



RUP GARAGE DE KEULENAER

TOELICHTINGSNOTA

fase ontwerp

versie voorlopige vaststelling



BEVEREN
VERBINDT

Gemeente Beveren

Gravenplein 8 • 9120 Beveren

Tel. 03 750 15 11

D+A nv
RUIJTE 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 Garage De Keulenaer

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 ontwerpers,

Axel Rijpers
(Signature)

Digitaal ondertekend door Axel
Rijpers (Signature)
Datum: 2024.08.19 10:16:06
+02'00'

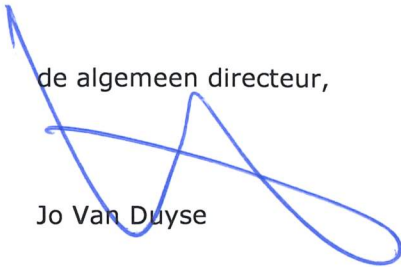
Axel Rijpers, projectleider

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	Startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie terugkoppeling gemeente	21/05/2021-sh	ar	1.0
	Startnota – raadpleging publiek en adviesvraag – versie publicatie	13/09/2021-ar	ar	1.1
2	Scopingnota – verwerking adviezen – versie terugkoppeling gemeente	03/02/2022-rv	ar	2.0
	Scopingnota – versie publicatie	14/04/2022-ar	ar	2.1
	Scopingnota – versie publicatie	01/09/2022-ar	ar	2.2
	Scopingnota – versie publicatie	02/06/2023-ar	ar	2.3
3	Voorontwerp – versie plenaire vergadering	29/06/2023-rv	ar	3.0
	Voorontwerp – versie plenaire vergadering	18/08/2023-rv	ar	3.1
	Voorontwerp – versie plenaire vergadering	10/10/2023-ar	ar	3.2
4	Ontwerp – versie voorlopige vaststelling	11/07/2024-ar	ar	4.0

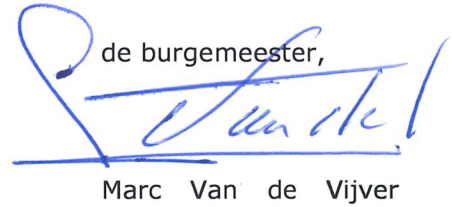
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden 8 november 2021 tot en met 7 januari 2022. Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van 29 november 2021 tot en met 3 december 2021.

de algemeen directeur,


Jo Van Duyse

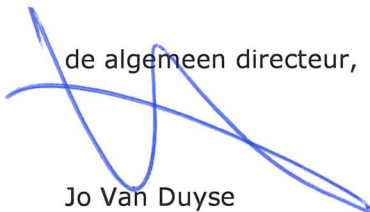


de burgemeester,


Marc Van de Vijver

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 3 september 2024.

de algemeen directeur,


Jo Van Duyse



de voorzitter,


Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot en met

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de burgemeester,

Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

de algemeen directeur,

Jo Van Duyse

de voorzitter,

Veerle Vincke

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding van het RUP.....	6
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau.....	6
2	Bestaande toestand.....	7
2.1	Situering van het plangebied.....	7
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	7
2.3	Ruimtelijke analyse.....	12
2.3.1	Landschap.....	12
2.3.2	Landbouw.....	12
2.3.3	Natuur.....	12
2.3.4	Bodem.....	13
2.3.5	Water.....	13
2.3.6	Bebouwde ruimte.....	13
2.3.7	Mobiliteit.....	14
2.4	Planningscontext.....	14
2.4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	14
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	15
2.4.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen.....	16
2.4.4	Provinciaal beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen.....	17
2.4.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren.....	18
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	19
2.4.7	Planologisch attest.....	20
2.4.8	Mobiliteitsplan Beveren.....	21
2.4.9	EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn'.....	21
2.5	Evaluatie plangebied.....	23
2.5.1	Knelpunten.....	23
2.5.2	Potenties.....	23
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	24
3.1	Programma.....	24
3.1.1	Bestaande situatie.....	24
3.1.2	Gewenste situatie.....	26
3.2	Doelstellingen.....	28
3.3	Visie.....	28
3.4	Ruimtelijke concepten.....	29

3.4.1	Bestendigen, faciliteren en optimaliseren.....	29
3.4.2	Integreren en bufferen.....	29
3.4.3	Ontsluiten van de site en bredere omgeving.....	30
4	Effecten van het RUP.....	31
5	Juridisch-administratieve aspecten.....	32
5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften.....	32
5.2	Ruimtebalans.....	32
5.3	Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen.....	32
6	Bijlagen.....	33
6.1	Planologisch attest Garage Lieven De Keulenaer nv.....	33
6.2	Aanvullend advies AWV.....	34
6.3	Advies Team Omgevingseffecten.....	35

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

Het RUP geeft gevolg aan het goedgekeurd planologisch attest voor garage De Keulenaer. Het planologisch attest maakt een uitbreiding van de activiteiten mogelijk.

1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

De site van garage De Keulenaer is gelegen langs de N70 (Vesten) tussen de kernen van Beveren en Melsele. Cf. het gewestplan is de site hoofdzakelijk gelegen in woongebied en het achtergelegen gebied deels in parkgebied. De randvoorwaarden uit het planologisch attest dienen minimaal vervat te worden in het RUP. Op basis van de uitgangspunten uit het positief planologisch attest worden volgende aspecten belangrijk geacht:

- gepaste afstemming op het achtergelegen parkgebied zeker gezien de intentie van de gemeente om voor Parkgebied Nieuw-Molen een duidelijke toekomstvisie uit te werken;
- inpasbaarheid binnen de woonomgeving qua activiteiten en qua ontsluiting;
- optimaliseren van ruimtegebruik;
- doordacht gebruik van verhardingen en organisatie waterhuishouding.

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Beveren, de uiterst noordoostelijke gemeente binnen de provincie Oost-Vlaanderen. De site maakt deel uit van het bebouwingslint van de N70 tussen de kernen van Beveren en Melsele. Het bouwlint bestaat overwegend uit alleenstaande en halfopen eengezinswoningen en grootschalige baanwinkels met parkeervoorziening. Ten noorden van het bouwlint bevindt zich een KMO-zone van aanzienlijke oppervlakte. Ten zuiden van het lint is een openruimtelandschap aanwezig.



2.2 Beschrijving bestaande toestand

Garage De Keulenaer handelt in Volvo-wagens en voert herstellingen uit. Het gebouw bestaat uit een showroom, een garageruimte, ruimtes voor administratie en een dienstwoning (foto 1). De voorgevel van het gebouw is gericht naar de N70 en voorziet een ingang naar de showroom. Voor deze gevel zijn acht stalplaatsen voorzien om wagens tentoon te stellen. Tussen deze stalplaatsen zijn eveneens twee vlakken voorzien voor beplanting.

Achter het garagegebouw is een geplaveide oppervlakte voorzien voor circulatie van personeel en leveringen, voor stockage van materiaal en het tentoonstellen van occasiewagens (foto 2 & 3). Deze buitenruimte is toegankelijk via een geplaveide toegang langs de westelijke gevel van de showroom (foto 4). Meteen ten zuiden van deze verharde oppervlakte is een grote parking voorzien in grind waar garagewagens of wagens van het cliënteel kunnen parkeren (foto 5). Deze parking is bereikbaar via een toegangsweg die zich bevindt tussen de woning op de N70 met huisnummer 92 en beddenwinkel Rigi (foto 6).

Aan weerszijden van de garage bevinden zich losstaande ééngesinswoningen. Aan de overzijde van de N70 zijn halfopen woningen te vinden alsook grootschalige baanwinkels behorende tot KMO-zone Parein (foto 7). Meteen ten zuiden van de grindparking start het landbouwlandschap Nieuw-Molen (foto 8).



| foto 1: voorgevel van het garagegebouw



| Foto 2: geplaveide autostalplaats voor occasionewagens aan de achtergevel



| foto 3: gedeelte van de geplaveide buitenruimte wordt gebruikt voor stockage



| foto 4: geplaveide doortrit voor wagens langs de westelijke gevel



| foto 5: parkingzone voor garage- en cliënteelwagens



| foto 6: toegangsweg vanaf de N70 naar de parkingzone achter het garagegebouw



| foto 7: bebouwingsstructuur langsheen de N70



| foto 8: zicht op landbouwlandschap Nieuw-Molen dat achter de parkingzone van de garage start

2.3 Ruimtelijke analyse

2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	/
beschermde landschappen	/
beschermde stads- en dorpsgezichten	/
landschapsatlas	
ankerplaatsen	/
relictzones	/
puntrelicten	Windmolen (op ca. 100m afstand)
lijnrelicten	/
traditionele landschappen	Land van Waas
inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	Windmolen (ID: 95922) (op ca. 100m afstand)
landschappelijk erfgoed	/

2.3.2 Landbouw

Er zijn geen herbevestigde agrarische gebieden (HAG) aanwezig nabij de site.

2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	/
habitatrichtlijngebieden	/
VEN- en IVON-gebieden	/
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	/

biologische waarderingskaart	geen biologisch waardevolle aanduidingen in de nabijheid
------------------------------	--

2.3.4 Bodem

Bodemtype	droge lemig zandbodem met structuur B horizont
-----------	--

2.3.5 Water

bevaarbare waterlopen	/
onbevaarbare waterlopen	/
overstromingskaart	/
beschermingszones grondwaterwinning/ waterwingebieden	/

2.3.6 Bebouwde ruimte

omgevingsvergunningen (verkavelingen)	verkaveling van 4 bouwkavels (16/05/1966) – vergund verzaking aan de verkavelingsvergunning (23/05/2016) - aktename
omgevingsvergunningen (stedenbouwkundige vergunningen)	oprichten woning met dienststation en garage (28/05/1956) – vergund Nieuwbouw eengezinswoning (01/04/1968) – vergund itbreiding woning/dienststation (29/05/1978) – vergund Bouwen luifel boven benzinstation (09/01/1984) – vergund Uitbreiding werkplaats (cfr. B 87/329) (01/06/1987) - weigering Uitbreiding werkplaats (cfr. B 87/92) (01/08/1987) – vergund Verbouwen woning en inrichten dakappartement (19/12/1988) – vergund Volledige verbouwing vd bestaande garage: uitbreiden toonzaal, inrichten nieuwe lokalen voor directie, verkoop, boekhouding (08/10/1990) – vergund Herinrichten benzinstation (26/05/2003) – vergund

	<p>het slopen van een woning, rooien van 4 bomen en verbouwwerken bestaande Volvo-garage (04/07/2016) – vergund</p> <p>Het aanleggen van een tijdelijke werfzone (02/05/2017) - vergund</p>
--	---

2.3.7 Mobiliteit

openbaar vervoer bus (De Lijn)	lijn 81, 82, 83, 84 en 85 op de N70
spoorwegen	/
fietsroutenetwerk	/
rooilijnplannen	rooilijnplan N70 – rooilijn nr° 144
wegen N70 (Vesten)	secundaire weg (type III)
voetwegen	/

2.4 Planningscontext

2.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV¹) 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.

