

RUP HOTEL VAN DER VALK BEVEREN

PROCESNOTA

JULI 2024



COLOFON

PROJECT

RUP Hotel Van der Valk Beveren

Projectcode: BEVVDV

OPDRACHTGEVER



Gemeente Beveren

Gravenplein 8

9120 Beveren

Contactpersoon:

Ineke Faes

OPDRACHTHOUDER



Lamstraat 113

9100 Sint-Niklaas

Projectteam

Cluster ruimte • Ruimtelijke planning

Georgie Wauters

Gertjan Lebrun

ruimtelijke.planning@interwaas.be

03 500 47 20

VERSIEBEHEER

FASE	VERSIE	DATUM
SN	Bespreking met planteam	28/03/2022
SN	Goedkeuring CBS	02/05/2022
SN	Versie publieke raadpleging	Mei 2022
SCN	Bespreking met planteam	September 2022
SCN	Herwerking scopingsnota na MOBER	December 2023
VO	Voorontwerp	Maart 2024
VV	Ontwerp	Juli 2024

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden en gemeenten Beveren, Kruikebeke, Lokeren, Moerbeke, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse, Waasmunster en Zwijndrecht.

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas
Tel. + 32 (0)3/500 47 00 • info@interwaas.be • www.interwaas.be
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBE33

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 23/05/2022 tot en met 22/07/2022.

Er werd een participatiemoment georganiseerd op 15/06/2022.

in eerste publieke



Jo Van Duyse
de algemeen directeur

Marc Van de Vijver
de burgemeester

zegel der gemeente

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 03/09/2024.



Jo Van Duyse
de algemeen directeur

Veerle Vincke
de voorzitter van de gemeenteraad

zegel der gemeente

Het college burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd gelegd van Klik of tik om een datum in te voeren tot en met Klik of tik om een datum in te voeren.

Jo Van Duyse
de algemeen directeur

Marc Van de Vijver
de burgemeester

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van Klik of tik om een datum in te voeren.

Jo Van Duyse
de algemeen directeur

Veerle Vincke
de voorzitter van de gemeenteraad

zegel der gemeente

Verantwoordelijke ruimtelijke planners



voor het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas).
Bart Casier
directeur Interwaas

Georgie Wauters
Gertjan Lebrun

INHOUDSOPGAVE

0.	LEESWIJZER	1
1.	OPDRACHTOMSCHRIJVING EN SITUERING VAN HET RUP.....	2
1.1.	OPMAAK VAN HET RUP.....	2
1.2.	DOELSTELLINGEN VAN HET RUP	3
1.3.	AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED.....	3
1.4.	BESLISSING TOT OPMAAK	3
2.	OVERLEGSTRUCTUUR.....	4
2.1.	PLANTEAM.....	4
2.2.	STUURGROEP	4
2.3.	ANDERE DESKUNDIGEN	4
2.4.	ADVIESINSTANTIES.....	4
2.5.	BETROKKEN ACTOREN/ STAKEHOLDERS	5
2.6.	BURGERS	5
2.7.	BILATERAAL OVERLEG	5
3.	PROCESVERLOOP EN PROCESAANPAK.....	6
3.1.	START- EN PROCESNOTA MET ADVIESVRAAG EN PUBLIEKE RAADPLEGING (PARTICIPATIEMOMENT)	7
3.2.	OPMAAK SCOPINGNOTA	19
3.3.	OPMAAK VOORONTWERP RUP	20
3.4.	OPMAAK ONTWERP RUP MET OPENBAAR ONDERZOEK.....	23
3.5.	DEFINITIEVE VASTSTELLING VAN HET RUP	24
3.6.	VERLOOP VAN RAADPLEGING EN INSpraak IN HET PLANPROCES	24
4.	BIJLAGEN	26
4.1.	PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG	27
4.2.	ADVIESVRAAG VOORONTWERP RUP	31

0. LEESWIJZER

Samen met de documenten van het RUP wordt er ook een procesnota opgemaakt. De procesnota hoort bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en moet samen worden gelezen met de andere onderdelen van het RUP.

In de procesnota wordt het verloop van het planningsproces van het voorliggend RUP omschreven.

In deze nota wordt zowel beschreven hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd.

Deze nota evolueert naarmate het proces vordert en zal steeds worden aangevuld.

In deze procesnota zijn enkel het procesverloop en –aanpak terug te vinden. Voor alle inhoudelijke informatie over het RUP verwijzen we naar de startnota die in deze fase samen met de procesnota raadpleegbaar is.

De procesnota wordt publiek gemaakt en zal de burger helpen bij het volgen van de doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota heeft een louter informatief karakter, waarop geen inspraak mogelijk is.

De procesnota bevat onder andere:

- de samenstelling van het planteam;
- een lijst van betrokken en te betrekken actoren;
- een lijst van (advies)instanties, verschillende stakeholders en eventueel andere deskundigen;
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- de wijze van communicatie en participatie;
- het verwachte besluitvormingsproces van het voorziene plan.

1. OPDRACHTOMSCHRIJVING EN SITUERING VAN HET RUP

1.1. OPMAAK VAN HET RUP

Het hotel Van der Valk is historisch ontstaan. In 1962 kocht opa Van der Valk het toenmalige café Heideroosje op, bouwde 18 motelkamers bij en het café werd omgebouwd tot restaurant. Eind jaren 70 werden er nog 15 cottages bijgebouwd. In de jaren daarop volgden nog verschillende uitbreidingen.

De hoofdactiviteit van Hotel Van der Valk te Beveren is momenteel het uitbaten van een hotel met kamers voor tijdelijk verblijf en infrastructuur voor dit hotel zoals receptie, keuken, feestzalen, vergaderzalen en bijkomende accommodatie voor wellness. Er zijn ook verschillende parkings op het terrein aanwezig.

Het hotel is echter niet gelegen in de correcte planologische bestemming. Het hotel is deels gelegen in woongebied, bufferzone en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote bedrijven, waardoor een verdere uitbreiding niet meer mogelijk is.

In 2019 vroeg de eigenaar van het hotel een planologisch attest aan voor de bestemming van zijn hotel op de huidige locatie en voor uitbreidingen op korte en lange termijn.

- Op korte termijn (2020-2021):
 - Een uitbreiding van de hotel-activiteit, meer bepaald een uitbreiding over 3 tot hoofdzakelijk 7 bouwlagen met in totaal 62 kamers.
 - Er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien.
- Op lange termijn (2025-2030):
 - Ombouwen en uitbreiden van een deel van de bestaande accommodatie zodat een zaal ontstaat waar 800 personen (zittend) kunnen ondergebracht worden;
 - Voorzien van parkeergelegenheid centraal op de site, deels ondergronds. De parking zal een capaciteit hebben van 350, 450 of 500 parkeerplaatsen naargelang de resultaten van het MOBER.

Op 17 december 2019 werd een voorwaardelijk gunstig planologisch attest afgeleverd door de gemeenteraad. De gemeente bevestigt hiermee dat het hotel op deze locatie kan behouden blijven en op termijn kan uitbreiden zoals voorzien in het planologisch attest. De gemeente legt bij de uitbreidingen wel enkele specifieke randvoorwaarden op.

Om concurrentieel en innovatief/vernieuwend te blijven wenst het hotel steeds te evolueren en zijn aanbod aan te passen aan de toekomstige noden en cliënteel. Het hotel heeft in november 2021 bijkomende noden/vragen geformuleerd om zijn infrastructuur/gebouwen aan te passen en te verfraaien.

Volgende alternatieven zullen bijkomend, bovenop de aanvraag van het planologisch attest, in dit RUP worden onderzocht:

- Alternatief 1:
Op korte termijn wenst men de buitenruimte van de wellness te verfraaien en beperkte bijkomende verharding aan te leggen. Deze zone situeert zich momenteel in bufferzone volgens het gewestplan.
- Alternatief 2
Op korte termijn wenst men aan de achterzijde van het restaurant een terras met gesloten overkapping te voorzien. Deze zone situeert zich momenteel in woonzone volgens het gewestplan.
- Alternatief 3
Op korte termijn wenst men de ondergrondse parking op te richten onder de toekomstige uitbreiding van de zalen. Het planologisch attest voorziet de ondergrondse parking onder het midden plein. Bij dit alternatief kan de conciërgewoning behouden blijven.

In februari 2022 diende het hotel een 4de alternatief in. Dit alternatief ging dieper in op de parkeerorganisatie en de nieuwe locatie van de cottages.

Volgend alternatief zal bijkomend, bovenop de aanvraag van het planologisch attest en de 3 alternatieven van november 2021 worden onderzocht:

- Men wenst het totaal aantal parkeerplaatsen deels ondergronds (onder de toekomstige uitbreiding van de feestzalen) en deels bovengronds op te richten. Hierdoor kunnen een aantal van de bestaande, vergunde parkeerplaatsen op het maaiveld behouden blijven.
- Men wenst uit te gaan van max. 90% van het berekende aantal parkeerplaatsen, zijnde 405 parkeerplaatsen (in plaats van 450). Deze 405 parkeerplaatsen worden als volgt op terrein voorzien:
 - Ondergronds: 184 parkeerplaatsen onder de nieuwe uitbreiding van de feestzalen (2 bouwlagen onder de zaal);
 - Bovengronds: 221 parkeerplaatsen op het maaiveld:
 - 144 parkeerplaatsen rond het hotel (+ vergroenen) (= behoud deel bestaande parkeerplaatsen);
 - 32 parkeerplaatsen voor het personeel op de huidige locatie van de cottages;

- 45 parkeerplaatsen bij de nieuwe locatie van de cottages (15 parkeerplaatsen voor gebruik van de cottages, 30 parkeerplaatsen voor de activiteiten van Hotel Van der Valk te Beveren).
- De cottages verhuizen naar een nieuwe locatie op de hoek Gentseweg – Grote Heidestraat (= de plaats van de oostelijke parking). De oude locatie van de cottages wordt ingericht als groene parkeerplaats voor het personeel.

Het hotel is deels gelegen in woongebied, buffergebied en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Voor zowel de bestemming van de huidige situatie als de uitbreidingen op korte en lange termijn is een herbestemming vereist. Het RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' wordt opgemaakt in functie van een voorwaardelijk gunstig planologisch attest. Hierbij krijgt het hotel de juiste bestemming, worden de uitbreidingen op korte en lange termijn mogelijk en worden de opgelegde randvoorwaarden bij de aflevering van het planologisch attest mee verwerkt. Aanvullend worden ook de bijkomende alternatieven d.d. november 2021 en februari 2022 mee onderzocht.

1.2. DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

Het hotel is (deels) zonevreemd gelegen, waarbij de bestemmingen van het gewestplan niet overeenstemmen met het huidige gebruik en de verdere toekomstperspectieven.

Het RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' wordt opgemaakt in functie van het voorwaardelijk gunstig planologisch attest van 2019. In 2020 werd al een omgevingsvergunning verleend voor de korte termijn, namelijk de uitbreiding (in het westen) van het hotel met 62 kamers. De nieuwe westelijke blok werd in het najaar 2021 in gebruik genomen.

Het gemeentelijk RUP voorziet:

- Het toekennen van een gepaste planologische bestemming aan het gebied, waarbij de bestaande situatie bestendig wordt en de ontwikkelingsperspectieven (zoals voorzien in het planologisch attest uit 2019) mogelijk gemaakt worden. Ook de opgelegde randvoorwaarden bij de aflevering van het planologisch attest worden mee verwerkt;
- Het voorzien van een gepaste (groen)buffer aan de rand van het terrein om te bufferen naar de omliggende functies;
- Het opvangen van parkeerdruk op eigen terrein;
- Zorgen voor een landschappelijke inpassing van het hotel en parking;
- Zorgen voor een verkeersveilige ontsluiting van het gebied mede in functie van het fietsverkeer langs de fietssnelweg;
- Het bijkomend onderzoeken van de 3 alternatieven d.d. november 2021 en alternatief 4 van februari 2022. Mogelijkheden in het RUP voorzien zodat deze 4 alternatieven ook gerealiseerd kunnen worden.

1.3. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Het RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' heeft betrekking op de terreinen van Van der Valk. Hierop is zowel het hotel als de woning van Van der Valk gelegen. Het plangebied is circa 3,8 ha groot en wordt begrensd door de Gentseweg in het zuiden, het bedrijventerrein Doornpark in het westen en noorden, de woningen aan de Grote Heidestraat in het oosten.

1.4. BESLISSING TOT OPMAAK

In zitting van 3/05/2021 werd door het college van burgemeester en schepenen beslist om het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Hotel Van der Valk Beveren' op te maken. Voor de opmaak van het RUP werd Interwaas, het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor streekontwikkeling in het Waasland, aangesteld als ontwerper.

2. OVERLEGSTRUCTUUR

Volgende actoren en belanghebbenden worden betrokken bij de opmaak van het RUP Hotel Van der Valk Beveren.

2.1. PLANTEAM

Het ontwerp van een RUP wordt opgemaakt door het planteam. Het planteam maakt per fase de verschillende documenten op (zoals een startnota, scopingnota, voorontwerp en ontwerp RUP). Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking (zowel inhoudelijk als procesmatig).

Het planteam kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens één ruimtelijk planner.

Het planteam bestaat uit:

- | | |
|------------------|--|
| Gemeente Beveren | <ul style="list-style-type: none">• Boudewijn Vlegels – schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening, woonbeleid, erfgoed kasteel Hof ter Saksen - Linkeroever• Ineke Faes – deskundige stedenbouw |
| Interwaas | <ul style="list-style-type: none">• Bart Casier – directeur Interwaas & erkend ruimtelijk planner• Georgie Wauters - erkend ruimtelijk planner• Gertjan Lebrun - erkend ruimtelijk planner |

De dienst Stedenbouw van de gemeente Beveren zal de coördinatie van het planproces op zich nemen.

Het Team Milieueffectrapportering (Team Mer) en de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) zijn niet opgenomen in het planteam omdat ervan uitgegaan wordt dat respectievelijk een plan-MER en een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) niet vereist zijn.

De samenstelling van het planteam kan evolueren doorheen het proces, afhankelijk van de fase en de relevante thema's.

2.2. STUURGROEP

Voor het voorliggend RUP werd geen stuurgroep opgemaakt.

2.3. ANDERE DESKUNDIGEN

Naast het planteam, zijn er nog actoren die een rol kunnen opnemen om het voorliggend plan op punt te stellen. De specifieke expertise en/of terreinkennis van deze actoren maakt het zeer nuttig om met hen in gesprek te gaan over het planvoornemen en het zo te optimaliseren. Doorheen het planproces worden cruciale andere deskundigen (meermaals) om hun opinie gevraagd.

Doorheen het planproces zullen volgende deskundige op afroep inhoudelijk betrokken worden bij de opmaak van het RUP:

- gemeentelijke mobiliteitsdeskundige(Davy De Kerf)

2.4. ADVIESINSTANTIES

De startnota en het voorontwerp van het RUP worden voorgelegd aan alle te betrekken adviesinstanties (zoals vermeld in bijlage 1 van het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectenrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen'). Het planteam kan nog andere adviesinstanties opnemen indien dit relevant wordt geacht.

Fase startnota: O.a. volgende instanties zullen - in overeenstemming met bijlage 1 horende bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen – uitgenodigd worden voor advies over de startnota in het kader van de publieke raadpleging:

- Het departement Omgeving
- De Gecoro
- De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen
- Het Vlaams Energieagentschap

- De Vlaamse Landmaatschappij
- Agentschap Innoveren en ondernemen
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- De bevoegde provinciale administratie (onbevaarbare waterloop 2^{de} categorie)
- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen

Gezien de aard van het plangebied (niet gelegen in een consultatiezone van een seveso-inrichting en geen bedrijvigheid aanwezig en gepland) dient geen RVR (ruimtelijk veiligheidsrapport) te worden opgemaakt. Dit werd bevestigd op 8/07/2021 via de RVR-toets.

In de scopingfase zal aan team Mer uitdrukkelijk gevraagd worden om te bevestigen dat het plan geen aanzienlijke effecten kan hebben en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER niet relevant is.

Verder zal ook de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro) het nodige advies formuleren naar het college van burgemeester en schepenen en/of gemeenteraad.

2.5. BETROKKEN ACTOREN/ STAKEHOLDERS

Het planproces gaat uit van een overlegmodel waarbij het planteam deel is van een bredere overlegstructuur. Tijdens het planproces wordt de nodige ruimte voorzien voor inspraak en samenspraak met alle betrokkenen.

Het planteam zal doorheen het planproces de inhoud van het RUP voorleggen aan volgende betrokken actoren/ stakeholders:

- Tim Van der Valk: eigenaar Hotel Van der Valk;
- Valère Ceysens: architect – verkeerskundige (werkt in opdracht van Hotel Van der Valk);

2.6. BURGERS

De burgers worden geïnformeerd en bevroegd volgens de wettelijke procedure van het RUP. Indien noodzakelijk kan er nog een tussentijdse bevraging of informatievoorziening voor buurtbewoners of burgers worden georganiseerd.

2.7. BILATERAAL OVERLEG

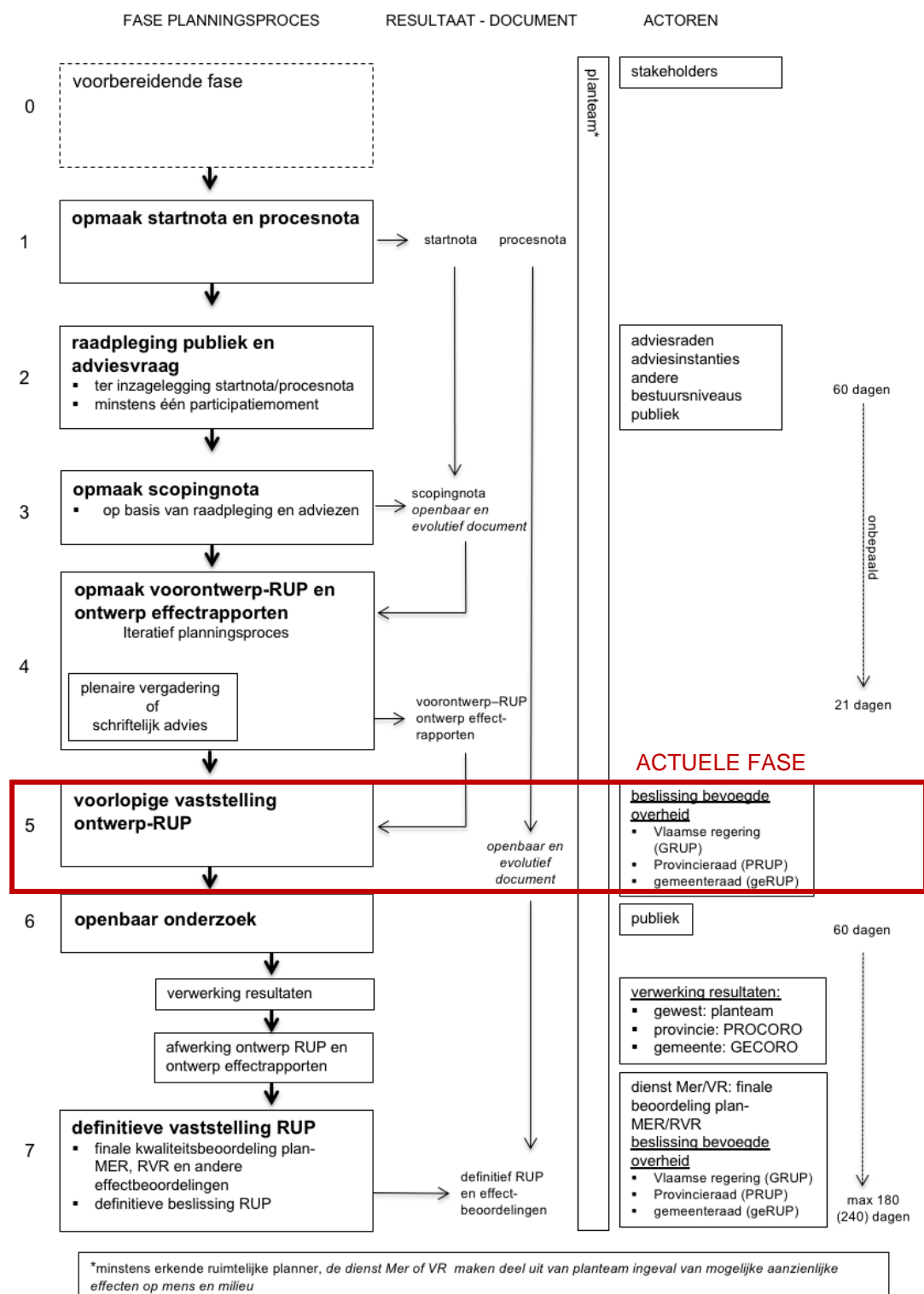
Naast bovenstaande overleggroepen kan doorheen het planproces ook nood zijn aan één-op-één gesprekken met bepaalde actoren. Dit bilateraal overleg vindt plaats volgens noodzaak, wordt voorbereid door en teruggekoppeld naar het planteam.

3. PROCESVERLOOP EN PROCESAANPAK

Een planproces wordt door het planteam georganiseerd op maat van de doelstelling van het proces. Elk proces vereist immers specifiek en aangepast overleg en onderzoeken. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) legt een kader en regels vast voor het doorlopen van het planproces. Elk planproces doorloopt daardoor een aantal stappen of fases.

Onderstaande figuur is een schematische weergave van het verloop van het planproces. De rode kader geeft aan in welk stadium het RUP zich momenteel bevindt.

Hierna wordt kort een toelichting gegeven bij de verschillende fases en hoe de participatie en inspraak georganiseerd zal worden.



3.1. START- EN PROCESNOTA MET ADVIESVRAAG EN PUBLIEKE RAADPLEGING (PARTICIPATIEMOMENT)

3.1.1. DOELSTELLING EN ACTIE

VOORBEREIDENDE FASE

- 17/12/2019: Afleveren voorwaardelijk gunstig planologisch attest door de gemeenteraad;
- 03/05/2021: Beslissing college van burgemeester en schepenen: opmaak RUP 'Hotel Van der Valk Beveren';
- 10/06/2021: Startvergadering RUP 'Hotel Van der Valk Beveren': overleg gemeente Beveren en Interwaas.

OPMAAK START- EN PROCESNOTA

De startnota en de eerste versie van de procesnota worden opgemaakt door het planteam.

De startnota omvat onder andere de afbakening van het plangebied, de doelstellingen van het voorgenomen RUP, de relatie met de ruimtelijke structuurplannen en indien relevant andere beleidsplannen, de beschrijving van de te onderzoeken effecten en de inhoudelijk aanpak van de effectenbeoordeling etc.

PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG

Het gemeentebestuur vroeg advies en input over de startnota.

Publieke raadpleging

De startnota werd gedurende 60 dagen ter inzage gelegd voor de bevolking. Het doel was om iedereen op de hoogte te brengen van het plan en om kennis en input te vergaren.

Iedereen kon tijdens deze periode van 60 dagen ook schriftelijk opmerkingen en suggesties indienen. De reacties werden uiterlijk de laatste dag van de termijn van de inspraak aan het college van burgemeester en schepenen bezorgd. De wijze waarop reacties bezorgd konden worden, alsook de uiterste datum werden uitdrukkelijk vermeld in de bekendmaking van deze raadpleging.

Participatiemoment

Binnen de termijn van de publieke raadpleging diende een participatiemoment georganiseerd te worden. Het doel van dit participatiemoment was om iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te vergaren.

Er werd een infomoment georganiseerd op woensdag 15 juni 2022. Het infomoment ging door in het Van Der Valk hotel te Beveren (Gentseweg 280, 9120 Beveren).

De opmerkingen die tijdens het participatiemoment ontvangen werden, werden opgenomen in het verslag van het participatiemoment.

Adviesvraag

Gedurende deze 60 dagen vroeg het college van burgemeester en schepenen ook advies aan de bevoegde adviesinstanties (zie punt 2.4 van deze nota). Indien de termijn van 60 dagen werd overschreden, kon aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

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

Deze informatie werd verwerkt en het resultaat ervan leidde tot de scopingnota.

3.1.2. OVERLEG EN PARTICIPATIE

OVERLEG PLANTEAM

Tijdens de opmaak van de start- en procesnota werden volgende overlegmomenten gehouden:

- 10/06/2021: Startvergadering RUP 'Hotel Van der Valk Beveren';
- 17/11/2021, 2/02/2022: Overleg met Tim Van der Valk (eigenaar hotel Van der Valk) en Valère Ceyskens (architect-verkeerskundige).

PUBLIEKE RAADPLEGING MET PARTICIPATIEMOMENT

Voor dit planvoornemen werd vooropgesteld om zoveel als mogelijk opmerkingen en suggesties in een vroege fase te verzamelen. Tijdens de publieke raadpleging werd de officiële (wettelijk verplichte) communicatie gevoerd, voor het brede publiek, aangekondigd via krant/tijdschriften en publicatie op de gemeentelijke website.

Wijze van aankondiging van de publieke raadpleging

De publieke raadpleging werd minstens aangekondigd via de wettelijk voorgeschreven kanalen:

- aanplakking in gemeente;
- een bericht in het Belgisch Staatsblad;
- een bericht in ten minste drie dagbladen die in de gemeente worden verspreid OF in het gemeentelijk infoblad dat verspreid wordt in de betrokken gemeente;
- een bericht op de website van de gemeente.

Waar zijn de start- en procesnota te raadplegen?

Tijdens de periode van 60 dagen konden de start- en procesnota ingekeken worden op de gemeentelijke website (digitaal) en analoog op het gemeentehuis (dienst stedenbouw, Gravenplein 8, 9120 Beveren).

Ook werd de inhoud van de startnota toegelicht op het participatiemoment.

Hoe te reageren op de start- en procesnota?

Reacties op de startnota dienden gericht te worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Reacties konden (tegen ontvangstbewijs) afgegeven worden op het gemeentehuis of per mail verstuurd worden.

3.1.3. TIMING

- Start- en procesnota: goedgekeurd in zitting van 2/05/2022 door het college van burgemeester van schepenen.
- De publieke raadpleging en adviesvraag van de startnota ging door van 23/05/2022 tot en met 22/07/2022. Het participatiemoment vond plaats op 15/06/2022.

3.1.4. DOCUMENTEN

Volgende documenten werden minimaal ter beschikking gesteld:

- startnota met onderzoek naar de effecten op mens en milieu en bijlagen;
- procesnota;
- plan feitelijke juridische toestand.

3.1.5. PARTICIPATIEMOMENT

Op 15 juni 2022 (19u-21u) werd een participatiemoment georganiseerd. Aan de hand van infopanelen werd een doorlopende infomarkt georganiseerd op het Hotel van der Valk te Beveren.

Het verslag van dit moment wordt als bijlage aan de scopingnota toegevoegd.

In het algemeen werden volgende opmerkingen geformuleerd:

- Vragen rond Mobiliteit
 - De buurtbewoners vragen wie gebruik zal maken van de toegang voor gemotoriseerd verkeer langs de Grote Heidestraat.
 - De buurtbewoners geven aan dat ze geen hinder ondervinden van het parkeren van de bezoekers van het hotel op de Grote Heidestraat. Het gebeurt maar sporadisch dat er geparkeerd wordt door bezoekers van het hotel in de Grote Heidestraat. De oprit van de bewoners van de Grote Heidestraat wordt steeds vrijgehouden.
- Vragen rond buffer
 - De buurtbewoners willen geen hoge muur als buffer/afsluiting met het hotel en hun tuin/perceel.
 - Een buurtbewoner stelt: "Er wordt geen hoge bebouwing langs mijn huis voorzien, dus ik heb geen opmerkingen op het plan".
- Vragen rond zone ten noorden van het plangebied
 - De buurtbewoners vragen wat er met de noordelijke voetbalvelden gebeurt. Deze voetbalvelden bevinden zich buiten het plangebied.
- Vragen rond uitbreidingen en werken
 - Welke uitbreidingen worden voorzien? Ik heb gehoord dat het hotel op het stuk van Doornpark (ten noorden van het plangebied) gaat uitbreiden.
 - Wanneer worden de voorziene werken gestart?
 - Kan u in het kort zeggen wat er gaat gebeuren, nu lijkt het verwarrend met de verschillende alternatieven.
- Algemene opmerkingen
 - Wat is een RUP?
 - De buurtbewoners gaan akkoord met de plannen die voorliggen. Ze hebben geen specifieke opmerkingen of suggesties.
 - De buurtbewoners geven aan dat ze geen hinder ondervinden van de activiteiten van het hotel.

