

# RUP HOTEL VAN DER VALK BEVEREN

---

TOELICHTINGSNOTA  
ONTWERP • 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

SN

SN

SN

SCN

SCN

VO

VV

#### VERSIE

Bespreking met planteam

Goedkeuring CBS

Versie publieke raadpleging

Bespreking met planteam

Herwerking scopingsnota na  
MOBER

Voorontwerp

Ontwerp

#### DATUM

28/03/2022

02/05/2022

Mei 2022

September 2022

December 2023

Maart 2024

Juli 2024

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

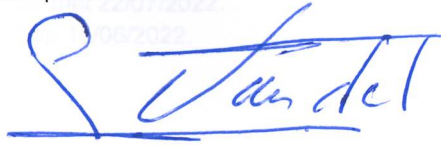
---

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 GKCCBEBB

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.



Jo Van Duyse  
de algemeen directeur



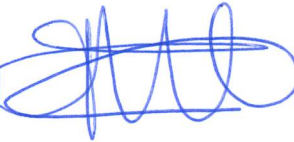
Marc Van de Vijver  
de burgemeester

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

<b>0.</b>	<b>LEESWIJZER .....</b>	<b>1</b>
0.1.	ALGEMEEN .....	1
<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>2</b>
1.1.	SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED .....	2
1.2.	AANLEIDING TOT OPMAAK VAN HET RUP .....	4
1.3.	DOELSTELLINGEN VAN HET RUP .....	5
1.4.	BESLISSING TOT OPMAAK .....	5
<b>2.</b>	<b>HISTORISCH OVERZICHT PLANGEBIED .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>RUIMTELIJKE EN FEITELIJKE TOESTAND .....</b>	<b>9</b>
3.1.	BEBOUWING EN FUNCTIES .....	9
3.2.	FOTOREPORTAGE .....	12
3.3.	MOBILITEIT .....	15
3.4.	LANDSCHAP EN ERFGOED .....	19
3.5.	NATUUR EN GROEN .....	19
3.6.	BODEM .....	20
3.7.	WATER .....	21
3.8.	RECREATIE EN TOERISME .....	22
3.9.	BEDRIJVIGHEID .....	22
3.10.	EIGENDOMSSTRUCTUUR .....	22
3.11.	ERFDIENSTBAARHEDEN .....	22
3.12.	NUTSLEIDINGEN (HOOGSPANNINGSLEIDINGEN, GASLEIDINGEN...) .....	22
<b>4.</b>	<b>PLANNINGS- EN BELEIDSMATIGE CONTEXT .....</b>	<b>23</b>
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (2003) .....	23
4.2.	RUIMTELIJK BELEIDSPLAN VLAANDEREN (IN OPMAAK) .....	24
4.3.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (2012) .....	25
4.4.	BELEIDSPLAN RUIMTE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (IN OPMAAK) .....	27
4.5.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BEVEREN (2006) .....	27
4.6.	MOBILITEITSPLAN BEVEREN (2015) .....	31
4.7.	REGIONAAL VERVOERSPLAN ANTWERPEN (IN OPMAAK) .....	33
4.8.	HEMELWATER- EN DROOGTEPLAN (2023) .....	33
4.9.	PROVINCIAAL BELEIDSKADER WATER (2023) .....	34
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE TOESTAND .....</b>	<b>35</b>
5.1.	OVERZICHT .....	35
5.2.	GEWESTPLAN .....	35
5.3.	PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BEVEREN .....	36
5.4.	VERKAVELINGEN EN VERGUNNINGEN .....	36
5.5.	STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN .....	40
5.6.	ROOILIJNPLANNEN .....	40
<b>6.</b>	<b>PLANOLOGISCH ATTEST .....</b>	<b>41</b>
6.1.	INHOUD PLANOLOGISCH ATTEST .....	41

6.2.	BIJKOMENDE ALTERNATIEVEN .....	43
6.3.	MOBER (2023).....	45
<b>7.</b>	<b>EVALUATIE VAN HET PLANGEBIED .....</b>	<b>52</b>
7.1.	PROBLEEMSTELLING .....	52
7.2.	KNELPUNTEN .....	52
7.3.	POTENTIES.....	52
<b>8.</b>	<b>VERTALING RUIMTELIJKE VISIE EN RANDVOORWAARDEN .....</b>	<b>53</b>
8.1.	CORRECTE PLANOLOGISCHE BESTEMMING .....	53
8.2.	BUFFERING NAAR OMLIGGENDE FUNCTIES .....	54
8.3.	OPVANGEN VAN DE PARKEERDRUK .....	54
8.4.	LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE .....	55
8.5.	VERKEERSVEILIGE ONTSLUITING.....	55
8.6.	RANDVOORWAARDEN INZAKE WATER EN DE WATERLOOP.....	56
8.7.	RANDVOORWAARDEN INZAKE DE SPOORLIJN .....	57
8.8.	PLANELEMENTEN RUP .....	57
<b>9.</b>	<b>TECHNISCHE BEPALINGEN .....</b>	<b>58</b>
9.1.	WATERTOETS .....	58
9.2.	VEILIGHEIDSRAPPORTAGE – RVR-TOETS .....	61
9.3.	ONDERZOEK NAAR EFFECTEN OP HET MILIEU EN DE MENS .....	61
9.4.	ONDERZOEK TOT PASSENDE BEOORDELING.....	61
9.5.	OP TE HEFFEN STRIJDIGE BEPALINGEN.....	62
9.6.	RUIMTEBALANS .....	62
9.7.	PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAAL- OF GEBRUIKERSSCHADE .....	63
<b>10.</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>68</b>
10.1.	ADVIES DIENST VEILIGHEIDSRAPPORTAGE (RVR-TOETS).....	69
10.2.	ONTHEFFING VAN DE PLAN-MER-PLICHT .....	71
10.3.	UITGEBREIDE MOTIVERING AFWIJKING GRS .....	72
10.4.	MARKTANALYSE HOTEL VAN DER VALK .....	73

# 0. LEESWIJZER

## 0.1. ALGEMEEN

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee de gemeente in een bepaald gebied de bodembestemmingen vastlegt. Voor alle percelen in een bepaald gebied (het plangebied) wordt zo duidelijk wat er kan en wat niet. De stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan die zijn opgenomen in het finale RUP zullen de basis vormen voor het beoordelen van een omgevingsvergunningsaanvraag.

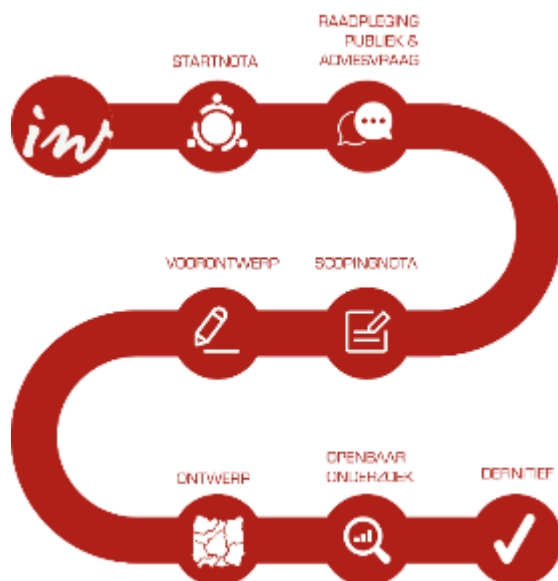
Met het 'decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten' (integratiedecreet) van 1 juli 2016<sup>1</sup> besliste de Vlaamse Regering om het traject van een plan-milieueffectrapportage (plan-MER en plan-MER-screening) en diverse andere effectbeoordelingen te integreren in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Een geïntegreerd planningsproces voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan kent 5 fasen die elkaar opvolgen:

1. startnota (met publieke raadpleging en adviesvraag),
2. scopingnota,
3. voorontwerp RUP,
4. ontwerp RUP (met openbaar onderzoek)
5. definitief RUP.

Het voorliggend document is de toelichtingsnota voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hotel Van der Valk Beveren'. De opmaak van dit gemeentelijk RUP gebeurt conform het Integratiedecreet.

Daarnaast wordt het volledig verloop van planproces beschreven in de procesnota. Deze procesnota wordt doorheen het planproces aangevuld en geactualiseerd. De procesnota wordt steeds mee gepubliceerd met de desbetreffende nota en dient parallel aan de nota gelezen te worden.



<sup>1</sup> Decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de plan-milieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten (BS 19/08/2016)

# 1. INLEIDING

## 1.1. SITUERING EN AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is circa 3,8 ha groot en is gelegen ten westen van het centrum van Beveren, aan de Gentseweg en de Grote Heidestraat. De Gentseweg sluit verder aan op de gewestweg N70-Gentseweg die Beveren en Sint-Niklaas met elkaar verbindt. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de spoorweg 59 Antwerpen-Gent.

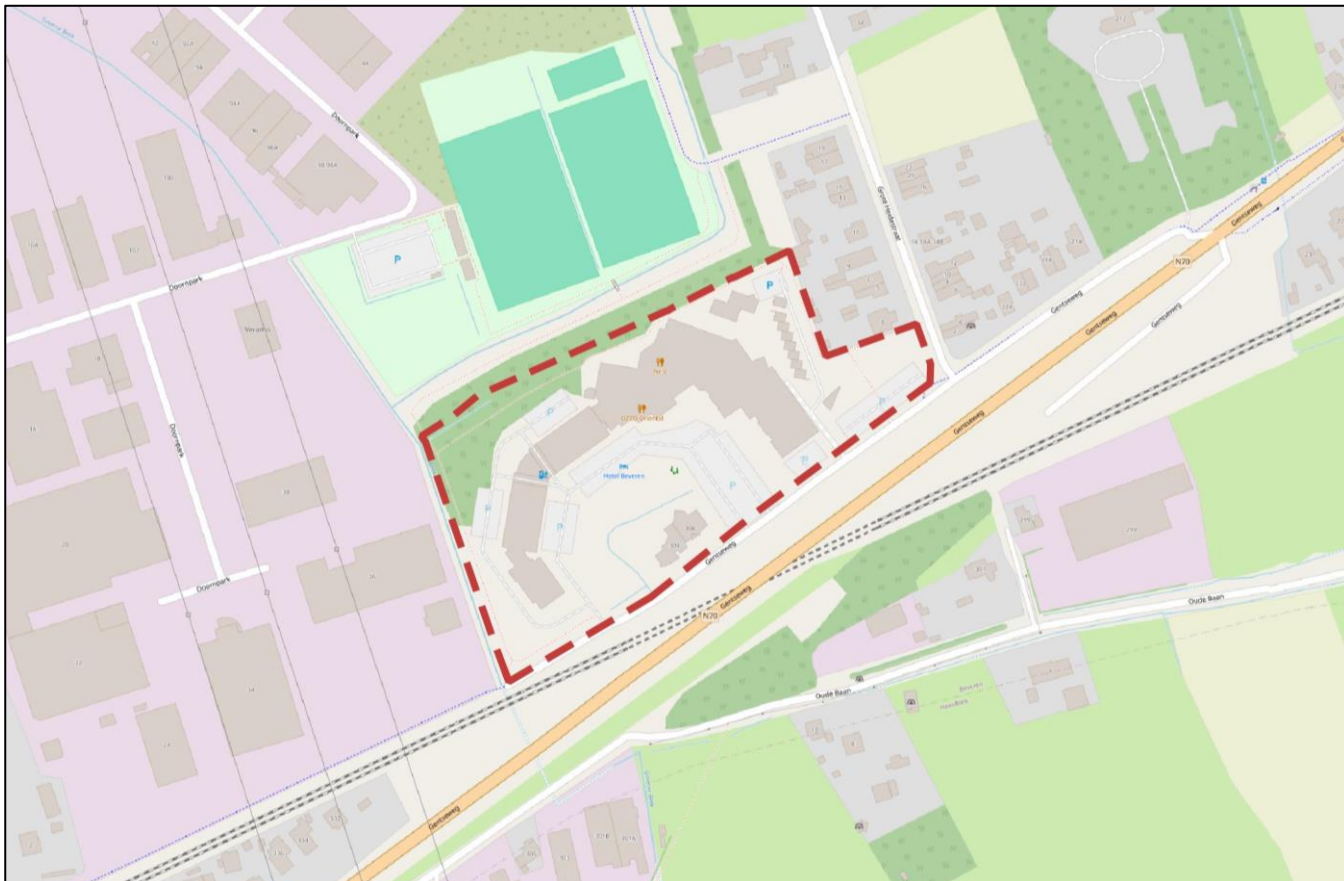
Het plangebied wordt begrensd door de Gentseweg in het zuiden, de KMO-zone Doornpark in het westen en noorden, de woningen aan de Grote Heidestraat en de Grote Heidestraat in het oosten.

Ligging	<p>Gelegen tussen de Gentseweg, de KMO-zone Doornpark, de woningen aan de Grote Heidestraat en de Grote Heidestraat</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1376 C</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1376 D</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1378 F</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1379 W</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1383 H</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1384 V</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1384 W</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1384 X</li><li>○ Beveren 3 Afdeling/Beveren-Waas 3, sectie C, nr. 1387 E</li></ul>
Grootte plangebied	Circa 37.966 m <sup>2</sup>
Afbakening van de plancontour	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Het plangebied omvat de kadastrale percelen die in eigendom zijn van het hotel Van der Valk.</li><li>○ Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Gaverse Beek.</li><li>○ In het oosten wordt de grens gelegd op de kadastrale percelen van de private woningen aan de Grote Heidestraat.</li><li>○ In het zuidoosten ligt de grens op de Grote Heidestraat. In het westen wordt de kadastrale perceelsgrens genomen. Daar ligt eveneens de Gaverse beek.</li><li>○ De Gentseweg vormt de zuidelijke grens van het plangebied.</li></ul>
Huidig gebruik	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Hotel met 202 kamers<sup>2</sup> (inclusief de cottages) voor tijdelijk verblijf met bijhorende infrastructuur zoals receptie, 4 restaurants, 14 vergader- en feestzalen, wellness met zwembad, massageruimte en sauna's...</li><li>○ Op het terrein is een parking met circa 295 autoparkeerplaatsen aanwezig.</li><li>○ (Conciërge)woning aan de Gentseweg.<sup>3</sup></li></ul>
Bebouwing & landschappelijke elementen	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Centraal binnen het plangebied is het hotelgebouw met feestzaal, vergaderzalen en accommodatie voor wellness aanwezig. Ten noordoosten zijn 15 cottages aanwezig, deze worden eveneens verhuurd voor kortverblijf.</li><li>○ Zowel aan de voorkant als aan de achterkant van het hotelgebouw zijn autostaanplaatsen aanwezig. In het oosten van het plangebied op de hoek van de Gentseweg en de Grote Heidestraat is nog een parking aanwezig. En verder langs de Gentseweg is een busparking gelegen.</li><li>○ Het perceel langs de Grote Heidestraat is een onbebouwd perceel.</li><li>○ Aan de Gentseweg is een (conciërge)woning aanwezig.</li><li>○ De Gaverse Beek (geklasseerde waterloop, 2de categorie – nr. 8015) loopt langs de westkant van het plangebied (buiten plangebied). Op het plangebied is een afwateringsgracht aanwezig die aansluit op de Gaverse beek.</li><li>○ Aan de noordelijke en westelijke rand van het plangebied zijn bomen en struiken aanwezig als buffer.</li><li>○ Aan de oostelijke rand van het plangebied zijn vooral struiken/hagen aanwezig als buffer.</li></ul>
Omliggende functies	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Ten westen en ten noorden ligt de KMO-zone Doornpark.</li><li>○ Ten noorden liggen enkele voetbalvelden met parking en accommodatie (kleedkamers). Verder is hier een groenzone met enkele grachten gesitueerd.</li><li>○ Ten oosten palen de tuinen van de private woningen aan de Grote Heidestraat aan het plangebied.</li><li>○ Ten zuiden ligt de Gentseweg, de gewestweg N70-Gentseweg en de spoorweg.</li></ul>

<sup>2</sup> In het najaar 2021 werd de nieuwe westelijke blok met 62 kamers in gebruik genomen. In totaal zijn er dan 202 kamers.

<sup>3</sup> De conciërgewoning is 1 wooneenheid en bestaat uit een samenvoeging van 2 voormalige woningen die elk nog een huisnummer hebben.

- Aan de overzijde van de gewestweg N70- Gentseweg zijn een groot aaneengesloten landbouwgebied en een bedrijf gespecialiseerd in o.a. tuinaanleg, grondwerken, riolering, containerverhuur, ... gesitueerd.



| Situering plangebied (OpenStreetMap, toestand 2024)



| Situering plangebied luchtfoto (Geopunt, opname 2023)



## 1.2. AANLEIDING TOT 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. De rest van de geschiedenis van het hotel wordt besproken onder punt 2.2.3 van deze startnota.

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 uitbreiden niet 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 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 4<sup>de</sup> 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:
  - 184 parkeerplaatsen onder de nieuwe uitbreiding van de feestzalen (2 bouwlagen onder de zaal);
  - 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.

In 2023 is het MOBER herwerkt waarin het aantal parkeerplaatsen op site van Hotel Van der Valk gereduceerd wordt 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 gewijzigde 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.

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 alternatief 4 d.d. februari 2022 mee onderzocht. 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 van het RUP.

### 1.3. 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 (zoals voorzien in het planologisch attest van 2019).

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 de parkeerdruk;
- 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 2023. Mogelijkheden in het RUP voorzien zodat deze 4 alternatieven ook gerealiseerd kunnen worden

### 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. HISTORISCH OVERZICHT PLANGEBIED

Van der Valk is een familiebedrijf met wereldwijd bijna honderd hotels. In Beveren begon de geschiedenis ongeveer een halve eeuw geleden.

- In 1962 kocht opa Van der Valk het toenmalige café Heideroosje. Na een verbouwing starten Martin (jongste zoon van het gezin) en Anna Van der Valk met de uitbating van Motel Beveren. Er werden 19 motelkamers bijgebouwd en het café werd omgebouwd tot restaurant. Eind jaren 70 werden er nog 15 cottages bijgebouwd.



| Situering van het plangebied (rode contour) - Luchtfoto 1971 (Geopunt)

- 1974: Het viaduct werd voor het hotel gebouwd. Er werd gevreesd voor minder klanten, maar het heeft eerder positief uitgedaakt. Op het terras zaten de mensen rustiger en de omgeving werd veiliger.
- 1976: Eric van der Valk (zoon) kwam meehelpen in de zaak.
- 1980: Terraszaal (eerste feestzaal) werd bijgebouwd.
- 1982: Eric huwt met Martine Buys. Zij namen samen de zaak over van Martin en Anna en gingen boven het restaurant wonen.
- 1987: Zalencomplex met twee grote zalen gelijkvloers (Toekan en Valkenzaal) en 4 kleinere vergader/feestzalen op de eerste verdieping werden geopend. De keuken werd verdubbeld in omvang met nieuwe apparatuur.



| Situering van het plangebied (rode contour) - Luchtfoto 1979-1990 (Geopunt)

- 1992-1993: 120 hotelkamers en 4 suites worden geopend met aangelegde parking, een aparte ingang en een nieuwe receptie.
- 1999: Aanvang van de bouw van de verbinding tussen het hotelblok en feestzalen.
- 2001: Opening nieuw restaurant 'Mangerie', met ontbijthoek, nieuwe keuken met opslagplaatsen, nieuwe algemene inkom met receptie en hotelbar 'de Foyer'. Op de eerste verdieping kwam er nog een koffielounge voor de vergaderingen bij en twee vergaderzalen: Londen en Parijs. Het terras aan de Mangerie werd geopend.
- 2002: Vernieuwing Terraszaal en 4 suites, afwerken 5e suite: Vip suite.
- 2003: Afwerking binnenzwembad met sauna en stoombad, overdekte kinderspeeltuin.



| Situering van het plangebied (rode contour) - Luchtfoto 2000-2003 (Geopunt)

- 2008: Vernieuwing van 60 hotelkamers.
- 2012: Vernieuwing van de andere 60 hotelkamers. Tim van der Valk vervoegt de directie.
- 2013: Verbouwing hotelbar tot Ozzo Sushi en Lounge, met vermelding in Gault millau van 13/20.
- 2014: Interne verbouwingen kantoren.
- 2015: Interne verbouwing, opening 'Boost, body and mind' wellnesscomplex met sauna, stoombad, relaxruimte, belevingsdouche en volledig vernieuwd zwembad met een nieuw zonneterras. De kinderspeeltuin werd naar buiten geplaatst en overdekt. Er kwam ook een ruimte voor de kinderen met games.
- 2016: Kamers 21-27 werden vernieuwd.
- 2017: Verbouwing receptie, inkom hotel en restaurant Nest werd geboren. Het restaurant werd in capaciteit verhoogd en wordt voorzien van een live cookingbuffet.
- 2018: Omgevingsvergunning bekomen voor het bouwen van een luifel boven het bestaand terras.
- 2019: Bouw van 2 escape rooms, renovatie zalen gelijkvloers inclusief 3<sup>de</sup> restaurant, omgevingsvergunning bekomen voor het uitbreiden van het hotel met 50 kamers (30 kamers na aanpassing).
- 2020: Omgevingsvergunning bekomen voor het uitbreiden van het hotel met 62 kamers in een volume van 7 bouwlagen en vervangt de reeds vergunde uitbreiding met 30 kamers. In 2020 werd gestart met de bouw van de nieuwe 'toren' (uitbreiding hotel met 62 kamers).



| Situering van het plangebied (rode contour) – Luchtfoto 2020 (Geopunt)

- 2021: Gevelrenovatie bestaande hotelblok, nieuwe hoogspanningscabine, installatie 432 zonnepanelen, omgevingsvergunning bekomen betreffende het aanleggen van parkeerplaatsen en een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande parkeerplaatsen. De nieuwe 'toren' (uitbreiding hotel met 62 kamers) werd in het najaar van 2021 in gebruik genomen.
- 2022: renovatie restaurant Nest en inrichting take-away shop hotelreceptie.
- 2023: renovatie 60 hotelkamers en aanleg buitenspeeltuin.

## 3. RUIMTELIJKE EN FEITELIJKE TOESTAND

### 3.1. BEBOUWING EN FUNCTIES

Het hotelgebouw bestaat uit een oost-west gerichte bouwblok. In het westen is deze tot 3 bouwlagen hoog met een zadeldak, in het oosten varieert dit van 1 tot 3 bouwlagen. In 2020-2021 werd een nieuw westelijk blok bijgebouwd, deze is tot 7 bouwlagen hoog. Achter het hotelgebouw zijn in het noordoosten nog 15 cottages aanwezig, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen met een zadeldak. Vooraan ter hoogte van de Gentseweg ligt nog een (conciërge)woning, deze bestaat uit 1 tot 2 bouwlagen met een combinatie van een zadeldak en plat dak.

Volgende zaken zijn aanwezig:

- Hotel met 202 kamers voor kort verblijf (inclusief 'hoteltoren' met 62 kamers die in het najaar van 2021 in gebruik zal genomen) met bijhorende functies zoals receptie, kantoren, ...
- 15 cottages voor kort verblijf (ten noordoosten van het plangebied)
- 4 restaurants:
  - Ozzo,
  - Nest,
  - Live cooking restaurant,
  - Jardin (restaurant, buitenkeuken, zomerbar als tijdelijke constructie).
- 14 vergader- en feestzalen<sup>8</sup>:

NAAM VERGADERZAAL	OPPERVLAKTE	MAXIMUM CAPACITEIT VOOR BOARDROOM	MAXIMUM CAPACITEIT VOOR RECEPTIE
Parijs	132 m <sup>2</sup>	45 personen	90 personen
Londen	103 m <sup>2</sup>	30 personen	60 personen
Dubai	70 m <sup>2</sup>	12 personen	/
Milaan	94 m <sup>2</sup>	38 personen	60 personen
Barcelona	85 m <sup>2</sup>	38 personen	60 personen
Rome	68 m <sup>2</sup>	26 personen	50 personen
Madrid	60 m <sup>2</sup>	26 personen	50 personen
Brussel	61 m <sup>2</sup>	26 personen	50 personen
Durbuy	20 m <sup>2</sup>	10 personen	/
Washington	147 m <sup>2</sup>	38 personen	100 personen
New York	280 m <sup>2</sup>	50 personen	350 personen
U.S.A.	620 m <sup>2</sup>	130 personen	600 personen
Tokyo	224 m <sup>2</sup>	54 personen	250 personen
San Francisco	189 m <sup>2</sup>	38 personen	120 personen

- Wellnesscomplex met sauna's, stoombaden, relaxruimte, belevingsdouche, een zwembad met een zonneterras, fitness...
- 2 escaperooms (Escape Hotel Beveren)
- Tijdelijke animatieruimte (Toekanhuis) in 1 van de vergaderzalen
- (conciërge)woning waar de eigenaar/uitbater van het hotel woont (ter hoogte van de Gentseweg)
- Parkeerplaatsen
  - Voor het hotelgebouw: 144 autoparkeerplaatsen + 28 autoparkeerplaatsen<sup>9</sup> aan de nieuwe westelijke blok
  - Achter het hotelgebouw (noordwesten): 48 autoparkeerplaatsen (hoofdzakelijk gebruikt door het personeel) + 20 autoparkeerplaatsen<sup>10</sup>
  - Voor elke bungalow is een autoparkeerplaats aanwezig.
  - Langs de Gentseweg: parking voor 4 bussen en nog 38 autoparkeerplaatsen
  - Tijdelijke parking van minimaal 17 autoparkeerplaatsen<sup>11</sup> in het oosten
- Voor het hotelgebouw is een grasplein aanwezig met een speelzone, kinderboerderij, een tijdelijk restaurant en terraszone.

<sup>8</sup> Meer informatie over de verschillende zalen vindt u hier: <https://www.hotelbeveren.be/zalen/vergaderen/zalen-overzicht>

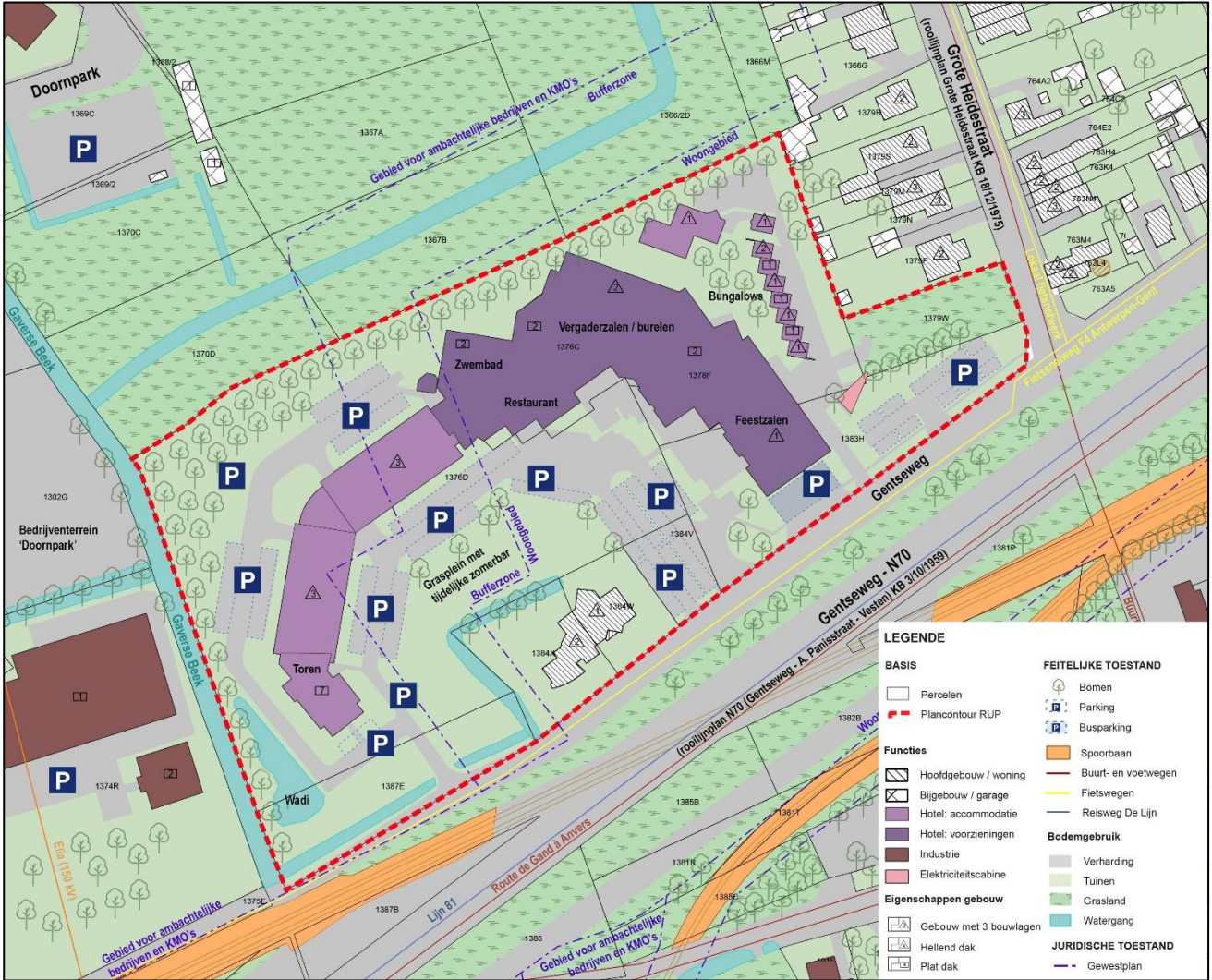
<sup>9</sup> Vergund door omgevingsvergunning (besluit college van burgemeester en schepenen van 17/05/2021)

<sup>10</sup> Vergund door omgevingsvergunning (besluit college van burgemeester en schepenen van 17/05/2021)

<sup>11</sup> Vergund door omgevingsvergunning (besluit college van burgemeester en schepenen van 17/05/2021)



Legende	Functies	Oppervlakte	
<span style="color: red;">■</span> Hoofdgebouw hotel (1), Westelijke toren (3) Cottages (2)	Hotelkamers	9.008 m <sup>2</sup>	vloeropp.
<span style="color: blue;">■</span> Wellness met zwembad (4)	Wellness	580 m <sup>2</sup>	footprint
<span style="color: green;">■</span> Restaurant + keuken(gvls); vergader- en congreszaal (verdieping) (5)	Restaurant, bar	711 m <sup>2</sup>	vloeropp.
<span style="color: yellow;">■</span> Restaurant en receptie (6, 10)	Receptie	2.050 m <sup>2</sup>	vloeropp.
<span style="color: orange;">■</span> Restaurant (gvls) en vergader- en congreszalen (verdieping) (7)	Vergader – en feestzalen	527 m <sup>2</sup>	vloeropp.
<span style="color: pink;">■</span> Feestzalen (8)		4.850 m <sup>2</sup>	vloeropp.
<span style="color: cyan;">■</span> Burelen (9)	Kantoren ifv hotel	408 m <sup>2</sup>	vloeropp.
<span style="color: lightgreen;">■</span> Groenruimte: graszones, bos, hagen, heesters		± 1.5281 m <sup>2</sup>	grondopp.
<span style="color: brown;">■</span> Woning (conciërge)		493 m <sup>2</sup>	footprint
<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">P</span> Parking			
Hotel, wellness, restaurant, keuken, feest- en vergaderzalen, burelen		8.324 m <sup>2</sup>	footprint
Verschillende voorzieningen + ruimtegebruik binnen het plangebied			



Kaart feitelijke en juridische toestand



## 3.2. FOTOREPORTAGE

### LUCHTBEELDEN



| Zicht vanuit zuidwesten plangebied (toestand 09/2021)



| Zicht vanuit noordoosten plangebied (toestand 09/2021)



| Zicht vanuit zuidoosten plangebied (toestand 09/2021)

### ZICHT OP BINNENPLEIN EN PARKING VOOR HOTEL



| Zicht op voorplein van het hotel (toestand 2023)



| Zicht op parking, hotel en zicht op speelzone t.h.v. restaurant Jardin (toestand 2023)

## (CONCIËRGE)WONING LANGS DE GENTSEWEG



| Zicht op de conciërgewoning langs de Gentseweg (toestand 2023)

## PARKING EN GRASVLAKTE LANGS DE GROTE HEIDESTRAAT



| Zicht op de parking ten oosten van het plangebied (toestand 2023)

## ZICHT OP COTTAGES (NOORDOOSTEN PLANGEBIED)



| Zicht op cottages (toestand 2023)

### 3.3. MOBILITEIT

#### Openbaar vervoer

##### Busvervoer

Op circa 240 meter is de bushalte 'Grote Heidestraat' gelegen met volgende lijn:

- Lijn 821: Antwerpen-L.O.- Beveren- Westakkers- Sint-Niklaas (periodieke bediening). Aan deze halte heeft lijn 821 'Antwerpen-L.O.- Beveren- Westakkers- Sint-Niklaas' een bediening vanaf 7u14 tot 19u53 met 's ochtends een bus om 7u14 en 8u15 en in de late namiddag vanaf 16u30 met een bus ongeveer om het half uur. In het weekend is er geen bediening.

Op circa 1,4 km is de bushalte 'Vijfstraten' gelegen met volgende lijn:

- Lijn 82: Antwerpen L.O. – Beveren- Haasdonk – Sint-Niklaas - Lokeren (periodieke bediening)
- Lijn 85: Moerbeke Waas – Stekene – Vrasene – Beveren – Antwerpen L.O



● Bushalte

| Mobiliteit binnen het plangebied en in de onmiddellijke omgeving

##### Spoorwegen

Op circa 3,3 km van het plangebied is het treinstation Beveren gelegen. Ten zuidwesten van het plangebied ligt de spoorlijn 59 Antwerpen-Gent. De Gentseweg kruist ter hoogte van de zuidwestelijke hoek van het plangebied de spoorlijn.

#### Fietsroutenetwerk

##### Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

Ter hoogte van het plangebied vormt de Gentseweg – N70 een onderdeel van een bovenlokale functionele fietsroute. De N70 is voorzien van vrijliggende fietspaden. Richting Sint-Niklaas betreft het een dubbel richtingsfietspad. In de richting Beveren is het een enkelrichtingsfietspad.

In de Gentseweg ligt tot net voorbij de aansluiting van de Grote Heidestraat aan de noordzijde een dubbelrichtingsfietspad. Na de aansluiting van de Gentseweg wordt dit dubbelrichtingsfietspad op de Gentseweg gebracht. Verder wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer tot aan de aansluiting van het vrijliggend fietspad langs de spoorlijn.

##### Fietsnelweg

De fietssnelweg F4 Antwerpen-Gent loopt langs het plangebied (Gentseweg). De Gentseweg loopt in het westen dood en loopt dan verder als een wandel- of fietsweg tot aan de Doornstraat- Doornpark.

##### Fietsknooppunten-netwerk

De Grote Heidestraat - ten oosten van het plangebied gelegen - is onderdeel van een lokale fietsroute.(GRS, richtinggevend deel, p 76).

De Gentseweg ter hoogte van het plangebied maakt eveneens deel uit van een toeristisch fietsknooppuntennetwerk van Vlaanderen Fietsland. De Gentseweg is gelegen tussen knooppunt nr. 3 en nr. 77.

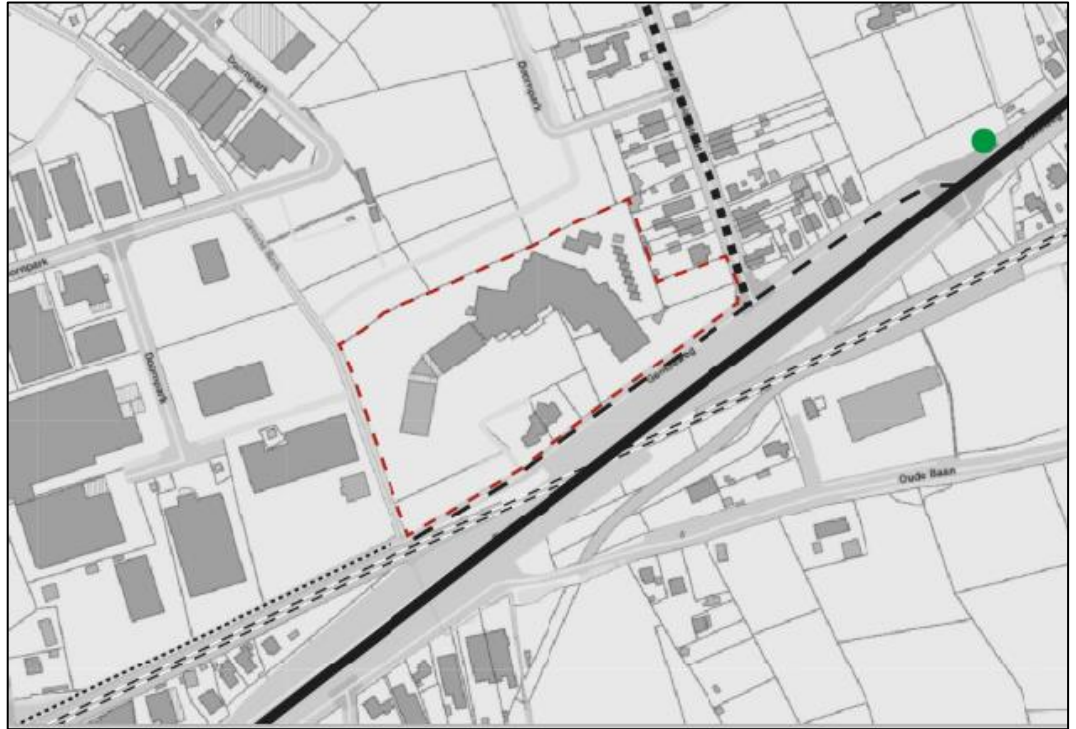


- Bovenlokale functionele fietsroute
- Toeristisch fietsknooppuntennetwerk
- Fietssnelweg F4
- Lokale fietsroute

| Fietsroutenetwerk (Geopunt, 2024 en mobiliteitsplan Beveren 2016, kaart 6))

### Categorisering van de wegen

- Ten zuiden van het plangebied ligt de Gentseweg: lokale weg type III. De gewestweg N70 (Gentseweg) is ter hoogte van het plangebied een secundaire weg type III. Vanaf de aantakking ter hoogte van Doornpark richting Sint-Niklaas wordt de gewestweg N70 een secundaire weg type II. De Gentseweg bestaat uit 2x1 rijstroken met aan de noordzijde een breed voetpad achter de haagstructuur. Dit voetpad loopt tot aan de toegang van Hotel Beveren. Verder in westelijke richting is enkel een 2x1 weg aanwezig
- Ter hoogte van het hotel Beveren vormt de Gentseweg een parallelweg aan de gewestweg N70 (Gentseweg) die een viaduct vormt over de spoorlijn 59 Antwerpen – Gent. De gewestweg N70 (Gentseweg) is hier een secundaire weg type II. De gewestweg N70 (Gentseweg) heeft een 2x1 profiel met een centrale strook die ingericht is als opstelstrook voor afslagbewegingen. Aan beide zijden van de N70 zijn vrijliggende fietspaden aanwezig. Op het viaduct gaat de N70 naar een 2x2 profiel.
- Ten oosten van het plangebied ligt de Grote Heidestraat: lokale weg type II. De Grote Heidestraat heeft een 2x1 profiel met een vrijliggend gemengd fiets-voetpad aan beide zijden.



— Secundaire weg III

- - - Lokale weg II

- - - Lokale weg III

● Bushalte

..... Trage weg

- - - - - Spoorweg

| Mobiliteit binnen het plangebied en in de onmiddellijke omgeving

### Atlas der buurtwegen

Buiten het plangebied:

- Buurtweg nr. 10 (Grote Heidestraat),
- De Gentseweg N70 wordt op de Atlas der buurtwegen aangeduid als 'Route de Gand à Anvers'.

### Rooilijnplannen

Aan de grens met het plangebied:

- Rooiijnplan (gewestelijk): N70 (Gentseweg - A.Panisstraat - Vesten) (KB. 03.10.1959),
- Rooiijnplan (gemeentelijk): Grote Heidestraat (KB. 18.12.1975).

### Parkeren

Het hotel Van der Valk heeft verschillende parkings op hun terrein die in totaal circa 295 autoparkeerplaatsen omvatten.