¹ 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.

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.

Bij de afbakening van de verschillende deelruimten op Vlaams niveau worden delen van de Beveren geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied.

2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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 uitgezet 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;
- Vlaanderen inbedden binnen Europese stedelijk-economische en energienetwerken;
- een palet van leefomgevingen voorzien:
 - gedeelde en meervoudige leefomgevingen bieden;
 - robuuste en aanpasbare (open) ruimten bestendigen:
 - natuurlijke ruimte;
 - ruimte voor voedselproductie;
 - bebouwde ruimte.
 - herkenbare, leesbare en aantrekkelijke omgeving creëren;
 - biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit verzekeren;
 - klimaatbestendigheid verzekeren;

- energetische aspecten aandacht geven;
- gezondheidsaspecten aandacht geven;
- inclusieve samenleving creëren;
- economische vitaliteit verzekeren.
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Voor voorliggend RUP zijn volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes relevant:

- het huidige ruimtebeslag beter gebruiken door:
 - locatieafhankelijke ontwikkelingen;
 - maatwerk voor betere leefskwaliteit en klimaatbestendigheid;
 - functieverweving en intensivering;
 - hergebruik van ruimten en constructies;
 - tijdelijk ruimtegebruik.
- geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte
- het creëren van veerkrachtige (open) ruimte door:
 - open ruimte maximaal te vrijwaren, verbinden en herstellen;
 - structuurbepalende rivier en beekvalleien te ontwikkelen;
 - fijnmazige groenblauwe doradering 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 (RSOV²) 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 poort van Vlaams belang. 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

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

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.

De site van garage De Keulenaar bevindt zich in deelruimte E17-netwerk. Met betrekking tot ruimte voor economische ontwikkeling zijn binnen deze deelruimte de volgende elementen van belang:

- goede ontsluiting t.o.v. de E17;
- bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- ruimtelijke en functionele koppeling met oa. stedelijke kernen en recreatieve/groengebieden met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en multifunctionaliteit.

2.4.4 Provinciaal beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen

Het provinciaal ruimtelijk beleidsplan 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' werd op 22 maart 2023 voorlopig vastgesteld door de provincieraad.

De Provincieraad besliste op 6 september 2023 echter 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 die voortvloeiden uit het openbaar onderzoek, waaruit werd geconcludeerd dat het ontwerp beleidsplan -zoals voorlopig vastgesteld op 22 maart 2023- onvoldoende gedragen is. Ondanks dat het beleidsplan dus deels herschreven zal worden, worden hieronder de belangrijkste principes van het beleidsplan Ruimte Oost-Vlaanderen opgelijst. Deze basisprincipes, zoals die werden verwoord in het aanvankelijke voorontwerp van het beleidsplan (goedgekeurd op 7 april 2022), blijven namelijk voorlopig wel overeind.

Zeven kernwaarden vormen het fundament van het provinciaal ruimtelijk beleid:

- Gezondheid en veiligheid: Deze waarde bestaat uit twee aspecten. Aan de ene kant proberen we om de ruimte zo te organiseren dat overlast, hinder of gevaar tot een minimum worden beperkt. Aan de andere kant kunnen ruimtelijke ingrepen helpen om de levenskwaliteit en potentiële gezondheid van de mensen in de omgeving te verhogen. En natuurlijk horen ook ruimte voor ontspanning en weerbaarheid tegen de klimaatverandering bij deze kernwaarde.
- Kwaliteit en comfort: Met deze waarde willen we 'ruimte maken voor mensen' met een maximale interactie tussen verschillende activiteiten. Een positieve beleving en hoge verblijfswaarde van de ruimte om ons heen staan hierbij centraal.
- Identiteit en authenticiteit: Deze kernwaarde beschrijft een open dialoog tussen de eigen identiteit (of 'couleur locale') van een bepaalde plek, en de nieuwe maatschappelijke tendensen die elk project, studie en plan met zich meebrengen. Er wordt een voortdurende evenwichtsoefening gemaakt tussen verschillende actoren.
- Autonomie en robuustheid: Deze waarde staat voor een onafhankelijke, zelfvoorzienende, sterke en veerkrachtige provincie die de eigen (natuurlijke, economische, ...) bronnen maximaal benut en buffers voorziet om tijden van schaarste te overbruggen. Een proactieve en evenwichtige attitude dus, die rekening houdt met de lange termijn.

- Welvaart: Een welvarende regio kan voorzien in de behoeften van al haar inwoners. We verbinden onze economische troeven met elkaar en met de buitenwereld. Zo versterken we onze welvaart in het lokaal economisch weefsel dat aansluit bij de wereldeconomie, maar ook bij diverse sectoren en geledingen binnen onze maatschappij.
- Rechtvaardigheid: Een eerlijk ruimtelijk beleid bewaakt het evenwicht tussen lusten (vlot bereikbare voorzieningen, ontspanningsmogelijkheden, ...) en lasten (disproportioneel grote kosten of hindernissen) in alle projecten en plannen.
- Sociale cohesie en inclusie: Deze waarde staat voor een sterke samenhang binnen de maatschappij. Sociale inclusie betekent dat elke persoon kan deelnemen aan alle facetten van het leven, zoals wonen, werken, onderwijs en recreatie. Ruimtelijk beleid kan breuklijnen voorkomen of herstellen en ontmoetingen tussen verschillende bevolkingsgroepen stimuleren.

2.4.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS³) 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.

Binnen de globale gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente valt de site van garage De Keulenaer binnen de kleinstedelijke hoofd-as van de N70 van de stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele. Binnen deze stedelijke hoofdruimte vormen de N70 en de N450 de hoofdstraten voor de stedelijke hoofdruimte. Zij zijn de ontsluitingswegen naar het hoofdwegennet en aanpalende kernen. Daarnaast zijn zij ook drager van heel wat centrumactiviteiten. Er dient aandacht besteed te worden aan een snelle prioritaire verbinding tussen Beveren en Melsele door openbaar vervoer en fietsverkeer.

De bestaande KMO-zones worden langs deze assen 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. De KMO-zones worden gebufferd tegenover het stedelijk gebied maar ook tegenover het landschap.

Gewenste economische structuur

De handelsfunctie van Beveren wordt geconcentreerd in de kern. Om een krachtig en aantrekkelijk handelsgebied te behouden dienen de verdere ontwikkelingen te worden geconcentreerd in het centrum. De N70 vervult daarbij een ondersteunende rol naar handelsactiviteiten die moeilijk in de centrumzone te verweven zijn. Hierbij dringt een segmentatie van deze as zich op om het uitwaaiëren van commerciële activiteiten over de ganse lengte van de as te voorkomen. Het beleid inzake grootschalige detailhandel:

- Grootschalige detailhandel langs de N70 is enkel aanvaardbaar zover gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied.

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

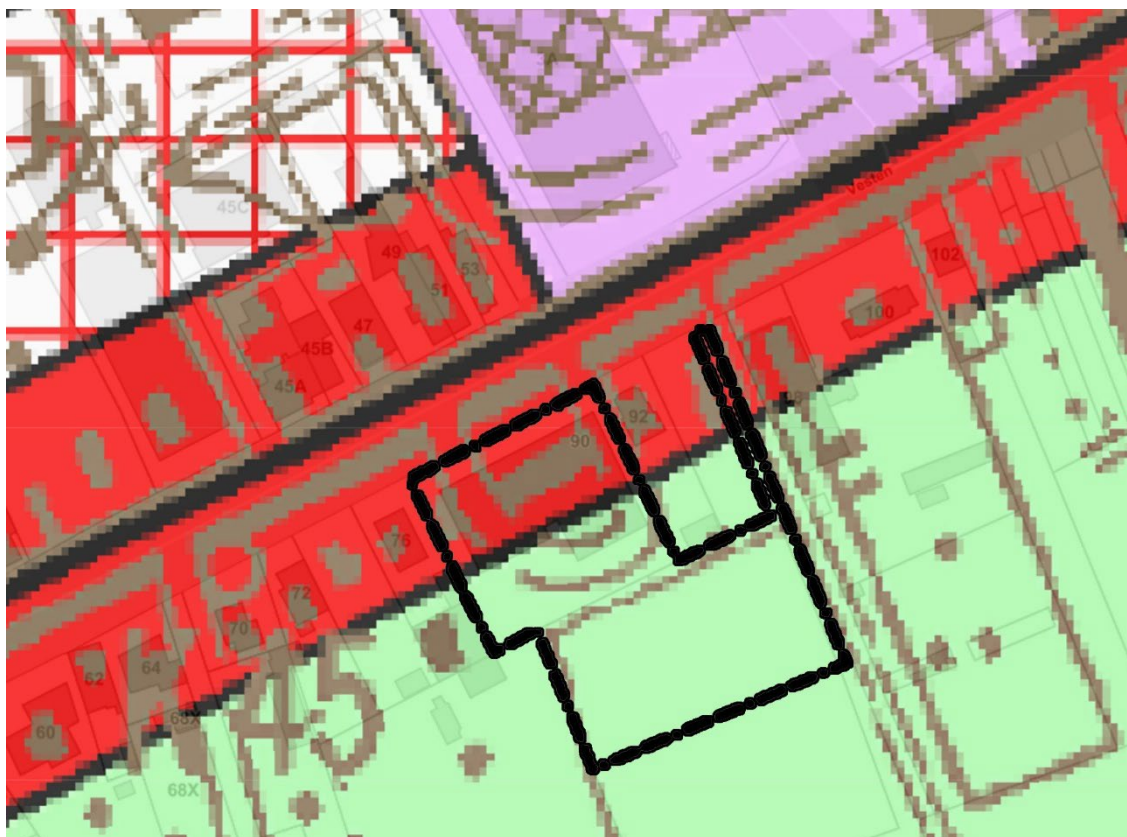
- Daarbinnen kan vestiging onderzocht worden, met de nodige aandacht voor de bestaande handelsactiviteiten, voorzieningen, woongebieden en de groen- en openruimteverbindingen. Het ondersteunen en ontwikkelen van bedrijfs- en handelszones dient gekoppeld aan de vooropgestelde ruimtelijke en verkeerskundige inrichting van de N70 als hoofdstraat van het kleinstedelijk gebied.
- De ontwikkelingen mogen echter niet leiden tot een aantasting van de centrumfunctie. Bij de differentiatie van het handelsapparaat langs de N70 ligt de nadruk op het versterken van speciality-activiteiten die moeilijk te verweven zijn in de kern, in het bijzonder deze voor handelszaken met ruimtebehoevende goederen.
- Herstructureren van de N70 ter verbetering van de verkeersleefbaarheid met aandacht voor de doortochtfunctie. Na heraanleg van het centrum dient ook het westelijk van Beveren heraanlegd te worden.

