

# LEGENDE

- Basiskaart**
- Gebouwen
  - Percelen
  - Boordsteen
  - Hagen
  - Afsluiting
  - Bomen
- Bestemmingen**
- Artikel 1: Zone voor wonen
  - Overdruk voorbouwlijn
  - Overdruk op te heffen verkavelingen
  - Artikel 2: Zone voor openbaar groen
  - Artikel 3: Zone voor openbaar domein
  - Aanduiding bestaande voetwegen
  - Indicatieve aanduiding te realiseren voetweg
  - Grens RUP

**Opheffing verkavelingen:**  
 Conform de bepalingen van artikel 84 en 97 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning worden de volgende verkavelingen gelegen binnen de contour van het gemeentelijk RUP opgeheven (aangegeven met - - -)

Nr. op plan	Dossiernr.	Datum	Nr. op plan	Dossiernr.	Datum
A	V0078-01	31/10/1983	I	V0716-01	26/01/1981
A1	V0078-02	04/12/1989	11	V0716-02	17/09/1985
B	V0635-01	25/08/1983	12	V0716-03	09/10/1989
C	V0636-01	18/10/1988	13	V0716-04	02/05/2009
D	V0682-01	05/04/1961	14	V0716-06	07/05/2012
E	V0686-02	21/06/1966	J	V0717-01	11/08/1987
F	V0712-01	28/10/1968	J1	V0718-02	03/10/1988
F1	V0712-02	04/04/1972	K	V0718-01	29/02/1988
F2	V0712-03	15/07/1975	K1	V0718-02	25/02/2002
F3	V0712-04	25/04/1983	L	V0719-01	30/03/1993
F4	V0712-05	10/03/1986	L1	V0719-02	01/08/1994
F5	V0712-06	26/01/1987	L2	V0719-03	26/09/1994
F6	V0712-07	12/10/1992	L3	V0719-04	19/12/1994
F7	V0712-08	21/01/2013	L4	V0719-05	15/12/2003
G	V0714-01	10/03/1986	M	V1023-01	23/07/2001
G1	V0714-02	26/01/1987	O	V1178-01	24/08/1959
G2	V0714-03	21/05/1990	O1	V1178-02	07/09/1960
H	V0715-01	29/09/1980			

**Opmerking:** Plan opgemaakt op basis van GRB  
 Aangevuld met asbuitt, luchtfoto's en terreinbezoek

Provincie Oost-Vlaanderen  
 Gemeente Beveren  
**Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat**  
 Grafisch plan

Opdrachtgever:  
**Gemeentebestuur Beveren**  
 Gravenplein 8  
 9120 Beveren



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 14 september 2018 t.e.m. 13 november 2018. Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van 1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018.

de algemeen directeur, de burgemeester,  
 Jo Van Duyse Marc Van de Vijver

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 1 december 2023 tot en met 30 januari 2024.

de algemeen directeur, de burgemeester,  
 Jo Van Duyse Marc Van de Vijver

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

de algemeen directeur, de voorzitter,  
 Jo Van Duyse Veerle Vincke

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 mei 2024.

de algemeen directeur, de voorzitter,  
 Jo Van Duyse Veerle Vincke

Ontwerper:  
**IRTAS**  
 A difference in concept  
 Pr. Van Raemdonckstraat 15  
 9120 Beveren  
 Fax: 03777.01.88  
 e-mail: stedenbouw@irtas.be  
 telefoon: 03780.54.04

Caspar Bosteels  
 Ruimtelijke Planner  
 Being More BV Zaakvoerder  
 Vast vertegenwoordigd door Els Buytaert

Document:  
 Dossiernr. 17.008ro  
 Schaal: 1/1000  
 Datum: april 2024



# Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat

## Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:



**BEVEREN**  
VERBINDT

**Gemeentebestuur  
Beveren**

Gravenplein 8  
9120 Beveren

Ontwerper:



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

Gaspar Bosteels  
Ruimtelijk Planner

Being More BV Zaakvoerder  
Vast vertegenwoordigd  
Door Els Buytaert

Document:



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

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

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

---

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

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **1 december 2023** tot en met **30 januari 2024**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 mei 2024**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke



# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## INHOUD

ARTIKEL 0. Algemene bepalingen.....	2
ARTIKEL 1. Zone voor wonen.....	4
1.1. Bestemming .....	4
1.2. Inrichting .....	5
ARTIKEL 2. Zone voor openbaar groen.....	7
2.1. Bestemming .....	7
2.2. Inrichting .....	7
ARTIKEL 3. Zone voor openbaar domein .....	8
3.1. Bestemming .....	8
3.2. Inrichting .....	8
3.3. Specifieke bijkomende voorschriften .....	8



## **ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN**

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer. Kolom 2 geeft verdere toelichting rond een aantal elementen uit de voorschriften. Deze toelichting wordt als informatief beschouwd bij het beoordelen van stedenbouwkundige vergunningen.

<b><i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i></b>	<b><i>Toelichting</i></b>
<p><b>0.1 <u>Voorschriften</u></b></p> <p>Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan legt de bestemming en inrichting vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. Het grafisch plan en onderhavige voorschriften vullen elkaar aan.</p> <p><b>0.2 <u>Bestaande gebouwen en activiteiten</u></b></p> <p>De op het ogenblik van inwerkingtreding van dit RUP bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en activiteiten kunnen in hun hoedanigheid gehandhaafd blijven en dezelfde activiteiten verder ontwikkelen binnen de bestaande infrastructuur.</p> <p>Wijzigingen van activiteiten, verbouwings-, uitbreidings- of herbouwingswerken moeten aan de in het RUP vooropgestelde inrichtingsvoorschriften getoetst worden.</p> <p><b>0.3 <u>Constructies van algemeen nut</u></b></p> <p>In <u>elke</u> zone zijn constructies voor nutsvoorzieningen toegelaten mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructie in de omgeving.</p> <p><b>0.4 <u>Algemene bepalingen met betrekking tot waterhuishouding</u></b></p> <p>De vigerende wetgeving inzake waterhuishouding dient strikt gevolgd te worden. Aanvullend hieraan werd door de provincie Oost-Vlaanderen een provinciaal beleidskader opgesteld. Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000m<sup>2</sup> dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken</p>	<p>Het grafisch plan werd opgemaakt op basis van het GRB aangevuld met gegevens uit terreinbezoek. De werkelijke afmetingen en eigendomsgrenzen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p> <p>Bv. elektriciteitscabine...</p> <p>Er wordt naar een duurzame waterhuishouding gestreefd die elders geen wateroverlast veroorzaakt. Aanvullend op de vigerende wetgeving worden daartoe bijkomende bepalingen opgelegd in geval van grote bijkomende verhardingen of gebouwen.</p>



---

(bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding.

Bijkomende bouwprojecten mogen geen wateroverlast teweegbrengen en het waterbergend vermogen van het gebied dient zo maximaal mogelijk behouden te worden.

Het afvalwater en regenwater dient gescheiden afgevoerd te worden. Alle omliggende straten hebben immers reeds een riolering die aangesloten is op het RWZI.

In alle bestemmingszones zijn maatregelen toegelaten in functie van de infiltratie en buffering van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van afvalwater.

De verhardingen zijn te beperken tot het strikt noodzakelijke.

### **0.5 Algemene stedenbouwkundige verordening**

Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag dient ook rekening gehouden te worden met de voorschriften in de algemene stedenbouwkundige verordening van de gemeente Beveren, en zijn eventueel latere wijzigingen. Deze stedenbouwkundige voorschriften van het RUP hebben evenwel voorrang.

Behoudens de hiernavolgende voorschriften zijn dus ook de voorschriften of de bepalingen uit de algemene stedenbouwkundige verordening van toepassing voor o.a. het aantal parkeerplaatsen, fietsenstallingen, woonkwaliteit...



## ARTIKEL 1. ZONE VOOR WONEN

<i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i>	<i>Toelichting</i>
<p><b><u>1.1. Bestemming</u></b></p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is wonen. Eéngesinswoningen en tweewoonsten zijn dus in deze zone toegelaten.</p> <p>Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten in de 1<sup>e</sup> bouwlijn langs Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en noordelijk deel van de Kleine Kromstraat tot aan de meest noordelijke toegangsweg van Drie Lindekens. Bestaande meergezinswoningen buiten deze afbakening kunnen wel behouden blijven.</p> <p>Als nevenbestemming zijn kleine aan het wonen verwante voorzieningen toegelaten zoals kantoren, vrije beroepen en diensten. Deze nevenbestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in het gedrang brengen. Handelszaken en horeca zijn <u>enkel</u> toegelaten langsheen Klapperstraat en Glazenleeuwstraat.</p> <p>Daarnaast zijn ook openbare groene ruimten en openbare infrastructuur toegelaten.</p>	<p>Categorie van gebiedsaanduiding: “<b>wonen</b>”</p> <p><u>Wonen</u>: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, terrassen, carports...</p> <p><u>Tweewoonst</u>: Een kleinschalige meergezinswoning met maximaal 2 bouwlagen (onder zadeldak) en maximaal 2 wooneenheden. De tweewoonst sluit aan bij het gabarit en profiel van een eengezinswoning.</p> <p><u>Meergezinswoning</u>: De inplanting van de meergezinswoningen wordt beperkt tot nabij de hoofdassen. Alzo kan Drie Lindekens, deel Kleine Kromstraat en Lindenlaan kleinschaligere woonbebouwing in een aangename groene omgeving blijven.</p> <p>Daarom worden ook slechts beperkte nevenbestemmingen toegelaten zoals bv. dokter, tandarts, kapper, boekhouder, kinderopvang... Er worden enkel handel- of horecazaken toegelaten langsheen de hoofdassen.</p> <p>Onder andere voetwegen, beperkte woonerfstraatje, speelplein, groenpark, bushalte, fietsenstalling... zijn eveneens mogelijk.</p>



## 1.2. Inrichting

### 1.2.1. Bebouwing

Bebouwingstype:

- Ééngesinswoningen in halfopen en gesloten woningbouw. Bestaande open bebouwingen kunnen aanwezig blijven. Bij het inrichten van nieuwe gesloten bebouwing in een bestaande halfopen gevelwand is een afwijking op de maximale verhardingsgraad (cfr. gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening) mogelijk, dit tot een maximale verharding van 75% van de voortuinstrook.
- Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Kleine Kromstraat vanaf het kruispunt met de Glazenleeuwstraat tot aan de meest noordelijke toegangsweg van Drie Lindekens: Hier zijn tevens gekoppelde en vrijstaande meergezinswoningen mogelijk.

Plaatsing van het gebouw:

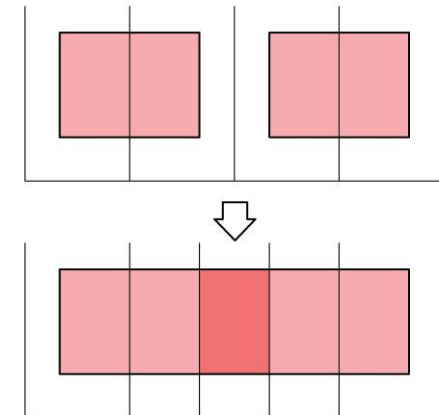
- De bouwlijn wordt gevolgd zoals aangeduid op plan. Afwijking op de bouwlijn is enkel mogelijk wanneer dit gemotiveerd kan worden voor een homogener aansluiting op aangrenzende bebouwing of voor het bijkomend isoleren van bestaande woningen.

Het aantal toegelaten bouwlagen:

- Klapperstraat: maximum 5 bouwlagen met plat dak.
- Glazenleeuwstraat, Lindenlaan en Kleine Kromstraat vanaf het kruispunt met de Glazenleeuwstraat tot aan de meest noordelijke toegangsweg van Drie Lindekens: maximum 3 bewoonbare bouwlagen met plat dak.
- Drie Lindekens en zuidelijk deel Kleine Kromstraat:
  - o maximum 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak of teruggetrokken dak (aansluiting dakvorm op aanpalende bebouwing zoals aangegeven in de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening)
  - o De maximum kroonlijsthoogte bedraagt 7m. Een aanbouw heeft max. 3m50 kroonlijsthoogte.
- Op hoekpercelen mag de hoogste toegelaten bouwhoogte volledig gevolgd worden, maar kan een aansluiting op eventueel aanpalende bebouwing plaatsvinden, dit over een breedte van minimaal 3m.