- Een buurtbewoner stelt: "Ik verwacht geen hinder voor mij, dus ik heb geen probleem met wat er voorzien wordt".
- De buurtbewoners geven aan dat er nu al een open communicatie is met de zaakvoerders van het hotel.

SCHRIFTELIJKE OPMERKINGEN

Naast de input bekomen uit het participatiemoment werden geen schriftelijke opmerkingen ontvangen.

3.1.6. OVERZICHT ADVIEZEN EN REACTIES PLANTEAM

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. 10 van de scopingnota. Overige elementen zullen zoals besproken meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het voorontwerp RUP.

DEPARTEMENT OMGEVING

27 MEI 2022 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Advies

Er worden geen kennelijke strijdigheden vastgesteld met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het stedelijke gebied dient door het provinciebestuur Oost-Vlaanderen worden afgebakend. Het hotel speelt een rol in het stedelijk functioneren van het kleinstedelijk gebied Beveren. Het plangebied maakt kans om deel uit te maken van het kleinstedelijk gebied. Omwille van de gekende mobiliteitsproblemen op de N70 zal het provinciebestuur samen met het gemeentebestuur moeten afwegen welke rol het hotel speelt op niveau van het kleinstedelijk gebied en welke maatregelen er nodig zijn om de mobiliteitsproblemen op de N70 beheersbaar te houden. Het dossier bevat een inschatting van de mobiliteitseffecten. Het sectoraal advies van de diensten bevoegd voor mobiliteit zal richtinggevend zijn voor de keuzes die hier moeten gemaakt worden. Het lijkt logisch dat in de afweging ook andere nakende ontwikkelingen langsheen dit deel van de N70 mee worden geëvalueerd.

Reactie planteam

Het MOBER uit 2022 wordt herwerkt rekening houdend met recente verkeerstellingen en de toekomstige ontwikkelingen langs de N70.

Advies

Het richtinggevende gedeelte van het GRS Beveren stelt dat de huidige verblijfsrecreatieve mogelijkheden (waaronder Hotel Beveren) kunnen worden behouden. Het GRS doet daarbij volgende uitspraak: "Gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving is verdere uitbreiding of intensivering van deze activiteiten niet gewenst". De hier voorziene uitbreidingen strijden met deze uitspraak. De uitbreidingsmogelijkheden van het hotel op korte en lange termijn dienen bijgevolg door de betrokken lokale overheden (provincie en gemeente) beoordeeld worden in samenspel met de andere voorziene ontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied. De uitspraken uit het GRS kunnen wel niet genegeerd worden. Het planteam dient na te gaan of de uitbreidingen nog kunnen verantwoord worden in afwijking op het richtinggevende gedeelte dan wel of een gedeeltelijke herziening van het GRS nodig is.

Reactie planteam

De opmaak van het RUP Hotel Van der Valk Beveren is niet in tegenspraak met de bepalingen uit het GRS van Beveren. Het aangevraagde planologisch attest is slechts een voorafname op de bepalingen opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:

- het richtinggevend gedeelte: 2.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde handel en horeca-activiteiten: 2.3.4 Ontwikkelingsmogelijkheden voor zonevreemde handel en horeca-activiteiten (pag. 58)
Via het ruimtelijk structuurplan kunnen tevens voorstellen worden ontwikkeld om de problematiek van de zonevreemde handelszaken en horeca-activiteiten op te lossen. De gebiedsgerichte visie wordt ook hier als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de vergunde zonevreemde activiteiten. Dit heeft volgende consequenties:
 - *mits verzoenbaar en integreerbaar in de omgeving kunnen voor handels- en horecazaken gelegen in (aansluiting met) woonkernen en -korrels beperkte tot ruime uitbreidingsmogelijkheden en zelfs nieuwe initiatieven (in bestaande gebouwen) overwogen worden;*
 - *bestaande vergunde activiteiten in woonlinten en in landbouwgebied kunnen behouden worden, mits goede integratie in de omgeving; nieuwe initiatieven zijn ongewenst, met uitzondering van initiatieven (in bestaande gebouwen) die geënt zijn op het toeristisch-recreatief netwerk;*
 - *de activiteiten gelegen in het kwetsbaar openruimtegebied worden best afgebouwd.*
- het bindend gedeelte: Acties; 3.1 Op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen: onder rubriek 'Bedrijvigheid en handel' staat als punt 6. Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde handel en recreatie (pag. 4).

Het deelrups Van der Valk Hotel Beveren als onderdeel van het RUP 'Zonevreemde recreatie en horeca' werd uit de RUP-procedure gesloten bij beslissing van het CBS 19 september 2016. Het RUP 'Hotel Beveren' werd hierdoor 'on hold' gezet tot na de afgifte van een gunstig planologisch attest op 29 mei 2018. Door het indienen van een nieuw planologisch attest voor dezelfde site begin 2019, bleef het RUP Van der Valk Hotel Beveren 'on hold' staan tot na een nieuwe beslissing van de gemeenteraad. Op 17 december 2019 verleende de gemeenteraad een voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor het hotel. De procedure voor de opmaak van een RUP voor het hotel Van der Valk kon, in het kader van dat planologisch attest, opgestart worden.

Het RUP wijkt dus niet af van het richtinggevend gedeelte van het GRS en/of een gedeeltelijke herziening van het GRS is niet noodzakelijk.

Advies

De alternatieven 1, 2 en 4 die bovenop het planologisch attest worden voorzien verzwaren het programma op vlak van footprint. Vooral alternatief 4 lijkt problematisch omwille van de grote bijkomende ruimte-inname en het spreiden van de parkeermogelijkheden over de site (vanuit de goede ruimtelijke ordening wordt vooral gestreefd naar clustering). Deze spreiding zal immers ook gepaard gaan met een bijkomende verhardingsgraad. De vereiste dat minimum 20 % van het gebied niet mag bebouwd of verhard worden lijkt te laag voor een gebied van 3,8 ha waarvan een deel grenst aan de Gaversebeek.

Reactie planteam

Het planteam kiest ervoor om een nieuwe MOBER (2023) op te maken in de fase van voorontwerp. Deze MOBER bepaalt dat er maximum 368 parkeerplaatsen, waarvan 184 ondergronds, nodig zijn op eigen terrein. De 184 parkeerplaatsen op het maaiveld zullen op termijn (rekening houdend met de maatregelen die genomen worden en de modal split) afnemen in aantal en vergroend worden op termijn.

In het voorontwerp RUP wordt het minimum percentage onbebouwde of onverharde oppervlakte verder onderzocht en bekeken of het opgetrokken kan worden naar 30% i.p.v. 20%.

Advies

Er is een hoogspanningsleiding in de omgeving aanwezig. Voor wat betreft het bouwen in de nabijheid van deze hoogspanningslijn dient de aanvrager rekening te houden met het sectoraal advies van de leidingbeheerder.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen.

Advies

Verdere aandachtspunten zijn:

- Bij de bespreking van de effecten op klimaat en water kan men sinds kort ook gebruik maken van materiaal dat gekoppeld is aan de overstromingsrichtlijn en die ook effecten van de toekomstige klimaatwijziging in beeld brengt: <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus?KL=nl>

Reactie planteam

Het planteam stelt voor om het volgende kaarten toe te voegen aan de scopingnota:

1. De globale risicokaart is een combinatie van de potentieel getroffen inwoners, het type economische bedrijvigheid, de verontreinigde installaties en de potentieel getroffen beschermde gebieden. De globale risicokaart – toekomstig klimaat – kleine kans (PLU) is een kaartlaag die het scenario geeft waarbij er een kleine kans is van voorkomen van pluviale overstromingen (tgv hevige buien) met klimaatverandering. De kaart duidt op het plangebied 3 zones aan:
 - Ten zuidwesten van het plangebied. Deze zone komt in grote lijnen overeen met de plaats waar momenteel de wadi werd aangelegd.
 - Ten noorden van het hotel wordt een lijnvormige zone aangeduid., Deze zone komt overeen met de bufferzone die momenteel aanwezig is op het terrein en die het plan ook behoudt.
 - De Gaverse beek op de westelijke grens van het plangebied.
2. Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal is een kaart die de gebieden toont waar er een overstromingsgevaar is ten gevolge van hevige buien (pluviaal) voor drie verschillende scenario's (kleine kans, middelgrote kans, grote kans), rekening houdend met de klimaatverandering. Er worden drie zones aangeduid met een kleine kans op pluviale overstroming:
 - Ten zuidwesten van het plangebied. Deze zone komt in grote lijnen overeen met de plaats waar momenteel de wadi werd aangelegd.
 - Ten noorden van het hotel wordt een lijnvormige zone aangeduid., Deze zone komt overeen met de bufferzone die momenteel aanwezig is op het terrein en die het plan ook behoudt.
 - De Gaverse beek op de westelijke grens van het plangebied.
3. Stroomsnelheid – toekomstig klimaat – grote kans (PLU): Deze kaart toont de maximale stroomsnelheid in het potentieel overstroomde gebied voor pluviale overstromingen (tgv hevige buien) met een grote kans van voorkomen en met

klimaatverandering. Stroomsnelheden worden enkel weergegeven daar waar er volledige 2-D modellen zijn die een accurate inschatting van de stroomsnelheid mogelijk maken.

- Op de kaart wordt de Gaverse beek aangeduid met snelheden overwegend rond de 0-0,25 m/s; 0,25 – 0,5 m/s en 0,5 – 1m/s.

Advies

- Op p. 53 is er nog sprake van een verlenging van de stadstram tot Beveren centrum. In hoeverre is deze informatie nog actueel?
- Op p. 61 verwijst men naar cijfers voor het buitengebied terwijl deze site dient beoordeeld worden als onderdeel van het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau cfr. de ideeën van de provincie over de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren.
- Vaststaande rechtspraak van de Raad van State stelt dat erkende problemen niet mogen worden doorgeschoven naar het vergunningsniveau als men op planniveau hierover al een oordeel kan vellen. Het lijkt bijgevolg niet wenselijk om de capaciteit van de parking pas te bepalen ten tijde van het project-MOBER. Het verschil in berekeningswijze over het benodigd aantal parkeerplaatsen (alternatief 4 vs planologisch attest en alternatief 3) is geen alvast aan te raden handelswijze.
- In het voorstel van stedenbouwkundige voorschriften is vermeld dat het maximum aantal kamers 202 bedraagt. Er wordt evenwel een groeimarge voorzien van 20 %. Dit betekent dat het maximum aantal kamers hoger ligt dan de 202. Een dergelijke bepaling is dubbelzinnig.
- Er dienen garanties worden gegeven inzake de aanleg van de groenbuffer. Bij voorkeur is deze gerealiseerd vooraleer enige vergunning kan worden verleend.

Reactie planteam

- In Routeplan 2030 is een verlenging van de tramlijn van Melsele tot Beveren niet meer opgenomen. Dit zal worden toegevoegd in de scopingnota.
- De modal split en de gehanteerde cijfers voor buitengebied en kleinstedelijk gebieden worden verder onderzocht in het MOBER (2023).
- Eén van de randvoorwaarden bij de afgifte van het voorwaardelijk positief planologisch attest was dat het MOBER dient herzien te worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag bij afbraak van de woning en het oprichten van het parkeergebouw. Het planteam kiest ervoor om een nieuwe MOBER (2023) op te maken in de fase van voorontwerp. Deze MOBER zal bepalen hoeveel parkeerplaatsen effectief nodig zijn. Op basis daarvan kan onder andere een gerichte keuze gemaakt worden tussen de alternatieven.
- De toegelaten groeimarge van het aantal kamers van 20% zal bij het maximum aantal kamers worden geteld. Dit maakt dat er maximaal 243 kamers toegelaten worden in het hotel. Dit zal worden aangepast in de scopingnota. In de fase van voorontwerp zal dit ook opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
- De groenbuffer aan de oostkant, noordkant en westkant van het plangebied is momenteel al aanwezig. Aan de westkant dient rekening gehouden te worden met de 5m onderhoudsstrook langs de waterloop. In de stedenbouwkundige voorschriften zal opgenomen worden dat de groenbuffer dient gerealiseerd te worden vooraleer gestart kan worden met de uitbreiding van de zalen en de aanleg van de parking.

Advies

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota. Wat het aspect externe mensveiligheid betreft stelt het dossier dat er geen RVR moet opgemaakt worden. Hiervoor verwijst het advies van het departement Omgeving naar de adviesbrief van het team Externe Veiligheid die in het dossier zit vervat .

Reactie planteam

Na goedkeuring door het College van Burgemeester en Schepenen zal de scopingnota, de plan-m.e.r.-screening, de ontvangen adviezen en opmerkingen en de verwerking ervan worden doorgestuurd naar team Mer om een bevestiging te vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Op 8/07/2021 werd gesteld dat de opmaak van een RVR niet nodig is.

INFRABEL

15 juni 2022 – **VOORWAARDELIJK POSITIEF**

Advies

Gezien de aanwezigheid van de fietssnelweg, vraagt Infrabel de 10 meter bouwvrije strook uit te breiden tot 15 meter. Een latere uitbreiding van spoorlijn 59 mag niet gehypothekeerd worden.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. RUP en bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd.

Infrabel formuleert nog veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden m.b.t. RUP en bouwaanvragen die strikt dienen nageleefd te worden:

- Voorwaarden grondwaterverlaging/retourbemaling: Infrabel formuleert voorwaarden rond afvoer van oppervlaktewater; voorwaarden bij grondwaterverlaging, voorwaarden bij retourbemaling, zettingscriteria en meten der zettingen,
- Algemene voorwaarden bij bouwaanvragen/omgevingsvergunningen voor aangelanden van Infrabeldomein: Infrabel formuleert o.a. voorwaarden rond bouwvrije strook langsheen het spoor, de wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018), verboden werken, tijdelijke uitgravingen langs het spoor, licht- en zichtopeningen, afsluitingen, werken langs de sporen, ...
- Algemene voorwaarden i.v.m. RUP/MER en soortgelijke aanvragen: bouwvrije strook langsheen het spoor; biologische waarde van spoorwegbermen, aangelanden, mobiliteit, trespassing, hydraulica,...
- Algemene voorwaarden voor het plaatsen van een torenkraan naast een spoorlijn

Reactie planteam

Het planteam stelt voor om een bouwvrije zone voor spoorlijn af te bakenen op het plangebied. Vanaf het talud van de spoorlijn zal een 15m brede zone worden gemeten. Het deel van deze zone, dat in het plangebied valt, zal opgenomen worden als 'bouwvrije zone spoorlijn'.

De veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden m.b.t. RUP en bouwaanvragen zullen worden gerespecteerd.

- Onder andere wordt het rioleringswater opgevangen in de daarvoor voorziene riolering. Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied deels gelegen in een 'centraal gebied' en deels gelegen in een zone 'collectief geoptimaliseerd buitengebied'. Enkel voor perceel 1387^E (zuidwestelijke hoek) zijn geen gegevens beschikbaar. Dit houdt in dat bijna het volledige plangebied is aangesloten op een waterzuivering.
- Het oppervlaktewater op het plangebied heeft enerzijds de mogelijkheid om te infiltreren in de bodem en anderzijds af te wateren naar de afwateringsgracht en wadi op het plangebied en Gaverse beek op de grens van het plangebied. Het oppervlaktewater watert dus niet af naar de spoorweggrachten.

AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

9 juni 2022 – **POSITIEF**

Advies

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen opmerkingen op de startnota. Het Agentschap voor Natuur wil erop wijzen dat een deel van het plangebied bebost is. Projecten die ontwikkeld worden moeten rekening houden met het bosdecreet en de eventuele boscompensatieplicht. De beboste oppervlakte is te zien op het plan in bijlage (onderdeel van vergunning OMV_2021018190).

Reactie planteam

Het bestaande bos in de noordwestelijke hoek van het plangebied zal apart worden aangeduid op het grafisch plan als 'te behouden bos'. Verder wordt er 420 m² aan boscompensatie uitgevoerd in het najaar 2022 op het volledige plangebied.

DE LIJN

2022 – **POSITIEF**

Advies

In het dossier wordt verwezen naar de aanwezigheid van de halte 'Beveren Grote Heidestraat' als meest nabije toegang tot het openbaar vervoer. Dit klopt voor de huidige toestand, maar binnen het voorziene plan basisbereikbaarheid wordt de lijn 81 omgevormd tot een functionele lijn (een lijn die enkel tijdens de spitsuren rijdt, voornamelijk ten behoeve van scholieren en woon-werk-verkeer), terwijl lijn 82 via Haasdonk versterkt wordt. De best bediende halte voor het hotel wordt dan de halte Beveren Vijfstraten, die 1 km van de halte Grote Heidestraat verwijderd is (in de richting van het centrum van Beveren). Deze situatie kan nog wijzigen in functie van de afschaffing van de overweg waarmee de N485 vandaag spoorlijn 59 kruist. De nieuwe overweg ligt mogelijk dicht bij het hotel, waardoor ook een goed bediende bushalte terug dicht bij het hotel kan komen.

Wat de verdere toekomst van het openbaar vervoer binnen de vervoerregio Antwerpen betreft, is het Routeplan 2030 op dit moment het richtinggevend document. In Routeplan 2030 is een verlenging van de tramlijn van Melsele tot Beveren niet meer opgenomen.

Reactie planteam

Deze informatie zal mee verwerkt worden in de scopingnota.

DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

2022 – **POSITIEF**

Advies

Geen opmerkingen op voorliggend dossier.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen.

GECORO

20/06/2022 – **Voor het volledige RUP deels gunstig met voorwaarden en deels ongunstig**

Advies

De GECORO staat nog steeds achter zijn advies dat verleend is naar aanleiding van het planologisch attest. Zowel de korte termijn, de lange termijn als het parkeergebeuren werd toen gunstig geadviseerd.

Tijdens de procedure tot opmaak van het RUP zijn er intussen verschillende alternatieven toegevoegd op vraag van Hotel Beveren.

- De GECORO adviseert alternatief 1, waarbij de buitenruimte van de wellness wordt verfraaid, gunstig.
- De GECORO adviseert alternatief 2, waarbij men een gesloten overkapping wenst te voorzien aan het restaurant, gunstig.
- De GECORO adviseert alternatief 3, waarbij de ondergrondse parking onder de nieuwe feestzaal wordt voorzien zodat de conciërgewoning kan behouden blijven, gunstig.
- De GECORO is van oordeel dat ondergronds parkeren een noodzaak is. De GECORO is bereid zijn gunstig advies n.a.v. het planologisch attest bij te stellen om het ondergronds parkeren op een andere locatie op de site toe te laten.
- De GECORO adviseert alternatief 4, waarbij het parkeergebeuren deels bovengronds en deels ondergronds voorzien zal worden, ongunstig.

De GECORO is van oordeel dat dit alternatief geen beter alternatief is dan het volledig ondergronds parkeren dat initieel voorzien was onder de bestaande conciërgewoning of het voorstel van alternatief 3.

Voor de GECORO is deels bovengronds en deels ondergronds parkeren niet bespreekbaar.

Alternatief 4 is tevens ontstaan naar aanleiding van een nieuwe mobiliteitsstudie. De GECORO vraagt een grondige screening van deze mobiliteitsstudie op de correctheid ervan.

Reactie planteam

Het planteam kiest ervoor om een nieuwe MOBER (2023) op te maken in de fase van voorontwerp. Deze MOBER zal bepalen hoeveel parkeerplaatsen effectief nodig zijn. Op basis daarvan kan onder andere een gerichte keuze gemaakt worden tussen de alternatieven.

In het MOBER (02/2022) is gesteld dat 405 parkeerplaatsen (= 90% van 450) voldoende zijn om de parkeervraag op te vangen. In het MOBER van 2023 wordt het aantal parkeerplaatsen op site van Hotel Van der Valk gereduceerd tot maximum 368 parkeerplaatsen met de mogelijkheid tot afstandsparkeren bij bepaalde evenementen. Het parkeeraanbod wordt evolutief bekeken rekening houdend met de verschillende type evenementen, toekomstige ontwikkelingen zoals de bouw van een nieuwe zaal samen met een ondergrondse parkeergarage en een gewijzigd modal split op termijn. Verschillende parkeercapaciteiten (184, 228, 260, 290, 348 en 368) zijn onderzocht en er wordt rekening gehouden met meer duurzame verplaatsingen van bezoekers en werknemers.

In het planologisch attest is voorgesteld om de volledige parkeervraag te bundelen op één plaats in één gebouw. Rekening houdende met de tendensen op vlak van mobiliteit (men streeft momenteel eerder naar een afname van de autoverplaatsingen) en in het kader van duurzaam bouwen is een ondergrondse (of bovengrondse) constructie, die enkel voor parkeren bestemd is, geen goede optie. Een nabestemming is ofwel direct op te nemen (wat de bouwkost verhoogt) ofwel onbestaande waardoor sloop zich opdringt bij inefficiënt gebruik. Indien een gebouw voor de volledige parkeervraag zou gebouwd worden en er ondertussen een lagere parkeervraag (lees duurzamere verplaatsing) kan bekomen worden, is het gebouw voor een deel nutteloos en bijgevolg niet duurzaam. Door een deel van de parkeervraag onder een te realiseren project (nieuwe zalen) te voorzien, kan een deel van gelijkvloerse parkeervraag ondergronds opgevangen worden en kan tegelijk gewerkt worden aan het systematisch optimaliseren van het gelijkvloerse parkeren (= vergroenen, infiltreerbaar inrichten, en bij een structureel lagere parkeervraag kunnen parkeerplaatsen op het maaiveld teruggegeven worden aan de omgeving).

Advies

De voorziene ontsluiting naar de Grote Heidestraat in overdruk kan enkel gerealiseerd worden mits in acht name van alle noodzakelijke flankerende maatregelen die de overlast voor de burens tot een absoluut minimum beperken en die in overleg met de burens worden afgestemd.

De GECORO vraagt aandacht voor volgende bezorgdheden:

- De GECORO stelt vast dat er nog altijd geen maatregelen zijn genomen die de verkeersveiligheid op de toegangsweg naar Hotel Beveren en op het fietspad (fietsnelweg F4) fundamenteel verbeteren.
- De huidige situatie is bij druk bijgewoonde evenementen niet verkeersveilig, zeker niet voor de vele fietsers die het bewuste fietspad frequent gebruiken. Er wordt geparkeerd langs de toegangsweg en langs het fietspad.
- De voorwaarden die werden opgelegd in het planologisch attest en in de vergunning van 17 mei 2021 dienen eerst effectief te worden nageleefd en gerealiseerd.
 - De GECORO dringt dus aan op het uitvoeren van de voorwaarden die opgelegd zijn bij het planologisch attest met aandacht voor de mobiliteit en de verkeersveiligheid. De GECORO dringt aan op maatregelen op korte termijn om het aantal toegangen te beperken.
 - De GECORO stelt ook vast dat de voorwaarden die zijn opgelegd bij de vergunning, tot het aanleggen van parkeerplaatsen en een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande parkeerplaatsen, van 17 mei 2021 niet zijn gerespecteerd.
 - Dit heeft tot gevolg dat er niet op eigen terrein wordt geparkeerd. De GECORO dringt aan om op korte termijn de verkeersveiligheid te garanderen door een veiligere ontsluiting te voorzien.

Reactie planteam

In het RUP wordt de doorgang via de Grote Heidestraat gezien als een secundaire toegang. Deze doorgang dient enkel gebruikt te worden voor leveringen en personeel. In het RUP wordt ter hoogte van de Grote Heidestraat een groenbuffer van 10m ingeschreven om eventuele overlast tot een minimum te beperken.

In 2023 zijn de plannen voor de fietssnelweg F4 al concreter uitgewerkt waarbij de fietssnelweg grotendeels de Gentseweg zal innemen. Dit heeft als gevolg dat de bestaande toegangsweg naar het hotel zal verlegd moeten worden en deels op het perceel van het hotel zal bevinden. Op die manier kan een volledig gescheiden fietssnelweg worden voorzien die geen conflicten heeft met het verkeer afkomstig van het hotel. In het voorontwerp RUP zal de gewijzigde ontsluiting verder bekeken worden.

ELIA

19/07/2022 – **POSITIEF**

Advies

Elia bevestigt dat de hoogspanningslijnen zich op voldoende afstand van het betrokken gebied bevinden.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen.

Advies

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat de provincie het kleinstedelijk gebied van Beveren moet afbakenen. Het planningsproces van de afbakening kleinstedelijk gebied Beveren is lopende. Het plangebied is gelegen in het E17-netwerk volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen waarvoor o.a. gesteld wordt om voldoende ruimte te bieden om bijkomende ontwikkelingen op te vangen naast het behoud van de relatie tussen de openruimtegebieden doorheen het E17-netwerk. Verder wil men de regionale tewerkstelling op goed ontsloten plekken voorzien en koppelen aan centrale plaatsen. Specifiek voor het kleinstedelijk gebied Beveren is een woonfunctie weggelegd waarbij de ontwikkeling van de voorzieningen en bedrijvigheid moet gericht zijn op het ondersteunen van de eigen woonfunctie. De afbakening van het kleinstedelijk gebied is dus nog lopende maar wel wordt in het PRS gesteld dat de spoorlijn, stationsomgeving, de N70, de openruimtecorridor tussen Sint-Niklaas en Beveren, het woongebied Beveren - Melsele en de grote aaneengesloten openruimtegehelen aandachtspunten zijn.

Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' is in opmaak. Het voorontwerp werd reeds goedgekeurd en volgende doelstellingen worden informatief meegegeven bij dit advies:

- Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders:
- De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.
- Op basis van tendensen en uitdagingen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen
- Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.
- Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes
- De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn.
- In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen.

Advies

De alternatieven die bovenop het planologisch attest (voornamelijk alternatieven 1, 2 en 4) worden aangevuld in de startnota verzwaren het programma op vlak van verharde footprint door de grote bijkomende ruimte-inname en het verspreiden van de parkeermogelijkheden op de site. De verhardingsgraad zal hierdoor sterk stijgen, wat toch nadelig is voor enerzijds klimaat (hitte, waterinfiltratie, vergroening, et.) maar anderzijds ook de kwaliteit van de omgeving en de beleving niet ten goede komt.

In de eerste aanzet van stedenbouwkundige voorschriften wordt in functie van inrichting en beheer wordt meegegeven dat minimaal 20% van het totale plangebied niet bebouwd en/of verhard mag worden, maar dat deze ruimte aangewend moet worden. Enkel 20% van 3.9 ha is bijzonder weinig. In het verder uitwerken van het RUP dient toch meer aandacht te worden geschonken aan onverharde ruimte om zo de waterinfiltratie te bevorderen, maar ook de omgevingskwaliteit te verhogen.

Reactie planteam

In het MOBER van 2023 wordt het aantal parkeerplaatsen op site van Hotel Van der Valk gereduceerd tot maximum 368 parkeerplaatsen met de mogelijkheid tot afstandsparkeren bij bepaalde evenementen. Het parkeeraanbod wordt evolutief bekeken rekening houdend met de verschillende type evenementen, toekomstige ontwikkelingen zoals de bouw van een nieuwe zaal samen met een ondergrondse parkeergarage en een gewijzigd modal split op termijn. De 184 bovengrondse parkeerplaatsen zullen op termijn afnemen in aantal en vergroend worden waardoor het verhardingspercentage wordt gereduceerd.