Op andere plaatsen in de gemeente worden nieuwe grootschalige kleinhandelszaken geweerd.

2.4.6 Bestemmingsplannen

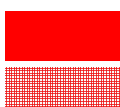
Gewestplan

Op het Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren wordt de eerste ca. 45m van het plangebied vanaf de rooilijn van de N70 bestemd als woongebied. De overige oppervlakte van het perceel bevindt zich in parkgebied.



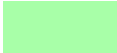

| visualisatie van bestemmingssituatie van het plangebied op het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren

Legende



Woongebied

Woonuitbreidingsgebied

	Parkgebieden
	Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor KMO's

Plannen van aanleg

De site van het bedrijf is niet gelegen binnen een APA of BPA.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

RUP Parkgebied Nieuw-Molen

Dit RUP is op moment van schrijven in opmaak en zal ervoor zorgen dat het parkgebied op een duurzame manier bestendig en de recreatieve waarde verhoogd wordt. Het RUP Garage De Keulenaer wordt quasi volledig omarmd door het RUP Parkgebied Nieuw-Molen. Beide RUP's worden parallel opgemaakt zodat ze perfect op elkaar kunnen worden afgestemd.

2.4.7 Planologisch attest

In 2018 diende Garage de Keulenaer een aanvraag tot planologisch attest in met als doel de garage te kunnen uitbreiden en herinrichten in parkgebied (zoals bepaald in het Gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren).

De aanvraag beschrijft dat het bedrijf op korte termijn wenst uit te breiden met:

- een parkeerterrein met 71 parkeerplaatsen;
- een werkplaats voor nieuwe wagens (274m²);
- een carwash voor eigen gebruik (128m²);
- een ruimte voor opslag van onderdelen en bandenhotel (322m²).

Naast bijkomende verharding wordt er eveneens een groenbuffer rondom het nieuwe parkeerterrein voorzien met een breedte van 6m.

In zitting van 10 september 2018 werd door de gemeenteraad van Beveren een positief planologisch attest afgeleverd. Het planologisch attest werd afgeleverd onder volgende voorwaarden:

- indien later nog bijkomende uitbreidingen nodig zijn, is het stapelen van functies (met parking) aangewezen;
- de voorziene buffer dient effectief en zo spoedig mogelijk verwezenlijkt te worden;
- er worden slechts twee toegangen toegestaan tot de gewestelijke weg N70⁴. Eén toegang dient gesupprimeerd te worden indien men wenst te ontsluiten via het perceel 18/B. Er dient eveneens ter hoogte van de perceelsgrenzen een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande;
- er dient voldoende ruimte op het eigen terrein voorzien te worden voor het stallen en parkeren van voertuigen aangezien er teveel voertuigen van de garagehouden op de openbare weg staan;
- er dient een gemeentelijk RUP opgemaakt te worden voor het volledige parkgebied dat rekening houdt met de andere ontwikkelingen langs de N70.

⁴ Na overleg tussen de gemeente en AWV besloot het Agentschap Wegen en Verkeer haar standpunt hieromtrent te herzien. Via een officieel schrijven (bijlage 6.3) liet het agentschap weten akkoord te gaan met de inplanting van de DC-lader zoals aangeduid op het inplantingsplan van de gewenste ruimtelijke toestand (zie 3.1.2).

Het positief planologisch attest is terug te vinden in de bijlage.

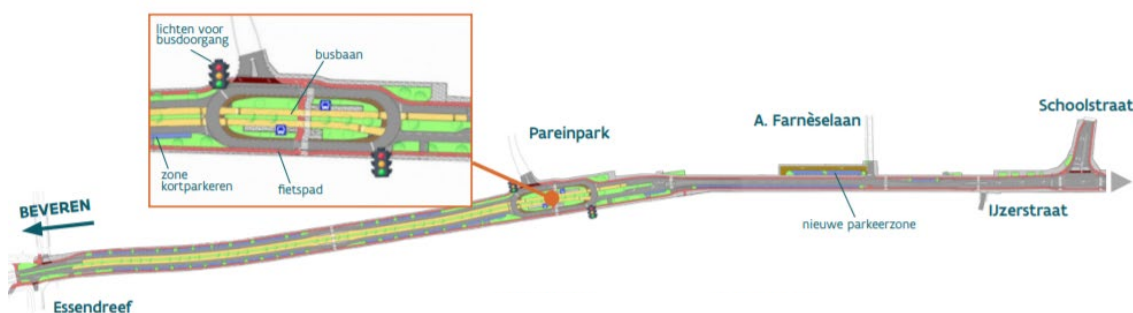
2.4.8 Mobiliteitsplan Beveren

Het mobiliteitsplan van Beveren dateert uit 2003 en werd in 2016 verbreed en verdiept. De gemeente heeft vijf doelen gesteld: het verhogen van de verkeersveiligheid, het verbeteren van de verkeersleefbaarheid, de bereikbaarheid in stand houden, de toegankelijkheid waarborgen en de schade aan de natuur en het milieu beperken. Een aantal punten in het mobiliteitsplan zijn gericht op de N70, waarlangs het projectgebied gelokaliseerd is:

- Het mobiliteitsplan stelt dat de N70 een ontsluitingsfunctie heeft voor lokaal vrachtverkeer. Doorgaand vrachtverkeer wordt geweerd;
- Het parkeren van vrachtwagens veroorzaakt op sommige plaatsen overlast.
- De verkeersinrichting van de N70 zal worden aangepast ten behoeve van de verkeersveiligheid;
- Voor het openbaar vervoer zal er een betere doorstroom op de N70 moeten komen;
- Voor zachte verkeersdeelnemers zal de oversteekbaarheid van de N70 verbeterd moeten worden;
- De fietspaden langs de N70 voldoen niet altijd aan de gestelde richtlijnen.

In het mobiliteitsplan van Beveren wordt aandacht besteed aan de verlenging van de tram vanuit Antwerpen naar Beveren. De tram zou een rechtstreekse verbinding tussen Beveren en Antwerpen-Centraal maken en het vele aantal bussen op de N70 vervangen. Inmiddels is het plan om de tramlijn 3 door te trekken naar Beveren definitief van tafel.

Op moment van schrijven werken het Agentschap Wegen en Verkeer, gemeente Beveren en Synductis samen in het licht van het Mobiliteitsplan Beveren aan de totale heraanleg van de N70 van de Essendreef in Beveren tot voorbij het kruispunt met de Burggravenstraat en de Snoeckstraat in Melsele. De herinrichting met vrijliggende fietspaden, een aparte busbaan en twee nieuwe ovondes zullen het verkeer veiliger en vlotter laten verlopen. De werken zullen ongeveer tot het najaar van 2022 duren en in 7 fases uitgevoerd worden. De werken aan het gedeelte van de N70 ter hoogte van het plangebied werden begin maart 2021 aangevat. Het betreft de heraanleg van de Vesten vanaf de Carrefour tot de Essendreef.



| Uittreksel uit het ontwerp van de heraanleg van de N70 tussen de Essendreef en de Schoolstraat

2.4.9 EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn'

Met het EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' hebben de Provincies Oost-Vlaanderen, Antwerpen en Vlaams-Brabant, samen met steden en gemeenten een gezamenlijke detailhandelsvisie en een actieprogramma uitgewerkt voor de steenwegen N70 en N10. Een gezond en duurzaam evenwicht tussen kernversterkend beleid en duurzaam locatiebeleid buiten de kern is de rode draad.

Het project streeft ernaar om, vanuit een éénduidige en intergemeentelijke ontwikkelingsvisie, de steenwegen te verbeteren met aandacht voor verkeersveiligheid, leefbaarheid, doorstroming, bewoning, detailhandel en ontwikkeling van bedrijvigheid op de juiste locatie. Dit project geldt als prototype voor de aanpak van andere steenwegen in Vlaanderen.

