeleving te kunnen garanderen zoals bijvoorbeeld de nodige aanwezigheid van groen, trage doorsteken, de leesbaarheid van de ontsluiting,... Verder zal bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften de nodige aandacht gevestigd worden op de draagkracht van de omgeving (bouwhoogte,...) zodat de omwonenden een zo minimaal mogelijke last zullen ondervinden van eventuele nieuwe constructies (enige inkijk, schaduwwerking,...). Rekening houdend met alle bovenstaande elementen kan er geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke negatieve effecten worden verwacht ten aanzien van het ruimtegebruik en de gebruikskwaliteit.

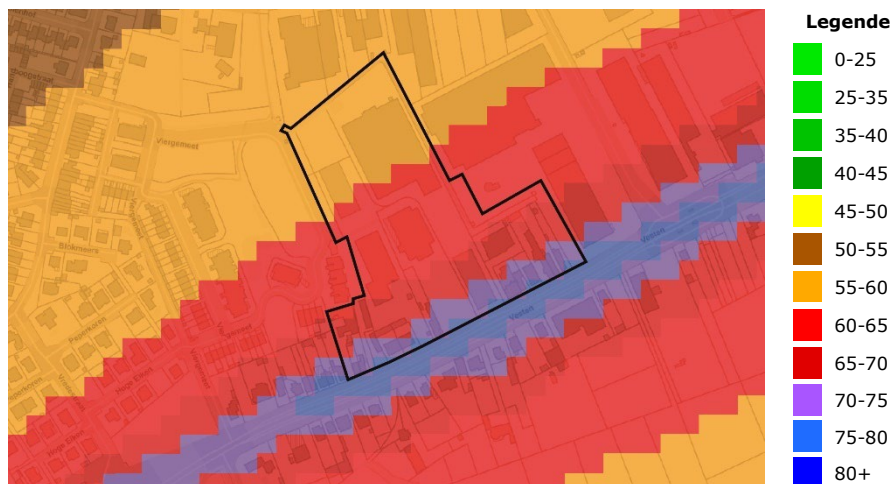


## Gezondheid

Referentiesituatie

Binnen het plangebied zijn kwetsbare functies gesitueerd onder de vorm van woningen aan de Vesten.

Het plangebied is wel onderhevig aan een uitgesproken vorm van geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer, de Vesten



| Geluidsbelastingskaart wegverkeer, 2018, etmaal (Geopunt Vlaanderen, 2023)

Effectenbespreking*t.o.v. de planologische toestand*

Aanzienlijk negatieve effecten op vlak van gezondheid worden niet verwacht daar het hoofdzakelijk gaat om bestendiging, optimalisatie en bundeling van de bestaande situatie.

Enkel de bestendiging van de vandaag aanwezige recreatie is een planologische wijziging. Het is echter geen doelstelling van het RUP om de hoogdynamische, geluidsbelastende recreatie toe te laten. In het RUP zullen er beperkingen opgenomen worden in functie van de toegestane recreatie. Er is dan ook geen significant bijkomende impact op de gezondheid te verwachten ten gevolge van het planvoornemen.

*t.o.v. de bestaande toestand*

De aanwezige recreatie binnen zone 1 kan behouden blijven en zal in de toekomst (in beperkte mate) binnen de KMO-zone toegelaten worden. De recreatie zal echter geen hypotheek kunnen leggen op de aanwezige KMO. De recreatie mag qua aard en dynamiek niet toenemen (vb. een aanzienlijk hogere verkeersgeneratie, lichtverstoring, geluidsoverlast,...).

Ten aanzien van de bestaande toestand voorziet het plan quasi geen bijkomende kwetsbare functies. Het plan zal slechts een beperkte toename van de verkeer of geluids- en luchtemissies genereren. Verwacht wordt dat de toename van het verkeer minder dan 25% zal bedragen (toename < 1dB).

Verder zal het RUP inzetten op een goede en kwalitatieve doorwaadbaarheid van het plangebied voor traag verkeer en wordt er gestreefd naar ontharding doorheen het volledige plangebied. Als gevolg hiervan kan mogelijks een vermindering van de plaatselijke luchtverontreiniging worden verwacht. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden dan ook niet verwacht.

## Veiligheid

Het plan voorziet geen kwetsbare functies noch risicovolle installaties/inrichtingen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden niet verwacht.

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2 km rond het plangebied. Het advies rond de RVR-toets kan via het DSI geraadpleegd worden.