In het voorontwerp RUP wordt het minimum percentage onbebouwd of onverhard oppervlakte verder onderzocht en bekeken of het opgetrokken kan worden naar 30% i.p.v. 20%.

Het planteam stelt voor om het bestaande bos in de noordwestelijke hoek aan te duiden als 'te behouden bos' en er wordt voor 420 m² in boscompensatie voorzien in het najaar 2022.

Advies

Voor de effecten op vlak van mobiliteit wordt verwezen naar het MOBER dat werd opgemaakt op 15 mei 2019 in kader van het planologisch attest. Voor de extra alternatieven (d.d. november 2021 en februari 2022) wordt in de startnota een toevoeging voorzien nml. dat de extra alternatieven geen bijkomende effecten op vlak van mobiliteit zullen meebrengen.

In het kader van het provinciaal RUP voor Westakkers werd ook een MOBER opgemaakt, die evenwel de bestaande en gekende nieuwe ontwikkelingen tussen de Passtraat te Sint-Niklaas en Vijfstraten te Beveren mee in rekening heeft gebracht. Hierbij was ook gemeente Beveren via dienst mobiliteit betrokken. De resultaten van het MOBER Westakkers geven aan dat met de huidige verkeersconfiguratie langsheen de N70 het niet mogelijk is om alle voorziene projecten uit te voeren zoals men voor ogen heeft. Onder voorziene projecten vallen in het MOBER o.a. bedrijventerreinen Heidebaan-noord (SN), De Jonghestraat – Heihoek (SN), Doornpark (B) en Beverpark (B), nieuwe woonontwikkelingen Zonneken (SN) en Grote Heide (B) en de mogelijke herbestemming van het militair domein Westakkers (B), naast de vele kleine en grotere individuele en particuliere (woon)projecten langsheen en nabij de N70. De realisatie van al deze projecten leidt tot congestie en verzadiging voornamelijk ter hoogte van de ovonde De Ster en in mindere mate aan de rotonde Kwakkelhoek en de wegsegmenten voor deze punten. Gezien in het MOBER van 2019 maar in zekere zin rekening werd gehouden met een aantal grotere omliggende projecten, kan men concluderen dat er in zekere mate een vertekend beeld is van de verkeerssituatie op de N70. Ondanks het feit dat voor een aantal van deze projecten het programma waarmee rekening gehouden werd in het MOBER van Westakkers niet meer actueel is, kan niet voorbijgegaan worden aan de gestelde mobiliteitsproblematiek ter hoogte van de N70. Het is dus aangewezen om in de vervolgstappen van RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' te Beveren dan ook rekening te houden met effecten op vlak van mobiliteit door de constante transformatie van de nabije omgeving.

Reactie planteam

In het MOBER (2023) is er rekening gehouden met recente verkeerstellingen (maart 2023) en zijn de verschillende toekomstige ontwikkelingen die relevant zijn voor de N70 verder onderzocht. ¹ Een deel van de ontwikkelingen zijn gerealiseerd, hebben een nieuwe invulling gekregen, on hold gezet of kunnen moeilijk ingeschat worden:

- De invulling van een deel van Westakkers als opleidingscentrum voor politiediensten is al gebeurd en is daarom te beschouwen als opgenomen in de verkeerstellingen.
- De woonontwikkeling ter hoogte van het Zonneken is on hold gezet tot 2035.
- De KMO-zones t.h.v. Heihoek en Doornpark zijn ingevuld en dus meegenomen in de verkeerstellingen van maart 2023.
- Voor de woonontwikkeling t.h.v. Grote Heide is de verkeersimpact niet correct in te schatten wegens het ontbreken van een timing van uitvoering en een gewijzigd ontwikkelingsperspectief. Een deel van de ontwikkelingen is meegenomen in het MOBER. Algemeen wordt gesteld in het MOBER dat op korte termijn (2024 – 2030) geen wijzigingen in de verkeersgeneratie van de omliggende activiteiten worden voorzien buiten de ontwikkelingen van Hotel Beveren.²
- Aanvullend zal de realisatie van de verbinding tussen de N70 en de E34 de verkeersstromen in de gehele omgeving ook nog wijzigen.

Advies

Er gaat vooral aandacht naar auto en autoparkeerplaatsen. Het aanleggen van vernieuwde fietsstalplaatsen voor allerhande (elektrische) fietsen zou toch een focus moeten zijn om zo duurzame verplaatsingen bij zowel werknemers als gasten van de feestzaal te promoten.

Reactie planteam

In het MOBER (2023) wordt er rekening gehouden met meer duurzame verplaatsingen bij zowel werknemers als bezoekers. Het planteam stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen dat er dient voorzien te worden in voldoende fietsenstallingen, eventueel overdekt, vlot bereikbaar, voorzien met oplaadpunt voor elektrische fietsen. Bijkomend wordt opgenomen dat ook meer focus dient gelegd te worden op duurzame verplaatsingsvormen.

Advies

Het bestendigen van een bestaande en vergunde hotelaccommodatie die functioneert op kleinstedelijk niveau is vanuit de beleidsopties van het PRS aanvaardbaar mits de site deel zal uitmaken van het kleinstedelijk gebied. Dit aspect dient verder uitgeklaard te worden in het kader van het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied Beveren. Voor wat betreft de uitbreidingsvragen bovenop de opties uit het planologisch attest dient ook rekening gehouden te worden met bovenstaande bemerkingen, en in het bijzonder met de mobiliteitsproblematiek ter hoogte van de N70.

Reactie planteam

Het planteam neemt akte betreffende het advies omtrent de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren. Dit planningsproces is echter in oktober 2023 opgeschort.

Advies

De gerangschikte waterloop (OS115, 2de categorie) grenst ten westen aan het plangebied. De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterloop via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die

¹ MOBER (2023) p41-49, p 117 e.v.

² MOBER (2023) p146

compatibel dient te zijn met de aanwezigheid van de waterloop. Het tracé is indicatief om eventuele (al dan niet natuurlijke) verplaatsingen van de waterloop niet te hypothekeren. Op pagina 78/79 van de startnota werden een aantal syntheseschetsen gemaakt met o.a. inrichting van een groenbuffer langs de waterloop met beplanting binnen de 5m-zone langs de waterloop. Verder in de tekst staat op pagina 83 de zone voor onderhoudsstrook waterloop (overdruk) vermeld. Deze strook is bouwvrij maar ook de inrichting van de groenbuffer (overdruk) moet voldoen aan ondervermelde voorwaarden.

Reactie planteam

De provincie vraagt om het tracé van de Gaverse Beek op het grafisch plan aan te duiden met een indicatieve overdruk. De Gaverse Beek maakt echter geen deel uit van het plangebied maar grenst in het westen aan het plangebied. Om deels tegemoet te komen aan het advies stelt het planteam voor om de onderhoudsstrook waterloop als indicatieve overdruk aan te duiden. Zo krijgt de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling die compatibel is met de aanwezigheid van de waterloop.

De provincie verwijst naar een tegenstrijdigheid tussen de syntheseschetsen op p 78/79 waarbij de 5m zone langs de waterloop wordt ingekleurd als groenbuffer en artikel 5 zone voor onderhoudsstrook waterloop, die bouwvrij moet zijn voor algemeen onderhoud van de waterloop. De visie is dat het plangebied in het westen eveneens wordt gebufferd richting het bedrijventerrein door een 5m brede groenbuffer. Deze groenbuffer valt echter samen met de bouwvrije zone voor onderhoudsstrook waterloop waardoor de groenbuffer daar niet kan gerealiseerd worden. De syntheseschetsen zullen aangepast worden, de groenbuffer ten westen van het plangebied wordt verwijderd.

Advies

Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

- bijkomende gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeed worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- opritten en verharde paden langs de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet verontreinigde ruimingspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek en op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen. Het planteam stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften te verwijzen naar deze wetgeving.

Advies

Het projectgebied bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in mogelijk, effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en niet in een risicozone voor overstroming.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen. De recente watertoetskaarten (2023) worden meegenomen in de scopingnota.

Advies

Aanleg verharde oppervlaktes: In de nota staat op pagina 102 vermeld bij de effectenbespreking kwantiteit dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, De tekst dient op pagina 102 aangevuld te worden met het volgende:
Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oostvlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>)

Reactie planteam

Het planteam gaat akkoord om de aanvulling op te nemen in de scopingnota.

Advies

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

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen.

NMBS

08/07/2022 – **POSITIEF**

Advies

De NMBS heeft kennis genomen van het bovengenoemd project en geeft hiervoor positief advies.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen.

SPORT VLAANDEREN

12/07/2022 – **POSITIEF**

Advies

Sport Vlaanderen heeft geen opmerkingen bij de startnota. Ze wensen graag op de hoogte gehouden te worden van het planningsproces.

Reactie planteam

Hiervan wordt akte genomen.

TOERISME VLAANDEREN

07/2022 – **AKKOORD onder voorwaarden**

Advies

Toerisme Vlaanderen stelt dat ze geen zicht hebben op de vraag naar hotelkamers en vergaderinfrastructuur op deze locatie en gaan ervan uit dat de uitbaters, naar aanleiding van het planologisch attest, een grondig marktonderzoek op dit vlak hebben gedaan. Door een vergaderzaal van 800 plaatsen te voorzien, wordt de vergader- en congrescapaciteit van deze locatie enorm verhoogd. Het hotel neemt momenteel al een belangrijke functie op in het aanbieden van overnachtingsplaatsen en locaties voor congres- en vergaderfaciliteiten voor bedrijven uit de haven en in de ruime regio. Toch is deze locatie enkel goed bereikbaar met de auto (slechts in beperkte mate met het OV). Vergader- en expo-infrastructuur, van dergelijke grootteorde, ligt bij voorkeur in een stedelijk gebied met een vlotte (internationale) verbinding met het openbaar vervoer. Op vandaag zijn er in steden zoals Antwerpen en Gent al voorzieningen voor grote congressen en expo-hallen. Indien de vraag naar dit type infrastructuur in de regio (en vanuit de haven) voldoende groot is, lijkt het ons aangewezen dat de bereikbaarheid via het openbaar vervoer van deze locatie verbeterd moet worden.

Advies: Toerisme Vlaanderen stelt dat, indien de vergader- en expo-infrastructuur op deze locatie vergroot wordt, dit best gepaard gaat met het verbeteren van de bereikbaarheid via het openbaar vervoer van deze locatie.

Reactie planteam

In het MOBER (2023) wordt als milderende maatregel aangegeven om de rol van hotel in het OV-netwerk verder te onderzoeken, meer bepaald het inzetten van Vervoer op Maat (VoM).³

Advies

In de nota worden verschillende parkeernoden aangegeven. De ene keer gaat het om minimaal 450 parkeerplaatsen, dan toch een voorkeur van 500 parkeerplaatsen en vervolgens om een parkeernood van 405 parkeerplaatsen (na herziening en gebruik van de nieuwe kengetallen). Gezien de voorschriften van het plan hierop afgestemd worden, lijkt het ons nuttig eenduidig te bepalen wat het maximum aantal parkeerplaatsen zal zijn. Een minimum opleggen kan ook, gezien ze hun parkeerplaatsen op het terrein moeten voorzien, maar tegelijkertijd zou het kunnen dat er minder parking nodig is omdat men de bezoekers en het personeel ook dient te stimuleren op een duurzame manier (OV of fiets) naar deze locatie te komen. Is het dan niet vreemd om een minimum van 450 plaatsen op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften (eerste aanzet), zeker gezien in het laatste scenario maar 405 parkeerplaatsen moeten voorzien worden.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om duidelijk aan te geven hoeveel parkeerplaatsen hier maximum mogen voorzien worden en stelt zich de vraag of er ook een minimum moet aangegeven worden. Indien dit toch gedaan wordt, lijkt ons dit lager dan 450 plaatsen te moeten liggen.

Reactie planteam

Het planteam kiest ervoor om een nieuwe MOBER (2023) op te maken in de fase van voorontwerp. Deze MOBER bepaalt dat er maximum 368 parkeerplaatsen, waarvan 184 ondergronds, nodig zijn op eigen terrein. Voor bepaalde evenementen zal er gebruik worden gemaakt van afstandsparkeren (parking provinciaal Domein De Ster) met shuttledienst.

De 184 parkeerplaatsen op het maaiveld zullen op termijn (rekening houdend met de maatregelen die genomen worden en de modal split) afnemen in aantal en vergoed worden op termijn.

Het planteam is akkoord om in de stedenbouwkundige voorschriften een minimum en een maximum aantal parkeerplaatsen op te nemen. Van het minimum aantal parkeerplaatsen mag afgeweken worden indien aangetoond kan worden dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Advies

'De zone is bestemd voor het uitbaten van toeristische faciliteiten zoals Bed&Breakfast, gastenkamers, hotel, cottages voor kort verblijf en dergelijke.' Is het de bedoeling dat hier op termijn eventueel ook andere vormen van toeristisch verblijf worden toegelaten? Zoals een gastenkamer? Indien hier enkel een kamergebonden toeristisch logies onder de vorm van een hotel wordt toegelaten, dan stellen we voor dit ook zo te benoemen. Dat is duidelijk en kan niet tot verwarring leiden. In het andere geval kan er gesproken worden van 'kamergebonden toeristisch logies' zoals gastenkamers, kleinschalige vakantiewoningen, ... Dan kunnen er ook andere vormen dan een hotel ingericht worden op deze locatie. Dit kan volgens ons ook. We vermoeden dat het niet de bedoeling is om hier ooit een soort van kampeerterrein toe te laten, vandaar het voorstel om van kamergebonden toeristische logies te spreken.

Advies: Toerisme Vlaanderen stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften te spreken van 'kamergebonden toeristisch logies' al dan niet met de specifieke vorm erbij. In dit geval zou dit hotel zijn.

Reactie planteam

Het hotel wenst inderdaad kamergebonden logies aan te bieden onder de vorm van vb. een hotel, gastenkamers, kleinschalige vakantiewoningen,.... Het planteam wenst de mogelijkheden naar de toekomst toe open te houden en niet enkel de mogelijkheid van een hotel te voorzien. De term 'kamergebonden toeristische logies' zal worden gebruikt zonder specifieke vorm.

3.2. OPMAAK SCOPINGNOTA

3.2.1. DOELSTELLING EN ACTIE

De scopingnota bouwt verder op de startnota. In de scopingnota worden de adviezen en inspraakreacties door het planteam verwerkt en wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de aangeleverde suggesties of aandachtspunten om het plan te verbeteren. De scopingnota zal aldus het voortschrijdend inzicht tussen de opstartfase en van het voorontwerp van RUP weergeven en zal ook aangeven hoe is omgegaan met de ontvangen adviezen en inspraakreacties tijdens de publieke raadpleging. De scopingnota wordt ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website.

³ MOBER (2023) p154

Naast de scopingnota wordt in deze fase ook de procesnota bijgewerkt.

Doorheen het planproces kunnen er wijzigingen aan de scopingnota aangebracht worden. De meest recente versie zal op de gemeentelijke website te raadplegen zijn.

Alternatief 4 is naar aanleiding van de adviezen tijdens het participatiemoment bijgestuurd. Op basis van de adviezen is eveneens het MOBER uit 2019 herwerkt, hetgeen resulteert in een 'gewijzigd mobiliteitsprofiel' van alternatief 4. De gewijzigde cijfers en bevindingen komen voor uit het MOBER (2023) en zijn vervolgens verwerkt in de scopingnota.

3.2.2. OVERLEG EN PARTICIPATIE

In deze fase werd, onder andere op basis van de inspraakreacties, gekeken welke overlegmomenten wenselijk en nodig zijn teneinde een gedragen scopingnota te bekomen.

Gelijktijdig met dit planproces loopt ook het voorbereidende studiewerk voor het globale planvoornemen verder door. In kader van de verdere technische uitwerking van het project kunnen er overlegmomenten worden georganiseerd met allerlei actoren en instanties.

OVERLEG PLANTEAM

Tijdens de opmaak van de scopingnota werden volgende overlegmomenten gehouden met het planteam. Naar aanleiding van de herwerking van het MOBER zijn er bijkomende overlegmomenten georganiseerd:

- 24/08/2022: overleg met Tim Van der Valk, Valère Ceyskens en dienst mobiliteit
- 12/05/2023: overleg MOBER (gemeente Beveren, Interwaas, Tim Van der Valk en Valère Ceyskens)
- 07/09/2023: overleg MOBER (gemeente Beveren en Interwaas)
- 29/09/2023: overleg MOBER (gemeente Beveren, Interwaas, Tim Van der Valk en Valère Ceyskens)
- 11/10/2023: overleg MOBER (gemeente Beveren, Interwaas, departement Omgeving, de provincie Oost-Vlaanderen en MOW)

3.2.3. TIMING

Deze fase vangt aan na de publieke raadpleging en adviesvraag.

De scopingnota is goedgekeurd in de zitting van 18 december 2023 door het College van Burgemeester en Schepenen.

3.2.4. DOCUMENTEN

Tijdens deze fase zullen minimaal volgende documenten digitaal ter beschikking worden gesteld:

- verslag van de publieke raadpleging en het participatiemoment,
- scopingnota;
- procesnota (aangepaste versie).

3.3. OPMAAK VOORONTWERP RUP

3.3.1. DOELSTELLING EN ACTIE

OPMAAK VAN HET VOORONTWERP VAN HET PLAN

De ontwerp planvormingsfase heeft tot doel een inhoudelijk, maximaal gedragen voorstel van het RUP op te maken.

In deze fase wordt het plan verder en concreter uitgewerkt op basis van het gevoerde onderzoek. Er wordt een voorontwerp (grafisch plan, bijhorende stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota) van het RUP opgemaakt.

PLENAIRE VERGADERING/ SCHRIFTELIJKE ADVIESVRAAG

Voor dit voorontwerp RUP wordt geen plenaire vergadering met de adviesinstanties voorzien en wordt er dus enkel een schriftelijke adviesvraag georganiseerd. In overeenstemming met bijlage 1 horende bij het besluit van de Vlaamse regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen – worden de adviesinstanties gevraagd voor een schriftelijk advies. Volgende instanties leveren een advies:

- Departement Omgeving
- Provincie Oost-Vlaanderen (RO, water)
- ANB Oost-Vlaanderen
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken

- Sport Vlaanderen
- Toerisme Vlaanderen
- ELIA ASSET
- INFRABEL
- NMBS
- GECORO

De adviesperiode liep in de periode mei – juni 2024.

3.3.2. OVERLEG EN PARTICIPATIE

Na de scopingfase wordt bekeken welke overlegmomenten met betrokken actoren wenselijk en nodig zijn om een onderbouwd en maximaal gedragen (voor)ontwerp RUP op te kunnen maken. Naar aanleiding van de uitwerking van het voorontwerp is er een bijkomend overlegmoment georganiseerd:

- 29/02/2024: overleg voorontwerp (gemeente Beveren en Interwaas)

Op 27 mei is het voorontwerp RUP gepresenteerd aan de GECORO.

3.3.3. TIMING

De adviesperiode liep in de periode mei – juni 2024.

3.3.4. DOCUMENTEN

Volgende documenten zullen tijdens deze fase minimaal opgemaakt worden:

- voorontwerp van het RUP (met grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota)
- aangepaste procesnota

Deze documenten worden bezorgd aan de betrokken adviesinstanties, maar zullen niet publiek raadpleegbaar zijn.

3.3.5. OVERZICHT ADVIEZEN EN REACTIES PLANTEAM

De adviezen op het voorontwerp RUP worden door het planteam verwerkt. Hieronder worden de belangrijkste opmerkingen weergegeven en aangegeven hoe er wordt omgegaan met de opmerkingen in de adviezen.

1. DEPARTEMENT OMGEVING

1 MEI 2024 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Advies

Er worden geen kennelijke strijdigheden vastgesteld met de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het hotel speelt een rol in het stedelijk functioneren van het kleinstedelijk gebied Beveren. De afbakening van het kleinstedelijk gebied is een taak voor het provinciebestuur. De uitbreidingsmogelijkheden van het hotel op korte en lange termijn dienen bijgevolg door de betrokken lokale overheden (provincie en gemeente) worden beoordeeld in samenspel met de andere voorziene ontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied.

De motivering voor de afwijking op het richtinggevend gedeelte van het GRS vallen onder de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur zelf.

Het is juridisch-technisch niet mogelijk om via de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP extra dossierstukken op te leggen voor een aanvraag tot omgevingsvergunning. De stedenbouwkundige voorschriften dienen op dit vlak worden bijgesteld.

Reactie planteam

De bijkomende bepalingen inzake de dossiersamenstelling worden geschrapt in de stedenbouwkundige voorschriften. In de plaats ervan worden in artikelen omtrent de groenruimte (art. 1.2.7) en de parkeervoorzieningen (art. 1.2.9), onder toelichtend gedeelte, gevraagd om bv. een mobiliteitstoets uit te voeren bij vergunningsaanvragen die een impact hebben op de parkeerbehoefte. Dit kan op basis van de formulieren en addenda die wettelijk zijn vastgelegd.

2. PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

4 MEI 2024 - VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Advies

Het planopzet is in overeenstemming met de beleidsoptie om binnen de stedelijke gebieden een kwalitatief en kwantitatief aanbod aan woonmogelijkheden te voorzien, te streven naar een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies, en de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden te vergroten.

In 2023 is het MOBER herwerkt, rekening houdend met recente verkeerstellingen en met de voorziene ontwikkelingen langs de N70. In dit MOBER werd o.m. het aantal parkeerplaatsen op de site gereduceerd tot max. 368 parkeerplaatsen, werd rekening gehouden met afstandsparkeren, en werd meer ingezet op duurzame verplaatsingen. Verder werd ook het minimum percentage onbebouwde of verharde oppervlakte dat opgenomen is in de stedenbouwkundige voorschriften verhoogd tot 30 % (voorheen 20 %). Bijgevolg is tegemoet gekomen aan de opmerkingen die gegeven werden bij de startnota.

Vanuit de dienst Integraal Waterbeleid worden volgende aanvullende opmerkingen meegegeven:

- Er is op korte termijn een fietspad gepland langsheen de waterloop binnen het plangebied door de gemeente Beveren. Dit is niet terug te vinden op de grafische plannen of in de toelichtingsnota.
- Het project valt voor een (klein deel) binnen een pluviale overstromingscontour met kleine, middelgrote en grote kans in het toekomstig klimaat. Dit dient aangepast in de toelichtingsnota (er wordt enkel vermeld dat het plangebied pluviaal overstroombaar is met kleine kans).
- Het deel binnen pluviaal overstroombaar gebied werd o.i. echter reeds ontwikkeld en vermoedelijk opgehoogd vóór de toepassing van de nieuwe watertoetskaarten. Het is niet duidelijk of deze ophoging vergund is. Dit dient verder uitgeklaard te worden.

Reactie planteam

- Het geplande fietspad langsheen de waterloop wordt opgenomen in de toelichtingsnota (H 8.5). In de stedenbouwkundige voorschriften wordt in artikel 'overdruk voor onderhoudsstrook waterloop' (art. 3) verduidelijkt dat fietspaden in deze overdrukzone toegelaten worden.
- De toelichtingsnota wordt inzake de overstromingsgevoelige gebieden aangevuld (H 3.7).
- De reliëfwijziging is opgenomen in de omgevingsvergunning (OMV_2020013692-IF) en vergund onder voorwaarden op 8 juni 2020.

3. AGENTSCHAP NATUUR EN BOS

12 JUNI 2024 - **GUNSTIG**

Advies

Een klein gedeelte binnen het plangebied valt nog onder het bosdecreet. Indien ontbost zou worden dient voldaan te zijn aan artikel 90bis van het bosdecreet (boscompensatie).

Reactie planteam

Het planteam neemt akte hiervan.

4. DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

12 JUNI 2024 - **GUNSTIG**

5. SPORT VLAANDEREN

10 MEI 2024 - **GUNSTIG**

6. TOERISME VLAANDEREN

4 MEI 2024 - **VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

Advies

Kan het voorschrift m.b.t. de bovenstaande zone voor wat betreft de hoofd- en nevenfuncties eenvoudiger gemaakt worden? Om dit te doen stellen wij voor om niet met een soort 'hoofdcategorie' en vervolgens een specificatie te werken. Dit maakt het nodeloos complex. Vooral omdat de subcategorieën in bepaalde gevallen niet volledig onder de hoofdcategorie vallen. Indien je de functies die je wil toelaten wil beperken, kan je dat best zo opnemen in het voorschrift. Indien dit niet het geval is, kan je best een globale overkoepelende functie gebruiken die alle mogelijke onderliggende functies omvat. Vb. als je alle types kamergebonden logies wil toelaten, m.u.v. jeugdlogies, dan wordt dit best op deze manier opgenomen in de voorschriften.

Reactie planteam

Op vraag van de dienst Vergunningen in Beveren wordt er gewerkt met de overkoepelende functies die bepaald zijn in het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (14/04/2000) om dan vervolgens verder te specificeren.

7. ELIA

11 JUNI 2024 - **GUNSTIG**

8. INFRABEL

4 MEI 2024 - **GUNSTIG**

9. NMBS

Kunnen geen gevolg geven aan deze aanvraag aangezien de NMBS niet betrokken bij deze terreinen. Infrabel is daarentegen well betrokken.

10. GECORO

28 MEI 2024 - **GUNSTIG**

Advies

In artikel 3 'Overdruk onderhoudsstrook waterloop' moet de mogelijkheid voorzien worden om langs de waterloop een fietspad in te kunnen richten.

Reactie planteam

De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 3 worden aangevuld.

3.4. OPMAAK ONTWERP RUP MET OPENBAAR ONDERZOEK

3.4.1. DOELSTELLING EN ACTIE

OPMAAK ONTWERP RUP

Naar aanleiding van de plenaire vergadering/ schriftelijke adviesvraag wordt het ontwerp van het RUP aangepast en aangevuld. Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het RUP wordt in de scopingnota door team Mer bepaald of een milieueffectrapport moet worden opgemaakt.

De gemeenteraad stelt het ontwerp RUP voorlopig vast, waarna een openbaar onderzoek georganiseerd wordt.

OPENBAAR ONDERZOEK

Tijdens het openbaar onderzoek (van 60 dagen lang) kan iedereen bezwaren, opmerkingen of suggesties formuleren. Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP gedurende 60 dagen in het gemeentehuis ter inzage gelegd voor het publiek en het ontwerp wordt gepubliceerd op de gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gecoro bezorgd worden.

De gecoro (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) verzamelt alle adviezen, opmerkingen en bezwaren. De gecoro adviseert wijzigingen aan het ontwerp RUP aan de gemeenteraad (binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek).

3.4.2. OVERLEG EN PARTICIPATIE

Er zal een openbaar onderzoek worden georganiseerd. Hierbij wordt het ontwerp RUP en bijhorende documenten gedurende 60 dagen ter inzage gelegd aan de ruimte bevolking. Iedereen kan op het ontwerp RUP bezwaren/ opmerkingen maken. Indien noodzakelijk geacht door het gemeentebestuur kan een informatiemoment georganiseerd worden tijdens het openbaar onderzoek. Dit is wettelijk niet verplicht.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek zal ook advies gevraagd worden aan de bevoegde instanties.

WIJZE VAN AANKONDIGING VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek wordt minstens aangekondigd via de wettelijk voorgeschreven kanalen:

- aanplakking in gemeente,
- een bericht in het Belgisch Staatsblad⁴,

⁴ Het openbaar onderzoek wordt minstens binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling aangekondigd in het Belgisch Staatsblad. En het openbaar onderzoek start uiterlijk de dertigste dag (termijn van orde) nadat de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad is verschenen.