De inrichtingsvoorschriften van dit RUP zijn aanvullend op of primeren boven de bepalingen van de meest recente versie van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.

Toelichtende schets betreffende toevoeging gesloten bebouwing tussen twee woningen:



De toetsing aan de straatwand om de bouwhoogte en bouwlagen te bepalen zoals beschreven in de verordening wordt gevolgd. Alzo blijft de straatwand harmonisch. Aanvullend wordt in dit RUP wel een absoluut maximum opgelegd. Indien de beoordeling meer bouwlagen zou toelaten, wordt dit beperkt tot dit maximum.

Het voorzien van een ondergrondse garage telt niet mee als bouwlaag.



---

In de brede woonzones tussen Drie Lindekens en Klapperstraat kunnen kleinschalige woonprojecten worden ontwikkeld.

De tuinen zijn hier zeer diep. Een woonproject kan wel enkel binnen de voorwaarden van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.



## **ARTIKEL 2. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN**

<b><i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i></b>	<b><i>Toelichting</i></b>
<p><b><u>2.1. Bestemming</u></b></p> <p>De zones zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van openbaar toegankelijke groene ruimten met een sociaal en recreatief karakter. In deze groene ruimte kunnen speelterreinen, infiltratievoorzieningen, grachten en waterbufferbekkens aangelegd worden.</p>	Categorie van gebiedsaanduiding: “overig groen”
<p><b><u>2.2. Inrichting</u></b></p> <p>De zone wordt ingericht met streekeigen groen. Bij de aanleg dient maximaal rekening te worden gehouden met bestaande natuurlijke elementen zoals waardevolle bomen, bomenrijen, struwelen en grachten. Deze dienen geïntegreerd te worden in de globale aanleg.</p> <p>Beperkte verhardingen i.f.v. speelterreinen (zoals basketveld, petanqueveld) zijn toegelaten zolang het hemelwater in of naast deze verharding kan infiltreren.</p> <p>Het wijzigen van het reliëf voor het creëren van speelheuvels, verlaagde infiltratiezones, grachten of waterbufferbekkens is toegelaten. Deze moeten landschappelijk geïntegreerd worden in de openbare groenzone.</p> <p>Verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, speeltoestellen, sportinfrastructuur, kunstwerken, schuilhuisje aan openbaar vervoerhalte, installaties behorend bij openbare nutsleidingen en dergelijke zijn toegelaten. Andere constructies i.f.v. openbaar nut zijn toegelaten voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, voetwegen en pleinen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</p>	



### **ARTIKEL 3. ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN**

<b><i>Verordenende stedenbouwkundige voorschriften</i></b>	<b><i>Toelichting</i></b>
<p><b><u>3.1. Bestemming</u></b></p> <p>Het openbaar domein bevat de openbare wegenis – ter ontsluiting van de woonpercelen, de nood- en voetwegen – en de openbare groenzones. Deze zone is dan ook bestemd voor de aanleg van wegen en voetwegen maar anderzijds ook voor de aanleg van groene ruimtes.</p>	Categorie van gebiedsaanduiding: “ <b>lijninfrastructuur</b> ”
<p><b><u>3.2. Inrichting</u></b></p> <p>Alle werken om deze bestemming te realiseren zijn toegelaten. Verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, verkeersborden, kunstwerken, schuilhuisje aan openbaar vervoerhalte, installaties behorend bij openbare nutsleidingen en dergelijke zijn toegelaten. Andere constructies zijn toegelaten voor zover ze bijdragen tot de kwaliteit van het openbaar domein.</p> <p>Binnen het openbaar domein gevormd door wegen, voetwegen en pleinen kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon, riolering en dergelijke aangelegd worden.</p>	
<p><b><u>3.3. Specifieke bijkomende voorschriften</u></b></p> <p><b><u>3.3.1. Aanduiding bestaande voetwegen</u></b></p> <p>Er werden reeds voetwegverbindingen gerealiseerd voor voetgangers en fietsers:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Een voetwegverbinding tussen de Lindenlaan en de Drie Lindekens.</li><li>- Een voetwegverbinding tussen de Glazenleeuwstraat en de Drie Lindekens.</li><li>- Drie voetwegverbindingen tussen de openbare groenzone en de Drie Lindekens.</li></ul> <p>Deze voetwegverbindingen worden ten allen tijde behouden. Aanpassingen hieraan zijn wel mogelijk.</p>	



---

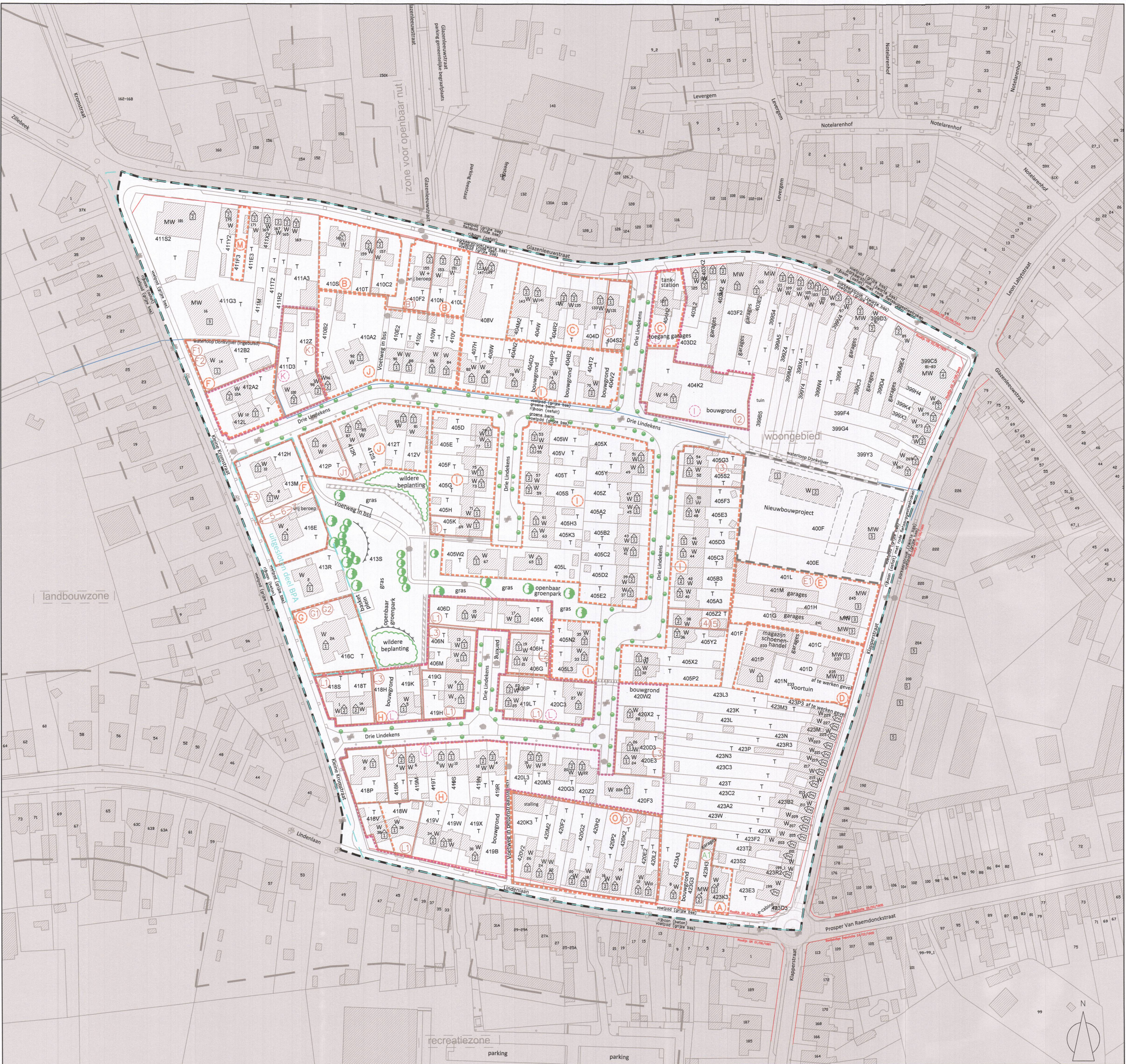
### **3.3.2. Indicatieve aanduiding te realiseren voetweg**

Tussen de Klapperstraat en de Drie Lindekens wordt een indicatieve aanduiding voorzien voor het realiseren van een voetweg.

Doorgaand verkeer wordt enkel toegestaan voor de zwakke weggebruiker en de hulpdiensten. Dit mag gecombineerd worden met de ontsluiting van bijkomende woongelegenheden naar de Klapperstraat en/of Drie Lindekens. Doorgaande verbinding voor autoverkeer is evenwel niet toegelaten.

---





# LEGENDE

## Basiskaart

- Gebouwen
- Percelen
- Boordsteen
- Hagen
- Afsluiting
- Bomen

## Bestaande toestand

- Gebouw
- Plat dak, aantal bouwlagen (2)
- Zadeldak / piramidedak, aantal bouwlagen (2)
- Beton-, asfalt-, grindverharding
- Betonstraatstenen, kassei

## Gebruik

- W: Eéngzinswoning
- MW: Meergezinswoning
- T: Private tuin

## Juridische toestand

- Bestemmingszone gewestplan
- Grens BPA Kleine Kromstraat
- Grens RUP
- Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen
- Waterloop Donkviijver
- Nieuwbouwprojectzone

**Opmerking:** Plan opgemaakt op basis van GRB  
Aangevuld met asbuilt, luchtfoto's en terreinbezoek

Provincie Oost-Vlaanderen      Gemeente Beveren

## Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat

Bestaande & juridische toestand

Opdrachtgever:

**Gemeentebestuur  
Beveren**  
Gravenplein 8  
9120 Beveren



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 14 september 2018 t.e.m. 13 november 2018. Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van 1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018.

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 1 december 2023 tot en met 30 januari 2024.

de algemeen directeur, de burgemeester,  
Jo Van Duyse      Marc Van de Vijver

de algemeen directeur, de burgemeester,  
Jo Van Duyse      Marc Van de Vijver

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

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 mei 2024.

de algemeen directeur, de voorzitter,  
Jo Van Duyse      Veerle Vincke

de algemeen directeur, de voorzitter,  
Jo Van Duyse      Veerle Vincke

Ontwerper:

**IRTAS**  
A difference in concept  
Pr. Van Raemdonckstraat 15  
Beveren  
Fax: 03777.01.88  
e-mail: stedenbouw@irtas.be  
telefoon: 03780.54.04

Gaspard Bosteels      Being More BV Zoekvoeder  
Ruimtelijke Planner      Vast vertegenwoordigd  
door Els Buytaert

Document:

Dossiernr. 17.008ro

Schaal: 1/1000  
Datum: april 2024





**Legende van het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn**

Planbaten mogelijk  
(Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

Bedrijvigheid > Wonen

Planschade mogelijk

Wonen > Overig groen

**Disclaimer**

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° 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 erfrijheidsbaarheden 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 uitsluitend 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.

De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.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".