## Conclusie discipline mens & ruimte

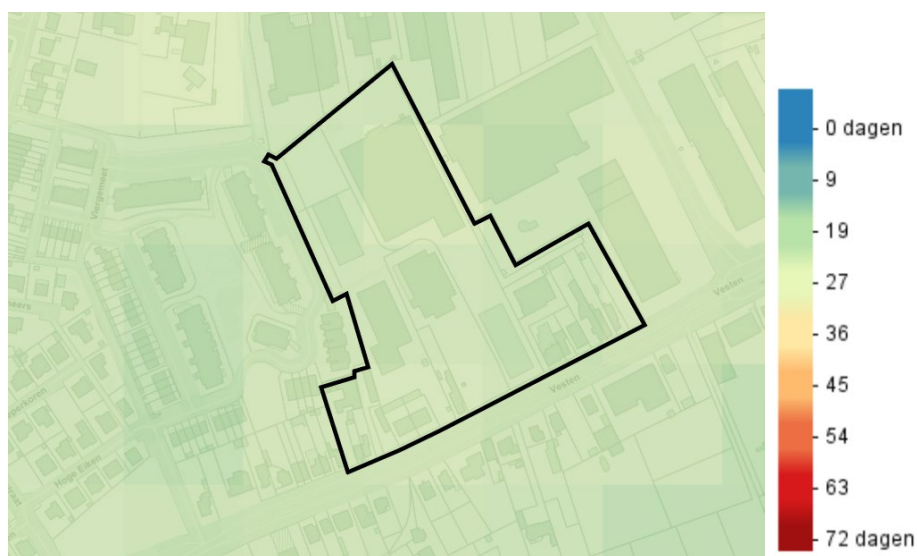
Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

## Atmosfeer & klimatologische factoren

### Hitte

#### Referentiesituatie

Steden in Vlaanderen krijgen heel wat vaker te kampen met hittestress dan de landelijke omgeving. Overdag, en nog vaker 's nachts, stijgt de temperatuur in de steden boven de gezondheidsdrempels van respectievelijk 29,6°C en 18,2°C uit. Hoe groter de stad, hoe groter het effect. Het plangebied bevindt zich in Beveren, binnen de provincie Oost-Vlaanderen.



| Aantal hittegolfdagen - scenario hoge impact 2050 (Klimaatportaal Vlaanderen, 2023)

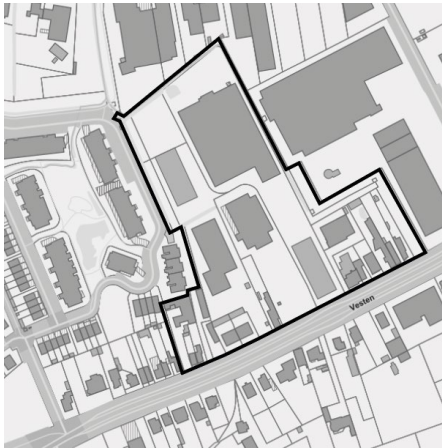
#### Effectenbespreking

Op de kaart van het aantal hittegolfdagen kan de klimaatverandering met betrekking tot hitte geïnterpreteerd worden. Onder het huidige klimaat hebben we in Vlaanderen gemiddeld 4 hittegolfdagen per jaar. Bij het hoge-impactklimaatscenario kan dit oplopen naar gemiddeld 20 hittegolfdagen in een jaar in Vlaanderen. Ter hoogte van het plangebied zou het aantal hittegolfdagen tegen het jaar 2050 stijgen tot ongeveer 20 dagen op een jaar. Vooral jongere kinderen tot 4 jaar en 65-plussers blijken gevoelig aan hittestress. Het RUP voorziet een groenbuffer, een groenzone en streeft waar mogelijk naar het ontharden van het plangebied. Dit alles zal een positief effect hebben op hittestress.

## Overstroming

### Referentiesituatie

Voor een bespreking van de referentiesituatie wordt verwezen naar de toelichting onder discipline water.



| Aangroei overstroombaar gebied (Klimaatportaal Vlaanderen, 2023)

### Effectenbespreking

Op de kaart van de aangroei overstroombaar gebied kan de klimaatverandering met betrekking tot overstroming geïnterpreteerd worden. Overstromingen vanuit rivieren of door intense neerslag veroorzaken geregeld schade in dichtbebouwd Vlaanderen. Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen er vaker overstromingen voorkomen, ook op plaatsen die tot nog toe niet overstroomden. Ter hoogte van het plangebied zou het overstromingsgevoelig gebied tegen het jaar 2050 niet aangroeien.

### Conclusie discipline atmosfeer en klimatologische factoren

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies;
- het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO<sub>2</sub>-)emissies (van bijvoorbeeld industrie / verwarming / veeteelt).

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

#### 4.1.5 Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 11 km van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrens. Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht

## 4.2 Watertoets

### 4.2.1 Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

#### Overstromingsgevoelige gebieden

Op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal valt het op dat het overstroombaar gebied grotendeels samenvalt met Meersenbeek. De kaart van het toekomstig klimaat geeft een eerste interpretatie weer van wat de toekomst kan brengen en waar rekening mee gehouden moet worden.



| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2023)

Het plangebied wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig gebied fluviaal of vanuit de zee.



| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2023)





| Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee (Geopunt Vlaanderen, 2023)

De mogelijke overstromingen ten noordwesten van het plangebied zijn voornamelijk het gevolg van de overstroombaarheid vanuit de waterloop.



- Legende**
- Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater
  - Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
  - Overstroombaar vanuit waterloop
  - Niet van nature overstroombaar

| Van nature overstromingsgevoelig gebied (Geopunt Vlaanderen, 2023)



| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2023)



## Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografische Atlas)

Doorheen het plangebied loopt de Meersenbeek. Dit is een waterloop die geklasseerd wordt in de tweede categorie en beheerd wordt door de Provincie Oost-Vlaanderen.



| VHA-waterlopen (Geopunt Vlaanderen, 2023)

## Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het plangebied is gekarteerd als infiltratiegevoelig. De infiltratie in deze bodem naar de ondergrond verloopt relatief eenvoudig door de aanwezige bodem.



| Infiltratiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)

## Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Er moet advies gevraagd worden aan de bevoegde instanties (VMM afdeling operationeel waterbeheer) inzake grondwatergevoeligheid, indien het volgende wordt voorzien binnen het plangebied:

- het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
- het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
- het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter.