- een bericht in ten minste drie dagbladen die in de gemeente worden verspreid of in het gemeentelijk infoblad dat verspreid wordt in de betrokken gemeente en
- een bericht op de website van de gemeente.

WAAR IS HET ONTWERP RUP TE RAADPLEGEN?

Tijdens het openbaar onderzoek zal het ontwerp RUP ingekeken kunnen worden op de gemeentelijke website (digitaal) en analoog op het gemeentehuis (dienst stedenbouw, Gravenplein 8, 9120 Beveren)

HOE TE REAGEREN OP HET ONTWERP RUP?

Reacties op het ontwerp RUP dienen gericht te worden aan de gecoro (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening). Bezwaren kunnen (tegen ontvangstbewijs) afgegeven worden op het gemeentehuis of per mail verstuurd worden (e-mailadres is nader te bepalen).

3.4.3. TIMING

Het is de ambitie om deze fase in het voorjaar 2024 te organiseren maar dit hangt grotendeels af van het concrete procesverloop.

3.4.4. DOCUMENTEN

Volgende documenten zullen tijdens deze fase minimaal ter beschikking worden gesteld:

- voorontwerp van het RUP met grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota;
- ontheffing voor de opmaak van een plan-MER door Team Mer;
- aangepaste procesnota;
- plan feitelijke juridische toestand;
- scopingnota (indien noodzakelijk over de motivatie dat er geen plan-MER nodig is).

3.5. DEFINITIEVE VASTSTELLING VAN HET RUP

In de laatste fase worden de resultaten van het openbaar onderzoek verwerkt en wordt het definitieve plan opgemaakt. De gemeenteraad neemt het advies van de gecoro in overweging en stelt het RUP definitief vast (binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek).

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken daarna over een termijn van 45 dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP eventueel te schorsen (en of te vernietigen).

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

3.5.1. OVERLEG EN PARTICIPATIE

De mate en manier waarop in deze fase overleg en/of participatie aan de orde is, is sterk afhankelijk van de geformuleerde adviezen, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp RUP ontvangen worden.

3.5.2. TIMING

Deze fase wordt voorzien in eind 2024, maar hangt af van het concrete procesverloop en kan dus nog wijzigen.

3.5.3. DOCUMENTEN

Volgende documenten zullen tijdens deze fase minimaal ter beschikking worden gesteld:

- voorontwerp van het RUP met grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota;
- ontheffing voor de opmaak van een plan-MER door Team Mer;
- aangepaste procesnota;
- plan feitelijke juridische toestand.

3.6. VERLOOP VAN RAADPLEGING EN INSPRAAK IN HET PLANPROCES

Voor het verloop van de raadpleging en inspraak binnen het planproces verwijzen we naar het schema op de volgende pagina.

4. BIJLAGEN

- Publieke raadpleging en adviesvraag
 - Verslag eerste participatiemoment
 - Ontvangen adviezen
- Adviesvraag voorontwerp RUP
 - Ontvangen adviezen

4.1. PUBLIEKE RAADPLEGING EN ADVIESVRAAG

4.1.1. VERSLAG EERSTE PARTICIPATIEMOMENT



Cluster Ruimte
Ruimtelijke planning

RUP HOTEL VAN DER VALK VERSLAG PARTICIPATIEVERGADERING 15/06/2022

DATUM & TIJDSTIP VERGADERING	15/06/2022 – 19u - 21u
LOCATIE VERGADERING	Hotel Van Der Valk (Gentseweg 280, Beveren) – zaal Brussel
GEMEENTE	Beveren
PROJECT	RUP Hotel Van der Valk
VERSLAG OPGEMAAKT OP	16/06/2022
VERSLAG OPGEMAAKT DOOR	Roselien Vander Elstraeten en Hilde Pelgrims
BIJLAGE(N) AAN HET VERSLAG	Geen

Voor het RUP 'Hotel Van der Valk' organiseerde de gemeente Beveren op 15/06/2022 een participatiemoment. Dit participatiemoment wordt gehouden als onderdeel van de publieke raadpleging van de startnota van het RUP. Dit participatiemoment ging door in het hotel Van der Valk (Gentseweg 280, Beveren, Zaal Brussel) en ging van start om 19 uur.

1. AANWEZIGHEDEN

- 7 omwonenden en/of geïnteresseerden;
- B. Viegels (Gemeente Beveren – schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening, woonbeleid, erfgoed kasteel Hof ter Saksen – Linkeroever);
- Ineke Faes (Gemeente Beveren - deskundige stedenbouw);
- Tim Van der Valk en Pauline Peeters (eigenaars Hotel Van der Valk);
- Valère Ceyssens (studiebureau architect Hotel Van der Valk);
- Roselien Vander Elstraeten (projectmanager ruimtelijke planning Interwaas);
- Hilde Pelgrims (projectmanager ruimtelijke planning Interwaas).

2. VERLOOP VAN DE VERGADERING

Aparte rondleiding met de geïnteresseerden rond de panelen. Mogelijkheid om de infopanelen te bezichtigen, vragen te stellen en in gesprek te gaan over de inhoud van de startnota.

3. VRAGEN, OPMERKINGEN EN/OF SUGGESTIES

Volgende vragen, opmerking en/of suggesties werden gefomuleerd tijdens het participatiemoment.

3.1. RUP HOTEL VAN DER VALK

3.1.1. VRAGEN ROND MOBILITEIT

- De buurtbewoners vragen wie gebruik zal maken van de toegang voor gemotoriseerd verkeer langs de Grote Heidestraat.
- De buurtbewoners geven aan dat ze geen hinder ondervinden van het parkeren van de bezoekers van het hotel op de Grote Heidestraat. Het gebeurt maar sporadisch dat er geparkeerd wordt door bezoekers van het hotel in de Grote Heidestraat. De oprit van de bewoners van de Grote Heidestraat wordt steeds vrijgehouden.

3.1.2. VRAGEN ROND BUFFER

- De buurtbewoners willen geen hoge muur als buffer/afsluiting met het hotel en hun tuin/perceel.



- Een buurtbewoner stelt: "Er wordt geen hoge bebouwing langs mijn huis voorzien, dus ik heb geen opmerkingen op het plan".

3.1.3. VRAGEN ROND ZONE TEN NOORDEN VAN HET PLANGEBIED

- De buurtbewoners vragen wat er met de noordelijke voetbalvelden gebeurt. Deze voetbalvelden bevinden zich buiten het plangebied.

3.1.4. VRAGEN ROND UITBREIDINGEN EN WERKEN

- Welke uitbreidingen worden voorzien? Ik heb gehoord dat het hotel op het stuk van Doompark (ten noorden van het plangebied) gaat uitbreiden.
- Wanneer worden de voorziene werken gestart?
- Kan u in het kort zeggen wat er gaat gebeuren, nu lijkt het verwarrend met de verschillende alternatieven.

3.1.5. ALGEMENE OPMERKINGEN

- Wat is een RUP?
- De buurtbewoners gaan akkoord met de plannen die voorliggen. Ze hebben geen specifieke opmerkingen of suggesties.
- De buurtbewoners geven aan dat ze geen hinder ondervinden van de activiteiten van het hotel.
- Een buurtbewoner stelt: "Ik verwacht geen hinder voor mij, dus ik heb geen probleem met wat er voorzien wordt".
- De buurtbewoners geven aan dat er nu al een open communicatie is met de zaakvoerders van het hotel.

4. FOTO'S VAN PARTICIPATIEMOMENT





4.1.2. ONTVANGEN ADVIEZEN

DEPARTEMENT OMGEVING

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

Planteam RUP 'Hotel Van Der Valk'
Stationsstraat (Bev) 2
9120 BEVEREN

uw bericht van	contactgegevens Koen Grootaert koen.grootaert@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/46003/131.1	datum
uw kenmerk	09 276 23 65	bijlagen	

Betreft: BEVEREN, gemeentelijk RUP " Hotel van der Valk " : startnota

Geachte leden van het planteam,

1. Samenvatting van het dossier

Het plangebied situeert zich langs de Gentseweg 280 te Beveren. Het plangebied is circa 3,8 ha groot en wordt begrensd door de Gentseweg in het zuiden, het bedrijventerrein Doornpark in het westen en noorden, de woningen aan de Grote Heidestraat in het oosten. Het treinstation van Beveren is op circa 3,3 km van het plangebied. Op 240 meter van het plangebied is de halte Grote Heidestraat (De Lijn) gelegen.

Het hotel is volgens het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren gelegen in woongebied, buffergebied (ca. 0,6 ha) en gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO (ca. 1 ha) .

Het RUP 'Hotel Van der Valk' te Beveren wordt o.a. opgemaakt in functie van het voorwaardelijk gunstig planologisch attest (pa) van 2019. Op korte termijn (2020): voorzag het pa een uitbreiding van de hotelactiviteit met de bouw van een nieuwe vleugel in het westen van het plangebied. Deze uitbreiding voorziet 62 kamers in een 'hoteltoren' tot 7 bouwlagen hoog. Deze nieuwe westelijke blok werd in het najaar 2021 in gebruik genomen. Op lange termijn (2025-2030) voorzag het pa het ombouwen en uitbreiden van een deel van de bestaande accommodatie zodat een zaal ontstaat waar 800 personen (zittend) kunnen ondergebracht worden. Ook voorzag men parkeer gelegenheid, centraal op de site. De parking zal een capaciteit hebben van 350, 450 of 500 parkeerplaatsen naargelang de resultaten van het MOBER. Dit parkeergebouw zou zich deels ondergronds bevinden en via licht hellende vloeren aansluiten op het maaiveld van de voorliggende Gentseweg.

Op 17 december 2019 verleende de gemeenteraad van Beveren een voorwaardelijk gunstig planologisch attest af aan Van der Valk Beveren nv, Gentseweg 280 te Beveren. Volgende voorwaarden werden opgelegd:



- Er moet bijzondere aandacht zijn voor gans de mobiliteit en de verkeersveiligheid. Er moet meer ingezet worden op fietsen en carpoolen. Tevens zou men moeten werken met parkeerwachters bij feesten;
- De parkeergelegenheid moet op eigen terrein maximaal opgevangen worden;
- De uitbreiding op korte termijn moet een landmark met architecturale ambitie zijn, dat is op deze locatie immers mogelijk;
- Na de realisatie van de plannen op korte termijn moet aansluitend overgegaan worden tot de afbraak van de woning en de oprichting van het parkeergebouw alvorens gestart kan worden met de realisatie van de lange termijn;
- Het MOBER zal herzien moeten worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag bij afbraak woning en oprichten parkeergebouw;
- De toegang voor leveringen langs de Grote Heidestraat kan enkel gerealiseerd worden, mits in acht name van flankerende maatregelen om de overlast voor de burens tot een minimum te beperken.

De eigenaars van het hotel hebben bijkomende noden geformuleerd die als alternatieven zijn toegevoegd aan de startnota:

1. Op korte termijn wenst men via alternatief 1 de buitenruimte van de wellness te verfraaien en beperkte bijkomende verharding aan te leggen. Dit houdt het wegnemen van de kinderspeeltuin in en het aanleggen van een (klein) buiten zwembad/spa en ligruimtes in een aantrekkelijke groene omgeving. De footprint van alternatief 1 bedraagt 280 m². De zone situeert zich momenteel in bufferzone van het gewestplan.
2. Op korte termijn wenst men via alternatief 2 aan de achterzijde van het restaurant een terras met gesloten overkapping te voorzien waardoor 50 extra zitplaatsen kunnen worden gecreëerd voor zowel diner als ontbijt. Er wordt eveneens in de mogelijkheid voorzien om de buitenruimte van de wellness te kunnen bedienen via het restaurant. De footprint van alternatief 2 bedraagt 360 m². Deze zone situeert zich momenteel in woongebied volgens het gewestplan.
3. Volgens alternatief 3 wenst men de ondergrondse parking op te richten onder de toekomstige uitbreiding van de zalen i.p.v. onder het middenplein/grasplein aan de Gentseweg (= parkeerplaatsen gebundeld in een ondergrondse parking). Bij dit alternatief kan de conciërgewoning aan de Gentseweg behouden blijven. Deze zone situeert zich momenteel in woongebied volgens het gewestplan.
4. Alternatief 4 houdt een wijziging in ten opzichte van alternatief 3. Men wenst het totaal aantal parkeerplaatsen deels ondergronds (onder de toekomstige uitbreiding van de feestzalen) en deels bovengronds op te richten. Hierdoor kunnen een aantal van de bestaande, vergunde parkeerplaatsen op het maaiveld behouden blijven. Men wenst uit te gaan van max. 90% van het berekende aantal parkeerplaatsen, zijnde 405 parkeerplaatsen (in plaats van 450 parkeerplaatsen). 184 parkeerplaatsen zouden onder de nieuwe uitbreiding van de feestzalen (2 bouwlagen onder de zaal) worden voorzien en 221 parkeerplaatsen op het maaiveld. De cottages zouden verhuizen naar een nieuwe locatie aan de straatzijde van de Gentseweg en de Grote Heidestraat (= de plaats van de vroegere parking). De oude locatie van de cottages wordt ingericht als groene parkeerplaats voor het personeel.

Het programma van de startnota voor het gemeentelijk RUP voorziet aldus in volgende opties:

- Het toekennen van een gepaste planologische bestemming aan het gebied, waarbij de bestaande situatie bestendig wordt en de ontwikkelingsperspectieven (zoals voorzien in

- het planologisch attest uit 2019) mogelijk gemaakt worden. Ook de opgelegde randvoorwaarden bij de aflevering van het planologisch attest worden mee verwerkt;
- Het voorzien van een (groen)buffer aan de rand van het terrein om te bufferen naar de omliggende functies;
 - Het opvangen van parkeerdruk op eigen terrein;
 - Zorgen voor een landschappelijke inpassing van het hotel en parking;
 - Zorgen voor een verkeersveilige ontsluiting van het gebied mede in functie van het fietsverkeer langs de fietssnelweg;
 - Het bijkomend onderzoeken van de 3 alternatieven d.d. november 2021 en alternatief 4 van februari 2022 alsook de mogelijkheden om deze alternatieven in het RUP te integreren.

2. Inhoudelijke beoordeling

Voor de inhoudelijke beoordeling van het dossier kan worden gewezen op de bepalingen van de recente omzendbrief RO 2017/01. Het ontwerp houdt rekening met deze bepalingen door meerlagig te bouwen en de parking deels ondergronds te voorzien.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat binnen ieder stedelijk gebied of kern van het buitengebied op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden worden gecreëerd voor wonen, voorzieningen en bedrijven.

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het stedelijke gebied dient door het provinciebestuur Oost-Vlaanderen worden afgebakend. Het plangebied maakt kans om deel uit te maken van het kleinstedelijk gebied. Omwille van de gekende mobiliteitsproblemen op de N70 zal het provinciebestuur samen met het gemeentebestuur moeten afwegen welke rol het hotel speelt op niveau van het kleinstedelijk gebied en welke maatregelen er nodig zijn om de mobiliteitsproblemen op de N70 beheersbaar te houden. Het dossier bevat een inschatting van de mobiliteitseffecten. Het sectoraal advies van de diensten bevoegd voor mobiliteit zal richtinggevend zijn voor de keuzes die hier moeten gemaakt worden. Het lijkt logisch dat in de afweging ook andere nakende ontwikkelingen langsheen dit deel van de N70 mee worden geëvalueerd.

Het richtinggevende gedeelte van het GRS Beveren stelt dat de huidige verblijfsrecreatieve mogelijkheden (waaronder Hotel Beveren) kunnen worden behouden. Het GRS doet daarbij volgende uitspraak: "Gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving is verdere uitbreiding of intensivering van deze activiteiten niet gewenst". De hier voorziene uitbreidingen strijden met deze uitspraak. Het planteam zal bijgevolg moeten evalueren of een afwijking op het richtinggevende gedeelte nog kan gemotiveerd worden dan wel of het GRS niet eerst moet worden herzien¹.

De alternatieven 1, 2 en 4 die bovenop het planologisch attest worden voorzien verzwaren het programma op vlak van footprint. Vooral alternatief 4 lijkt problematisch omwille van de grote bijkomende ruimte-inname en het spreiden van de parkeermogelijkheden over de site. Deze spreiding zal immers ook gepaard gaan met een bijkomende verhardingsgraad. De vereiste dat minimum 20 % van het gebied niet mag bebouwd of verhard worden lijkt te laag voor een gebied van 3,8 ha waarvan een deel grenst aan de Gaversebeek. De afwezigheid van wateroverlast

¹ Een gedeeltelijke herziening van het GRS is nog eenmalig mogelijk.

betekent niet dat deze zich in de toekomst niet zou kunnen voordoen ingeval de footprint ernstig toeneemt.

Er is een hoogspanningsleiding in de omgeving aanwezig. Voor wat betreft het bouwen in de nabijheid van deze hoogspanningslijn dient de aanvrager rekening te houden met het sectoraal advies van de leidingbeheerder.

Verdere aandachtspunten zijn:

- Bij de bespreking van de effecten op klimaat en water kan men sinds kort ook gebruik maken van materiaal dat gekoppeld is aan de overstromingsrichtlijn en die ook effecten van de toekomstige klimaatwijziging in beeld brengt:
<https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus?KL=nl>
- Op p. 53 is er nog sprake van een verlenging van de stadstram tot Beveren centrum. In hoeverre is deze informatie nog actueel?
- Op p. 61 verwijst men naar cijfers voor het buitengebied terwijl deze site dient beoordeeld worden als onderdeel van het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau cfr. de ideeën van de provincie over de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren.
- Vaststaande rechtspraak van de Raad van State stelt dat erkende problemen niet mogen worden doorgeschoven naar het vergunningsniveau als men op planniveau hierover al een oordeel kan vellen. Het lijkt bijgevolg niet wenselijk om de capaciteit van de parking pas te bepalen ten tijde van het project-MOBER. Het verschil in berekeningswijze over het benodigd aantal parkeerplaatsen (alternatief 4 vs planologisch attest en alternatief 3) is geen alvast aan te raden handelswijze.
- In het voorstel van stedenbouwkundige voorschriften is vermeld dat het maximum aantal kamers 202 bedraagt. Er wordt evenwel een groeimarge voorzien van 20 %. Dit betekent dat het maximum aantal kamers hoger ligt dan de 202. Een dergelijke bepaling is dubbelzinnig.
- Er dienen garanties worden gegeven inzake de aanleg van de groenbuffer. Bij voorkeur is deze gerealiseerd vooraleer enige vergunning kan worden verleend.

3. Conclusie

Er worden geen kennelijke strijdigheden vastgesteld met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het hotel speelt een rol in het stedelijk functioneren van het kleinstedelijk gebied Beveren. De afbakening van het kleinstedelijk gebied is een taak voor het provinciebestuur. De uitbreidingsmogelijkheden van het hotel op korte en lange termijn dienen bijgevolg door de betrokken lokale overheden (provincie en gemeente) beoordeeld worden in samenspel met de andere voorziene ontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied. De uitspraken uit het GRS kunnen wel niet genegeerd worden. Het planteam dient na te gaan of de uitbreidingen nog kunnen verantwoord worden in afwijking op het richtinggevend gedeelte dan wel of een gedeeltelijke herziening van het GRS nodig is.

Wat betreft de mogelijke alternatieven bovenop het planologisch attest lijkt vnl. alternatief 4 problematisch wegens de grote ruimte-inname en het spreiden van de parkeermogelijkheden over het terrein terwijl vanuit de goede ruimtelijke ordening vooral gestreefd wordt naar clustering.

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke

milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

Wat het aspect externe mensveiligheid betreft stelt het dossier dat er geen RVR moet opgemaakt worden. Hiervoor verwijst het advies van het departement Omgeving naar de adviesbrief van het team Externe Veiligheid die in het dossier zit vervat .

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiere,
Adj. van de directeur

**Bram Leroy**

Infrabel - Asset Management
Area North-West
Civil Engineering
T + 32 09 241 27 02
bram.leroy@infrabel.be

**Aan het Departement Omgeving
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL**

uw bericht van
20.05.2022

uw kenmerk
RUP_46003_214_00031_00001

bijlage(n)
4

Gent

ons kenmerk
3516.2022.261.BEVEREN-WAAS

BEVEREN-WAAS - RUP Hotel Van der Valk - Beveren

Geachte,

Ingevolge uw schrijven van 20.05.2022 kunnen wij u melden dat Infrabel voorwaardelijk positief advies kan verlenen bij bovenvermelde aanvraag van de gemeente Beveren voor het RUP Hotel Van der Valk in de Gentseweg 280, 9120 BEVEREN-WAAS.

Gezien de aanwezigheid van de fietsnelweg, vraagt Infrabel de 10 meter bouwvrije strook uit te breiden tot 15 meter. Een latere uitbreiding van spoorlijn 59 mag niet gehypothekeerd worden.

Ter info: de veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. RUP en bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Hoogachtend,

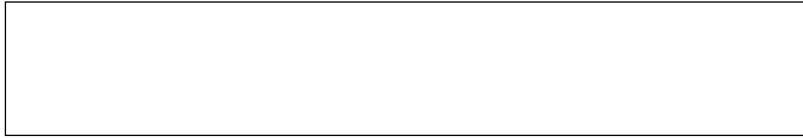
I.O Francky Degrave
 Head of Area North-West
 Infrabel - Asset Management

Natacha Dedecker

bijlage(n)
Algemene voorwaarden
Voorwaarden RUP

Administratief contactpersoon
Saartje Van de Moortel
T + 32 09 241 20 68
M + 32 490 31 43 48
IAM.NW.Advies@infrabel.be
Bureau Terrains





Bijkomend artikel 4 – Grondwaterverlaging/retourbemaling

1. Afvoer van het oppervlaktewater

Tijdens de ganse duur der werken, treft de aannemer alle nodige maatregelen om het regen- en lekwater af te voeren, teneinde de verschillende werken droog te houden.

De aannemer voorziet ook de mogelijkheid om binnen een zeer korte tijdspanne pompen met een groot vermogen (minstens 300 m³/uur) in gang te zetten, zowel tijdens de werkuren als 's nachts, tijdens het weekeinde of op verlofdagen, om overtollig water, rechtstreeks of onrechtstreeks ivm de werken in uitvoering, afkomstig van wolkbreuken, gebreken aan riolen, wellen, enz. zo vlug mogelijk buiten de bouwplaatsen, afgewerkte gebouwen, openbare of privé-installaties of eigendommen af te voeren.

2. Grondwaterverlaging

- a) De aannemer voert zelf de nodige grondwaterverlagingswerken uit of vertrouwt deze toe aan een onderaannemer. In beide gevallen moeten de nodige referenties voorgelegd worden. Eventueel dient een pompproef uitgevoerd op de plaats van de werken. De resultaten van deze pompproef worden bij de aanbestedingsdocumenten gevoegd. De bemalingsinstallatie dient met de gegevens van deze pompproef te worden gedimensioneerd.

De aannemer voorziet in zijn prijs alle elementen nodig voor de grondwaterverlaging, inbegrepen het aanwenden van bijzondere technieken, bestendig toezicht, noodstroomvoorzieningen en dubbel (visueel en auditief) alarmsysteem.

- b) Voor aanvang der werken legt de aannemer een uitvoerige en gefundeerde technische nota voor waaruit de goede werking van de voorgestelde bemalingsinstallatie blijkt. Deze nota omvat o.m. de volgende gegevens:
- berekening van het bemalingsdebiet en invloedsstraal, met vermelding van de aangenomen hypothese;
 - berekening van de afmalingskromme;
 - inplanting van de bemalingsputten, rekening houdend met het te verpompen debiet;
 - diepte en opbouw der bemalingsputten (diameter, filtergedeelte, enz.);
 - type van de onderwaterpompen, in overeenstemming met het te verpompen debiet en te verwachten opvoerhoogte;
 - voorgestelde diameter van de afvoerleiding en verloop van de afvoerleidingen;
 - opbouw van het elektrisch systeem en voorziene veiligheden;
 - voorstel van inplanting van de piëzometrische buizen.

De helling van de afmalingskromme moet zo gekozen worden dat de te verwachten differentiële zettingen geen schade veroorzaken aan de bestaande gebouwen (zie ook zettingscriteria **bijkomend artikel 5**).

Het akkoord van de leidende ambtenaar en het technisch controleorganisme vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer.

- c) De aannemer houdt er rekening mede dat hij de installatie zodanig zal inplanten dat deze geen aanleiding geeft tot hinder van het weg-, fietsers- en voetgangersverkeer. De afvoerleidingen mogen niet boven de rijweg of voetpaden uitsteken en zullen buiten de werfzone thv hinderlijke kruisingen ingewerkt worden in sleuven of putten afgedekt door roosters of deksels.

De aannemer zal de tekeningen ter keuring aan de leidende ambtenaar en aan het technisch controleorganisme voorleggen.

Deze behouden zich het recht voor de opvatting en de inplanting van de installatie te controleren ivm de bestaande gebouwen en verkeershinder.

- d) De aannemer voorziet ook een noodstroomvoorziening steeds klaar om in werking te treden. De aannemer zal regelmatig met deze reserveinstallatie proefdraaien en dit telkens de leidende ambtenaar hierom verzoekt.
- e) Alle voorzorgen moeten genomen worden om te beletten dat door het pompen zand of ander materiaal zou meegesleurd worden en alzo de samenstelling van de ondergrond wijzigen, of gevaarlijke verzakkingen veroorzaken. Indien nodig vermindert de aannemer de snelheid van het verlagen van het freatisch oppervlak.
- f) Het waterpeil in de bouwput moet tenminste 50 cm lager staan dan het peil van de overeenstemmende uitgraving.
- g) Indien het opgepompt water naar de bestaande riolen dient afgevoerd te worden treft de aannemer de nodige maatregelen tegen aanslibbing in de riolen. Doet er zich aanslibbing voor, dan zal hij de toestand op zijn kosten herstellen.
- h) De aannemer moet in zijn installatie ook de nodige piëzometrische buizen en meettoestellen voorzien.

Piëzometrische buizen :

Het aantal piëzometers voorzien in de opmeting zijn te plaatsen na goedkeuring van het voorstel van de aannemer door de leidende ambtenaar.

Ze moeten de nodige controlemetingen mbt de bemaling mogelijk maken. De piëzometrische buizen reiken allen tot minimaal 3 m beneden het verlaagd peil van het freatisch oppervlak.

De peilbuizen worden bovenaan voorzien van een straatpot.

Alle voorzorgen dienen genomen te worden opdat geen oppervlaktewater, zand of vuil in de peilbuis zou terechtkomen.

Peilbuizen, die om welke reden dan ook niet meer aan hun functie beantwoorden, worden onmiddellijk door nieuwe vervangen.

- i) Metingen

1. Het opmeten der waterstanden in de peilbuizen moet door en op kosten van de aannemer dagelijks gebeuren, tot de stationaire toestand is bereikt, nadien wekelijks.

2. De resultaten van deze metingen worden ingeschreven in een daartoe bijzonder aangelegd register en door de aannemer op polyesterpapier gezet. Per peilput wordt er een grafiek opgemaakt, die datum en peil van het grondwater aangeeft. Op deze grafiek moet ook het vooropgestelde peil van de afmalingskromme in dat punt worden aangeduid (horizontale lijn voor de stationaire toestand, curve voor de dynamische periode).

Deze polyesters worden doorlopend bijgewerkt en op het einde van elke maand wordt er op kosten van de aannemer een afdruk aan de leidende ambtenaar overhandigd.

Iedere vastgestelde afwijking van de normaal te verwachten evolutie der grondwaterpeilen, wordt onmiddellijk ter attentie van de leidende ambtenaar gebracht.

j) Nameten van zettingen

Voor het nameten der zettingen ingevolge grondwaterverlaging, zie bijkomend artikel 5 (zettingscriteria en metingen der zettingen).