Ontwikkelingsperspectieven detailhandel op steenwegen

Binnen het EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' worden volgende ontwikkelingsperspectieven voor detailhandel op een steenweg vooropgesteld: no go zone, winkelarme zone, clusterzone of winkelrijke zone. Het plangebied van voorliggend RUP wordt gekarteerd als winkelarme zone.



| Uittreksel EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' - ontwikkelingsperspectieven

Winkelarme zone

Een winkelarm perspectief betekent dat detailhandel strikt beperkt wordt en dat het totaal aanbod niet verhoogt. Er wordt geen nieuwe detailhandel in nieuwe of bestaande panden met een andere functie toegestaan. Bestaande juridische voorschriften blijven evenwel behouden en de bescherming van de vergunningstoestand wordt gerespecteerd. Binnen het bestaande pandenaanbod kan vergelijkbare detailhandel (= categorieën uit het IHB) blijven bestaan. Bij nieuwe vergunningsaanvragen wordt de bovengrens van 400 m² gehanteerd en kunnen andere detailhandelscategorieën uitgesloten worden.

Bestaande detailhandel kan uitbreiden met maximum 10%; dit geldt ook voor winkels onder de 400 m². De uitbreiding geldt niet enkel voor de winkelvloeroppervlakte, maar voor alle voor een normale detailhandelsbedrijfsvoering noodzakelijke constructies.

Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk tot maximum 100 m² op voorwaarde dat deze ondergeschikt en/of ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie per pand en in relatie tot de gewestbestemming binnen stedelijk gebied. In grootstedelijk gebied kan dit tot 400 m².

In verdere stappen, ook juridisch (kan enkel via RUP), zal dit per locatie verder uitgewerkt worden.

Gewenste herlocalisatie op vrijwillige basis, ter ondersteuning van het strategisch commercieel plan of visie van de gemeente en in evenwicht met het aanbod in de kernen.

Nabestemming bij herlocalisatie steeds in functie van het herstelbeleid binnen bestaande bestemmingsvoorschriften, met uitzondering van mogelijke detailhandelsontwikkelingen zoals hierboven beschreven. In dit herstelbeleid wordt extra aandacht besteed aan de sanering van leegstaande detailhandelspanden.

2.5 Evaluatie plangebied

2.5.1 Knelpunten

- grote mate van verzegeling;
- zwakke integratie in het bebouwde landschap;
- vormt barrière tussen het publiek domein (N70) en het achterliggende openruimtelandschap;
- ongedefinieerde overgang tussen verharde terrein van de garage en het openruimtelandschap.

2.5.2 Potenties

- versterken van de handelsactiviteit langsheen kleinstedelijke hoofdas van de N70;
- beperkte bouwhoogte van de bestaande garageconstructies laat stapeling van functies toe;
- publieke ontsluiting tussen N70 en het parkgebied Nieuw-Molen;
- integratie binnen overkoepelende visie voor de rand van het parkgebied Nieuw-Molen.

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

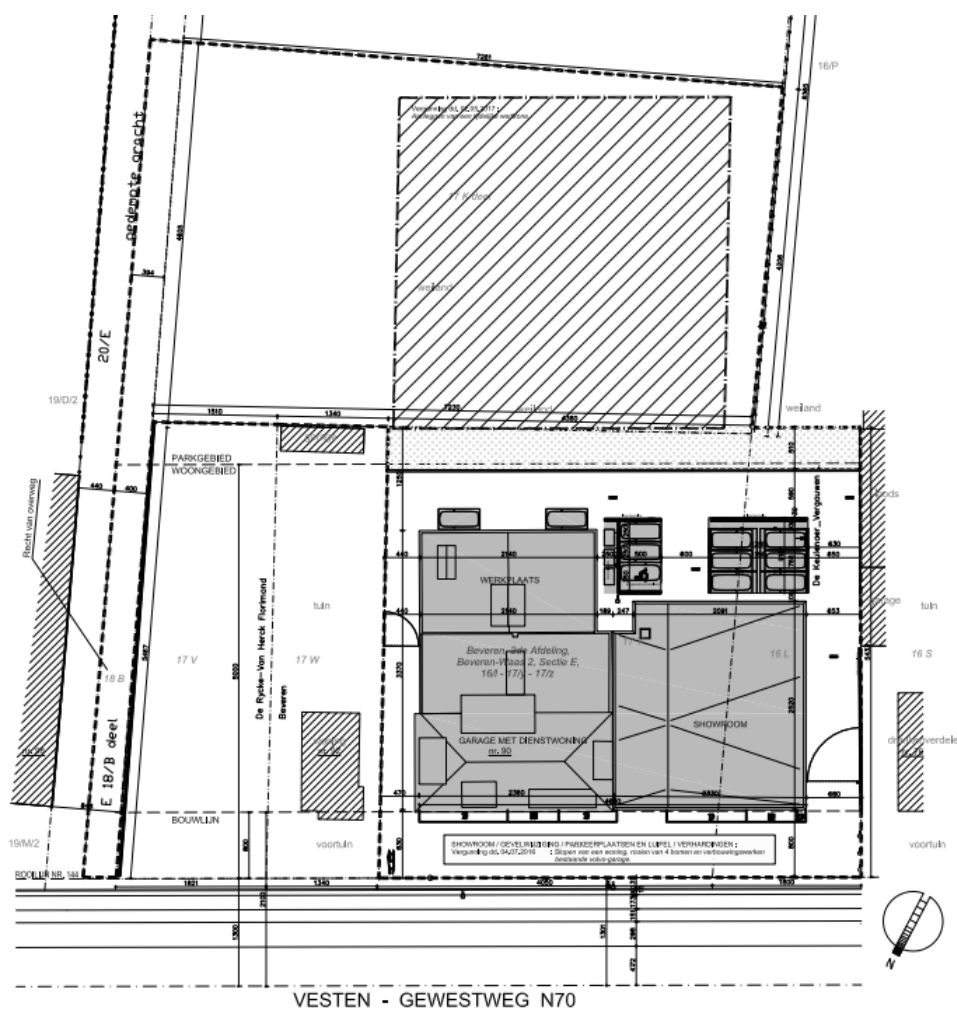
3.1 Programma

Hieronder worden programmatorische uitgangspunten die van belang zijn bij de opmaak van het RUP besproken.

3.1.1 Bestaande situatie

Activiteiten

Het bedrijf Garage Lieven De Keulenaer NV handelt in het verkopen en het herstellen van wagens van het merk Volvo. Om deze diensten aan te bieden bestaat de bedrijfssite uit een toonzaal (ca. 525m² in oppervlakte), een autoherstelwerkplaats (ca. 260m² in oppervlakte) en een magazijn met dienstwoning (ca. 515m² in oppervlakte). Het merendeel van de overige ruimte van de garagesite wordt ingericht als parkeerterrein.



| inplantingsplan bestaande toestand⁵

⁵ Bron: planologisch attest Garage de Keulenaer (2018)

Mobiliteitsprofiel

Openingsuren

De showroom is op een weekday open van 9-12 en van 13-18:30 uur. Op de zaterdag is de showroom geopend van 10-12 en van 13-17 uur. De openingstijden van de garage zijn van 8-12 uur en van 13-17 uur. Op zaterdag is de garage open van 9-12 uur. Op zondag zijn zowel de garage als de showroom doorgaans gesloten.

Verkeersgeneratie

aantal bezoekers/werknemers per dag in de huidige situatie

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
Bezoekers showroom	3	3	3	3	3	5	0
Bezoekers garage	12	12	12	12	12	10	0
Personeel	12	12	12	12	12	12	0
Totaal per dag	27	27	27	27	27	27	0

Bezoekers

Het aantal bezoekers van de garage wordt geschat op 12 per week. Het aantal bezoekers per dag voor de showroom wordt geschat op 3. Op zaterdag ligt het aantal bezoekers hoger tot 5 voor de showroom en 10 voor de garage. Er is geen piekmoment merkbaar bij de bezoekers van de showroom. Piekmomenten voor de garage zijn om 08:00 uur en om 13:00 uur.

Ongeveer 98 % van de bezoekers van de showroom komt met de auto. De bezoekers van de showroom parkeren de auto langs de weg, er worden geen problemen ondervonden bij het parkeren. De bezoekers van de garage parkeren hun auto of langs de weg of op het terrein van de garage.

Werknemers

Er zijn 14 werknemers werkzaam in de showroom en de garage. Gemiddeld zijn er 12 werknemers op hetzelfde tijdstip aanwezig. 98 % van de werknemers komt de auto. Heel zelden komt er iemand op de fiets. Er is een fietsenstalling voor de werknemers aanwezig. Ook zijn er lockers en douches. De werknemers parkeren de auto langs de weg.

Leveranciers

In de bestaande toestand vinden er gemiddeld 10 leveringen per week plaats per vrachtwagen. Het betreft levering van grote wisselstukken en het leveren van nieuwe wagens. Het laden en lossen van deze goederen gebeurt tot op heden op de dubbele parkeerstrook op de N70. Daarnaast zijn er ook gemiddeld 15 leveringen per week door bestelwagens. Ook worden 2 keer per week de afvalcontainers opgehaald.

Parkeergelegenheid

Op het terrein zijn in de bestaande situatie ca. 25 parkeerplaatsen aanwezig. De meeste parkeerplaatsen op de parking worden bezet door nieuwe auto's en de bedrijfsvoertuigen. Het bedrijf bezit namelijk 12 personenwagens, 1 bestelwagen en 1 vrachtwagen. Slechts een paar parkeerplaatsen op het terrein worden gebruikt voor het parkeren van gebruikte auto's, die mogelijk van bezoekers zijn. Er zijn voor bezoekers en werknemers van de showroom 18 parkeerplaatsen nodig voor de bestaande situatie. Een grote meerderheid hiervan parkeren zich langs de N70.

3.1.2 Gewenste situatie

Korte termijn (< 3 jaar)

Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.4.7 verkreeg Garage de Keulenaer een positief planologisch attest om de garage te kunnen uitbreiden en herinrichten. Het positieve planologisch attest is terug te vinden in de bijlage.

Het attest beschrijft dat het bedrijf op korte termijn wenst uit te breiden met:

- een parkeerterrein met 71 parkeerplaatsen;
- een werkplaats voor nieuwe wagens (274m²);
- een carwash voor eigen gebruik (128m²);
- een ruimte voor opslag van onderdelen en bandenhotel (322m²).