Deze elementen moeten zeker worden meegenomen bij de uitwerking van een concreet bouwproject.



#### Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (Geopunt Vlaanderen, 2023)

## Winterbedkaart

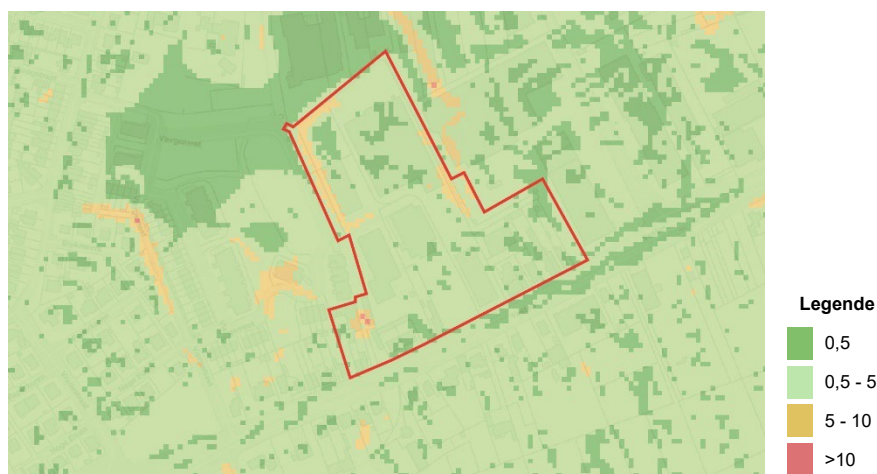
De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevinden zich geen afbakeningen van de winterbedkaart.

## Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit een vlak reliëf (met hellingspercentages kleiner dan 0,5% en tussen 0,5 en 5%).

Een beperkte oppervlakte binnen het plangebied - voornamelijk ten noordwesten van het plangebied - wordt aangeduid als een gebied met een matig reliëf (met hellingspercentage tussen de 5 en 10%).



| Hellingkaart (Geopunt Vlaanderen, 2023)

## Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal een positief effect hebben op de erosiebeperking.



| Erosiegevoelige bodems (Geopunt Vlaanderen, 2023)

### 4.2.2 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de mogelijk overstromingsgevoeligheid van het plangebied, waarbij er voldoende ruimte wordt gegeven aan de aanwezige waterlopen
- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden indien het volgende wordt voorzien in het plangebied:
  - het project is een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte groter dan 1 ha, waarbij in de aanleg van wegen wordt voorzien
  - het project leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 ha
  - het project omvat ondergrondse constructies, met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter van 1 meter, die dieper gelegen zijn dan 5 meter onder het maaiveld en een ondergrondse horizontale lengte hebben van 100 meter
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

## 5 RAADPLEGING PUBLIEK EN ADVIESVRAAG

In het kader van de opmaak van het RUP lagen de startnota en de procesnota tijdens de periode van vrijdag 7 april 2023 tot en met dinsdag 6 juni 2023 ter inzage in het gemeentehuis en waren de nota's beschikbaar op de gemeentelijke website. Tijdens deze periode werden de bevoegde adviesinstanties geraadpleegd over de start- en procesnota.

Op woensdag 19 april 2023 werd het eerste participatiemoment gehouden. Tijdens dit moment werd eerst een korte toelichting gehouden door de ontwerper waarna de participanten hun bedenkingen konden uiten door middel van rondetafelgesprekken.

De adviezen en opmerkingen op de startnota werden door het planteam verwerkt. Hieronder wordt aangegeven hoe zal worden omgegaan met de suggesties om het plan te verbeteren en de aandachtspunten in functie van het effectenonderzoek. Deze elementen werden in de mate van het mogelijke reeds rechtstreeks verwerkt in hoofdstuk 1 t.e.m. 4 van de scopingnota. Overige elementen zullen zoals besproken meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP.

### 5.1 Adviezen

Alle adviezen zijn integraal online terug te vinden via het DSI-platform onder 'informatie omtrent adviesverlening' van de fase startnota.

<i>advies</i>	<i>behandeling</i>	<i>aanpassing noodzakelijk</i>
Departement Omgeving		
De startnota bevat een overzicht van de afgeleverde bouw- en omgevingsvergunningen in het plangebied. Zijn er ook belangrijke vastgestelde overtredingsdossiers die relevant zijn voor de beoordeling van het planprogramma?	Bouwovertredingen maken geen onderwerp uit van de RUP procedure.  Bouwovertredingen op de van kracht zijnde percelen dienen tijdens de omgevingsvergunningsaanvraag bekeken/aangepakt te worden.	/
Het plangebied paalt aan de N70. We vragen om de plangrens aan te sluiten bij de rooilijn van de N70 en een verkeersveilige inrichting van het plangebied te voorzien. We wijzen op dit vlak o.m. op het advies van de wegbeheerder.	Er zal rekening gehouden worden met de rooilijn van de N70.	GP
Het plangebied is momenteel gekenmerkt door een hoge verhardingsgraad. We vragen om te onderzoeken hoe deze verhardingsgraad kan worden afgebouwd dan wel gemilderd door het nemen van maatregelen.	In het RUP zullen afdoende bepalingen opgenomen worden om het reduceren van de verhardingsgraad te stimuleren en het parkeren op een kwalitatieve en groene manier op te vangen.	SV
Het planprogramma voorziet ook in de bestendiging van padelterreinen. We wijzen op de recente publicatie van het departement Omgeving	De recente publicatie van het departement omgeving zal ter harte genomen worden bij de verdere opmaak van het RUP.	MER- screening & SV