Daarnaast beschikt het hotel ook nog over een parking voor 4 bussen en een omgevingsvergunning voor de bouw van 17 tijdelijke parkeerplaatsen in het oosten van het plangebied. Deze tijdelijke parkeerplaatsen zijn gerealiseerd en dienen te verdwijnen van zodra gestart wordt met de realisatie/verbouwing van de feestzalen en de bijhorende ondergrondse parking.

## Knooppuntwaarde en voorzieningen- niveau

Volgens onderstaande synthesekaart kent het plangebied een matige tot goede knooppuntwaarde en een overwegend een goed voorzieningenniveau.



■ D1 - Matige knooppuntwaarde & matig voorzieningenniveau

■ C2 - Matige knooppuntwaarde & goed voorzieningenniveau

■ A4 - Goede knooppuntwaarde & goed voorzieningenniveau

| Synthese knooppuntwaarde en voorzieningenniveau - toestand 2019

### 3.4. LANDSCHAP EN ERFGOED

Binnen het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten aanwezig.

#### Vastgestelde inventarissen

Landschapsatlas  
(met ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten en puntrelicten)

Doorheen het plangebied loopt het lijnrelict: de Bunkerlinie Hoofdweerstandstelling (L40053).



— Lijnrelict  
| Landschapsatlas – 2001 (Geopunt)

#### Traditionele landschappen

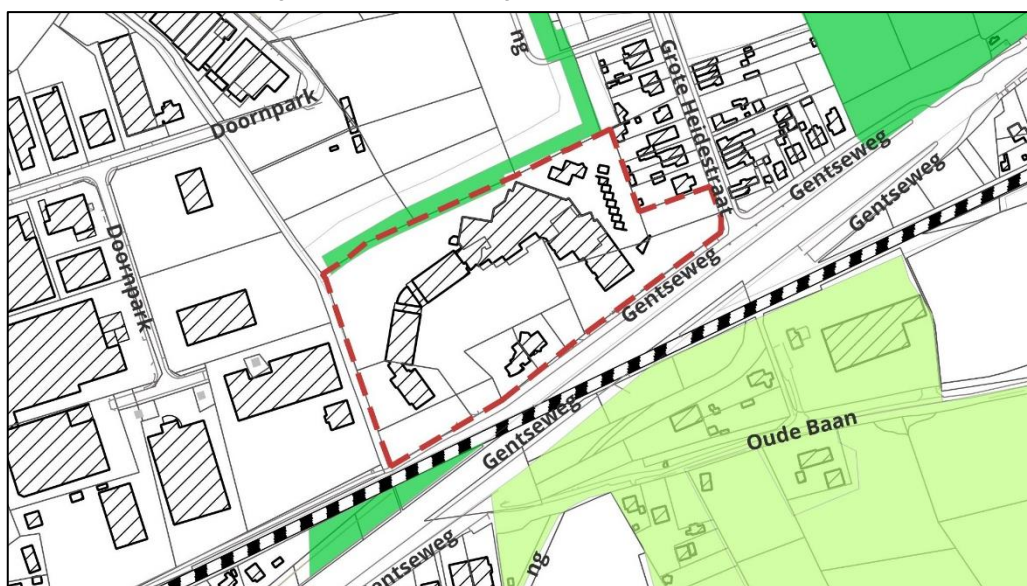
Gelegen in het Land van Waas: Zandstreek buiten de Vlaamse Vallei.

### 3.5. NATUUR EN GROEN

Het plangebied is niet gelegen in een vogelrichtlijngebied, habitatrichtlijngebied, VEN- of IVON-gebied.

#### Biologische waarderingskaart

Het plangebied wordt gekarteerd als 'biologisch minder waardevol'. De bestaande groenbuffer ten noorden van het plangebied wordt als biologisch waardevol beschouwd.



□ Biologisch minder waardevol  
■ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen  
■ Biologisch waardevol  
| Biologische waarderingskaart – versie 2 (update 2024)



Circa 40% van het plangebied is als groene ruimte ingericht zijnde: groenbuffer, bos, graszones, heestervakken, haagstructuren,...

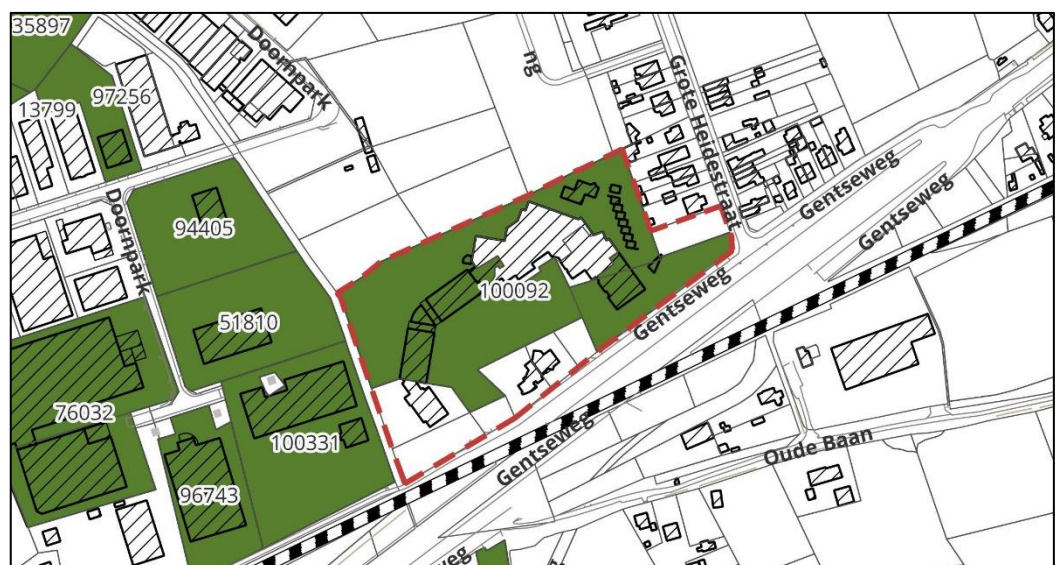


| Groene ruimtes (toestand 2024)

## 3.6. BODEM

### BODEMVERONTREINIGING

**Bodemonderzoeken** Er is een gewijzigd oriënterend bodemonderzoek (rapportdatum 2/06/2023) uitgevoerd in het kader van een overdracht. In het rapport komt de bodemsaneringsdeskundige tot het volgende besluit voor de kadastrale percelen 1376E en 1383H. In het grondwater komt een gemengd overwegend historische verontreiniging met PFAS (20 EU DWRL) voor. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een gemengd overwegend historische verontreiniging omdat zij te linken valt aan de gedetecteerde PFAS verontreiniging op de 3M productiesite te Zwijndrecht (perceel 467E). Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er een duidelijke aanwijzing is dat de vastgestelde concentratieverhoging een ernstige bodemverontreiniging vormt voor mens of milieu. De prioriteitsklasse 4c is van toepassing. Bijgevolg moet er een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden.



| Bodemonderzoeken (OVAM 2024)

## 3.7. WATER

### VHA-waterlopen

Onbevaarbare waterlopen

Buiten het plangebied:

- Langs de westelijke rand van het plangebied loopt de Gaverse Beek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie, beheerd door de provincie.
- Op circa 300 meter van het plangebied ligt de Beverse Beek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie, beheerd door de provincie.

### Overstromingskaart

Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets 2023)

Van toepassing.

Binnen het plangebied zijn volgende plaatsen aangeduid als pluviaal overstromingsgevoelig met een kleine kans onder klimaatverandering:

- De bestaande wadi ten westen van het plangebied.
- De Gaverse Beek.
- De noordelijke perceelsgrens.

In een toekomstig klimaat valt het plangebied voor een (klein deel) binnen een pluviale overstromingscontour met kleine, middelgrote en grote kans.

### Beschermingszones grondwaterwinning/ Waterwingebied

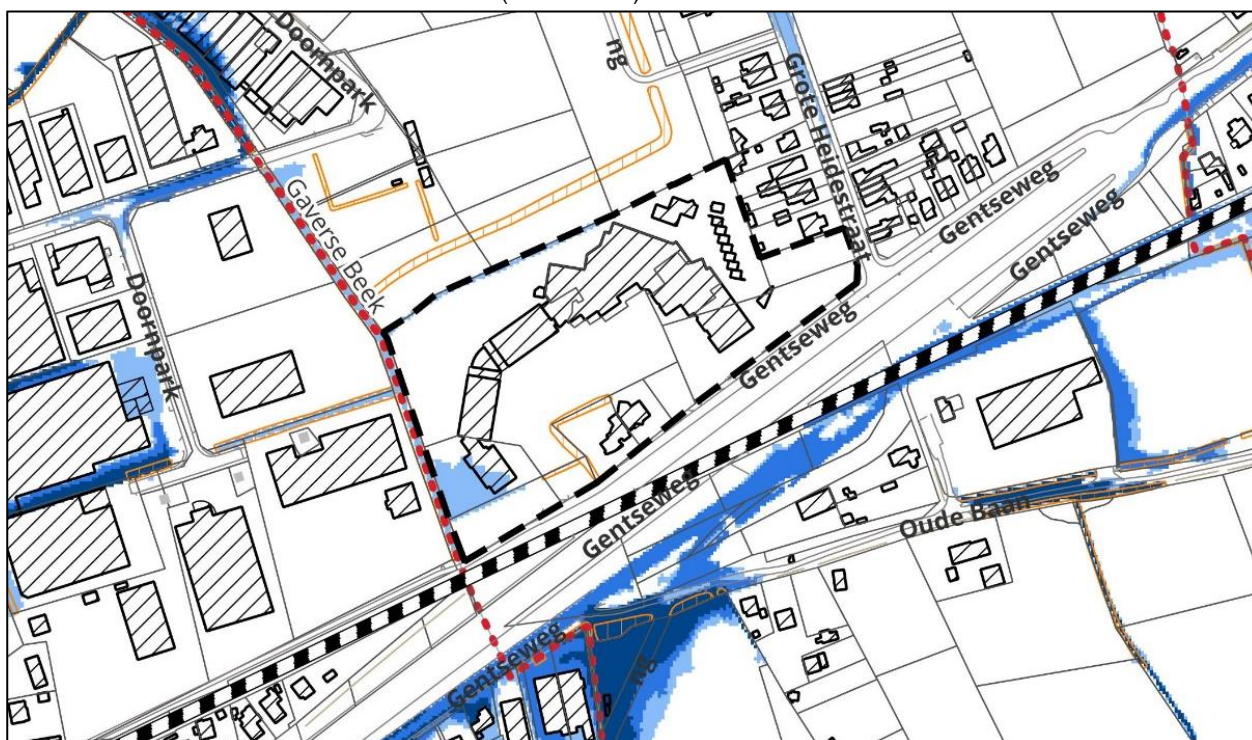
Niet van toepassing.

### Andere waterelementen

Afwateringsgracht t.h.v. de woningen en wadi.

Gracht ten noorden van het plangebied.

Wadi (circa 525m<sup>2</sup>)<sup>15</sup>



— | Waterloop van tweede categorie

— | Kleine kans op overstromingen (B)

— | Kleine kans op overstromingen (C)

— | Middelgrote kans op overstromingen (D)

— | Andere: grachten, waterpartijen,...

| Watergangen GRB, VHA-waterlopen volgens categorie(2024), overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023)

<sup>15</sup> volgens plannen in omgevingsvergunning (dossiernummer 0/2021/83)

### 3.8.

## 3.8. RECREATIE EN TOERISME

Het hotel binnen het plangebied heeft een toeristische vergunning en een brandveiligheidsattest.

---

<ul style="list-style-type: none"><li>Dossiernummer: V.H.4.00572.8.02</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Gentseweg (BEV) 280, 9120 Beveren-Waas,</li><li>Toekenning vergunning voor de exploitatie van het toeristische logies Van der Valk Hotel Beveren in de categorie Hotel voor 140 hotelkamers,</li><li>Het toeristische logies wordt ingedeeld in de comfortclassificatie 4 sterren.</li></ul>	12/04/2012
<ul style="list-style-type: none"><li>Referentienummer PW00/20002-18</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Gentseweg 280 – 9120 Beveren,</li><li>Toekenning brandveiligheidsattest,</li><li>Categorie Hotel – 140 hotelkamers.</li></ul>	5/10/2016

---

## 3.9. BEDRIJVIGHEID

### Seveso-inrichtingen

---

Niet van toepassing.

### VLAO-bedrijventerrein (Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen: lagen bedrijventerrein en bedrijventerreinperceel)

---

Het volledige plangebied (uitgezonderd de woning aan de Gentseweg) is gelegen in het bedrijventerrein Doornpark (TERID 1625 - NISCODE 46003) volledig in gebruik met een economische functie.

Het noorden van het plangebied heeft de functie berm/groenbuffer.

Het bedrijventerrein Doornpark ligt eveneens ten noorden en ten westen van het plangebied:

- Grenzend en ten westen van het plangebied ligt
  - een bebouwd perceel volledig in gebruik met als functie economie
  - een leegstaand bebouwd perceel niet in gebruik. Dit perceel wordt volledig aangeboden met functie economie.
- Grenzend en ten noorden van het plangebied ligt nog een onbebouwde zone die momenteel in gebruik is door recreatie. Het wordt volledig aangeboden voor de functie KMO-zone voor ambachtelijke bedrijven.

## 3.10. EIGENDOMSSTRUCTUUR

Het plangebied is volledig in private eigendom

## 3.11. ERFDIENSTBAARHEDEN

Binnen het plangebied zijn geen erfdienstbaarheden gekend.

## 3.12. NUTSLEIDINGEN (HOOGSPANNINGSLEIDINGEN, GASLEIDINGEN...)

Niet van toepassing in het plangebied.

Ten westen van het plangebied op circa 60 meter van de westelijke perceelsgrens van het plangebied liggen drie hoogspanningsleidingen van Elia (één 150KV hoogspanningsleiding (Kallo-Mercator (124)) en twee 380KV hoogspanningsleidingen (Doel-Mercator)(52)).

## 4. PLANNINGS- EN BELEIDSMATIGE CONTEXT

In wat volgt worden de relevante elementen en de relatie van het plangebied met de geldende ruimtelijke structuurplannen en beleidsplannen kort weergegeven.

### 4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (2003)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV<sup>16</sup>) is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat. In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011.

#### RUIMTELIJKE VISIE

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kort kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit het beschermen van de open ruimte, het tegengaan van de versnippering en het beter scheiden van de open ruimte en de stedelijke gebieden. Daarom wordt het principe van de gedeconcentreerde bundeling nagestreefd, wat neerkomt op een selectieve concentratie van de groei van het wonen, van het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn o.a.:

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

#### STEDELIJKE GEBIEDEN EN STEDELIJKE NETWERKEN

Beveren wordt in het RSV afgebakend als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert. Het afbakeningsplan voor de kleinstedelijke gebieden wordt vastgelegd in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren' is in september 2023 voorlopig opgeschort.

#### BEVEREN ALS ECONOMISCH KNOOPPUNT

Beveren als kleinstedelijk gebied wordt beschouwd als economisch knooppunt. De doelstellingen hierbij zijn:

- het bundelen van economische activiteiten in economische knooppunten;
- het ondersteunen van de economische sterkte van iedere subregio;
- het ruimtelijk beleid ondersteunen met het economisch ontwikkelingsgebied.

<sup>16</sup> Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening werd definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 12/102/2003, tweede herziening werd definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

## 4.2. RUIMTELIJK BELEIDSPLAN VLAANDEREN (IN OPMAAK)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

### 4.2.1. INHOUDELIJKE KRACHTLIJNEN

De Vlaamse Regering wil met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) een ambitieus veranderingstraject op gang trekken om het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte te verminderen.

De belangrijkste strategische doelstelling is het terugdringen van het bijkomende ruimtebeslag. Hierbij wordt gesteld dat het gemiddeld bijkomend ruimtebeslag van 6 hectare per dag vandaag naar 3 hectare per dag in 2025 teruggedrongen moet worden. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn.

Harde ruimtefuncties moeten zo veel mogelijk een plaats krijgen binnen het goed gelegen bestaand ruimtebeslag waardoor de ingenomen ruimte beter benut wordt en de druk op de open ruimte zal dalen. Harde ruimtefuncties (zoals nieuwe woningen, werkplekken, voorzieningen...) moeten zo veel mogelijk een plaats krijgen binnen het goed gelegen locaties in onze steden en dorpen, waardoor de ingenomen ruimte beter benut wordt en de druk op de open ruimte zal dalen. In de meeste gevallen kan dat met beperkte ingrepen zoals het opsplitsen van grote woningen of kavels. Op een beperkt aantal plaatsen kan dat betekenen dat er voor hoogbouw gekozen wordt om een sterke verdichting te realiseren.

Onderbenutte of verouderde bebouwde ruimte moet omgezet worden tot gemengde kernen met nieuwe woongelegenheden en innovatie woonvormen zodat demografische veranderingen kunnen opgevangen worden. Binnen deze bebouwde ruimte streeft men ook naar voldoende basisvoorzieningen die nabij en bereikbaar zijn, ingebed in een kwalitatieve publieke ruimte. Hierbij is de basisbereikbaarheid van belang, waarbij mensen zich te voet of met de fiets of met andere duurzame vervoersmodi kunnen verplaatsen. Een goede ruimtelijke organisatie draagt bij tot de mobiliteitsbeheersing en energiezuinigheid.

### 4.2.2. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPRINCIPES

De Vlaamse Regering formuleert verschillende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. De ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vormen de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven. De principes zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid en het vertrekpunt voor het (Vlaams) ruimtelijk beleid om haar partners tegemoet te treden en vernieuwing te promoten. De beleidskaders concretiseren dit in functie van de operationele toepasbaarheid ervan.

- Meer doen met minder ruimte:
  - het ruimtelijk rendement verhogen door het huidige ruimtebeslag beter te gebruiken en het bijkomende ruimtebeslag stelselmatig te verminderen;
- Ontwikkelen vanuit samenhang:
  - samenhangende steden en dorpen ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur en het ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningsniveau;
  - samenhang vanuit energie door de ruimte energie- en warmte-efficiënt te organiseren en gebruiken, energie- en warmte-uitwisseling ruimtelijk te organiseren, hernieuwbare energiebronnen in te zetten en energie-infrastructuur te bundelen;
- De leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid:
  - woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling;
  - gezonde en inclusieve ruimte ontwikkelen;
  - de ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte en landschap garanderen.

Op basis van deze strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes zal het BRV verder uitgewerkt worden met beleidskader(s).

### 4.3. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (2012)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen<sup>17</sup> van 2004 bevat de structuurbepalende elementen van provinciaal belang en de taakstelling met betrekking tot de uitvoering ervan. Het PRS is in 2009 gedeeltelijk herzien met als doel een provinciaal beleidskader voor windturbines toe te voegen. Een tweede partiële herziening vond plaats in 2012, deze herziening houdt voornamelijk wijzigingen in op het vlak van wonen en bedrijvigheid, waarbij de planningshorizon wordt verlengd en een doorkijk wordt geboden naar 2020.

Er worden in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen verschillende hoofd- en deelruimten onderscheiden. Voor elk van deze deelruimten worden uitgangspunten voor het beleid en de ruimtelijke visie en concepten geformuleerd. Beveren situeert zich in de gewenste deelruimten 'de Waaslandhaven', 'het E17- netwerk' en 'Noordelijk Openruimtegebied'. Het plangebied van RUP Hotel Van der Valk Beveren is gelegen in het E17-netwerk.

#### DEELRUIMTE: HET E17-NETWERK ALS STEDELIJK NETWERK OP PROVINCIAAL NIVEAU

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

- Het bieden van voldoende ruimte om bijkomende ontwikkelingen op te vangen;
- Het versterken van de woonomgevingskwaliteit in het netwerk;
- Het behoud van de relatie tussen de openruimtegebieden doorheen het E17-netwerk.

Het wordt vertaald in o.a. volgende ruimtelijke principes:

- Structureren van de interne en externe bereikbaarheid: De N70 fungeert als hoofdstraat in het netwerk en staat in voor de interne bereikbaarheid.
- Regionale economie op goed ontsloten plekken en gekoppeld aan de centrale plaatsen: Om de economische groei in het E17-netwerk op te vangen, worden bijkomende bedrijventerreinen voorzien. Aandachtspunten bij het voorzien van regionale bedrijventerreinen zijn:
  - een goed ontsloten locatie (t.o.v. E17);
  - bereikbaarheid voor het openbaar vervoer;
  - een ruimtelijke en functionele koppeling van het bedrijventerrein met stedelijke kern/economisch knooppunt (recreatieve (groen)gebieden, grootschalige handelsconcentraties, ...) met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en multifunctionaliteit.

In het PRS worden tevens uitspraken gedaan inzake gewenste thematische ruimtelijke structuren. Voornamelijk de uitspraken inzake de gewenste nederzettingsstructuur zijn van belang voor Beveren en Melsele als kleinstedelijk gebied.

#### GEWENSTE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR - KLEINSTEDELIJK GEBIED

De gewenste nederzettingsstructuur stelt volgende doelstellingen voorop:

- Het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden;
- Tegengaan van het ongeordend uitzwermen van functies;
- De leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden vergroten;

De invloedssfeer van het kleinstedelijk gebied Beveren is grotendeels beperkt tot (de dorpen in) de eigen fusiegemeente. De ontwikkelingen in de Waaslandhaven beïnvloeden echter in belangrijke mate de ontwikkelingen in het stedelijk gebied Beveren. De gewenste rol van Beveren omvat volgende elementen.

- Binnen het E17-netwerk is voor Beveren vooral een woonfunctie weggelegd. De ontwikkeling van voorzieningen en bedrijvigheid moet gericht zijn op het ondersteunen van de eigen woonfunctie. Bijkomende woonmogelijkheden moeten worden voorzien in de bestaande woonconcentraties, waaronder het kleinstedelijk gebied Beveren-Melsele. Hierbij moet het hiërarchisch verschil tussen de kernen op vlak van voorzieningenniveau worden bewaard en versterkt.
- Een concurrentiële ontwikkeling t.o.v. Antwerpen en/of Sint-Niklaas is niet wenselijk.

Grootschalige bedrijfsontwikkelingen worden beter elders in het netwerk of in de Waaslandhaven opgevangen. In beperkte mate kunnen in het stedelijk gebied kantoorfuncties (bv. afgeleide dienstenfuncties t.o.v. de Waaslandhaven) opgevangen worden.

Belangrijke aandachtspunten voor het afbakeningsproces van Beveren zijn: de spoorlijn, de stationsomgeving, de N70, de openruimtecorridor tussen Beveren en Sint-Niklaas, het woongebied Beveren-Melsele, de grote aaneengesloten openruimtegebieden. De afbakening van het kleinstedelijk gebied 'Beveren' zal toelaten om binnen de contour een stedelijk gebiedbeleid te voeren om de verschillende maatschappelijke behoeften (wonen, werken, ontspannen, ...) op te vangen.

<sup>17</sup> Goedgekeurd op 18/02/2004 door de Vlaamse regering, partiële herziening op 25/08/2009, tweede partiële herziening op 18/07/2012.

## GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR

Verdere ontwikkelingen in Beveren mogen niet concurrentieel zijn met deze in Antwerpen of Sint-Niklaas. Naast de beperkte ontwikkeling van kantoor- en dienstenfuncties (i.f.v. de haven) in het stedelijk gebied kunnen ook bedrijfseconomische ontwikkelingen met een woonondersteunend karakter in het stedelijk gebied gesitueerd worden. Verder kan Beveren een belangrijke rol vervullen in het opvangen van economische ontwikkelingen die zich nu perifeer langsheen de E17 voordoen. Een goede ontsluiting van dit kleinstedelijk gebied naar de E17 is wenselijk om de kleinstedelijke functie in het netwerk te kunnen vervullen.

## GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur stelt volgende doelstellingen voorop:

- Het ondersteunen van het economisch en maatschappelijk belang van toerisme en recreatie;
- Het streven naar een duurzame en kwalitatieve ontwikkeling van toerisme en recreatie;
- Aandacht voor de eigenheid van de streek en gebiedsgerichte werking;
- Bevorderen van de samenhang in toeristisch-recreatieve netwerken;
- De versterking van de recreatieve voorzieningen omwille van het ruimtelijk – functioneel belang.

Bundeling en concentratie van toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de algemene principes voor het ruimtelijk beleid. Dit betekent dat:

- Bijkomende hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur gesitueerd wordt in gebieden van primair toeristisch belang;
- Voor de bestaande toeristisch-recreatieve knooppunten de verdere ontwikkeling onderzocht wordt, in overeenstemming met de visie op de ontwikkeling van de omgeving;

Bundeling van voorzieningen wordt ondersteund vanwege:

- De functionele meerwaarde die ontstaat door wisselwerking tussen het toerisme en de andere voorzieningen in de nederzettingkernen;
- Het belang van recreatieve voorzieningen in de directe nabijheid, voor een aangename, leefbare woonomgeving;
- Het voorkomen van de morfologische en functionele aantasting van openruimtegebieden.

In Oost-Vlaanderen worden met betrekking tot recreatie en toerisme gebiedsvormige, lijnvormige en puntvormige beleidscategorieën onderscheiden. De puntvormige beleidscategorieën omvatten de dagrecreatieve knooppunten, de verblijfs-recreatieve knooppunten en de natuur- en landschapsknooppunten.

Gebieden van primair toeristisch-recreatief belang zijn gebieden waar verdere ondersteuning wenselijk is. Ze bieden mogelijkheden voor de ontwikkeling en/of bundeling van bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur.

De gebieden van primair toeristisch-recreatief belang zijn alle stedelijke gebieden, het E17-netwerk, de specifieke economische knooppunten en het provinciaal domein Puyenbroeck met de omgeving in Wachtebeke – Lochristi-Lokeren.

Beveren behoort tot een gebied van primair toeristisch-recreatief belang.

## GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR

In het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden de wegen met een bovenlokale verzamel- en/of verbindingsfunctie (cf. secundaire wegen) geselecteerd. Secundaire wegen zijn wegen die een belangrijke rol spelen in het ontsluiten van gebieden naar de primaire wegen en naar de hoofdwegen (= verzamelfunctie op bovenlokaal niveau) en die tevens op lokaal niveau van belang zijn voor de bereikbaarheid van de diverse activiteiten langsheen die wegen (= toegang geven). Deze wegen zijn niet van gewestelijk belang.

In de buurt van het plangebied komt volgende selectie voor:

- N70 als secundaire weg II: N47 (Lokeren) – N41 (Sint-Niklaas), en van R42 (Sint-Niklaas) – N485 (Beveren): verzamelen van verkeer van het E17-netwerk, meer in het bijzonder van delen van kleinstedelijk gebied Lokeren en woonkernen en hoofdporpen in het E17-netwerk, naar het hogere wegennet en naar de resp. stedelijke gebieden.

## Openbaar vervoer

Het station te Beveren wordt aangeduid als knooppunt van regionaal niveau. Het station is een tussenknoop op de spoorlijn en vormt geen knooppunt in het spoorwegennet. Binnen de NMBS-structuur wordt het station dan ook aangeduid als lokaal station. Wegens de ligging in het stedelijk gebied dient het station dan ook opgewaarderd te worden. De status moet minstens deze van interstedelijk station benaderen.

## Fietsrouten netwerk

In opdracht van het Vlaams Gewest, worden door de Vlaamse provincies verbindende functionele fietsroutenetwerken op provinciaal niveau opgemaakt. Deze netwerken verbinden fietskernen en attractiepolen en zijn in eerste instantie bestemd voor

(boven)lokaal woonwerk, woon-school en woon-winkelverkeer, terwijl recreatief medegebruik steeds mogelijk is. Alle openbaar- vervoerknoppunten worden meegenomen bij de opbouw van de netwerken.

In de buurt van het plangebied is volgende bovenlokale functionele fietsnetwerk gelegen:

- F4 Antwerpen – Gent: via Beveren – Sint-Niklaas.

## TWEEDE PARTIËLE HERZIENING

Het addendum - tweede partiële herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd op 18 juli 2012 door de minister goedgekeurd.

De provinciale beleidsopties worden gedeeltelijk herzien en aangevuld in functie van actuele en prioritaire knelpunten en potenties. De tweede partiële herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen omvat vooral wijzigingen op het vlak van wonen en bedrijvigheid. In een latere herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen zal voor een aantal aspecten diepgaander onderzoek en evaluatie nodig zijn en afstemming gebeuren met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

## 4.4. BELEIDSPLAN RUIMTE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (IN OPMAAK)

De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een nieuw Beleidsplan Ruimte met een langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte in Oost-Vlaanderen in 2050. Deze nieuwe visie dient tegemoet te komen aan de huidige maatschappelijke en ruimtelijke trends en ontwikkelingen, zoals klimaatverandering, globalisering, bevolkingsgroei en migratie, schaarse grondstoffen, het mobiliteits- en energievraagstuk, nieuwe technologieën etc.

De Provincieraad besliste op 6 september 2023 om de voorlopige vaststelling van het ontwerp beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' in te trekken. Dit heeft als gevolg dat er wordt teruggevallen op het voorontwerp beleidsplan.

### STRATEGISCHE VISIE ZOALS OPGENOMEN IN DE CONCEPTNOTA

De provincie werkt naar een ruimtelijk beleid waarin de ruimte op een slimme manier ingezet wordt om tegen 2050 te beschikken over een klimaatgezonde en kwalitatieve leefomgeving. Hiervoor is een ommekeer noodzakelijk op verschillende vlakken (wonen, open ruimte, mobiliteit, energie en economie). De strategische visie (zoals opgenomen in de conceptnota) is de drager van dit ruimtelijk beleid dat de provincie tot 2050 wil voeren.

In deze strategische visie verwoorden we acht waarden, vier ruimtelijke principes en vijf werkvelden. In de conceptnota worden deze steeds gestaafd met illustraties.

De strategische visie bevat vier ruimtelijke principes waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen.

Volgende ruimtelijke principes zijn van toepassing op het plangebied:

1. Nabijheid en bereikbaarheid:
  - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal zijn of worden ontsloten.
  - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocatie
1. Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
  - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
  - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
  - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
2. Ecosysteemdiensten versterken:
  - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
  - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
  - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.

## 4.5. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BEVEREN (2006)

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Beveren<sup>18</sup> geeft de visie voor de gewenste ruimtelijke structuur in de gemeente weer. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de ruimtelijke structuur uitgewerkt aan de hand van deelruimten en deelstructuren, net zoals het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen.

In wat volgt worden de relevante elementen aangehaald met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente Beveren. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in 2006 goedgekeurd, opgemaakt in de periode hiervoor en is dus deels gedateerd. Onderstaande bepalingen dienen ook in die zin gelezen te worden.

<sup>18</sup> Goedgekeurd d.d. 28/09/2006 door de bestendige deputatie van de provincie.



#### 4.5.1. GEWENSTE RUIMTELIJK ECONOMISCHE STRUCTUUR

Voor de planperiode 2005-2007 zijn er binnen de bestaande bedrijfszone (cf. gewestplan) (Doornpark, LU, Gasdam) nog voldoende reserves aanwezig om de totale ruimtevrage voor vestiging binnen een lokaal bedrijventerrein op te vangen. Het bedrijfsgebied Doornpark beschikt over voldoende potenties voor een verdere uitbouw als lokale bedrijfszone:

- De zone Doornpark beschikt nog over een reserve van +/- 15ha bedrijfsgebied volgens de gewestplanbestemming. Een deel van deze gronden is in eigendom van het gemeentebestuur. De realisatie van deze 3e fase Doornpark als lokaal bedrijventerrein wordt vooropgesteld. Een belangrijk deel van deze fase dient om niet regulariseerbare zonevreemde bedrijven de kans te geven om zich naar het Doornpark te herlocaliseren.
- Voorwaarde voor het aansnijden van de niet ontwikkelde terreinen is de realisatie van een betere ontsluiting.
- Omwille van landschappelijke redenen is een verdere uitbreiding in noordelijke richting aan de overzijde van de Boerenstraat niet wenselijk. Een uitbreiding in westelijke richting wordt niet weerhouden, omdat deze uitbreiding plaats vindt in het reserveringstracé van de R2. Het tracé van de R2 wordt als grens behouden.

#### 4.5.2. GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR

Onderstaande ruimtelijke principes vormen het uitgangspunt voor de gewenste ontwikkeling van de toeristisch recreatieve structuur:

- Toeristisch-recreatieve voorzieningen afstemmen op de schaal van de omgeving;
- Toeristisch-recreatieve voorzieningen gebruiken als identiteitsversterkend element;
- Toeristisch-recreatieve voorzieningen bundelen tot een netwerk.

In het richtinggevend gedeelte wordt voor de verblijfsrecreatie volgende visie opgesteld: De huidige verblijfsrecreatieve mogelijkheden (Hotel Beveren, jeugdcentrum Prosperpolder, weekendverblijven in zone Westakkers) kunnen worden behouden. Gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving is een verdere uitbreiding of intensivering van deze activiteiten niet gewenst.

#### 4.5.3. GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR

De gemeente is bevoegd voor de categorisering van de lokale wegen en heeft deze reeds vastgelegd in het goedgekeurde mobiliteitsplan (zie hoofdstuk mobiliteitsplan Beveren).

##### Selectie lokale wegen

- Lokale weg type III (erftoegangsweg): In de gemeente worden alle overige wegen geselecteerd als lokale weg, type III. Het gaat vooral over de woonstraten en de landelijke wegen. Sluipverkeer zal er worden ontmoedigd.
- Toegangen tot het kleinstedelijk gebied (omgeving plangebied): N70 - Doornstraat, N70 - Grote Heidestraat.

##### Lokale fietsroutes

Waar de bovenlokale routes deel uitmaken van een bovengemeentelijk netwerk, vormen de lokale routes een verfijning op lokaal vlak, waarbij alle woongebieden en lokale attractiepolen verbonden worden. In de omgeving van het plangebied wordt volgend fietspad aangelegd: Grote Heidestraat.

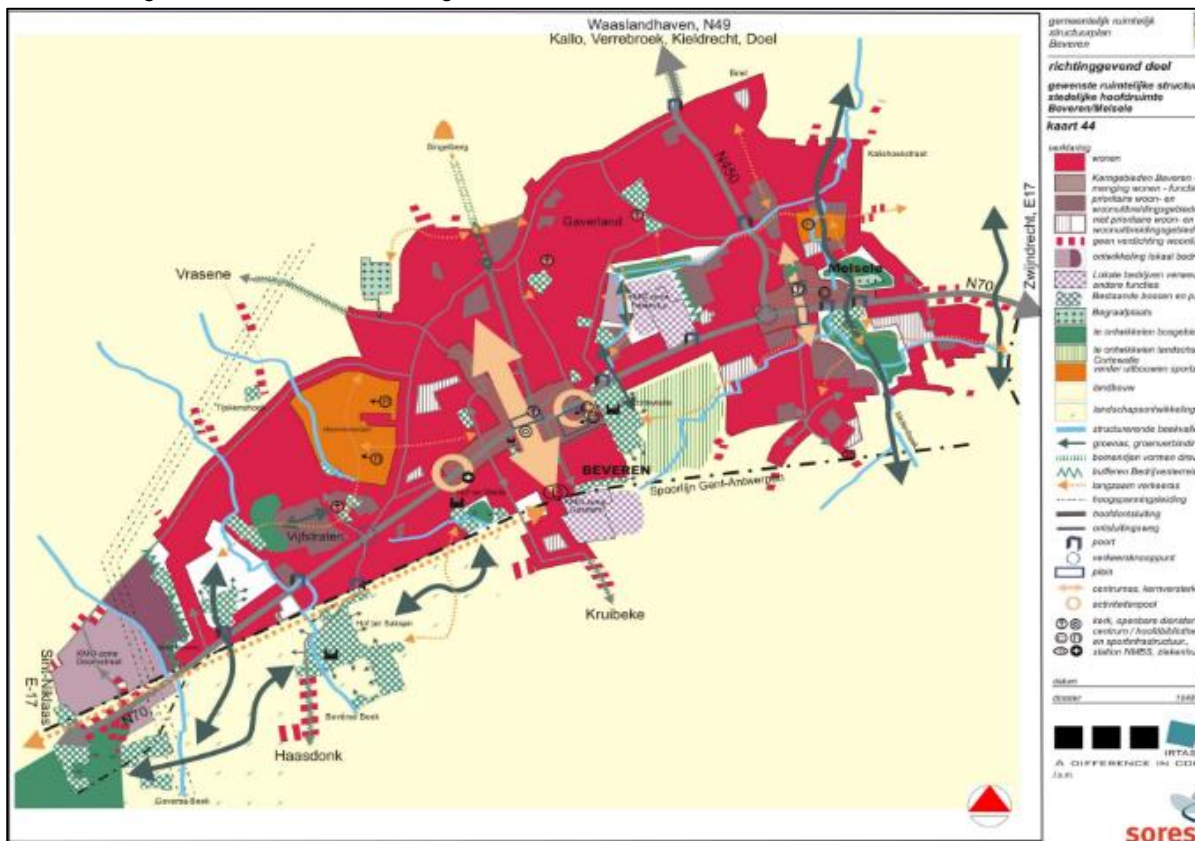
#### 4.5.4. DEELRUIMTE STEDELIJKE HOOFDRUIMTE BEVEREN-MELSELE

De stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele is een gebied met een sterke ruimtelijke dynamiek, geconcentreerd rond de hoofdstraat N70, waar diverse lokale en bovenlokale functies aanwezig zijn: de N70 als hoofdstraat; de stedelijke kern van Beveren met zijn veelzijdigheid aan functies en de voorstedelijke kern van Melsele met een wat lagere dynamiek en woondensiteit; Meerminnedam en Cortewalle als kleinstedelijke recreatieruimten; bijkomende lokale bedrijvigheid in het Doornpark en de voormalige LU-terreinen.

De concepten zijn:

- Stedelijk gebied met 2 ontwikkelingspolen: De stedelijke hoofdruimte is een gebied met grote dynamiek. Beveren en Melsele vormen de twee kerngebieden voor wonen, bedrijvigheid en voorzieningen met de N70 als hoofdstraat.
- Selectief verdichten van het stedelijk gebied: Het stedelijk gebied heeft een taakstelling inzake wonen en bedrijvigheid. Naast het versterken van de stedelijke woongebieden moet de kwaliteit van het oudere woningbestand verbeterd worden.
- Uitbouwen van een gedifferentieerd bedrijfsbeleid: De werkgelegenheid zal in de gemeente Beveren verder gestimuleerd worden. Dit betekent het uitbouwen van bedrijfsactiviteiten met aandacht voor de ruimtelijke, verkeerskundige en milieuhygiënische randvoorwaarden. Het optimaliseren en versterken van bestaande bedrijfsterreinen vormt een belangrijk uitgangspunt.
- Beveren – Melsele verkeersleefbaar houden: De leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kernen wordt vandaag gehypothecerd door de verkeersoverlast; mede het gevolg van de congestie op de E17. De bestaande verkeers- en

vervoersstructuur dient te worden geoptimaliseerd. Dit noopt tot een goede bereikbaarheid en ontsluiting van het stedelijke woongebied en de verschillende voorzieningen. Daarnaast dienen de bedrijfsgebieden goed ontsloten te worden richting hoofdwegen, zonder dat de woongebieden hiervan te veel hinder ondervinden.



| Gewenste ruimtelijke structuur binnen deelruimte stedelijke hoofdruimte Beveren/Melsele (GRS Beveren, 2006)

#### 4.5.5. BINDEnde BEPALINGEN

In het GRS van Beveren wordt in de bindende bepaling volgende elementen opgenomen:

- Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde handel en horeca.

*Het deelrup Van der Valk 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.*

#### 4.5.6. AFWIJKING GRS

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

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

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

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

- De huidige verblijfsrecreatieve mogelijkheden (Hotel Beveren, jeugdcentrum Prosperpolder<sup>19</sup>, weekendverblijven in zone Westackers<sup>20</sup>) kunnen worden behouden. Gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving is een verdere uitbreiding of intensivering van deze activiteiten niet gewenst.

<sup>19</sup> Voor het RUP Prosper (2023) is eveneens een afwijking van het GRS bekomen om meer ruimte voor onthaal en recreatie te voorzien in Prosperdorp.

<sup>20</sup> In het conceptrapport voor de plan-MER voor PRUP Westackers (2014) onderzocht men o.a. een herbesteding i.f.v. verblijfsrecreatie met een capaciteit van 640 verblijfsplaatsen.