Het attest beschrijft dat deze wijzigingen nodig zijn om verschillende redenen. De opslagplaats voor banden van de garage bevindt zich tot op heden in deelgemeente Kallo. De noodzakelijke verplaatsingen die hiermee gepaard gaan zijn niet efficiënt. Er is elke dag minstens één verplaatsing nodig naar de loods in Kallo. Daarnaast kunnen afgeleverde wagens niet schoon gemaakt worden in de garage. Deze worden eerst naar een carwash gebracht om vervolgens terug naar de garage gebracht te worden. Ook dit genereert inefficiënte verplaatsingen die vermeden kunnen worden. Vervolgens worden nieuwe wagens voor het cliënteel vandaag nog buiten geparkeerd. Het zou optimaler zijn voor de garage mochten deze wagens binnen voorbereid kunnen worden. Ook worden overige wagens nu langs de N70 geparkeerd omdat het aantal parkeerplaatsen op de site ontoereikend is. Bovendien wordt de N70 momenteel heraangelegd, met een beperkter parkeeraanbod tot gevolg.

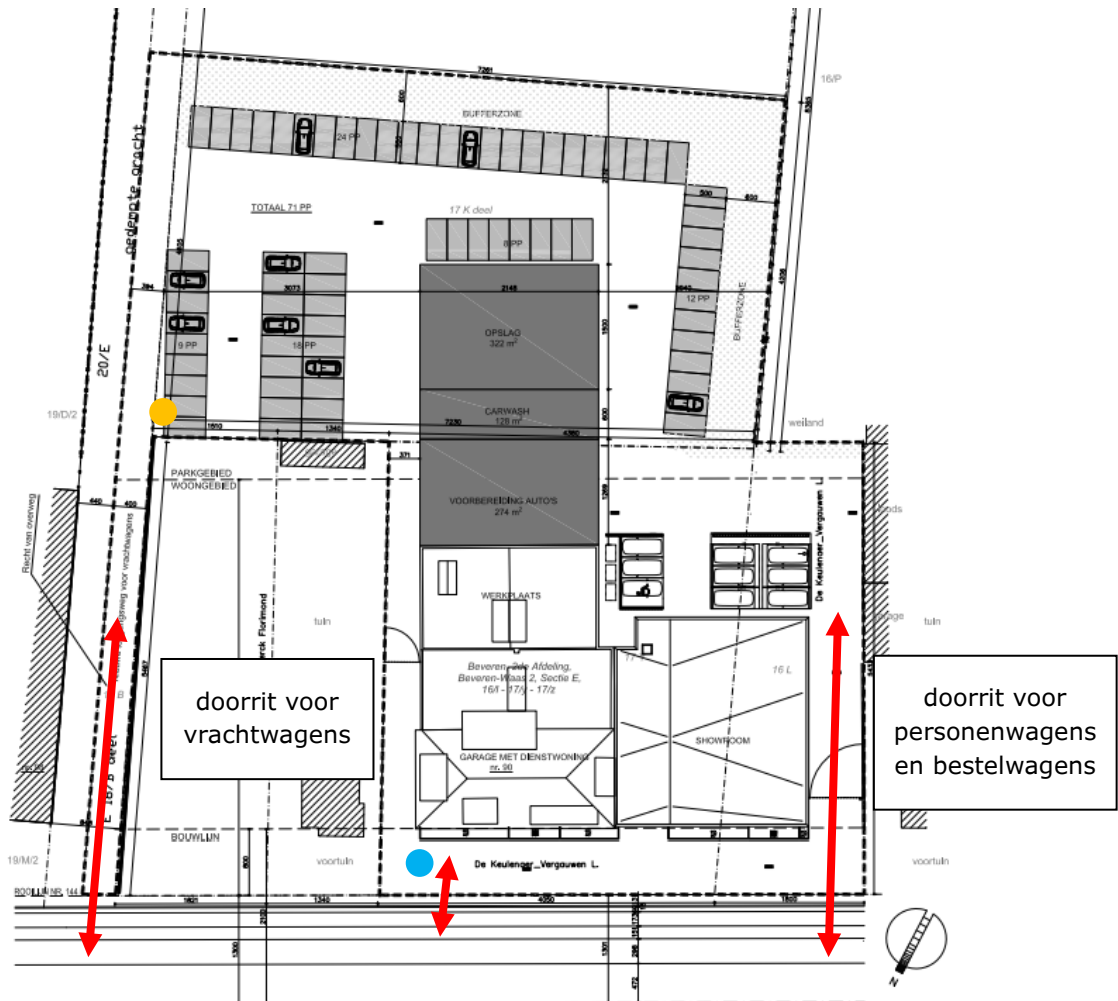
Na het doorvoeren van deze uitbreidingen wordt verwacht dat het druktebeeld, gebaseerd op het verwachtte aantal bezoekers en werknemers van de showroom en de garage, zal wijzigen. Er worden 15 extra bezoekers per week verwacht voor de showroom en 15 extra bezoekers per dag voor de garage. Op korte termijn worden ook 15 extra werknemers verwacht. Hierdoor wordt een totaal van gemiddeld 44 personen (klanten en werknemers) per dag geschat die de garage zullen bezoeken. Voor de toekomstige situatie zijn er op sommige momenten 24 parkeerplaatsen nodig voor de bezoekers en de werknemers. Dat zijn 6 parkeerplaatsen meer dan dat er in de huidige situatie nodig zijn. Een deel van deze extra parkeerplaatsen zal langs de N70 gevonden moeten worden⁶. Een ander deel van de auto's zal geparkeerd worden op het terrein van de garage. Deze zal echter overwegend bedoeld blijven voor het stallen van garagewagens. De toekomstige toestand voorziet een parkeerterrein voor 71 wagens. De doorrit langs de westelijke gevel van de showroom zal gebruikt worden om de parkeerplaatsen op het terrein te bereiken.

Bij een uitbreiding worden minder leveringen verwacht aangezien extra opslagruimte zou worden gecreëerd. De oostelijke toegang tot het achterliggend terrein zal heraangelegd en toegankelijk worden voor de vrachtwagens die wagens en grote wisselstukken leveren. Op deze manier wordt een onveilige toestand langs de N70 verholpen. Leveringen door bestelwagens kunnen het terrein bereiken via de doorrit langs de westelijke gevel van de showroom.

Aanvullend op de gewenste uitbreidingen en invullingen opgenomen binnen het planologisch attest is het voor de bedrijfsactiviteiten intussen noodzakelijk geworden om de site te voorzien van een hoogspanningscabine en DC lader. De hoogspanningscabine heeft een beperkte ruimtelijke impact en is te integreren in het programma opgenomen binnen het planologisch attest. De DC-lader dient aan de voorzijde van het gebouw te worden voorzien. Hierbij is het noodzakelijk dat er een 3^e ontsluitingspunt voorzien wordt, wat afwijkt van de ruimtelijke

⁶ De heraanleg van de N70 voorziet langsparkeerplaatsen en een nieuwe parkeerzone t.h.v. de A. Farnèselaan.

randvoorwaarden van het goedgekeurde planologisch attest. Het ontsluitingspunt zal echter slechts sporadisch gebruikt worden.



- | inplantingsplan van de gewenste ruimtelijke toestand na het uitvoeren van de werken aangevraagd in het planologisch attest⁷, de plaatsing van de hoogspanningscabine (gele aanduiding) en DC lader (blauwe aanduiding)

Lange termijn (> 10 jaar)

Binnen het planologisch attest werden geen gewenste ontwikkelingen op lange termijn opgenomen.

⁷ Bron: planologisch attest Garage de Keulenaer (2018)

3.2 Doelstellingen

Bij de verordening van het plangebied staan volgende aspecten centraal:

- verschaffen van een planologische basis voor de uitbreidingswensen voor Garage De Keulenaer en zodoende een gepaste bestemming toekennen t.o.v. de huidige zonering van woon- en parkgebied op het gewestplan;
- ruimte van de site op efficiënte manier benutten;
- landschappelijke integratie van de site met diens omgeving;
- ruimte creëren voor duurzaam watermanagement;
- efficiënte ontsluiting voorzien voor gebruikers van de garage.

3.3 Visie

Het voornaamste doel van dit RUP is het voorzien van een planologische doorvertaling van het positieve planologisch attest, dat door de gemeente Beveren aan Garage De Keulenaer werd verleend. Het RUP verzekert dat de uitbreidingsmogelijkheden van de garage gebeuren op een ruimtelijk efficiënte wijze, met aandacht voor een goede landschappelijke integratie en andere actuele uitdagingen zoals een duurzame waterhuishouding.

Het plangebied krijgt een bestemming die het bestaan en de uitbreidingscapaciteit van de garage planologisch verzekert. De korte termijnplannen van de garage m.b.t. het uitbreiden van het parkeerterrein, alsook van het garagegebouw door de toevoeging van een overdekte werkplaats, een carwash en extra opslagruimte worden mogelijk gemaakt. Indien op lange termijn bijkomende uitbreidingen nodig zijn, wordt maximaal ingezet op het efficiënt benutten van de beschikbare ruimte door het stapelen van functies.

Landschappelijke integratie bestaat in dit geval uit twee aspecten. Enerzijds het maximaal beperken van de visuele impact van de garage en uitbreiding op de omgeving. Anderzijds onderzoeken op welke manier de site kan aantakken op het groenblauwe netwerk van parkgebied Nieuw-Molen. Beide doelstellingen kunnen bereikt worden met een streekeigen, ecologisch waardevolle groenbuffer tussen de garage-uitbreiding en het parkgebied. Integratie in het groenblauwe netwerk kan bekomen worden onder vorm van oplossingen gerelateerd aan waterhuishouding. Aandacht voor waterhuishouding uit zich vooral in het minimaliseren van de verharde oppervlakte en het ter plekke opvangen en laten infiltreren van regenwater. Dit kan door het gebruik van waterdoorlatende verharding en het combineren of stapelen van functies. De circulatieruimte voor vrachtverkeer zijn echter om duurzaamheidsredenen niet geschikt voor het gebruik van waterdoorlatende verharding. Verder zijn groendaken ook een interessante piste, net als infiltratie van regenwater opvangen op de daken.