<p>"Omgevingsaspecten bij padel" die o.m. een aantal maatregelen vermeldt om hinder ten gevolge van de uitoefening van deze sport te beperken.</p>		
<p>Het RUP beoogt de realisatie van een gemengd programma. De stedenbouwkundige voorschriften zullen moeten worden toegewezen aan de juiste categorie van gebiedsaanduiding.</p>	<p>Hier zal rekening mee gehouden worden bij de verder opmaak van het RUP.</p>	<p>SV</p>
<p>OVAM</p>		
<p>OVAM geeft een concrete lijst mee met informatiebronnen die geconsulteerd kunnen worden inzake bodemkwaliteit van gronden. Verder worden enkele algemene aandachtspunten meegegeven.</p>	<p>Hier wordt akte van genomen.</p>	<p>/</p>
<p>Fluxys</p>		
<p>Gunstig advies zonder opmerkingen.</p>		
<p>Agentschap Wegen &amp; Verkeer</p>		
<p>Volgende voorwaarden dienen nageleefd te worden:</p>		
<p>Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0700002 van 43.0 +15 tot 43.3 +0):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de afstand tussen de rooilijnen bedraagt 26 meter, zoals weergegeven op plan G03036400 en vastgelegd bij KB 10/03/1959.</li> <li>• de bouwlijn valt samen met de bestaande voorgevellijnen en is dus veranderlijk, zoals weergegeven op plan G03036400.</li> <li>• Geen publiciteit</li> </ul> <p>Een knipsel uit het rooilijnplan wordt toegevoegd in bijlage. Dit kan worden opgenomen in het RUP.</p> <p>Het voornemen om het aantal ontsluitingen dat rechtstreeks uitgaat op de gewestweg te verminderen door het supprimeren van de bestaande ontsluiting van de parking, wordt positief onthaald. Er dient hierbij wel ingezet te worden op een duidelijke en eenduidige signalisatie dewelke de</p>	<p>Het knipsel uit het rooilijnplan zal toegevoegd worden binnen de scopingnota.</p> <p>Het is wel een doelstelling van het RUP om het aantal rechtstreekse ontsluitingen op de gewestweg te reduceren. Dit geldt dan zowel voor de voorzieningen als voor het woongebied.</p> <p>Na de opmaak van het alternatievenonderzoek werd het duidelijk</p>	<p>SCN</p>

<p>weggebruikers geleidt naar de inrit van de geclusterde parkings. Zoekverkeer, en daarbij horende draaimanoeuvres op de gewestweg moeten zo goed mogelijk vermeden worden.</p>	<p>dat het niet wenselijk is om de bestaande ontsluiting van de bedrijvigheid (en recreatie) aan de Vesten te supprimeren. In het voorkeursscenario werden alle ontsluitingspunten van het woongebied, de voorzieningen, de bedrijvigheid,... samengenomen en werd er onderzocht welke ontsluitingen gereduceerd konden worden. Enerzijds om het aantal conflictpunten op de Vesten en de verkeersoverlast te beperken en anderzijds om de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen.</p>	
<p>Vlaamse Vervoermaatschappij - De Lijn</p>		
<p>Gunstig advies zonder opmerkingen.</p>		
<p>VLAIO</p>		
<p>Het GRS voorziet voor het plangebied de realisatie van het woonuitbreidingsgebied en wat betreft de kmo-zone: lokale bedrijven verweven met andere functies. Het RUP voorziet dit niet. Een afwijking op een GRS kan pas in bepaalde gevallen en moet omstandig worden gemotiveerd.</p> <p>De Visienota 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' karteert het plangebied als winkelarm gebied. De herbestemming naar detailhandel is in strijd met het GRS.</p> <p>VLAIO vraagt het RUP meer in lijn te brengen met het GRS conform de visie lokale bedrijven verweven met andere functies.</p>	<p>Het is wel effectief een doelstelling van het RUP om lokale bedrijven te verweven met andere functies meer bepaald het omliggende woonweefsel.</p> <p>De zoneringen werden wel conform het gewestplan bijgestuurd en wordt opgenomen als een gemengde woonzone, waarbij het zwaartepunt op wonen ligt, met mogelijke verweefbare nevenfuncties (handel, diensten,...).</p> <p>Volgens de visienota mogen er geen bijkomende detailhandelszaken gerealiseerd worden. Deze visie zal ook doorvertaald worden binnen de gemengde woonzone. Bestaande grootschalige detailhandelszaken - die niet verweefbaar zijn met het wonen - mogen wel behouden blijven, maar er kunnen geen nieuwe bijkomen. Verweefbare kleinschalige detailhandelszaken zullen wel gecombineerd kunnen worden met de woonfuncties.</p>	<p>SV</p>
<p>Overwegende de kenmerken, ligging en ruimtebehoefte voor bedrijvigheid en rekening houdend met de visie van het GRS moet het terrein ook mogelijkheden blijven bieden aan de functie bedrijvigheid. Zeker voor bedrijvigheid met verkoop van eigen goederen leent deze locatie zich uitermate.</p>	<p>De bestemming van de aanwezige bedrijvigheid en KMO-zone vormt het belangrijkste uitgangspunt van voorliggend RUP.</p>	<p>SV</p>
<p>Hoewel dat niet wordt weergegeven in de startnota kennen bijna alle woningen ook een economische functie, zij het onder de vorm van restaurant en café, kantoorfunctie,</p>	<p>Deze visie is niet correct. Langs de N70 zijn er momenteel ca. 8 kavels waar enkel wonen voorkomt (waarvan 2 appartementsgebouwen), en zijn er 6 kavels waar wonen gecombineerd wordt met diensten, horeca,... op het</p>	<p>SCN</p>