3. Retourbemaling

- a) De leidende ambtenaar kan de aannemer de uitvoering van een retourbemaling t.b.v. de hervoeding van de grondwatertafel opleggen teneinde de waterhuishouding niet te verstoren, en dit volgens de hierna vermelde voorschriften.
Indien de leidende ambtenaar oordeelt dat de retourbemaling niet dient uitgevoerd te worden, dan kunnen de desbetreffende posten uit de aanneming gelicht worden zonder recht op enige vergoeding voor de aannemer.

De retourbemaling heeft als doel de bescherming van een eventueel waterwingebied. Dit wordt verwezenlijkt door het grondwaterniveau t.p.v. de retourputten op het oorspronkelijk grondwaterpeil, dit is het peil aanwezig vóór de start van de grondwaterbemaling, in stand te houden. Op die manier blijft de hydraulische gradiënt naar de waterwinning toe behouden.

- b) De aannemer voert zelf de nodige retourbemalingswerken uit of vertrouwt deze toe aan een gespecialiseerde onderaannemer. In beide gevallen moeten de nodige referenties worden voorgelegd van gelijkaardige projecten waar retourbemaling met goed gevolg werd uitgevoerd.
- c) De aannemer voorziet in zijn prijs alle elementen nodig voor de retourbemaling. De eventuele aanpassing van de bemalingsinstallatie vormt een afzonderlijke post in het prijzenborderel.
- d) Vóór de aanvang der werken legt de aannemer een uitvoerige en gefundeerde technische nota voor waaruit de goede werking van de retourbemalingsinstallatie blijkt. Deze nota omvat o.m. de volgende gegevens :
- berekening van het retourbemalingsdebiet en het overeenstemmende bemalingsdebiet;
 - berekening van de te verwachten stijghoogteverdeling teneinde de doeltreffendheid van de retourbemaling te kunnen aantonen;
 - inplanting van de retourputten;
 - diepte en opbouw van de retourputten (diameter, filtergedeelte enz.);
 - verloop en diameter van de voedingsleiding.

Het akkoord van de leidende ambtenaar en het technisch controleorganisme vermindert geenszins de verantwoordelijkheid van de aannemer.

- e) De retourbemaling wordt gerealiseerd met behulp van verticale retourputten, welke dmv een toevoerleiding aangesloten zijn op bemalingsbronnen voor het drooghouden van de bouwput.

- f) Voor de goede functionering van de retourbemaling moeten een aantal stelregels in acht worden genomen. De retourputten dienen volgens de technische bepalingen vermeld in het bestek te worden uitgevoerd.

Het opgepompte water mag nergens in het systeem belucht worden.

Zelfs de kleinste luchtlekken veroorzaken na verloop van tijd immers verstopping door ijzernerslag.

Nergens in het systeem mag een onderdruk optreden.

Het water dat voor hervoeding wordt gebruikt mag geen gasbellen bevatten, daar deze een vrijwel onmiddellijke capaciteitsvermindering van het systeem tot gevolg hebben.

De bemalingsbronnen welke zorgen voor de voeding van de retourbemaling worden geboord met zuiver water. De diepte van de voedingsbronnen moet zo zijn dat het filterelement zich steeds ruim beneden de diepste afmaling bevindt. Het filterelement wordt omstort met aangepast gekalibreerd grint. Slecht doorlatende lagen boven het filterelement moeten worden afgesloten met een kleistop. De stijgbuis van de voedingsbronnen moet volledig lekvrij zijn.

In de voedingsbronnen wordt een onderwaterpomp geïnstalleerd.

Deze bevindt zich voldoende diep teneinde "lucht happen" te voorkomen. De opvoerhoogte van de onderwaterpomp moet voldoende zijn.

De waterstand in de voedingsbronnen moet ten allen tijde controleerbaar zijn.

Hiervoor wordt elke bron voorzien van een binnenpeilbuis.

De voedingsbronnen moeten tenslotte vóór inbedrijfname grondig worden schoongepompt tot het water volledig zandvrij is.

Alle voedingsbronnen worden aangesloten op een collectorleiding. Van de collectorleiding vertrekt de toevoerleiding naar de retourputten.

Zowel de collectorleiding als de toevoerleiding hebben een voldoende grote diameter; de stroomsnelheid in de leiding is kleiner dan 2 m/s. Het materiaal van de leidingen moet bestand zijn tegen corrosie. Het gebruik van buizen uit polyethyleen is verplichtend.

Op ieder punt van het systeem moeten de leidingen onder druk staan. De druk in de leiding moet daarom gemakkelijk te controleren zijn dmv manometers.

Bij kruising van wegen mogen de leidingen niet te hoog worden opgevoerd. Indien nodig voor de goede functionering van de retourbemaling dient de doorsteek onder de hindernis te geschieden.

Alle leidingen moeten worden gespuid en ontluicht voordat de retourbemaling in bedrijf wordt gesteld. De daarvoor nodige spuiafsluiters en ontluichtingskranen moeten aanwezig zijn.

De retourputten worden geboord met zuiver water. Het boorgat is aangepast aan de putdiameter teneinde een juiste en goede installatie mogelijk te maken. Het filterelement van de retourputten wordt omstort met filtergrind. Dit moet zo grof mogelijk zijn zonder dat het veilig schoonpompen van de put in gevaar komt.

Boven de grintomstorting moet het gehele boorgat worden opgevuld met slecht doorlatend materiaal.

De filterlengte moet zodanig aan het debiet worden aangepast dat de uitstroomsnelheid van injectiewater zeer klein is ter plaatse van de boorgatwand. Hoe kleiner deze snelheid, hoe langzamer een eventuele verstopping zal optreden.

In de retourput mag het injectiewater niet vrij omlaag vallen; de druk in de retourput moet bijgevolg regelbaar zijn. De controle van de injectiedruk gebeurt mbv een binnenpeilbuis.

Voor het in gebruik nemen moet iedere retourput krachtig worden schoongepompt. Ook als de retourbemaling in bedrijf is, moeten de retourputten gemakkelijk en zonodig frequent kunnen worden gereinigd. Een luchtliftsysteem moet daarom in iedere put aanwezig zijn.

Het gehele retourbemalingssysteem moet grondig worden gespuid en ontvlucht voordat het in bedrijf wordt gesteld. Bij het in bedrijf nemen moet geleidelijk te werk worden gegaan : de maximale overdruk op de retourputten moeten stapsgewijs worden bereikt.

Zeker in de aanvangsfase dient de injectiedruk (c.q. waterstand in de put) en het injectiedebiet dagelijks te worden gecontroleerd.

Bij stijging van de overdruk mag het verminderen van het injectiedebiet alleen worden toegepast als noodmaatregel. De enige remedie is het schoonpompen van de retourputten. Dit moet tijdig en regelmatig gebeuren.

De waterstand in de voedingsbronnen moet minstens éénmaal per week worden gecontroleerd.

Bijkomend artikel 5 – Zettingscriteria en meten der zettingen

1. Zettingscriteria

Ten behoeve van de bouw van het kunstwerk (tunnel) zal de aannemer alle grondwaterverlagingen, graafwerken, schoorwerken en andere werken zo opvatten en uitvoeren dat geen schade aan gebouwen en leidingen wordt aangericht en de veiligheid van naburige gebouwen, kunstwerken, leidingen en verkeer ten allen tijde verzekerd blijft.

De aannemer zal na toewijzing en vóór de aanvang der werken een nota voorleggen waarin hij voor de verschillende werken de zettingen opgeeft die te verwachten zijn, bij elke fase van de uitvoering, dit in functie van de door hem voorziene uitvoeringsmiddelen en werkwijzen.

Onafgezien het feit dat geen schade mag aangericht worden door de werken mogen de totale absolute zettingen, deze veroorzaakt door de grondwaterverlaging inbegrepen, in geen enkel punt van het wegdek of van andere open plaatsen meer dan 20 mm bedragen bij het einde van de werken.

De totale absolute zettingen van gebouwen, constructies en leidingen, deze veroorzaakt door grondwaterverlaging inbegrepen, mogen niet meer bedragen dan 15 mm.

Verder dient de differentiële zetting van twee punten van de gebouwen, constructies, leidingen, het wegdek en van de voetpaden en gelegen op 5 tot 10 meter van elkaar, zodanig beperkt te blijven dat de hellingshoek van de zettingskurve kleiner is dan 1/700.

De hierboven gegeven numerieke gegevens mogen niet aanzien worden als toegelaten zettingen. Het feit dat geen schade mag aangericht worden aan gebouwen of leidingen is maatgevend. Alle bijkomende maatregelen en werken om schade te voorkomen, zoals o.m. bijkomende injecties, ondermetselen of andere grondverbeteringen, zijn in de

eenheidsprijzen inbegrepen en zullen geenszins aanleiding geven tot bijkomende vergoedingen of termijnsverlengingen.

Het bestuur heeft het recht de werken stil te leggen indien aan de opgelegde voorwaarden niet voldaan wordt, of ook indien reeds in een tussenfase blijkt dat de zettingen van de grootte zijn, dat op basis van de ingediende nota betreffende de te verwachten zettingen van de daaropvolgende fasen, aan de opgelegde eisen niet meer kan voldaan worden.

De werken zullen stilgelegd worden tot de aannemer alle nodige maatregelen genomen heeft om aan de opgelegde voorwaarden te voldoen, dit zonder dat hij enig recht heeft op termijnsverlenging, meerprijs of vergoeding.

De aannemer zal onmiddellijk alle herstellingen doen aan de kunstwerken, gebouwen en leidingen die beschadigd werden door de werken en die nodig geacht worden door het Bestuur.

De aannemer zal tevens alle herstellingen van het wegdek en voetpaden uitvoeren en deze terug in de oorspronkelijke toestand herstellen opdat de veiligheid van het verkeer ten allen tijde verzekerd blijft of die nodig geacht worden door de leidende ambtenaar, of de bevoegde Gemeentelijke overheid. Deze herstellingen zullen uitgevoerd worden zonder hinder voor het verkeer. Alle kosten hieraan verbonden vallen ten laste van de aannemer.

2. Meting van de zettingen

Binnen de invloedzone der werken (= breedte van het kunstwerk plus langs weerszijden een strook met breedte gelijk aan 1,5x de uitgravingsdiepte (onderzijde werkvloer bodemplaat of onderzijde werkvloer beschoeide sleuven)) zal de aannemer meetbouten plaatsen als volgt:

- op alle belangrijke structuurelementen zoals kolommen, funderingsplaten, keerwanden, gevels, bereikbare funderingszolen ... van gebouwen en constructies teneinde de meting van de absolute zetting en de meting van de verticaliteit toe te laten;
- op de verhardingen (trottoirs, wegenis, platform) in dwarsprofielen alle 15 m waarbij de tussenafstand van de punten van één dwarsprofiel maximaal 5 m is; in de zones waar de dakplaat gerealiseerd wordt door geperste buizen dient in het dwarsprofiel een bijkomende meetbout geplaatst thv de as van elke buis die onafhankelijk van de verharding de bewegingen van de grond volgt;
- in de zone zonder verhardingen indien er een ondergrondse uitvoering is voorzien dient de plaatsing van de meetbouten te gebeuren dmv 1 m diep gefundeerde betonpaaltjes die bovenaan voorzien worden van een meetbout, de inplanting is conform de meetbouten in de verhardingen;
- op alle leidingen gelegen binnen de invloedzone der werken met een maximale tussenafstand van 5 m. De realisatie van de meetpunten dient te gebeuren in overleg en met de goedkeuring van de leidende ambtenaar.
- binnen de gerealiseerde constructies op de wanden en de onderzijde van dakconstructies teneinde de bewegingen op te volgen tijdens strossuitgravingen en vjzeloperaties. De inplanting van deze meetpunten zal overeenstemmen met deze van de dwarsprofielen op de verhardingen.

Alvorens tot de inplanting over te gaan maakt de aannemer een gedetailleerd voorstel op plan ter goedkeuring voor te leggen aan de leidende ambtenaar.

In de fase van het buizen persen en de ondergrondse uitgravingen (stross) worden alle meetbouts in de betrokken zone dagelijks opgemeten en de resultaten dagelijks doorgegeven.

Alle meetbouts in de andere zones waar werken worden uitgevoerd worden tweemaal per week nagemeten en dit tot een maand na het einde der werken ter plaatse. Daarna zullen deze punten nog maandelijks opgemeten worden. De resultaten worden wekelijks aan de leidende ambtenaar afgegeven in tabelvorm.

De meetresultaten worden door de aannemer ook in diagrammen uitgezet in functie van de tijd. De wekelijks bijgewerkte diagrammen moeten ten allen tijde kunnen ingezien worden op de werf door de leidende ambtenaar en het controleorganisme en zullen maandelijks in 5 exemplaren afgegeven worden.

De metingen dienen te geschieden met een nauwkeurigheid van 1 mm voor de verticale verplaatsingen en $5 \cdot 10^{-4}$ radialen (1/2000) voor de metingen van de hellingen.

De aannemer zal ter goedkeuring door de leidende ambtenaar een gedetailleerde nota afgeven met de door hem voorgestelde meetapparatuur en de aard van de merkpunten. Bij keuze van zijn materieel dient hij er rekening mee te houden dat de merkpunten in de voetpaden of verhardingen geen hinder mogen vormen voor het verkeer.

De leidende ambtenaar heeft het recht de werken stil te leggen indien aan de opgelegde voorwaarden niet voldaan wordt, of ook indien in een tussenfase blijkt dat de zettingen van die grootte zijn, dat te verwachten zettingen voor de daarop volgende fasen niet meer aan de opgelegde eisen zullen kunnen voldoen.

De werken zullen stilgelegd worden tot de aannemer alle nodige maatregelen genomen heeft om aan de opgelegde voorwaarden te voldoen, dit zonder dat hij enig recht heeft op termijnsverlenging, meerprijs of vergoeding.

De aannemer zal onmiddellijk alle herstellingen (in akkoord met de beherende diensten) doen aan de gebouwen en constructies, die beschadigd werden door de werken en welke nodig geacht worden door de leidende ambtenaar.

De aannemer zal tevens alle herstellingen van de verhardingen uitvoeren en deze terug in de oorspronkelijke toestand herstellen opdat de veiligheid van het verkeer ten allen tijde verzekerd blijft of die nodig geacht worden door de leidende ambtenaar of de bevoegde diensten. Deze herstellingen zullen uitgevoerd worden in akkoord met de beherende diensten en zonder hinder voor het verkeer. Alle kosten hieraan verbonden vallen ten laste van de aannemer.

De absolute zettingen en differentiële zettingen van leidingen dienen kleiner te zijn dan de hiervoor gestelde criteria. Ingeval deze waarden overschreden worden zal de aannemer onmiddellijk en op zijn kosten en met akkoord van de beherende dienst de leidingen vrijgraven en spanningsvrij laten maken.

3. Controle der scheurvorming

Op iedere plaats waar het Bestuur dit nodig acht wordt door de aannemer het nodige toezicht op de scheurvorming gehouden. Aan weerszijden van scheuren wordt een

referentielijn aangebracht. Deze strepen worden op duurzaam verankerde materialen aangebracht. De diagonalen en de zijden van de vierhoek worden regelmatig nagemeten met een nauwkeurigheid van 0,1 mm.

In kritieke gevallen, welke van aard zijn aanleiding tot schadevergoeding te veroorzaken, dienen de controleresultaten op grafiek gebracht door de aannemer en medegedeeld aan de leidende ambtenaar.

Alle kosten voor deze metingen en ook deze ingevolge contacten en/of eisen van de eigenaars vallen ten laste van de aannemer en dienen in de eenheidsprijzen begrepen te zijn.

De kosten voor de aangerichte schade die niet door de verzekeringspolis zou gedekt zijn of onder de vrijstelling blijft vallen ten laste van de aannemer.

Directie Asset Management
90-02 I-AM.A3.GA2, K. Maria Hendrikaplein 2, 9000 Gent

**Algemene voorwaarden bij bouwaanvragen/omgevingsvergunningen
voor aangelanden van Infrabeldomein.**

1. Belangrijke voorafgaande opmerking.

Ingeval u binnen de wettelijk voorziene termijn aanvullende of wijzigende voorschriften ontvangt van Infrabel Directie Asset Management, hebben deze laatste voorrang op onderhavig advies.

2. Bepalingen/voorwaarden

- **a) Bouwvrije strook langsheen het spoor**

Algemeen vraagt Infrabel een 10-m brede bouwvrije strook langsheen het spoorlichaam waarbinnen enkel spoorgebonden constructies of inrichtingen mogen opgetrokken worden. (seinketen, GSMR masten, sectioneerposten, langswegenis, ...)

De tien meterstrook kan wel een tijdelijke nevenbestemming krijgen.

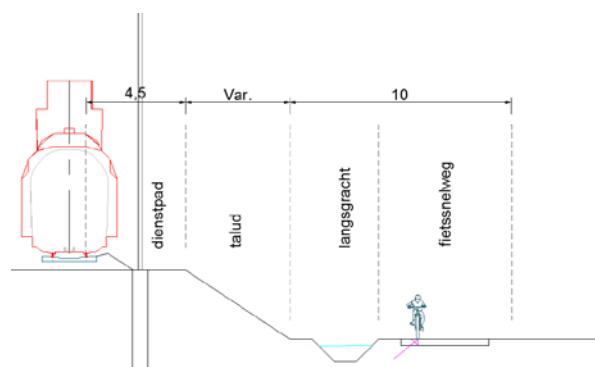
Deze tien meterstrook wordt ingegeven vanuit:

- nood - en onderhoudsinterventies
- de noodzaak om de spoorlijn op een duurzame en leefbare manier in het stedelijke weefsel in te bedden.
- ruimte-impact van steeds strenger wordende eisen (hemelwaterverordening, geluidsniveaus, veiligheidseisen, ...) langsheen de sporen enerzijds, en de noodzaak van het streven naar een uitbaatbare spoorlijn (bereikbaarheid voor onderhoudswerken / in geval van calamiteiten) op lange termijn anderzijds.

Het spoorlichaam wordt begrensd bij:

- gelijkgrondse ligging door het dienstpad (de exploitatiezone = 4,5m vanaf de buitenste rail)
- bij ongelijkgrondse ligging wordt de 10m gemeten vanaf de uiterste grens van het talud.

Schematische voorstelling bouwvrije strook



- **b) wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018).**

Wanneer de spoorweg zich in een tunnel bevindt, is het zonder toestemming van Infrabel verboden om te bouwen op minder dan 25 meter van de tunnelingang of in een zone van 25 meter aan weerszijden van de tunnel, of in de zone die zich net boven de tunnel bevindt.

Het is verboden langs de spoorweg binnen een afstand van 25 meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf opgravingen, uitgravingen of uithollingen te verrichten, mijnen of zandputten te openen, exploiteren of werken tot het opsporen van mijnen uit te voeren.

Binnen de 25 meterzone vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf, is het verboden gebouwen op te trekken waarvan de dakbedekking voorzien is van brandbaar materiaal en brandbare materialen of ontplofbare stoffen op te slaan.

Voor stapels brandbare stoffen welke binnen die zone, zelfs met machtiging, werden gemaakt en door de spoorwegexploitatie in brand mochten raken, kan geen schadeloosstelling worden gevorderd.

Plantengroei:

- langs de spoorwegen moet minimaal 1,5m korter gehouden worden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf.
Wanneer de spoorweg op een grondverhoging of in ingraving is aangelegd, wordt die afstand berekend tussen de voet van de plantengroei en de bovenrand van de grondverhoging of de ingraving.
- Plantengroei die zich bevindt achter muren die langsheen de sporen zijn opgetrokken, moet op dezelfde hoogte van deze muren worden gehouden, behoudens toegestane afwijkingen door de infrastructuurbeheerder.
- Alle niet-kruiddachtige plantengroei op een afstand van minder dan 8 meter van de spoorstaven kan verboden worden, indien deze plantengroei de veiligheid van het treinverkeer in gevaar kan brengen.
- Voor de baanvakken waar de toegestane snelheid boven de 220 kilometer per uur ligt, zijn er binnen een zone van 25 meter vanaf de dichtstbijzijnde spoorstaaf enkel kruiddachtige gewassen toegestaan.
- De kap- en snoeiwerken moeten worden gepland voordat de plantengroei deze maximumhoogte bereikt.

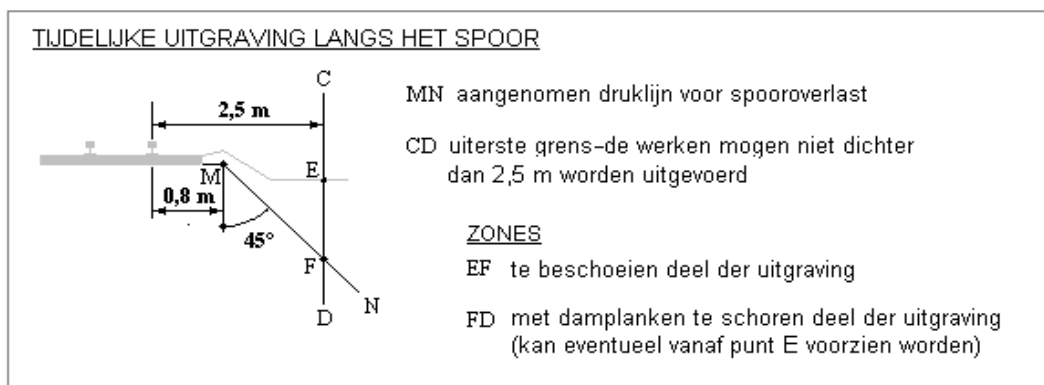
Het **bijgevoegde document** geeft een schematische voorstelling weer van de uiteengezette punten.

c) Behoudens uitdrukkelijke toestemming van Infrabel zijn volgende werken eveneens verboden:

- uitvoering van grondbemaling met een diepte van meer dan 3m op minder dan 25m van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- stellingen plaatsen op minder dan 5 meter van de dichtste spoorstaaf (gelijkgronds of van de bovenrand van de ingraving van het spoor of van de onderrand van de ophoging van het spoor);
- **er mag geen verblinding kunnen optreden van de treinbestuurder door gebruik te maken van zon weerkaatsende materialen (reflecterend glas, inox, ...) aan de spoorzijde. Evenmin mag er verlichting richting het spoor worden geplaatst.**

3. Tijdelijke uitgravingen langs het spoor

Voor tijdelijke uitgravingen dient onderstaande figuur te worden gerespecteerd.



4. Licht- en zichtopeningen, uitgangen en afloop van water.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek moeten nageleefd worden. Er mag in geen geval een afwatering voorzien worden naar onze gracht en/of installaties (art. 681 Burgerlijk Wetboek).

5. Mandeligheid.

Infrabel aanvaardt geen mandeligheid; afsluitingen, gebouwen en de respectievelijke funderingen moeten dus volledig buiten het spoorwegdomein blijven.

6. Afsluiting.

De aanvrager plaatst - op zijn terrein - een mandichte afsluiting zonder poortje langsheen het spoorwegdomein, zodat het verkeer naar dit aangrenzend domein onmogelijk wordt.

Het plaatsen, onderhouden alsook de latere vernieuwingskosten van deze afsluiting zijn volledig ten laste van de aanvrager.

7. Bescherming tegen zwerfstromen.

Bij aanleg van ondergrondse metalen buizen dienen de nodige maatregelen genomen te worden voor bescherming tegen zwerfstromen.

8. Ontlasting van verantwoordelijkheid.

Behalve bij een ten laste van Infrabel bewezen fout, draagt alleen de aanvrager, tot volle ontlasting van Infrabel, die hij tegen alle eventueel verhaal vrijwaart, alle om het even welke schadelijke gevolgen, voortvloeiende uit ongevallen of bij elke andere oorzaak, zelfs toevallig, die naar aanleiding van deze toelating, alle instellingen inbegrepen, mochten overkomen aan:

- hetzij de aanvrager zelf en zijn ondergeschikten;
- hetzij aan derden, daaronder begrepen de personeelsleden van Infrabel;
- hetzij aan Infrabel zowel wat betreft de goederen die haar toebehoren als die waarvan zij het genot heeft.

De bouwheren, hun erfgenamen en/of opvolgers, onder behoud van de huidige plaatsgesteldheid, ontslaan Infrabel van alle verantwoordelijkheid voor alle om het even welke beschadiging aan hun gebouwen, waarvan de spoorwegexploitatie de aanleiding zou kunnen zijn.

De aanwezigheid van de spoorlijn naast een te bouwen nieuwe woning, een te verbouwen woning en/of een verkaveling, kan geen aanleiding geven tot enige klacht van overlast. Ook niet ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de (spoor)infrastructuur waardoor de overlast mogelijk zou kunnen toenemen.

Bij de (ver)bouw moeten door de eigenaar de nodige maatregelen getroffen worden om trillings- en geluidshinder ten gevolge de normale spoorexploitatie te voorkomen. De norm S01-400-1 van 2008 moet worden gegarandeerd. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatie niveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden.

De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de website <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten> van LNE.

9. Werken langs de sporen

Werken uitvoeren op Infrabeldomein is verboden.

Werken met zware werktuigen op minder dan 5m van de buitenkant van de buitenste rail zijn verboden bij sporen in dienst. Indien dit toch vereist is, dient een schriftelijke aanvraag minimaal 5 weken op voorhand aangevraagd te worden. Deze aanvraag geeft evenwel geen zekerheid dat de werken mogen uitgevoerd worden.

De uitvoeringswijze van de werken moet in ieder geval dermate bepaald worden dat in alle omstandigheden de veiligheid van het treinverkeer gegarandeerd blijft.

Bij twijfel of bij een mogelijk veiligheidsrisico, pleegt de aanvrager overleg met Infrabel. Mogelijks worden bijkomende veiligheidsmaatregelen opgelegd d.m.v. een afzonderlijke toelating. Een eventuele spoorbuitendienststelling dient 3 maanden op voorhand te worden aangevraagd.

De kosten verbonden aan een spoorbuitendienststelling, het inzetten van schildwachten e.d.m. worden aangerekend aan de aanvrager/vergunninghouder.

Voor de plaatsing van een torenkraan naast de sporen, moet een afzonderlijke toelating worden gevraagd aan Infrabel.

Het advies gegeven bij een bouwaanvraag/omgevingsvergunning is geen toelating om kabels en leidingen op Infrabeldomein aan te leggen. Voor het plaatsen van kabels en leidingen op gronden van Infrabel, dient steeds een afzonderlijke toelating aangevraagd te worden via:

IAM.NW.KL@infrabel.be

10. Nabijheid van een overweg :

- Zichtbaarheid van de overweg (overweglichten) mag nooit belemmerd worden. Parkeren van auto's, vrachtwagen kan dit zicht belemmeren. Stilstaan of parkeren op < 20 m van overweglichten is verboden (verkeerswet).
- Infrabel streeft het afschaffen van zoveel mogelijk overwegen na. Hiervoor kan bouwen binnen een straal van 150m van een overweg negatief geadviseerd worden.

11. Klasse I opslag

Indien voorzien wordt in een klasse I opslag van gevaarlijke producten : Infrabel dient op de hoogte gesteld te worden van de toegepaste alarmprocedures in geval van calamiteiten. Bij opmaak van hun intern noodplan, neemt de firma het best contact op met plaatselijke Maintenance Manager zodat de juiste contactgegevens van Infrabel daarin opgenomen worden

12. Tijdens de werken vragen we om rekening te houden met:

- de algemene voorwaarden van Infrabel aangaande het bouwen in de onmiddellijke nabijheid van het spoor.
- de bemalingsvoorwaarden
- de kraanvoorwaarden

Directie Asset Management
90-02 I-AM.A3.GA2, K. Maria Hendrikaplein 2 , 9000 GENT

ALGEMENE VOORWAARDEN i.v.m. RUP/MER en soortgelijke aanvragen

Bouwvrije strook langsheen het spoor

Algemeen vraagt Infrabel een 10-m brede **bouwvrije** strook langsheen het spoorlichaam. waarbinnen enkel spoorgebonden constructies of inrichtingen mogen opgetrokken worden. (seinketen, GSMR masten, sectioneerposten, langswegenis, ...)