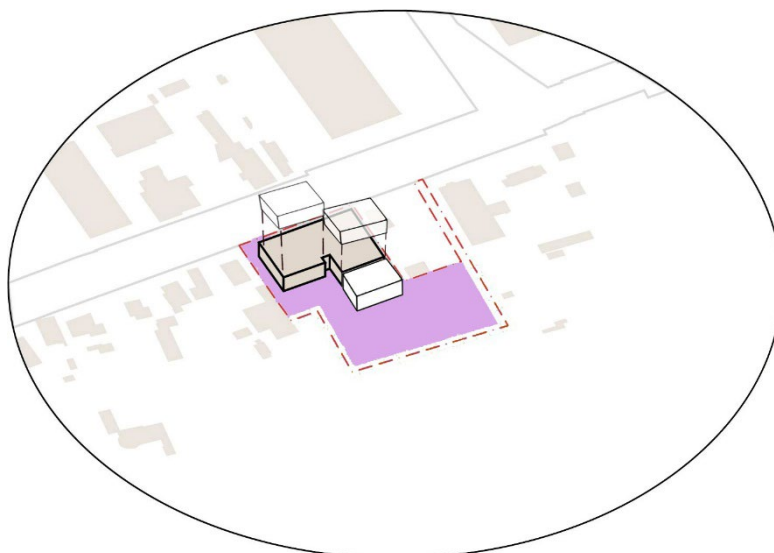
Het RUP verzekert een efficiënte ontsluitingsstructuur om nodeloze verkeersdruk op de N70 te vermijden. Zo worden er twee ontsluitingen vastgelegd vanaf de N70 naar het garageterrein, namelijk één langs de rechtergevel van het garagegebouw en één ten oosten van de woonst nr. 92. Zoals aangegeven in het planologisch attest kan de ontsluiting langsheen de rechter zijgevel van de garage gebruikt worden als in- en uitrit voor personenwagens van bezoekers, of voor bestelwagens met leveringen. De andere ontsluiting zal dienen als in- en uitrit voor vrachtwagens voor het vervoer van grotere goederen. Deze tweede ontsluiting wordt ook vandaag reeds als toegang gebruikt naar het achterliggende landbouwgebied door diverse landbouwvoertuigen. Het RUP voorziet dat deze mogelijkheid behouden blijft. Om toegang te bieden tot de DC-lader voorziet het RUP een derde ontsluitingspunt⁸.

⁸ Dit in afwijking op de randvoorwaarde opgenomen binnen het afgeleverde planologisch attest. Na overleg tussen de gemeente en AWV besloot het Agentschap Wegen en Verkeer haar standpunt hieromtrent te herzien. Via een officieel schrijven (bijlage 6.3) liet het agentschap weten akkoord te gaan met de inplanting van de DC-lader zoals aangeduid op het inplantingsplan van de gewenste ruimtelijke toestand (zie 3.1.2).

3.4 Ruimtelijke concepten

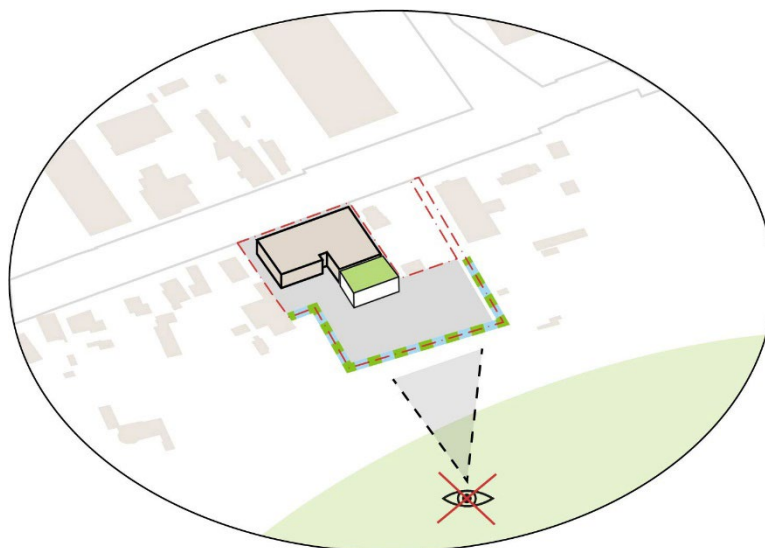
3.4.1 Bestendigen, faciliteren en optimaliseren

Het plangebied wordt een bestemming toegekend die het voortbestaan van de garage bestendigt en uitbreidingen faciliteert. Hierbij wordt tegemoet gekomen aan de korte termijnwensen van de garage door ruimte te voorzien voor het geplande programma. Daarnaast worden ook lange termijnontwikkelingen mogelijk gemaakt. Bij toevoegingen op lange termijn wordt optimale ruimtelijke efficiëntie beoogt door het stapelen van functies.



3.4.2 Integreren en bufferen

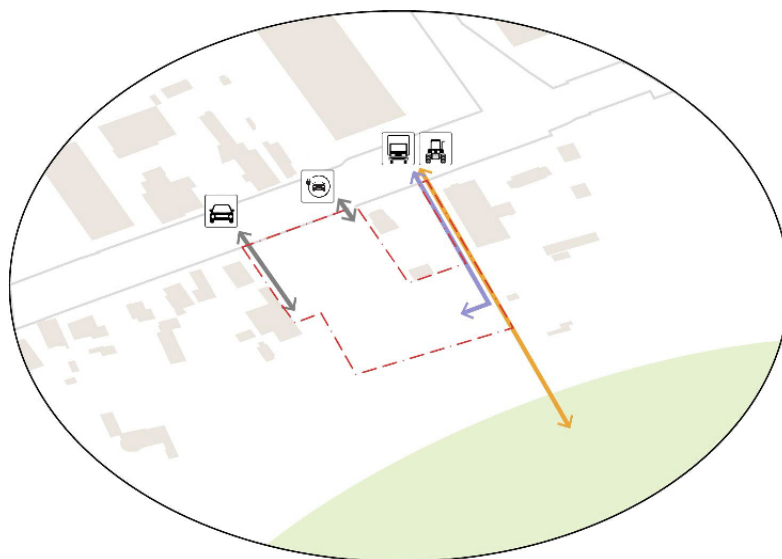
Er wordt gestreefd naar maximale landschappelijke integratie door middel van enerzijds een streekeigen, ecologisch waardevolle groenbuffer tussen de garage-uitbreiding en het parkgebied te voorzien en anderzijds structuren voor watermanagement te verzorgen die zich integreren binnen het groenblauwe netwerk van het aanpalende parkgebied Nieuw-Molen. De garage dient visueel onttrokken te worden van het parkgebied.



3.4.3 Ontsluiten van de site en bredere omgeving

Twee ontsluitingen worden gebruikt om in- en uitgaande circulatie van bezoekers en verschillende soorten leveringen te organiseren. Daarboven wordt de oostelijke ontsluiting bestemd in haar functie als doorgang voor landbouwvoertuigen tussen de N70 en het achterliggende landbouwgebied.

Ondergeschikt aan de 2 andere ontsluitingen wordt nog een extra ontsluitingspunt voorzien, louter voor het toegankelijk maken van de DC-lader. Hierbij dient wel de garantie gesteld te worden dat er voldoende manoeuvreerruimte is op eigen terrein. Op die manier worden achterwaartse manoeuvres over het voet- en fietspad en de gewestweg vermeden.



4 EFFECTEN VAN HET RUP

Het onderzoek tot MER en de watertoets maken integraal deel uit van de scopingnota. Team Omgevingseffecten oordeelde op basis van de scopingnota dat er geen plan-MER moet opgemaakt worden.

Het advies van Team Omgevingseffecten is terug te vinden in bijlage van de toelichtingsnota.

5 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

5.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan die door de uitvoering van het RUP Garage De Keulenaer zullen opgeheven en vervangen worden.

nr	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1	woongebied	zone voor bedrijvigheid
2	parkgebied	zone voor bedrijvigheid
3	parkgebied	groenbuffer

Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

De verschillende aangebrachte wijzigingen worden doorgevoerd om in het plangebied een uitbreiding van garage De Keulenaer mogelijk te maken. Daarbij wordt de beoogde bedrijvenszone gebufferd t.o.v. het zuidelijk gelegen parkgebied.

5.2 Ruimtebalans

Het RUP beslaat een totale oppervlakte van 0,66 ha. Hieronder wordt de ruimtebalans voor de diverse gebiedscategorieën weergegeven (m²). Het plan met de afwijkingen is als apart dossierstuk gevoegd.

HARD naar HARD					1.735 m ²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
1	woongebied	WON	zone voor bedrijvigheid	BED	1.735 m ²
HARD naar ZACHT					0 m ²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
ZACHT naar ZACHT					0 m ²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
ZACHT naar HARD					4.962 m ²
nr	bestaande bestemming	gebiedscat	nieuwe bestemming	gebiedscat	oppervlakte
2	parkgebied	OVG	zone voor bedrijvigheid	BED	4.206 m ²
3	parkgebied	OVG	groenbuffer	BED	756 m ²

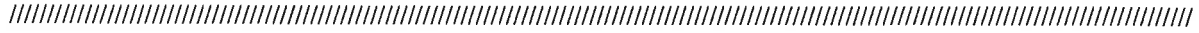
5.3 Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen

Het plan met een overzicht van de mogelijke percelen waarop planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie van toepassing kan zijn is als apart dossierstuk toegevoegd.

6 BIJLAGEN

6.1 Planologisch attest Garage Lieven De Keulenaer
nv

Planologisch attest
PLA.2017/3



Gemeente Beveren
Stationsstraat 2
9120 BEVEREN



Dit model wordt gebruikt voor alle attesten die aangevraagd zijn na 1 augustus 2013.

Waarvoor dient dit attest?