<p>diensten en vrije beroepen of detailhandel.</p> <p>De weinige woningen die niet gekoppeld zijn aan de voorziene te bestendigen functies (detailhandel en recreatie) zijn als omgevingszonevreemd te beschouwen en liggen in een sterk geluidsbelast gebied vanwege de N70, een gebied waar kwetsbare functies (zoals wonen) moeten worden geweerd.</p>	<p>gelijkvloers). De beschrijving van de bestaande toestand zal dan ook op deze manier aangevuld worden.</p> <p>De woningen bevinden zich vandaag in woongebied waardoor ze niet zonevreemd zijn. Deze stelling is dan ook foutief.</p>	
<p>De zone voor bebossing en landschappelijke vormgeving tussen het retailpark en het plangebied ziet VLAIO als een belemmering zonder meerwaarde. VLAIO stelt voor een minimaandeel groen te verplichten binnen het plangebied zonder aan te duiden waar deze precies moet zijn gelegen (behalve de groenbuffer ten aanzien van de bestemming wonen te westen van het plangebied).</p>	<p>De zone voor bebossing en landschappelijk vormgeving zoals ook aangeduid in het BPA "KMO-zone Parein" zal niet langer behouden blijven zoals het BPA het vooropstelde. Dat neemt niet weg dat deze zone wel nog steeds ten dienste staat van de aanwezige ondergrondse afvalwatercollector. Er werd met Aquafin overlegd op welke manier deze zone net ingevuld mag worden. Zo moet deze zone steeds bouwvrij en waterdoorlatend blijven (zonder hoogstambomen).</p> <p>De mogelijke realisatie van een waterdoorlatende parking wordt niet negatief geadviseerd door Aquafin.</p> <p>Met al deze bovengenoemde elementen zal rekening gehouden worden bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften.</p>	SV
<p>De recreatiefuncties (feestzaal, padel, maar ook functies restaurant en café) kunnen in de toekomst mogelijk wijzigen van locatie. VLAIO stelt voor om bepaalde mogelijkheden te bieden aan recreatie in het plangebied zonder de exacte locatie vast te leggen waar (en bij voorkeur bovenop andere gebouwen).</p> <p>VLAIO stelt voor het hele plangebied te bestemmen tot bedrijventerrein voor lokale bedrijven en kleinhandel en daarin bepaalde mogelijkheden te voorzien voor recreatie (bij voorkeur bovenop andere gebouwen) en bepaalde eisen te stellen naar groen.</p>	<p>Vanuit het departement omgeving werd meegegeven dat het voornemen van het gemengd programma onder de juiste gebiedscategorie geplaatst moet worden. Dit impliceert dat indien we recreatie voorzien dit in een geëigende bestemmingszone dient voorzien te worden.</p> <p>Het is geen ambitie van het RUP om de bestaande recreatie te gaan uitbreiden of verplaatsen. De aanwezige recreatie kan behouden blijven en zal in de toekomst (in beperkte maten) binnen de KMO-zone toegelaten worden. De recreatie zal echter geen hypotheek kunnen leggen op de aanwezige KMO. De recreatie mag qua aard en dynamiek niet toenemen (vb. een aanzienlijk hogere verkeersgeneratie, lichtverstoring, geluidsoverlast,...).</p>	SCN
<p>Detailhandel moet complementair zijn aan detailhandel in de kern(winkelgebieden), vooral een minimum netto handelsoppervlakte bij</p>	<p>Het voorzien van een complementair aanbod vormt een uitgangspunt van dit RUP. De gemeente acht het evenwel niet wenselijk om een minimum netto</p>	SV