In het kader van het planologisch attest werd in 2019 al een uitgebreide motivatie opgemaakt en besproken op de GECORO (zie bijlage). Onderstaande motivatie haalt de belangrijkste argumenten aan, aangevuld met eigen bevindingen en elementen die besproken worden in de marktanalyse opgemaakt door Van der Valk (2024, zie bijlage). De afwijking wordt gemotiveerd vanuit onvoorziene ontwikkelingen.

## ONVOORZIENE ONTWIKKELINGEN

Het GRS Beveren (2006) was destijds een nieuwe stap in het ruimtelijk beleid van de gemeente. Via een structuurplanningsproces werd een visie ontwikkeld voor 4 hoofdaspecten die de ruimtelijke structuur bepalen zijnde bebouwing, bedrijvigheid, lijninfrastructuur en openruimtebeleid (landbouw, natuur en recreatie). Vertrekkende vanuit de toenmalige bestaande ruimtelijke structuren, concrete problemen, sectorale uitdagingen (behoefte voor bedrijven) en mogelijkheden werd een lange termijnvisie gevormd in GRS. Wanneer we inzoomen op het hotel Van der Valk zien we dat de toenmalige bestaande context onvoldoende werd onderzocht en dat de vooropgestelde gewenste visie onvoldoende is onderbouwd. Dit kunnen we afleiden uit volgende elementen:

- Specifiek voor zonevreemde ontwikkelingen (wonen, bedrijvigheid, recreatie) wordt in het informatieve gedeelte van het GRS aangegeven om een globale gemeentelijke benadering uit te werken. Onder welke zonevreemde ontwikkeling het hotel valt is echter niet duidelijk rekening houdend dat het plangebied gelegen is in woongebied en gebied voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen en er begin jaren '90 een vergunning wordt verleend voor de bouw van een 120-tal hotelkamers in een zonevreemde context.
- In het informatief gedeelte van het GRS wordt het hotel Van der Valk niet aangeduid op de kaart 'bestaande zonevreemde bedrijven'. Anderzijds wordt ook geen link gemaakt met zonevreemde recreatie of bestaande recreatieve structuren. Er is enerzijds geen inventaris of kaart van locaties met zonevreemde recreatie en anderzijds staat het hotel niet vermeld bij toeristisch-recreatieve knooppunten. De zonevreemde context van het hotel wordt niet aangekaart. Dit gebeurt wel voor (zonevreemde) weekendverblijven vb. nabij de N70 t.h.v het militaire domein Westakkers.
- In het informatief gedeelte van het GRS wordt een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur en worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten (wonen en bedrijvigheid) onderzocht. De sector hotels en restaurants wordt opgelijst in het hoofdstuk 'behoefte voor bedrijven' maar een specifieke ruimtebehoefte voor hotels en restaurants wordt niet onderzocht. In de marktanalyse Van der Valk wordt deze ruimtebehoefte voor bepaalde activiteiten van het hotel gecijferd en aangetoond vanuit een interne en externe analyse van verschillende tendensen.
- In het richtinggevend gedeelte wordt het hotel onder de categorie recreatie geplaatst waarbij het hotel als locatie wordt aangeduid op de kaart gewenste toeristische recreatieve structuur. Gelet op de draagkracht en de schaal van de omgeving kan het hotel in stand worden gehouden zonder verdere uitbreiding of intensivering van de activiteiten. Dit terwijl de verdere uitbreiding van het bedrijventerrein Doornpark naast het hotel wel mogelijk is en onderhevig is dezelfde draagkracht en schaal van de omgeving.
- Het GRS vertrekt vanuit de problematiek van ongewenste zonevreemde recreatie, er wordt geen vooruitblik of evolutie geschetst voor gewenste verblijfsrecreatie. Dit vertaalt zich ook in een "standstill"-visie voor het hotel.

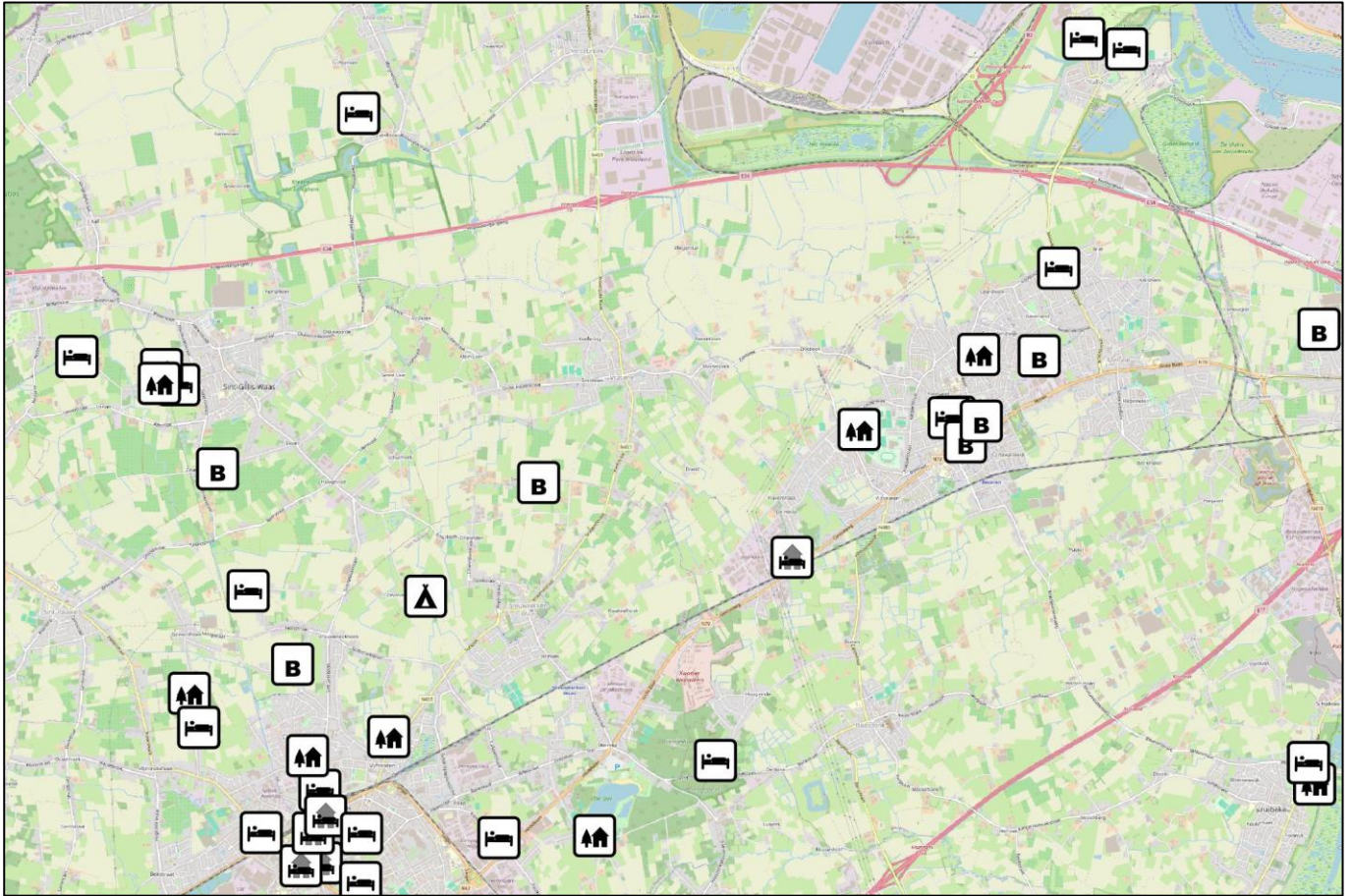
De marktanalyse van hotel Van der Valk illustreert hoe de bedrijfsvoering van hotel is geëvolueerd en inspeelt op verschillende tendensen, noden en behoeften op de markt. De belangrijkste worden hieronder geschetst:

- De uitbreidingen<sup>21</sup> en renovaties van de afgelopen decennia hebben ertoe bijgedragen dat het hotel is uitgegroeid tot een volwaardig 4-sterrenhotel. Het hotel wenst ook voldoende concurrentieel te zijn waardoor het belangrijk is om in te zetten op innovatie en verbreding van activiteiten.
- Er is een verderzetting van een stijgende bezettingsgraad van het zalencomplex. Dit zowel voor grote als kleine events, meetings en feesten. De aanvragen voor grote events is in stijgende lijn. Op deze tendens wilt hotel Van der Valk inspelen met de bouw van een grotere zaal.
- De bezettingsgraad van hotel Van der Valk is over de afgelopen 7 jaar groter dan de verschillende regionale gemiddeldes. Dit verschil duidt mogelijks op een tekort aan capaciteit in de regio of aan de uitzonderlijke marktpositie van het hotel.
- De groei van de Waaslandhaven heeft ook impact op bedrijven toeleveren. Het hotel heeft veel klanten uit de haven. Dit vertaalt zich niet alleen in overnachtingen maar ook in events, personeelsfeesten, opleidingen, teambuildings, seminars, vergaderingen, diners en lunches.
- In de regio Waasland wordt sterk ingezet op toeristische ontwikkeling waarbij de Wase steden Beveren, Lokeren en Sint-Niklaas een centrale uitvalsbasis vormen voor verblijfs-toeristen. Verschillende toeristische attracties en voorzieningen worden uitgebreid of verbeterd hetgeen ook invloed heeft op de bedrijfsvoering van hotel Van der Valk.

Op basis van het basisregister Vlaams Logiesaanbod<sup>22</sup> is er ook een overzichtskaart gemaakt van de huidige erkende verblijfslocaties (B&B's, campings, cottages, hotels, jeugdverblijven, e.a.). Tussen 2006 en nu ontwikkelden zich verschillende vormen voor verblijfsrecreatie die duiden op een economische, recreatieve en toeristische noodzaak.

<sup>21</sup> Het potentieel om de kamer capaciteit uit te breiden wordt gebaseerd op de gemiddelde bezetting die minimaal 75% is op jaarbasis.

<sup>22</sup> <https://linked.toerismevlaanderen.be/datasets>



| Overzichtskartaal van de verschillende logiesvormen (2024)

## CONCLUSIE

Een afwijking van het GRS kan gemotiveerd worden vanuit onvoorziene ontwikkelingen.

## 4.6. MOBILITEITSPLAN BEVEREN (2015)

Op 15 december 2015 heeft de gemeenteraad een nieuw mobiliteitsplan goedgekeurd. Volgende elementen kunnen als relevant beschouwd worden voor de projectsite van Hotel Beveren. In het hoofdstuk van de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende deelruimten is het volgende over de N70 en Doornpark opgenomen.

### 4.6.1. UITBOUW DOORNPARK

De uitbreiding van het Doornpark in oostelijke richting wordt momenteel gerealiseerd. Vergeleken met het vorige beleidsplan, wordt een nieuwe ontsluiting voorgesteld door middel van een nieuwe weg vanaf de N70, aan de westkant van het bedrijventerrein. Deze weg kan dan via de bestaande Doornstraat toegang verlenen tot de site. Om te vermijden dat via de Boerenstraat en Lindenstraat een sluiproute parallel aan de N70 ontstaat, zullen maatregelen worden genomen (knip voor autoverkeer of circulatiemaatregelen zijn mogelijk). De nieuwe weg is tegelijk de aanzet van de nieuwe ontsluitingsweg richting E34, die ten noorden van Vrasene zal aantakken op de N451 – Provinciale Baan. De bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein langs Doornpark naar de N70 kan dan worden geknipt ter hoogte van de spoorlijn, zodat hier de overweg kan worden geschrapt en de fietsroute langs de spoorlijn niet langer wordt gekruist door auto- en vrachtverkeer.



| Ontsluiting Doornpark – aanzet nieuwe weg richting E34 (Mobiliteitsplan Beveren, 2015)

#### 4.6.2. CATEGORISERING KORTE TERMIJN

Ten opzichte van het beleidsplan uit 2003 zijn er een aantal wijzigingen wat betreft de categorisering van de lokale wegen. In het vorige beleidsplan waren er immers enkele wegen die geen categorisering hadden gekregen.

Lokale wegen type II hebben een verzamelende en ontsluitende functie op lokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De ontsluitingsfunctie primeert op deze weg. Het toegang geven neemt ook een belangrijke plaats in. Lokale wegen type II ontsluiten een lokaal gebied (bv. wijk, kern, industrie- of dienstzone) naar een weg van hogere categorie. Volgende straten werden geselecteerd als lokale wegen type II:

- Lindenlaan – Boerenstraat – Pastoor Steenssensstraat – Elzestraat – Grote Heidestraat: ontsluiting bestaande wijk en nieuw te ontwikkelen gebied (niet vermeld in vorig mobiliteitsplan)
- Doornpark – Doornstraat: ontsluiting bedrijventerrein

De overige straten zijn lokale wegen type III. Hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie). De verblijfsfunctie primeert op deze weg. Het gaat om woonstraten, landbouwwegen, industriestraten.

#### 4.6.3. LOKAAL FIETSNETWERK

Doornpark en Lindenlaan zorgen samen met een nieuw te creëren route voor de fietsontsluiting van het Doornpark en de nieuwe woonontwikkelingen ten oosten daarvan. De nieuwe route kruist de nieuwe woongebieden, Grote Heidestraat en Middenheide om aan te takken op de Pastoor Steenssensstraat. Een derde route loopt over Klaveren Aas, Edgard Tinelstraat en Jef van Hoofstraat. Deze route loopt verder over Meerminnedam.

Veel woonstraten die niet tot het fietsrouten netwerk behoren worden opgenomen in een zone 30. Autoluwe lokale routes maken grotendeels gebruik van groene rustige wegen. Het is dus belangrijk dat zij bewegwijzerd worden en bij de kruising van deze lokale routes met drukker verkeersassen, is het van belang deze kruispunten te beveiligen.

## 4.7. REGIONAAL VERVOERSPLAN ANTWERPEN (IN OPMAAK<sup>23</sup>)

Sinds 1 januari 2019 is Vlaanderen ingedeeld in 15 vervoerregio's. Met de inrichting van vervoerregioraden en regionale mobiliteitsplannen hebben de Vlaamse gemeenten sedertdien een kader waarbinnen ze samenwerken aan gemeenschappelijke mobiliteitsuitdagingen. Vanuit Vlaanderen is aan de vervoerregio Antwerpen opgelegd om een modal split 50/50 te bereiken tegen 2030. In de visienota worden 10 concrete doelstellingen opgesomd zijnde:

- Integrale aanpak voor een andere mentaliteit.
- Versterking van dorps- en stadskernen.
- Reisbeleving van deur tot deur bevorderen.
- Van bezit naar gebruik.
- A-net: snel en betrouwbaar reizen binnen de vervoerregio.
- Een fietsnetwerk van hoge kwaliteit.
- Regionale parkeerstrategie en lokaal beleid.
- Doorstroming en aansluiting op hoofdwegen.
- Logistieke hoofdstructuur multimodaal versterken.
- Dynamisch verkeersmanagement voor optimale benutting.

Naast de algemene doelstellingen zijn volgende gebiedsspecifieke elementen relevant voor het plangebied:

- In de omgeving van het hotel is geen mobiliteitsknoop op niveau van de vervoerregio voorzien. De dichtstbijzijnde mobiliteitsknoop is station Beveren. Daarnaast kunnen ook lokale knopen (buurtknooppunten) worden geselecteerd. In het strategisch actieplan wordt er geen opsomming weergegeven.
- De N70 (Gentseweg) wordt in het voorstel voorzien van een HOV-bus.
- De N70 (tussen Beveren-Melsele en de grens met Sint-Niklaas wordt geselecteerd als een interlokale weg. Interlokale wegen verbinden niet-aanpalende gemeenten en ontsluiten belangrijke recreatieve en economische attractiepolen.
- Tussen de E34 en de N70 (net ten westen van Hotel Beveren) wordt een te onderzoeken omleidingsweg op kaart aangeduid.<sup>24</sup>

## 4.8. HEMELWATER- EN DROOGTEPLAN (2023)

Het hemelwater- en droogteplan Beveren werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 26/06/2023. De voornaamste doelstellingen zijn:

- Het creëren van een functioneel bruikbaar kader om beslissingen te nemen in functie van een klimaatbestendig watersysteem (grondwater, oppervlaktewater, hemelwater) en zo input en/of richting te geven aan een leefbare, waterbewuste en klimaatrobuuste gemeente en de ruimtelijke ontwikkelingen er in;
- De opmaak van een gebiedsgerichte visie en het oplijsten van adequate en maximaal brongerichte maatregelen en opportuniteiten om knelpunten en kansen inzake waterschaarste en wateroverlast aan te pakken, voor nu en in de toekomst, waarbij een win-win wordt beoogd op meerdere domeinen (bv. klimaatadaptatie, leefomgevingskwaliteit, biodiversiteit en fijnmazige groenblauwe dooradering, circulair watergebruik,...);
- Het opzetten van een gezamenlijk (leer)proces rond de aanpak van wateroverlast en waterschaarste, wat minstens even belangrijk is als het plan zelf, om zo tot een gedragen plan en meer samenwerking te komen;
- Na uitvoering het grondgebied mee robuust maken voor de gevolgen van klimaatverandering en de negatieve effecten van verharding en verstedelijking en, afhankelijk van de maatregel, bij te dragen aan oplossingen voor verlies aan biodiversiteit, hitte-eilandeffect,...

Voor het hemelwater- en droogteplan werd Beveren opgedeeld in deelgebieden. Voor elk deelgebied werd een niet-bindende visie opgemaakt. Deze vormt een algemene toekomstvisie voor hoe de gemeente met haar hemelwater kan omgaan, en is gebaseerd op fysische gebiedskenmerken. Voor elk deelgebied werd een kanskaart opgemaakt die onder andere de afvoerrassen aangeeft, en locaties aanduidt waar gebufferd kan worden.

Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen binnen het deelgebied Gaversebeek. Er moet getracht worden het water zoveel mogelijk ter plaatse te bufferen. De reeds bestaande grachten kunnen al een deel van de vereiste buffercapaciteit voorzien. De grote beschikbare dakoppervlakte kan worden gebruikt om regenwater ter plaatse op te vangen en in te zetten voor hergebruik waardoor een win-win situatie ontstaat. Bovendien kan er worden gekeken of er mogelijkheden zijn tot ontharding. Verharde delen die niet worden gebruikt voor het vervoer of opslag van zware voertuigen/voorwerpen komen hier voor in aanmerking. Het benodigde buffervolume dat niet in dit deelgebied zelf kan voorzien worden, moet stroomafwaarts worden gecompenseerd. Het oostelijk deel van het Doornpark vormt reeds een gescheiden stelsel met een buffergracht rondom. Bij ontwikkeling van nieuwe verkavelingen in dit reeds sterk verharde gebied is het belangrijk om dit zo waterrobuust

<sup>23</sup> Het openbaar onderzoek over het voorlopig Ontwerp Regionaal Mobiliteitsplan en het Ontwerp plan-MER voor de vervoerregio Antwerpen liep van 31 oktober tot en met 31 december 2023

<sup>24</sup> Gewestelijk RUP Verbindingsweg N70-E34 is in opmaak (goedkeuring startnota 14 juli 2023)

mogelijk te doen om problemen in de toekomst te vermijden. Hierbij kan gekeken worden naar de infiltratie, buffer, - en hergebruikmogelijkheden op het terrein. Ook groendaken kunnen overwogen worden om de piekdebieten te reduceren.

#### 4.9. PROVINCIAAL BELEIDSKADER WATER (2023)

Naar aanleiding van de gewestelijke hemelwaterverordening (2023) heeft de provincie Oost-Vlaanderen het provinciaal beleidskader inzake wateradviezen aangepast. Op die manier wenst de provincie de impact van verharde oppervlakken en dakoppervlakken op het watersysteem zo beperkt mogelijk te houden, initiatiefnemers te behoeden voor waterschade en de nodige ruimte voor water zoveel mogelijk te vrijwaren. In vergunningsaanvragen waar de impact op het watersysteem aanzienlijk wordt geacht zal de vergunningverlener (zijnde de gemeente) aan de waterloopbeheerder een wateradvies aanvragen. Dit wateradvies is niet bindend maar wordt meestal gevolgd door de vergunningverlener. In dit wateradvies kan bovenop de gewestelijke hemelwaterverordening gepaste voorwaarden opgelegd worden. Hierbij is de gebiedsdekkende normenkaart richtinggevend die aangeeft welke set van voorwaarden van toepassing zijn.

Volgens de normenkaart bevindt het plangebied van voorliggende RUP zich in een zone van klasse 1 waarvoor een infiltratieoppervlakte van 800m<sup>2</sup>/ha verharding en een infiltratievolume van 330m<sup>3</sup>/ha verharding wenselijk zijn.

Voor heel grote projecten ( $\geq 1$  ha in rekening te brengen verharding) is steeds een dossierspecifiek overleg met de waterloopbeheerder aangewezen.

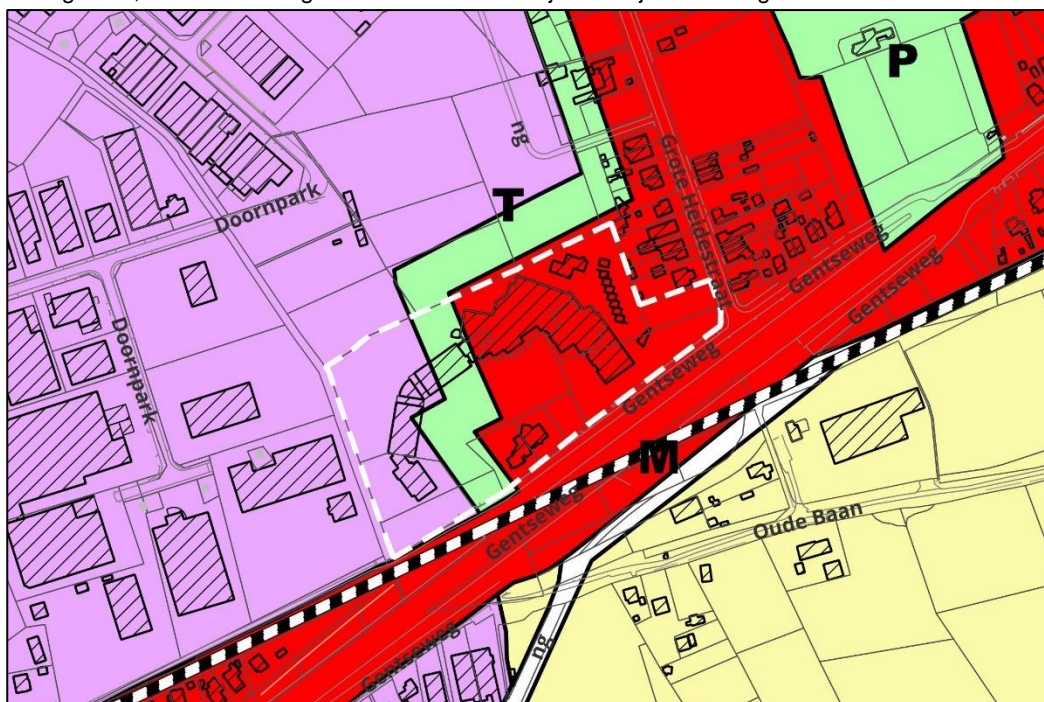
## 5. JURIDISCHE TOESTAND


### 5.1. OVERZICHT

BESTEMMINGS- & RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
GEWESTPLAN	Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woongebied</li> <li>• Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen</li> <li>• Bufferzones</li> </ul>	Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woongebied</li> <li>• Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen</li> <li>• Bufferzones</li> </ul>
BPA/ APA	Geen	Geen
GEWESTELIJK RUP	Geen	Verbindingsweg N70-E34 (t.h.v. westkant Doornpark, RUP in opmaak)
PROVINCIAAL RUP	Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren' (opgeschort in 09/2023)	Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren' (opgeschort in 09/2023)
GEMEENTELIJK RUP	Geen	Geen

### 5.2. GEWESTPLAN

Het plangebied wordt volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (KB 07/11/1978 en latere wijzigingen) aangeduid als woongebied, bufferzone en gebied voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen.



	Woongebied
	Gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine & middelgrote ondernemingen
	Agrarisch gebied
	Militair domein
	Bufferzone
	Parkgebied
Uittreksel van het gewestplan	



### 5.3. PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BEVEREN

De provincie Oost-Vlaanderen werkt samen met de gemeente Beveren aan de afbakening van het kleinstedelijk gebied Beveren. De provincie bepaalt de grenzen van het stedelijk gebied en geeft aan waar groei, concentratie en verdichting wenselijk zijn en waar niet. Het provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Beveren' is in september 2023 voorlopig opgeschort.



| Zoekzone contour stedelijk gebied Beveren + contour plangebied RUP Hotel Van der Valk Beveren

### 5.4. VERKAVELINGEN EN VERGUNNINGEN

#### 5.4.1. GOEDGEKEURDE, NIET-VERVALLEN VERKAVELINGEN

Binnen het plangebied zijn geen verkavelingsvergunningen van toepassing. De percelen afdeling 3, sectie C, nr. 1383H en 1379W waren gelegen in de verkaveling met referentie 46003/20284/V/0638/1. Intussen zijn de loten 1, 2A, 2B en 3 vervallen, waardoor de verkaveling niet meer van toepassing is op het plangebied.

#### 5.4.2. RELEVANTE STEDENBOUWKUNDIGE EN OMGEVINGSVERGUNNINGEN

Binnen het plangebied werden volgende stedenbouwkundige en omgevingsvergunningen verleend:

• Dossiernummer: 46003/26723/B/1954/199	• Gentseweg (BEV) 308 - 9120 Beveren • Oprichten van een woning	Vergunning 12/11/1954
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1963/142	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiden restaurant	Vergunning 16/09/1963
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1965/174	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Bouwen van een motel aan bestaand restaurant	/
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1968/207	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • GEKLASSEERD ZONDER GEVOLG: wijziging verkaveling om regularisatieaanvraag in te dienen voor het reeds opgerichte motel	/
• Dossiernummer: 46003/17710/B/1970/1	• Gentseweg 306 - 9120 Beveren • Oprichten van een landhuis	Vergunning 05/01/1970
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1973/120	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiden van motel	Vergunning 17/07/1973

• Dossiernummer: 46003/14376/B/1977/244	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiding restaurant Motel Beveren	Vergunning 19/12/1977
• Dossiernummer: 46003/17710/B/1982/210	• Gentseweg (BEV) 306 - 9120 Beveren • Uitbreiden woning met een veranda	Vergunning 26/07/1982
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1985/432	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiding motel-restaurant Beveren	Vergunning 03/03/1986
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1987/222	• Gentseweg (BEV) 280 – 9120 Beveren • Uitbreiding restaurant: de uitbreiding wordt aangebouwd i/h verlengde vh bestaande restaurant: voorziet verschillende zalen dienstig als feestruimte, restaurant, vergaderzaal, enz.	Vergunning: 22/07/1987
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1991/69	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiden motel met sportgelegenheid + bar	Vergunning 22/04/1991
• Dossiernummer: 46003/6962/B/1991/290	• Grote Heidestraat (BEV) ZN – 9120 Beveren • Het aanleggen van een parking voor 40 auto's	Vergunning 08/07/1991
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1991/413	• Gentseweg (BEV) – 9120 Beveren • Uitbreiden keuken	Vergunning 02/12/1991
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1991/447	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiding motel met 124 hotelkamers	Vergunning 23/12/1991
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1999/74	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiden van de bestaande hotel- en restaurantinfrastructuur	Vergunning 25/05/1995
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1996/153	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Regularisatie van een receptieruimte met burelen (cfr. B 99/74)	Vergunning 17/06/1996
• Dossiernummer: 46003/6965/B/1996/608	• Gentseweg (BEV) 306-308 - 9120 Beveren • Verbouwen en uitbreiden van bestaande woning (na sloping woning nr. 308 een uitbreiding a/d linkerzijde vd woning nr. 306 met ong. 200 m2 voor zit- en eethoek met keuken en garage; de bestaande woning wordt o/h glvl deels omgevormd tot 3 slpkrs, de bureelruimte en garage blijft behouden)	Vergunning 27/01/1997
• Dossiernummer: 46003/14376/B/1999/74	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiden van de bestaande hotel- en restaurantinfrastructuur	Vergunning 25/05/1999
• Dossiernummer: 46003/14376/B/2001/35	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Verbouwing en uitbreiding hotel- en restaurantinfrastructuur	Vergunning 23/07/2001
• Dossiernummer: 46003/17710/B/2004/563	• Gentseweg (BEV) 306 - 9120 Beveren • Aanbouwen van een veranda	Vergunning 08/11/2004
• Dossiernummer: 46003/14376/B/2009/158	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • interne verbouwing en functiewijziging	Vergunning 07/12/2009
• Dossiernummer: 46003/14376/B/2014/661	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Regularisatie van renovatiewerken aan de sport en wellnessruimte + regularisatie van een houten constructie met speeltuin	Vergunning 30/03/2015
• Dossiernummer: OMV_2018026158	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Bouwen van een luifel boven bestaand terras	Vergunning: 28/05/2018

• Dossiernummer gemeente: 0/2018/471		
• Dossiernummer: OMV_2019010559	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren • Uitbreiden hotel met 50 kamers (30 kamers na aanpassing)	Vergunning met voorwaarden: 20/05/2019
• Dossiernummer gemeente: 0/2019/53		
• Dossiernummer: OMV_2020013692	• Gentseweg 280 – 9120 Beveren • Uitbreiden van Van der Valk Hotel Beveren met 62 kamers in een volume van 7 bouwlagen (en vervangt de reeds vergunde uitbreiding met 30 kamers (OMV_2019010559)	Vergunning met voorwaarden: 08/06/2020
• Dossiernummer gemeente: 0/2020/56		
In de omgevingsvergunning werden verschillende voorwaarden opgelegd. Enkele hiervan zijn:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De parkeerproblematiek wordt opgevangen op eigen terrein. Dit kan door de aanleg van een tijdelijke parking op eigen terrein. In kader van de opmaak van het RUP dient een definitieve oplossing te worden uitgewerkt;</li> <li>• Voorwaarden in verband met de aanleg van een wadi, afvoer van huishoudelijk afvalwater, keuring privériolering, aansluiting op de aanwezige riolering etc.</li> <li>• Geluidshinder naar de omgeving toe moet ten alle tijde worden voorkomen;</li> </ul>		
• Dossiernummer: OMV_2021018190-IF	• Gentseweg (BEV) 280 - 9120 Beveren; Gentseweg 306 - 9120 Beveren; Gentseweg 308 – 9120 Beveren	Vergunning met voorwaarden: 17/05/2021
• Dossiernummer gemeente: 0/2021/83	• Aanleggen parkeerplaatsen en een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande parkeerplaatsen.	

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning kadert in het opvolgen van de voorwaarden die de gemeenteraad heeft opgelegd bij het voorwaardelijk gunstig planologisch attest uit 2019, namelijk dat de parkeergelegenheid op eigen terrein opgevangen moet worden.

Het MOBER (toegevoegd aan de aanvraag tot planologisch attest in 2019) geeft aan dat bij de gewenste uitbreidingen op korte termijn (hoteltoren met 62 kamers) tijdens een weekenddag het bestaand aanbod aan parkeerplaatsen op het terrein (192 parkeerplaatsen op de parking achter het hotelgebouw en de parking vóór het hotelgebouw + 38 parkeerplaatsen op de overlooparking aan de oostkant van het plangebied) niet volstaat om het parkeeraanbod op te vangen.

### INHOUD VAN DE AANVRAAG

In navolging van het planologische attest (met MOBER), werd een omgevingsvergunning aangevraagd voor het aanleggen van parkeerplaatsen en een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande parkeerplaatsen, meer bepaald:

- Minimaal 17 tijdelijke parkeerplaatsen in het oosten van het plangebied ter hoogte van de bestaande groenzone;
- 20 bijkomende parkeerplaatsen in grasdallen achter het hotelgebouw;
- 28 bijkomende parkeerplaatsen in grasdallen ter hoogte van de westelijke uitbreiding (toren).
- Een regularisatie van de bestaande 38 parkeerplaatsen ten oosten van het plangebied;
- Een regularisatie van de bestaande 48 parkeerplaatsen achter het hotelgebouw.

Daarnaast voorziet het project ook in:

- De aanleg van een private brandweg in waterdoorlatende materialen;
- De aanleg van parkeerplaatsen in waterdoorlatende materialen;
- De aanleg van private voetpaden in half-verharding (grind);
- De aanleg van een wadi met overloop naar de bestaande gracht met aansluiting op bestaande waterloop nr. O8015 (Gaverse Beek);
- Het rooien van bomen i.f.v het landschapsplan – met boscompensatie;
- De aanleg van de buitenruimte volgens het landschapsplan.

### VOORWAARDEN AAN OMGEVINGSVERGUNNING

Op 17 mei 2021 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig omgevingsvergunning afgeleverd. Aan de omgevingsvergunning werden volgende voorwaarden opgelegd:

- De grens tussen het hotelterrein en de druk gebruikte fietssnelweg F4 (Antwerpen-Gent) moet duidelijk worden aangegeven;
- Van de tijdelijke parking moet een personeelsparking gemaakt worden; alsook een buffer van 5 meter voorzien tussen de woning en de parking;
- Er moet een andersvalidenparkeerplaats worden ingericht in de garage van de nieuwbouw;
- In functie van het invoeren van een rijrichting moet op eigen terrein signalisatie voorzien worden;
- Er moet signalisatie voorzien worden voor de busparkeerplaatsen;

De vergunning voor de tijdelijke parking is slechts geldig tot er begonnen wordt met de realisatie van de feestzalen en bijhorende ondergrondse parking. De parkings die men dan wenst over te houden zullen moeten voldoen aan de op dat ogenblik geldende regels.

### 5.4.3. RELEVANTE MILIEUVERGUNNINGEN – EN MELDINGEN

Binnen het plangebied werden volgende milieuvergunningen en -meldingen verleend:

- Dossiernummer: 46003/24948/2/E/2 – M 14/165 – EJ-MV
  - Gentseweg(BEV) 280 , 9120 - BEVEREN 3 AFD/BEVEREN-WAAS 3/, sectie C, nr(s) 1376C, 1376D, 1378E, 1378F, 1379W, 1383H.
  - Milieuvergunningsaanvraag tot het bekomen van een vergunning voor het uitbaten van een hotel, restaurant, wellness en zwembad
  - De milieuvergunning klasse 2 voor het uitbaten van een hotel, restaurant en feestzalen heeft betrekking op het geheel van gebouwen en aanverwante zoals parking noodzakelijk voor de exploitatie van de activiteit van hotel, restaurant en feestzaal
- 26/01/2015  
(geldigheid vergunning tot 28/07/2034)

### 5.4.4. PLANOLOGISCHE ATTESTEN

- Dossiernummer: 2017/509 - dossiernummer gemeente: 46003/14376/L/2017/2 en
- Dossiernummer: 2019/8 – dossiernummer gemeente: 46003/14376/L/2019/1.

### 5.4.5. VASTGESTELDE BOUWOVERTREDINGEN

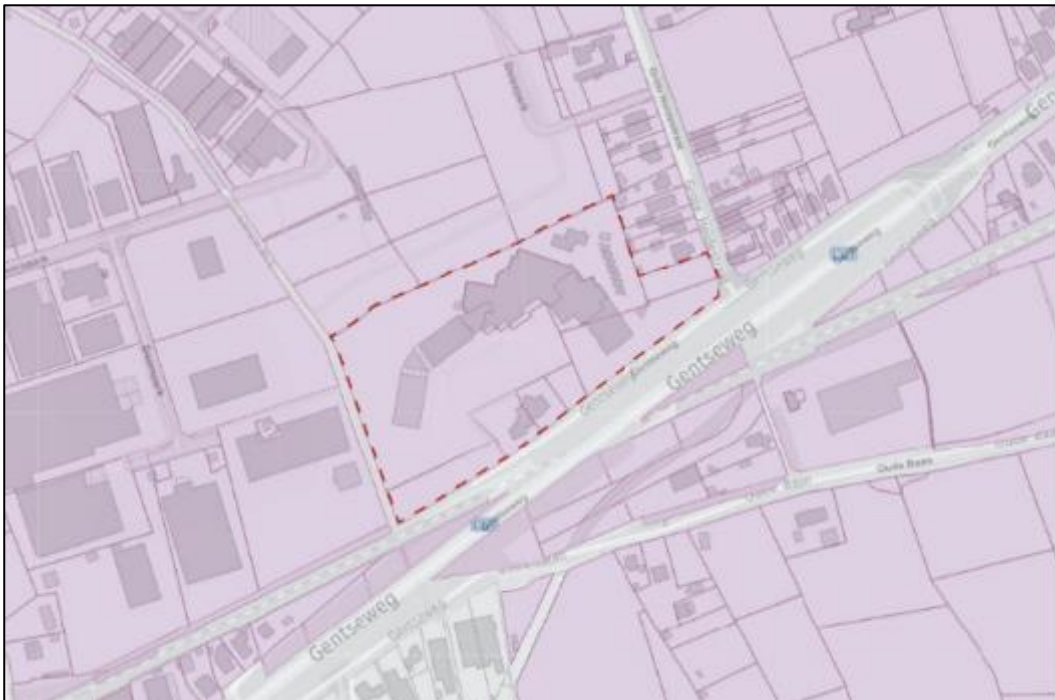
Niet van toepassing.

### 5.4.6. STEDENBOUWKUNDIGE ATTESTEN

Er werden geen stedenbouwkundige attesten afgeleverd binnen het plangebied.

### 5.4.7. RECHT VAN VOORKOOP

Op het hele plangebied is een recht van voorkoop van toepassing met begunstigde: Vlaamse Landmaatschappij. Het is een recht van voorkoop in het kader van grote infrastructuurwerken.