Een planologisch attest vermeldt of een bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, en wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het vlak van ruimtelijke ordening. Het vermeldt ook of daarvoor de plannen met de stedenbouwkundige voorschriften gewijzigd zullen worden.

Als het attest vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, dan moet de overheid die het attest heeft afgegeven, daar binnen de periode van één jaar na de afgifte van het attest een voorontwerp voor opmaken.

Op grond van een planologisch attest dat vermeldt dat de plannen gewijzigd zullen worden, kan het bedrijf onder bepaalde voorwaarden al een stedenbouwkundige vergunning of een milieuvergunning krijgen die afwijkt van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften. Zo'n vergunning moet binnen een jaar na de afgifte van het attest worden aangevraagd.

Opgelet! Het planologisch attest is zelf geen vergunning!

Waar vindt u meer informatie?

Meer informatie vindt u op www.ruimtelijkeordening.be.

Gegevens van de aanvrager

voor- en achternaam Lieven De Keulenaer

naam bedrijf NV Garage De Keulenaer

KBO-nummer 0676 940 234

straat en nummer Vesten 90

postnummer en gemeente 9120 BEVEREN

Gegevens van het goed waarop dit attest betrekking heeft

straat en nummer Vesten 90

postnummer en gemeente 9120 BEVEREN

kadastrale perceelnummers	afdeling 2	sectie E	nummers 16/l, 17/z, deel 17/k (eigendom), deel 18/b (recht van overweg)
---------------------------	------------	----------	---

Openbaar onderzoek

begindatum dag 23 maand 01 jaar 2018

einddatum dag 22 maand 02 jaar 201
aantal reacties **ÉÉN**

Adviezen

Totaal aantal ingekomen adviezen : **13**

Deze 13 adviezen worden als bijlage aan dit attest gevoegd en maken er blijvend deel van uit.

Lijst en inhoudelijke samenvatting van deze adviezen :

1. Departement Omgeving afdeling Strategie (SID) Brussel: geen advies.

2. Departement Omgeving afdeling Gebiedsontwikkeling (GOP) Gent: (advies 31 jan 2018)

VOORWAARDELIJK GUNSTIG onder voorwaarde van:

- o lokale afweging tussen gemeente en provincie waarbij de toekomstige ligging van de grenslijn van het stedelijk gebied en de toekomstige begrenzing van het stedelijk groenelement rond het kasteel Cortewalle bepalend zijn voor de beoordeling van de aanvraag, inzonderheid het betreuwenswaardig ruimtebeslag dat gepaard gaat met de organisatie van de parkeerplaatsen;
- o doorwerking van de direct werkende normen, inzonderheid wat betreft ligging langsheen N70 én publiciteit.

3. Deputatie Oost-Vlaanderen: (advies 8 feb 2018) VOORWAARDELIJK GUNSTIG mits rekening wordt gehouden met onderstaande voorwaarden:

- o een verduidelijking van de 71 bijkomende parkeerplaatsen;
- o een verduidelijking van het verhogen van de veiligheid voor fietsers;
- o een aangetoonde kwalitatieve invulling van de groenbuffer;
- o een beperking van de impact op de verkeersgeneratie met uitsluiting van openstelling carwash voor derdengebruik;
- o een langetermijuitbreiding van maximum 10% voor detailhandelstoonzaal in navolging van EFRO-project, dit bij opmaak RUP.

en milderende maatregelen:

- o nemen van gebiedsgerichte maatregelen om het effect van de verhardingen te milderen bovenop de geldende verordening, dit bovenop de geldende verordening én te conformeren met het desbetreffende provinciaal beleidskader (zie website)

4. Agentschap voor Natuur en Bos Entiteit AVES Gent: (advies 23 jan 2018) GUNSTIG omdat er geen natuurwaarden worden geschaad.

5. Agentschap Innoveren en Ondernemen (IO) Brussel: (advies 12 feb 2018) VOORWAARDELIJK GUNSTIG, omdat er niet voldoende werd nagedacht over kwalitatief en zuinig ruimtegebruik, wat verder moet uitgewerkt worden via grondiger onderzoek hoe de aanwezige activiteiten en gebouwen ruimtelijk efficiënter kunnen worden georganiseerd, bv. door het stapelen van activiteiten waardoor het achterliggende gebied zou kunnen gevrijwaard worden.

6. Departement Omgeving afdeling Gebiedsontwikkeling (GOP) Brussel: geen advies.

7. Departement Mobiliteit en Openbare Werken afdeling W & V Oost-Vlaanderen Gent: geen advies.

8. Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen Sint-Niklaas: (advies 25 jan 2018) VOORWAARDELIJK GUNSTIG op basis van rechtsgrond 'Doestellingen en zorgplichten': er worden slechts twee toegangen tot het gewestdomein toegestaan van maximaal 7 m breed. Dit houdt in dat één toegang volgens de vigerende stedenbouwkundige vergunning dient gesupprimeerd te worden indien men wenst te ontsluiten via het perceel 18/B-deel. In functie van de verkeerveiligheid en ter vrijwaring van de parkeerstrook dient, behoudens de toegangen, ter hoogte van de perceelgrens een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande. Deze scheiding dient geplaatst vóór de ingebruikname van het te (ver)bouwen goed.

9. Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) afdeling Operationeel Waterbeheer Team Watertoets Brussel: (advies 17 jan 2018) geen advies gezien er niet voldaan is aan de adviesvereisten.

10. Provinciebestuur Dienst Integraal Waterbeleid Gent: (advies 6 feb 2018) VOORWAARDELIJK GUNSTIG, met volgende voorwaarden:

- o Bijkomende verharding: voldoen aan voorwaarden uit het "provinciaal beleidskader wateradviezen", conform projectzone in "Klasse 2" met infiltratie-volume van 330m³ (nalezen) en

infiltratie-oppervlakte van 400m²/ha verharde oppervlakte moet voorzien worden.

- o Bestaande verharding: conformeren met stedenbouwkundige verordening via controle maatregelen m.b.t. hergebruik, infiltratie en buffering voor de bestaande verharde oppervlakte.

11. Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn afdeling Mobiliteit & Externe Relaties Gent: (advies 23 jan 2018) GUNSTIG onder voorwaarde van voldoende ruimte op eigen terrein voor het parkeren en stallen van voertuigen omdat er teveel voertuigen van de garagehouder op de openbare weg staat.

12. Hulpverleningszone Waasland Melsele: (advies 17 jan 2018) GUNSTIG m.b.t. het principe van uitbreiding, evenwel gebrek aan concrete informatie omtrent de op te richten gebouwen en aan te leggen omgeving.

13. Dienst Mobiliteit Beveren: (advies 22 feb 2018) GUNSTIG met aanbeveling voor parking binnen constructies i.p.v. veel ruimtebeslag.

14. Technische Dienst Wegen en Waterlopen Beveren: (22 feb 2018) geen advies gezien er niet voldaan is aan de adviesvereisten; aanbevelingen met checklist.

15. Dienst Natuurontwikkeling Beveren: (advies 16 feb 2018) voorwaardelijk GUNSTIG de uitbreiding dient aan alle zijden ingebufferd in het parkgebied-landschapspark met een groenscherm bestaande uit struiken én hoogstammige bomen te kiezen uit lijst van streekeigen planten.

16. Dienst Milieubescherming Beveren: (advies 9 feb 2018) VOORWAARDELIJK GUNSTIG indien er bij de uitbreiding (met extra aandacht voor de eigen carwashinstallatie) voldoende rekening wordt gehouden met preventie van (geluids-)hinder naar de omgeving.

Advies van de GECORO

Op voorstel van de voorzitter wordt de aanvraag om een planologisch attest met algemene stemmen **gunstig** geadviseerd op voorwaarde dat de parkzone minimaal wordt ingenomen.

Volgende bijkomende vragen worden daarbij geformuleerd :

- Indien later nog bijkomende uitbreiding nodig zou zijn is het stapelen van functies (met parking) aangewezen.
- De voorziene buffer dient effectief en zo spoedig als mogelijk, verwezenlijkt.

Gezien ook andere ontwikkelingen langs de N 70 lijkt een gemeentelijk RUP voor het volledige parkgebied van het gewestplan een noodzaak.

Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is

Besluit van de gemeenteraad dd. 25 juni 2018 punt 9, art. 1.a.:

Er wordt een planologisch attest afgegeven aan de dhr. Lieven De Keulenaer voor het bedrijf NV Garage De Keulenaer te Beveren, Vesten 90, kadastraal bekend Beveren, 2de afdeling, sectie E nrs. 16/l - 17/y - 17/z - deel 17/k (eigendom) en deel 18/b (recht van overweg) met volgende vermeldingen :

a. het bedrijf vormt planologisch geen probleem en kan behouden blijven op zijn huidige locatie;

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn

Besluit van de gemeenteraad dd. 25 juni 2018 punt 9, art. 1.b., c.,

b. Positief advies voor de uitbreiding, mits de gebruikelijke voorwaarden uit de adviezen van de andere besturen én de GECORO nageleefd worden;

c. de gemeenteraad sluit zich aan bij de vragen van de Gecoro, nl.:

i. indien later toch nog bijkomende uitbreiding nodig zou zijn, is het stapelen van functies (met parking) aangewezen;

ii. de voorziene buffer dient effectief en zo spoedig als mogelijk, verwezenlijkt;

iii. gezien ook andere ontwikkelingen langs de N70, lijkt een gemeentelijk RUP voor het volledige parkgebied van het gewestplan een noodzaak;

d. de dienst stedenbouw & ruimtelijke ordening wordt opdracht gegeven voor de opmaak van een RUP Parkgebied.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn

Besluit van de gemeenteraad dd. 25 juni 2018 punt 9:
Geen, want geen ontwikkeling op lange termijn aangevraagd.

Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen

Besluit van de gemeenteraad dd. 25 juni 2018 punt 9, art. 2:
In toepassing van artikel 4.4.26§1 van de VCRO dient een gemeentelijk RUP opgemaakt waarin de voorgestelde wijzigingen van het definitief gewestplan verankerd worden in functie van de gevraagde wijzigingen op de korte en de lange termijn

Motivering

Voor de motivering wordt verwezen naar het gemeenteraadsbesluit van 29 mei 2018 waarvan een uittreksel als bijlage aan dit attest gevoegd wordt. Dit uittreksel maakt blijvend deel uit van dit attest.