Provincie Oost-Vlaanderen Gemeente Beveren

**Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat**  
Register van plancompensaties

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur  
Beveren  
Gravenplein 8  
9120 Beveren



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 14 september 2018 t.e.m. 13 november 2018. Er werd een participatiemoment (infomarkt) georganiseerd van 1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018.

de algemeen directeur de burgemeester,  
Jo Van Duyse Marc Van de Vijver

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerp- vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 1 december 2023 tot en met 30 januari 2024.

de algemeen directeur de burgemeester,  
Jo Van Duyse Marc Van de Vijver

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

de algemeen directeur de voorzitter,  
Jo Van Duyse Veerle Vincke

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 mei 2024.

de algemeen directeur de voorzitter,  
Jo Van Duyse Veerle Vincke

Ontwerper:

RTAS  
A difference in concept

Pr. Van Raemdonckstraat 15  
Beveren  
Fax: 03777.0188  
e-mail: [stedenbouw@rtas.be](mailto:stedenbouw@rtas.be)  
telefoon: 03780.54.04

Gospar Bosteels Ruimtelijke Planner  
Béng More BV Zaakvoerder Vast vertegenwoordigd door Els Buytaert

Document:

Dossiernr. 17.008-ro

Schaal: 1/1000  
Datum: april 2024



# Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat

## Toelichtingsnota

Opdrachtgever:



**BEVEREN**  
VERBINDT

**Gemeentebestuur  
Beveren**

Gravenplein 8  
9120 Beveren

Ontwerper:



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

  
Gaspar Bosteels  
Ruimtelijk Planner

  
Being More BV Zaakvoerder  
Vast vertegenwoordigd  
Door Els Buytaert

Document:



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

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

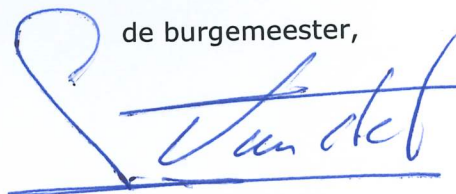
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

---

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


de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **1 december 2023** tot en met **30 januari 2024**.

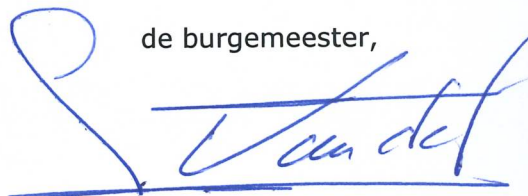
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,

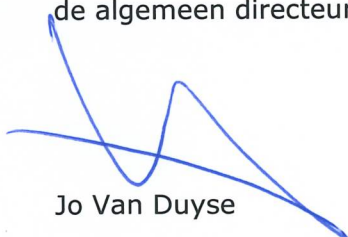


Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 mei 2024**.

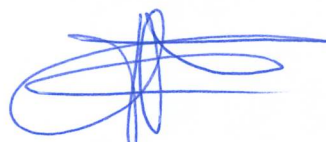
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke



# 0. INHOUD

---

0.	Inhoud .....	2
1.	Inleiding .....	3
1.1.	Aanleiding .....	3
1.2.	Situering van het plangebied .....	3
1.3.	Afbakening en reikwijdte RUP .....	3
1.4.	Detaileringsgraad .....	4
2.	Planningscontext .....	4
2.1.	Basisgegevens .....	4
2.2.	Specifieke ruimtelijke plannen .....	5
2.2.1.	Gewestplan .....	5
2.2.2.	BPA Kleine Kromstraat .....	5
2.2.3.	Verkavelingen in plangebied .....	6
2.3.	Ruimtelijke beleidsplannen .....	7
2.3.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	7
2.3.2.	Strategisch Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .....	7
2.3.3.	Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos .....	8
2.3.4.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen .....	8
2.3.5.	Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 .....	8
2.3.6.	Afbakeningstudie kleinstedelijk gebied .....	9
2.3.7.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren .....	10
2.4.	Sectorale beleidsplannen .....	14
2.4.1.	Gemeentelijk mobiliteitsplan .....	14
3.	Feitelijk ruimtelijke toestand .....	15
3.1.	Lijninfrastructuur .....	15
3.2.	Bebouwing .....	17
3.3.	Groenelementen .....	20
4.	Doelstelling RUP .....	22
5.	Alternatieven .....	24
6.	Aanzet RUP .....	25
6.1.	Visie .....	25
6.2.	Ontwikkeloingsopties .....	25
6.2.1.	Bestaand woonweefsel .....	25
6.2.2.	Wegeninfrastructuur afwerken .....	27
6.2.3.	Woongebied afwerken .....	28
7.	Vertaling naar het grafisch plan .....	29
8.	Decretale bepalingen .....	30
8.1.	Verantwoording binnen het ruimtelijk beleidskader .....	30
8.2.	Op te heffen voorschriften .....	31
8.3.	Watertoets .....	32
8.4.	Ruimtelijk veiligheidsrapport .....	32
8.5.	Mer-screening .....	33
8.6.	Ruimtebalans .....	33
8.7.	Planschade, planbaten .....	34
9.	Bijlagen .....	35
9.1.	Kaarten .....	35
9.2.	Screening van de milieueffecten .....	35
9.3.	RVR / MER .....	35
9.4.	Verslag en adviezen nav plenaire vergadering .....	35
9.5.	Plannen .....	35



# **1. INLEIDING**

---

## **1.1. Aanleiding**

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

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

Alzo is er een voldoende nood om een wijziging van het BPA Kleine Kromstraat op te starten. Studiegroep Irtas werd daarom door het gemeentebestuur aangesteld om het RUP op te maken. De wijziging van het BPA wordt opgemaakt conform de nieuwe procedure zoals opgenomen in het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. Vooreerst werd een startnota opgemaakt welk na participatie en adviesronde resulteerde in een scopingsnota. Hiermee werd een vrijstelling van plan-MER bekomen. Deze toelichtingsnota bouwt voort op de scopingsnota en geeft toelichting bij het voorontwerp RUP. Gedurende dit ontwerpproces wordt de procesnota up-to-date gehouden.

## **1.2. Situering van het plangebied**

*Kaart 1: Situering van het plangebied op topografische kaart en stratenplan*

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

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

## **1.3. Afbakening en reikwijdte RUP**

*Kaart 2: Situering van het plangebied op kadastraal plan*

*Kaart 3: Situering van het plangebied op orthofoto (2016)*

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



## 1.4. Detaileringsgraad

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

# 2. PLANNINGSCONTEXT

## 2.1. Basisgegevens

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

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



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

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

## **2.2. Specifieke ruimtelijke plannen**

### **2.2.1. Gewestplan**

*Kaart 4: Situering van het plangebied op gewestplan*

Beveren is opgenomen in het gewestplan 'Sint-Niklaas - Lokeren' (KB van 7 november 1978). Het plangebied is gelegen in woongebied. Omdat evenwel voor het plangebied een bijzonder plan van aanleg (BPA) is goedgekeurd, geldt dit BPA als basis voor het vergunningenbeleid.

### **2.2.2. BPA Kleine Kromstraat**

*Kaart 5: BPA Kleine Kromstraat*

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

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



### 2.2.3. Verkavelingen in plangebied

Zie aanduiding contour op plan bestaande en juridische toestand

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



## **2.3. Ruimtelijke beleidsplannen**

### **2.3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

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

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

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

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

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

### **2.3.2. Strategisch Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed en volgt hierbij het Witboek BRV op. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, nl. de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet dat voortbouwt op het fundament van het RSV, maar dat de lat een stukje hoger legt.

De Vlaamse Regering kiest hierin om het bijkomend ruimtegebruik i.f.v. nieuwe woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen ten nadele van de open ruimte stelselmatig te verminderen. De bijkomende ruimte-inname van 6 ha/dag in 2013 moet stelselmatig dalen naar 0 ha/dag in 2040. Hiervoor moet het ruimtelijk rendement binnen het huidige ruimtebeslag verhoogd worden. Waar mogelijk wordt verweving, intensivering en herbruik toegepast. Bij elke vernieuwing wordt ernaar gestreefd om de ruimte weer wat beter te gebruiken dan voorheen. Intensivering van onze ruimte gebeurt door te verdichten, te stapelen of ondergronds te bouwen. De verharding wordt ook zoveel mogelijk beperkt.

Deze rendementsverhoging vereist natuurlijk lokaal maatwerk i.f.v. leefkwaliteit (verhogen en niet aantasten van leefkwaliteit) en de klimaatbestendigheid (rekening houden met groenblauwe dooradering en hernieuwbare energie) van de locatie. De ligging in het duurzaam vervoersysteem en nabijheid van voorzieningen zullen eveneens een belangrijke rol spelen in het mogelijke rendement. Zo zullen werkplekken die met het openbaar vervoer, fiets of te voet gemakkelijk bereikbaar zijn tot een intensiever ruimtegebruik moeten komen dan andere minder bereikbare locaties.

Efficiënter ruimtegebruik betekent niet dat steden en dorpen helemaal volgebouwd worden. Parken, tuinen, (speel)bossen en vijvers zijn immers belangrijk om te ontspannen en gezond te leven. Ook het klimaat profiteert daarvan. Groene ruimtes en waterlopen vangen bovendien overtollig regenwater op, brengen verkoeling en zuiveren de lucht.



### 2.3.3. Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos

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

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

### 2.3.4. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

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

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

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

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

De taakstelling voor de provincie wordt in het PRS verder gedifferentieerd naar de gemeentes toe. Aan het kleinstedelijk gebied Beveren werd voor de periode 2007-2012: 545 tot 767 bijkomende woonegelegenheden toebedeeld afhankelijk of er een zwakke of sterke gezinsverdunding van toepassing is. Op lange termijn (2007-2020) is er een doorkijk van 1.586 tot 1.834 bijkomende woonegelegenheden. Voor stedelijke gebieden gelden de cijfers als minimaal te realiseren.

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

### 2.3.5. Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050

*De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een opvolger van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, zijnde een ruimtelijk beleidsplan. Een voorontwerp werd door de deputatie goedgekeurd op 7 april 2022. Het omvatte een strategische visie en 3 beleidskaders. Nadien werd een ontwerp beleidsplan voorlopig vastgesteld en in openbaar onderzoek gelegd. Omdat het onvoldoende gedragen werd, werd het ontwerp evenwel ingetrokken. De basisprincipes uit het voorontwerp blijven wel overeind.*

#### **Strategische visie**

De strategische visie uit het voorontwerp is gebaseerd op 8 kernwaarden die de provincie wil garanderen in haar ruimtelijk beleid en 4 strategische doelstellingen om die waarden in de toekomst te garanderen.

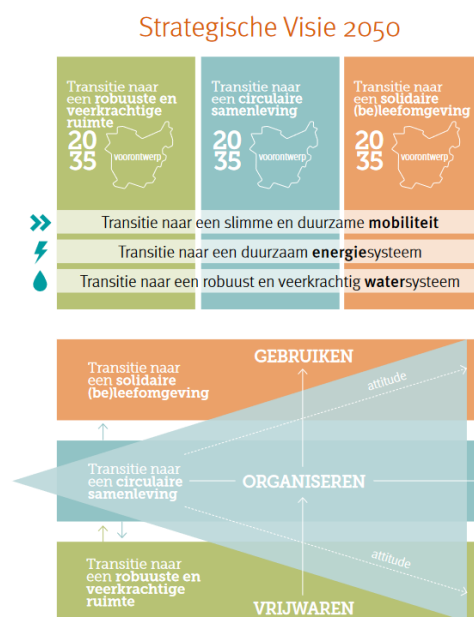


Vervolgens worden 5 ruimtelijke principes geformuleerd als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen:
  - ➔ Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met het fysisch systeem.
  - ➔ Het natuurlijk systeem ligt aan de basis van voedselproductie, luchtzuivering, waterbuffering, recreatie, enz.
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen die het ecosysteem schaden, zijn onwenselijk. Die ontwikkelingen moeten vermeden, hersteld of gecompenseerd worden.
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken:
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
  - ➔ De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.
  - ➔ Nabijheid en bereikbaarheid verhogen de mate waarin iedereen kan participeren in de samenleving.
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken:
  - ➔ 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.
- Principe 4: Klimaatbestendig en klimaatneutraal inrichten:
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangepast aan de negatieve gevolgen van de klimaatopwarming.
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen dragen niet langer bij tot de klimaatverandering.
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:
  - ➔ Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
  - ➔ Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Tot slot werden drie beleidskaders uitgewerkt:

1. De transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte.
2. De transitie naar een circulaire samenleving.
3. De transitie naar een solidaire (be)leefomgeving.



### 2.3.6. Afbakeningsstudie kleinstedelijk gebied

De 'opmaak van een blauwdruk voor het stedelijk gebied van Beveren' werd recent stopgezet. Het resultaat van de eerste fase is een onderzoeksrapport waar heel wat interessante inrichten voor het stedelijk gebied van Beveren instaan.