- RVV Ruilverkaveling grote infrastructuurwerken
- | Gebieden met recht van voorkoop (Geopunt)

## 5.5. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN

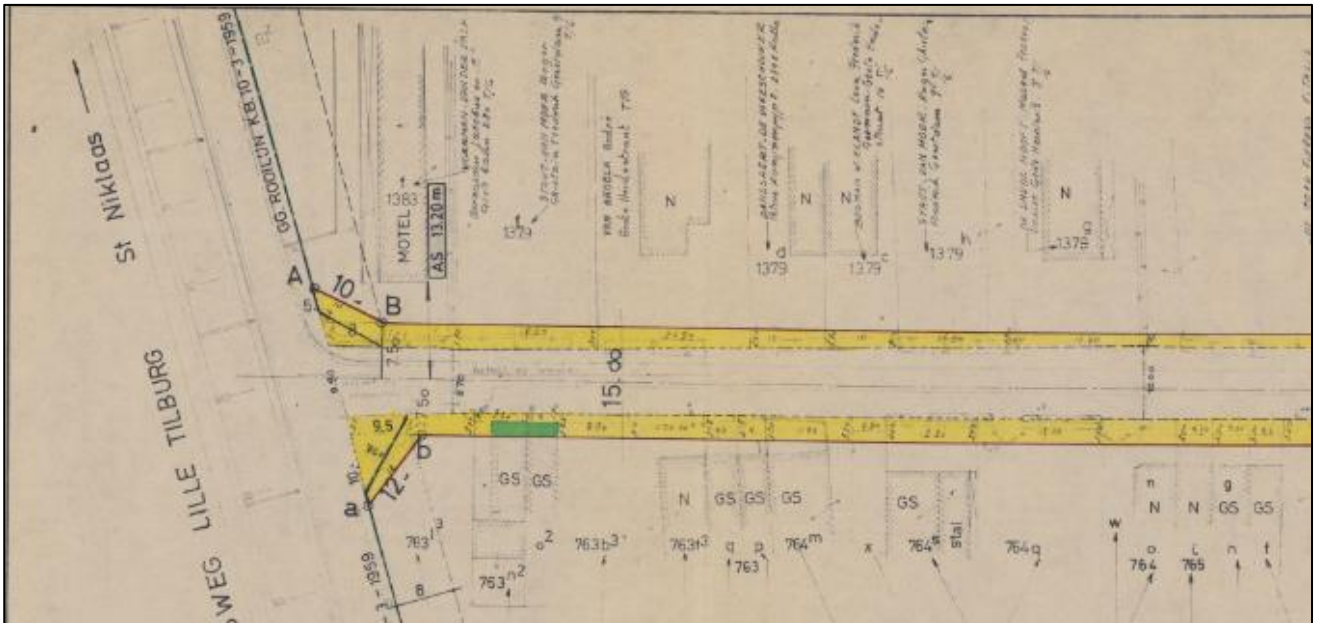
Volgende stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing:

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (BVR. 08.07.2005);
- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR. 10.02.2023);
- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake toegankelijkheid (BVR. 05.06.2009);
- Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening voor publiciteitsinrichtingen (BVR. 12.05.2023);
- Gewestelijk Stedenbouwkundige Verordening inzake breedband (BVR. 09.06.2017);
- Provinciale stedenbouwkundige verordening Weekendverblijven en openlucht recreatieve terreinen (BVR. 13.07.2015);
- De gemeentelijke Algemene Stedenbouwkundige Verordening Beveren (GR. 22.02.2022).<sup>27</sup>

## 5.6. ROOILIJNPLANNEN

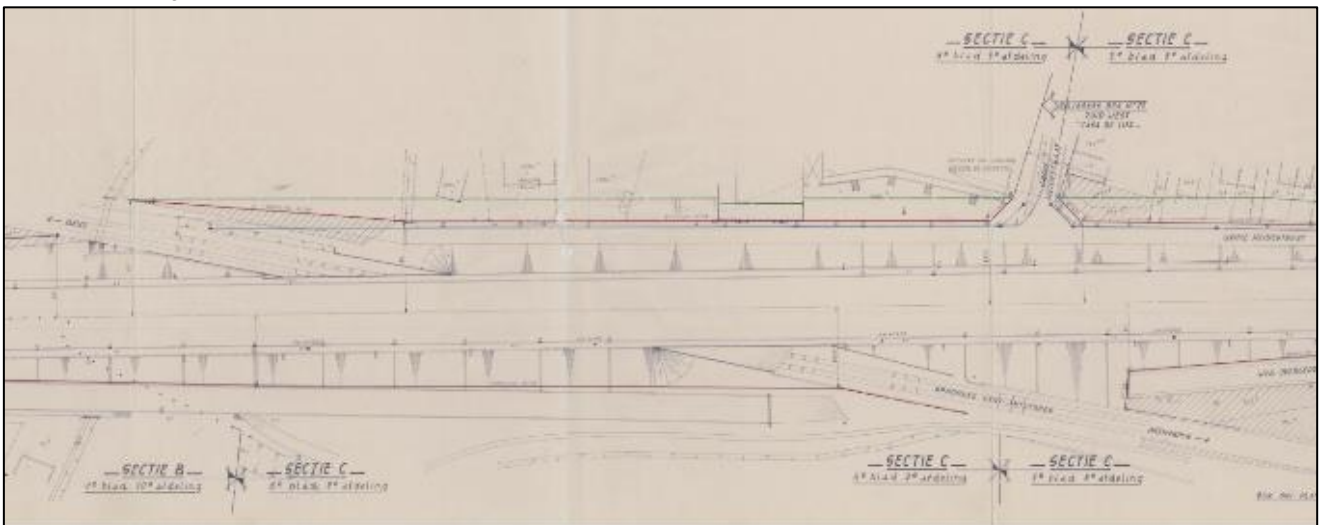
Gelegen aan de grens met het plangebied:

- Gemeentelijk rooilijnplan: Grote Heidestraat KB 18.12.1975



Uitsnede uit rooilijnplan Grote Heidestraat (KB 18/12/1975)

- N70 (Gentseweg – A. Panisstraat – Vesten) KB 3.10.1959



Uitsnede rooilijnplan N70 (KB 3/10/1959)

<sup>27</sup> de verordening is niet van toepassing op hoofdfuncties verblijfsrecreatie, industrie en bedrijvigheid

## 6. PLANOLOGISCH ATTEST

Op 1 september 2017 diende T. Van der Valk een aanvraag van een planologisch attest<sup>28</sup> in bij de gemeente Beveren. Op 29 mei 2018 verleende de gemeenteraad van Beveren een gunstig planologisch attest aan Van der Valk Hotel Beveren NV voor hun bestaande vestiging langsheen Gentseweg 280 te Beveren. Dit planologisch attest werd nadien vervangen door het planologisch attest van 2019. Op 29 januari 2019 diende T. Van der Valk een aanvraag van een planologisch attest in bij de gemeente Beveren.

De aanvraag had betrekking op volgend plangebied met volgende kadastrale perceelnummers: Afdeling 3 Beveren-Waas 3, Sectie C, nummers 1376C, 1376D, 1378F, 1379W, 1383H, 1384V, 1384W, 1384X, 1387E.



| Contour aanvraag planologisch attest

### 6.1. INHOUD PLANOLOGISCH ATTEST

In de aanvraag wenst men graag volgende zaken te realiseren:

- Op korte termijn (2020):
  - 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.
  - Er worden geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien.



<sup>28</sup> Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en maakt duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet.

- 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. De parking zal een capaciteit hebben van 350, 450 of 500 parkeerplaatsen naargelang de resultaten van het MOBER.
  - Dit parkeergebouw zal zich deels ondergronds bevinden en via licht hellende vloeren aansluiten op het maaiveld van de voorliggende Gentseweg. Het talud van de N70 en het hoogste punt van het parkeergebouw zullen zich op dezelfde hoogte bevinden. Op die manier wordt het uitzicht op het talud van de N70 gemaskeerd en wordt een nieuw parkachtig hellend landschap gecreëerd in het centrale deel dat op het parkeergebouw gelegen is.



Figuur 4: situatie op lange termijn



Het plan op schaal met de gewenste toestand op lange termijn is bij deze toelichtende nota en aanvraag van een planologisch attest gevoegd.

### 6.1.1. BESLISSING GEMEENTERAAD

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 de gehele 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.

## 6.2. BIJKOMENDE ALTERNATIEVEN

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:

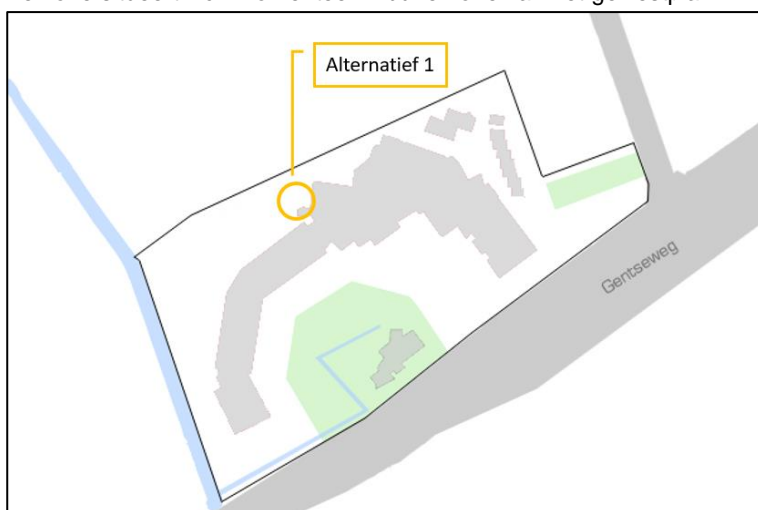
### 6.2.1. ALTERNATIEF 1

Op korte termijn wenst men de buitenruimte van de wellness te verfraaien en beperkte bijkomende verharding aan te leggen. Dit houdt volgende aanpassingen in:

- Wegnemen van de kinderspeeltuin;
- Aanleggen van een (klein) buiten zwembad/spa;
- Aanleggen van ligruimtes in een aantrekkelijke groene omgeving.

De footprint van alternatief 1 bedraagt 280 m<sup>2</sup>.

De zone situeert zich momenteel in bufferzone van het gewestplan.



| Schematische weergave locatie alternatief 1

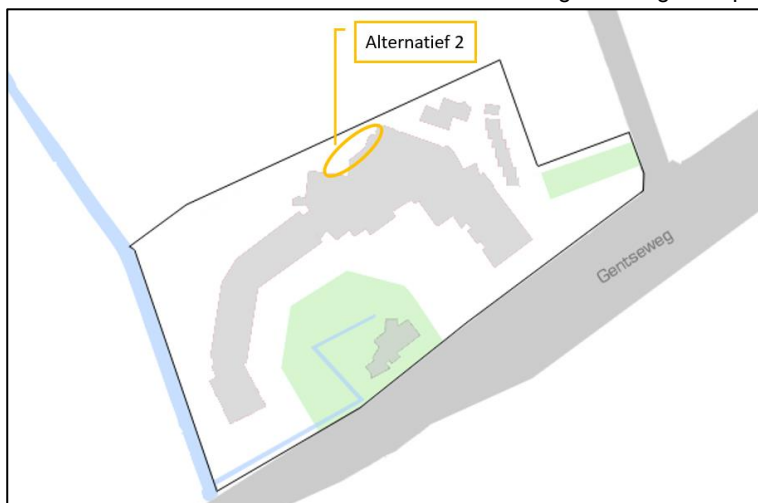
### 6.2.2. ALTERNATIEF 2

Op korte termijn wenst men aan de achterzijde van het restaurant een terras met gesloten overkapping te voorzien.

Zo kunnen 50 extra zitplaatsen 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 m<sup>2</sup>.

Deze zone situeert zich momenteel in woonzone volgens het gewestplan.



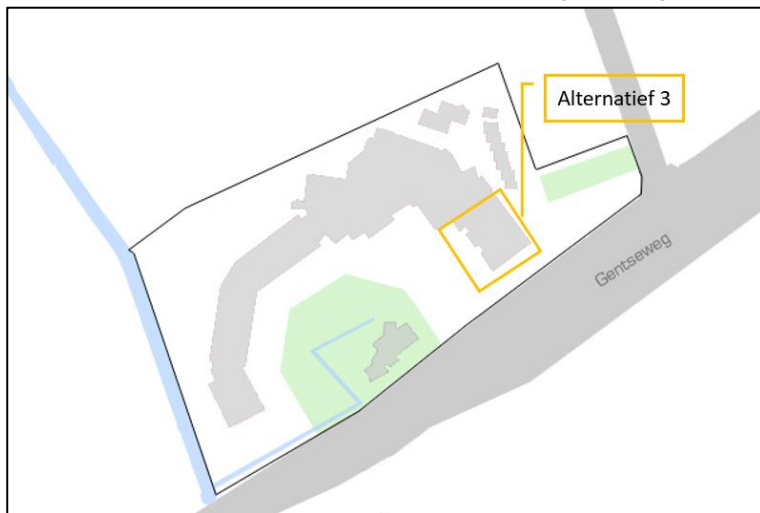
| Schematische weergave locatie alternatief 2



### 6.2.3. ALTERNATIEF 3

Op korte termijn wenst men de ondergrondse parking op te richten onder de toekomstige uitbreiding van de zalen (= parkeerplaatsen gebundeld in een ondergrondse parking). Bij dit alternatief kan de conciërgewoning aan de Gentseweg behouden blijven. Het planologisch attest daarentegen voorziet de ondergrondse parking onder het middenplein/grasplein aan de Gentseweg.

Deze zone situeert zich momenteel in woonzone volgens het gewestplan.



| Schematische weergave locatie alternatief 3

### 6.2.4. ALTERNATIEF 4

In februari 2022 diende het hotel een 4<sup>de</sup> alternatief in. Alternatief 4 houdt het volgende in:

- 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 deels behouden blijven.
- Op korte termijn worden er 368 parkeerplaatsen (op basis van MOBER 2023) op terrein voorzien:
  - 184 parkeerplaatsen onder de nieuwe uitbreiding van de feestzalen
  - 184 parkeerplaatsen op het maaiveld:
- Op middellange termijn wordt er gekeken naar een ruimtelijke optimalisatie waarbij de cottages verhuizen naar een nieuwe locatie aan de straatzijde van de Gentseweg en de Grote Heidestraat. De ruimte waar nu de cottages gelegen zijn wordt onthard en vergroend. De ondergrondse parking van 184 parkeerplaatsen is een vast gegeven. De overloopparking in de rand van de Gentseweg neemt af waardoor het totaal parkeeraanbod 348 parkeerplaatsen bedraagt.
- Op lange termijn wordt het parkeeraanbod afgestemd op de evolutie van de modal shift waarbij de parkeerplaatsen die het verst van de toegang tot het hotel zijn gelegen, als eerste in aanmerking komen om te worden onthard en vergroend.



| Alternatief 4: voorstel locatie ondergrondse parking, parkeerplaatsen op het maaiveld

## 6.3. MOBER (2023)

Bij de aanvraag tot planologisch attest van 2019 werd een eerste MOBER (2019) opgemaakt die in het kader van dit RUP in 2022 werd herzien (MOBER 02/2022). Op basis van de adviezen tijdens de publieke raadpleging is het MOBER (02/2022) herwerkt, zijn er bijkomend verkeersstellingen uitgevoerd (03/2023) en is alternatief 4 (parkeergebeuren) verder onderzocht. De gewijzigde cijfers en bevindingen in het MOBER (2023) zijn verwerkt in de scopingnota.

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 gewijzigde 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.

### 6.3.1. UITGANGSPUNTEN

- Uit analyses van de bedrijfsvoering van gelijkaardige vestiging is gebleken dat bij gebruik van de “grote zaal” de beschikbaarheid van plaatsen in het restaurant laag is omwille van de dienstverlening aan de gebruikers van de “grote zaal”. Daarnaast zullen de andere zalen maar deels ter beschikking zijn uitgaande van een efficiënte dienstverlening aan de activiteit in de “grote zaal”. Bijvoorbeeld als de “grote zaal” bezet is met een grote groep, zal automatisch een aantal zalen (in de huidige situatie het ‘live cooking restaurant’/‘zaal USA’) gebruikt worden als koffiebreek en lunchruimte, en mogelijks aangevuld met nog andere vergaderzalen als break-out ruimte(s). Zodoende kan dus niet iedere zaal bezet worden door andere groepen. Verder hebben de zalen (en zeker ook grotere groepen) ook meestal een bezetting in hotelkamers en de restaurants. De overlapping met hotelkamers komt ook vaak voor, zeker bij meerdaagse evenementen of feesten. Het hotel merkt steeds een overlapping in het gebruik die groter is naarmate de events/vergaderingen groter zijn.
- In het MOBER van 2019 werd om het aantal verplaatsingen in beeld te brengen uitgegaan van 100% autoverplaatsingen. In het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudie, mobiliteitstoets en MOBER wordt uitgegaan van een modal shift van 68% autoverplaatsingen (bestuurder en passagier). In het MOBER van 2023 wordt een modal split van 75/25 gehanteerd voor bezoekers die op korte termijn (...-2030) evolueert naar 70/30.

Type verplaatsing	Huidige situatie		Korte termijn (...-2030)		Middellange termijn (...-2040)		Lange termijn (...-2050)	
	Personeel	Bezoekers	Personeel	Bezoekers	Personeel	Bezoekers	Personeel	Bezoekers
Niet duurzaam	57,5%	75%	57,5%	70%	53%	63%	50%	59%
Duurzaam	42,5%	25%	42,5%	30%	47%	37%	50%	41%

| Modal split in relatie met de tijd (MOBER (2023) RUP Hotel Van der Valk Beveren)

- De in het handboek voorgestelde bezettingsgraad van de wagen wordt op 1,9 personen gesteld, terwijl in het MOBER van 2023 is uitgegaan van 1,75 personen/wagen voor recreatieve verplaatsingen en 1,48 personen/wagen voor zakelijke verplaatsingen.
- Er wordt rekening gehouden te worden met de sterk en snel wijzigende houding t.o.v. autoverplaatsingen. De verschillende vervoerregio's waaronder Waasland hebben van de Vlaamse Regering de doelstelling opgelegd gekregen om een modal shift 60/40 te bereiken tegen 2030. Voor de vervoerregio Antwerpen is dit 50/50.
- Een ondergrondse (of bovengrondse) constructie die enkel voor parkeren bestemd is, is rekening houdende met de tendensen op vlak van mobiliteit en in het kader van duurzaam bouwen, geen goede optie. Een nabestemming is ofwel direct op te nemen (wat de bouwkost verzaagd) 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).
- De mogelijkheid tot afstandsparkeren bij bepaalde evenementen wordt meegenomen.

### 6.3.2. VERKEERSGENERATIE (AUTO)

De ontsluiting van het hotel gebeurt via de Gentseweg (parallelweg langs het viaduct).

Het hotel genereert een zekere mobiliteit. Deze wordt gegenereerd door:

- werknemers

- bezoekers

## WERKNEMERS

### 1. Situatie d.d. 15/05/2019 vooraf aan aanvraag planologisch attest

- Het aantal werknemers bedraagt 60.
- Er wordt in drie shiften gewerkt: 's ochtends, 's middags en 's avonds. Dit zijn korte shiften die relatief snel op elkaar volgen. De shiften zijn anders in de werkweek en in het weekend.
- De werknemers verplaatsen zich hoofdzakelijk met de auto (79%), en in mindere mate met het openbaar vervoer (11%) en de fiets (10%).
- Het aantal autoverplaatsingen van de werknemers bedraagt 95 verplaatsingen (afgerond) op een gemiddelde week-of weekenddag.

### 2. Huidige situatie (2023) en korte termijn

- Het aantal werknemers bedraagt 153 voltijds equivalenten.
- Het aantal autoverplaatsingen van de werknemers bedraagt 176 verplaatsingen op een gemiddelde week-of weekenddag.

## BEZOEKERS WEEKDAG

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bezoekers voor het hotel, restaurant, de feest- en vergaderzalen:

FUNCTIE	OCHTEND	MIDDAG	AVOND
Hotel	X		X
Restaurant – ochtend	X		
Restaurant – middag		X	
Restaurant – avond			X
Zalen	X	X	X

| Gebruikschema faciliteiten hotel (weekdag)

ACTIVITEIT	PA 2019	HUIDIG 2023	KT WEKELIJKS EVENT	KT MAANDELIJKS EVENT	KT TRIMESTRIEEL EVENT
Hotel	143	206	206	206	206
Restaurant - ochtend		30	20	20	20
Restaurant – middag	130	60	70	70	70
Restaurant – avond		180/210	210	210	210
Zalen	120	200	270	400	870

| Aantal bezoekers per activiteit volgens planologisch attest (PA), huidige situatie en op korte termijn (KT)

## BEZOEKERS – WEEKENDDAG

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen bezoekers voor het hotel, restaurant, de feest- en vergaderzalen:

FUNCTIE	OCHTEND	MIDDAG	AVOND
Hotel	X	X	X
Restaurant – ochtend	X		
Restaurant – middag		X	
Restaurant – avond			X
Zalen		X	X

| Gebruikschema faciliteiten hotel (weekdag)

ACTIVITEIT	PA 2019	HUIDIG 2023	KT WEKELIJKS EVENT	KT MAANDELIJKS EVENT	KT TRIMESTRIEEL EVENT
Hotel	179	258	258	258	303
Restaurant - ochtend		20	20	20	20
Restaurant – middag	150	50	150	150	150
Restaurant – avond		360	250	250	250
Zalen	110	200	350	470	870

| Aantal bezoekers per activiteit volgens planologisch attest (PA), huidige situatie en op korte termijn (KT)

## OVERZICHT AANTAL VERVOERSBEWEGINGEN/VERPLAATSINGEN

	Aantal autobewegingen werknemers op een gemiddelde weekdag	Aantal autobewegingen werknemers op een gemiddelde weekenddag	Aantal autobewegingen bezoekers op een gemiddelde weekdag	Aantal autobewegingen bezoekers op een gemiddelde weekenddag
Situatie d.d. 15/05/2019 vooraf aan aanvraag planologisch attest:	95	95	Hotel: 143 Restaurant: 130 Zalen: 120	Hotel: 179 Restaurant: 150 Zalen: 110
Huidige situatie (2023)	176	176	Hotel: 176 Restaurant: 56 Zalen: 164	Hotel: 220 Restaurant: 142 Zalen: 130
Korte termijn – wekelijks event	176	176	Hotel: 164 Restaurant: 54 Zalen: 244	Hotel: 206 Restaurant: 196 Zalen: 251
Korte termijn – maandelijks event	176	176	Hotel: 164 Restaurant: 54 Zalen: 316	Hotel: 206 Restaurant: 196 Zalen: 286
Korte termijn – trimestrieel event	176	176	Hotel: 184 Restaurant: 54 Zalen: 786	Hotel: 242 Restaurant: 196 Zalen: 626

| Overzicht aantal vervoersbewegingen (Bron: MOBER 2023 Hotel Beveren)

### 6.3.3. PARKEERGELEGENHEID: AANBOD EN VRAAG

PARKEREN	PA 2019	OMV 2020-2021	MOBER HUIDIG 2023	MOBER KT	MOBER MT	MOBER LT
<b>Personenwagens</b>	<b>230</b>	<b>295</b>	<b>290</b>	<b>368</b>	<b>348</b>	<b>260</b>
Voor het hotel	144	144	144	184	164	76
Achteraan het hotel	48	48+20+28	91			
Ten oosten van het hotel	38	38+17	55			
Ondergronds				184	184	184
<b>Fietsen</b>			<b>40</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
Openlucht			40	40+100		
Overdekt				60		
<b>Bussen</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

| Aantal parkeerplaatsen vanaf 2019: planologisch attest (PA), huidige situatie, op korte, middellange en lange termijn

#### 1. Situatie d.d. 15/05/2019 vooraf aan aanvraag planologisch attest (PA)

Het aanbod van 192 plaatsen (parking achter het hotelgebouw en de parking vóór het hotelgebouw) volstaat niet om de parkeervraag in de huidige situatie op te vangen.

De overloopparking van 38 plaatsen aan de oostkant van het plangebied zal regelmatig aangesproken worden voor een 'normale' werking, dus zonder de organisatie van specifieke evenementen.

#### 2. Situatie (OMV 2020-2021) met uitbreiding 62 hotelkamers zonder extra parkeerplaatsen (OMV)

- Weekdag: Het aanbod van 192 plaatsen (parking achter het hotelgebouw en de parking vóór het hotelgebouw) volstaat niet om de parkeervraag in de huidige situatie op te vangen. De overloopparking van 38 plaatsen aan de oostkant van het plangebied zal waarschijnlijk aangesproken worden op de piekmomenten voor een 'normale' werking, dus zonder de organisatie van specifieke evenementen.

- Weekenddag: Het aanbod van 192 plaatsen (parking achter het hotelgebouw en de parking vóór het hotelgebouw) volstaat niet om de parkeervraag in de huidige situatie op te vangen. Zelfs bij het inzetten van de overloopparking van 38 plaatsen aan de oostkant van het plangebied zal het parkeeraanbod niet volstaan. Er zal gezocht worden om de parkeervraag op eigen terrein op te lossen.

Conclusie volgens MOBER 2019: Op korte termijn in een weekdag is het bestaande parkeeraanbod van 192 plaatsen nipt voldoende, maar in een weekenddag is het bestaande parkeeraanbod, zelfs met het inzetten van de overloopparking, niet voldoende.

### 3. Omgevingsvergunning (OMV 2021) voor aanleg tijdelijke parking en regularisatie parking

In het planologisch attest van 2019 werd als voorwaarde opgenomen dat de parkeergelegenheid op eigen terrein opgevangen dient te worden.

In navolging van het planologische attest (met MOBER), werd een omgevingsvergunning aangevraagd voor het aanleggen van parkeerplaatsen en een gedeeltelijke regularisatie van de bestaande parkeerplaatsen, meer bepaald:

- Minimaal 17 tijdelijke parkeerplaatsen in het oosten van het plangebied ter hoogte van de bestaande groenzone;
- 20 bijkomende parkeerplaatsen in grasdallen achter het hotelgebouw;
- 28 bijkomende parkeerplaatsen in grasdallen ter hoogte van de westelijke uitbreiding (toren).
- een regularisatie van de bestaande 38 parkeerplaatsen ten oosten van het plangebied;
- een regularisatie van de bestaande 48 parkeerplaatsen achter het hotelgebouw.

### 4. MOBER (2023) gewenste toestand korte termijn met uitbreiding zaalcapaciteit en evenementen

De beschikbare oppervlakte kan ingedeeld worden in maximaal 4 zalen naar gelang de behoefte. De behoefte om een zaalcapaciteit van 800 personen te benutten zal trimestrieel voorkomen, zoals bv. grote bedrijfsevenementen, lanceringsevents, beurzen, e.d. Met de flexibele indeling van de zaalcomplexen wordt er naar gestreefd om een zaalcapaciteit voor 400 personen maandelijks te benutten (12 maal per jaar). Hierbij wordt gedacht aan opleidingen, seminaries, congressen, e.d... Er wordt ingeschat om een zaalcapaciteit van 200 personen wekelijks (52 maal per jaar) te benutten. De parking zal gebundeld worden in een parkeergebouw in de centrale zone met een parkeeraanbod van 184 parkeerplaatsen. Daarnaast worden nog 184 parkeerplaatsen op het maaiveld voorzien. In totaal worden 368 parkeerplaatsen voorzien. De busparking blijft wel behouden.

- Wekelijks event - weekdag: de parkeervoorziening met 228 parkeerplaatsen volstaat om de parkeervraag op korte termijn bij een wekelijks event op een weekdag op te vangen, uitgaande van een modal split 70/30 en 75/25.
- Wekelijks event – weekenddag: de parkeervoorziening met 368 parkeerplaatsen volstaat (max. 89% rond 20u)<sup>30</sup> om de parkeervraag korte termijn bij een wekelijks event op een weekenddag op te vangen. Hierbij wordt uitgegaan van een modal split 70/30. Indien op de korte termijn de modal split van de verplaatsingen in de omgeving van het projectgebied eerder 75/25 is, zal een parkeeraanbod van 348 parkeerplaatsen de parkeervraag net afdekken. Het is te overwegen om in die situatie een parkeeraanbod van 368 parkeerplaatsen aan te bieden om ongewenst zoekverkeer en parkeerdruk op openbaar domein te voorkomen.
- Maandelijks event - weekdag: de parkeervoorziening met 228 parkeerplaatsen volstaat om de parkeervraag op korte termijn bij een maandelijks event op een weekdag op te vangen, uitgaande van een modal split 70/30. Indien op de korte termijn de modal split van de verplaatsingen in de omgeving van het projectgebied eerder 75/25 is, is een parkeeraanbod van 260 parkeerplaatsen voldoende om de parkeervraag op te vangen. Het is te overwegen om een parkeeraanbod van 290 parkeerplaatsen aan te bieden om ongewenst zoekverkeer en parkeerdruk op openbaar domein te voorkomen.
- Maandelijks event – weekenddag: de parkeervoorziening met 348 parkeerplaatsen is net niet voldoende is om de parkeervraag op korte termijn bij een maandelijks evenement op een weekenddag op te vangen, uitgaande van een modal split 70/30. Het is aangewezen om een parkeeraanbod van 368 parkeerplaatsen aan te bieden om ongewenst zoekverkeer en parkeerdruk op openbaar domein te voorkomen. Indien op de korte termijn de modal split van de verplaatsingen in de omgeving van het projectgebied eerder 75/25 is, kan een parkeeraanbod van 368 parkeerplaatsen de parkeervraag net niet meer afdekken. Bijkomende maatregelen zoals parkeerbegeleiders, afstandsparkeren en shuttles zijn aangewezen om de parkeerdruk op het terrein van Hotel Beveren te beheersen.
- Trimestrieel event – weekdag: de parkeervoorziening met 368 parkeerplaatsen volstaat niet om de parkeervraag op korte termijn bij een trimestrieel evenement op een weekdag op te vangen, uitgaande van een modal split 70/30 en 75/25. Hotel Beveren voorziet op eigen terrein in parkeerbegeleiders en zet in op afstandsparkeren met shuttledienst. We stellen voor om deze evenementen niet te gebruiken om het parkeeraanbod op de terreinen van Hotel Beveren te bepalen maar gebruik te maken van de parkeervraag van maandelijks evenementen. Vertrekkende van het parkeeraanbod van een maandelijks evenement op een weekdag zijnde 290 parkeerplaatsen. In de situatie van een modal split 75/25 is het noodzakelijk om minstens 137 parkerende wagens op te vangen. Vertrekkende van een bezettingsgraad van 1,75 personen per wagen, leidt dit tot 240 personen. Bij het inzetten van minibusjes (8+1) wil dit zeggen dat er 30 ritten enkel ofwel 60 voertuigbewegingen dienen uitgevoerd te worden om de bezoekers naar en van Hotel Beveren te brengen.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> MOBER 2023 p101

<sup>31</sup> MOBER 2023 p110

- Trimestriële event – weekenddag: de parkeervoorziening met 368 parkeerplaatsen volstaat niet om de parkeervraag op korte termijn bij een trimestriële evenement op een weekdag op te vangen, uitgaande van een modal split 70/30 en 75/25. Hotel Beveren voorziet in op eigen terrein in parkeerbegeleiders en zet in op afstandsparkeren met shuttledienst (zie hoofdstuk 9). We stellen voor om deze evenementen niet te gebruiken om het parkeeraanbod op de terreinen van Hotel Beveren te bepalen maar gebruik te maken van de parkeervraag van maandelijks evenementen. Vertrekkende van het parkeeraanbod van een maandelijks evenement op een weekdag zijnde 290 parkeerplaatsen. In de situatie van een modal split 75/25 is het noodzakelijk om minstens 258 parkerende wagens op te vangen. Vertrekkende van een bezettingsgraad van 1,75 personen per wagen, leidt dit tot 452 personen. Bij het inzetten van minibusjes (8+1) wil dit zeggen dat er 57 ritten enkel ofwel 104 voertuigbewegingen dienen uitgevoerd te worden om de bezoekers naar en van Hotel Beveren te brengen.<sup>32</sup>

Conclusie: een parking met 368 parkeerplaatsen is voldoende voor wekelijkse evenementen en maandelijkse evenementen op een weekdag. Voor maandelijkse evenementen op een weekend en trimestriële evenementen is het noodzakelijk om in te zetten op parkeerbegeleiders, afstandsparkeren en het organiseren van shuttlediensten om de parkeerdruk op het terrein van Hotel Beveren te beheersen.

## 5. Uitbreiding hotel

In het RUP is voorzien dat het kameraanbod van het hotel mag uitbreiden met 20% (= 202 x 1,2= 242 kamers). Deze uitbreiding is nog niet voorzien in concrete plannen van Hotel Beveren maar zorgt voor de nodige toekomstperspectieven voor het hotelaanbod. Het eerste wat hotel Beveren beoogt is het bouwen van een zaalcomplex met plaats voor 800 zittende bezoekers. Om na te gaan wat de impact zou kunnen zijn van de hoteluitbreiding tot 242 kamers wordt hieronder inzichtelijk gemaakt wat de impact is op vlak van parkeren. Hiervoor gebruik gemaakt van de modal split van de middellange termijn. We gaan uit van deze modal split omdat de planning van deze uitbreiding momenteel nog niet voorzien is en zeker pas zal gerealiseerd worden nadat het zaalcomplex is gebouwd en in exploitatie is waardoor de tijdshorizon eerder richting 2040 schuift.

De uitbreiding van het hotel tot 242 kamers (in een tijdsvenster dat na de realisatie van het zaalcomplex voor 800 zittende personen valt) heeft geen impact op de parkeervraag. De berekening van de verkeersbelasting van de N70 is niet relevant omdat de verkeersintensiteiten op de N70 niet kunnen worden ingeschat gezien de infrastructurele ontwikkelingen in de regio (verbinding E34 – N70 en de optimalisatie van de E17).

### 6.3.4. EFFECTEN OP HET KRUISPUNT GENTSEWEG – N70

#### BELASTING KRUISPUNT GENTSEWEG - N70 – KORTE TERMIJN (2030)

Om de verkeersvolumes op korte termijn (2030) voor de N70 te bepalen wordt gekeken naar de ontwikkelingen in de omgeving van de N70, zoals de woonontwikkeling Grote Heide maar wordt er ook gekeken naar een duurzame modal split in de vervoerregio Antwerpen. Voor het berekenen van de verplaatsingen met de wagen is voor de situatie 2030 rekening gehouden met een modal split 70/30. Om de evolutie met de bestaande toestand te beschrijven wordt de vergelijking gemaakt met de situatie 2023 waar een modal split 75/25 is toegepast. Onderstaande tabel geeft een procentuele toename weer op het kruispunt Gentseweg – N70, afhankelijk van het type event, het plaatsvinden in de week, weekend en dagdeel.

	WEKELIJKS EVENT				MAANDELIJKS EVENT				TRIMESTRIËEL EVENT			
	WEEKDAG		WEEKENDDAG		WEEKDAG		WEEKENDDAG		WEEKDAG		WEEKENDDAG	
	OS	AS	VM	NM	OS	AS	VM	NM	OS	AS	VM	NM
<b>Hotel Beveren</b>	3,8%	3,8%	2,9%	3,2%	4,1%	3,8%	2,9%	3,2%	7,3%	5,0%	3,0%	3,7%
<b>Hotel Beveren + Grote Heide</b>	6,8%	7,3%	6,0%	5,6%	7,4%	7,3%	6,0%	5,5%	10,4%	8,4%	6,3%	6,2%

| Overzicht evolutie belasting (% toename) kruispunt N70 – Gentseweg (OS: ochtendspits, AS: avondspits, VM: voormiddag, NM: namiddag)

#### EVOLUTIE BELASTING GENTSEWEG – N70

	WEKELIJKS EVENT				MAANDELIJKS EVENT				TRIMESTRIËEL EVENT			
	WEEKDAG		WEEKENDDAG		WEEKDAG		WEEKENDDAG		WEEKDAG		WEEKENDDAG	
	OS	AS	VM	NM	OS	AS	VM	NM	OS	AS	VM	NM
<b>Ontwikkeling Hotel Beveren</b>												
<b>N70</b>	42,8%	47,7%	40,1%	41,4%	43,1%	47,7%	40,1%	41,4%	46,3%	48,8%	40,3%	41,8%
<b>Gentseweg</b>	20,3%	18,5%	19,1%	15,9%	21,8%	19,1%	19,1%	16,2%	31,5%	22,7%	20,1%	17,6%
<b>Ontwikkeling Hotel Beveren + Grote Heide</b>												
<b>N70</b>	45,8%	51,1%	43,3%	43,7%	46,4%	51,1%	43,3%	43,7%	49,4%	52,3%	43,5%	44,4%
<b>Gentseweg</b>	27,8%	26,8%	27,1%	21,9%	29,2%	27,3%	27,1%	21,9%	39,0%	30,9%	28,0%	23,8%

| Overzicht I/C verhouding N70 – Gentseweg

<sup>32</sup> MOBER 2023 p113

Indien enkel de ontwikkeling op korte termijn van Hotel Beveren beschouwd wordt:

- Varieert de I/C verhouding voor de N70 tussen 40,1% (wekelijks evenement weekenddag voormiddag) en 48,8% (trimestrieel evenement avondspits weekdag). De toenames van de I/C verhouding situeren zich tussen 2,9 en 7,3%.
- Varieert de I/C verhouding voor de Gentseweg tussen 15,9% (wekelijks evenement weekend namiddag) en 31,5% (trimestrieel evenement weekdag ochtendspits). De toenames van de I/C verhouding situeren zich tussen 0,1 en 12,2%.

## BESLUIT VERKEERSBELASTING

De ontwikkelingen van Hotel Beveren, bij een wekelijks of maandelijks evenement, hebben een beperkte impact op de verkeersbelasting van de N70 (I/C verhouding +4,1%) en de Gentseweg (I/C verhouding +2,4%). De verkeersbelasting van de N70 varieert tussen 40,1% en 48,8% wat overeenkomt met een kwaliteitsniveau B. Dit kwaliteitsniveau komt overeen met het kwaliteitsniveau in 2023. De verkeersbelasting van de Gentseweg varieert tussen 15,9% en 31,5% wat overeenkomt met een kwaliteitsniveau A. Dit kwaliteitsniveau komt overeen met het kwaliteitsniveau in 2023.

Indien de ontwikkeling van Grote Heide wordt meegenomen samen met de ontwikkeling van Hotel Beveren neemt de verkeersbelasting van de N70 (I/C verhouding +7,4%) licht toe. De verkeersbelasting van de Gentseweg neemt duidelijk toe (I/C verhouding +9,9%). De verkeersbelasting van de N70 varieert tussen 40,1% en 51,1% wat hoofdzakelijke overeenkomt met een kwaliteitsniveau B. Dit kwaliteitsniveau komt overeen met het kwaliteitsniveau in 2023. De verkeersbelasting van de Gentseweg varieert tussen 21,9% en 29,2% wat overeenkomt met over het een kwaliteitsniveau A. Dit kwaliteitsniveau komt overeen met het kwaliteitsniveau in 2023.

Als de verkeerssituatie bij een trimestrieel evenement beschouwd wordt, stijgt de I/C verhouding van de N70 naar 48,8% en voor de Gentseweg naar 31,5%. Indien de ontwikkelingen van Grote Heide worden toegevoegd worden voor de N70 en de Gentseweg een I/C verhouding van respectievelijk 52,3% en 39,0%. Voor deze evenementen wordt door Hotel Beveren initiatief genomen om op afstand te parkeren en de bezoekers met shuttles naar en van Hotel Beveren te brengen.

De ontwikkelingen van Hotel Beveren hebben een beperkte impact op de verkeersbelasting van het kruispunt van de N70 x Gentseweg. De ontwikkelingen van Grote Heide hebben een even grote impact op de verkeersbelasting van het kruispunt van de N70 met de Gentseweg.

## 6.3.5. MAATREGELEN

### MILDERENDE MAATREGELEN

Gezien het mobiliteitsprofiel van de activiteit op korte termijn nauwelijks wijzigt en deze geen problemen geeft op de Gentseweg of de aansluiting op de N70, dringen zich geen milderende maatregelen op. Er kan wel verder ingezet worden op duurzame verplaatsingsmodi.

Volgende suggesties worden gedaan in het MOBER:

- Fietsen:
  - Aan het personeel wordt de mogelijkheid aangeboden om in te tekenen op een fietslease. Er lopen momenteel al 4 fietsleases. Hotel Beveren blijft verder stimuleren om zich op duurzame wijze te verplaatsen
  - De aanwezige fietsenstalling (t.h.v. de ingang van het hotel) wordt uitgerust met goede aanbindbeugels;
  - Er worden op korte termijn 60 overdekte fietsparkeerplaatsen voorzien die op lange termijn naar 100 uitgebreid worden.
  - Hotel Beveren biedt aan de gasten de mogelijkheid aan om de verplaatsingen tijdens het verblijf te maken per fiets, E-bike of E-chopper.
- Openbaar vervoer : In overleg met de gemeente Beveren en in afstemming met de vervoerregio Antwerpen kan onderzocht worden welke rol de omgeving van Hotel Beveren kan hebben in het OV-netwerk, meer bepaald het inzetten van Vervoer op Maat (VoM).
- Parkeren:
  - Bij evenementen is het boodschap om de parkeerdruk te monitoren en een optimaal gebruik van het parkeeraanbod na te streven. Hotel Beveren zal daartoe parkeerbegeleiders inzetten. Bij evenementen zal steeds geëvalueerd worden of er dient overgegaan te worden naar afstandsparkeren waarbij shuttles worden ingezet.
  - Bij grote evenementen wordt afstandsparkeren georganiseerd. Hotel Beveren heeft afspraken met de exploitant van het domein De Ster in Sint-Niklaas. Domein De Ster heeft een parkeeraanbod van 1800 ppl en ligt op 3,8km (5 minuten). De ritten zullen verzorgd worden met minibusjes (8+1 personen). Bij een trimestrieel evenement is berekend dat er 205 wagens op afstand zouden parkeren. Vertrekkende van een bezettingsgraad van 1,75 personen per wagen, leidt dit tot 359 personen. Bij het inzetten van minibusjes (8+1) wil dit zeggen dat er 45 ritten enkel ofwel 90 voertuigbewegingen dienen uitgevoerd te worden om de bezoekers naar en van Hotel Beveren te brengen. Naargelang het evenement zal onderzocht worden of het inzetten van kleine busjes (19 zitplaatsen) aangewezen is. Hotel

Beveren heeft in 2023 het afstandsparkeren reeds enkele malen uitgeprobeerd en evalueert deze maatregel met als doel het bij een volgende toepassing nog beter te kunnen uitrollen.