de functie detailhandel opleggen is daarbij belangrijk.	handelsoppervlakte bij de functie detailhandel op te leggen.	
Provincie Oost-Vlaanderen		
In de startnota wordt de leegstaande loods in het noorden van het plangebied mee opgenomen in 'zone 1 - verkoopsruimte, handel en parking'. Dit is niet in overeenstemming met het beleidskader 'transitie naar een circulaire samenleving'. Aangezien verkoop en handel verweefbare activiteiten zijn die niet thuishoren op een strategische plek voor niet verweefbare activiteiten (met hoge potentie).	Zone 1 wordt in de startnota als volgt omschreven: <i>"Zone 1 is meer achterliggend in het gebied gesitueerd en wordt voorbehouden voor de aanwezige retail. De aanwezige recreatie kan behouden blijven en zal in de toekomst (in beperkte maten) binnen de KMO-zone toegelaten worden. De recreatie zal echter geen hypotheek kunnen leggen op de aanwezige KMO. De recreatie mag qua aard en dynamiek niet toenemen (vb. een aanzienlijk hogere verkeersgeneratie, lichtverstoring, geluidsoverlast,...).</i>  Het is dus wel degelijk de bedoeling om binnen deze zone hoofdzakelijk verder in te zetten op retail en de aanwezige KMO. Het is ook zeker niet de bedoeling om (hinderlijke) niet-verweefbare activiteiten toe te laten in dit plangebied, gelet op de nabijheid van woningen. Dit werd ook bevestigd door de provincie in kader van het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Beveren.	/
De aanwezige padel is ook gelegen in de aanduiding als strategische plek voor niet- verweefbare activiteiten. Per definitie is padel als recreatieve vorm een verweefbare activiteit, maar gezien de ligging binnen de (hypothese) afbakening van een stedelijk gebied geldt hiervoor een uitzondering. Benadrukt wordt wel dat deze recreatieve activiteiten goed ontsloten dienen te zijn, met nadruk op een goede bereikbaarheid door middel van duurzame vervoerswijzen.	Het RUP wenst zeker in te zetten op een goede bereikbaarheid en doorgang van het gemotoriseerd verkeer en het traag verkeer ten aanzien van de recreatieve activiteiten.  Het inzetten op duurzame vervoerswijzen zal binnen het RUP niet gehypothekeerd worden.	/
Eén van de aanleidingen van het planningsinitiatief is een verbinding met het aanpalend Pareinpark realiseren. Het Pareinpark is volgens de transitiekaart in het provinciaal beleidsplan een strategische plek met een hoge potentie voor niet-verweefbare activiteiten. Vanuit het bovenlokaal perspectief is het niet wenselijk om verder verweefbare activiteiten te voorzien op het Pareinpark.	Het RUP kan geen uitspraken doen over het Pareinpark en focust zich alleen op de bestemmingen en invullingen binnen het plangebied (en dus rakend aan het Pareinpark).  Het is wel zeker niet de bedoeling om (hinderlijke) niet-verweefbare activiteiten toe te laten in het Pareinpark, gelet op de nabijheid van woningen. Dit werd ook bevestigd door de provincie in kader van het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Beveren	/
Een van de plandoelstellingen is 'rechtszekerheid bieden aan de bestaande zonevreemde bedrijven en	De aanwezige recreatie kan behouden blijven en zal in de toekomst (in beperkte maten) binnen de KMO-zone toegelaten	

<p>recreatie in het plangebied'. Op pagina 32 wordt het plangebied via een schematische weergave in vier zones verdeeld. Dit zou ervoor zorgen dat het deel waar vandaag padel is gevestigd in zone 1 terecht zal komen. In de verder procedure zullen de verschillende zones met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wel gelinkt moeten worden aan de juiste categorie van gebiedsaanduiding.</p>	<p>worden. De recreatie zal echter geen hypotheek kunnen leggen op de aanwezige KMO. De recreatie mag qua aard en dynamiek niet toenemen (vb. een aanzienlijk hogere verkeersgeneratie, lichtverstoring, geluidsoverlast,...).</p> <p>In het GRS staat het volgende opgenomen: "In de Lu-site kunnen eventueel ook intensieve recreatieve of commerciële functies (die moeilijker te integreren zijn in de woonomgeving) verweven worden in de KMO-zones." De visie die uitgezet wordt binnen het RUP is dus in lijn met de hogere beleidsvisie. In de stedenbouwkundige voorschriften zal er zeker rekening gehouden worden met de juiste categorie van gebiedsaanduiding.</p>	
<p>Een van de ruimtelijke concepten is een optimale en verkeersveilige ontsluiting. Door het plangebied te connecteren met het aanpalende Pareinpark kan de in- en uitrit op de Vesten (N70) verdwijnen waardoor het aantal ontsluitingen wordt gereduceerd. Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid. Het planvoornemen voorziet geen wijziging in de verkeersgeneratie wat een belangrijk aandachtspunt is gezien de hoge verkeersverzadiging die de N70 vandaag al kent. Uit de startnota is nog niet duidelijk hoe extra zal worden ingezet op meer duurzame bereikbaarheid.</p>	<p>Na de opmaak van het alternatievenonderzoek werd het duidelijk dat het niet wenselijk is om de bestaande ontsluiting van de bedrijvigheid (en recreatie) aan de Vesten te supprimeren. In het voorkeursscenario werden alle ontsluitingspunten van het woongebied, de voorzieningen, de bedrijvigheid,... samengenomen en werd er onderzocht welke ontsluitingen gereduceerd konden worden. Enerzijds om het aantal conflictpunten op de Vesten en de verkeersoverlast te beperken en anderzijds om de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers te verhogen.</p>	SCN
<p>In de startnota wordt een groenbuffer aangeduid. Deze zone licht op de potentiekaart van groenblauwe verbinding op. In de startnota wordt nog onduidelijk beschreven hoe de groenblauwe verbinding precies zal worden gerealiseerd en op welke manier deze een robuust en veerkrachtig karakter zal hebben.</p>	<p>In deze zone bevindt zich infrastructuur die in het beheer is van Aquafin, meer bepaald een ondergrondse afvalwatercollector "97.440". Binnen deze erfdiensbaarheidszone mogen er geen constructies opgericht worden, mag het maaiveldniveau niet gewijzigd worden en dient er gewerkt te worden met waterdoorlatende materialen. Binnen het RUP zal een deel van deze zone aangewend worden voor een ontsluitingsweg en een landschappelijke parking. De overige beperkte zone – ten oosten van het woongebied - wordt een bouwvrije groenzone ten dienste van de collector. Een zone die afstand creëert tussen het wonen en de bedrijvigheid.</p> <p>De specifieke vormgeving van de groenzone zal op projectniveau opgenomen worden en valt bij gevolg buiten de scope van het RUP.</p>	/
<p>Op pagina 25 wordt verwezen naar het voorontwerp provinciaal beleidsplan dat geldig was bij de goedkeuring van de startnota van voorliggend RUP</p>	<p>De Provincieraad besliste op 6 september 2023 om de voorlopige vaststelling van het ontwerp beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' in te trekken.</p>	SCN