Het gemeentelijk standpunt steunt algemeen op het GRS, het voorontwerp PRUP betreffende de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren, de huidige vergunningstoestand, de administratief-juridische context en de actuele inzichten en mogelijkheden op het gebied van de ruimtelijke planning.

Daarnaast worden ook de 13 externe adviezen en het advies van de GECORO als bijlage opgenomen in de besluitvorming.

De gemeente verwijst ook naar de brief van 5 mei 2017 van de Dienst Milieueffectrapportage waarin wordt bevestigd dat in het screeningsdossier duidelijk aangetoond wordt dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden en dat, hiermee rekening houdend, geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Kopie van deze brief wordt als bijlage aan dit attest gevoegd en maakt er blijvend deel van uit.

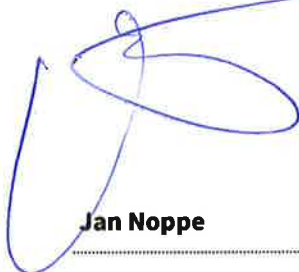
Ondertekening

Datum dag 10 maand 09 jaar 2018

Namens de gemeenteraad

Algemeen directeur

Voorzitter



Jan Noppe



Jens De Wael

Hoe verstuurt u dit attest?

Dit attest moet met een beveiligde zending worden bezorgd aan de aanvrager. Er moet ook onmiddellijk een kopie verzonden worden aan het Departement Ruimte Vlaanderen (attesten, afgegeven door de provincieraad of door de gemeenteraad), en aan de deputatie (attesten, afgegeven door de gemeenteraad).

Wat zijn de beroepsmogelijkheden voor de bevoegde overheid en de aanvrager?

Schorsend administratief beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement

Het beroep van de deputatie of de leidend ambtenaar van het departement wordt schriftelijk ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het afschrift van het planologisch attest. Een afschrift van het beroepschrift wordt bezorgd aan de houder van het planologisch attest en aan de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen.

De Vlaamse Regering kan de houder van het planologisch attest en de provincieraad, respectievelijk de gemeenteraad, in staat stellen om schriftelijk hun zienswijzen te bezorgen, voor zover dat nodig wordt geacht voor een zorgvuldige feitenvinding.

Als de Vlaamse Regering het beroep verwerpt, wordt de schorsing opgeheven en krijgt het planologische attest, zoals het werd afgegeven door het bevoegde bestuursorgaan, uitwerking. Als de Vlaamse Regering het beroep inwilligt, wordt het planologische attest vernietigd, en moet de provincieraad of de gemeenteraad opnieuw beslissen over de aanvraag tot planologisch attest, rekening houdend met de motieven voor de inwilliging van het beroep.

De Vlaamse Regering verstuurt haar beroepsbeslissing met een beveiligde zending naar de houder van het planologisch attest en naar de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. De beroepsbeslissing wordt verstuurd binnen een ordetermijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na die waarop het beroep is ingesteld.

Een afschrift van de beroepsbeslissing wordt aan het departement, respectievelijk de deputatie bezorgd.

Beroep van de aanvrager

Als u het als aanvrager van het attest niet eens bent met de beslissing over uw aanvraag, dan kunt u binnen 60 dagen na de ontvangst van het attest beroep aantekenen bij de Raad van State.

U kunt de Raad vragen om de beslissing te vernietigen, en eventueel ook om ze in afwachting daarvan te schorsen. Stuur dat verzoekschrift ofwel met de post aangetekend naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapstraat 33, 1040 Brussel, of dien het in volgens de elektronische procedure. Meer informatie vindt u in de rubriek 'E-procedure' op de website van de Raad van State: www.raadvanstate.be. Op hetzelfde ogenblik moet u een kopie sturen aan de overheid die het attest heeft afgeleverd. Het verzoekschrift moet gedateerd en ondertekend zijn door uzelf of door een advocaat. U moet zowel uw gegevens duidelijk vermelden (naam, hoedanigheid, woonplaats of zetel), als die van de verwerende partij (de overheid die het attest heeft afgeleverd). U moet ook vermelden welke beslissing u aanvecht (het attest), wat de relevante feiten zijn, en op welke gronden u de beslissing aanvecht (rechtsmiddelen). U moet een kopie van het volledige attest als bijlage voegen.

Als u uw verzoekschrift met de post verstuurd, moet u naast het originele verzoekschrift ook steeds drie eensluidend verklaarde afschriften van het verzoekschrift bezorgen, te vermeerderen met een afschrift voor iedere verwerende partij.

Het procedurereglement voor beroepen bij de Raad van State vindt u op www.raadvanstate.be.

Privacywaarborg

De gegevens die bij de aanvraag zijn meegedeeld, worden opgeslagen in een of meer bestanden. Ze kunnen bewaard worden bij de gemeente, bij de provincie, en bij de gewestelijke administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. De bestanden zijn nodig voor de behandeling van het dossier en kunnen ook gebruikt worden voor statistische of wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens te raadplegen en zo nodig te laten verbeteren.

6.2 Aanvullend advies AWV

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Agentschap Wegen en Verkeer

District Antwerpen
D'Herbouvillekaai 11
2020 Antwerpen
T 03 2415111

www.wegenenverkeer.be

Marc Van de Vijver - Gemeente Beveren - Burgemeester
Gravenplein 8
9120 Beveren-Waas

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
14/12/2022		AV/121/2022/01137	1
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Jeroen De Proft		03 2415111	05/01/2023

vergunningen.wegendistrictantwerpen@wegenenverkeer.be

Betreft: Advies inzake de aanvraag tot informatievraag

Ligging van het perceel:

straat: Vesten 90
gemeente: 9120 Beveren-Waas
gewestweg: N070

Geachte heer burgemeester,

Wij hebben het doorgestuurde plan met de aangepaste positie van de DC laadpaal bekeken en kunnen akkoord gaan met deze locatie.

Het belangrijkste voor het Agentschap is dat er parallel aan de rijbaan kan worden geparkeerd en dat er voldoende ruimte achter de parkeerplaatsen vrij blijft zodat er kan gekeerd worden op het eigen terrein.

Op die manier hoeft er niet achterwaarts gemaneuvreerd worden over het voet- en fietspad, en bovendien ook achterwaarts de gewestweg opgereden worden.

Indien u of de eigenaars van de Volvogarage nog verdere vragen heeft, kan u ons uiteraard steeds bereiken.

Hoogachtend,
Jeroen De Proft
AWV Districtchef

6.3 Advies Team Omgevingseffecten



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten
Team Omgevingseffecten
Milieueffectrapportage
mer@vlaanderen.be
www.omgeving.vlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Garage De Keulenaer in Beveren

Dossiernummer: SCRI24007

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Beveren stelt een RUP op om uitvoering te geven aan het goedgekeurd planologisch attest (dd. 10-09-2018) en zo uitbreiding van de activiteiten van de garage De Keulenaer mogelijk te maken. Het gaat om volgende uitbreidingen: uitbreiden van het parkeerterrein, alsook van het garagegebouw door een overdekte werkplaats toe te voegen, een carwash en extra opslagruimte.

Het Team Omgevingseffecten ontving op 29 januari 2024 de scopingnota (versie 2.4). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

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

De periode van raadpleging liep van 8 november 2021 t.e.m. 7 januari 2022 en een participatiemoment vond plaats onder de vorm van een infomarkt van 29 november 2021 tot en met 3 december 2021.

In hoofdstuk 5 van de scopingnota werden de adviezen opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

De meeste adviezen bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf.

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

Sommige opmerkingen hebben ook betrekking op de beschrijving van de milieueffecten van het plan, maar stellen de beoordeling van de effecten als “niet aanzienlijk” niet in vraag. Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-07-03 10:55:12 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel



Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

6.4 RVR-toets

- Advies dienst veiligheidsrapportage

DEPARTEMENT OMGEVING

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

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		RVR-AV-1470	/
Karolien Schoonjans		telefoonnummer	datum
karolien.schoonjans@vlaanderen.be		0492 23 73 83	24/08/2021

Betreft: Advies over het gemeentelijk RUP Garage De Keulenaer te Beveren (startnota, versie 1.1 dd. 31/07/2021)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn directie.

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

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

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

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

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

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Het Team Externe Veiligheid stelt vast dat het aspect externe veiligheid behandeld werd in de startnota en dat de RVR-toets bijgevoegd zou worden in de bijlagen. Momenteel is de RVR-toets nog niet opgenomen in de startnota. Gelet op het feit dat het plangebied gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van drie Seveso-inrichtingen, heeft het Team Externe Veiligheid dit verder onderzocht; hieronder worden de resultaten en de conclusie van dit onderzoek samengevat.

Er werd uitgegaan van volgende elementen uit de startnota:

- Het RUP laat de vestiging van of de ontwikkeling tot Seveso-inrichtingen in het plangebied niet toe.
Het plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande garage De Keulenaer.
- Het RUP omvat een aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name woongebied.
Garage De Keulenaer is deels in woongebied en deels in parkgebied gelegen.
- Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone van 3 bekende hogedrempel-Seveso-inrichtingen, namelijk:
 - 3M op ca. 4,3 km
 - ARLANXEO op ca. 4,9 km
 - Katoen Natie Liquid Services op ca. 3,2 km

Het Team Externe Veiligheid heeft voldoende zicht op het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichtingen.

Het Team Externe Veiligheid verwacht dus **geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid** en beslist daarom dat bij het RUP Garage De Keulenaer **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

Lina Grooten
Directiehoofd Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

⁴ Een consultatiezone is een door het Team Externe Veiligheid vastgelegde zone rond een Seveso-inrichting, en dit op basis van de kennis van de externe effecten en het externe mensrisico van die Seveso-inrichting (zie ook [BVR RVR]).