### INFRASTRUCTURELE/VERKEERSTECHNISCHE MAATREGELEN

- Ontsluiting Hotel Van der Valk: op korte termijn zijn er geen infrastructurele of verkeerskundige maatregelen noodzakelijk, noch aan de Gentseweg als aan het kruispunt van de Gentseweg met de N70.
- Hotel Van der Valk voorziet in een éénduidige circulatie. De parking voor en rond het hotel wordt bediend door 1 inrit en 1 uitrit. De meest westelijke aansluiting wordt afgesloten voor autoverkeer. De overloopparking in het oosten van het perceel van Hotel Beveren wordt ontsloten via 1 inrit en 1 uitrit. Op het terrein wordt een eenduidige circulatie uitgewerkt die door passende signalisatie wordt ondersteund.
- Rechtstreekse ontsluiting Doornpark naar N70 met nieuwe toegangsweg: op lange termijn zal het verkeersvolume op de N70 beter kunnen gemonitord en beheerst worden er van uitgaande dat de maatregelen op de E19 (ventwegen en optimalisatie gebruik van de infrastructuur) genomen zijn. Dichter in de omgeving van Hotel Beveren speelt de rechtstreekse ontsluiting van Doornpark op de N70. De overweg Doornpark wordt afgesloten voor alle verkeer en vervangen door een nieuwe spoorwegbrug op het gewestplantracé van de grote ring. Via deze nieuwe weg wordt het Doornpark ontsloten maar kan later ook het woongebied Middenheide worden ontsloten. Er worden wel maatregelen genomen om sluipverkeer op de as Zoetwaterstraat-Boerenstraat-Lindenstraat tegen te gaan. De nieuwe spoorwegbrug kan ook de aanzet zijn tot de realisatie van een noordelijke ontsluiting naar de E34 om op die manier de verschillende doortochten te ontlasten.
- Aansluiting op de fietssnelweg: Ter hoogte van Hotel Van der Valk sluit het functioneel fietsnetwerk, dat in de Gentseweg gelegen is, aan op de fietssnelweg. Hotel Van der Valk voorziet in een ontsluiting (voor urgentievoertuigen) van de activiteiten en gebouwen in het zuidwesten van hun terrein. Deze aansluiting is dicht bij de fietssnelweg gelegen. De ontsluiting voor de fietser wordt langs deze weg ingericht zodat een optimale aansluiting op de fietssnelweg kan gerealiseerd worden.

### FLANKERENDE MAATREGELEN

Onderstaande maatregelen kunnen door Hotel Van der Valk genomen worden:

- Hotel Van der Valk streeft naar maximaal gebruik van duurzame modi (fiets, openbaar vervoer) door werknemers te sensibiliseren, kleedruimte met douches aan te bieden, overdekte stalling van fietsen,...
- Sensibiliseren van bezoekers om zich met een duurzame wijze van en naar het hotel te verplaatsen, carpoolen, taxi, collectief vervoer, bedrijfsvervoer.
- Hotel Van der Valk is in onderhandeling met Donkey Republic (leverancier van het fietsdeelsysteem in de vervoerregio Antwerpen) om op de site een deelfietshub te ontwikkelen.
- Monitoring van de verkeersstromen door periodieke verkeerstellingen te organiseren.



## 7. EVALUATIE VAN HET PLANGEBIED

---

Na de analyse van het plangebied in voorgaande delen, kunnen we volgende probleemstelling, knelpunten en potenties voor het plangebied formuleren. Deze knelpunten en potenties vormen samen de basis voor de ontwikkeling van doelstellingen en een visie met ruimtelijk concepten voor het plangebied.

### 7.1. PROBLEEMSTELLING

Het hotel is (deels) zonevreemd gelegen, waarbij de bestemming van het gewestplan niet overeenstemt met het huidige gebruik en de verdere ontwikkelingsperspectieven (zoals voorzien in het planologisch attest van 2019).

### 7.2. KNELPUNTEN

- Het hotel is historisch gegroeid, maar is deels zonevreemd gelegen (deels in woongebied, bufferzone en KMO-gebied);
- Het hotel wenst aantrekkelijk en concurrentieel te blijven, waardoor uitbreidings- en verfraaiingswerken noodzakelijk zijn. Deze uitbreidingsmogelijkheden kunnen niet (allemaal) gerealiseerd worden binnen de huidige planologische-juridische context;
- Het hotel heeft nood aan bijkomende parkeerplaatsen om de parkeerdruk (in het weekend) op te vangen;
- Het hotel ligt aan de rand van woongebied, waardoor er rekening moet gehouden worden met mogelijke lawaaioverlast;
- Inzake bereikbaarheid via het openbaar vervoer kan het hotel enkel beroep doen op de buslijn nr. 81. Het treinstation ligt op een grote afstand;
- De gewestweg – N70 en de spoorlijn lopen vlak bij het plangebied.

### 7.3. POTENTIES

- Er werd een (voorwaardelijk) gunstig planologisch attest afgeleverd om de nodige toekomstmogelijkheden te bieden aan het hotel op korte en lange termijn;
- Het hotel is gelegen op een strategische locatie tussen Beveren en Sint-Niklaas en op een geringe afstand van de Waaslandhaven;
- Het hotel heeft een goede autobereikbaarheid: nabij de haven van Antwerpen en goed bereikbaar via de N70;
- Het hotel neemt 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;
- Het hotel is gelegen langs de fietssnelweg F4, het bovenlokaal fietsroutenetwerk en het lokaal fietsnetwerk. Ook lokaal biedt het hotel een tussenstop voor vele recreanten die de buurt o.a. met de fiets willen ontdekken;
- Op het terrein is reeds een brede groenbuffer ten opzichte van de achtertuinen van de woningen aan de Grote Heidestraat en de noordelijke perceelsgrens aanwezig;
- Het hotel (met toren van 7 bouwlagen) is goed zichtbaar vanop de gewestweg N70-Gentseweg.

## 8. VERTALING RUIMTELIJKE VISIE EN RANDVOORWAARDEN

Verder bouwend op de doelstellingen van het RUP, de adviezen en opmerkingen in het kader van de participatieperiode, de herwerking van het MOBER zijn de ruimtelijke concepten en de krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften in de scopingnota bijgestuurd en verfijnd. Zo is het ruimtelijk concept van het creëren van een landmark (zijnde de hoteltoeren) weggelaten aangezien deze intussen gebouwd en in gebruik is genomen.

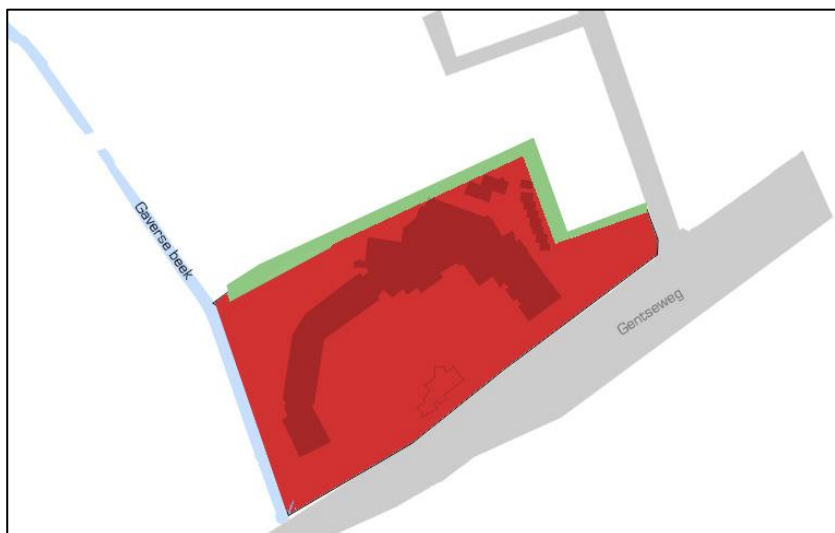
### 8.1. CORRECTE PLANOLOGISCHE BESTEMMING

Volgens het huidig geldend gewestplan is het plangebied gelegen in drie bestemmingen: wonen, bufferzone en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. De huidige bedrijfsvoering (hotel, restaurant, vergader- en feestzalen en de daaraan verbonden activiteiten) is (deels) zonevreed en niet correct ingetekend volgens het huidig ruimtegebruik. Verschillende functies zijn ook sterk verweven met elkaar in dezelfde gebouvvolumes waardoor het aanduiden van aparte gebiedsaanduidingen of bestemmingszones (zijnde wonen, kantoren/bedrijvigheid, recreatie) niet aangewezen is. Voor de keuze van de gebiedsaanduiding en bestemmingszone wordt enerzijds groen (voor de groenbuffer) en anders wonen gekozen.

#### TOEKOMSTIGE PLANNEN

Het hotel wenst de buitenruimte aan het wellnessgedeelte te verfraaien en ook het bestaande buitenterras aan het restaurant te overkappen. Deze verfraaiingen zijn beperkt in oppervlakte en situeren zich aansluitend aan de bestaande bebouwing en aan de achterkant van het hotel. Daarnaast bestaat ook de vraag naar grotere feest- en vergaderlocaties. Gezien de strategische ligging aan de N70 en in de omgeving van de haven is het belangrijk dat het hotel de mogelijkheid krijgt om hierop te kunnen ingaan. Dit houdt het ombouwen en uitbreiden in van een deel van de bestaande accommodatie zodat een zaal ontstaat waar 800 personen (zittend) kunnen ondergebracht worden. Deze uitbreiding sluit aan bij de bestaande bebouwing ter hoogte van de Gentseweg. Aanvullend wordt er ook gekeken om de bestaande cottages te herbouwen op een andere plaats, zodoende een betere integratie in het plangebied, een betere terreinbezetting en kwalitatieve invulling bekomen kan worden. Om de toekomstperspectieven (zoals voorzien in het planologisch attest en de vier bijkomende alternatieven) mogelijk te maken, is een bestemmingswijziging nodig die ertoe bijdraagt dat het hotel verder kan uitgebouwd worden tot een recreatieve en zakelijke hotspot. Op deze manier kan het hotel innovatief en concurrentieel blijven.

#### VERTALING NAAR HET GRAFISCH PLAN



| Bestemmingszones

#### VERTALING NAAR DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Met de nieuwe bestemming “zone voor hotelfunctie en aanverwante activiteiten” zullen gewenste ontwikkelingen volgens de 4 alternatieven mogelijk zijn onder bepaalde voorwaarden.

Volgende hoofdfuncties zijn toegelaten in de bestemmingszone: verblijfsrecreatie; dancing, restaurant en café; kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen; gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen die in totaal minimum 70% van de totale bruto vloeroppervlakte moeten innemen. Per hoofdfunctie wordt verduidelijkt welke type functies gewenst zijn, de dewelke niet en wat de maximumcapaciteit is om op die manier de draagkracht van het plangebied niet te overschrijden. Onder aanverwante activiteiten verstaan we nevenfuncties zoals dagrecreatie zoals een sport- en fitnesscentra, kantoorfunctie zoals kantoorruimten i.f.v. uitbating van het hotel, woonfunctie (zijnde de bestaande conciërgewoning), tuinen en park.

## 8.2. BUFFERING NAAR OMLIGGENDE FUNCTIES

Het plangebied grenst in het oosten aan woongebied en in het noorden en westen aan het bedrijventerrein Doornpark. Het is belangrijk om de hotelfunctie voldoende te bufferen naar de omliggende functies toe.

- Naar de private woningen langs de Grote Heidestraat ten oosten van het plangebied:  
Belangrijk hier is dat er geen inkijk wordt gecreëerd in de achtertuinen van de woningen en er geen lawaaihinder optreedt voor de omwonenden.
- Naar het bedrijventerrein Doornpark ten noorden en westen van het plangebied:  
Belangrijk is dat de hotelfunctie hier gebufferd wordt van de (toekomstige) bedrijvigheid. Om het hotel visueel en akoestisch te bufferen naar de bedrijvenszone, wordt hier een dichte en hoge groenbuffer vooropgesteld. Deze groenbuffer kan bestaan uit laag- en hoogstammige beplantingen.  
Ten westen van het plangebied loopt de Gaverse Beek (waterloop van tweede categorie). Hier moet rekening gehouden worden met de 5 meter bouwvrije onderhoudsstrook, waardoor langs de westkant de bufferstrook van 5m wegvalt.

### VERTALING NAAR HET GRAFISCH PLAN

Momenteel is er reeds een groenbuffer aanwezig binnen het plangebied. Deze zal bestendig en verder uitgebouwd ter hoogte van de woningen aan de Grote Heidestraat. De groenbuffer heeft een minimale breedte van 5m en kan gekoppeld worden aan bestaande en toekomstige groenruimten (vb. de boszone ten noordwesten van het plangebied)



| Groenbuffer

### VERTALING NAAR DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De groenbuffer krijgt een eigen bestemmingszone met als doel deze in te richten met hoogstammige bomen, bosgoed en struiken. In deze zone zijn enkel constructies en verhardingen toegelaten in functie van openbaar nut of algemeen belang.

## 8.3. OPVANGEN VAN DE PARKEERDRUK

Bij de goedkeuring van het planologisch attest legde de gemeenteraad (17/12/2019) o.a. op dat de parkeerdruk volledig op eigen terrein opgevangen moet worden. 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 parkeergebeuren is herbekeken in alternatief 4 en is verder onderzocht in het MOBER van 2023. Op basis hiervan worden de opgelegde randvoorwaarden en de ruimtelijke principes herbekeken:

- Maximum 368 autoparkeerplaatsen zijn toegelaten:
  - Ondergronds: 184 autoparkeerplaatsen onder de nieuwe uitbreiding van de feestzalen
  - Bovengronds: 184 autoparkeerplaatsen op het maaiveld:Hierdoor kunnen een aantal van de bestaande, vergunde parkeerplaatsen op het maaiveld behouden blijven. Deze worden afgebouwd naargelang de modal split.
- Afstandsparkeren bij bepaalde evenementen is toegelaten, mits de nodige maatregelen, om de parkeerdruk op te vangen.
- Naast het voorzien van autostaanplaatsen dient het hotel ook te voorzien in voldoende eventueel overdekte fietsenstalplaatsen. Het hotel dient ook te focussen op duurzame verplaatsingsvormen.



| Parkeervoorzieningen

### VERTALING NAAR DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Er wordt geen specifiek planelement voorzien op het grafisch plan, enkel bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften. In het RUP wordt in de bestemming “zone voor hotel en aanverwante activiteiten” inrichtingsvoorschriften opgenomen die een minimaal aantal auto- en fietsparkeerplaatsen en een maximaal aantal autoparkeerplaatsen vastleggen. In het MOBER wordt voorgesteld om 184 parkeerplaatsen ondergronds te voorzien. Dit voorstel houdt echter geen rekening met een PFAS verontreiniging dat is vastgesteld in het grondwater. Voor de bouw van de ondergrondse parking moet het grondwater bemaald en vermoedelijk gezuiverd worden. Aangezien het onduidelijk is wat de financiële impact hiervan is worden de inrichtingsvoorschriften flexibel gemaakt. De 184 autoparkeerplaatsen worden geïncorporeerd in het gebouwvolume, dit kan zowel ondergronds of bovengronds zijn. Aanvullend worden er bepalingen opgenomen inzake de inrichting van het bovengronds parkeren en het gebruikerscomfort voor de fietsers.

## 8.4. LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE

Zowel de bebouwing als de verhardingen parking, busparking, bovengrondse parkeerplaatsen, in- en uitritten) dienen maximaal landschappelijk ingekleed te worden. Dit enerzijds om een kwalitatieve omgeving te creëren voor de gasten en de bezoekers van het hotel, restaurant, evenementen, vergaderingen, congressen, ... Anderzijds dient de landschappelijke inpassing bij te dragen bij de infiltratie van hemelwater en de groenbuffer.

### VERTALING NAAR DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Er wordt geen specifiek planelement voorzien op het grafisch plan, enkel bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften. In het RUP wordt in de bestemming “zone voor hotel en aanverwante activiteiten” inrichtingsvoorschriften opgenomen die een minimale groenterreinindex van 30% opleggen. Rekening houdend met de afwijkingmogelijkheden (art. 4.4.1 VCRO) zijn afwijkingen op vlak van de groenterreinindex verboden (algemene voorschriften). Aanvullend worden er bepalingen opgenomen die o.a. een beplantingsplan- of groenplan opleggen en de heraanplant van bomen oplegt.

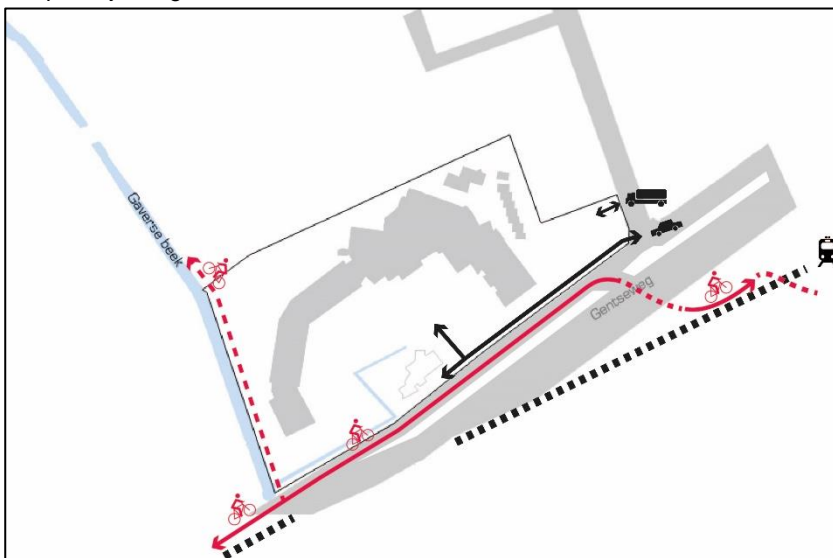
## 8.5. VERKEERSVEILIGE ONTSLUITING

Het plangebied is gelegen langs de fietssnelweg F4 (Antwerpen-Gent), deze vormt een belangrijke en snelle verbinding voor fietsers. Belangrijk hierbij is dat de conflicten tussen het bestemmingsverkeer voor het plangebied en het doorgaand verkeer beperkt worden. In voorlopige ontwerpplannen wordt de doortrekking van de fietssnelweg voorzien op de bestaande toegangsweg (Gentseweg) naar het hotel. Dit betekent dat deze toegangsweg zal opschuiven en in het plangebied komt te liggen. De fietssnelweg zal verderop afbuigen om vervolgens onder de viaduct en de spoorlijn verder door te lopen. Aansluitend op de fietssnelweg wenst de gemeente een fietsdoorsteek langs de Gaverse Beek te creëren richting Doornpark.

### VERTALING NAAR HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De toegangen tot het plangebied worden beperkt tot een hoofdontsluiting in het verlengde van de Gentseweg, deze wordt aangeduid op het grafisch plan als een indicatieve overdruk zodoende de toegang kan opschuiven. Langs de Grote Heidestraat wordt ook de mogelijkheid voorzien om te ontsluiten, deze is echter secundair i.f.v. leveringen voor het hotel. Dit wordt

verduidelijkt in de stedenbouwkundige voorschriften. Het toekomstige tracé van de fietssnelweg ligt buiten het plangebied dus hiervoor wordt geen planelement opgenomen. Binnen het plangebied kan de interne circulatie gewijzigd worden. Voor de fietsdoorsteek langs de Gaverse Beek wordt in de voorschriften opgenomen dat verhardingen in functie van een fietspad zijn toegelaten.

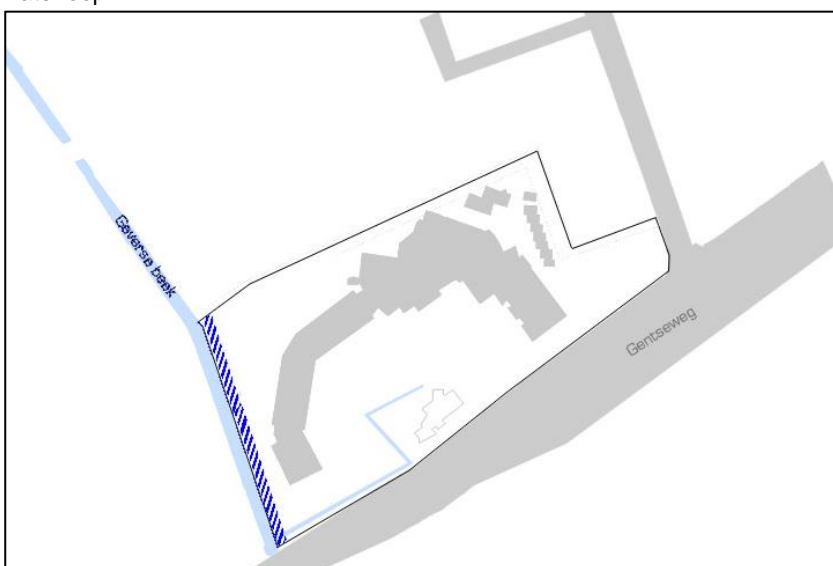


| Ontsluiting plangebied

## 8.6. RANDVOORWAARDEN INZAKE WATER EN DE WATERLOOP

### VERTALING NAAR HET GRAFISCH PLAN

Grenzend aan het plangebied ligt de Gaverse Beek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Ter hoogte van de westelijke perceelsgrens zal een bouwvrije strook van 5 meter voorzien worden, voor het algemeen onderhoud van de waterloop.



| Aanduiding onderhoudsstrook waterloop

### Vertaling naar de stedenbouwkundige voorschriften

De voorwaarden die gelden in de onderhoudsstrook waterloop zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze zijn gebaseerd op bepalingen in 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.

Bij de uitwerking van het RUP is het belangrijk dat de afwateringsgracht en wadi minstens behouden blijven, dat de afwateringsgracht maximaal openblijft en dat er voldoende ruimte in het plangebied wordt voorzien voor infiltratie van hemelwater. Er worden geen specifieke en bijkomende stedenbouwkundige voorschriften opgelegd, de gewijzigde gewestelijke hemelwaterverordening is voldoende om een duurzame waterhuishouding in het plangebied tewerkstellen. De groenterreinindex is minimaal 30% zodoende er voldoende ruimte is voor bovengrondse infiltratievoorzieningen en wadi's.

## 8.7. RANDVOORWAARDEN INZAKE DE SPOORLIJN

### Vertaling naar het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften

Ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn 59 tussen Antwerpen en Gent. Gelet op de aanwezigheid van de fietsnelweg, om veiligheidsredenen en een latere mogelijke uitbreiding van spoorlijn 59, wordt een 15m bouwvrije strook voorzien vanaf het talud van de spoorlijn. Het deel van deze 15m bouwvrije strook dat binnen het plangebied valt, zal in het RUP als bouwvrij worden afgebakend.



| Aanduiding: 15m zone vanaf talud spoorlijn

## 8.8. PLANELEMENTEN RUP

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende planelementen in het RUP gehanteerd:

- Bestemmingen:
  - Zone voor hotel en aanverwante activiteiten
  - Zone voor groenbuffer
- Overdrukken:
  - Overdruk voor onderhoudstrook waterloop
  - Overdruk voor bouwvrije zone spoorlijn
  - Indicatieve overdruk ontsluiting

De overdrukken hebben geen eigen bestemmingscategorie, maar volgen de bestemmingscategorie van de grondkleur.

## 9. TECHNISCHE BEPALINGEN

### 9.1. WATERTOETS

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2013 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren waarin wordt nagegaan of het plan geen schadelijke effecten heeft op het natuurlijk watersysteem.

#### 9.1.1. TOETSING

De beschrijving van de watertoets werd mee opgenomen in het onderzoek naar de effecten op het milieu en de mens. De relevante kaarten zijn daar raadpleegbaar.

THEMATISCHE LAGEN	PLANGEBIED
WATERLOPEN	In het plangebied is een afwateringsgracht naar de Gaverse Beek aanwezig. Buiten het plangebied: <ul style="list-style-type: none"><li>- De Gaverse Beek, een geklasseerde waterloop van 2de categorie (op de grens van het plangebied)</li><li>- De Beverse beek, een geklasseerde waterloop van 2<sup>de</sup> categorie (op 300 m van het plangebied)</li></ul>
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN	Pluviaal overstromingsgevoelig met kleine kans
INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS	Infiltratiegevoelig, uitzondering een heel kleine zone ter hoogte van de bestaande parking aan de Gentseweg
GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN	<ul style="list-style-type: none"><li>- Overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)</li><li>- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type I ter hoogte van de bestaande parking aan de Gentseweg:)</li></ul>
EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN	Niet erosiegevoelig uitgezonderd enkele zones: <ul style="list-style-type: none"><li>- Aan de Gentseweg,</li><li>- Enkele kleine zones in de smalle bosgordel in het noorden, centraal ter hoogte van het hotelgebouw en in de zuidwestelijke hoek van het terrein.</li></ul>
SIGNAALGEBIEDEN	Niet aanwezig
HELLINGEN	<ul style="list-style-type: none"><li>- Overwegend hellingspercentage: &lt; 0,5 % en 0,5-5%</li><li>- Plaatselijk kleine gebieden met hellingspercentage 5%-10%:</li><li>- &gt; 10%: ter hoogte van de Gentseweg en twee zones in het noordwesten en zuidwesten van het plangebied</li></ul>
WATERBED	Niet aanwezig
WATERGEVOELIG OPENRUIMTEGEBIED	Niet aanwezig

Het plangebied omvat een oppervlakte aan gebouwen en verhardingen die ervoor zorgen dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt.

#### 9.1.2. EFFECTEN OP HET WATERSYSTEEM

Voor de volledige uitwerking van de watertoets wordt verwezen naar het onderzoek naar de effecten op het milieu en de mens (mer-screening)

#### WIJZIGING VAN HET OVERSTROMINGSREGIME

Vandaag kent het plangebied geen overstromingsproblematiek. Het RUP beoogt het omzetten van een 'harde' bestemming (gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen en woongebied) naar eveneens een 'harde' bestemming (zone voor hotel en aanverwante activiteiten (gebiedscategorie wonen)). Ook wordt de bestaande bufferzone volgens het gewestplan omgezet naar zone voor hotel en aanverwante activiteiten (gebiedscategorie

wonen) met een groene bufferstrook als overdruk. In het plangebied blijven de bestaande groene buffers in het noorden, oosten en westen behouden en wordt het plangebied eveneens groen ingekleed. Er wordt voorzien in voldoende infiltratiemogelijkheden van hemelwater, de bestaande afwateringsgracht blijft open en behouden en er wordt een wadi aangelegd. De nieuwe verharding wordt aangelegd in minimaal semi-waterdoorlatende materialen.

Algemeen gezien is de invloed van het RUP op het watersysteem bijgevolg beperkt gezien de beperkte uitbreiding van de gebouwen, het behoud van de bestaande groenbuffers, het behoud van de infiltratiemogelijkheden en afwateringsgracht en de aanleg van een wadi.

De invloed van de alternatieven op het watersysteem is eveneens beperkt gezien de beperkte uitbreiding/verharding in het noorden van het plangebied (alternatief 1 en 2) en geen bijkomende ruimte-inname door het plaatsen van de parking onder de toekomstige uitbreiding van de zalen/hotelgebouw (alternatief 3).

De invloed van alternatief 4 op het watersysteem is eveneens beperkt, gezien de bouw van een ondergrondse parking onder de toekomstige uitbreiding van de zalen/hotelgebouw niet leidt tot een bijkomende ruimte-inname. Een deel van de bestaande parkeerplaatsen op het maaiveld blijft behouden en wordt groen en infiltrerend ingericht. Het verplaatsen van de cottages veroorzaakt geen tot een beperkte wijziging in verharding aangezien de nieuwe locatie van de cottages al verhard is (= bestaande oostelijke parking). De oude cottages worden afgebroken en op die locatie wordt een groene parking (infiltrerend) aangelegd.

Er worden door het basisplan en de 4 alternatieven (cumulatief effect) dan ook geen aanzienlijke effecten op het watersysteem verwacht.

Bij het verlenen van een vergunning dient minstens voldaan te zijn aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van het afval en hemelwater.

#### WIJZIGING VAN DE INFILTRATIE EN AFSTROMINGSHOEVEELHEID

De kaart met infiltratiegevoelige gebieden toont aan dat het gebied overwegend infiltratiegevoelig is. Enkel ter hoogte van de parking aan de Gentseweg is er een kleine zone niet infiltratiegevoelig. De infiltratie in deze bodem naar de ondergrond verloopt relatief eenvoudig door de aanwezige bodem.

Bijgevolg kan verwacht worden dat voorliggend RUP geen significante effecten zal veroorzaken op de infiltratie en afstroming van hemelwater.

Er worden door het basisplan en de 4 alternatieven (cumulatief effect) dan ook geen significant effecten op de infiltratie en afstroming van hemelwater verwacht.

#### WIJZIGEN VAN HET EROSIEGEDRAG

Het plangebied en de onmiddellijke omgeving worden overwegend aangeduid als niet erosiegevoelig. Op de grens van het plangebied wordt de Gentseweg aangeduid als erosiegevoelig. In het plangebied zijn er enkele zones, die zeer beperkt in oppervlakte zijn, aangeduid als erosiegevoelig. Deze liggen voornamelijk in de smalle bosgordel in het noorden van het hotelgebouw. De andere twee erosiegevoelige plekken zijn centraal ter hoogte van het hotelgebouw en één in de zuidwestelijke hoek van het plangebied.

De erosiegevoeligheidskaart wordt opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie. De erosiegevoeligheid is verder afhankelijk van de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie dan een braakliggend terrein. Een permanente invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal een positief effect hebben op de erosiebeperking.

De erosiegevoelige zones in het plangebied hebben een zeer beperkte oppervlakte, waardoor het plan hier geen aparte maatregelen voor voorziet. Het plan voorziet al verschillende andere opgelegde maatregelen om het risico op erosie te vermijden en het opvangen, vertraagd afvoeren en infiltreren van hemelwater te realiseren.

Rekening houdend met de vier alternatieven, het gegeven dat er enkele zones (beperkt in oppervlakte) erosiegevoelige gronden zijn, er geen gronden voorkomen die gevoelig zijn voor grondverschuivingen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

Er worden door het basisplan en de 4 alternatieven (cumulatief effect) dan ook geen aanzienlijke effecten op erosie verwacht.



## WIJZIGEN VAN DE GRONDWATERSTROMING

Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan immers beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies.

Het plangebied is overwegend matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Enkel ter hoogte van de bestaande parking aan de Gentseweg is er een heel kleine zone zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type I). Het plan voorziet in een beperkte omvang en diepte van de ondergrondse constructies. De constructies gaan niet tot op een afsluitende geologische laag zoals een kleilaag. Het plan voorziet geen grote aaneengesloten ondergrondse constructies in kwetsbare zones zoals: valleizones, zones met een kwetsbare waterhuishouding en zones met slecht doorlatende geologische lagen. De aanwezigheid van de ondergrondse constructies (zoals kelderverdiepingen en ondergrondse parkings/technische ruimten) kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Gezien het eerder kleine wijzigingen betreffen, worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de grondwaterstroming.

Rekening houdend met de vier alternatieven bijkomend onderzocht worden bovenop het basisplan, en het gegeven dat alternatief 1 en 2 eerder kleine wijzigingen zijn en dat de ondergrondse parking (alternatief 3) wel een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg kan hebben maar dat deze constructie niet gaat tot op een afsluitende geologische laag en niet gelegen is in kwetsbare zones zoals valleizones, zones met een kwetsbare waterhuishouding en zones met slecht doorlatende geologische lagen, kan gesteld worden dat geen aanzienlijke effecten verwacht worden op de grondwaterstroming.

Er worden door het basisplan en de 4 alternatieven (cumulatief effect) dan ook geen aanzienlijke effecten op de grondwaterstroming verwacht.

## WIJZIGING VAN HET OPPERVLAKTE- EN GRONDWATER

Het plan is gelegen buiten een zone voor drinkwaterwinning en niet gelegen nabij grondwaterwinningen die winnen uit dezelfde watervoerende laag. De discipline grond- en oppervlaktewater valt uiteen in twee subdisciplines, namelijk grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

- Wijziging van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding  
Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) maakt het plangebied deel uit van het Benedenscheldebekken.
- Wijziging van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater
  - Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied. Er kan verwacht worden dat de bestemming van het RUP geen activiteiten zullen voortbrengen die een significante invloed hebben op de kwaliteit van het watersysteem.
  - 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<sup>E</sup> (zuidwestelijke hoek) zijn geen gegevens beschikbaar. Dit houdt in dat bijna het volledige plangebied is aangesloten op een waterzuivering.

Door het planvoornemen wordt er bijkomende afvoer van (afval)water verwacht. Volgende randvoorwaarden worden hierbij aangehouden:

- Er zal een gescheiden riolering worden aangelegd op de site voor de afvoer van (afval)water. De voorziene afvalwaterriool (DWA) dient aangesloten te worden op een bestaande afvalwaterriool in de directe omgeving
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd.

Voor de vier alternatieven worden geen bijkomende afvoer van (afval) water t.o.v. het basisplan verwacht.

Rekening houdend met de aard van het plan/de ingrepen (vertaling van het voorwaardelijk positief planologisch attest, dit houdt o.a. in het bestendigen van het hotel, het herbestemmen van het volledige plangebied naar hotel en aanverwante activiteiten om de bestaande hotel- en restaurantfunctie met mogelijkheden voor wellness, seminaries, vergaderingen, feesten e.d. en de gewenste uitbreidingen/activiteiten op korte en lange termijn mogelijk te maken) en een beperkt te verwachten aandeel aan afvalwater en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

Er worden door het basisplan en de 4 alternatieven (cumulatief effect) dan ook geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater verwacht.

### 9.1.3. MAATREGELEN MET BETREKKING TOT DE WATERHUISHOUDING

Mits rekening te houden met voldoende waterbuffering (hergebruik van hemelwater, infiltratie, vertraagde afvoer, ...), kan aangenomen worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem en dat dit geen

hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen. Ook kan aangenomen worden dat de vier alternatieven geen betekenisvolle negatieve impact zullen hebben op het watersysteem en dat dit geen hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen. Er worden door het basisplan en de 4 alternatieven (cumulatief effect) dan ook geen aanzienlijke effecten op de waterhuishouding verwacht:

- Het plangebied is momenteel voor 60% verhard. Alternatief 3 voorziet het ombouwen en uitbreiden (circa 1100 m<sup>2</sup>) van de bestaande accommodatie zodat een zaal ontstaat waar 800 personen (zittend) kunnen ondergebracht worden. Alternatief 1 en 2 voorzien een beperkte bijkomende uitbreiding/verharding in het noorden van het plangebied.  
Voor de opvang van de parkeerdruk voorziet het plan in de aanleg van een parking in het toekomstig gebouw. Op termijn zal het merendeel van de parkeerplaatsen op het maaiveld verdwijnen. Bij alternatief 4 blijft er 184 parkeerplaatsen op het maaiveld bestaan. Deze worden groen en infiltreerbaar ingericht.
- Bij alternatief 4 verhuizen de cottages naar de straatzijde (hoek Gentseweg – Grote Heidestraat) op de plaats van de bestaande oostelijke parking. De locatie van de oude cottages wordt ingericht als een groene parking (infiltreerbaar).
- Er zal voldaan worden aan de hemelwaterverordening en hiervoor is voldoende ruimte binnen het plangebied aanwezig. Er wordt voorzien in beperkte hergebruik van water en verschillende mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater door o.a. de groene bosgordel/buffer in het noorden en westen, de bestaande groene buffer in het oosten, het grasplein voor het hotel, de groene inkleding van het plangebied en het voorzien van semi-waterdoorlatende materialen bij aanleg van nieuwe verharding. De bestaande afwateringsgracht blijft open en behouden en er wordt voorzien in de aanleg van een wadi.
- Er worden beperkingen gesteld aan de verhardingsgraad.
- De bestaande groene buffers (bomen/struiken/hagen) in het noorden, oosten, westen van het plangebied blijven behouden. Er wordt eveneens voorzien in de aanleg van een wadi zodat hemelwater kan gebufferd worden.
- Er zal een gescheiden riolering worden aangelegd op de site voor de afvoer van (afval)water. De voorziene afvalwaterriool (DWA) dient aangesloten te worden op een bestaande afvalwaterriool in de directe omgeving.
- De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd.

#### 9.1.4. CONCLUSIE

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in het voorliggend RUP. Eveneens worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht van de vier alternatieven gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in het voorliggend RUP. Er worden door het basisplan en de 4 alternatieven (cumulatief effect) dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding verwacht. Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke verordening inzake de opvang van hemelwater, die van toepassing is.

## 9.2. VEILIGHEIDSRAPPORTAGE – RVR-TOETS

De RVR-toets is een middel om na te gaan of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

In het kader van dit RUP werd een ruimtelijke veiligheidstoets uitgevoerd op 8/07/2021, met ref. RVR-AV-1457. De conclusie hieruit is dat het RUP niet verder voorgelegd dient te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering en er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient te worden opgemaakt. Een afschrift van dit besluit is terug te vinden als bijlage van deze nota.

## 9.3. ONDERZOEK NAAR EFFECTEN OP HET MILIEU EN DE MENS

Op 26 maart 2024 bepaalde het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP. Deze ontheffing wordt als bijlage toegevoegd.

## 9.4. ONDERZOEK TOT PASSENDE BEOORDELING

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud en is van toepassing indien het plan betekenisvolle impact kan hebben op speciale beschermingszones.

Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van een speciale beschermingszone en het gebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een habitatrichtlijngebied en/of vogelrichtlijngebied, daarom moet geen passende beoordeling worden opgemaakt.

## 9.5. OP TE HEFFEN STRIJDIGE BEPALINGEN

Krachtens art. 2.2.2. §1, 5° van de VCRO bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgeheven dienen te worden.

### 9.5.1. GEWESTPLAN

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- De bepalingen van het gewestplan 'Sint-Niklaas – Lokeren', goedgekeurd bij KB van 7.11.1978, en latere wijzigingen. Het betreft de volgende bestemmingen:
  - gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen,
  - woongebied en
  - bufferzones.

### 9.5.2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan en/of bestemmingsplan, verkavelingen die door de uitvoering van RUP Hotel Van der Valk Beveren zullen opgeheven en vervangen worden:

GEWESTPLAN	RUP Hotel Van der Valk Beveren
Woongebied	Zone voor hotel en aanverwante activiteiten Zone voor groenbuffer
Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen	Zone voor hotel en aanverwante activiteiten Zone voor groenbuffer
Bufferzones	Zone voor hotel en aanverwante activiteiten

## 9.6. RUIMTEBALANS

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in onderstaande ruimtebalans.

Binnen deze ruimtebalans worden de wijzigingen van de gebiedscategorieën gekaderd (ha).

	HUIDIGE BESTEMMING VOLGENS HET GEWESTPLAN	TOEKOMSTIGE BESTEMMING VOORLIGGEND RUP	SALDO
Woongebied	circa 2,1 ha	circa 3,6 ha	+ circa 1,5 ha
Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen	circa 1,1 ha	0 ha	- circa 1,1 ha
Bufferzones	circa 0,6 ha	circa 0,2 ha	- circa 0,4 ha
<b>SALDO</b>	circa 3,8 ha	circa 3,8 ha	0 ha

In totaal zorgt dit ruimtelijk uitvoeringsplan voor een:

- afname van de bestemmingscategorie bufferzones en gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen en
- toename van de bestemmingscategorie wonen.

De bestemming 'zone voor hotel en aanverwante activiteiten' valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 1° 'wonen', overeenkomstig art. 2.2.6. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## 9.7. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAAL- OF GEBRUIKERSSCHADE

Een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij een perceel een nieuwe bestemming krijgt, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Dit komt omdat een bestemmingswijziging rechtstreeks bepaalt voor welk soort bebouwing en andere werken je een stedenbouwkundige vergunning kan bekomen.

Aan het dossier van het RUP wordt een register bijgevoegd waarin een overzicht wordt gegeven van alle zones waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding geven tot een planschadevergoeding (cf. codex RO art. 2.6.1.), een planbatenheffing (cf. codex RO 2.6.4.), een bestemmingswijzigingscompensatie (cf. DGPB art.6.2.1) of compensatie ingevolge bestemmingsvoorschriften (cf. DGPB art.6.3.1.).

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage (wordt opgemaakt in voorontwerp RUP).

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

### 9.7.1. PLANSCHADE

#### HET BEGRIP PLANSCHADE

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

De planschadevergoeding wordt toegepast indien aan verschillende criteria samen wordt voldaan:

- het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg;
- het perceel komt stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking;
- het perceel is gelegen in een bebouwbare zone volgens een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan;
- enkel de eerste 50m vanaf de rooilijn komt voor planschade in aanmerking.

Als een bestemmingswijziging leidt tot minderwaarde:

- planschade, een vergoeding na bestemmingswijziging van bebouwbare grond tot onbebouwbare grond;
- kapitaalschade, een compensatie voor eigenaars van landbouwgronden;
- gebruikersschade, een compensatie voor gebruikers van landbouwgronden.