### 2.3.7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren

Kaart 6: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 7: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren

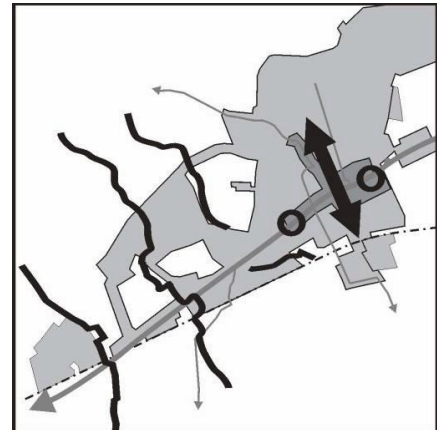
Het gemeentebestuur heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen te Beveren uitgewerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) dat op 28 september 2006 door de provincie Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd.

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

Gewenste ontwikkeling stedelijke kern Beveren:

- **Ontwikkelingsassen**

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



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

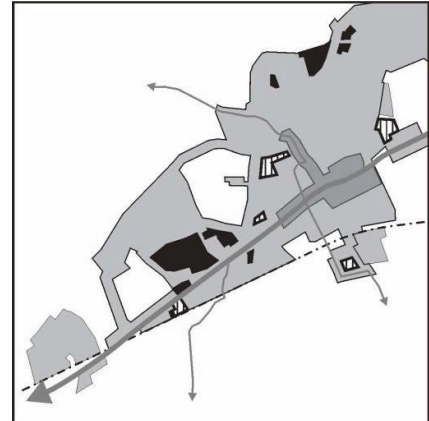
- Oostelijk is er de site 'Ter Vesten' waarrond verschillende openbare functies zijn gegroepeerd (politie, brandweer, cultuurcentrum, bibliotheek). Deze **activiteitenpool** wordt verder uitgebouwd tot een multifunctionele evenementenplaats.
- Westelijk is er de site ter hoogte van Hof Ter Welle. Deze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



- **Een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling**

Daar Beveren geselecteerd is als stedelijk gebied, dient het wonen in de kern verder ontwikkeld te worden teneinde de woondruk in het buitengebied te kunnen opvangen. Er dienen derhalve bijkomende woningen gerealiseerd te worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de huidige kwaliteiten.

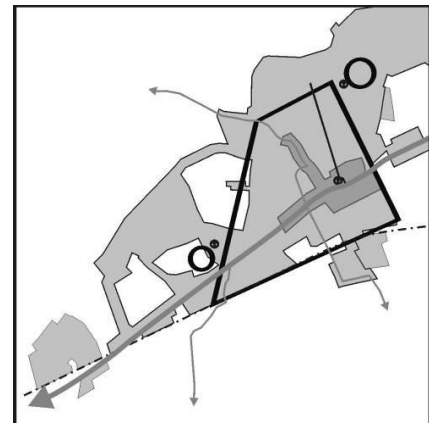
Degelijk onderhouden en aangenaam ingericht openbaar domein, groen aangekleed, weinig verkrotting, voldoende voorzieningen, voldoende speelpleintjes en parkjes maken een aangenaam woonklimaat. Vooral in het centrum dient door inbreiding de woonkern verder versterkt te worden en wordt gestreefd naar stedelijke dichtheden.



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

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

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



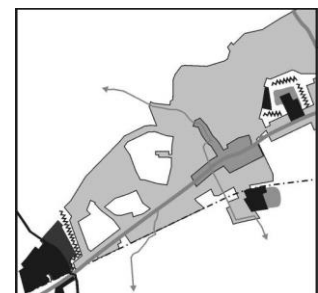
Meergezinswoningen als verdichting of kernversterking kunnen ook gerealiseerd worden nabij de 2 grote deelen van het kleinstedelijk gebied: wijk Gaverland en 'Grote Heide'. Dit kan wel enkel gebeuren binnen een beperkte radius nabij de kerk. Voor het overige worden deze net als Melsele eerder ontwikkeld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

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

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

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

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





- **Beveren goed voorzien**

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

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

- **Infiltratie van groene ruimte**

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

- **Een duidelijke structuur in de infrastructuur**

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

- **Een veilig netwerk voor langzaam verkeer**

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

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

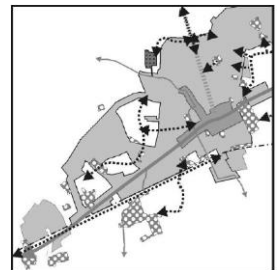
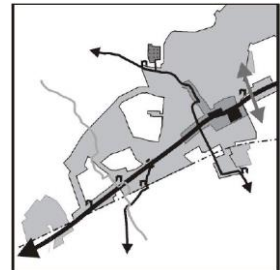
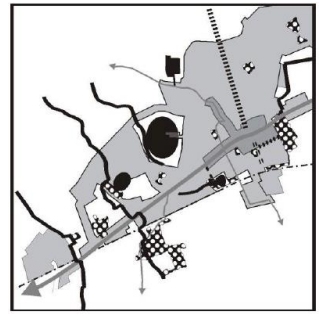
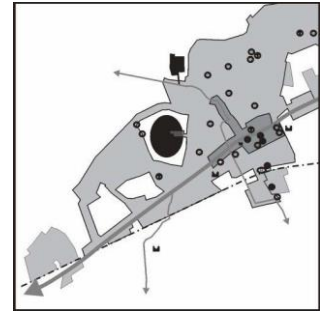
Enkele strategische projecten moeten de kern van Beveren versterken en nieuwe impulsen geven. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden. Volgend strategisch project is van toepassing voor het plangebied:

⇒ *Kernversterking*

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

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

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





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

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

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

- **Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften**

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

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

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

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

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

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



## 2.4. Sectorale beleidsplannen

### 2.4.1. Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het beleidsplan van het gemeentelijk mobiliteitsplan is conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie op 25 april 2003.

Het mobiliteitsplan van Beveren werd intussen geactualiseerd (er werd gekozen voor spoor 2: verbreden en verdiepen mobiliteitsplan). Het beleidsplan werd in 2014 door de gemeenteraad goedgekeurd.

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

#### Categorisering wegennet

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

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



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

#### Fietsverkeer

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



### 3. FEITELIJK RUIMTELIJKE TOESTAND

---

Kaart 3: Situering van het plangebied op orthofoto (2016)

#### 3.1. Lijninfrastructuur

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



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



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



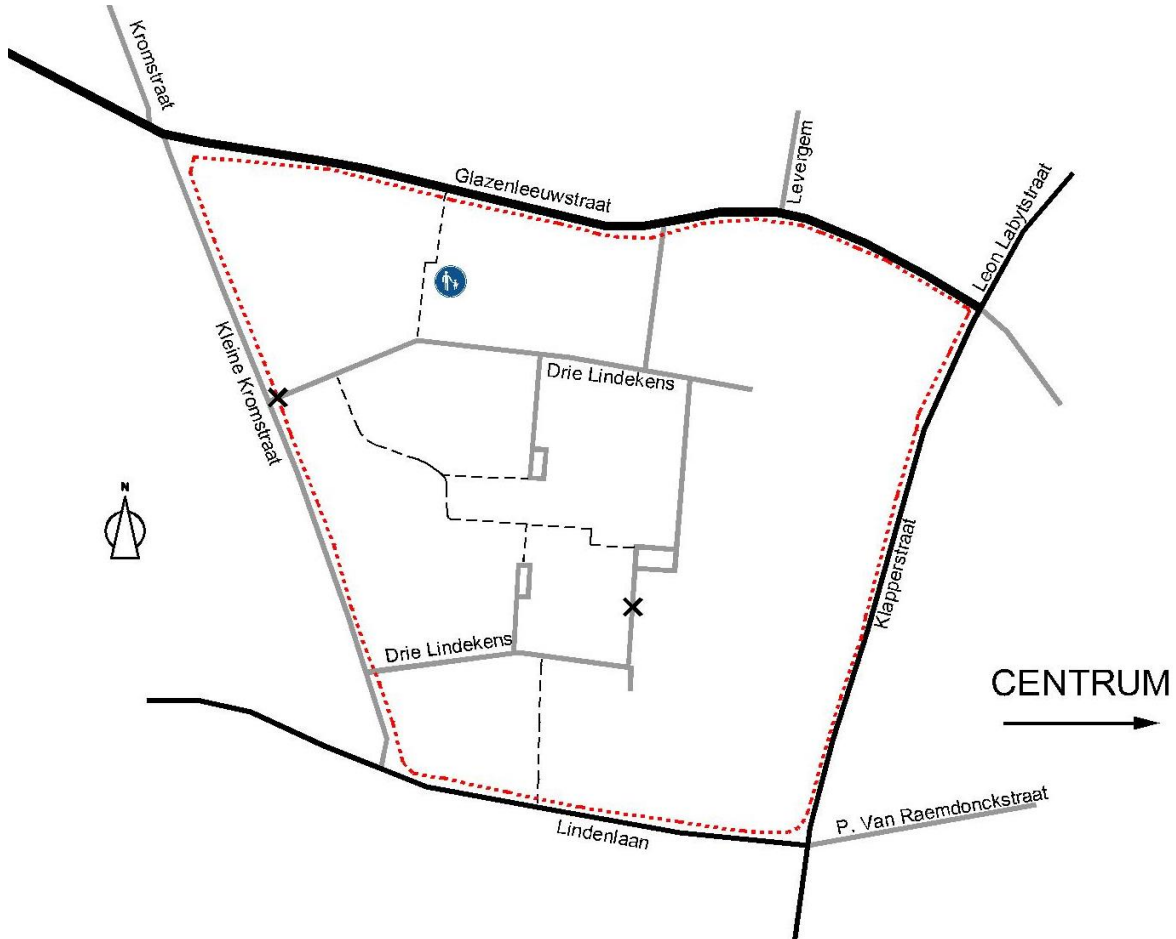
**fig. 4:** ▲ Klapperstraat, richting Lindenlaan



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



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



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



**fig. 6:** ▲ Kleine Kromstraat, richting Lindenlaan

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



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

Interne voetwegen en bijkomende voetwegen naar de Glazenleeuwstraat en de Lindenlaan bevorderen het fiets- en voetgangersverkeer. Heden ontbreekt evenwel een verbinding naar de Klapperstraat. In 2020 werd een vergunning verleend voor een woonproject tussen Klapperstraat en Drie Lindekens. Hierin zal zo een voetwegverbinding gerealiseerd worden.



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

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

### **3.2. Bebouwing**

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



**fig. 10:** ▲ Rijwoningen Glazenleeuwstraat (zijde Klapperstraat)

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





fig. 12: ▲ Meergezinswoningen Klapperstraat  
 fig. 13: ▲▶ Rijwoningen Klapperstraat







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

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

Langsheen de Kleine Kromstraat en in de woonwijk komen enkel traditionele ééengezinswoningen voor, al dan niet met een volwaardig verdiep. In de Kleine Kromstraat betreft het vrijstaande bebouwingen. In de woonwijk betreft het hoofdzakelijk halfopen woningen, veelal met een gekoppelde garage. In de tuinen bevinden zich kleinere tuinhuisjes.