De tien meterstrook kan wel een tijdelijke nevenbestemming krijgen.

Deze tien meterstrook wordt ingegeven vanuit:

- nood - en onderhoudsinterventies
- de noodzaak om de spoorlijn op een duurzame en leefbare manier in het stedelijke weefsel in te bedden.
- ruimte-impact van steeds strenger wordende eisen (hemelwaterverordening, geluidsniveaus, veiligheidseisen, ...) langsheen de sporen enerzijds, en de noodzaak van het streven naar een uitbaatbare spoorlijn (bereikbaarheid voor onderhoudswerken / in geval van calamiteiten) op lange termijn anderzijds.

Het spoorlichaam wordt begrensd door de vrije rand, deze bestaat bij:

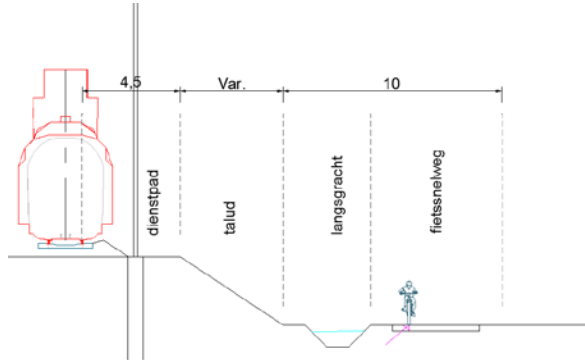
- gelijkgrondse ligging door de buitenste rand van het dienstpad (deze ligt standaard op 4.5m vanaf de buitenste rail);
- bij ongelijkgrondse ligging wordt gemeten vanaf de uiterste grens van het (theoretische) 6/4 talud.

Specifiek:

- bij 1, 2 of 3 bestaande sporen: 10 m bouwvrij is het minimum. Dit wordt 15 m als gemeente Provincie ook een fietsweg plant (op min. 4,5 m van de buitenste spoorstaaf) of er al een fietspad of wegenis ligt.
- 4 sporen of meer : indien er al een fietsweg ligt, is 5 m voldoende indien uitbreiding capaciteit van de spoorlijn op lange termijn niet aan de orde is; indien er geen fietsweg ligt, wordt min. 10 m afstand gevraagd. In stedelijk gebied kan hiervan afgeweken worden als blijkt dat de spoorwegcorridor een belangrijke rol speelt voor andere mobiliteit, groen, nutsleidingen,

De lokale omstandigheden (taludhelling, afwateringsproblematiek ed) moeten evenwel per geval bekeken worden.

Schematische voorstelling bouwvrije strook



Biologische waarde

De biologische waarde van spoorwegdomein (incl. de bouwvrije strook van 10m langsheen het spoor) dient steeds als "tijdelijke" natuur aanzien te worden.

Infrabel begrijpt de biologische waarde van de spoorwegbermen, maar mag geen slachtoffer worden van een positief beleid t.a.v. deze natuur.

Deze spoorwegzate moet dan ook gebruikt kunnen worden voor spoorweginfrastructuur.

De aanwezige flora mag de operabiliteit en veiligheid van de spoorweg niet in gevaar brengen en dient dus onderhouden te kunnen worden.

Infrabel vraagt dan ook om naast de tien meterstrook eveneens het talud zeker mee te beschouwen als een overdrukgebied dat spoorweggebonden constructies toelaat.

Aangelanden

Bij de inplanting van gebouwen en wegenis dient de toegang tot het spoorwegtalud gevrijwaard te blijven voor onderhoud.

De aanwezigheid van de spoorlijn kan geen aanleiding geven tot enige klacht van overlast. Ook niet ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de (spoor)infrastructuur waardoor de overlast mogelijk zou kunnen toenemen.

Bij de (ver)bouw moeten door de eigenaar de nodige maatregelen getroffen worden om trillings- en geluidshinder ten gevolge de normale spoorexploitatie te voorkomen. De norm S01-400-1 van 2008 moet worden gegarandeerd. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatie-niveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden.

De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de website <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten> van LNE.

Mobiliteit (indien er overwegen op deze lijn aanwezig zijn)

Nieuwe ontwikkelingen brengen nieuwe mobiliteitsstromen met zich mee. Overwegen zijn voor Infrabel de zwarte punten op haar netwerk. Een verhoging van de PAE op de overwegen verhoogt eveneens het risico op ongevallen en het aantal incidenten. Infrabel vraagt dan ook de impact van deze nieuwe ontwikkeling op de overwegen in de onmiddellijke omgeving te bestuderen. De nieuwe ontwikkelingen mogen een latere afschaffing van deze overwegen niet hypothekeren/bemoeilijken; hiervoor dient de nodige vrije ruimte gevrijwaard te worden.

Trespassing

Het spoorwegdomein mag door de nieuwe constructies niet beter bereikbaar worden voor particulieren; een rechtstreekse toegang moet steeds fysiek onmogelijk worden gemaakt. Vluchtwegen van gebouwen (ingeval van brand) mogen in geen geval rechtstreeks uitgeven op het spoor.

Hydraulica

Riolering en oppervlaktewater mogen niet afwateren in spoorweggrachten. De hydraulica in zones waar dit nu wel gebeurt, zal bij nieuwe woonprojecten in dezelfde zone zo gedimensioneerd worden dat de afwatering genormaliseerd wordt (gescheiden afwateringsstelsel, afkoppeling hemelwater van de gracht naar daarvoor bestemde waterlopen).

Algemene voorwaarden voor het plaatsen van een torenkraan naast een spoorlijn

1. De toepasselijke bepalingen van de wet van 27/04/2018 (BS 29/05/2018) zijn van toepassing. Inzonderheid de bepalingen onder artikel 20 §1, §2, artikel 21 §1, artikel 22, artikel 23 Zie bijgevoegd schematisch document.
2. De plaatsing en het gebruik van de bouwkraan wordt uitgevoerd onder algehele verantwoordelijkheid van de aanvrager.
3. A) Tijdens de opbouw van de kraan is elk werk in het vrije ruimteprofiel of boven het spoor verboden. Wanneer uitzonderlijk om bepaalde redenen in het vrije ruimteprofiel dient gewerkt te worden, moet het spoor buiten dienst worden gesteld door onze afgevaardigde ter plaatse.

B) Gedurende de bouwwerken mogen er geen lasten van de kraan boven de sporen van Infrabel komen of op een afstand van minder dan 5 m van het spoor komen en niet draaien over de sporen. Er mag nooit gewerkt worden op minder dan 3 m van de installaties van de elektrische tractie (palen en draden).
Indien aan deze voorwaarden niet kan voldaan worden moet de sporen buiten dienst gesteld worden.
Opmerking: Onder lasten is ook inbegrepen een hijsketting die aan de lasthaak is opgehangen en het contragewicht. De contragewichten moeten extra gezekerd zijn tegen uitvallen.

C) Indien er om bovenstaande voorwaarden te respecteren gebruik gemaakt wordt van een begrenzingssysteem moet minstens aan volgende voorwaarden voldaan worden:
 - 1) Een risico-analyse is op te maken (door de aannemer en/of de veiligheidscoördinator)
 - 2) De werkwijze daartoe dient voorafgaand ter aanvaarding aan Infrabel voorgelegd te worden. Infrabel legt geen specifieke wijze van beperking van de bewegingsvrijheid op, doch er dient duidelijk aangetoond te worden dat het gekozen systeem niet uitvalt wanneer de torenkraan zonder voeding valt en niet op eenvoudige wijze door één persoon kan worden uitgeschakeld.
 - 3) Een toolbox wordt gegeven door de preventieadviseur van de aannemer aan de kraanoperatoren.
4. 's Nachts en buiten de werkperiode van de kraan moet de lasthaak tot tegen de loopkat gebracht worden. De loopkat dient tot tegen de kraan getrokken te worden en de giek moet vrij kunnen ronddraaien. Het kipmoment van de kraan zal het kleinst zijn als de giek vrij kan draaien en de richting van de wind kan volgen.
5. Bij sterke wind mag de kraan niet gebruikt worden, om te vermijden dat er gewerkt wordt boven de kritische windsnelheid (20 m/sec of 72 km/u). De kraan zal uitgerust zijn met een anemometer die zo wordt opgesteld dat de kraanman onmiddellijk verwittigd wordt zodra de wind de maximum toegelaten snelheid bereikt (zie K.B. van 19 september 1980 – rubriek 4.6).
Wanneer bij lagere windsnelheden enige kans bestaat dat een onderdeel van de kraan, de haak, de kabels of de opgetilde last op spoorwegterrein komt, dient men het gebruik van de kraan te stoppen tot er terug in veilige, toegelaten omstandigheden kan gewerkt worden.
6. De fundering en de mastverankeringen dienen zodanig gedimensioneerd te zijn dat de kraan stabiel staat onder een windbelasting van 140 km/u.
7. a) Een officieel keuringsorganisme moet een rapport opstellen m.b.t. de wijze van beveiliging van de kraan, en dit vooraleer met de bouw van de kraan begonnen wordt. Van dit rapport moet N.V. Infrabel een afschrift ter goedkeuring ontvangen. Na de opbouw moet het beveiligingsmechanisme door het keuringsorganisme goed bevonden worden. Alvorens er gewerkt wordt moet het keuringsattest bij N.V. Infrabel toekomen.

- b) Infrabel moet in het bezit gesteld worden van de stabiliteitsberekening van de torenkraan (normale werking tot windsnelheden van 72 km/u met geblokkeerde giek dwars op de windrichting) en met de stabiliteit onder zware windbelasting (rukwinden tot 140 km/u op de mast met vrij draaiende giek).
8. Wij vestigen de aandacht op het elektrocutiegevaar vanwege de bovenleidingen en hun toebehoren die onder 3000 V hoogspanning staan.
 9. Indien het spoor in bocht ligt moet de torenkraan links of rechts voor de woning geplaatst worden zodat de afstand tot het spoor zo groot mogelijk is.
 10. De torenkraan moet degelijk geaard worden.

De kosten voor het buitendienststellen van sporen en/of bovenleidingen zijn ten laste van de aanvragende derde en zullen bepaald worden volgens de bij Infrabel geldende tarieven.

De toelating tot het plaatsen van een torenkraan wordt ten tijdelijke titel verleend van ***/*/201*** tot ***/*/201*** (vermoedelijke einddatum) en kan steeds ingetrokken worden wanneer een veilige spoorwegexploitatie in het gedrang komt of wanneer de voorwaarden van de toelating niet worden gerespecteerd, zelfs onmiddellijk en zonder dat er enige schadevergoeding van N.V. Infrabel kan geëist worden.

Wij vestigen er uw aandacht op dat elke plaatsing van een torenkraan naast een spoorlijn vooraf en tijdig dient gemeld te worden aan N.V. Infrabel en dat de plaatsgesteldheid kan aanleiding geven tot het opleggen van bijkomende voorwaarden.

Maatregelen in geval van nood

Wanneer, in het geval van een ongeval, er zich een obstakel binnen 1,5 m van het spoor of de bovenleiding bevindt, de dichtstbijzijnde of eender welke andere installatie van INFRABEL of NMBS beschadigd zou kunnen zijn, dan dient de aannemer INFRABEL onmiddellijk te waarschuwen.

Contacteer Traffic Control: ☎ (24u/24u) 02/525.91.40

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 73
9000 GENT

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van en te Beveren
9120 Beveren

T 09 276 20 30

aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

uw kenmerk

RUP_46003_214_00031_00001

vragen naar/e-mail

Steven Laureys

Aves.ovl.anb@lne.vlaanderen.be

ons kenmerk*

AVES/LS/RUP/BEV/22-209756

telefoonnummer

09/276 20 30

bijlagen

datum

zie ondertekening

Betreft: Adviesvraag over de startnota en procesnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan
Hotel Van der Valk

Geachte mevrouw

Geachte heer

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen opmerkingen op de startnota. Het Agentschap voor Natuur wil er op wijzen dat een deel van het plangebied bebost is. Projecten die ontwikkeld worden moeten rekening houden met het bosdecreet en de eventuele boscompensatieplicht. De beboste oppervlakte is te zien op het plan in bijlage (onderdeel van vergunning OMV_2021018190).

Hoogachtend

Gert Van Hoydonck

Adjunct-directeur Adviezen, Vergunningen, Erkenningen en Subsidies
Regio Oost- en West-Vlaanderen



Axis tuinarchitectuur is niet verantwoordelijk voor de grensbepaling van het terrein. Grensbepalingen worden best door een bevestigd landmeter uitgevoerd via een afmetingsplan. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor de verstrekte gegevens.
 Axis tuinarchitectuur kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele milieu- en/of bouwvertrieding van welke aard, als de gevolgen ervan. De gegevens die op de plannen worden vermeld zijn louter informatief en zijn gebaseerd op de informatie verstrekt van de opdrachtgever die bevestigt dat deze nauwkeurig en correct zijn en waarvoor deze aansprakelijk blijft.
 De architectontwerper neemt afstand van verantwoordelijkheid van de natuurlijke veroudering van de gekozen materialen.
 Alle maatvoeringen die vermeld zijn op de plannen en meetstaat zijn indicatieve maten.
 Afwijkingen betreffende maatvoering op de plannen en meetstaten zijn steeds mogelijk en kunnen aanleiding geven tot verkeeringen. Indien de aannemer tegenstrijdigheden opmerkt dient hij de architectontwerper onmiddellijk te verwelgen en de werken onmiddellijk te staken tot schriftelijk uitdrukkelijk gegeven is. Alle maatvoeringen, hoogtepassen, eenheden, oppervlakten en lopende meters dienen door de aannemer steeds gecontroleerd te worden.

		(M) (E) (W)	0478 96 28 23 info@axistuin.be www.axistuin.be
Opdrachtgever HOTEL Van Der Valk - Beveren Gentseweg 280 9120 Beveren-Waas			
Projecttitel BOSCOMPENSATIE			
Kadastrale percelen BEVEREN 3 de afdeling /BEVEREN-WAAS 3, kad. Sectie C, 1376C, 1376D, 1378F, 1379W, 1383H, 1384V, 1384W, 1384X, 1387E			
Projectleider Peter Raemdonck		Projectcode 2020/279	
Gekend door PR		Schaal 1/250	
Goedgekeurd door Opdrachtgever		Datum 26/01/2021	
nrNo :rDate		Bestandsnaam	
Nr. Datum		Wijzigingen	



brief

Aan de adviesvragende overheid

Ons kenmerk

-

uw kenmerk

contactpersoon

erwin.fierens@delijn.be

Advies RUP

Geachte heer of mevrouw

We hebben uw adviesvraag in goede orde ontvangen. Na het lezen van alle bezorgde documenten komen wij tot de conclusie dat we akkoord kunnen gaan met de inhoud van het RUP.

In het dossier wordt verwezen naar de aanwezigheid van de halte 'Beveren Grote Heidestraat' als meest nabije toegang tot het openbaar vervoer. Dit klopt voor de huidige toestand, maar binnen het voorziene plan basisbereikbaarheid wordt de lijn 81 omgevormd tot een functionele lijn (een lijn die enkel tijdens de spitsuren rijdt, voornamelijk ten behoeve van scholieren en woon-werk-verkeer), terwijl lijn 82 via Haasdonk versterkt wordt. De best bediende halte voor het hotel wordt dan de halte Beveren Vijfstraten, die 1 km van de halte Grote Heidestraat verwijderd is (in de richting van het centrum van Beveren). Deze situatie kan nog wijzigen in functie van de afschaffing van de overweg waarmee de N485 vandaag spoorlijn 59 kruist. De nieuwe overweg ligt mogelijk dichterbij het hotel, waardoor ook een goed bediende bushalte terug dichterbij het hotel kan komen.

Wat de verdere toekomst van het openbaar vervoer binnen de vervoerregio Antwerpen betreft, is het Routeplan 2030 op dit moment het richtinggevend document. In Routeplan 2030 is een verlenging van de tramlijn van Melsele tot Beveren niet meer opgenomen.

Graag blijven we op de hoogte van het vervolg van dit dossier.

Met vriendelijke groeten

Erwin Fierens
mobiliteitsontwikkelaar

Vlaamse Vervoermaatschappij

De Lijn Antwerpen

Grotehondstraat 58 - 2018 Antwerpen – tel. 03 218 14 11 - fax 03 218 15 00

IBAN BE20 3751 1173 2056 - BIC BBRUBEBB - ING 375-1117320-56

BTW BE 0242 069 537 - www.delijn.be



brief vervolg

De Lijn VVR Antwerpen, Waasland(, Aalst)

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

mow.vlaanderen.be

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid geen opmerkingen heeft op voorliggend dossier.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

Datum	20 juni 2022	Datum verslag	21 juni 2022
Uur	20.00 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Gemeenteraadszaal	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter; Paul Claes (enkel aanwezig bij agendapunt 1 en 2), Bert De Coninck, Jordi De Coster, Ann Devroe, Kurt Herregodts, Frans Nonneman, Bart Tindemans, Luc Van den Bossche, Marina Van Osselaer, Frans Verelst, Luc Vermeulen en Hilde Waterschoot, leden; Bram Massar en Tom Van Laere, waarnemers politieke fracties; Boudewijn Vlegels, schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Karin Beeldens, Katrien Certyn, Myriam De Ridder, Jo De Rycke, Bert Genbrugge en Emiel Van Rumst, leden; Jamie Kerremans en Denis Marlcops, waarnemers politieke fracties.		

Advies GECORO - Gemeentelijk RUP Hotel Van der Valk: advies startnota en procesnota

Beraadslaging en stemming

Gemeentelijk RUP Hotel Van der Valk: advies startnota en procesnota

De GECORO formuleert volgend advies met algemene stemmen:
Voor het volledige RUP deels gunstig met voorwaarden en deels ongunstig:

De GECORO staat nog steeds achter zijn advies dat verleend is naar aanleiding van het planologisch attest. Zowel de korte termijn, de lange termijn als het parkeergebeuren werd toen gunstig geadviseerd.

Tijdens de procedure tot opmaak van het RUP zijn er intussen verschillende alternatieven toegevoegd op vraag van Hotel Beveren.

- De GECORO adviseert alternatief 1, waarbij de buitenruimte van de wellness wordt verfraaid, gunstig.
- De GECORO adviseert alternatief 2, waarbij men een gesloten overkapping wenst te voorzien aan het restaurant, gunstig.
- De GECORO adviseert alternatief 3, waarbij de ondergrondse parking onder de nieuwe feestzaal wordt voorzien zodat de conciërgewoning kan behouden blijven, gunstig.
De GECORO is van oordeel dat ondergronds parkeren een noodzaak is. De GECORO is bereid zijn gunstig advies n.a.v. het planologisch attest bij te stellen om het ondergronds parkeren op een andere locatie op de site toe te laten.
- De GECORO adviseert alternatief 4, waarbij het parkeergebeuren deels bovengronds en deels ondergronds voorzien zal worden, ongunstig.
De GECORO is van oordeel dat dit alternatief geen beter alternatief is dan het volledig ondergronds parkeren dat initieel voorzien was onder de bestaande conciërgewoning of het voorstel van alternatief 3.
Voor de GECORO is deels bovengronds en deels ondergronds parkeren niet bespreekbaar.
Alternatief 4 is tevens ontstaan naar aanleiding van een nieuwe mobiliteitsstudie. De GECORO vraagt een grondige screening van deze mobiliteitsstudie op de correctheid ervan.

De voorziene ontsluiting naar de Grote Heidestraat in overdruk kan enkel gerealiseerd worden mits in acht name van alle noodzakelijke flankerende maatregelen die de overlast voor de burens tot een absoluut minimum beperken en die in overleg met de burens worden afgestemd.

De GECORO vraagt aandacht voor volgende bezorgdheden:

De GECORO stelt vast dat er nog altijd geen maatregelen zijn genomen die de verkeersveiligheid op de toegangsweg naar Hotel Beveren en op het fietspad (fietsnelweg F4) fundamenteel verbeteren.

De huidige situatie is bij druk bijgewoonde evenementen niet verkeersveilig, zeker niet voor de vele fietsers die het bewuste fietspad frequent gebruiken. Er wordt geparkeerd langs de toegangsweg en langs het fietspad.

De voorwaarden die werden opgelegd in het planologisch attest en in de vergunning van 17 mei 2021 dienen eerst effectief te worden nageleefd en gerealiseerd.

- De GECORO dringt dus aan op het uitvoeren van de voorwaarden die opgelegd zijn bij het planologisch attest met aandacht voor de mobiliteit en de verkeersveiligheid. De GECORO dringt aan op maatregelen op korte termijn om het aantal toegangen te beperken.
- De GECORO stelt ook vast dat de voorwaarden die zijn opgelegd bij de vergunning, tot het aanleggen van parkeerplaatsen en een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande parkeerplaatsen, van 17 mei 2021 niet zijn gerespecteerd.

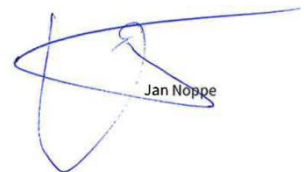
Dit heeft tot gevolg dat er niet op eigen terrein wordt geparkeerd. De GECORO dringt aan om op korte termijn de verkeersveiligheid te garanderen door een veiligere ontsluiting te voorzien.

De secretaris



Ellen Van Stappen

De voorzitter



Jan Nöppe

Gemeente Beveren
-
Gravenplein 8
9120 Beveren

Contact Center
Vaartkaai 2
2170 Merksem - België
T +32 3 640 08 08
www.elia.be

Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 59415

Merksem, 19/07/2022

GRUP Hotel Van der Valk

Plaats: Beveren: Gentseweg

Geachte mevrouw, Geachte heer,

In antwoord op uw mail van 20 mei 2022, kunnen wij u bevestigen dat de hoogspanningslijnen zich op voldoende afstand van het betrokken gebied bevinden.

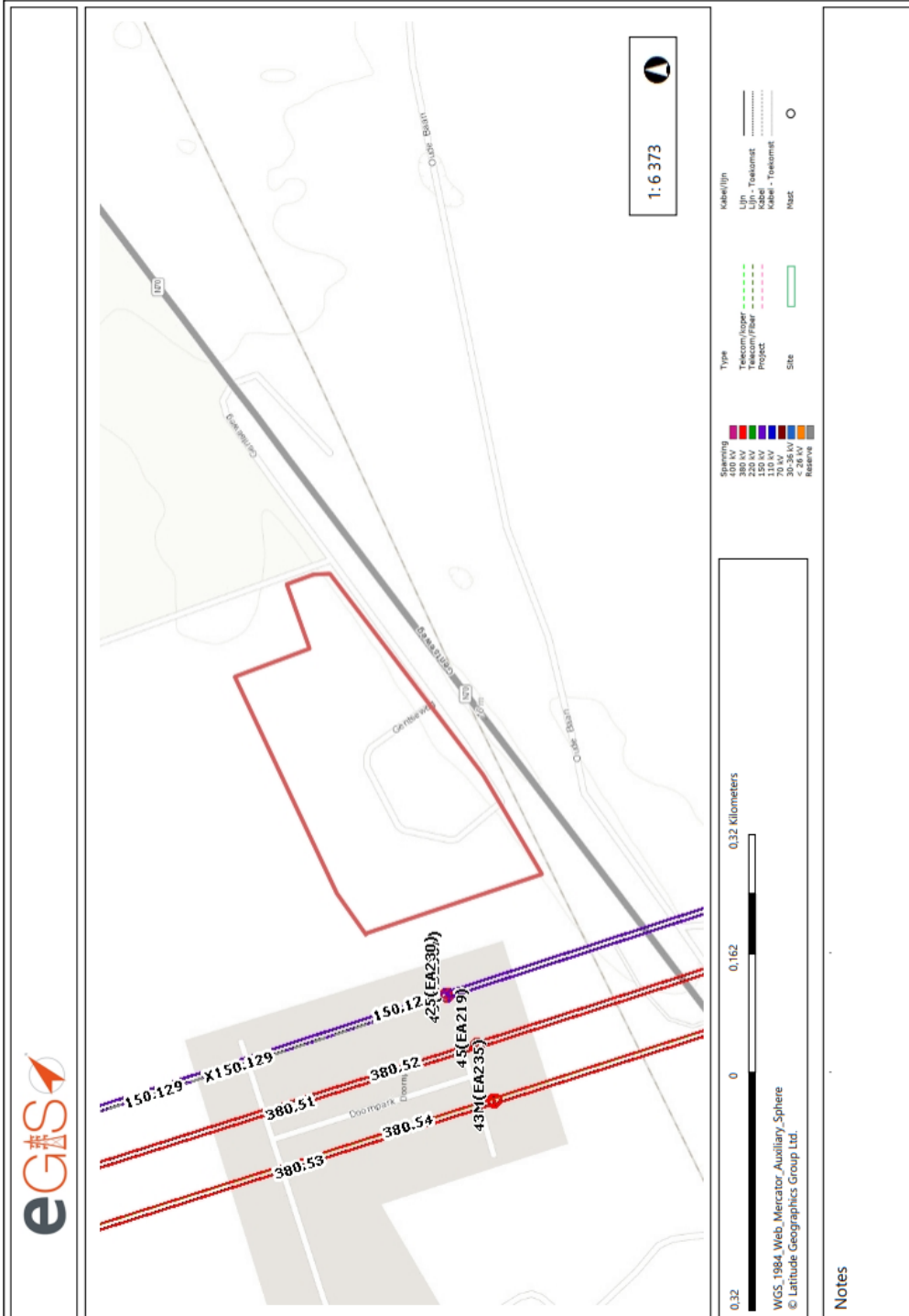
Wij hopen u hiermee van dienst te zijn en blijven steeds beschikbaar voor het geven van bijkomende toelichtingen.

Hoogachtend,



Céline Ghyselen
Manager Contact Center

Bijlagen: Overview map



Deputatie

Besluit

Zitting van 7 juli 2022
directie Ruimte & Mobiliteit - dienst
Ruimtelijke planning

21 **2022_DEP_03384** **Beveren - gemeentelijk RUP Hotel Van der Valk Beveren
- gunstig advies met opmerkingen ikv de startnota -
Goedkeuring**

Beslissing: GOEDGEKEURD in besloten zitting van 7 juli 2022

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Carina Van Cauter, Gouverneur - Voorzitter; de heer Kurt Moens, Gedeputeerde; mevrouw Leentje Grillaert, Gedeputeerde; mevrouw Riet Gillis, Gedeputeerde; mevrouw An Vervliet, Gedeputeerde; de heer Steven Ghysens, Provinciegriffier

Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.18 §2, dat stelt dat het college van burgemeester en schepenen advies over de startnota vraagt aan de deputatie en dat het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag
- het besluit van de Vlaamse regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen (uitvoeringsbesluit) van 17 februari 2017 en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het voorontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', goedgekeurd door de deputatie op 7 april 2022
- de op 20 mei 2022 op het provinciehuis ontvangen startnota voor het gemeentelijk RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' te Beveren

Beschrijving

Context

Op 20 mei 2022 ontvingen wij van de gemeente Beveren de startnota voor het gemeentelijk RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' met de vraag hierover een advies uit te brengen. Overeenkomstig artikel 2.2.18 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verstuurt de deputatie haar advies binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Voor de startnota voor het RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' te Beveren eindigt de adviestermijn op 21 juli 2022.

Motivering

Planinhoud

Het hotel Van der Valk is historisch ontstaan in 1962 met 18 hotelkamers en een restaurant. Geleidelijk aan werden meer kamers en cottages toegevoegd. Vandaag is de hoofdactiviteit van Hotel Van der Valk te Beveren het uitbaten van een hotel met kamers voor tijdelijk verblijf en infrastructuur voor dit hotel zoals receptie, keuken, feestzalen, vergaderzalen en bijkomende accommodatie voor wellness. Op het terrein zijn ook verschillende parkings aanwezig.