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

#### HET BEDRAG VAN DE VERGOEDING

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

#### TOEKENNING VAN PLANSCHADEVERGOEDING

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

## UITZONDERINGEN EN VRIJSTELLINGEN

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

## MEER INFORMATIE OVER PLANSCHADE

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) onder de rubriek wetgeving.

## 9.7.2. PLANBATEN

### HET BEGRIP PLANBATEN

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwde gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

Bij planbaten betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden door een bestemmingswijziging krijgen. Voortaan zijn planbaten steeds verschuldigd op het moment dat de effectieve meerwaarde wordt gerealiseerd, dat wil zeggen op het moment van de verkoop of op het moment dat de vergunning wordt verkregen voor de realisatie van de nieuwe bestemming.

### HET BEDRAG VAN DE HEFFING

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

### INNING VAN DE PLANBATENHEFFING

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse Belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

## UITZONDERINGEN EN VRIJSTELLINGEN

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m<sup>2</sup>;
- percelen waarop een vergunde zonevrije woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

## MEER INFORMATIE OVER PLANBATEN

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be) onder de rubriek wetgeving.

## 9.7.3. KAPITAALSCHADE

### HET BEGRIP KAPITAALSCHADE

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

## HET BEDRAG VAN DE KAPITAALSCHADECOMPENSATIE

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

## TOEKENNING VAN DE KAPITAALSCHADECOMPENSATIE

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

## VOORWAARDEN

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

## MEER INFORMATIE OVER KAPITAALSCHADECOMPENSATIE

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be) onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via [www.vlm.be](http://www.vlm.be). E-mail naar [vergoedingen@vlm.be](mailto:vergoedingen@vlm.be).

## 9.7.4. GEBRUIKERSSCHADE

### HET BEGRIP GEBRUIKERSSCHADE

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

### HET BEDRAG VAN DE GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

### TOEKENNING VAN DE GEBRUIKERSCOMPENSATIE

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

### VOORWAARDEN

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.
- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.
- De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.
- De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.
- De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

### MEER INFORMATIE OVER GEBRUIKERSCOMPENSATIE

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be). Geef op het zoekscherm de term ‘gebruikerscompensatie’ in bij ‘zoeken op woorden in het opschrift’.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via [www.vlm.be](http://www.vlm.be). E-mail naar [vergoedingen@vlm.be](mailto:vergoedingen@vlm.be).

## 9.7.5. KAART MET AANDUIDING PLANBATEN EN -SCHADE

### PLANBATEN

Volgende bestemmingswijziging op perceelsgedeelten komen in aanmerking voor planbaten:

- Van bufferzones (bos, overig groen, reservaat en natuur) (circa 0,6 ha) naar wonen;
- Van gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote bedrijven (bedrijvigheid) (circa 1 ha) naar wonen.

### PLANSCHADE

Volgende bestemmingswijziging op perceelsgedeelten komen in aanmerking voor planbaten:

- Van wonen naar bufferzones (bos, overig groen, reservaat en natuur) (circa 0,13 ha).

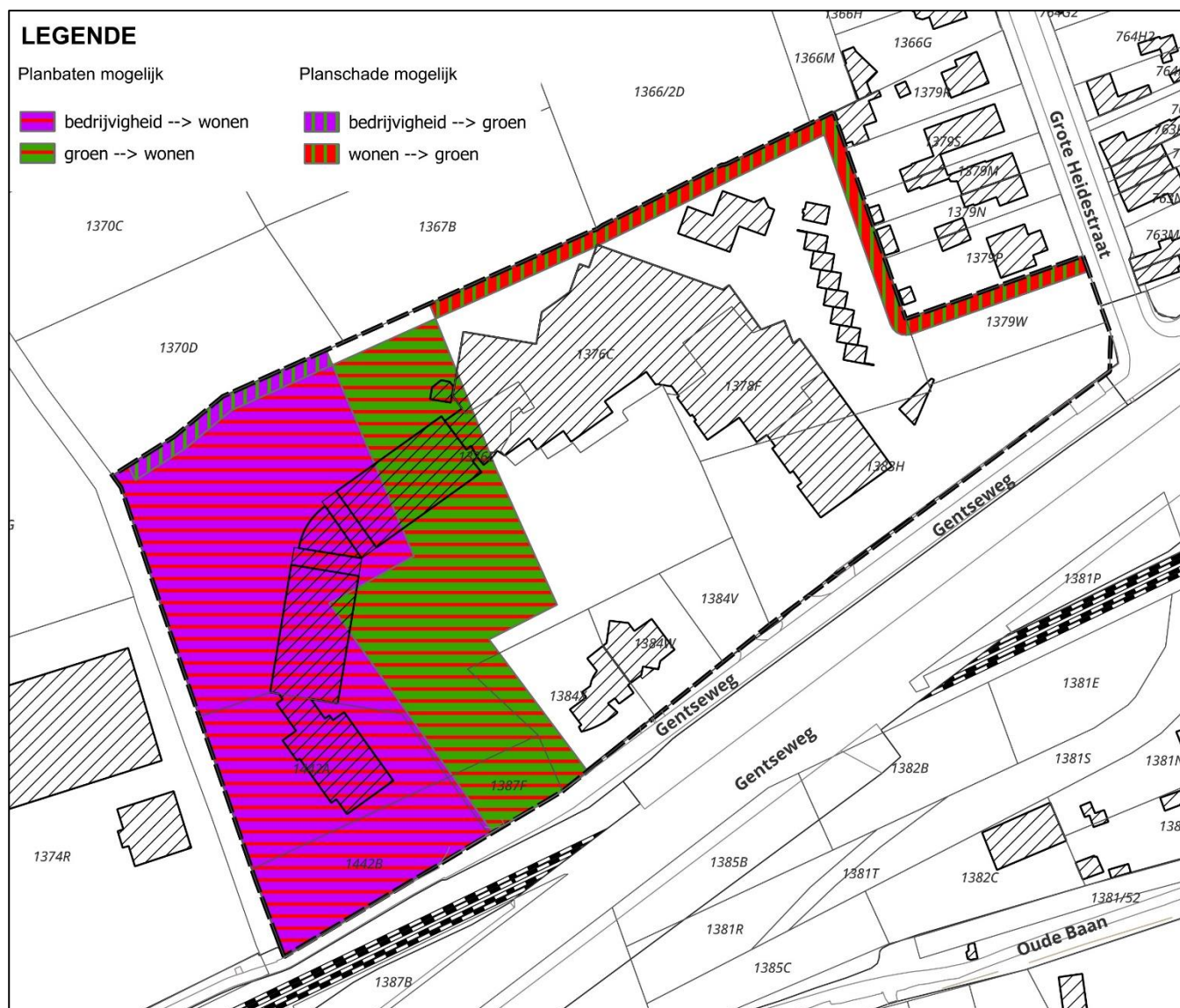
### KAPITAALSCHADE

Niet van toepassing.

### GEBRUIKERSCHADE

Niet van toepassing.

### KAART



| Kaart planbaten - planschade

### DISCLAIMER

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

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

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

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

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordering.be](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld 'zoeken op woorden in het opschrift'.



## 10. BIJLAGEN

---

- Advies dienst veiligheidsrapportage (RVR-toets)
- Ontheffing van de plan-MER-plicht
- Uitgebreide motivering afwijking GRS
- Marktanalyse hotel Van der Valk

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de gemeente Beveren

uw bericht van  
08/07/2021

uw kenmerk  
02010

ons kenmerk  
RVR-AV-1457

bijlagen  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Hotel Van der Valk te Beveren"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

Uitgaande van de verkregen informatie (Ingevoerd in de RVR-toets op 08/07/2021, met ref. RVR-AV-1457), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	02010
<b>RUP titel</b>	RUP Hotel Van der Valk te Beveren
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Beveren
<b>Plangebied</b>	



<b>Toets uitgevoerd op</b>	08/07/2021
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

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

## 10.2. ONTHEFFING VAN DE PLAN-MER-PLICHT



**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Team Omgevingseffecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Hotel Van der Valk Beveren**

Dossiernummer: SCRI23027

### **1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>**

De gemeente Beveren stelt een RUP op met als doel het toekennen van een gepaste planologische bestemming aan het gebied, waarbij de bestaande situatie van 'Hotel Van der Valk' te Beveren bestendig wordt en de ontwikkelingsperspectieven (zoals voorzien in het planologisch attest uit 2019) mogelijk gemaakt worden.. Het Team Omgevingseffecten ontving op 13/02/2024 de scopingnota (versie december 2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

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

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

### **2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage**

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

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

De periode van raadpleging liep van 23/05/2022 tot en met 22/07/2022 en een participatiemoment vond plaats op 15/6/2022.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 11 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Verscheidene adviesinstanties, o.a. Departement omgeving, de provincie Oost-Vlaanderen en Toerisme Vlaanderen, hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

---

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

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

Enkele adviezen bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

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

### 3. Besluit

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

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

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2024-03-26 13:16:53 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed

*Jacobs Isabel*



Vlaamse  
overheid

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

### 10.3. UITGEBREIDE MOTIVERING AFWIJKING GRS

**Planologisch attest 2019/01 Hotel Beveren: bespreking, advies + motivatie afwijking grs**

**Bespreking**

**3 Departement Omgeving afdeling Gebiedsontwikkeling (GOP) Gent: (02/10/ 2019) (1)**

VOORWAARDELIJK GUNSTIG onder voorwaarde van:

- 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 het niveau van het kleinstedelijk gebied en welke maatregelen er nodig zijn om de mobiliteitsproblemen op de N70 beheersbaar te houden. Het sectoraal advies van de diensten bevoegd voor mobiliteit zal richtinggevend zijn voor de keuzes die hier moeten gemaakt worden;
- het GRS Beveren stelt in haar richtinggevend gedeelte (p 68) dat de huidige verblijfsrecreatieve mogelijkheden (waaronder Hotel Beveren) kunnen worden behouden. De hier voorziene uitbreidingen zijn hiermee strijdig. **De gemeenteraad zal in geval van afgifte van een planologisch attest moeten motiveren waarom zij hiervan afwijkt;**
- gezien de nabijheid van de hoogspanningsleiding dient er rekening gehouden te worden met het sectoraal advies van de leidingbeheerder.

⇒ **BESPREKING:**

*De tekst van het Informatief gedeelte pag. 68 wordt aangehaald in de adviezen van én het Departement Omgeving én de deputatie Oost-Vlaanderen. De noodzaak om bijkomende motivering van de afwijking op het GRS wordt expliciet vermeld.*

*Is het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van uw gemeente nog actueel?*

*Binnen het beleidskader dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan aanreiken, kan de gemeente haar eigen ruimtelijk beleid uitstippelen. Een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt de basis voor een belangrijk proces dat het gemeentebestuur voert om een bewuste en samenhangende visie op haar grondgebied uit te werken, teneinde een doordacht en kwalitatief ruimtelijk beleid te kunnen voeren. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening onderstreept het belang ervan door te stellen dat dat steden en gemeenten zonder dergelijke ruimtelijke beleidsvisie geen ruimtelijke plannen meer kunnen doorvoeren.*

*Decretaal gezien bestaat een GRS uit een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte. In het informatief gedeelte wordt een analyse gemaakt van de bestaande ruimtelijke structuur en worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten onderzocht. In het richtinggevend deel wordt de ruimtelijke visie op de ontwikkeling weergegeven. De overheid mag van het richtinggevend deel niet afwijken, behalve ingevolge onvoorziene ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Het bindend gedeelte met de hierin opgenomen bepalingen dient een dwingend kader aan te geven voor de uitvoering van het ruimtelijk structuurplan. Het bevat die maatregelen die essentieel geacht worden om de visie en de opties van het ruimtelijk structuurplan op het terrein uitvoerbaar te maken. De bindende bepalingen leveren een actieprogramma en zijn verifieerbaar of toetsbaar wat betreft de wezenlijke uitvoering ervan.*



Vlaanderen reikt in een omzendbrief ook inspiratie aan voor een structuurplan. Een structuurplan hoeft evenwel geen alomvattend document te zijn dat alle mogelijke aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk grondgebied behandelt. De gemeente kan zich focussen op een aantal strategische ruimtelijke opties en prioriteiten.

Een structuurplan moet opgevat worden als een dynamisch document waarmee de gemeente haar ruimtelijk beleid voert. Veel gemeenten beschikken al jaren over een structuurplan. Maar is dit nog actueel en afgestemd op de huidige gemeentelijke behoeften en prioriteiten? Zijn de voorgenomen acties al uitgevoerd? Een structuurplan kan geheel of gedeeltelijk herzien worden in functie van de nieuwe behoeften en beleidsaccenten van de gemeente.

Op vraag nr. 181 van 28 november 2011 van DIRK PEETERS m.b.t. RUP antwoordde minister Philippe Muyters als volgt: "...Van het richtinggevend deel van het structuurplan kan per uitzondering worden afgeweken. Ik verwijs hiervoor naar de bepalingen in art. 2.1.2, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Daarin is bepaald hoe een afwijking van het structuurplan moet worden gemotiveerd. In dat geval geldt dat het inroepen van die uitzonderingsbepaling een zeer grondige onderbouwing vereist vanwege de initiatiefnemer van het plan, die uiteraard ook wordt getoetst door de deputatie. Van het bindend deel van het structuurplan kan niet worden afgeweken." Dit geldt bij uitbreiding ook voor planologische attesten, gezien er op een gunstig attest een RUP opgestart wordt binnen een termijn van orde van één jaar.

<https://ruimtelijkeordering.be/NL/Beleid/Vergunning/Ontvoogding/GRS>

Pag. 68 van het richtinggevend gedeelte van het GRS bepaalt onder 2.6 GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR (kaart 39 – globale toeristisch-recreatieve structuur) onder 2.6.2.1 Visie – instandhouding bestaande voorzieningen verblijfsrecreatie dat **“De huidige verblijfsrecreatieve mogelijkheden (Hotel Beveren, jeugdcentrum Prosperpolder, weekendverblijven in zone Westackers) kunnen worden behouden. Gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving is een verdere uitbreiding of intensivering van deze activiteiten niet gewenst.”**

Op welke basis werd in het richtinggevend gedeelte anno 2006 aangegeven dat er voor Van der Valk HOTEL BEVEREN geen uitbreiding meer mogelijk was?

- In het Informatief deel pag. 90 staat onder 3.2.6 Toeristisch-recreatieve structuur als toelichting bij kaart 22 infrastructuur voor sport en recreatie: "... Toerisme en recreatie wordt steeds meer een activiteit van economisch belang en economische potenties. Dit maakt dat voor een aantal gebieden het een stuwende activiteit wordt waar heel wat tewerkstelling aan vast hangt, vaak voor de zwakkere groepen op de arbeidsmarkt. Voor de gemeente Beveren zijn de toeristisch-recreatieve activiteiten ook belangrijk voor de open ruimte; een belang dat naar de toekomst alleen maar zal toenemen, gelet op de troeven die de gemeente op dit vlak bezit." Onder 3.2.6.1 Verblijfsrecreatie wordt het enige hotel op Bevers grondgebied vermeldt met de accommodaties van die tijd. De link recreatie m.b.t. Hotel Beveren wordt niet gelegd. Dit wordt bevestigd onder 3.2.6.3 van het Informatief gedeelte (pag. 94) staat het Hotel Beveren niet bij de toeristisch-recreatieve knooppunten.
- Bij de uitwerking van de tekst in het richtinggevend gedeelte onder 2.6.2.1 Verblijfsrecreatie wordt enkel verder gefocust op de niet-vergunde weekendverblijven, maar noch voor hotel Beveren noch voor het jeugdcentrum Prosperpolder wordt ingegaan op het waarom van de formulering "gelet op de draagkracht en de schaal van hun omgeving".

Waarop is deze conclusie dan gestoeld?

- Het jeugdcentrum Prosperpolder ligt volledig in een daarvoor geschreven sectoraal Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten (MB. 08.05.2003) nummer 5 - Jeugdcentrum Prosperpolder, dat dateert van vóór het goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijk structuurplan in 2006. Daarvoor is de aangehaalde paragraaf denkkelijk niet bedoeld.

Is er voor Hotel Beveren een probleem naar “draagkracht en schaal van de omgeving” op basis van het gewestplan?

- Dit kan blijken uit de motiveringen in de verschillende vergunningen maar wordt niet onderzocht.
- Sprekend is §2 Nieuwe vestigingsmogelijkheden onder hetzelfde 2.6.2.1 Verblifsrecreatie: “Om een versnippering van de landbouw- en bosgebieden tegen te gaan, kunnen enkel in de woonkernen nog nieuwe verblifsrecreatieve activiteiten uitgebouwd worden ...”
- Nergens wordt onder ‘Verblifsrecreatie’ aangeraakt dat het toen enige in Beveren gevestigde hotel in hoofdzaak op een andere wijze dan voor verblifsrecreatie functioneert. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is het Hotel Beveren als bedrijf - onderdeel van de regionale economie met een focus op de Waaslandhaven opgenomen. Zie infra. Zonder het economisch gebeuren in en rond de Waaslandhaven was Hotel Beveren een kleinschalig hotel gebleven.
- Tussen 2006 en 2019 ontwikkelden zich in de onmiddellijke omgeving van de haven kleinschalige projecten met zowel B&B’s als alternatieve hotelvormen, o.m. in Kieldrecht, Verrebroek en Kallo. Deze ontwikkelingen duiden op de economische noodzaak tot havengerelateerd logement.

Is er binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dan geen economische invalshoek die de uitbreiding van het Hotel Beveren legitimeert, los van de deels foute categorisering van Hotel Beveren onder ‘verblifsrecreatie’?

- Ook al ligt Hotel Beveren deels zonevreed (in de bestemmingen woongebieden, bufferzones ambachtelijke bedrijven en kmos volgens Gewestplan St.Niklaas - Lokeren (KB. 07.11.1978)), het wordt in het Informatief gedeelte niet gecatalogeerd als een zonevreed bedrijf. Zijn er geen aanknopingspunten om een hotel als bedrijf op te nemen.
- Het hotel lijkt evenmin thuis te horen binnen het Richtinggevend gedeelte 2.3.2.4 Verweving van lokale bedrijvigheid in de stedelijke kern en de woonkernen op basis van de lokale draagkracht: “De ontwikkeling van de dienstensector en kantoorfuncties in het kleinstedelijk gebied worden ondersteund. Hiervoor worden geen specifieke inrichtingsmaatregelen genomen of bijzondere zones afgebakend. Bedoeling is een integratie na te streven met andere functies en nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de schaal en de draagkracht van de omgeving.”

**De belangrijkste aanknopingspunten voor de door het departement Omgeving en deputatie Oost-Vlaanderen gevraagde bijkomende motivering zijn terug te vinden onder:**

- o Informatief gedeelte 6 RUIMTELIJKE PROBLEMEN EN KWALITEITEN 6.1 ALGEMEEN rubriek 4 Zonevreedde ontwikkelingen (pag. 158):  
**“Sinds de totstandkoming van de gewestplannen is er voor vele woningen, bedrijven en recreatieterreinen het probleem van “zonevreedde” ontstaan. Zonevreedde gebouwen en constructies zijn vaak opgericht met een geldige vergunning, maar staan op een plaats waar wonen, bedrijvigheid of recreatie strijdig zijn met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen. Het uitwerken van een globale gemeentelijke benadering dringt zich op.”**
- o Informatief gedeelte 6 RUIMTELIJKE PROBLEMEN EN KWALITEITEN 6.2 STEDELIJKE HOOFDRUIMTE BEVEREN-MELSELE rubriek 1 Problematiek ruimtelijk functioneren (pag. 158), 3: “Er is druk op de verkeersleefbaarheid in het stedelijk gebied doordat het verkeer op de oost-westas (N70) door het centrum van Beveren en Melsele moet. Dit zorgt voor de nodige verkeersproblemen”.

- *Richtinggevend gedeelte 1 AANZET TOT RUIMTELIJKE VISIE 1.1. Uitgangshouding (pag. 4 e.v.)*
  - *1.1.1 Algemeen: afgetoetst aan Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (Inmiddels Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en Omzendbrief RO 2017/01) én Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (inmiddels Strategische visie Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen) met 3 begrippen:*
    - *“Zuinig omspringen met de ruimte: ...verdichting en bundeling van menselijke activiteiten is een basis voor een goed ruimtelijk beleid.*
    - *Het beleid afstemmen op de draagkracht van het gebied: Draagkracht is de mate waarin de menselijke activiteiten binnen een bepaalde ruimte kunnen plaatsvinden zonder met elkaar in conflict te treden. Draagkracht betekent ook dat de natuurlijke en ecologische werking van het fysisch systeem niet in het gevaar worden gebracht. Erg belangrijk in dit verband is het begrip evenwicht. Het behoud van het evenwicht is immers een voorwaarde voor zowel de geleidelijke en duurzame ontwikkelingen, als voor het beoogde effect van de gewenste veranderingen. Het is niet eenvoudig om die draagkracht van een gebied vast te leggen. Draagkracht is plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden. Nochtans moet een goed ruimtelijk beleid de draagkracht als norm voor ogen houden bij het nemen van beslissingen. Daarom kan het zinvol zijn de draagkracht aan de hand van een aantal criteria vast te leggen en indien nodig randvoorwaarden op te stellen om deze te handhaven. Het begrip “duurzame ruimtelijke ontwikkeling” is een belangrijke uitgangshouding.*
    - *Aandacht besteden aan de kwaliteit van de ruimte: De ruimte heeft voor de mens een bepaalde verschijningsvorm. Het begrip kwaliteit kan daarbij opgevat worden als een waardering van die ruimte, waarbij een oordeel of een wenselijkheid wordt uitgedrukt. Waardering van een plek, een gebied of een object handelt in eerste instantie niet over de intrinsieke kenmerken ervan maar om de waarde die eraan gehecht wordt. Deze kan, afhankelijk van de betrokkenheid van de persoon, de weersgesteldheid, de omgeving, e.d. zowel positief als negatief ervaren worden. Door het uitbouwen van een goede ruimtelijke ordening en door aandacht te schenken aan de kwaliteit en de vormgeving van de ingrepen kan een positieve waardering en beleving ontstaan.”*
  - *1.1.2 Toepassing voor Beveren (pag. 5) o.m.:*
    - *“Het fysisch systeem als basis voor de verdere ontwikkeling: De ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het verleden steeds geënt geweest op het fysisch systeem. Het reliëf, de bodem en de waterhuishouding zijn hiervan de belangrijkste elementen voor de ontwikkeling van de ruimte. Grootschalige ontwikkelingen en infrastructuren kunnen ontwikkeld worden los van dit systeem. Het streven is er echter om nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op dit fysisch systeem.*
    - ***Bundelen van activiteiten en ontwikkelingen in het stedelijk gebied en de woonkernen: Verdichting, inbreiding en bundeling van de menselijke activiteiten zijn belangrijke voorwaarden voor een goed ruimtelijk beleid. Bundelen van activiteiten in het kleinstedelijk gebied Beveren en de woonkernen verhoogt de leefbaarheid van de kernen. Door het wonen, de bedrijvigheid en de voorzieningen te concentreren in de kernen is het mogelijk om de open ruimte te vrijwaren voor de landbouw en natuur.”***

- *Richtinggevend gedeelte 1 GEWENSTE DEELSTRUCTUREN 1.2.GLOBALE RUIMTELIJKE VISIE (pag. 6 en kaart 35): ... **Het ontwikkelingsperspectief voor de Stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele is dat van gebied met een sterke ruimtelijke dynamiek, geconcentreerd rond de hoofdstraat N70, waar diverse lokale en bovenlokale functies aanwezig zijn: de N70 als hoofdstraat; de stedelijke kern van Beveren met zijn veelvuldigheid aan functies ...***
  
- *Richtinggevend gedeelte 1 GEWENSTE DEELSTRUCTUREN 1.3.CONCEPTEN VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, 1.3.1 Concepten m.b.t. de Stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele (pag. 7 e.v.): ...*
  - **“Uitbouwen van een gedifferentieerd bedrijfsbeleid: ... Waar mogelijk wordt voor de zonevreemde bedrijven een oplossing uitgewerkt onder de vorm van kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden. De krijtlijnen hiervoor worden uitgezet in het GRS.**
  - *Beveren – Melsele verkeersleefbaar houden: De leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de kernen wordt vandaag gehypothekeerd door de verkeersoverlast; mede het gevolg van de congestie op de E17. De bestaande verkeers- en vervoersstructuur dient te worden geoptimaliseerd. Dit noopt tot een goede bereikbaarheid en ontsluiting van het stedelijke woongebied en de verschillende voorzieningen. Daarnaast dienen de bedrijfsgebieden goed ontsloten te worden richting hoofdwegen, zonder dat de woongebieden hiervan te veel hinder ondervinden. Door herinrichting van gebieden in de stedelijke kern kan de verblijfskwaliteit van de ruimte en de inrichting van het openbaar domein gevoelig verbeterd worden.*
  - *Verder uitbouwen van een fietspadennet en aantrekkelijk openbaar vervoer: Gezien het belang van de bereikbaarheid voor alle types van verkeer in de gemeente, wordt verder werk gemaakt van veilige fietsvoorzieningen zowel binnen de stedelijke hoofdruimte (relatie Melsele – Beveren) als in het gebied daar rond. De uitbouw van voorzieningen, handel en kwalitatief wonen in de stedelijke hoofdruimte, gaat gepaard met een goed openbaar vervoersysteem dat zowel binnen de kern zelf als naar buiten uit (Sint–Niklaas, Antwerpen) in een comfortabele dienstverlening voorziet. Het station neemt zijn plaats in als knooppunt van het openbaar vervoersnetwerk.*
  
- *Richtinggevend gedeelte 1 GEWENSTE DEELSTRUCTUREN 2.3.GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR (pag. 48 e.v.):*
  - *2.3.2 Differentiatie van ruimtelijke beleidscategorieën, 2.3.2.4 Verweving van lokale bedrijvigheid in de stedelijke kern en de woonkernen op basis van de lokale draagkracht (pag. 52):*
    - **“...Vermenging van bedrijvigheid en wonen heeft uiteraard zijn beperkingen. Bedrijven geven altijd meer drukte, soms meer lawaai, geur, vuil, stof, gevaar of verkeer.**
    - **De uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven in het kleinstedelijk gebied van Beveren zijn beperkt, gelet op de belangrijke woon-functie en andere ondersteunende functies. Binnen de woonkernen en landelijke kernen van Beveren is er meestal nog meer ruimte beschikbaar om niet hinderende bedrijvigheid uit te bouwen in de kern. Een lichte hinder van het werken op het wonen of omgekeerd wordt aanvaardbaar geacht omdat hij niet opweegt tegen de voordelen van vermenging. Indien bedrijven aan de milieunormen voldoen, is de hinder voor de omwonenden meestal beperkt en is het**

**te verdedigen dat elke woonomgeving hiervan een deeltje draagt.**

Dit houdt in dat voor de aanwezige en nieuwe bedrijven duidelijk over de toepassing van de milieunormen wordt gewaakt (VLAREM), dat de hinder (lawaai, geur enz.) voldoende wordt geïsoleerd (VLAREM), dat er vooraf duidelijkheid is over de schaal van het bedrijf en de uitbreidingsmogelijkheden, dat de verkeersstroom binnen de perken wordt gehouden en er aandacht is voor het uitzicht van het bedrijf en onderhoud van de omgeving. Anderzijds zou het verplaatsen van alle bedrijvigheid uit de kernen een enorm ruimtebeslag leggen op de bestaande openruimtegebieden, wat evenmin wenselijk is.

- De ontwikkeling van de dienstensector en kantoorfuncties kan in het kleinstedelijk gebied worden ondersteund. Hiervoor worden geen specifieke inrichtingsmaatregelen genomen of bijzondere zones afgebakend. Bedoeling is een integratie na te streven met de andere functies en nieuwe ontwikkelingen af te stemmen op de schaal en de draagkracht van de omgeving.
- 2.3.3 Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven, 2.3.3.2 Gebiedsgerichte visie (pag. 55): “**...De gebiedsgerichte visie zoals ontwikkeld in het kader van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven wordt als basis genomen voor de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde bedrijven. Globaal uitgangspunt is dat voor bedrijven gelegen in aansluiting met de woonkernen, woonlinten en de bestaande ambachtelijke zones uitbreidingsmogelijkheden voorhanden zijn mits goede integratie in de omgeving.** Op basis van deze principes worden vervolgens per deelruimte de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven:
  - Stedelijke hoofdruimte Beveren-Melsele:
    - **Aangezien de problematiek van zonevreemde bedrijven in deze deelruimte beperkt van aard is, kunnen de ruimtelijke concepten en ontwikkelingsperspectieven in functie daarvan ook beperkt blijven. Er worden dan ook geen beperkingen opgelegd op basis van de ligging op mesoschaal voor bedrijven gelegen in deze deelruimte.**
    - De afweging dient steeds op microschaal te gebeuren in functie van de toetsing aan criteria van verwevenheid. Woonkwaliteit en omgevingshinder vormen de basis voor het bepalen van de klasse waarin een bedrijf terecht komt.
    - Lokale bedrijven dienen zich zoveel mogelijk te verweven met de andere aanwezige functies in het gebied op voorwaarde dat de aard en schaal van de bedrijvigheid verzoenbaar is met de woonomgeving. Lokale bedrijven binnen de bebouwde kom krijgen voldoende groeikansen voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Dergelijke bedrijven krijgen meer groeikansen waar bedrijven wensen uit te breiden in de richting van bebouwing in plaats van naar de open ruimte toe.
    - Niet te verweven en slecht gelegen zonevreemde bedrijven worden geherlocaliseerd naar het bestaande lokale bedrijventerrein. De afwerking van Doornpark (fase 3) wordt voorzien om dit mogelijk te maken.
- 2.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden voor de 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; ...”*
- **In het bindend gedeelte onder 3 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.**

**Bij de opstart van het RUP Zonevreemde Horeca en Recreatie in 2015, werd het Van der Valk HOTEL BEVEREN mee opgenomen binnen de toeristisch-recreatieve knooppunten en netwerken. In fase schetsontwerp werd een TOELICHTINGSNOTA opgemaakt (versie overleg gemeente 03/03/2016).** Hierbij werd het schetsontwerp afgetoetst aan de ruimtelijke planningskaders én –context op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau, reeds hierboven weergegeven. Er was sprake van de voorliggende geplande uitbreiding op korte termijn met ongeveer 57 kamers over 5 tot 10 bouwlagen én op lange termijn met afbraak van hotelkamers in de oostelijke vleugel én van oostelijk gelegen bungalows, nieuwe infrastructuur voor overnachtingen en zalen (capaciteit 900 personen), inclusief vernieuwen en reorganiseren van parkeervoorzieningen op de site.

**Omdat de uitbreidingsnood hoog was en er een planologisch attest zou opgemaakt worden wat automatisch leidt tot de opstart van een apart RUP, werd het DEELRUP VAN DER VALK HOTEL BEVEREN als onderdeel van RUP ZONEVREEMDE RECREATIE EN HORECA uit de RUP-procedure gesloten bij beslissing van het cbs 19 september 2016. Het deelRUP Hotel Beveren werd on hold gezet in afwachting van een gunstig planologisch attest bij beslissing gemeenteraad per 29 mei 2018.**

⇒ **UITGEBREID ADVIES:**

- **De vraag van het departement Omgeving en de Deputatie Oost-Vlaanderen naar motivatie van een afwijking van de inhoud van pag. 68 van het Richtinggevend gedeelte GRS 2.6 GEWENSTE TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR (kaart 39 – globale toeristisch-recreatieve structuur) onder 2.6.2.1 Visie–instandhouding bestaande voorzieningen verblijfsrecreatie gaat voorbij aan een ander belangrijk element.**
- **Het aangevraagde planologisch attest is slechts een voorafname op de bepalingen opgenomen in het richtinggevend gedeelte 2.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden voor de zonevreemde handel en horeca-activiteiten (pag. 58) én 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 DEELRUP VAN DER VALK HOTEL BEVEREN als onderdeel van 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 gunstig planologisch attest per 29 mei 2018. Omdat er**

***inmiddels door het indienen van een nieuw planologisch attest voor dezelfde site met het optrekken van 4 naar 7 bouwlagen werd ingediend, blijft het RUP Van der Valk Hotel Beveren on hold staan tot na een nieuwe beslissing van de gemeenteraad.***

**4 Deputatie Oost-Vlaanderen:** (17 okt 2019) (2) GEDEELTELIJK GUNSTIG met voorwaarden:

- **Op KORTE termijn is enkel een capaciteitsuitbreiding van de kamers mogelijk, zonder dat dit bijkomend autoverkeer aantrekt en bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden.** In de herwerkte aanvraag van het planologisch attest werd dit ook zo voorzien. Dit gezien de nakende verzadigingsproblematiek langsheen de N70, verwijzend naar de MOBER Westackers die een ruim gebied bestudeerd heeft. **(Zie details van advies met vraag om overeenstemmingstoets waarbij noodzaak bijkomende motivering afwijking GRS)**

⇒ **BESPREKING:** zie onder 3 Departement Omgeving afdeling Gebiedsontwikkeling (GOP) Gent voor wat betreft motivering i.f.v. afwijking GRS.

⇒ **ADVIES:**

- **zie onder 3 Departement Omgeving afdeling Gebiedsontwikkeling (GOP) Gent voor wat betreft motivering i.f.v. afwijking GRS**

- **De uitbreidingen van de seminarieruimten op LANGE termijn kunnen omwille van dezelfde redenen en voorziene verdubbeling van de parkeerfaciliteiten niet worden toegestaan.** Hier is het niet gewenst de dynamiek van een site te verhogen enkel gericht op autobereikbaarheid. **Er dienen, in samenspraak met andere nieuwe projecten langsheen de N70 binnen en buiten het stedelijk gebied (bv. eventuele woonontwikkeling Grote Heide) duidelijke maatregelen op diverse fronten genomen worden om de mobiliteitsstromen langs de N70 te verbeteren en zeker en vast congestie te vermijden.**

⇒ **BESPREKING:**

In het kader van de motivering voor een gunstig advies door de gecoro, volgende elementen uit de aanvraag voor planologisch attest:

- 3.8 Overwogen maar verworpen alternatieven (pag. 37 e.v.):
  - 3.8.1 **Nulalternatief:** Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming van het plangebied blijft dan ook gelden. Dit zou betekenen dat het hotel blijft wat het is, niet beperkt kan uitbreiden. De optie om de uitbreiding binnen de contouren van de bestaande infrastructuur te zoeken is niet mogelijk aangezien dit zou betekenen dat de bestaande hotelvolumes zouden voorzien worden van de bijkomende verdiepingen. De gebouwen zijn structureel niet voorzien op deze ingreep. Ook exploitatie-technisch is het niet mogelijk om de bestaande capaciteit van het hotel tijdelijk te halveren. Een uitbreiding op de centrale groene zone is niet aan de orde omdat op lange termijn deze plaats bestemd wordt om het parkeren te bundelen en op deze parking en rond de bestaande infrastructuur een structurele groenzone aan te leggen Dit betekent dat het nulalternatief geen wenselijk of volwaardig alternatief is. Het nulalternatief zal echter wel bij de verschillende milieudisciplines aan bod komen, zijnde de huidige planologische en feitelijke situatie, of met andere woorden de referentiesituatie.
  - 3.8.2 **Locatiealternatief:** Gezien de aard van het plan, namelijk een bestemming van de huidige feitelijke en vergunde situatie en een noodzakelijke uitbreiding betreft, zijn locatiealternatieven hier niet relevant en als redelijk te beschouwen.

- 3.8.3 *Inrichtingsalternatief*: Gezien de aard van het plan, namelijk de bestemming van de huidige feitelijke situatie en de noodzakelijke uitbreiding aan deze gebouwen worden geen inrichtingsvarianten opgenomen.
- 3.9 Beschrijving en inschatting van mogelijke milieueffecten (pag. 39 e.v.):
  - Bij Analyse en beoordeling van de verschillende elementen komt men onder 3.9.2 Water en bodem, 3.9.3 Fauna en flora, 3.9.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en 3.9.5 Mens – ruimtelijke aspecten tot volgende conclusie: “ER ZIJN GEEN SIGNIFICANTE NEGATIEVE EFFECTEN TE VERWACHTEN DOOR UITVOERING VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST. ER VAN UITGAANDE DAT DE GELDENDE REGELGEVING IN ACHT WORDT GENOMEN (VLAREBO, ...).”
  - Onder 3.9.6 Mens – mobiliteit (pag. 50 e.v.):
    - Ontsluiting per fiets (gelegen aan de fietssnelweg Gent-Antwerpen, palend aan lokale fiets-as Grote Heidestraat), per openbaar vervoer bereikbaar (gelegen nabij De Lijn - lijn 81, halte Grote Heidestraat gelegen op 440 m van de ingang van het hotel met een bediening vanaf 6 uur tot 20u30 met een half uur frequentie), per auto (via een aftakking gelegen aan de N70 gewestweg).
    - Op de korte termijn is de impact van de ontwikkeling van Hotel Beveren verwaarloosbaar zowel voor de verkeersbelasting in de Gentseweg (I/C verhouding +0,5%) als voor het kruispunt van de Gentseweg met de N70 (kruispuntbelasting +0,5%).
    - Op lange termijn, stijgt de I/C verhouding van de Gentseweg met 21,8% tot 42% voor een situatie op weekdagochtend bij een maandelijks evenement. Van deze toename is 11,5% toe te wijzen aan de ontwikkelingen van Hotel Beveren. Indien enkel rekening gehouden wordt met de ontwikkelingen van Hotel Beveren stijgt de I/C verhouding van de Gentseweg van 20% (bestaande toestand 2017) tot 31,5%.
    - Beide belastingsgraden vallen in kwaliteitsniveau A (zeer goed) en kan dus als status quo beschouwd worden. De belastingsgraad van het kruispunt neemt op een weekdag toe van 53,8% tot 59,4% wat een toename is van 5,6%. Op een weekenddag evolueert de belastingsgraad van 52,7% naar 55,8% wat een toename is van 3,1%.
    - De totale belastinggraad van het kruispunt blijft ruimschoots onder 80%, die beschouwd kan worden als de belastinggraad waarop het functioneren van een kruispunt kan beïnvloed worden door het verkeersvolume dat dient verwerkt te worden, waardoor de toename als een status quo kan beschouwd worden.
    - Indien de impact van de ontwikkelingen van Hotel Beveren op de toename van de belastingsgraad berekend worden, blijkt dat deze impact beperkt blijft tot minder dan 1%. De impact van de ontwikkelingen van Hotel Beveren kan beschouwd worden als status quo m.b.t. de belasting van het kruispunt Gentseweg met de N70.
    - Er kan dus besloten worden dat de uitbreiding op korte én lange termijn een verwaarloosbare impact heeft op de verkeerssituatie in de Gentseweg en het kruispunt van de Gentseweg met de N70.
    - ER ZIJN VANUIT DE DISCIPLINE MENS-MOBILITEIT GEEN SIGNIFICANTE NEGATIEVE EFFECTEN TE VERWACHTEN DOOR UITVOERING VAN HET PLANOLOGISCH ATTEST.
- 3.10 Conclusie:
  - Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 12C van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat de geplande activiteiten een uitbreiding van de bestaande hotelactiviteiten



*inhoudt en zich onder de drempelwaarden bevindt (terreinoppervlakte <5ha en een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur) en is dus screeningsgerechtigd.*

- *Uit de screening van de milieueffecten bij de ontwikkeling van het plan blijkt dat de activiteiten die binnen het gewenste planologisch kader kunnen worden gerealiseerd te verwaarlozen impact heeft op de milieueffecten. In het planologisch attest zijn voldoende maatregelen opgenomen die garantie bieden op het voorkomen van aanzienlijk negatieve milieueffecten. Het ontwerp voorgesteld in het planologisch attest neemt bovendien specifieke maatregelen op, zodat bestaande kwaliteiten en structuren worden behouden en versterkt.*
  - *Rekening houdende met de kenmerken van het plan, de kenmerken van de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat mogelijke negatieve milieueffecten niet verwacht worden en bijgevolg niet significant zijn. Er kan worden besloten dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt.*
- *De adviezen n.a.v. toetsing aan de plan-MER-plicht leidden tot onderstaande beslissing van het Team MER.*
  - *Het Team MER komt op 11 juni 2019 tot de conclusie dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is voor dit planologisch attest. Hiermee zijn een aantal voorwaarden uit voorwaardelijk gunstig adviezen van de adviesverlenende instanties weerlegd.*

*De MOBER bij het 1<sup>ste</sup> voorwaardelijk gunstig planologisch attest werd aangepast.*

*Hier tegenover staand volgende elementen uit het advies van de deputatie (pag. 4-5):*

- *In het kader van het provinciaal RUP voor Westakkers werd er ook een MOBER opgemaakt, die evenwel de bestaande en gekende nieuwe ontwikkelingen tussen Passtraat te Sint-Niklaas en Vijfstraten Beveren mee in rekening heeft gebracht. Er werden tellingen uitgevoerd ter hoogte van de ovonde De Ster en rotonde Kwakkelhoek. De gemeente Beveren was bij monde van de dienst mobiliteit betrokken bij de opmaak van deze MOBER.*

*De resultaten van de MOBER Westakkers geven aan dat met de huidige verkeersconfiguratie langsheen de N70 (2x1) waaronder de nieuwe ovonde De Ster en rotonde Kwakkelhoek het niet mogelijk is om alle voorziene projecten uit te voeren zoals men voor ogen heeft. Onder die voorziene projecten zien we zowel de in uitvoering zijnde bedrijventerreinen Heidebaan –noord (SN), A. De Jonghestraat-Heihoek (SN), Doornpark (B) en Beverpark (B) als de nieuwe woonontwikkelingen Zonneken (SN) en Grote Heide (B) en de mogelijke herbestemming van het militair domein Westakkers, naast de vele kleine en grotere individuele en particuliere (woon)projecten voornamelijk in woongebied gelegen 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.*
- *Dit betekent concreet dat ook slechts beperkte gedeelten van de grote projecten als Zonneken, Westakkers en Grote Heide, kunnen ontwikkeld worden zonder duidelijke mobiliteitsmaatregelen. Voor wat betreft de case hotel Beveren wordt gesteld dat : “ bestaande handelszaken, bedrijven, horeca, kantoren, ... indien zij kunnen uitbreiden qua bebouwde oppervlakte, ... mogen zij geen bijkomend verkeer aantrekken.” In een latere fase zijn meer fundamentele en duurzamere oplossingen nodig om alle ontwikkelingen op mobiliteitsvlak te kunnen opvangen. Deze elementen passen bij de principes van nabijheid en bereikbaarheid evenals meervoudig en intensief ruimtegebruik uit de conceptnota ‘ maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50’.*
- *Gezien er in deze MOBER van hotel Beveren maar in zekere zin rekening gehouden werd met een aantal grotere omliggende projecten, vnl. een beperkt deel van de ontwikkelingen Grote Heide*

op korte termijn, los van grotere individuele en particuliere projecten langsheen de N70, kan men concluderen dat er in zekere mate een vertekend beeld is van de verkeerssituatie op de N70. Het is daarom gewenst in navolging van de twee MOBER's en in het kader van de lange termijn-opties nader onderzoek te verrichten naar de impact van de verschillende projecten op de N70 om de verzadigingsproblematiek het hoofd trachten te bieden. Dit werd reeds aangehaald in het kader van het project Westakkers. Toen werd op werkgroepen en overlegmomenten met betrokken ambtenaren en politici duidelijk gesteld dat er engagementen dienden genomen te worden om een totale verkeerscongestie op de N70 te kunnen vermijden. Zeker is dat er in een latere fase meer fundamentele en duurzame oplossingen nodig zijn om alle ontwikkelingen op mobiliteitsvlak te kunnen opvangen. Een louter autogericht project is niet gewenst. Dit project dient afgestemd te worden met andere nieuwe projecten langsheen de N70 en er dienen duurzame mobiliteitsmaatregelen genomen te worden. Deze dienen verankerd te worden in het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan horende bij een eventueel positief planologisch attest.