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

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

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

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



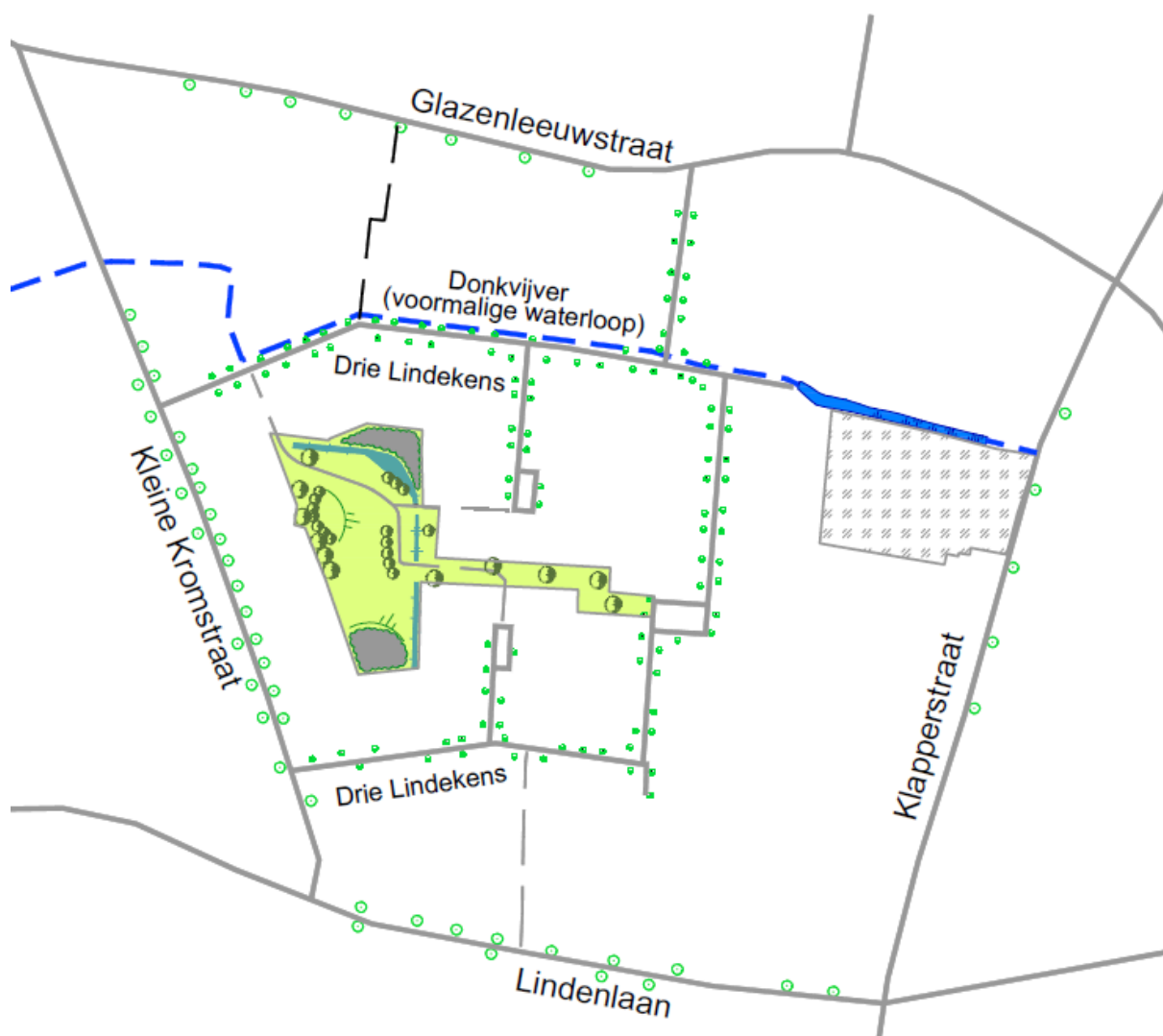
### 3.3. Groenelementen

Binnen het plangebied zijn er geen percelen die op de biologische waarderingskaart opgenomen werden. Doch zijn er enkele waardevolle groenelementen terug te vinden. Deze bevinden zich voornamelijk rondom het openbaar speel- en groenplein van de woonwijk Drie Lindekens, dat  $\pm 6.040\text{m}^2$  groot is. Verder werden ook langsheen alle straten binnen het plangebied laanbomen aangeplant.

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

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

Het gedeelte van de waterloop O8013 (Donkvijver) binnen het plangebied werd afgeschaft op 30 november 2017. Deze was binnen het plangebied echter quasi volledig ingebuisd en fungeert dus op heden als een RWA-riolering. Enkel ter hoogte van de Klapperstraat is er nog een restant in open bedding terug te vinden. Ernaast ligt een ontoegankelijk verwilderde perceel,  $\pm 4.500\text{m}^2$  groot. Een woonproject werd hierop in 2020 vergund. Naast woongelegenheden omvat dit eveneens een grote gemeenschappelijke tuin.







**fig. 18:** ▲ Openbaar groenplein - verpozingszone  
**fig. 19:** ▲► Openbaar groenplein - speelzone



**fig. 20:** ▲ Openbaar groenplein met gracht erdoor  
**fig. 21:** ▲► Graszone tussen oostelijk deel van de woonwijk en de speelzone



**fig. 22:** ▲ Verwilderd perceel aan Klapperstraat  
**fig. 23:** ▲► Verwilderd perceel aan Klapperstraat



## 4. DOELSTELLING RUP

---

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

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

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

In het BPA werden volgende bestemmingen strikt ingetekend:

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

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

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

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

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

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

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

Sinds januari 2018, zijn er met de Codextrein wel meer mogelijkheden bijgekomen om bij oude BPA's (>15 jaar) afwijkingen te vragen<sup>1</sup>.

---

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



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

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

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

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

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

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

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



Zo kunnen in het kader van de ouder wordende bevolking zorgwoningen een interessante optie zijn. Ook andere stapelingen van woningen zoals een tweewoonst kunnen, mits een doordachte invulling binnen het bestaande gabarit, ingepast worden.

Tot slot zouden twee oudere ééngezinswoningen ook kunnen vervangen worden door drie gekoppelde nieuwe ééngezinswoningen, of zou een open bebouwing langs de Kleine Kromstraat kunnen vervangen worden naar gekoppelde bebouwingen. Alzo kunnen er energetisch interessantere nieuwbouw woningen gerealiseerd worden.

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

## **5. ALTERNATIEVEN**

---

### **Nulalternatief**

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

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

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

### **Locatiealternatieven**

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

### **Inrichtingsalternatieven**

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

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



## **6. AANZET RUP**

---

### **6.1. Visie**

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

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

### **6.2. Ontwikkeloingsopties**

#### **6.2.1. Bestaand woonweefsel**

##### **Woonwijk Drie Lindekens en woningen in Lindenlaan en zuidelijk deel Kleine Kromstraat:**

Huidige situatie:

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

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

Toekomstvisie:

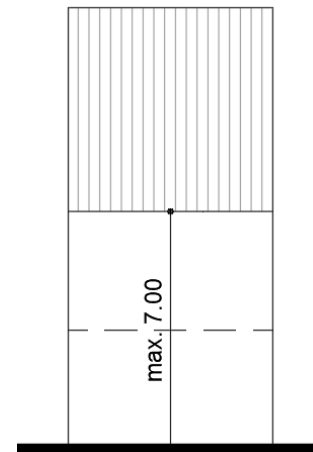
Het grafisch plan van het RUP zal alle private percelen binnen de plancontour onderbrengen in één 'zone voor wonen'. Zodoende wordt een grote vereenvoudiging naar bestemmingen ingevoerd die flexibiliteit naar de toekomst geeft. Dit garandeert meer dat de gangbare normen en voorschriften die leiden tot een goede woonkwaliteit per perceel kunnen nageleefd worden, ook als de perceelsgrenzen door omstandigheden gewijzigd worden. Daarvoor dienen met het RUP ook alle verkavelingen (en hun wijzigingen) opgeheven te worden. Wel zal de bepaling opgenomen worden dat bestaande vergunde constructies kunnen behouden blijven en herbouwd worden (in functie van verkregen verkavelingswijzigingen). Onvergunde constructies worden met dit RUP niet automatisch geregulariseerd. Indien ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit RUP kunnen ze wel geregulariseerd worden mits een aanvraag tot omgevingsvergunning.

Er wordt gekozen om geen onderscheid in de bestemmingszone 'wonen' in het plangebied te maken ondanks de verschillende eigenheid tussen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en de drie bovenvermelde straten. Echter worden in de voorschriften specifieke bepalingen opgenomen zodat het kleinschaligere en groene karakter van Drie Lindekens, Lindenlaan en zuidelijk deel Kleine Kromstraat kan bewaard blijven.



In deze drie straten worden daarom enkel woningen onder een klassiek gabariet van een ééngeswoning toegelaten: zijnde de ééngeswoning zelf natuurlijk en een tweewoonst (één woonegelegenheid op gelijkvloers en één op verdieping). In de Drie Lindekens en zuidelijk deel van de Kleine Kromstraat wordt het klassiek gabariet van maximum 2 bouwlagen en een zadeldak toegepast. De maximum kroonlijsthoogte wordt op 7m gesteld. Om de overgang naar het meer stedelijke gebied van Beveren te maken, zal in de Lindenlaan drie bouwlagen toegelaten worden.

In de woonwijk Drie Lindekens en aan de Kleine Kromstraat kan het ruimtelijk rendement in de toekomst ook op een andere wijze verhoogd worden. De eigenaars van 2 woningen met ertussen 2 maal een bouwvrije strook (minimum 2x3m50) kunnen samen initiatief nemen om hun eigendommen te herverkavelen. Door het supprimeren van de bouwvrije zone komt de ruimte vrij om tussenin de woningen een bijkomende rijwoning op te richten. Belangrijk hierbij is dat steeds een parkeerplaats aanwezig blijft per wooneenheid.



**fig. 24:** ▲ + ► Voorbeeld van een invulling van een nieuwe woning tussen twee bestaande halfopen bebouwingen in de Drie Lindekens.

### Woningen langsheen Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en noordelijk deel Kleine Kromstraat:

Huidige situatie:

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



Toekomstvisie:

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

Gezien recent een meergezinswoning werd vergund in het noordelijk deel van de Kleine Kromstraat wordt ook dit deel meegenomen onder deze bepalingen. Voor de duidelijkheid wordt de noordelijke aansluiting van Drie Lindekens op de Kleine Kromstraat als ruimtelijke afbakening gehanteerd.

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

Onvergunde constructies worden met dit RUP niet automatisch geregulariseerd. Indien ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit RUP kunnen ze wel geregulariseerd worden mits een aanvraag tot omgevingsvergunning.

De nieuwe zonering betekent ook dat de oude strook voor ambacht en bedrijvigheid geschrapt wordt. Afzonderlijke bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) kunnen nog wel indien ze voldoen aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening. In dat opzicht worden de mogelijkheden op de huidige individuele percelen niet of nauwelijks beknot. Het RUP zal wel verhinderen dat de oude stroken voor ambacht-bedrijvigheid in zijn globaliteit ontwikkeld kunnen worden voor bedrijvigheid. Huidige invullingen bevestigen echter dat dit niet aan de orde is.

Er wordt gekozen om geen onderscheid in de bestemmingszone 'wonen' in het plangebied te maken ondanks de verschillende eigenheid tussen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en de andere straten. Echter worden in de voorschriften specifieke bepalingen opgenomen zodat de mogelijkheden voor bovenvermelde straten ruimer zijn.

Langs deze oudere hoofdassen van Beveren (Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en aansluitend uitgebreid met een klein deeltje Kleine Kromstraat) waar meer een mix van functies en woontypologieën voorkomt en in de toekomst zal blijven voorkomen, wordt geopteerd om tevens meergezinswoningen en meer nevenbestemmingen (horeca en handel) toe te laten. Het maximum aantal bewoonbare bouwlagen is ruimer en afgestemd op de omgeving. In de Klapperstraat komen reeds hoge gebouwen voor zodat maximum 5 bouwlagen met plat dak kan toegelaten worden. In de Glazenleeuwstraat en noordelijk deel van de Kleine Kromstraat is het beperkt tot maximum drie bouwlagen met plat dak. Het voorzien van een ondergrondse garage telt niet mee als bewoonbare bouwlaag.

### 6.2.2. Wegeninfrastructuur afwerken

Het BPA voorzag in een 5m brede bijkomende ontsluiting van de woonwijk op de Klapperstraat. Deze werd tot op heden niet gerealiseerd. Integendeel werden, in functie van het vermijden van sluipverkeer doorheen de woonwijk, enkele ontsluitingen gesupprimeerd door het voorzien van paaltjes. Ook in de toekomst moet sluipverkeer vermeden worden en is een doorsteek voor autoverkeer op de Klapperstraat geenszins gewenst. Wel is er nood aan een extra voetwegverbinding. Het betreft voor de zwakke weggebruikers immers de dichtst mogelijke aansluiting, richting Beveren-centrum en komt uit op een route voor openbaar vervoer.