Het plangebied situeert zich langs de Gentseweg 280 te Beveren en is gelegen ten westen van het centrum. Het gebied heeft een oppervlakte van ca 3.8 ha en wordt begrensd door de Gentseweg in het zuiden, het bedrijventerrein Doornpark in het westen en noorden en de woningen aan de Grote Heidestraat in het oosten.

Het hotel is vandaag echter niet gelegen in een correcte planologische bestemming. Het is deels gelegen in woongebied, bufferzone en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleinere en middelgrote bedrijven waardoor uitbreiden niet mogelijk is.

Het RUP 'Hotel Van der Valk' wordt o.a. opgemaakt in navolging van het voorwaardelijk planologisch attest van 2019. De eigenaar vroeg een planologisch attest aan voor enerzijds de bestemming van het hotel op de huidige locatie alsook voor de uitbreidingen op korte en lange termijn:

- Korte termijn (2020-2021)
 1. Een uitbreiding van de hotelactiviteit meer bepaald een uitbreiding over 3 tot - hoofdzakelijk 7 bouwlagen met in totaal 62 kamers
 2. Er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien
- Lange termijn (2025-2030)
 1. Ombouwen en uitbreiden van een deel van de bestaande accommodatie zodat een zaal ontstaat waar 800 personen (zittend) kunnen ondergebracht worden
 2. Voorzien van een parkeergelegenheid centraal op de site, deels ondergronds. De parking zal dan een capaciteit hebben van 350,450 of 500 parkeerplaatsen (t.o.v. de huidige 278 plaatsen) naargelang de resultaten van het MOBER

Op 17 december 2019 leverde de gemeenteraad een voorwaardelijk planologisch attest af. De gemeente bevestigt hiermee dat het hotel op deze locatie behouden kan blijven en op termijn kan uitbreiden zoals voorzien in het planologisch attest. De gemeente legt hierbij enkele specifieke randvoorwaarden op, namelijk:

- Er moet bijzondere aandacht zijn voor gans de mobiliteit en de verkeersveiligheid. Er moet meer ingezet worden op fietsen en carpoolen. Tevens zou men moeten werken met parkeerwachters bij feesten
- De parkeergelegenheid moet op eigen terrein maximaal opgevangen worden
- De uitbreiding op korte termijn moet een landmark met architecturale ambitie zijn, dat is op deze locatie immers mogelijk
- Na de realisatie van de plannen op korte termijn moet aansluitend overgegaan worden tot de afbraak van de woning en de oprichting van het parkeergebouw alvorens gestart kan worden met de realisatie op lange termijn
- Het MOBER zal herzien moeten worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag bij afbraak woning en oprichten parkeergebouw
- De toegang voor leveringen langs de Grote Heidestraat kan enkel gerealiseerd worden, mits in acht name van flankerende maatregelen om overlast voor de burens tot een minimum te beperken.

Om concurrentieel en vernieuwend te blijven wenst het hotel mee te evolueren en zijn aanbod aan te passen aan toekomstige noden en cliënteel. Hiervoor heeft het hotel in november 2021 bijkomende noden en vragen geformuleerd om zijn infrastructuur en gebouwen aan te passen. Bovenop de aanvraag van het planologisch attest worden volgende alternatieven in dit voorliggend RUP onderzocht:

- Alternatief 1: Op korte termijn wenst men de buitenruimte van de wellness te verfraaien en beperkte bijkomende verharding aan te leggen. Dit houdt het wegnemen van de kinderspeeltuin in en het aanleggen van een (klein) buitenzwembad/spa en ligruimtes in een aantrekkelijke groene omgeving. De footprint van alternatief 1 bedraagt 280m². Deze zone ligt momenteel in bufferzone op het gewestplan.
- Alternatief 2: Op korte termijn wenst men aan de achterzijde van het restaurant een terras met gesloten overkapping te voorzien, waardoor 50 extra zitplaatsen gecreëerd kunnen worden voor zowel ontbijt als diner. Er wordt eveneens in de mogelijkheid voorzien om de buitenruimte van de wellness te kunnen bedienen via het restaurant. De footprint van alternatief 2 bedraagt 360m². Deze zone situeert zich momenteel in woonzone volgens het gewestplan
- Alternatief 3: Op korte termijn wenst men de ondergrondse parking op te richten onder de toekomstige uitbreiding van de zalen. Het planologisch attest voorziet een ondergrondse parking onder het midden van het plein. Bij dit alternatief kan de conciërgewoning aan de Gentseweg behouden blijven.

In februari 2022 dienden het hotel een 4^e alternatief in. Dit alternatief behoudt een wijziging in ten opzichte van alternatief 3.

- Alternatief 4:
 1. Men wenst het totaal aantal parkeerplaatsen deels ondergronds (onder de toekomstige uitbreiding van de feestzalen (alternatief 3)) en bovengronds op te richten. Hierdoor kunnen een aantal van de bestaande, vergunde parkeerplaatsen op het maaiveld behouden blijven.
 2. Men wenst uit te gaan van een max. 90% van het berekend aantal parkeerplaatsen, zijnde 405 parkeerplaatsen (i.p.v. 450). Deze 405 parkeerplaatsen worden als volgt gezien op het terrein:
 - 184 plaatsen onder de nieuwe uitbreiding van de feestzalen (2bouwlagen onder de zaal)
 - 221 plaatsen op het maaiveld, waarvan
 - 144 plaatsen rond het hotel (incl. vergroenen) = behoud van bestaande parkeerplaatsen
 - 32 parkeerplaatsen voor het personeel op de huidige locatie van de cottages
 - 45 parkeerplaatsen bij de nieuwe locatie van de cottages (15 voor gebruik van de cottages, 30 voor activiteiten van het hotel)
 3. De cottages verhuizen naar een nieuwe locatie op de hoek Gentseweg – Grote Heidestraat (=de plaats van de oostelijke parking). De oude locatie van de cottages wordt ingericht als groene parkeerplaats voor het personeel.

RUP Hotel Van der Valk wordt opgemaakt in navolging van het voorwaardelijk gunstig planologisch attest van 2019. In 2020 werd al een omgevingsvergunning verleend voor de korte termijn, namelijk de uitbreiding (in het westen) van het hotel met 62 kamers. De nieuwe blok werd in het najaar van 2021 in gebruik genomen.

Het programma van de startnota voor het gemeentelijk RUP voorziet dan nog:

- Toekennen van gepaste planologische bestemming aan het gebied, waarbij de bestaande situatie bestendig wordt en de ontwikkelingsperspectieven (zoals voorzien in PA 2019)

mogelijk worden gemaakt. Ook de opgelegde randvoorwaarden bij aflevering van planologisch attest worden mee verwerkt

- Het voorzien van een gepaste (groen)buffer aan de rand van het terrein om te bufferen naar omliggende functies
- Opvangen van parkeerdruk op eigen terrein
- Zorgen voor een landschappelijke inpassing van het hotel en parking
- Zorgen voor een verkeersveilige ontsluiting van het gebied mede in functie van het fietsverkeer langs de fietssnelweg
- De bijkomende onderzoeken van de drie alternatieven (d.d. november 2021) en 4^e alternatief (februari 2022). Mogelijkheden in het RUP voorzien zodat deze 4 alternatieven ook gerealiseerd kunnen worden.

Planningscontext

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat de provincie het kleinstedelijk gebied van Beveren moet afbakenen. Het planningsproces van de afbakening kleinstedelijk gebied Beveren is lopende.

Het plangebied is gelegen in het E17-netwerk volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen waarvoor o.a. gesteld wordt om voldoende ruimte te bieden om bijkomende ontwikkelingen op te vangen naast het behoud van de relatie tussen de openruimtegebieden doorheen het E17-netwerk. Verder wil men de regionale tewerkstelling op goed ontsloten plekken voorzien en koppelen aan centrale plaatsen. Specifiek voor het kleinstedelijk gebied Beveren is een woonfunctie weggelegd waarbij de ontwikkeling van de voorzieningen en bedrijvigheid moet gericht zijn op het ondersteunen van de eigen woonfunctie. De afbakening van het kleinstedelijk gebied is dus nog lopende maar wel wordt in het PRS gesteld dat de spoorlijn, stationsomgeving, de N70, de openruimtecorridor tussen Sint-Niklaas en Beveren, het woongebied Beveren-Melsele en de grote aaneengesloten openruimtegehelen aandachtspunten zijn.

Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' is in opmaak. Het voorontwerp werd reeds goedgekeurd en volgende doelstellingen worden informatief meegegeven bij dit advies. Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' en 'Transitie naar een circulaire samenleving'.

De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

- Het beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Robuuste open ruimtegehele
 - Sterk groenblauw netwerk
 - Robuustheid en veerkracht is overal
- Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Focus in een netwerk van kernen
 - Alles op de juiste plek
 - (Be)leefbare kernen
- Het beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
 - Transformatie in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling
 - Circulariteit is overal
- Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :
 - Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
 - Energiesysteem: Transitie naar een duurzaam energiesysteem
 - Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

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

Dit advies toetst de startnota voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

De alternatieven die bovenop het planologisch attest (voornamelijk alternatieven 1,2 en 4) worden aangevuld in de startnota verzwaren het programma op vlak van verharde footprint door de grote bijkomende ruimte-inname en het verspreide van de parkeer-mogelijkheden op de site. De verhardingsgraad zal hierdoor sterk stijgen, wat toch nadelig is voor enerzijds klimaat (hitte, waterinfiltratie, vergroening, etc) maar anderzijds ook de kwaliteit van de omgeving en de beleving niet ten goede komt.

In de startnota wordt een eerste aanzet gedaan tot stedenbouwkundige voorschriften. In functie van inrichting en beheer wordt meegegeven dat minimaal 20% van het totale plangebied niet bebouwd en/of verhard mag worden, maar dat deze ruimte aangewend moet worden. Enkel 20% van 3.9 ha is bijzonder weinig. In het verder uitwerken van het RUP dient toch meer aandacht te worden

geschonken aan onverharde ruimte om zo de waterinfiltratie te bevorderen, maar ook de omgevingskwaliteit te verhogen.

Voor de effecten op vlak van mobiliteit wordt verwezen naar het MOBER dat werd opgemaakt op 15 mei 2019 in kader van het planologisch attest. Voor de extra alternatieven (d.d. november 2021 en februari 2022) wordt in de startnota een toevoeging voorzien. Er wordt geconcludeerd dat de drie extra alternatieven(d.d. november 2021): verfraaien buitenruimte wellness en bijkomende verharding, aanleggen terras met overkapping aan achterzijde restaurant en het aanleggen van ondergrondse parking onder toekomstige uitbreiding zalen/hotelgebouw; geen bijkomende effecten op vlak van mobiliteit met zich zullen meebrengen.

Het 4^e alternatief (d.d. februari 2022): het voorzien van 405 parkeerplaatsen ipv. 450, opvangen van de parkeervraag deels bovengronds en deel ondergronds, verplaatsen van cottages naar de straatzijde en omzetten locatie oude cottages naar groene parking zal ook geen bijkomende effecten op vlak van mobiliteit zal veroorzaken.

In het kader van het provinciaal RUP voor Westakkers werd ook een MOBER opgemaakt, die evenwel de bestaande en gekende nieuwe ontwikkelingen tussen de Passtraat te Sint-Niklaas en Vijfstraten te Beveren mee in rekening heeft gebracht. Hierbij was ook gemeente Beveren via dienst mobiliteit betrokken. De resultaten van de MOBER Westakkers geven aan dat met de huidige verkeersconfiguratie langsheen de N70 het niet mogelijk is om alle voorziene projecten uit te voeren zoals men voor ogen heeft. Onder voorziene projecten vallen in het MOBER o.a. bedrijventerreinen Heidebaan-noord (SN), De Jonghestraat – Heihoek (SN), Doornpark (B) en Beverpark (B), nieuwe woonontwikkelingen Zonneken (SN) en Grote Heide (B) en de mogelijke herbestemming van het militair domein Westakkers (B), naast de vele kleine en grotere individuele en particuliere (woon)projecten langsheen en nabij de N70. De realisatie van al deze projecten leidt tot congestie en verzadiging voornamelijk ter hoogte van de ovonde De Ster en in mindere mate aan de rotonde Kwakkelhoek en de wegsegmenten voor deze punten. Gezien in het MOBER van 2019 maar in zekere zin rekening werd gehouden met een aantal grotere omliggende projecten, kan men concluderen dat er in zekere mate een vertekend beeld is van de verkeerssituatie op de N70. Ondanks het feit dat voor een aantal van deze projecten het programma waarmee rekening gehouden werd in de MOBER van Westakkers niet meer actueel is, kan niet voorbijgegaan worden aan de gestelde mobiliteitsproblematiek ter hoogte van de N70. Het is dus aangewezen om in de vervolgstappen van RUP 'Hotel Van der Valk' te Beveren dan ook rekening te houden met effecten op vlak van mobiliteit door de constante transformatie van de nabije omgeving.

Algemeen kan ook gesteld worden dat er voornamelijk aandacht aan auto en autoparkeerplaatsen worden geschonken. Het aanleggen van vernieuwde fietsstalplaatsen voor allerhande (elektrische) fietsen zou toch een focus moeten zijn om zo duurzame verplaatsingen bij zowel werknemers als gasten van de feestzaal te promoten.

Het bestendigen van een bestaande en vergunde hotelaccommodatie die functioneert op kleinstedelijk niveau is vanuit de beleidsopties van het PRS aanvaardbaar mits de site deel zal uitmaken van het kleinstedelijk gebied. Dit aspect dient verder uitgeklaard te worden in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Beveren.

Voor wat betreft de uitbreidingsvragen bovenop de opties uit het planologisch attest dient ook rekening gehouden te worden met bovenstaande bemerkingen, en in het bijzonder met de mobiliteitsproblematiek ter hoogte van de N70.

Vanuit Dienst Integraal Waterbeleid kwamen volgende opmerkingen:

1. Gerangschikte waterlopen

De gerangschikte waterloop (OS115, 2de categorie) grenst ten westen aan het plangebied.

De dienst Integraal Waterbeleid vraagt om het tracé van de waterloop via een indicatieve overdruk op het grafisch plan aan te duiden. Op die manier wordt duidelijk gemaakt dat de ruimte in de onmiddellijke omgeving van de waterloop een specifieke invulling dient te krijgen die compatibel dient te zijn met de aanwezigheid van de waterloop. Het tracé is indicatief om eventuele (al dan niet natuurlijke) verplaatsingen van de waterloop niet te hypothekeren. Waterlopen vormen immers functionele verbindingen i.k.v. waterafvoer en -bevoorrading en i.k.v. ecologie en landschap. De toekomstige inrichting mag het onderhoud van de waterloop niet belemmeren. Op pagina 78/79 van de startnota werden een aantal syntheseschetsen gemaakt met o.a. inrichting van een groenbuffer langs de waterloop met beplanting binnen de 5m-zone langs de waterloop. Verder in de tekst staat op pagina 83 de zone voor onderhoudsstrook waterloop (overdruk) vermeld. Deze strook is bouwvrij maar ook de inrichting van de groenbuffer (overdruk) moet voldoen aan ondervermelde voorwaarden.

Langs de waterloop bevindt zich een 5 meterzone voor erfdienstbaarheden. Deze strook begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt. De inrichting van deze strook moet compatibel zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop met een rups- of bandenkraan. Dit houdt het volgende in:

- bijkomende gebouwen in de 5 meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, ...);
- de 5 meterzone mag niet worden opgehoogd;
- het maaisel en de niet-verontreinigde ruimingspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen;
- opritten en verharde paden langs de waterloop in de 5 meterzone kunnen toegelaten worden indien in dezelfde 5m-strook een graszone aanwezig is van minstens 3 m te rekenen vanaf de kruin van de waterloop landinwaarts voor het deponeren van maaisel en niet-verontreinigde ruimingspecie. De oprit moet ook zo worden aangelegd dat deze overrijdbaar is met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton;
- personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren;
- er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, moet deze omheining geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever en mag ze niet hoger zijn dan 1,5 m;
- dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van een poort;
- bomen moeten minstens op 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek en op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant.

Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de Wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, het Koninklijk besluit van 5 augustus 1970 houdende algemeen politiereglement van de onbevaarbare waterlopen, het provinciaal reglement van 27 mei 1955 en het Decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juni 2003.

2. Overstromingsgevoeligheid

Het projectgebied bevindt zich volgens de overstromingskaarten niet in mogelijk, effectief overstromingsgevoelig gebied, recent overstroomd gebied en niet in een risicozone voor overstroming.

3. Verdere ontwikkelingen – aanleg verharde oppervlaktes

In de nota staat op pagina 102 vermeld bij de effectenbespreking kwantiteit dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten,

De tekst dient op pagina 102 aangevuld te worden met het volgende:

Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>)

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

Besluit

Artikel 1

De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' te Beveren wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen.

Artikel 2

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

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

namens de Deputatie:

de Provinciegriffier,
Steven Ghysens

de Gouverneur-Voorzitter,
Carina Van Cauter

Sam Haccour
District Manager

NMBS-Stations
Head of Exploitation & Constr. Area St. 90-26
B-ST.N
Koningin Fabiolalaan 190
9000 Gent

www.nmbs.be

Gemeente Beveren
Dienst Ruimtelijke Ordening

Gravenplein 8
9120 Beveren

Contact
gebouwen.terreinen@belgiantrain.be

Onze referentie
22.RUP.22 Beveren
Uw referentie
RUP_46003_214_00031_00001

Brussel, 08/07/2022

Betreft: Bericht betreffende de adviesaanvraag over de startnota van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Hotel Van der Valk te Beveren.

Geachte,

De NMBS heeft kennis genomen van het bovengenoemd project en geeft hiervoor positief advies.

Met vriendelijke groeten,

Sam Haccour
Head of Exploitation & Constr. Area St.



Arenbergstraat 5
1000 BRUSSEL
T +32 (0) 209 45 11
www.sport.vlaanderen

Gemeente Beveren
t.a.v. het college van burgemeester en
schepenen
Stationsstraat 2
9120 BEVEREN

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Sarah Denys omgeving@sport.vlaanderen	02/209.46.01	x	12/07/2022

Betreft: Startnota RUP 'Hotel Van der Valk' te Beveren

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag aangaande de startnota voor het RUP 'Hotel van der Valk' te Beveren goed ontvangen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ deze startnota wordt opgemaakt in functie van het voorwaardelijk gunstig planologisch attest van 2019;
- ✓ intussen al een omgevingsvergunning werd verleend voor de uitwerking van de korte termijn planning beschreven in het eerdere planologisch attest;
- ✓ dit RUP zowel een bestendiging van de huidige situatie tot doel heeft als de toekomstige uitbreidingen op korte en lange termijn (zoals beschreven in het planologisch attest);
- ✓ de startnota grondig werd uitgewerkt, inclusief de ruimtelijke concepten en een visie op het plangebied en de verschillende alternatieven die stapsgewijs aan het dossier werden toegevoegd;
- ✓ deze startnota ook een screening van de milieueffecten bevat, waaruit blijkt dat er geen plan-MER dient te worden opgemaakt;
- ✓ reeds een grafisch plan en een ruimtebalans is opgesteld;
- ✓ de hele site komt te liggen in een zone voor hotel en aanverwante activiteiten (woongebied);
- ✓ een aantal overdrukzones zijn voorzien, namelijk: een groene bufferstrook, halfondergrondse parking, een landmark, een zone voor onderhoudstrook waterloop en aanduidingen 'toegangen voor gemotoriseerd verkeer';
- ✓ ten noorden een sportsite aan het plangebied grenst, met 2 volwaardige voetbalvelden en 2 trapvelden.



Advies

Wij hebben geen opmerkingen bij deze startnota.

We wensen wel verder op de hoogte gehouden te worden van het planningsproces.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Sarah Denys of Francis Pepermans: 02 209 46 01 of via omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,

I.o.

Diederik Van Briel,
Afdelingshoofd afdeling Sportinfrastructuur

TOERISMEVLAANDEREN

Vlaamse overheid

Grasmarkt 61
1000 BRUSSEL
T 02 504 03 00
IBAN BE03 3751 1172 5184
BIC BBRUBEBB
btw BE 0225 944 375
www.toerismevlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen
Beveren

Uw kenmerk	Ons kenmerk	Plaats	Datum
Contactpersoon	RUP_46003_214_00031_00001	Brussel	
Mia Lammens	E-mail Mia.lammens@toerismevlaanderen.be	Telefoonnummer 02 504 03 83	

Startnota RUP 'Hotel Van der Valk'

Geachte

Toerisme Vlaanderen heeft de startnota van het gemeentelijk RUP 'Hotel van der Valk' doorgenomen en heeft slechts enkele opmerkingen. We gaan akkoord met deze nota onder voorwaarden.

BEREIKBAARHEID VAN HET HOTEL MET HET OPENBAAR VERVOER

Wij hebben geen zicht op de vraag naar hotelkamers en vergaderinfrastructuur op deze locatie. We gaan er dan ook van uit dat de uitbaters, naar aanleiding van het planologisch attest, een grondig marktonderzoek op dit vlak hebben gedaan. Door een vergaderzaal van 800 plaatsen te voorzien, verder opdeelbaar in 4 stukken, wordt de vergader- en congresscapaciteit van deze locatie enorm verhoogd. Het hotel neemt momenteel al een belangrijke functie op in het aanbieden van overnachtingsplaatsen en locaties voor congres- en vergaderfaciliteiten voor bedrijven uit de haven en in de ruime regio. Toch is deze locatie enkel goed bereikbaar met de auto (slechts in beperkte mate met het OV). Vergader- en expo-infrastructuur, van dergelijke grootteorde, ligt bij voorkeur in een stedelijk gebied met een vlotte (internationale) verbinding met het openbaar vervoer. Op vandaag zijn er in steden zoals Antwerpen en Gent al voorzieningen voor grote congressen en expo-hallen. Indien de vraag naar dit type infrastructuur in de regio (en vanuit de haven) voldoende groot is, lijkt het ons aangewezen dat de bereikbaarheid via het openbaar vervoer van deze locatie verbeterd moet worden.

Advies: Toerisme Vlaanderen stelt dat, indien de vergader- en expo-infrastructuur op deze locatie vergroot wordt, dit best gepaard gaat met het verbeteren van de bereikbaarheid via het openbaar vervoer van deze locatie.

PARKEERNOOD

In de nota worden verschillende parkeernoden aangegeven. De ene keer gaat het om minimaal 450 parkeerplaatsen, dan toch een voorkeur van 500 parkeerplaatsen en vervolgens om een parkeernood van 405 parkeerplaatsen (na herziening en gebruik van de nieuwe kengetallen).

Gezien de voorschriften van het plan hierop afgestemd worden, lijkt het

TOERISMEVLAANDEREN

ons nuttig eenduidig te bepalen wat het maximum aantal parkeerplaatsen zal zijn. Een minimum opleggen kan ook, gezien ze hun parkeerplaatsen op het terrein moeten voorzien, maar tegelijkertijd zou het kunnen dat er minder parking nodig is omdat men de bezoekers en het personeel ook dient te stimuleren op een duurzame manier (OV of fiets) naar deze locatie te komen. Is het dan niet vreemd om een minimum van 450 plaatsen op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften (eerste aanzet), zeker gezien in het laatste scenario maar 405 parkeerplaatsen moeten voorzien worden.

Advies: Toerisme Vlaanderen vraagt om duidelijk aan te geven hoeveel parkeerplaatsen hier maximum mogen voorzien worden en stelt zich de vraag of er ook een minimum moet aangegeven worden. Indien dit toch gedaan wordt, lijkt ons dit lager dan 450 plaatsen te moeten liggen.

ZONE VOOR HOTEL EN AANVERWANTE ACTIVITEITEN

‘De zone is bestemd voor het uitbaten van toeristische faciliteiten zoals Bed&Breakfast, gastenkamers, hotel, cottages voor kort verblijf en dergelijke.’

Is het de bedoeling dat hier op termijn eventueel ook andere vormen van toeristisch verblijf worden toegelaten? Zoals een gastenkamer? Indien hier enkel een kamergebonden toeristisch logies onder de vorm van een hotel wordt toegelaten, dan stellen we voor dit ook zo te benoemen. Dat is duidelijk en kan niet tot verwarring leiden. In het andere geval kan er gesproken worden van ‘kamergebonden toeristisch logies’ zoals gastenkamers, kleinschalige vakantiewoningen, ... Dan kunnen er ook andere vormen dan een hotel ingericht worden op deze locatie. Dit kan volgens ons ook. We vermoeden dat het niet de bedoeling is om hier ooit een soort van kampeerterrein toe te laten, vandaar het voorstel om van kamergebonden toeristische logies te spreken.

Advies: Toerisme Vlaanderen stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften te spreken van ‘kamergebonden toeristisch logies’ al dan niet met de specifieke vorm erbij. In dit geval zou dit hotel zijn.

Vriendelijke groeten

Mia Lammens
Adviseur Ruimte

4.2. ADVIESVRAAG VOORONTWERP RUP

4.2.1. ONTVANGEN ADVIEZEN

DEPARTEMENT OMGEVING

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

CBS Beveren
Stationsstraat (Bev) 2
9120 BEVEREN

uw bericht van	contactgegevens Koen Grootaert koen.grootaert@vlaanderen.be	ons kenmerk 2.14/46003/131.1	datum
uw kenmerk	09 276 23 65	bijlagen	

Betreft: BEVEREN, gemeentelijk RUP "Hotel van der Valk": voorontwerp

Geachte leden van het CBS,

1. Samenvatting van het dossier

Het plangebied situeert zich langs de Gentseweg 280 te Beveren. Het plangebied is circa 3,8 ha groot en wordt begrensd door de Gentseweg in het zuiden, het bedrijventerrein Doornpark in het westen en noorden, de woningen aan de Grote Heidestraat in het oosten. Het treinstation van Beveren is op circa 3,3 km van het plangebied. Op 240 meter van het plangebied is de halte Grote Heidestraat (De Lijn) gelegen.

Het hotel is volgens het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren gelegen in woongebied, buffergebied (ca. 0,6 ha) en gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO (ca. 1 ha).

Op 17 december 2019 verleende de gemeenteraad van Beveren een voorwaardelijk gunstig planologisch attest af aan Van der Valk Beveren nv, Gentseweg 280 te Beveren. Volgende voorwaarden werden opgelegd:

- Er moet bijzondere aandacht zijn voor gans de mobiliteit en de verkeersveiligheid. Er moet meer ingezet worden op fietsen en carpoolen. Tevens zou men moeten werken met parkeerwachters bij feesten;
- De parkeergelegenheid moet op eigen terrein maximaal opgevangen worden;
- De uitbreiding op korte termijn moet een landmark met architecturale ambitie zijn, dat is op deze locatie immers mogelijk;
- Na de realisatie van de plannen op korte termijn moet aansluitend overgegaan worden tot de afbraak van de woning en de oprichting van het parkeergebouw alvorens gestart kan worden met de realisatie van de lange termijn;
- Het MOBER zal herzien moeten worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag bij afbraak woning en oprichten parkeergebouw;



- De toegang voor leveringen langs de Grote Heidestraat kan enkel gerealiseerd worden, mits in acht name van flankerende maatregelen om de overlast voor de burens tot een minimum te beperken.