- Verder stelt men in de aangepaste MOBER hotel Beveren "Ofschoon het nemen van infrastructurele of verkeerskundige maatregelen niet noodzakelijk zijn, is het aangewezen om personeel en bezoekers te sensibiliseren om zich op een duurzame wijze van en naar Hotel Beveren te verplaatsen." Uitgaande van de resultaten van de MOBER Westakkers, lijken deze maatregelen noodzakelijk om de 60 bijkomende kamers te kunnen voorzien gezien er geen bijkomend autoverkeer kan toegestaan worden om geen verkeerscongestie te veroorzaken." In de hele aanvraag wordt er ook beperkt ingegaan op het voorzien van faciliteiten voor fietsers. Nochtans is het hotel gelegen aan de hoofdfietsroute langsheen de spoorlijn en wenst men meer in te zetten op fietstoerisme.

⇒ **ADVIES:**

- **Er bijzondere aandacht moet 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.**
- **Parkeergelegenheid moet op eigen terrein maximaal opgevangen worden.**
- **De GECORO benadrukt dat de hogere overheid verantwoordelijkheid moet opnemen in functie van het oplossen van het mobiliteitsprobleem op de N70. Deze problematiek overstijgt de bevoegdheid van de gemeente.**

**9 Provinciebestuur Dienst Integraal Waterbeleid Gent: (11 okt 2019) (6) VOORWAARDELIJK GUNSTIG**

Het project zal geen nadelige invloed hebben op het watersysteem indien er bij het verder uitwerken van het project rekening gehouden wordt met de voorwaarden met betrekking tot de inrichting van de erfdienstbaarheidsstrook en de aanleg van verharde oppervlakte.

Deze voorwaarden in uitgeschreven in 2 rubrieken waarvan enkel de belangrijkste voorwaarden hier worden hier aangehaald:

- **Erfdienstbaarheidszone** : geplande werken (zoals bv. het realiseren van een wadi) zich situeren buiten de 5 m-zone zoals beschreven in art. 17 van de wet van 28 december 1967. Deze erfdienstbaarheidszone is nodig voor het uitvoeren van onderhoudswerken aan de waterloop;
- **Overstromingsgevoeligheid** : voldoen aan de bepalingen opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

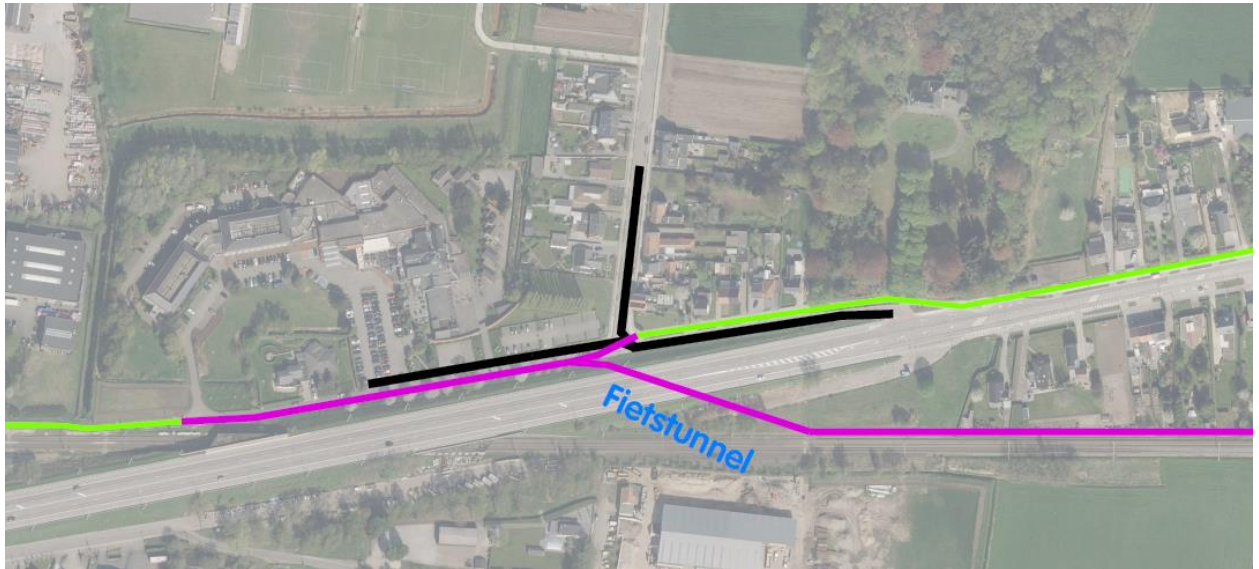
- ⇒ **BESPREKING:** De opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat. Het ingediende dossier voldoet bovendien reeds aan de gestelde voorwaarden.

⇒ **ADVIES:**

- **De opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat. Het ingediende dossier voldoet bovendien reeds aan de gestelde voorwaarden.**

**10 Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen Sint-Niklaas:** (25 sept 2019) (7) VOORWAARDELIJK GUNSTIG:

- **aantal in- en uitritten moet beperkt blijven in functie van de verkeersveiligheid (fiets-strade die parallel loopt); we adviseren hiervoor om de meest westelijke én de meest oostelijke toegang te supprimeren én de dubbele centrale toegang om te vormen naar 1 geclusterde toegang;**
- voor de geplande uitbreiding dient rekening gehouden te worden met de rooi- en bouwlijn (36m);
- ook de ondergrondse constructies zoals de geplande ondergrondse garage, septische - en regenwaterputten, dienen achter de bouwlijn voorzien te worden.



⇒ **BESPREKING:** dit punt werd niet expliciet behandeld door de gecoro.

⇒ **ADVIES:**

- **De opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat.**

**12 Infrabel:** (13 sept 2019) (8) VOORWAARDELIJK GUNSTIG:

- het grote belang van de lijn 59 maakt dat Infrabel zeker vraagt te voldoen aan de voorwaarden van de 10 meter bouwvrije strook;
- er bestaat de mogelijkheid dat deze 10 meter bouwvrije strook ooit aangewend wordt voor spoorgebonden infrastructuur;
- **er dient rekening gehouden te worden met de algemene voorwaarden voor het plaatsen van een torenkraan;**
- **er dient rekening gehouden te worden met de algemene voorwaarden voor bemaling;**
- er dient rekening gehouden te worden met de algemene voorwaarden bij omgevingsvergunningen voor aangelanden van Infrabeldomein.

⇒ **BESPREKING:** De opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat. Het dossier voldoet bovendien reeds aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden betreffen vooral elementen bij uitvoering, niet voor een planologisch attest.

⇒ **ADVIES:**

- **Opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat.**

**16 Toerisme Vlaanderen:** (10 okt 2019) AKKOORD onder volgende voorwaarden:

- het toeristische logies wordt voor de start van de uitbating aangemeld bij Toerisme Vlaanderen;
- het logies zal bij uitbating voldoen aan alle basisnormen en de algemene en (eventueel) bijkomende uitbatingsvoorwaarden van het logiesdecreet, ook de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan een toeristisch logies moet voldoen.

⇒ **BESPREKING:** De opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat. Het dossier voldoet bovendien reeds aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden betreffen vooral elementen van een OMV-aanvraag én de uitvoering, niet voor een planologisch attest.

⇒ **ADVIES:**

- **Opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat.**

**19 Elia Asset Nv:** (18 sept en 9 okt 2019) (11) VOORWAARDELIJK GUNSTIG:

- indien er tijdens de werken gebruik gemaakt wordt van een werfkraan (incl. giek), betonpomp, hoogwerker of andere hystoestellen, dan dienen deze zodanig opgesteld en gebruikt te worden dat de veiligheidszones ten allen tijde worden gerespecteerd;
- kennis nemen van de veiligheidsvoorschriften en algemene bepalingen (zie bijlage advies);
- in geval van beperkt zicht (weersomstandigheden, voor zonsopgang, ...) wordt omwille van veiligheidsredenen gevraagd om de kraanwerken niet aan te vatten, maar te wachten tot onze installaties voldoende zichtbaar zijn;
- geen enkel element van de kraan mag zich ooit boven de hoogspanningslijnen begeven;
- de opdrachtgever dient deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn opdracht werken uitvoert.

⇒ **BESPREKING:** De opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat. Het dossier voldoet bovendien reeds aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden betreffen vooral elementen van een OMV-aanvraag én de uitvoering, niet voor een planologisch attest.

⇒ **ADVIES:**

- **Opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat.**

**21 Fluxys:** (10 en 19 sept 2019) (13) GUNSTIG op voorwaarde dat:

- de toegankelijkheid tot de aardgasinstallaties gewaarborgd blijft.

⇒ **BESPREKING:** De opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat. Het dossier voldoet bovendien reeds aan de gestelde voorwaarden. De voorwaarden betreffen vooral elementen van een OMV-aanvraag én de uitvoering, niet voor een planologisch attest.

⇒ **ADVIES:**

- **Opname van de voorwaarden in het voorwaardelijk gunstig advies volstaat.**

## 10.4. MARKTANALYSE HOTEL VAN DER VALK



VAN DER VALK  
HOTEL BEVEREN

MARKTANALYSE  
VAN DER VALK HOTEL BEVEREN  
2024





<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Toekomstvisie .....	3
1.3	Korte historie: van café tot 4* hotel .....	3
1.4	Missie en visie .....	4
	Visie .....	4
	Missie.....	4
	Toelichting missie & visie.....	4
1.5	Duurzaam beleid .....	5
	Greedy key ecolabel .....	5
	Transport en CO <sup>2</sup> reductie .....	5
	Energiebesparingen .....	5
	Mobiliteit & parkeren .....	5
<b>2.</b>	<b>Interne analyse.....</b>	<b>7</b>
2.1	Groei van VDVHB.....	7
	Tijdslijn renovaties & uitbreidingen.....	7
2.2	Divers cliënteel van VDVHB.....	8
	Zakelijk.....	8
	Recreatief .....	8
	Lokale markt .....	8
2.3	Resultaten beknopt.....	9
2.4	Personeelsgroei & tewerkstelling.....	9
2.5	Trend grotere vestigingen binnen VDV .....	9
2.6	Aantal overnachtingen en bezettingsgraad 2017-2023 .....	10
2.7	Stijging bezettingsgraad zalencomplex .....	11
2.8	Aanvragen 'grote events' in stijgende lijn .....	11
2.9	Conclusie interne analyse.....	11
<b>3.</b>	<b>Externe analyse .....</b>	<b>12</b>
3.1	Markvergleich gemiddelde bezettingsgraad.....	12
3.2	Marktanalyse aantal kamers en 4* hotels regio Waasland.....	13
3.3	Impact Waaslandhaven .....	14
	Tewerkstelling groei Waaslandhaven .....	14
	Toekomstplannen Waaslandhaven .....	15
3.4	Toerisme in het Waasland.....	16
	Toeristische toekomstplannen regio Waasland.....	16
3.5	Groei aantal inwoners Waasland .....	17
3.6	MICE Concurrentie analyse .....	18
3.7	Conclusie externa analyse .....	18
<b>4.</b>	<b>Conclusie marktanalyse .....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Bijlage .....</b>	<b>20</b>
5.1	Bijlage : Waasland in cijfers.....	20
5.2	Bijlage : Vlaamse regering geeft groen licht voor de westelijke ontsluiting Waaslandhaven .....	21
5.3	Bijlage : Vlaamse regering keurt inbreiding Waaslandhaven goed .....	22

# **1. Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Dit rapport is opgesteld als marktanalyse voor de toekomstvisie van 'Van der Valk Hotel Beveren' (hierna VDVHB) verder vorm te geven en een beeld te creëren over de ingeschatte vraag op de markt naar zowel overnachtingen alsook 'meetings, incentives, corporate & events' markt (hierna MICE).

Onder dit hoofdstuk van de inleiding wordt er eerst kort de toekomstvisie alsook historie, visie, missie en duurzaam beleid uitgelicht om de context beter te kunnen weergeven.

Om de toekomstvisie te kunnen toetsen aan de markt is er zowel een interne als externe analyse gemaakt. Een interne analyse omdat bepaalde trends vanuit de organisatie kunnen gemerkt en gemeten worden. De externe analyse is dan eerder gericht op de tendensen van de externe omgeving zoals de demografische en economische trends die een impact hebben op VDVHB.

## **1.2 Toekomstvisie**

VDVHB heeft als visie om de huidige uitbating te kunnen uitbreiden voor zowel het aantal kamers alsook het zalencomplex. In conceptontwerp denken we een aan een nieuw zalencomplex waarbij de grootste zaal >800 m<sup>2</sup> bedraagt die mogelijks opdeelbaar is in meerdere stukken en met de mogelijkheid tot nog enkele andere zalen bij te voegen. Verder onderzoeken we nog of dit complex ook nog extra faciliteiten kan onderbrengen voor groepen zoals uitbreiding van de huidige escape rooms of gelijkaardige faciliteiten. Deze uitbreiding zal VDVHB de mogelijkheid geven om grotere events te kunnen hosten en/of meerdere events tegelijkertijd.

De uitbreiding van het aantal kamers sluit naar onze mening ook aan bij het grotere zalencomplex gezien deze in vele omstandigheden ook een kruisbestuiving hebben.

Zoals verder zal blijken zijn er al aanzienlijk gerenoveerd binnen VDVHB. De cottage kamers (15 kamers) die aan de huidige leverzone / bufferzone liggen zijn wel nog aan totaalrenovatie toe. Deze lenen zich in onze mening om een betere locatie aan te bieden waarbij we de achterzone van het hotel eerder als laad/los ruimte en (groene) bufferzone zouden kunnen inrichten.

## **1.3 Korte historie: van café tot 4\* hotel**

Van der Valk is een familiebedrijf dat in 1939 werd opgericht door Martien van der Valk in Nederland. Wat begon als een eenvoudig café in Voorschoten is uitgegroeid tot een keten van meer dan 100 hotels en restaurants over de hele wereld. Door de jaren heen heeft het bedrijf gestaag uitgebreid en staat het bekend om zijn kenmerkende stijl van gastvrijheid, hoogwaardige voorzieningen en de betrokkenheid van de familie bij het bedrijfsbeleid.

Van der Valk Beveren is begonnen in 1962 toen de familie Van der Valk het toenmalige café "het Heideroosje" kocht en omvormde tot een café-restaurant met 19 motelkamers. In 1980 volgde Eric van der Valk zijn ouders op, waarna het hotel verder groeide in populariteit en omvang (tot 140 kamers). Sinds 2012 wordt het hotel geleid door Tim van der Valk, de vierde generatie van de familie. Vandaag staat er een hotelcomplex met 203 kamers, 4 restaurants, 13 multifunctionele zalen, 2 escaperooms, zwembad, wellness en fitnesscentrum. Het hotel heeft zich altijd toegewijd aan duurzame innovaties en is een gewaardeerde bestemming voor zowel zakelijke als recreatieve gasten.



## 1.4 Missie en visie

De visie en missie van VDVHB hieronder beschrijven het uiteindelijke doel en richting van het bedrijf. De missie en visie zijn in het ware een leidraad voor de richting van het hotel met z'n faciliteiten om naartoe te evolueren.

### Visie

*"Verrassend vanzelfsprekend"*

*Wij maken van onze gasten ambassadeurs, door steeds een unieke beleving te creëren.*

### Missie

*Met ons gepassioneerd team zorgen we voor een warm welkom in een uniek kader. Door duurzame groei, persoonlijke touch en culinaire expertise, onderscheiden we ons. Zo staan wij klaar voor de volgende generatie.*

### Toelichting missie & visie

Om van gasten ambassadeurs te maken, streven we naar een hoge graad van gasttevredenheid en dit dus door het creëren van unieke belevingen. Hierbij gaat het verder dan alleen de overnachting, ontbijt of diner maar trachten we de totale 'guest journey' op te waarderen.

De unieke beleving en kader kan naar onzes mening alleen gewaarborgd worden door een 'up to date hotel' met uitgebreid gamma aan faciliteiten zoals; wellness, fitness, zwembad & een keuze aan restaurants. VDVHB wenst zich dan ook hierin te onderscheiden van de andere bijvoorbeeld (stads) hotels waarbij de kamer eerder een product is en de faciliteiten beperkt.

Gezien het hotel reeds 60 jaar bestaat en ook nog vele generaties wenst te bestaan wordt er zoals aangehaald in de missie aangestuurd op duurzame groei. De duurzame groei vertaalt zich in lange termijn investeringen met aandacht voor mens en milieu. Deze zal verder worden toegelicht in volgend hoofdstuk.

## 1.5 Duurzaam beleid

Een duurzaam beleid met ook duurzame en lange termijninvesteringen is de uitgesproken strategie van VDVHB. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat VDVHB over een 'Green Key' label beschikt. Verder worden hieronder enkele recente investeringen en aanpassingen in kader van duurzaamheid weergegeven.

### Green key ecolabel

VDVHB beschikt reeds vele jaren over het Green Key ecolabel. Green Key is het eerste kwaliteitslabel dat duurzaam reizen, vergaderen en ontspannen in de verf zet. Wie een Green Key locatie bezoekt of boekt kan erop rekenen dat de planeet er wel bij vaart, zonder in te boeten aan comfort of betaalbaarheid<sup>1</sup>.

Green Key biedt een kader voor duurzaam ondernemen. Elke uitbater moet op vlak van management (personeel, administratie, communicatie, beleid), afval, energie, voeding, mobiliteit, energie en schoonmaak aan hoge standaarden voldoen. Green Key streeft naar klimaatneutraliteit in de hele sector van (zakelijk) toerisme en vrijetijdsbesteding: zowel zaakvoerders, personeel, leveranciers, klanten, burgers, steden/gemeenten en overheden.

### Transport en CO<sup>2</sup>reductie

De groep 'van der Valk' heeft sinds enkele jaren een eigen distributiecentrum (DC) gevestigd in Eindhoven. Op deze manier kunnen we de transportbewegingen van veel verschillende leveranciers reduceren gezien ze niet per hotel moeten uitleveren maar dan via het DC gaan. Het DC levert dan met 1 levering al deze verschillende producten uit van de verschillende leveranciers. Een enorme slag in efficiëntie maar ook enorme daling van de CO<sup>2</sup> uitstoot.

### Energiebesparingen

De laatste jaren heeft VDVHB verder geïnvesteerd om energieverbruik en uitstoot te verminderen. De belangrijkste elementen hiervan zijn de installatie van een warmtekrachtkoppeling (200kwp), 432 zonnepanelen (177kwp), renovatie van hoogrendementglas & isoleren van platte en schuine daken in de 2 hotelgebouwen van 1990 (125 kamers).

Tevens zijn alle kamers uitgerust met waterbesparende douches en kraanwerk alsook de nieuw gerenoveerde toiletten voor de restaurants. De nieuw gerenoveerde kamers (nieuwbouw 62 kamers + 60 deluxe kamers) beschikken over zuinige warmtepompen en een aanwezigheidsdetectiesysteem in de kamers om onnodig verwarmen of koelen te voorkomen.

### Mobiliteit & parkeren

Mobiliteit is ook een belangrijk onderwerp voor VDVHB. Laatste jaren is er dan ook veel aandacht geschonken aan de alternatieve vervoersmiddelen, vergroening wagenpark en afstand parkeren met shuttle diensten wanneer er grotere events doorgaan in het hotel.

### **Fietsen**

In VDVHB merken we een sterke stijging in het aantal fietsers (gasten en medewerkers) zowel in zomer als in de koudere maanden. Hier wordt door VDVHB op ingespeeld d.m.v. volgende voorzieningen die de laatste paar jaar zijn uitgebreid;

- Verdubbelen van de fietsenparking vooraan het hotel (83 plaatsen)
- Aanbieden (proactief) van fietsleasings voor medewerkers

---

<sup>1</sup> <https://www.green-key.be/over-green-key/waarom-green-key>

- Fiets laadpunten voor medewerkers toegevoegd
- Bouw van fietsenstalling binnen (+- 20 fietsen) met laadpunten voor elektrische fietsen
- Fietsen wasplaats met slang buiten, achteraan het gebouw
- Verhuur van fietsen en elektrische fietsen voor gasten
- Donkey Republic deelfietsen partnership hub (5 jarige overeenkomst)
- Extra verkeersborden en grondmarkeringen aangebracht voor de veiligheid van de fietser
- Sluiten van de parking in- en uitgang achteraan aan de nieuwbouw voor fietsveiligheid

### **Aanleg nieuwe fietssnelweg**

Huidig wordt er door de overheid ook gewerkt aan de aanleg van een nieuwe fietssnelweg die op de plek zal komen van de huidige Gentseweg. Hierbij werken we samen om ook tot een goede ontsluiting te komen van de kruispunt aan de Gentseweg en een veiligere omgeving voor fietsers. Dit zal ongetwijfeld ook nog positief effect hebben op het aantal fietsers.

### **Aftandsparkeren & shuttle service**

Bij sommige events die nu reeds doorgaan in VDVHB is de parking te klein. Het gaat hier om enkele malen per jaar op events van 500 tot 1000 personen. Om deze events te hosten worden dan ook meerdere restaurants gesloten. Gezien de huidige parking niet voldoende is, wordt er de laatste jaren meer en meer gebruik gemaakt van aftandsparkeren & shuttles. Huidig wordt de parking van recreatiepark 'het ster' te Sint-Niklaas hiervoor gebruikt (op +- 6min rijden). Hiervoor is er een officiële samenwerkingsovereenkomst met het ster. Verder wordt er dan ook gewerkt met verschillende parkeerwachters op beide locaties om alles in goede banen te leiden.

### **Laadpalen & elektrisch wagenpark**

Bij VDVHB zijn ondertussen 12 laadplekken beschikbaar waarbij ook 2 snelladers. Er zijn ook voorzieningen getroffen om deze nog te kunnen uitbreiden in de toekomst.

Sinds 2021 zijn er in het wagenpark van VDVH alleen hybride wagens (3) of volledig elektrische wagens (5) aangekocht. Het is dan ook de doelstelling om het wagenpark dat nog niet volledig elektrisch is, uit te faseren binnen maximum 7 jaar.

### **Toekomstplannen 'water recycleren'**

Momenteel loopt er intern ook een onderzoek om de haalbaarheid om water te recycleren en dus m.a.w. grijs of zwart water te filteren en te herbruiken op de site.

## 2. Interne analyse

### 2.1 Groei van VDVHB

VDVHB kent de laatste 10 jaar reeds een stevige groei in zowel overnachtingen als MICE<sup>2</sup> omzet en aantal gasten. Dit heeft er toe geleid dat VDVHB zich de laatste jaren heeft kunnen uitbreiden zowel door interne renovaties als door uitbreiding (nieuwbouw 62 kamers). Een korte opsomming van deze investeringen en groei van het hotel met z'n faciliteiten kan u hieronder terugvinden.

#### Tijdslijn renovaties & uitbreidingen

2012	Renovatie 60 Superior plus kamers
2013	OZZO Sushi & Lounge (vernieuwing hotelbar naar sushi restaurant)
2015	Boost wellness uitbreiding en zwembad renovatie
2018	Renovatie Restaurant Nest & Receptie
2019	Bouw van 2 escape rooms Renovatie zalen gelijkvloers inclusief 3 <sup>e</sup> restaurant 'live cooking'
2021	Nieuwbouw uitbreiding met 62 kamers / parking / tuin / 2 garages Gevelrenovatie bestaande hotelblok Nieuwe hoogspanningscabine & sub cabine Revisie warmtekrachtkoppeling (200kw) & installatie 432 zonnepanelen
2022	Wc renovatie gelijkvloers Restaurant Nest soft renovatie Take-away shop in hotelreceptie
2023	Full renovatie superior kamers (60) naar deluxe kamers (60) incl technieken Aanleg buitenspeeltuin Isolatie plat dak blok c / hoogrendement glas plaatsen voor 125 kamers
2024 (plan)	Isolatie schuine daken blok a en c & plat dak blok a Renovatie zwembad & deels wellness Renovatie suite(s)

De laatste 5 jaar (2019-2023) heeft VDVHB hier tot +-16 miljoen euro geïnvesteerd in renovaties en uitbreidingen. Bovenstaand renovaties en uitbreidingen hebben ertoe bijgedragen dat VDVHB is uitgegroeid naar een volwaardig 4\*+ hotel met uitgebreide faciliteiten zoals; wellness, zwembad, fitness, verschillende à la carte restaurants, live cooking buffet (zowel voor groepen als particulieren), zalenaanbod, escape rooms, exclusieve suites, shop, take-away service, laundry lounge, etc.

De investeringen zijn voornamelijk gericht op de lange termijn, en streven naar een evenwicht tussen economische voorspoed en maatschappelijke verantwoordelijkheid met de missie van het hotel in het achterhoofd om steeds een unieke beleving te kunnen aanbieden en gasten ambassadeurs te maken.

---

<sup>2</sup> Meetings, incentives, Conventions en Exhibitions/Events

## 2.2 Divers cliënteel van VDVHB

Gezien het diverse aanbod en uitgebreide faciliteiten kan VDVHB verschillende doelgroepen aanspreken. Deze kunnen ingedeeld worden in volgende segmenten;

### Zakelijk

- MICE groepen
  - o Voorbeeld; vergaderingen, events van bedrijven, seminars, opleidingen, etc
- Corporate overnachtingen
  - o Voorbeeld; overnachtingen van corporate zowel individueel als per groep

### Recreatief

- Toeristen in groep of individueel
  - o Voorbeeld; weekend toerisme, fietstoeristen, wellness en overnachting bezoeker, etc
- Feesten (events)
  - o Voorbeeld; trouwfeesten, verjaardagsfeesten, jubilea, babyborrels, etc.

### Lokale markt

- Recreatief / particulier
  - o Voorbeeld; restaurantbezoeken (ontbijt / lunch / diner), live cooking , diner, bezoek kinderspeeltuinen met maaltijd, etc.
- Zakelijk
  - o Voorbeeld; zakenlunch, bespreking in bar of lobby, meetings lokale kmo's, activiteiten lokale verenigingen, etc.

Uitzonderlijk voor de hotelsector is 'van der Valk' en zeker VDVHB uitzonderlijk goed in het combineren van de bovenstaande verschillende doelgroepen. Gezien de complexe data is het niet mogelijk om exact de omzet te kunnen onderverdelen in bovenstaande segmenten. Wel kunnen we inschatten dat ongeveer 60% van de omzet zal gaan naar zakelijke segmenten en ongeveer 40% naar recreatief alsook lokale markt.

Daarnaast heeft VDVHB een grote connectie met de Nederlandse markt gezien de 'van der Valk groep' die in Nederland sinds jaar en dag bekend staat. Hierdoor heeft VDVHB extra visibiliteit wat vertaald naar een extra aantrekkingskracht voor zowel de zakelijke als toeristische markt.

Alle 3 de segmenten; zakelijk, recreatief & lokaal worden beschouwd als de 'target' van VDVHB. VDVHB staat voor een sterke lokale verankering met tal van faciliteiten waar alle doelgroepen uiteindelijk van profiteren. Er zijn dan ook tal van kinderfaciliteiten die het toelaten om families met kinderen ook welkom te heten in het hotel; kinderspeeltuin buiten, kinderspeeltuin restaurant Nest & kinderanimatie bij de live cooking formules<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> <https://www.hotelbeveren.be/valk-kids>

### 2.3 Resultaten beknopt

De afgelopen jaren is het omzetcijfer van VDVHB dan ook fors gegroeid en kunnen we concluderen dat de investeringen zijn vruchten afwerpt. Sinds het jaar 2017 is VDVHB ongeveer verdubbeld in omzet.

jaar	omzet	omzet stijging t.o.v. VJ
2017	9.561.461,00	
2018	11.076.888,87	15,85%
2019	12.202.210,66	10,16%
2020	7.868.204,83	-35,52% <i>Corrona pandemie</i>
2021	11.047.488,00	40,41% <i>Deels corrona pandemie</i>
2022	17.345.812,13	57,01%
2023	18.496.908,31	6,64%

### 2.4 Personeelsgroei & tewerkstelling

De groei van VDVHB creëert dan ook steeds extra werkgelegenheid binnen de horecasector in onze gemeente. Onderstaande cijfers tonen de groei van vaste- en gelegenheidsmedewerkers over een periode van 2017 tot 2023. Sinds 2017 is er een stijging van 240% waarvan ook significante groei in de laatste 3 jaren na de herneming van de economie na de coronapandemie.



Grafiek Personeelsgroei 2017-2023<sup>4 5</sup>

### 2.5 Trend grotere vestigingen binnen VDV

Er is zowel een tendens in de hotelbranche om enerzijds grotere vestigingen uit te bouwen met een gevarieerd aanbod en anderzijds ook op kleinschalige overnachtingsaccommodatie (b&b bijvoorbeeld). VDVHB tracht hierbij zich te richten op een grotere vestiging met een meer gevarieerd aanbod met uitgebreide faciliteiten. Hierbij volgt het in de voetstappen van enkele andere voorbeelden van 'van der Valk' hotels zoals bijvoorbeeld de vestigingen in Breukelen, Gent, Eindhoven, Sassenheim, etc die alleen een gelijkaardige uitbreidingen en groei hebben gekend in zowel zalen, faciliteiten als kamers.

<sup>4</sup> Het cijfer openomen in de mober gaat over VTE, dit cijfer is het aantal tewerkgestelde onder verschillende vormen en regimes; extra, studenten, voltijds, deeltijds, flexi-job, etc.

<sup>5</sup> Bron: interne rapportering VDVHB

## 2.6 Aantal overnachtingen en bezettingsgraad 2017-2023

In de wereld van de hotelsector is het handhaven van een consistente en groeiende bezettingsgraad een uitdaging, vooral met de voortdurende dynamiek van markttrends en externe factoren zoals de COVID-19-pandemie. Echter, Van der Valk Hotel Beveren heeft zich als een uitzondering gevestigd, met een gestage toename van de bezettingsgraad en aantal verkochte kamers gedurende meerdere jaren.

Jaar	Totaal inventaris	Kamers beschikbaar	Kamers verkocht	Bezettings %
2017	51100	51100	43004	84,87%
2018	51100	51100	44652	88,30%
2019	50960	50960	44023	87,50%
2020	51240	51240	29912	59,04%
2021	65275	56903	42080	74,32%
2022	74095	73050	58091	80,03%
2023	74182	61002	51120	84,28%

Tabel: aantal overnachtingen en bezettingsgraad<sup>6</sup>

De jaren 2017 en vooral 2018/2019 kenden een zeer hoge bezettingsgraad. Men kan stellen dat dit aan het maximum zit van de capaciteit.

Het jaar 2020 bracht een ongekende uitdaging met zich mee in de vorm van de COVID-19-pandemie. Ondanks de wereldwijde verstoring van de reisindustrie slaagde Van der Valk Hotel Beveren erin om zijn bezettingsgraad op een zeer hoge 59,04% te houden, een prestatie die getuigt van veerkracht en aanpassingsvermogen. In 2021, terwijl de pandemie voortduurde, herstelde het hotel zich verder met een bezettingsgraad van 74,32%, mede door de bouw van de nieuwe vleugel (62 nieuwe kamers), deze werden geopend in 2 fases in het najaar.

Het jaar 2022 is voor VDVHB het jaar met de meeste overnachtingen zijnde 58.091 overnachtingen t.o.v. 43.004 overnachtingen in 2017. Goed voor een stijging van 15.087 verkochte kamers ofwel 35% stijging t.o.v. 2017.

In 2023 heeft de renovatie van 60 'superior kamers' plaatsgevonden die ongeveer 6 maanden in beslag heeft genomen en m.a.w. dus 60 kamers niet beschikbaar waren voor verhuur. Daardoor is het aantal verkochte kamers net onder 2022, maar is de bezettingsraad een stuk hoger.

In de hotelsector is het doorsnee haalbaar (vuistregel) om het aantal kamers uit te breiden als men een gemiddelde bezetting kan behalen van minimaal 75% op jaarbasis. Een bezetting van 75% a 80% wilt namelijk zeggen dat er een zeer hoge bezetting in het hoogseizoen (75%-100%) en nog steeds een goede bezetting in het laagseizoen (50%-75%). Het feit dat men zo'n hoge bezetting kan behalen in het hoogseizoen kan duiden op een potentieel tot uitbreiden van de capaciteit.

<sup>6</sup> Bron: interne rapportering Van der Valk Beveren NV

## 2.7 Stijging bezettingsgraad zalencomplex

VDVHB merkte voor Corona en nu terug na de Corona epidemie een verderzetting van een stijgende bezettingsgraad van het zalencomplex. Dit zowel voor grote als kleine events, meetings en feesten. M.a.w. dus ook voor de verschillende doelgroepen in week & weekends.

Dit geeft uiteraard een aanzet tot het uitbreiden van de capaciteit van deze zalen. Doorheen de jaren heeft VDVHB ook door interne renovaties (sinds 2012) 3 extra zalen kunnen creëren door het verkleinen of elimineren van stockruimtes en dergelijke (de zalen; Brussel, Dubai en Durbuy). In de huidige vorm van het zalencomplex is dan ook verdere uitbreiding hiervan niet mogelijk.

## 2.8 Aanvragen 'grote events' in stijgende lijn

De laatste jaren krijgt VDVHB steeds meer grotere groepsaanvragen. Er wordt opgemerkt dat VDVHB steeds vaker aanvragen niet kan faciliteren gezien de grootte van de zalen niet voldoet aan de behoefte van de klant. Ook is het lastig om twee 'medium' events in het hotel te faciliteren tegelijkertijd voor diezelfde reden. Opmerkelijk is ook dat grotere events nu vaak 2 of 3 dagen duren tegenover vroeger eerder 1 dag.

Er is ook gebleken dat niet alleen bedrijven in de omgeving van Beveren naar het hotel toekomen maar ook bedrijven die niet in de buurt gelegen zijn. Hieronder zijn er voorbeelden weergegeven van bedrijven die onlangs een aanvraag hebben gedaan of in VDVHB verbleven hebben.

<b>Bedrijf</b>	<b>Provincie</b>	<b>Periode &amp; Event</b>	<b>Aantal personen</b>
Zorginstelling	Brussel	aanvraag tweedaagse 2024	200
Onderwijsorganisatie	West-Vlaanderen	Congres in maart 2024	300
Finance company	Gent en Brussel	2 jaarlijkse events	Tussen de 100 en 150
Finance company	Brussel	2 daagse in juni 2024	200
Zorginstelling	Oost-Vlaanderen	Event in januari 2024	1200
Zorginstelling	Oost-Vlaanderen	Event in juni 2023	850
Corporate	Antwerpen	Event in december 2023	600
Corporate	Oost-Vlaanderen	Event in september 2023	500

Tabel: grote aanvragen en events te VDVHB 2023-2024 voorlopig<sup>7</sup>

Bepaalde events zijn kunnen doorgaan gezien er dan verschillende restaurants gesloten werden om extra ruimte te kunnen bieden. Door de sluiting van de restaurants kan VDVHB natuurlijk geen gasten uit de omgeving verwelkomen.

## 2.9 Conclusie interne analyse

VDVHB is een gevestigde waarde waar er sinds 60 jaar een sterke lokale verankering is. De producten en services van VDVHB zijn doorheen de jaren dan ook zo uitgebreid dat een zeer breed cliënteel kan aangesproken worden. VDVHB mikt hierbij niet alleen op de zakelijke markt (MICE en overnachtingen) maar trekt hierbij verschillende doelgroepen aan van zowel toeristische aard als feesten en events. Uit zowel de bezettingsgraad van de zalen als de kamers kan geconcludeerd worden dat er nog ruimte is om uit te breiden en deze faciliteiten (bijna) op het maximum zitten. Ook de groeiende vraag van steeds grotere events in aantal personen trekt de aandacht van VDVHB om het concept hier op aan te passen.

---

<sup>7</sup> Bron: interne rapportering VDVHB. De namen van de bedrijven zijn vervangen in dit openbaar document door een algemene beschrijving.