Deze verbinding zal gerealiseerd worden bij het recent vergunde woonproject. De rigide afbakening vanuit het BPA zal wel flexibeler aangeduid worden in het RUP.

De rooilijnen van de Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan worden geïntegreerd in het RUP. Aldus kan de begrenzing van het openbaar domein afwijken van de perceelsgrenzen van het GRB. Op de hoek van de Klapperstraat en Glazenleeuwstraat wordt de rooilijn aangepast opdat op termijn een rotonde kan gerealiseerd worden zoals op kruispunt Lindenlaan-Klapperstraat. Dit betekent een kleine inname op de hoek.

### 6.2.3. Woongebied afwerken

Het RUP moet bewaken dat het woongebied volledig kan benut worden. Onderstaande figuur geeft een mogelijke inbreiding weer op het braakliggende terrein aan de Klapperstraat en aanpalende percelen:



De invulling ten zuiden van de voetwegverbinding maakt deel uit van het recent vergunde woonproject op het verwilderde perceel. Langs de Klapperstraat wordt daarbij een meergezinswoning van 5 bouwlagen en plat dak gerealiseerd. De achterliggende woningen bestaan uit een bouwprofiel van twee bouwlagen met plat dak wat een overgang maakt naar de woonwijk Drie Lindekens. De gehele bebouwing wordt volledig onderkelderd met een ondergrondse garage voor auto's en fietsen. Achter de meergezinswoning en ééngezinwoningen komt er een grote gemeenschappelijke tuin wat aantoont dat er ook aandacht is voor groene toegankelijke buitenruimte.

Anderzijds geeft de intekening aan dat ook aan noordelijke zijde van de voetwegverbinding mogelijkheden zijn voor inbreiding. Hier zullen eerder woontypologieën moeten toegepast worden die aansluiten bij de woonwijk Drie Lindekens.

Langs de Klapperstraat zijn in het BPA lange tuinen afgebakend. Ook hier zijn er mogelijkheden voor de eigenaars om een gezamenlijk privé-initiatief te nemen. Het is niet de bedoeling dat de overheid hier initiatief in neemt, maar wel dat dit als opportuniteit naar de eigenaars aanschouwd wordt. Indien er kleinschalige woonprojecten ontwikkeld worden, zullen deze moeten voldoen aan de voorwaarden van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.



## 7. VERTALING NAAR HET GRAFISCH PLAN

---

Het RUP wil een lange termijnoplossing bieden en dus flexibeler zijn naar inrichting als het BPA, maar moet toch de doelstellingen bewaren. Het uiteindelijke grafische plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vormen een balans tussen striktere en meer flexibele regels.

Het volledige plangebied wordt opgevat als 1 woonzone waarbinnen specifieke voorwaarden per straat vastgelegd worden. Deze omvatten zowel bouwzones als tuinzones uit het BPA. De toenmalig gecreëerde zones voor lichte ambacht – bedrijvigheid hebben geen gepaste invulling meer en worden heden mee opgenomen in de zones voor wonen.

### ▪ **Artikel 1: Zone voor wonen**

Deze zone omvat het volledige woongebied binnen het plangebied. Het realiseren van verdichtingsprojecten wordt voorzien langsheen de Glazenleeuwstraat, de Klapperstraat en noordelijk deel van de Kleine Kromstraat. Deze straten bepalen mee het stedelijk weefsel van Beveren waardoor o.a. meergezinswoningen perfect te verantwoorden zijn. Bij een gebeurlijke optimale benutting van de langere achtertuinen kan afgebouwd worden naar de woonwijk Drie Lindekens waarbij het woongenot daar niet verstoord wordt.

Langsheen de woonwijk Drie Lindekens, Lindenlaan en zuidelijk deel Kleine Kromstraat moet het aangename groene woonkader met ééngezinswoningen bewaard blijven. Enkel lichte vormen van hedendaagse verdichting blijft mogelijk, zoals zorgwonen, tweewoonst... Om de overgang naar het meer stedelijke gebied van Beveren te garanderen, zal in de Lindenlaan meer bewoonbare bouwlagen mogelijk gemaakt worden. De Kleine Kromstraat was uitgesloten uit het BPA, maar wordt hier in het RUP wel nadrukkelijk terug opgenomen teneinde een coherent plangebied te hebben.

Aan dit artikel is één overdruk gekoppeld:

#### → **Overdruk voorbouwlijn**

Binnen de woonzone wordt de voorbouwlijn vastgelegd voor de desbetreffende percelen.

### ▪ **Artikel 2: Zone voor openbaar groen**

De volledige bestaande openbare groenzone is iets ruimer dan de zone uit het BPA. Deze wordt nu volledig verankerd. Deze zone is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van openbaar toegankelijke groene ruimten met een sociaal en recreatief karakter. In deze groene ruimte kunnen speelterreinen, infiltratievoorzieningen, grachten en waterbufferbekkens aangelegd worden. Enkel de bestaande voetwegen worden niet meer in deze zone opgenomen gezien het feitelijk geen groenruimte is maar eerder openbare wegenis. Deze worden via overdruk aangegeven onder artikel 3.

### ▪ **Artikel 3: Zone voor openbaar domein**

Hierin worden de zones voor openbare wegenis uit het BPA overgenomen met uitzondering van de bestaande en de te realiseren voetwegen. Deze laatste worden in een overdruk gelegd in functie van flexibiliteit en aanpasbaarheid.

De benaming wordt verruimd naar zone voor openbaar domein opdat in de toekomst in het kader van ontharding, vergroening of klimaatrobuustheid aanpassingen aan de weginfrastructuur mogelijk blijven. Ook groene ruimte, waterinfiltratie, speelmogelijkheden of collectieve fietsenstallingen moeten hierin mogelijk zijn.

Aan dit artikel zijn 2 overdrukken gekoppeld:

#### → **Overdruk bestaande voetwegen**

Met pijlen worden de reeds gerealiseerde voetwegverbindingen aangegeven. Deze verbindingen voor de zwakke weggebruiker moeten absoluut behouden blijven, maar door de overdruk zijn eventuele beperkte aanpassingen mogelijk.

#### → **Overdruk te realiseren voetwegen**

Met een indicatieve onderbroken pijl wordt een te realiseren voetweg tussen de Drie Lindekens en de Klapperstraat aangegeven.



- **Opheffen van verkaveling**

Met het RUP worden ook alle verkavelingen, en hun eventuele wijzigingen, opgeheven. Het gebied is immers reeds volledig geordend. Alzo zullen er minder conflicten tussen plan en voorschriften zijn, kunnen perceelsgrenzen gewijzigd worden en kunnen meer de gangbare normen toegepast worden. Door het RUP en de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zal de ruimtelijke kwaliteit bewaakt blijven. In het plangebied wordt echter geen afbreuk gedaan aan de reeds bekomen rechten, ondanks dat alle verkavelingen, en hun eventuele wijzigingen, worden opgeheven. Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en herbouwd worden.

## **8. DECRETALE BEPALINGEN**

---

### **8.1. Verantwoording binnen het ruimtelijk beleidskader**

- **Bovenlokale Ruimtelijke Structuurplannen (RSV en PRS Oost-Vlaanderen)**

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. In stedelijk gebied is het wenselijk ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Met andere woorden dient er een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving gecreëerd te worden. Het RUP voorziet in een versterking van de woonfunctie in het kleinstedelijk gebied van Beveren.

Volgens het PRS Oost-Vlaanderen maakt Beveren deel uit van het E17-netwerk. Het ruimtelijk beleid van het E17-netwerk is naast het bieden van voldoende ruimte om de groei op te vangen inzake wonen en bedrijvigheid, ook gericht op het versterken van de woonomgevingskwaliteit als voor het behouden van de relatie tussen openruimtegebieden doorheen het E17-netwerk.

Het RUP voorziet om het wonen binnen het plangebied en dus stedelijk gebied zo optimaal mogelijk in te richten. Hierbij worden mogelijkheden tot verdichten niet uit het oog verloren. Tevens worden de nodige voorwaarden in het RUP opgenomen opdat de woonkwaliteit van de bestaande en nieuwe woningen gegarandeerd blijft. Bijgevolg is het planontwerp in overeenstemming met de basisprincipes van de bovenlokale ruimtelijke structuurplannen.

- **Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Beveren**

Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte 'Stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele'.

Het plangebied werd opgenomen in de zone voor wonen binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de stedelijke kern van Beveren. In de kern van Beveren dient het wonen duidelijk verder ontwikkeld te worden. De Klapperstraat hoort nog tot de zone van verdichting waar een hogere bouwhoogte toegelaten kan worden. De Lindenstraat en de Glazenleeuwstraat zijn invalswegen waar deze hogere bouwhoogte ook kan ingepast worden.

De verdichting mag echter niet ten koste gaan van huidige kwaliteiten. Vandaar diversificatie in de stedenbouwkundige voorschriften naargelang de ligging in het plangebied en wordt de ruimte voor publiek domein ruim genoeg behouden.

Het RUP heeft verder ook aandacht voor realisatie van een veilig netwerk van langzaam verkeer.

Tevens wordt rekening gehouden met de visie dat het woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften nl. inspelen op gezinsverdunding, woonvoorzieningen voor ouderen, tweewoonsten, zorgwoningen...

Er kan dus geconcludeerd worden dat de opmaak van het RUP in overeenstemming is met het GRS.



## **8.2. Op te heffen voorschriften**

Wanneer dit ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht wordt, vervalt hiermee:

- Het gewestplan nr. 13 Sint-Niklaas - Lokeren, ingesteld bij K.B. 7 november 1978. De voorschriften bij KB van 28 december 1972, meer bepaald woongebied zijn er dan niet meer van kracht.
- Het BPA nr. 16 'Kleine Kromstraat', goedgekeurd bij KB van 25 maart 1980. De volgende voorschriften van het BPA zijn er dan niet meer van kracht:
  - Strook voor gesloten woningbouw
  - Strook voor halfopen woningbouw
  - Strook voor open woningbouw
  - Strook voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen
  - Strook voor lichte ambachtbedrijvigheid
  - Strook voor achteruitbouw
  - Strook voor koer en hoving
  - Groenstrook voor buurtpark
- Conform de bepalingen van artikel 84 en 97 van het Vlaamse decreet betreffende de omgevingsvergunning worden de verkavelingen en hun eventuele wijzigingen met goedkeuring tot 31/12/2021 binnen de plancontour opgeheven.  
Het betreft volgende verkavelingen en hun wijzigingen:
  - V0078-01 - 31 oktober 1983
    - Wijziging: 4 december 1989
  - V0635-01 - 25 augustus 1963
  - V0636-01 - 18 oktober 1968
  - V0682-01 - 5 april 1961
  - V0686-02 - 21 juni 1966
  - V0712-01 - 28 oktober 1968
    - Wijzigingen: 4 april 1972, 15 juli 1975, 25 april 1983, 10 maart 1986, 26 januari 1987, 12 oktober 1992, 21 januari 2013
  - V0714-01 - 10 maart 1986
    - Wijzigingen: 26 januari 1987, 21 mei 1990
  - V0715-01 - 29 september 1980
  - V0716-01 - 26 januari 1981
    - Wijzigingen: 17 september 1985, 9 oktober 1989, 2 mei 2009, 7 mei 2012
  - V0717-01 - 11 augustus 1987
    - Wijziging: 3 oktober 1988
  - V0718-01 - 29 februari 1988
    - Wijziging: 25 februari 2002
  - V0719-01 - 30 maart 1993
    - Wijzigingen: 1 augustus 1994, 26 september 1994, 19 december 1994, 15 december 2003
  - V1023-01 - 23 juli 2001
  - V1164-01 - 8 september 1980
  - V1178-01 - 24 augustus 1959
    - Wijziging: 7 september 1960



### **8.3. Watertoets**

#### *Kaart 8: Watertoetskaarten*

Het plangebied wordt gekenmerkt door weinig helling volgens de hellingkaart en is derhalve niet erosiegevoelig. Het behoort niet tot de winterbedding. Verder is het volgens de watertoetskaarten grotendeels in een matig grondwaterstromingsgevoelig en infiltratiegevoelig gebied.