De eigenaars van het hotel hebben bijkomende noden geformuleerd die als alternatieven werden toegevoegd aan de startnota. Het programma van de startnota voor het gemeentelijk RUP voorzagt aldus in volgende opties:

- Het toekennen van een gepaste planologische bestemming aan het gebied, waarbij de bestaande situatie bestendig wordt en de ontwikkelingsperspectieven (zoals voorzien in het planologisch attest uit 2019) mogelijk gemaakt worden. Ook de opgelegde randvoorwaarden bij de aflevering van het planologisch attest worden mee verwerkt;
- Het voorzien van een (groen)buffer aan de rand van het terrein om te bufferen naar de omliggende functies;
- Het opvangen van parkeerdruk op eigen terrein;
- Zorgen voor een landschappelijke inpassing van het hotel en parking;
- Zorgen voor een verkeersveilige ontsluiting van het gebied mede in functie van het fietsverkeer langs de fietssnelweg;
- Het bijkomend onderzoeken van de 3 alternatieven d.d. november 2021 en alternatief 4 van februari 2022 alsook de mogelijkheden om deze alternatieven in het RUP te integreren.

Het programma werd nadien nog verder afgestemd op de adviesverlening tijdens de publieke bekendmaking van de startnota.

2. Inhoudelijke beoordeling

Voor de inhoudelijke beoordeling van het dossier kan worden gewezen op de bepalingen van de recente omzendbrief RO 2017/01. Het ontwerp houdt rekening met deze bepalingen door meerlagig te bouwen en de parking deels ondergronds te voorzien.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt dat binnen ieder stedelijk gebied of kern van het buitengebied op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden worden gecreëerd voor wonen, voorzieningen en bedrijven.

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het stedelijke gebied dient door het provinciebestuur Oost-Vlaanderen worden afgebakend. Het plangebied maakt kans om deel uit te maken van het kleinstedelijk gebied. Omwille van de gekende mobiliteitsproblemen op de N70 zal het provinciebestuur samen met het gemeentebestuur moeten afwegen welke rol het hotel speelt op niveau van het kleinstedelijk gebied en welke maatregelen er nodig zijn om de mobiliteitsproblemen op de N70 beheersbaar te houden. Vanuit de selecties uit het RSV zal het advies van het provinciebestuur een doorslaggevende rol spelen in de finale beoordeling of het voorliggende programma aanvaardbaar is.

Het richtinggevende gedeelte van het GRS Beveren stelt dat de huidige verblijfsrecreatieve mogelijkheden (waaronder Hotel Beveren) kunnen behouden worden. Het GRS doet daarbij volgende uitspraak: "Gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving is verdere uitbreiding of intensivering van deze activiteiten niet gewenst". De hier voorziene uitbreidingen strijden met deze uitspraak. In de toelichtingsnota werd een motivering voor de afwijking op het richtinggevende gedeelte van het GRS opgesteld. Het opbouwen van deze motivering is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente zelf.

Het dossier bevat een inschatting van de mobiliteitseffecten. Naar aanleiding van de adviesverlening op de startnota werd een geactualiseerde MOBER opgemaakt die het programma heeft bijgesteld. Het maximum aantal parkeerplaatsen werd daarbij o.a. gereduceerd tot 368. De groenterreinindex werd verhoogd tot minimum 30 %. Het sectoraal advies van de diensten bevoegd voor mobiliteit zal richtinggevend zijn voor de keuzes die op vlak van mobiliteit moeten gemaakt worden.

Er is een hoogspanningsleiding in de omgeving aanwezig. Voor wat betreft het bouwen in de nabijheid van deze hoogspanningslijn dient de gemeente rekening te houden met het sectoraal advies van de leidingbeheerder.

Wat betreft de stedenbouwkundige voorschriften wijzen we erop dat de voorschriften van een gemeentelijk RUP geen bijkomende dossierstukken kunnen opleggen voor omgevingsvergunningsaanvragen. Het komt enkel de Vlaamse Regering toe om de samenstelling van een omgevingsvergunningsaanvraag te regelen.

3. Conclusie

Er worden geen kennelijke strijdigheden vastgesteld met de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het hotel speelt een rol in het stedelijk functioneren van het kleinstedelijk gebied Beveren. De afbakening van het kleinstedelijk gebied is een taak voor het provinciebestuur. De uitbreidingsmogelijkheden van het hotel op korte en lange termijn dienen bijgevolg door de betrokken lokale overheden (provincie en gemeente) worden beoordeeld in samenspel met de andere voorziene ontwikkelingen in het kleinstedelijk gebied.

De motivering voor de afwijking op het richtinggevende gedeelte van het GRS vallen onder de verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur zelf.

Het is juridisch-technisch niet mogelijk om via de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk RUP extra dossierstukken op te leggen voor een aanvraag tot omgevingsvergunning. De stedenbouwkundige voorschriften dienen op dit vlak worden bijgesteld.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiere,
Adj. van de directeur

College van burgemeester en schepenen
van Beveren

Gravenplein 8
9120 Beveren

uw brief : 4 mei 2024

uw kenmerk :

ons kenmerk : RUP/2022/GRUP/05/037

bijlagen : -

betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk
RUP 'Hotel Van der Valk Beveren'**

inlichtingen : Ria Van Peteghem

tel. : (09) 267 75 36

e-mail : ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte & Mobiliteit
dienst Ruimtelijke Planning

Gent, 6 juni 2024

Geacht college

We hebben uw schrijven over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Hotel Van der Valk Beveren' goed ontvangen. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

Planinhoud

Het plangebied situeert zich langs de Gentseweg 280 te Beveren en is gelegen ten westen van het centrum. Het gebied heeft een oppervlakte van ca 3.8 ha en wordt begrensd door de Gentseweg in het zuiden, het bedrijventerrein Doornpark in het westen en noorden en de woningen aan de Grote Heidestraat in het oosten.

Het RUP omvat de site van hotel Van der Valk aan de Gentseweg te Beveren. Het hotel is hier ontstaan in 1962 met 18 hotelkamers en een restaurant, geleidelijk aan werden meer kamers en cottages toegevoegd. Vandaag is de hoofdactiviteit van Hotel Van der Valk te Beveren het uitbaten van een hotel met 202 kamers voor tijdelijk verblijf en infrastructuur voor dit hotel zoals receptie, keuken, feestzalen, vergaderzalen en bijkomende accommodatie voor wellness, tevens 15 cottages voor kort verblijf. Op het terrein zijn ook verschillende parkings aanwezig.

Het plangebied is volgens het gewestplan deels gelegen in woongebied, deels in bufferzone en deels in gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

Het RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' wordt opgemaakt in navolging van een afgeleverd voorwaardelijk gunstig planologisch attest; op 17 december 2019 leverde de gemeenteraad een voorwaardelijk gunstig planologisch attest af. De gemeente bevestigde

/...

hiermee dat het hotel op deze locatie behouden kan blijven en op termijn kan uitbreiden zoals voorzien in het planologisch attest. Er werden wel een aantal randvoorwaarden opgelegd, namelijk:

- Er moet bijzondere aandacht zijn voor gans de mobiliteit en de verkeersveiligheid. Er moet meer ingezet worden op fietsen en carpoolen. Tevens zou men moeten werken met parkeerwachters bij feesten
- De parkeergelegenheid moet op eigen terrein maximaal opgevangen worden
- De uitbreiding op korte termijn moet een landmark met architecturale ambitie zijn, dat is op deze locatie immers mogelijk
- Na de realisatie van de plannen op korte termijn moet aansluitend overgegaan worden tot de afbraak van de woning en de oprichting van het parkeergebouw alvorens gestart kan worden met de realisatie op lange termijn
- Het MOBER zal herzien moeten worden bij de omgevingsvergunningsaanvraag bij afbraak woning en oprichten parkeergebouw
- De toegang voor leveringen langs de Grote Heidestraat kan enkel gerealiseerd worden, mits in acht name van flankerende maatregelen om overlast voor de burens tot een minimum te beperken.

In 2020 werd al een omgevingsvergunning verleend voor de korte termijn opties uit het planologisch attest, namelijk de uitbreiding (in het westen) van het hotel met 62 kamers. Deze nieuwe blok omvat 7 bouwlagen en werd in het najaar van 2021 in gebruik genomen.

Om concurrentieel en vernieuwend te blijven wenst het hotel mee te evolueren en zijn aanbod aan te passen aan toekomstige noden en cliënteel. Hiervoor heeft het hotel in november 2021 bijkomende noden en vragen geformuleerd om zijn infrastructuur en gebouwen aan te passen (3 alternatieven). In februari 2022 werd door het bedrijf nog een vierde alternatief naar voor geschoven, dat voornamelijk betrekking had op de parkeerorganisatie. Deze alternatieven werden meegenomen in de startnota van dit RUP.

In 2023 is het MOBER herwerkt, waarbij onder meer het aantal parkeerplaatsen op de site gereduceerd werd tot max. 368 parkeerplaatsen, dit naar aanleiding van opmerkingen die binnengekomen waren ikv de raadpleging over de startnota van het RUP.

De doelstellingen van het voorontwerp RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' zijn de volgende:

- herbestemmen van het gebied naar een 'zone voor hotel en aanverwante activiteiten', waarbij de ontwikkelingsperspectieven zoals voorzien in het planologisch attest mogelijk gemaakt worden en waarbij ook rekening gehouden wordt met de opgelegde voorwaarden uit het planologisch attest, tevens wordt rekening gehouden met de later bijgestelde uitbreidingsvragen
- het voorzien van een groenbuffer aan de rand van het terrein
- het opvangen van de parkeerdruk
- zorgen voor een landschappelijke inpassing van het hotel en de parking
- zorgen voor een verkeersveilige ontsluiting van het gebied mede in functie van het fietsverkeer langs de fietssnelweg

./...

Planningscontext

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied dienen de kwantitatieve en kwalitatieve behoeften van de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, alle voorzieningen eigen aan het stedelijk functioneren) opgevangen te worden. Het ruimtelijk beleid is er hoofdzakelijk op gericht de bestaande stedelijke structuren en het functioneren ervan voldoende draagkracht te geven.

Binnen het stedelijk gebied staan onder meer volgende doelstellingen voorop: opvangen van de behoefte aan bijkomende woningen, het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen, versterken van de multifunctionaliteit, bundelen van kleinhandel, zorg voor collectieve en openbare ruimte, behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen, stedelijke mobiliteit en locatiebeleid,...

Daarnaast behoort Beveren in het PRS ook tot het E-17 netwerk. Hierin focust het beleid onder andere op het wonen en de woonondersteunende functies te bundelen en te verweven in de kernen.

Er wordt – met het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ als startpunt – werk gemaakt van een nieuw ontwerp beleidsplan. Het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen’ blijft behouden. Er wordt naar gestreefd het nieuw ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027. Er zal voorafgaandelijk een ruime nieuwe participatieronde worden georganiseerd met de stakeholders, waaronder minstens de Oost-Vlaamse gemeentebesturen.

Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: ‘Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte’, ‘Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving’ en ‘Transitie naar een circulaire samenleving’.

De strategische visie gaat uit van enkele ‘centrale waarden’ die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om de centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

./...

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

- Het beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Robuuste open ruimtegehelen
 - Sterk groenblauw netwerk
 - Robuustheid en veerkracht is overal
- Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Focus in een netwerk van kernen
 - Alles op de juiste plek
 - (Be)leefbare kernen
- Het beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
 - Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
 - Transformatie in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling
 - Circulariteit is overal
- Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :
 - Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
 - Energiesysteem: Transitie naar een duurzaam energiesysteem
 - Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

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

Dit advies toetst het voorontwerp voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

Het plangebied ligt binnen de stedelijke ruimte van Beveren. Binnen het RUP wordt ruimte voorzien voor een stedelijke voorziening. Het bestendigen van een bestaande en vergunde hotelaccommodatie die functioneert op kleinstedelijk niveau is vanuit de bepalingen van het PRS aanvaardbaar. Het planopzet is in overeenstemming met de beleids optie om binnen de stedelijke gebieden een kwalitatief en kwantitatief aanbod aan

./...

woonmogelijkheden te voorzien, te streven naar een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies, en de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden te vergroten.

In het advies van de deputatie dat uitgebracht werd over de startnota van het RUP 'Hotel Van der Valk Beveren' werden opmerkingen geformuleerd inzake de verhardingsgraad op de site en inzake de mobiliteitsproblematiek ter hoogte van de N70.

In 2023 is het MOBER herwerkt, rekening houdend met recente verkeerstellingen en met de voorziene ontwikkelingen langs de N70. In dit MOBER werd o.m. het aantal parkeerplaatsen op de site gereduceerd tot max. 368 parkeerplaatsen, werd rekening gehouden met afstandsparkeren, en werd meer ingezet op duurzame verplaatsingen. Verder werd ook het minimum percentage onbebouwde of verharde oppervlakte dat opgenomen is in de stedenbouwkundige voorschriften verhoogd tot 30 % (voorheen 20 %). Bijgevolg is tegemoet gekomen aan de opmerkingen die gegeven werden bij de startnota.

De voorgestelde planopties zijn ook niet strijdig met de doelstellingen van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte in opmaak.

Advies dienst Integraal Waterbeleid

De dienst heeft reeds in het kader van het voorontwerp (2022) advies gegeven. Vanuit de dienst Integraal Waterbeleid (M02\43923) wordt volgend formeel advies gegeven.

Met de opmerkingen gemaakt in het advies dd. 2002 werd er rekening gehouden.

Op het grafisch plan werd een 5 m bouwvrije zone voorzien ifv de erfdienstbaarheidszone van de waterloop (artikel 3 overdruk voor onderhoudsstrook waterloop) waarbij in de stedenbouwkundige voorschriften de voorwaarden met betrekking tot de inrichting van de 5m-erfdienstbaarheidszone werden opgenomen.

De dienst Integraal Waterbeleid heeft nog volgende aanvullende opmerkingen:

- Er is op korte termijn een fietspad gepland langsheen de waterloop binnen het plangebied door de gemeente Beveren. Dit is niet terug te vinden op de grafische plannen of in de toelichtingsnota. Het is niet duidelijk of hiermee in het RUP is rekening gehouden.
- Het afwentelen van het probleem naar afwaarts gelegen gebieden door inname *van ruimte voor waterberging*.

Sinds 1 januari 2023 zijn de nieuwe watertoetskaarten van toepassing nl. de fluviale en pluviale overstromingskaarten. Het project valt voor een (klein deel) binnen een pluviale overstromingscontour met kleine, middelgrote en grote kans in het toekomstig klimaat. Dit dient aangepast in de toelichtingsnota (er wordt enkel vermeld dat het plangebied pluviaal overstroombaar is met kleine kans).

Het deel binnen pluviaal overstroombaar gebied werd o.i. echter reeds ontwikkeld en vermoedelijk opgehoogd vóór de toepassing van de nieuwe watertoetskaarten. Het is niet duidelijk of deze ophoging vergund is. Dit dient verder uitgeklaard te worden.

Voor aanvragen na 1 januari 2023 geldt: ophogen in **pluviaal overstroombaar gebied met middelgrote kans bij toekomstig klimaat in 2050** kan alleen positief geadviseerd worden indien de ruimte, die vóór de ontwikkeling van het initiatief door het watersysteem werd ingenomen, gecompenseerd wordt.

./...

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

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke
directeur

An Vervliet

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

Een klein gedeelte binnen het plangebied valt nog onder het bosdecreet. Indien ontbost zou worden dient voldaan te zijn aan artikel 90bis van het bosdecreet (boscompensatie).

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

mow.vlaanderen.be

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid geen opmerkingen heeft op voorliggend dossier.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

Postadres

Koning Albert II-laan 15 bus 273
1210 Brussel

Bezoekadres

Simon Bolivarlaan 17
1000 Brussel

T +32 (0)2 209 45 11

www.sport.vlaanderen

College van burgemeester en schepenen
Dienst Stedenbouw

Gravenplein 8
9120 BEVEREN

Uw bericht van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
03/05/2024		2024_1703_R	10/05/2024
Vragen naar		Telefoonnummer	Bijlage(n)
Sarah Denys omgeving@sport.vlaanderen		02/209.46.01	/

Betreft Adviesvraag voorontwerp van het RUP Hotel Van der Valk Beveren

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag aangaande het voorontwerp van het RUP 'Hotel van der Valk' te Beveren goed ontvangen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ dit voorontwerp van RUP wordt opgemaakt in functie van het voorwaardelijk gunstig planologisch attest van 2019;
- ✓ intussen al een omgevingsvergunning werd verleend voor de uitwerking van de korte termijn planning beschreven in het eerdere planologisch attest en werden de korte termijn plannen reeds gerealiseerd;
- ✓ dit RUP zowel een bestemming van de huidige situatie tot doel heeft als de toekomstige uitbreidingen op korte en lange termijn (zoals beschreven in het planologisch attest);
- ✓ het voorontwerp van RUP grondig werd uitgewerkt, en dat de ruimtelijke concepten en visie op het plangebied een doorvertaling kregen in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften;
- ✓ bij dit voorontwerp van RUP een beslissing van het team MER opgenomen is, waaruit blijkt dat het opstellen van een Plan-MER niet nodig is;
- ✓ de opgestelde ruimtebalans lichtjes werd aangepast;
- ✓ een grafisch plan en grondig uitgewerkte stedenbouwkundige voorschriften aan het dossier werden toegevoegd;
- ✓ de overgrote deel van de site komt te liggen in een zone voor hotel en aanverwante activiteiten (woongebied);
- ✓ een groenbuffer (categorie 'overig groen') wordt voorzien;
- ✓ verder een aantal overdrukzones zijn voorzien, namelijk: een zone voor onderhoudsstrook waterloop, overdruk voor bouwvrije zone spoorlijn en een indicatieve overdruk ontsluiting;



- ✓ ten noorden een sportsite aan het plangebied grenst, met 2 volwaardige voetbalvelden en 2 trapvelden.

Advies

Wij hebben geen opmerkingen bij dit voorontwerp van RUP.

We wensen wel verder op de hoogte gehouden te worden van het planningsproces.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Sarah Denys of Francis Pepermans: 02 209 46 01 of via

omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,

I.o.

Diederik Van Briel,
Afdelingshoofd afdeling Sportinfrastructuur



TOERISMEVLAANDEREN

Vlaamse overheid

Grasmarkt 61

1000 BRUSSEL

T 02 504 03 00

IBAN BE03 3751 1172 5184

BIC BBRUBEBB

btw BE 0225 944 375

www.toerismevlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen
Beveren

Uw kenmerk

RUP_46003_214_00031_00001

Contactpersoon

Mia Lammens

Ons kenmerk

E-mail

Mia.lammens@toerismevlaanderen.be

Plaats

Brussel

Telefoonnummer

02 504 03 83

Datum

Voorontwerp gemeentelijk RUP Hotel Van Der Valk

Geachte

Toerisme Vlaanderen heeft het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Hotel Van Der Valk' in Beveren doorgenomen en gaat akkoord met de ontwikkelingsperspectieven van het voorliggende plan. De doelstelling van dit RUP is het zone-eigen maken van het Hotel Van Der Valk, en dit na het verkrijgen van een gunstig planologisch attest.

Het plan voorziet in:

- het toekennen van een gepaste planologische bestemming aan het gebied
- het voorzien van een gepaste (groen)buffer aan de rand van het terrein;
- het opvangen van de parkeerdruk;
- het voorzien van een landschappelijke inpassing van het hotel en parking;
- het voorzien van een verkeersveilige ontsluiting van het gebied mede in functie van het fietsverkeer langs de fietssnelweg.

Wij hebben wel nog een aantal opmerkingen m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 1. ZONE VOOR HOTEL EN AANVERWANTE ACTIVITEITEN

In dit artikel wordt aangegeven welke hoofd- en nevenfuncties zijn toegelaten.

Hoofdactiviteiten

- *Verblijfsrecreatie: enkel voor hotel die kamergebonden logies aanbiedt;*
- *Dancing, restaurant en café: enkel voor feestzalen, restaurants, café en tearoom;*
- *Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen: enkel voor vergaderzalen, congres- en seminarievoorzieningen en expositieruimte;*
- *Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen;*
- *Parkeervoorzieningen.*

Nevenfuncties

- *Dagrecreatie, met inbegrip van sport: enkel voor speelpleinen, een zwembad, sportvelden, sport- en fitnesscentra, wellnessvoorzieningen i.f.v. uitbating van het hotel*

TOERISMEVLAANDEREN

- *Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen : enkel voor kantoorruimten i.f.v. uitbating van het hotel en de vergaderzalen, de congres- en seminarievoorzieningen;*
- *Woonfunctie i.f.v. uitbating van het hotel;*
- *Tuinen en park.*

Dit voorschrift is nodeloos complex opgemaakt. Waarom wordt er gewerkt met een soort hoofdcategorie, om die dan vervolgens te specificeren.

Bv. Verblijfsrecreatie: enkel voor hotel die kamergebonden logies aanbiedt

Als men hier enkel een hotel wil toelaten, dan benoem je dat ook best zo. Dan is één van de hoofdfuncties 'hotel'. Als men dit iets meer open wil laten, kan het wel de volgende categorie worden: een kamergebonden logies, m.u.v. jeugdlogies. Dit heeft als voordeel dat als men hier op termijn ook vakantiewoningen wil inrichten en verhuren, dit ook kan zonder dat daar een hotelservice bij moet. Maar de omschrijving, *een hotel die kamergebonden logies aanbiedt*, is vreemd en dit omdat 'kamergebonden logies' een koepelterm is voor verschillende vormen van logies waar o.a. ook een hotel onder begrepen wordt. En dit naast vakantiewoningen, gastenkamers, jeugdlogies en andere kamergebonden logies.

Bv. Dancing, restaurant en café: enkel voor feestzalen, restaurants, café en tearoom;

Ook hier is het vreemd omschreven. Waarom gebruikt men de '*dancing, restaurant en café*' als hoofdcategorie, als dit nadien verder gespecificeerd wordt als '*enkel voor feestzalen, restaurants, cafés en tearoom*'. Kan er dan niet enkel gewerkt worden met de hoofdfunctie '*feestzalen en reca*'.

Bv. Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen: enkel voor vergaderzalen, congres- en seminarievoorzieningen en expositieruimte;

Ook hier vinden we het een vreemde overkoepelende categorie en bijgevolg zouden we er ook voor opteren om direct te omschrijven welke functies je hier wil toelaten, nl. *vergaderzalen, congres- en seminarievoorzieningen en expositieruimte*. En dit vooral omdat die functies volgens ons niet kunnen gezien worden als een kantoorfunctie, noch als een vrij beroep en eigenlijk ook niet volledig vallen onder vergaderzalen.

We stellen voor om het volledige lijstje van hoofd- en nevenfuncties eenvoudiger te maken en de 'hoofdcategorie' telkens weg te laten en concreet te benoemen welke functies hier toegelaten zijn. Tenzij men dit niet helemaal wil vastklikken, dan is het nuttig een meer overkoepelende term te gebruiken (maar dan wel eentje die de lading dekt). Globaal genomen zijn we voorstander van meer overkoepelende categorieën zodanig dat wanneer de nood en/of de vraag een beetje wijzigt, dit ook nog toegelaten kan worden binnen het voorliggende plan met zijn voorschriften.

Advies: Kan het voorschrift m.b.t. de bovenstaande zone voor wat betreft de hoofd- en nevenfuncties eenvoudiger gemaakt worden? Om dit te doen stellen wij voor om **niet** met een soort 'hoofdcategorie' en vervolgens een specificatie te werken. Dit maakt het nodeloos complex. Vooral omdat de subcategorieën in bepaalde gevallen niet volledig onder de hoofdcategorie vallen. Indien je de functies die je wil toelaten wil beperken, kan je dat best zo opnemen in het voorschrift. Indien dit niet het geval is, kan je best een globale overkoepelende functie gebruiken die alle mogelijke onderliggende functies omvat. Vb. als je alle types kamergebonden logies wil toelaten, m.u.v. jeugdlogies, dan wordt dit best op deze manier opgenomen in de voorschriften.

Vriendelijke groeten

Mia Lammens
Adviseur Ruimte

Gemeente Beveren
-
Gravenplein 8
9120 Beveren

Contact Center
Vaartkaai 2
2170 Merksem - België
T +32 3 640 08 08
www.elia.be

Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 319726

Merksem, 11/06/2024

RUP Hotel Van der Valk

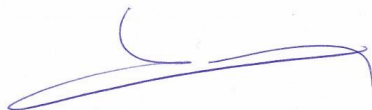
Plaats: Beveren: -

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Naar aanleiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Hotel Van der Valk", verwijzen wij u naar ons dossier 59415 verstuurd op 19 juli 2022 in bijlage.

Mogen wij vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Hoogachtend,



Danny Vanderhaeghen
Manager Contact Center

Bijlagen: advies 59415



0,32 0 0,162 0,32 Kilometers

WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere
© Latitude Geographics Group Ltd.

Spanning
400 kV
380 kV
220 kV
150 kV
110 kV
70 kV
30-36 kV
< 26 kV
Reserve

Type

Telecom/koper
Telecom/Fiber
Project

Site

Kabel/lijn

Lijn
Lijn - Toekomst
Kabel
Kabel - Toekomst

Mast

Notes

**Matias Vandenbossche**

Infrabel - Operations
Civil Engineering
T +32-490-675287
matias.vandenbossche@infrabel.be

**Aan het Departement Omgeving
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel**

uw bericht van
04.05.2024

uw kenmerk
RUP_46003_214_00031_00001

bijlage(n)
2

Gent

ons kenmerk
3516.2024.262.Beveren-Waas

Beveren-Waas - RUP hotel Van der Valk

Geachte,

Ingevolge uw schrijven van 04.05.2024 kunnen wij u melden dat Infrabel voorwaardelijk positief advies verleent bij bovenvermelde aanvraag van de gemeente Beveren voor het RUP hotel Van der Valk in de Gentseweg, 9120 Beveren-Waas.

Gezien in deze aanvraag rekening gehouden wordt met onze eerder opgegeven voorwaarden uit advies 261.Beveren-Waas, hier in bijlage, kan Infrabel gunstig advies verlenen.

Ter info: de algemene voorwaarden m.b.t. RUP dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Hoogachtend,

Nathalie De Groof

i.o.v. Samuel Beernaert
Manager Civil Engineering
Infrabel – Operations
I-O.4N Projects North





bijlage(n)

Algemene voorwaarden RUP
20220613_BG_SVM_BAV_261_BW

Administratief contactpersoon

Saartje Van de Moortel
I-O.4N.11 Design & Build North – Bureau Gronden
T + 32 09 241 20 68
IAM.NW.Adviesen@infrabel.be

Datum	27 mei 2024	Datum verslag	28 mei 2024
Uur	20.30 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Mediazaal Ter Vesten	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter; Karin Beeldens, Paul Claes, Bert De Coninck, Ann Devroe, Bert Genbrugge, Kurt Herregodts, Frans Nonneman, Jan Van Bogaert, Luc Van den Bossche, Marina Van Osselaer, Frans Verelst, Hilde Waterschoot, leden; Boudewijn Vlegels, schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Myriam De Ridder, Jo De Rycke, Bart Tindemans, Emiel Van Rumst, leden; Jamie Kerremans, Denis Malcorps, Bram Massar, waarnemers politieke fracties.		

Advies: Gemeentelijk RUP Hotel Van der Valk: advies voorontwerp ... plenaire vergadering.

Beraadslaging en stemming:

Gemeentelijk RUP Hotel Van der Valk: advies voorontwerp i.f.v. plenaire vergadering

De GECORO formuleert volgend advies met algemene stemmen:

Voor het volledige RUP gunstig advies onder volgende voorwaarde:

- De GECORO neemt er akte van dat er door Hotel Beven gewerkt wordt aan een veiligere fietsverbinding langs de Gentseweg en fiets-o-strade en dat Hotel Beveren daartoe een bijdrage zal leveren.
- De GECORO neemt er akte van dat Departement Omgeving stelt dat de nieuwe MOBER kan aanvaard worden, de GECORO trekt dit niet in twijfel en gaat er dus vanuit dat er zich geen capaciteitsproblemen zullen voordoen.
- In artikel 3 'Overdruk onderhoudsstrook waterloop' moet de mogelijkheid voorzien worden om langs de waterloop een fietspad in te kunnen richten.

De secretaris

Ellen Van Stappen

De voorzitter

Jan Noppe