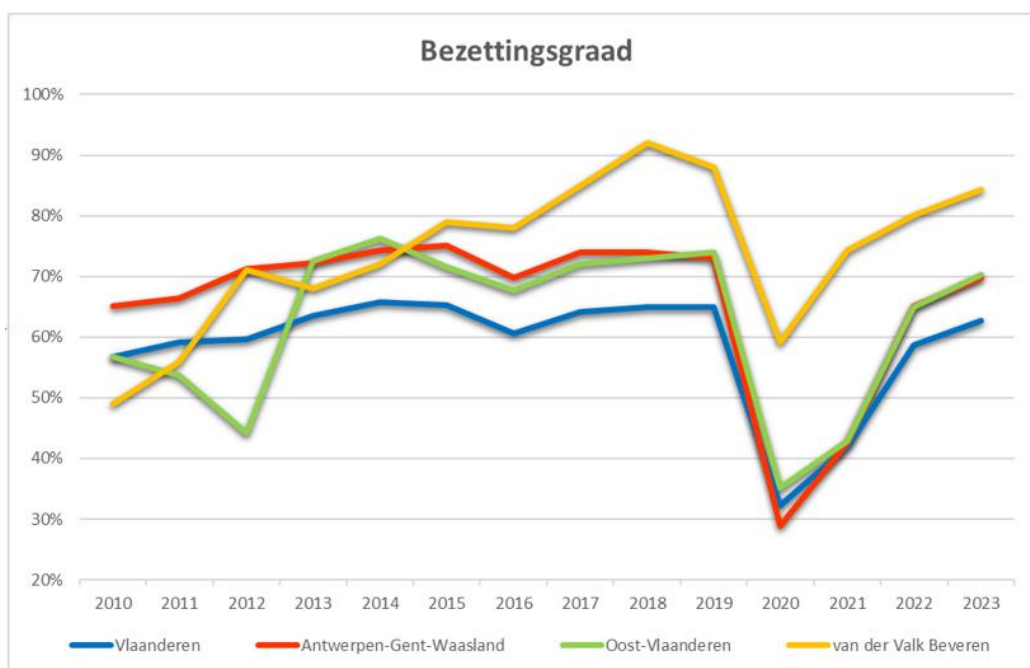
### 3. Externe analyse

#### 3.1 Marktvergelijk gemiddelde bezettingsgraad

Om verder te kunnen inschatten of verdere uitbreiding van de capaciteit van VDVHB nuttig kan zijn is er een vergelijk gemaakt tussen de gemiddelde bezettingsgraad van VDVHB en het gemiddelde in Vlaanderen, Oost-Vlaanderen of de cluster Antwerpen-Gent-Waasland.

Uit onderstaande grafiek kunnen we concluderen dat de bezettingsgraad van VDVHB het consistent beter doet over de afgelopen 7 jaar dan de verschillende regionale gemiddeldes. Dit verschil duidt mogelijks ook op een tekort aan capaciteit in de regio van Beveren en/of het Waasland of aan de uitzonderlijke marktpositie (faciliteiten, branding, gasttevredenheid) van VDVHB.

Uiteraard is ook opnieuw niet te vergeten dat de capaciteit van VDVHB (aantal beschikbare kamers) is toegenomen met 44% (ofwel nieuwbouw van 62 kamers) in 2022 wat in normale omstandigheden zonder groei van de markt zou moeten resulteren in een daling van de gemiddelde bezettingsgraad.



Grafiek: Bezettingsgraad verschillende regio's vs van der Valk Hotel Beveren<sup>8</sup>

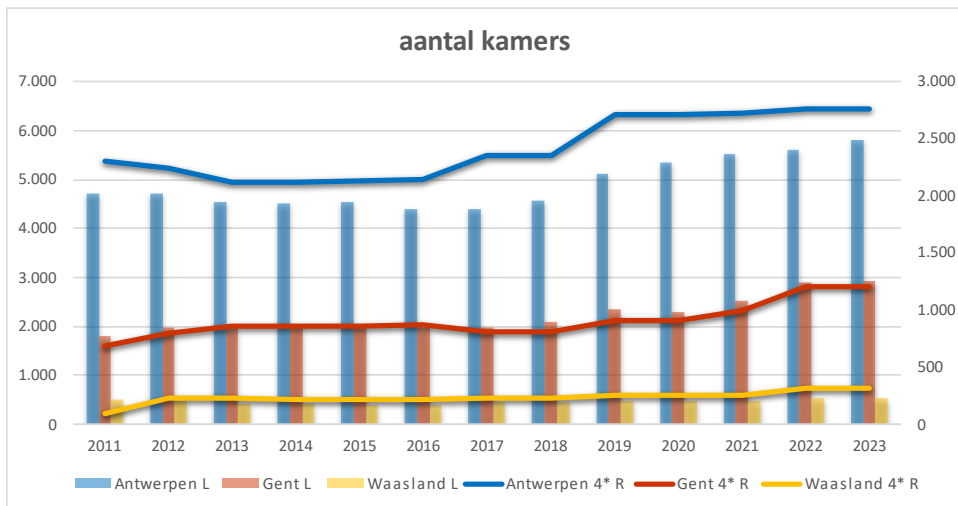
<sup>8</sup> Bron: Toerisme Vlaanderen & interne rapportering VDVHB

### 3.2 Marktanalyse aantal kamers en 4\* hotels regio Waasland

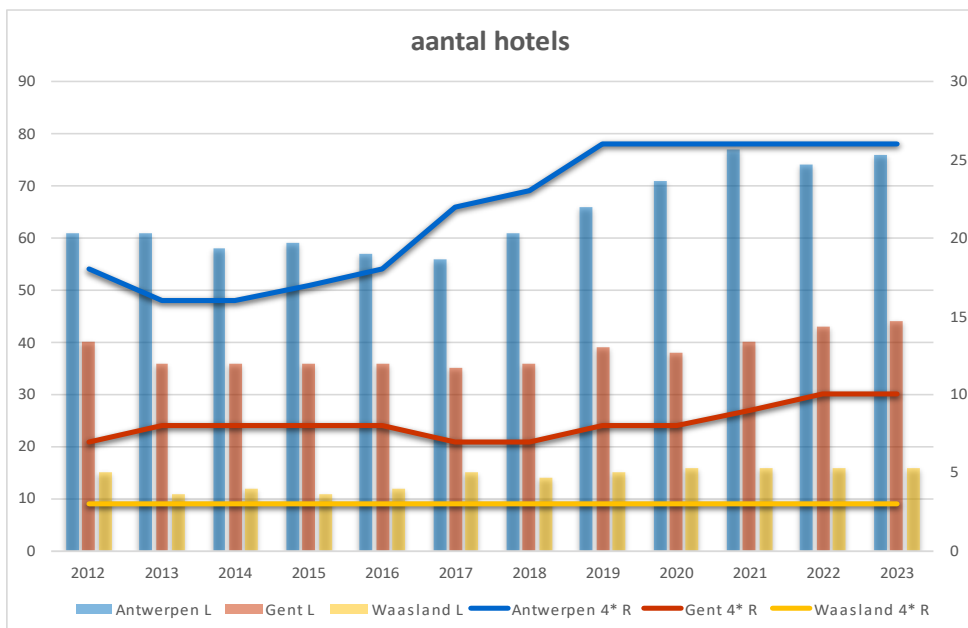
Een analyse van het aantal kamers en 4\* hotel kamers alsook het aantal 4\* hotels en andere hotels is in onderstaande grafieken weergegeven.

Het aantal 4\* hotels in het Waasland is hetzelfde gebleven sinds 2012 namelijk 3 maar het aantal 4\* hotelkamers zijn toegenomen met 87 kamers tussen 2017 en 2023. Van deze 87 kamers zijn dan ook 62 hotelkamers van VDVHB d.m.v. de uitbreiding in 2022.

De totale groei van kamers van het Waasland (4\* en andere) ligt op 22% vergeleken met Antwerpen 33% en Gent zelfs 49%.



Grafiek: aantal kamers en 4\* kamers <sup>9</sup>



Grafiek: aantal hotel in de verschillende regio's <sup>10</sup>

<sup>9</sup> Bron: Toerisme Vlaanderen

<sup>10</sup> Bron: Toerisme Vlaanderen

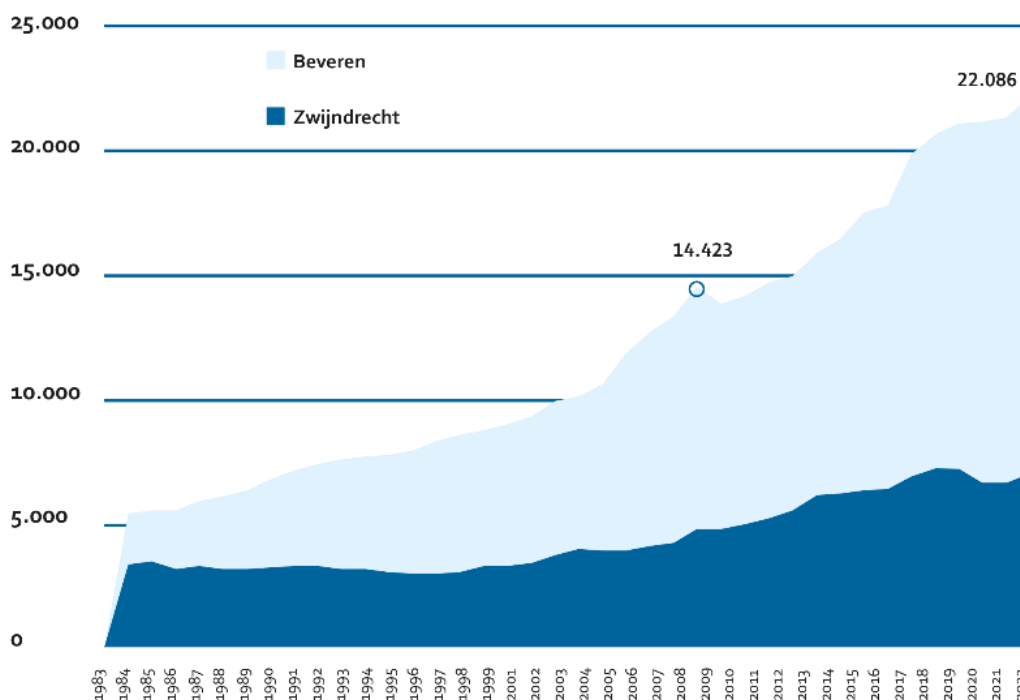
### 3.3 Impact Waaslandhaven

De Waaslandhaven heeft op twee aspecten van de economie een positieve impact. Ten eerste biedt de aanwezigheid van de haven, met inbegrip van de kerncentrale van Doel, veel job mogelijkheden. Ten tweede zijn er door de Waaslandhaven veel bedrijven die toeleveren. Dat creëert kansen voor lokale broodjeszaken, hotels en B&B 's, taxibedrijven, ...<sup>11</sup>

De Waaslandhaven is daarom één van de belangrijkste externe indicatoren voor de groei van potentiële klanten voor VDVHB. Huidig heeft VDVHB veel klanten uit de haven die zich niet alleen vertalen in overnachtingen maar ook in events, personeelsfeesten, opleidingen, teambuilding seminaries, vergaderingen, diners & lunches, etc. En inderdaad zoals aangehaald in de omgevingsanalyse van de gemeente Beveren zijn het niet alleen de bedrijven die hier gevestigd zijn interessant voor VDVHB maar ook hun toeleveranciers.

#### Tewerkstelling groei Waaslandhaven

Eén van de kernindicatoren voor de Waaslandhaven is de totale tewerkstelling en eventuele groei hiervan. De totale tewerkstelling kan enigszins gelinkt worden aan het aantal MICE-events of aantal overnachtingen dat wellicht zal nodig zijn voor bedrijven om hun projecten tot een goed einde te brengen. Zie hieronder de groei van de tewerkstelling in onderstaande tabel.



Grafiek: tewerkstelling Waaslandhaven <sup>12</sup>

Eind 2022 verschaftte de Waaslandhaven werk aan 22.086 vte<sup>13</sup> in Beveren als in Zwijndrecht. Inclusief contractors komt het cijfer op 25.070 mensen. De groep contractors beschouwen we als 'indirecte tewerkstelling'. Andere vormen van indirecte tewerkstelling zijn transporteurs, toeleveranciers, veiligheidsagenten, tuinonderhoud, catering,... Voor de raming van de indirecte tewerkstelling in de haven van Antwerpen rekent de Nationale Bank van België (NBB) met een factor directe tewerkstelling x 1,26 (laatste beschikbare factor is voor balanscijfers 2020). Hiervan vertrekkend stijgt de geraamde totale tewerkstelling in de Waaslandhaven van 47.931 vte in 2021 naar 49.913 vte in 2022.

<sup>11</sup> Bron: omgevingsanalyse gemeente Beveren 2022-2025

<sup>12</sup> Bron: MLSO : Maatschappij Linker schelde oever

<sup>13</sup> Voltijds equivalenten, directe tewerkstelling

In Beveren zijn er, mede door de haven, meer beschikbare jobs dan dat er inwoners op actieve leeftijd zijn. Dat resulteert in personen van buiten de gemeente, die hier komen werken en eventueel later zelfs komen wonen. Dat is een uitzonderlijke situatie in Vlaanderen.<sup>14</sup>

Uit bovenstaande kunnen we met zekerheid concluderen dat er een enorme groei is geweest de afgelopen 10 jaar in de Waaslandhaven. Hierdoor kan een duidelijk verband gelegd worden met de stijging in vraag naar zowel MICE boekingen als hotel overnachtingen in het Waasland of zelfs daarbuiten.

### Toekomstplannen Waaslandhaven

Verder zijn er nog steeds initiatieven om de Waaslandhaven te doen uitbreiden, verbeteren of inbreiden. Hieronder zijn nog enkele van deze initiatieven opgelijst;

- De Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO) kon vorig jaar een terrein van zo'n 2.500 vierkante meter in concessie geven, het eerste nieuwe terrein sinds 2020.<sup>15</sup>
- Gezien het tekort aan uitbreidingsmogelijkheden werkten Port of Antwerp-Bruges en MLSO samen een oplossing uit om de zogenaamde 'restgronden' in het havengebied vrij te maken.

Verspreid over de Waaslandhaven ligt 272 hectare aan braakliggende terreinen ('restgronden') die een industriële bestemming hebben en al ontsloten zijn, en grotendeels toegewezen zijn aan bedrijven in de haven. Omdat de Waaslandhaven overlapt met een Vogelrichtlijngebied, werkten Port of Antwerp-Bruges en Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO) een specifiek programma uit om het gebruik van deze restgronden mogelijk te maken. Zo kunnen de aanwezige bedrijven toch verder ontwikkelen, zonder dat de haven uitbreidt.<sup>16</sup>

- De Vlaamse Regering stelde het ontwerp van het projectbesluit voor de Westelijke Ontsluiting Waaslandhaven (WOW) vast. WOW is een onderdeel van het complex project 'Extra Containerbehandelingscapaciteit in het havengebied van Antwerpen' (CP ECA). CP ECA maakt de behandeling van 7 miljoen extra TEU aan containers per jaar mogelijk, onder andere door de aanleg van een nieuw getijdenboek en de bijbehorende logistiek-industriële terreinen. Met de vaststelling door de Vlaamse Regering is een belangrijke stap genomen in de verbetering van de aansluiting van de haven op het hoofdverkeersweg voor verschillende vervoersmiddelen (spoor, auto- en vrachtverkeer, fiets). De aanleg van de nieuwe infrastructuur gebeurt met respect voor de omgeving en nog voor het geplande Tweede Getijdenboek in gebruik wordt genomen.<sup>17</sup>

Uit bovenstaand kunnen we concluderen dat er wellicht nog steeds een verdere groei van de haven zal plaatsvinden in de komende jaren.

---

<sup>14</sup> Bron: Omgevingsanalyse gemeente Beveren, update 2022

<sup>15</sup> Zie bijlage 5.3

<sup>16</sup> Zie bijlage 5.3 en 5.2

<sup>17</sup> Zie bijlage 5.3 en 5.2

### 3.4 Toerisme in het Waasland

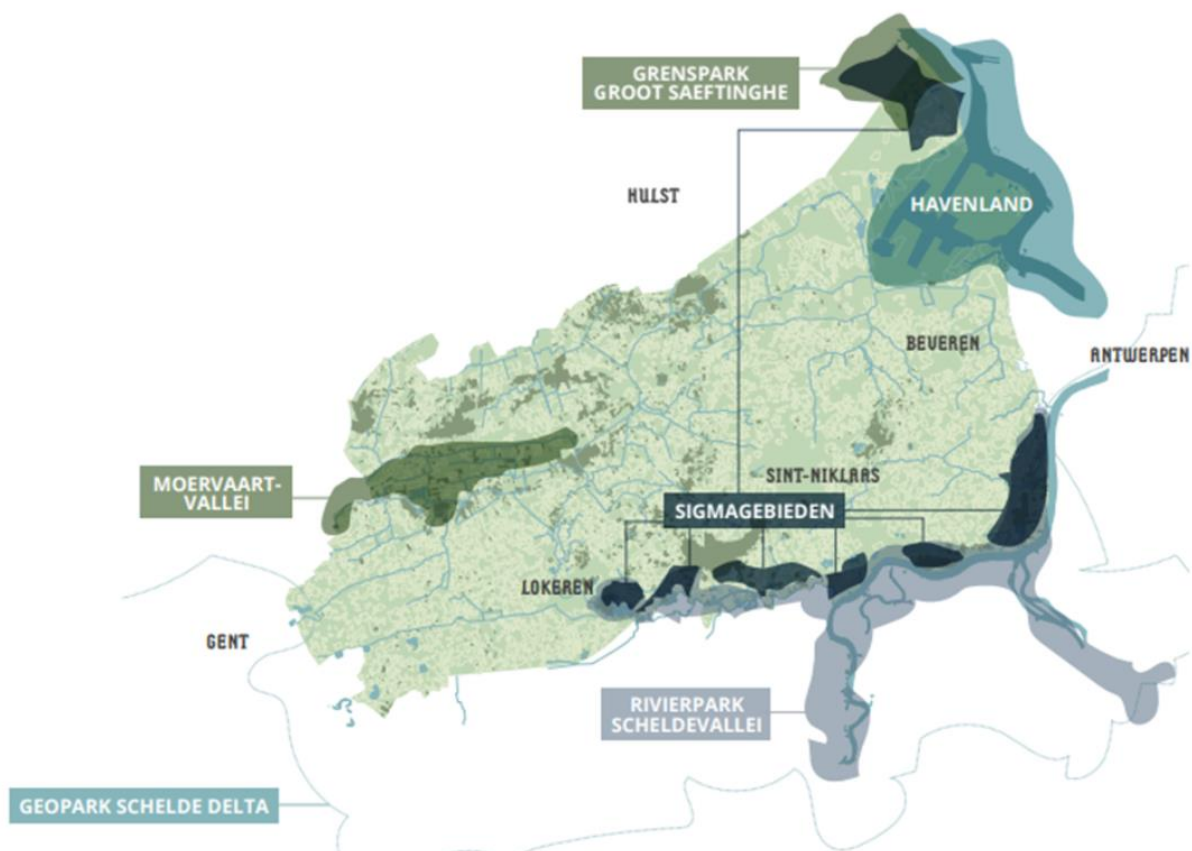
Op de verschillende fietsroutes en -paden is het aangenaam fietsen. Daarnaast zijn er ontelbare wandelmogelijkheden. Er wordt sterk ingezet op groepsbezoeken en gidstochten, zowel op de erfgoedsites, in het Grenspark Groot Saeftinghe als in de Waaslandhaven.

De dienst toerisme organiseerde in 2021 127 groepsbezoeken voor vooral groepen van toeristen en recreanten. Ook op culinair toerisme werd ingezet. Beveren kent heel wat horeca en streekproducten. Deze worden regelmatig in de kijker gezet op streekmarkten en bij lokale producten. Daarnaast kan je ook op verschillende plaatsen overnachten in Beveren.<sup>18</sup>

Uit cijfers van toerisme Waasland blijkt dat 43% business gerelateerd is en 57% leisure gerelateerd en dat tussen de jaren 2015 en 2019 de groei van het aantal aankomsten boven het gemiddelde van het Vlaams gewest ligt (6.9% vs 3.0%). Hierbij is 73% van de leisure verblijfgasten afkomstig uit eigen land en is fietsen de belangrijkste activiteit. Anderzijds zijn 56% van de leisure overnachtingen jeuglogies, deze doelgroep komt uiteraard niet of amper in aanmerking voor VDVHB.<sup>19</sup>

#### Toeristische toekomstplannen regio Waasland

In de regio Waasland zijn nog vele toekomstplannen mbt uitbreiding of verbeteringen van toeristische attracties en voorzieningen.



Kaart : toeristische gebieden Waasland<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Bron: omgevingsanalyse Gemeente Beveren, update 2022

<sup>19</sup> Bron: toekomstplan Waasland 2021-2026

<sup>20</sup> Bron: toekomstplan Waasland 2021-2026

Er zijn plannen in de richting van een Nationaal Park Scheldevallei. Ook is er de ambitie van een UNESCO-erkenning van de Schelde Delta als Geopark. Met natuurinnovaties in het Grenspark Groot Saeftinghe, langs de Scheldevallei en in de Durmevallei wordt de aantrekkelijkheid van Waasland (en Scheldeland) enorm versterkt.<sup>21</sup>

Dit biedt grote kansen voor de toeristische ontwikkeling in de hele regio én voor de Wase steden Beveren, Lokeren en Sint-Niklaas die als centrale uitvalsbasis voor verblijfstoeristen een belangrijke rol kunnen opnemen.<sup>22</sup>

Uit bovenstaand kunnen we concluderen dat ook het toerisme in een stijgende lijn zit. De verschillende toeristische ontwikkelingen die gebeurd zijn en nog in de pijplijn zitten zullen een positief effect hebben hop het toerisme en een kans zijn voor VDVHB om hierop in te spelen. Vooral inzetten op fietstoerisme waarbij VDVHB als uitvalsbasis kan dienen lijkt interessant.

### 3.5 Groei aantal inwoners Waasland

Gezien de lokale bevolking ook een deel uitmaakt van de gasten van VDVHB is het ook nuttig om te bekijken of deze aangroei of niet. Tussen 2015 en 2023 is het aantal inwoners van het Waasland met 9% gestegen. Deze toename weerspiegelt niet alleen een groeiende bevolking, maar ook een dynamische en levendige omgeving. De grootste stijgingen zijn in de Gemeente Beveren en in de direct naastgelegen gemeenten, Sint-Niklaas en Temse.

**AANTAL INWONERS WAASLAND**

<b>GEMEENTE</b>	<b>2015</b>	<b>2023</b>	<b>Vershil</b>	<b>% stijging</b>
<b>BEVEREN</b>	47306	50300	2994	6%
<b>KRUIBEKE</b>	16436	17056	620	4%
<b>LOKEREN</b>	40556	43064	2508	6%
<b>MOERBEKE</b>	6284	6724	440	7%
<b>SINT-GILLIS</b>	19187	19932	745	4%
<b>SINT-NIKLAAS</b>	74222	81138	6916	9%
<b>STEKENE</b>	17652	19273	1621	9%
<b>TEMSE</b>	23844	31191	7347	31%
<b>WAASMUNSTER</b>	10680	11177	497	5%
<b>ZWIJNDRECHT</b>	19017	19547	530	3%
<b>TOTAAL</b>	<b>275184</b>	<b>299402</b>	<b>24218</b>	<b>9%</b>

Tabel: aantal inwoners Waasland 2015-2023<sup>23</sup>

<sup>21</sup> Bron: Omgevingsanalyse gemeente Beveren, update 2022

<sup>22</sup> Bron: Toekomstplan Waasland 2021-2026

<sup>23</sup> Bron: Stabel-fgov structuur van de bevolking

### 3.6 MICE Concurrentie analyse

Om de marktpositie te beoordelen van de mogelijke bouw van een groter zalencomplex is het uiteraard aangewezen om de verschillende concurrenten te analyseren. Onderstaand concurrenten overzicht van bedrijven is gebaseerd op onderstaande punten:

- Locatie moet een mogelijkheid hebben tot overnachten
- De grote zaal moet >500 M<sup>2</sup> zijn
- Locaties zijn in Vlaanderen of Antwerpen

Provincie	Naam	Max pers.	Grootste zaal	Aantal zalen	Aantal kamers
Antwerpen	Hilton Antwerp Old Town	1200	1520 M <sup>2</sup>	15	210
Oost Vlaanderen	Hotel Serwir	500	665 M <sup>2</sup>	15	78
Antwerpen	Hotel Congres Ter Elst	800	1000 M <sup>2</sup>	10	53
Antwerpen	Radisson Hotels	600	573 M <sup>2</sup>	14	253
Oost Vlaanderen	Van der Valk hotel Beveren	500	620 M <sup>2</sup>	14	203
Limburg	Van der Valk hotel Mechelen	300	530 M <sup>2</sup>	7	124
Antwerpen	Aldem hotel Grobbendonk	750	Niet bekend	5	71
Vlaams Brabant	Waerboom	400	864 M <sup>2</sup>	6	45
West Vlaanderen	Cortina Wevelgem	1000	500 M <sup>2</sup>	6	26
West Vlaanderen	Corsendonk Duinse Polders	400	500 M <sup>2</sup>	13	149
West Vlaanderen	Klokhof	350	500 M <sup>2</sup>	6	10

Uit bovenstaande analyse kunnen opmaken dat er maar enkele opties zijn voor klanten die zoeken naar een grote zaal van >500m<sup>2</sup> in combinatie met overnachtingen. Verder worden de opties zeer beperkt als men een oppervlakte zoekt van >700m<sup>2</sup> (4 opties) in combinatie met logies. En de opties worden uiteraard nog beperkter als men >150 kamers op de locatie wenst. Uit bovenstaande oplistings is uiteraard ook niet alles af te leiden zoals parking, bereikbaarheid, locatie, etc maar hieruit kunnen we concluderen dat er nog een beperkt aanbod in België is voor groepen met deze wensen.

### 3.7 Conclusie externa analyse

Uit de externe analyse kan geconcludeerd worden dat er groei van het aantal kamers in het Waasland grotendeels door de uitbreiding van VDVHB is gekomen (62 van de 87 kamers), het aantal concurrenten op 4\* niveau blijft hetzelfde maar het aantal verkochte kamers (en dan ook bezettingsgraad) is hier in stijgende lijn. De gemiddelde bezettingsgraad van VDVHB is dan ook een stuk hoger dan de andere regio's Antwerpen en Vlaanderen.

In de omgeving kunnen we aannemen dat de recente groei van de Waaslandhaven hier een groot aandeel in gehad heeft. De primaire en secundaire tewerkstelling is enorm gegroeid wat de potentiële doelgroep heeft vergroot voor VDVHB, niet alleen voor overnachtingen maar ook voor events, (bedrijf)feesten, seminaries & vergaderingen, opleidingen, etc.

In de concurrentie analyse voor hotels met een grote zaal >500m<sup>2</sup> en hotelaccommodatie >150 kamers op de site kunnen we concluderen dat hiervoor het aanbod (zeer) beperkt is in Vlaanderen & Antwerpen.

Naast de groei van de Waaslandhaven lijkt ook het toerisme in een opmars. Uit de laatste cijfers voor de corona pandemie bleek een opmars in de maak te zijn met voorkeur voor fietstoerisme. Zoals beschreven zijn er ook nog vele toekomstige projecten die alleen nog maar de aantrekkingskracht van de regio zullen versterken.

Gezien de lokale bevolking ook een belangrijke doelgroep is voor VDVHB, is het uiteraard positief dat er hier ook een bevolkingsgroei is in Beveren en ook het Waasland.

## **4. Conclusie marktanalyse**

Uit de conclusies van zowel de interne- als externe analyse kunnen we bevestigen dat er een goed klimaat en potentieel is om verder uit te breiden in de toekomst voor VDVHB.

De steeds stijgende vraag in zowel overnachtingen als (grote) events, wellicht grotendeels te wijten aan de groei van de Waaslandhaven kan niet meer genegeerd worden. De verdere inbreidingen en ontwikkelingen rondom de haven zullen dan ook de toekomstige groei ten goede komen.

Tevens is er door de groei van VDVHB steeds ingezet op een waaier van faciliteiten en mogelijkheden in het hotel die een goede match maken met verschillende doelgroepen zoals toeristen, maar ook de lokale bevolking voor restaurantbezoeken, feesten, etc. Hierdoor kan er dus ook voor de verschillende doelgroepen; lokaal/regionaal (restaurants en feesten) als nationaal en internationaal (zakelijk en leisure toerisme) een meerwaarde gecreëerd worden.

Gezien ook de ontwikkelingen in de mobiliteit en site van VDVHB zal er ook een goede match ontstaan tussen VDVHB en de verder ontwikkeling van het (fiets)toerisme. Deze zal wellicht nog verder versterkt kunnen worden in de toekomst met de komst van de nieuwe fietssnelweg en andere ontwikkelingen voor fietsers zoals aangehaald in het plan van toerisme Waasland.

Indien VDVHB een groot zalencomplex zou kunnen ontwikkelen met een zaal van >800 m<sup>2</sup> en nog een uitbreiding van het aantal kamers met 20% (242 kamers totaal) zou het VDVHB een unieke positie kunnen innemen op de Belgische MICE markt.

De opportuniteit om de te renoveren 'cottage kamers' te verplaatsen naar een gunstigere positie en deze dus totaal te vernielen en opnieuw te bouwen, is een unieke kans om het perceel van VDVHB beter in te delen om finaal een betere gastbeleving (leveringen / toegankelijkheid naar faciliteiten / parking en mobiliteit, etc.) te kunnen aanbieden.

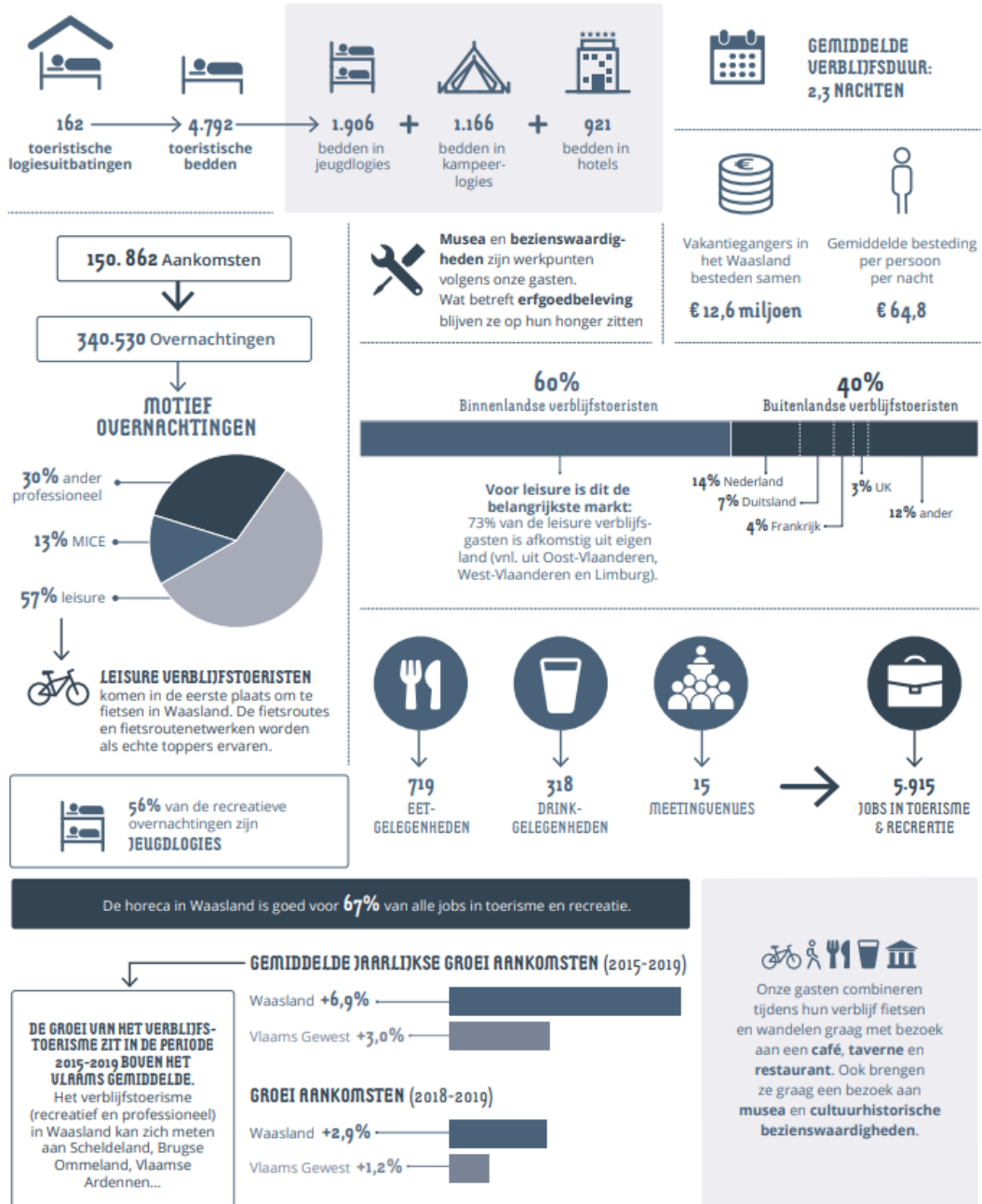
D.m.v. telkens duurzaam te investeren in de toekomstige projecten, gelooft VDVHB er sterk in een grote meerwaarde te kunnen zijn voor zowel onze huidige en potentiële klanten, de maatschappij, gemeente Beveren als verdere omgeving van VDVHB.



# 5. Bijlage

## 5.1 Bijlage : Waasland in cijfers

### 1.1. WAASLAND IN CIJFERS



(bron: toekomstplan Waasland 2021-2026)

## 5.2 Bijlage : Vlaamse regering geeft groen licht voor de westelijke ontsluiting Waaslandhaven

### **VLAAMSE REGERING GEEFT GROEN LICHT VOOR DE WESTELIJKE ONTSLUITING WAASLANDHAVEN**

08/03/2024

De Vlaamse Regering stelde het ontwerp van het projectbesluit voor de Westelijke Ontsluiting Waaslandhaven (WOW) vast. WOW is een onderdeel van het complex project 'Extra Containerbehandelingscapaciteit in het havengebied van Antwerpen' (CP ECA). CP ECA maakt de behandeling van 7 miljoen extra TEU aan containers per jaar mogelijk, onder andere door de aanleg van een nieuw getijdenboek en de bijbehorende logistiek-industriële terreinen. Met de vaststelling door de Vlaamse Regering is een belangrijke stap genomen in de verbetering van de aansluiting van de haven op het hoofdverkeersweg voor verschillende vervoersmiddelen (spoor, auto- en vrachtverkeer, fiets). De aanleg van de nieuwe infrastructuur gebeurt met respect voor de omgeving en nog voor het geplande Tweede Getijdenboek in gebruik wordt genomen. Van 15 april tot en met 13 juni 2024 kan iedereen die dat wenst zich uitspreken over de plannen tijdens het openbaar onderzoek.

#### **Haven als spil in de bevoorrading van ons land**

De haven van Antwerpen-Brugge is onder meer gespecialiseerd in de behandeling van containers en vormt een onmisbare spil in de bevoorrading van en de export uit ons land. Dit draagt in belangrijke mate bij aan de welvaart en koopkracht in Vlaanderen. In 2016 besliste de Vlaamse Regering dat er ruimte voorzien moest worden voor de behandeling van 7 miljoen extra TEU aan containers per jaar in het havengebied van Antwerpen. Daarvoor werd het complex project 'Realisatie van extra containerbehandelingscapaciteit in het Havengebied Antwerpen' (CP ECA) opgestart. De twee grootste projecten van CP ECA zijn:

- **Containercluster Linkerscheldeover (CCL)** met de aanleg van een Tweede Getijdendok, de opvulling van het noordelijk insteeddok en de verbetering van de omgeving van het Doeldok en de bijbehorende logistieke terreinen;
- **Westelijke Ontsluiting Waaslandhaven (WOW)** met de aanleg van een nieuwe weg in het havengebied voor wagen- en vrachtwagenverkeer naar het hoofdwegennet, naast de bestaande weg (de Blikken). Verder wordt de bestaande spoorontsluiting verbeterd en uitgebreid voor de huidige bedrijven, de toekomstige terminals in de Waaslandhaven en de bedrijven in het westelijke deel van de Waaslandhaven. Ook de fietsverbindingen worden

vervolledigd en uitgebreid, zodat de modal shift in het woon-werkverkeer verder ondersteund wordt. Tot slot wordt ook een natuurlijke buffer voorzien met mogelijkheden voor recreatie, die het havengebied en de nieuwe infrastructuur zal omzomen.

#### **Openbaar onderzoek met twee informatiemarkten**

Het openbaar onderzoek voor de Westelijke Ontsluiting van de Waaslandhaven loopt van 15 april tot en met 13 juni 2024. Iedereen die dat wenst, kan in die periode reageren op de plannen. Alle informatie en documenten staan op de website <https://cpeca.be>.

Wie meer uitleg wenst of nieuwsgierig is naar hoe de Westelijke Ontsluiting van de Waaslandhaven en de buffer er uit zullen zijn, kan hiervoor terecht op twee informatiemarkten:

- woensdag 24 april 2024 in OC Ermenrike (Tuinwijkstraat 66, 9130 Kieldrecht)
- donderdag 25 april 2024 in OC De Verre (Pater Vergauwenstraat 8b, 9130 Verrebroek)

Beide informatiemarkten zijn doorlopend geopend van 15 tot 20 uur.

Reageren op de plannen kan tot en met 13 juni 2024 via [info@cpeca.be](mailto:info@cpeca.be) of per beveiligde zending aan Reginald Loyer, Departement Mobiliteit en Openbare Werken/afdeling Beleid, Koning Albert II-laan 15, bus 437, 1210 Brussel. Wie dit wenst, kan ook een brief tegen ontvangstbewijs afgeven bij gemeente Beveren, Gravenplein 7, 9120 Beveren.

Bron : <https://mlso.be/nl/actueel/vlaamse-regering-geeft-groen-licht-voor-de-westelijke-ontsluiting-Waaslandhaven>

## 5.3 Bijlage : Vlaamse regering keurt inbreiding Waaslandhaven goed



Er zijn nog aardig wat braakliggende terreinen in de haven maar die mogen pas aangesneden worden als de aanwezige natuurwaarden eerst elders worden gecompenseerd. © Kristof Pieters

### Vlaamse regering keurt inbreiding Waaslandhaven goed: “Bedrijven mogen 272 hectare restgronden ontwikkelen”

De Vlaamse Regering heeft de inname van restgronden in de Waaslandhaven goedgekeurd. Het gaat om 272 hectare braakliggende terreinen die verspreid liggen op de Linkerscheldeoever. Door die beslissing kunnen die nu als bedrijfsgrond worden ontwikkeld. Alfaport Voka reageert tevreden en spreekt van een doorbraak. “Hier zaten bedrijven al jaren op te wachten.”

Kristof Pieters 23-10-23, 16:22 Laatste update: 23-10-23, 16:47

De Maatschappij Linkerscheldeoever (MLSO) kon dit jaar een terrein van zo'n 2.500 vierkante meter in concessie geven, het eerste nieuwe terrein sinds 2020. Het illustreert hoe nijpend het tekort is aan bedrijfsterreinen in de haven. Het dreigt ook een rem te zetten op de economische groei. Daarom werkten Port of Antwerp-Bruges en MLSO samen een oplossing uit om de zogenaamde 'restgronden' in het havengebied vrij te maken. In totaal is er zo'n 272 hectare van deze restgronden die niet industrieel ontwikkeld kunnen worden omdat ze in vogelrichtlijngebied vallen.

#### Versnipperde gronden

Het gaat om gronden die versnipperd liggen over de hele haven. De Vlaamse regering heeft nu echter beslist dat de gronden toch ontwikkeld kunnen worden omwille van dwingende redenen van groot openbaar belang. Voorwaarde is wel dat de natuurwaarde buiten het havengebied gecompenseerd wordt. Het gaat concreet om foerageergebied voor de bruine kiekendief. Vergunningen aan bedrijven kunnen pas verleend worden als die compensaties zijn gerealiseerd.

#### Terug op de markt brengen

Heel wat van die restgronden zijn vandaag in privé-eigendom van bedrijven. Door ze vrij te maken van natuurdoelstellingen kunnen die bedrijven ofwel uitbreiden ofwel ruimte maken voor andere bedrijven die zich dan op hun site vestigen. Een derde optie is dat men verkoopt aan MLSO zodat deze terug op de markt kunnen gebracht worden. De betrokken bedrijven zijn voornamelijk actief in de petrochemie, de logistieke sector en afvalverwerking.

#### Doorbraak

Belangenvereniging Alfaport Voka reageert alvast tevreden. “Heel wat bedrijven in dit gebied zitten daar al jaren op te wachten. Dit mag je dus gerust een doorbraak noemen”, zegt directeur Stephan Vanfraechem. “Als bedrijven geen kans krijgen om verder te groeien, investeren ze niet meer en gaan ze hun activiteiten elders ontplooiën. Bovendien moeten er geen nieuwe terreinen buiten de haven worden aangesneden.”