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden zijn sinds 1 januari 2023 veranderd naar 3 nieuwe kaarten:

- overstromingen vanuit de waterlopen (fluviaal)
- overstromingen door intense neerslag (pluviaal)
- overstromingen vanuit de zee

Het plangebied wordt enkel getroffen door pluviale overstromingscontouren – ter hoogte van de straten – met kleine, grote en middelgrote kans in huidig en toekomstig klimaat.

Aangezien het overwelfde stroomopwaartse deel van de waterloop O8013, Donkvijver genaamd, op 30 november 2017 door de deputatie werd afgeschaft, omvat huidig plangebied geen geklasseerde waterlopen. Op de voormalige waterloop Donkvijver is het regenwater van een deel van de Klapperstraat aangesloten en stroomt af voorbij de Kleine Kromstraat op een waterloop. Aldus heeft dit wel nog een watervoerende functie. Deze is in het plangebied grotendeels ingebuisd. Vooral rond deze voormalige waterloop en in de Kleine Kromstraat is er volgens de pluviale kaart kans op overstroming

Daarom wordt door de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen extra aandacht gevraagd naar dit aspect. Concreet mag bij ophoging geen ruimte van het watersysteem (dus inclusief overstroombare ruimte) ingenomen worden zonder compensatie en moet men overstromingsveilig bouwen. Voor dit laatste zal per project moeten nagegaan bij gemeente en/of provincie wat een overstromingsveilige hoogte is voor het project. De algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP bepalen dat de vigerende wetgeving inzake waterhuishouding stipt dient gevolgd te worden en verwijzen daarbij naar het provinciaal beleidskader waarin bepalingen staan opgenomen omtrent bouwen in overstromingsgevoelig gebied.

Het provinciaal beleidskader vult de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen aan. Ook bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000m<sup>2</sup> dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Dit provinciaal beleidskader wordt bijgevolg geïntegreerd in de voorschriften.

Zeker voor bijkomende grotere woonprojecten (zoals op het braakliggend perceel tussen Klapperstraat en Drie Lindekens), zal het waterbergend vermogen van het gebied zo maximaal mogelijk dienen behouden te worden om geen wateroverlast teweeg te brengen.

De nodige maatregelen zijn **zo** geïntegreerd opdat het plan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

### **8.4. Ruimtelijk veiligheidsrapport**

De VCRO voorziet dat reeds bij opmaak van de start- of de scopingnota moet nagegaan worden of er een ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden (art 2.2.1. en 2.2.4.). De startnota werd voor advies verstuurd naar de dienst veiligheidsrapportage. Zij hebben de RVR-toets doorlopen (ref RVR-AV-0988 dd. 15 maart 2019). Uit de toets kan geconcludeerd worden dat er zich geen probleem stelt voor het aspect externe mensveiligheid. Het RUP dient niet te worden voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** (RVR) te worden opgemaakt.



## 8.5. Mer-screening

De VCRO bepaalt dat een RUP het resultaat is van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectenbeoordeling procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces (art 2.2.1. en 2.2.4.). Daartoe werd reeds een screening gedaan van de milieueffecten in de fase van start- en scopingsnota (zie ook procesnota). De screening van de milieueffecten is in bijlage opgenomen van deze toelichtingsnota.

De dienst MER concludeerde uit de scopingsnota dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is (zie schrijven dd. 4 juli 2019 in bijlage met ref. SCRI18099)

## 8.6. Ruimtebalans

Tabel 1: Oppervlakte voor de onderdelen van het RUP

Gebiedsaanduiding	Ruimteboekhouding	Gewestplan	BPA	RUP
Wonen	Wonen	-12,3602 ha	- 8,3770 ha	+ 9,6824 ha
Bedrijvigheid	Industrie	-	- 0,6044 ha	-
Recreatie	Recreatie	-	-	-
Landbouw	Landbouw	-	-	-
Bos	Bosbouw	-	-	-
Reservaat en natuur	Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	Overig groen	-	- 0,5715 ha	+ 0,6028 ha
Lijninfrastructuur	Overige bestemmingen	-	- 2,3499 ha	+ 2,0750 ha
Gemeenschapsvoorzieningen – Nutsvoorzieningen		-	-	-
Ontginning en waterwinning		-	-	-
Uitgesloten deel BPA			- 0,4487 ha	
Verschil grens BPA – RUP			- 0,0087 ha	
<b>Totale oppervlakte plangebied</b>		<b>- 12,3602ha</b>	<b>- 12,3602ha</b>	<b>+12,3602ha</b>

Volgens het BPA was de contour 12,3515 ha, waarbij een zone van 0,4487 ha werd uitgesloten bij Koninklijk Besluit van 25 maart 1980.

Volgens huidig RUP wordt de contour 12,3602 ha en wordt het uitgesloten deel van het BPA nu mee opgenomen binnen de contour van het RUP.

Het kleine verschil tussen de oppervlakte van de contour het BPA en de contour van het RUP valt te verklaren doordat de grens van het RUP op de as van de rijweg geplaatst wordt. Ter hoogte van de kruispunten Glazenleeuwstraat / Kleine Kromstraat en Kleine Kromstraat / Lindenlaan is er een verschil met de contour van het BPA.



## **8.7. Planschade, planbaten**

*Kaart 9: Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn*

Artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat, in voorkomend geval, bij een ruimtelijk uitvoeringsplan een register dient toegevoegd te worden van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

### ▪ **Planbaten**

De huidige bestemmingen worden grotendeels overgenomen en geactualiseerd. Er zijn echter gebieden die theoretisch gezien mogelijk aanleiding geven tot planbaten:

→ De ambachtelijke zones (bedrijvigheid) die worden omgezet in een woonbestemming.<sup>2</sup>

### ▪ **Planschade**

Conform artikel 2.6.1. van de VCRO kan een planschade verschuldigd zijn wanneer op een perceel geen stedenbouwkundige vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning meer kan verleend worden.

→ Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA en de bestemmingen van het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van wonen naar openbaar groen wordt omgezet in aanmerking voor planschade.<sup>3</sup>

### ▪ **Kapitaalschade of gebruikersschade**

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijk aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade / gebruikersschade / compensatie.

### ▪ **Conclusie:**

Op basis van de bestemmingen uit het BPA zijn er percelen die volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogelijk aanleiding kunnen geven tot planbaten- en planschadeheffing. Hierdoor dient er een register opgemaakt te worden.

De opname van percelen in dit register houdt 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.

---

<sup>2</sup> Hierbij moet de nuance vermeld worden dat het niet om zones gaat waar bijkomende woongebouwen kunnen ontwikkeld worden. Het zijn immers kleinere zones gelegen in de achtertuinen van de bebouwing langs straat. Aldus kunnen vrijstellingen in het kader van artikel 2.6.5 van de VCRO ingeroepen worden.

<sup>3</sup> Dit moet echter ook voldoen aan de criteria opgenomen onder artikel 2.6.1. §3 van de VCRO of uitzonderingen van § 4.



## **9. BIJLAGEN**

---

### **9.1. Kaarten**

*Kaart 1: Situering van het plangebied op topografische kaart en stratenplan*

*Kaart 2: Situering van het plangebied op kadastraal plan*

*Kaart 3: Situering van het plangebied op orthofoto (2016)*

*Kaart 4: Situering van het plangebied op het gewestplan*

*Kaart 5: BPA Kleine Kromstraat*

*Kaart 6: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur*

*Kaart 7: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren*

*Kaart 8: Watertoetskaarten*

### **9.2. Screening van de milieueffecten**

### **9.3. RVR / MER**

*Besluit RVR*

*Besluit plan-MER*

### **9.4. Verslag en adviezen n.a.v. plenaire vergadering**

*Bespreking adviezen*

*Advies provincie Oost-Vlaanderen*

*Advies Departement Omgeving*

*Advies De Lijn*

*Advies gecoro*

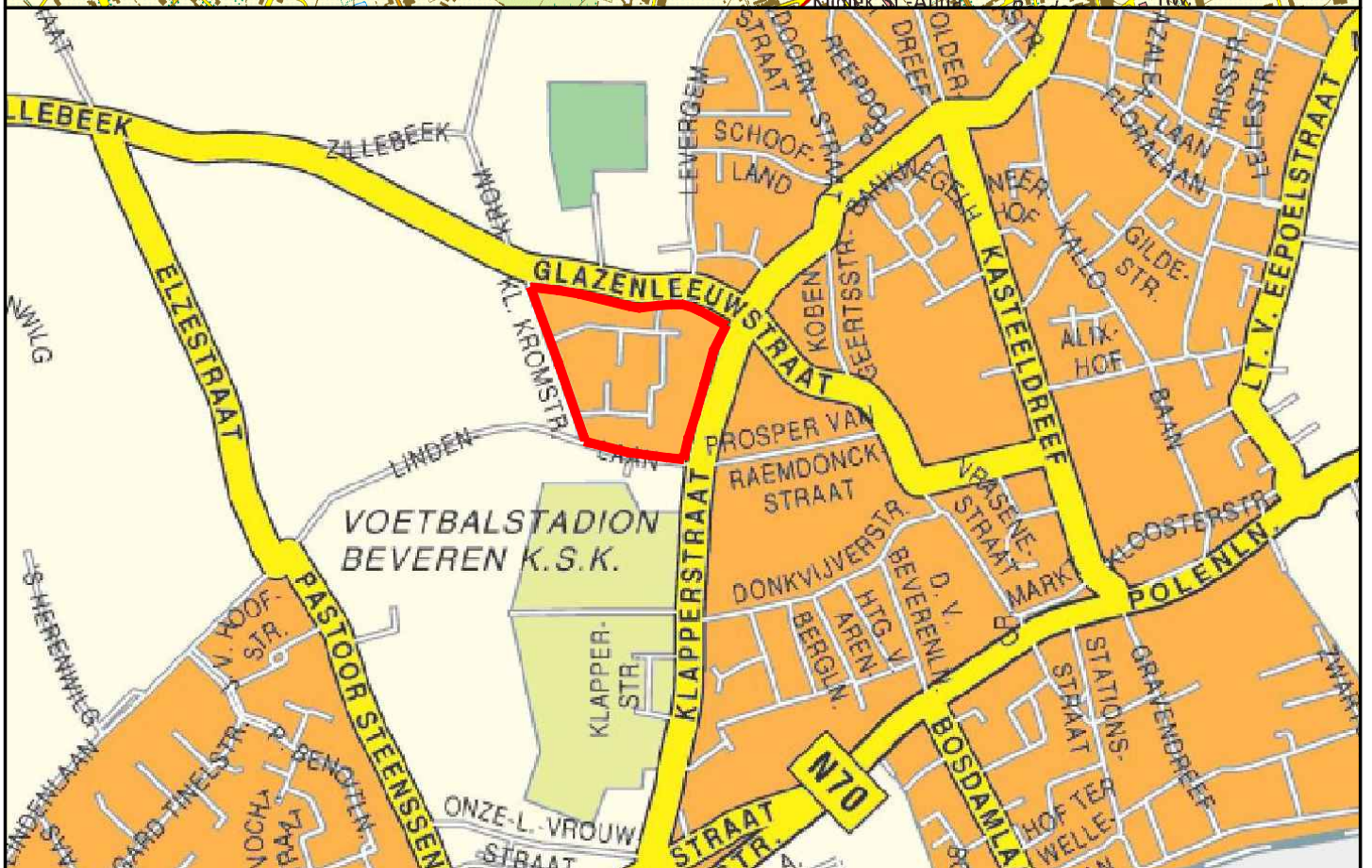
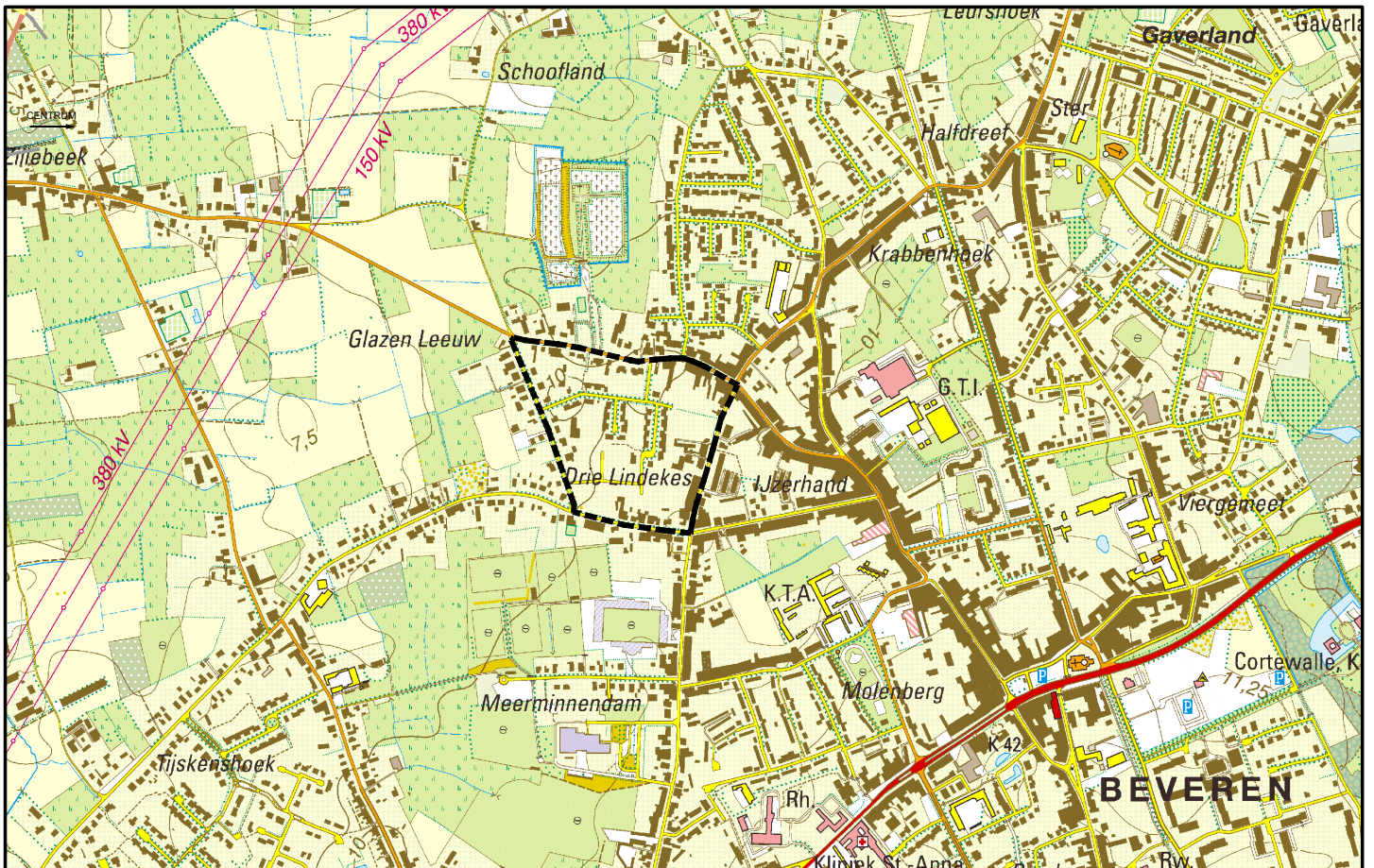
### **9.5. Plannen**