<p>(februari 2023). Let hierbij op dat sinds 22 maart het ontwerp Provinciaal Beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' voorlopig is vastgesteld. Hou hiermee rekening bij de verdere uitwerking van dit planningsinitiatief.</p>	<p>Binnen de planningscontext wordt er rekening gehouden met het aanvankelijke voorontwerp van dat beleidsplan dat goedgekeurd werd op 7 april 2022 en vandaag geldt.</p>	
<p>Elia</p>		
<p>Elia bevestigt dat er zich in de hogervermelde zone geen leidingen bevinden die onder het beheer vallen van Elia Asset n.v. Elia brengt dan ook geen verder advies uit.</p>		
<p>Toerisme Vlaanderen</p>		
<p>Gunstig advies zonder opmerkingen.</p>		
<p>Sport Vlaanderen</p>		
<p>Sport Vlaanderen staat positief ten opzichte van de doelstellingen van het RUP. Het is belangrijk dat sportclubs juridische zekerheid hebben met betrekking tot hun infrastructuur en het gebruik ervan. De padelclub is trouwens goed gelegen en bereikbaar voor zowel werknemers in de bedrijvzone als voor buurtbewoners.</p>		
<p>Ter informatie geven we nog mee dat Tennis Vlaanderen eind 2022 (i.s.m. Sport Vlaanderen en het departement Omgeving) een Code van Goede Praktijk heeft opgesteld: "Omgevingsaspecten bij de aanleg en uitbating van padel terreinen."</p>	<p>De recente publicatie van het departement omgeving zal ter harte genomen worden bij de verdere opmaak van het RUP.</p>	<p>VO</p>
<p>Gecoro Beveren</p>		
<p>De GEOCRO formuleert volgend gunstig advies met voorwaarden met algemene stemmen:</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aandacht voor een fietspad in het Pareinpark. Binnen de context van mobiliteitsafwikkeling er aandacht voor hebben of er aan tegemoet kan gekomen worden.</li> <li>• Er is nog een feestzaaltje vergeten. De vroegere tennisclub Cortewalle. Dit moet nog mee opgenomen worden.</li> <li>• Er moet aandacht besteed worden aan de mobiliteit voor de feestzaal/feestzalen.</li> </ul>	<p>Het RUP kan geen uitspraken doen over het Pareinpark omdat deze buiten het plangebied valt. Binnen de contouren van het RUP zal er ook aandacht besteed worden aan de trage weggebruikers.</p> <p>Deze materiële fout werd gecorrigeerd.</p> <p>De mobiliteit wordt getoetst binnen de effectenbespreking van de MER-screening.</p>	<p>/</p>

## 5.2 Participatie

### 5.2.1 Participatiemoment

Het verslag van het participatiemoment is online terug te vinden via het DSI-platform onder 'dossierstukken' van de fase startnota.

### 5.2.2 Thematische behandeling inspraakreacties

Graag willen we benadrukken dat de opmerkingen werden gegeven in de fase van de startnota. In deze nota worden de eerste planopties aangegeven en worden deze opties onderbouwd. In de startnota liggen nog vele zaken open inzake de concrete uitwerking. De ontvangen opmerkingen/inspraakreacties geven de kijk van de andere belanghebbenden weer. Met de inspraakreacties zal in de mate van het mogelijke rekening gehouden worden bij de verdere opmaak van het RUP. Hieronder een overzicht van de belangrijkste thematische opmerkingen en de wijze waarop hiermee zal omgegaan worden.

#### Groenzones binnen het plangebied

Binnen de groenzone 4.1 bevindt zich een ondergrondse afvalwatercollector "97.440".



De erfdienstbaarheidszone non-aedificandi en van toe- en doorgang is quasi over de volledige lengte 10m breed, 5m langs weerszijden van de as van de collector. Binnen de erfdienstbaarheidszone mag, behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.
- het wijzigen van het maaiveldniveau,
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht > 1 T/m<sup>2</sup>,
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclus mechanische graafuigen
- het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.

Verder zijn alle uitgravingen of ontgrondingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, eveneens verboden.

Tevens ligt er een erfdiensbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie zal kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan.

*Antw.: dit is vigerende wetgeving. Hier zal rekening mee gehouden worden.*

Voor de invulling van de groenzones wordt geopteerd voor inheemse boomsoorten die minder of geen aanleiding geven tot allergische reacties en die goed zijn voor de biodiversiteit, de bijen en een luchtzuiverende invloed hebben. Bijvoorbeeld notelaar of kastanje, met als onderbeplanting of als haag de meidoorn.

*Antw.: Binnen de groenzone zullen diepgewortelde planten geweerd worden in functie van de aanwezige collector.*

## Mobiliteit

De actuele vademecums voor voetgangers- en fietsverkeer moeten het uitgangspunt vormen van de inrichtingsprincipes (voldoende breedtes, schuifafstanden, ondergrond...). Naast de aantakkingen op de bestaande fiets- en wandelverbindingen moet er ook binnen het plangebied voldoende aandacht gegeven worden voor de plaats van de zachte weggebruikers.

*Antw.: Het is zeker een visie van het RUP om in te zetten op de zachte weggebruiker. Binnen de startnota werd al het volgende opgenomen:*

*“De nabijheid bij het aanpalende Pareinpark en woonontwikkeling Viergemeet vraagt om een doordachte invulling met voldoende toegangen, doorsteken en voorzieningen voor de zachte weggebruiker. Er dient ingezet te worden op veilige en groene routes voor traag verkeer. Dit zodat ook de verbinding tussen verkaveling Viergemeet en de Vesten (N70) vergemakkelijkt wordt. Het plangebied moet de doorwaadbaarheid voor het niet-gemotoriseerd verkeer in de hand werken.*

Wat betreft gemotoriseerd verkeer wordt bij voorkeur gewerkt met één inrit en één uitrit die duidelijk wordt aangegeven. Er wordt bij voorkeur gewerkt met een logisch opgebouwde enkelerichtingslus langsheen de verschillende parkeerplaatsen zodat zoekverkeer maximaal wordt vermeden. Gezien alle verkeer van de site ontsluit langs het Pareinpark is het wenselijk om daar bijkomende maatregelen te nemen om zachte weggebruikers te beschermen (voetpad, fietspad, snelheidsremmers...)

*Antw.: In de scopingnota werd een alternatievenonderzoek opgenomen waarbij drie scenario's tegenover elkaar werden afgewogen. Er werd gekozen voor het scenario dat de algemene beperking van de ontsluitingspunten vooropstelt. Voor een gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3.*

Wat betreft het parkeren moeten de verschillende (nu private) parkings kunnen evolueren naar een (al dan niet semi publieke of openbare) buurtparking die verschillende doelgroepen bereikt (personeelsleden en bezoekers van de handelszaken, bewoners, bezoekers van de twee feestzalen, ...). Bij eventuele heraanleg van parkeerplaatsen kiezen voor een opbouw die het mogelijk maakt om in de toekomst om te vormen tot groenzone als blijkt dat door de modal shift de parkeervraag lager wordt (cf. doelstelling routeplan 2030). In deze fase meteen ook rekening houden met voldoende kwalitatieve (overdekt, verlicht, diefstalveilig, dicht bij de ingang...) en geclusterde fietsparkeerplaatsen voor personeel, bezoekers, bewoners, deelfietsen... en voldoende oplaadpunten voor elektrische voertuigen. Hierover wordt nergens in de startnota iets vermeld.

*Antw.: Er wordt binnen de visie gestreefd naar gebundelde parkings. De visie omtrent deze gebundelde parking zal tijdens het voorontwerp uitgepuurd worden.*

## Ontsluiting plangebied

Het knippen van de rechtstreekse ontsluiting op de N70 wordt niet wenselijk geacht omwille van:

- het feit dat er geen onderbouwde noodzaak toe is;
- een ontsluiting via Pareinpark zowel juridisch als beleidsmatig niet wettig kan worden opgelegd;
- de verwachte mobiliteitseffecten onvoldoende werden onderzocht;
- de impact op de bereikbaarheid van de bestaande kleinhandel en de economische leefbaarheid onvoldoende werd onderzocht.

*Antw.: In de startnota werd er slechts een eerste worp gedaan naar een mogelijks ontsluitingsverhaal. Het was sowieso de bedoeling dat dit nog verder onderzocht zou worden in de fase scopingnota. In de scopingnota werd dan ook een alternatievenonderzoek opgenomen waarbij drie scenario's tegenover elkaar werden afgewogen. Er werd gekozen voor het scenario dat de algemene beperking van de ontsluitingspunten vooropstelt. Voor een gedetailleerde toelichting van de ontsluiting van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 3.3 en 3.4.*

## Plan FJT

Langsheen de Vesten worden op het plan FJT verschillende gebouwen als woonhuis aangeduid in de legende. Dit is geen correcte weergave vermits hier ook heel wat bebouwing aanwezig is met commerciële functies. Al dan niet in combinatie met een woonfunctie.

*Antw. Dit wordt waar noodzakelijk op gepaste wijze bijgestuurd.*