*Bestaande toestand*

*Grafisch plan*

*Register van plancompensatie*





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

Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : NGI - GISOOST  
Datum : november 2022  
Schaal : 1/15.000  
Dossier : 17.008ro



 IRTAS  
A difference in concept





**kaart 2:** situering van het plangebied op kadastraal plan

**Beveren:**  
RUP Kleine Kromstraat

**Bron** : CADMAP 2016  
**Datum** : november 2022  
**Schaal** : 1/2500  
**Dossier** : 17.008ro



IRTAS  
 A difference in concept





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

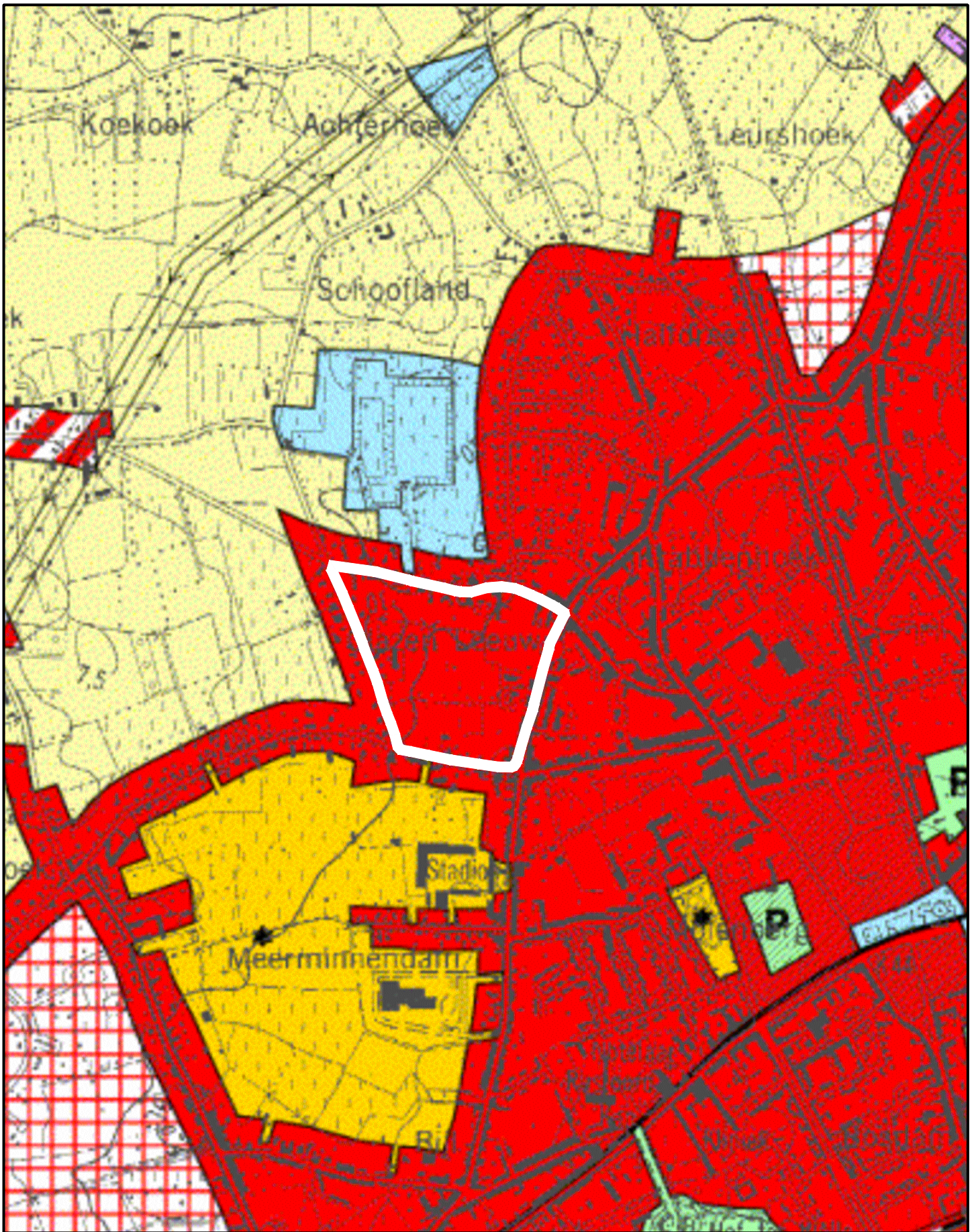
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : Agiv  
Datum : november 2022  
Schaal : 1/2500  
Dossier : 17.008ro



■ ■ ■ □ ■  
IRTAS  
A difference in concept





**kaart 4:** situering van het plangebied op het gewestplan

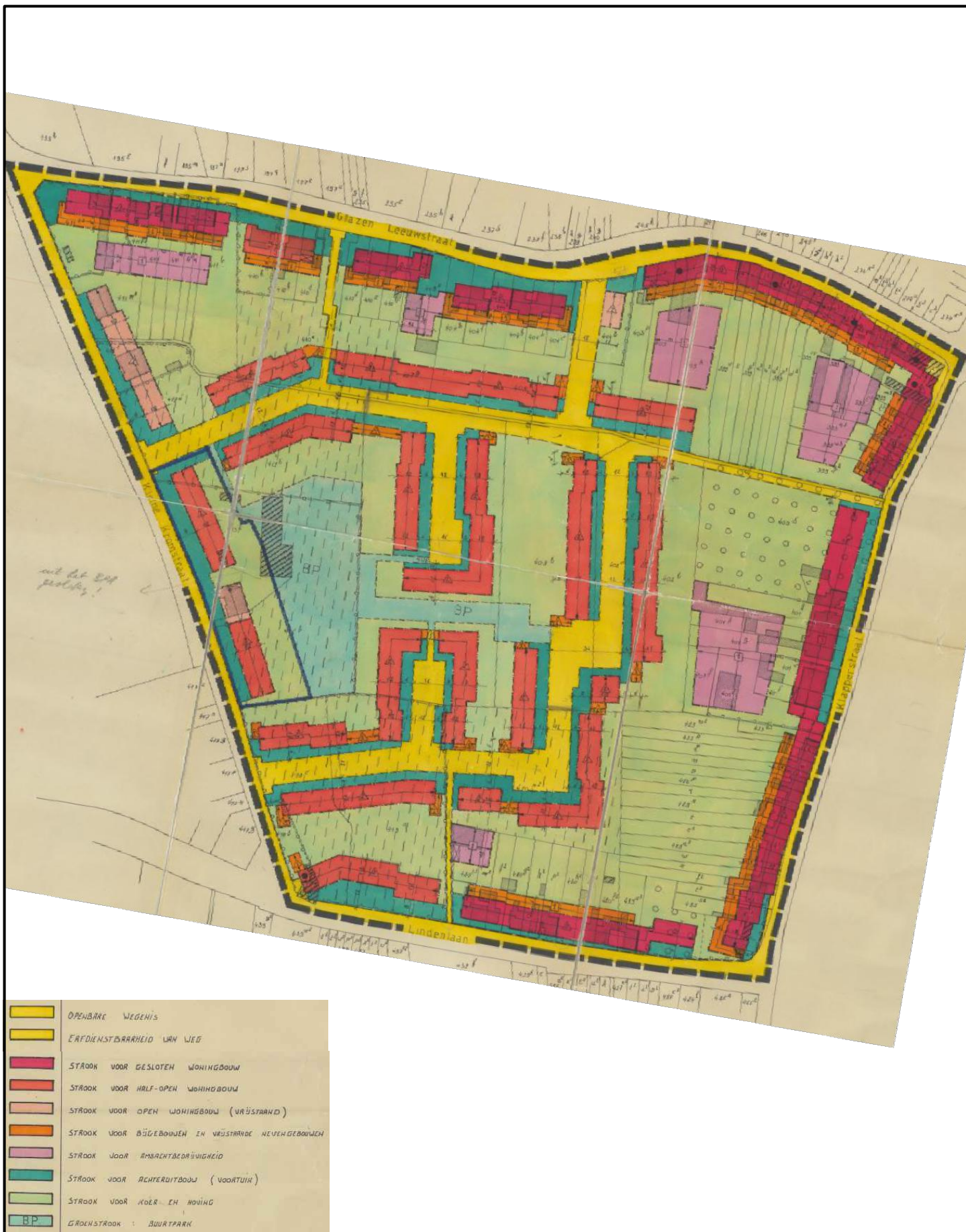
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : Gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (K.B. 07/11/1978)  
 Datum : november 2022  
 Schaal : 1/10.000  
 Dossier : 17.008ro




  
 IRTAS  
 A difference in concept





### kaart 5: BPA Kleine Kromstraat

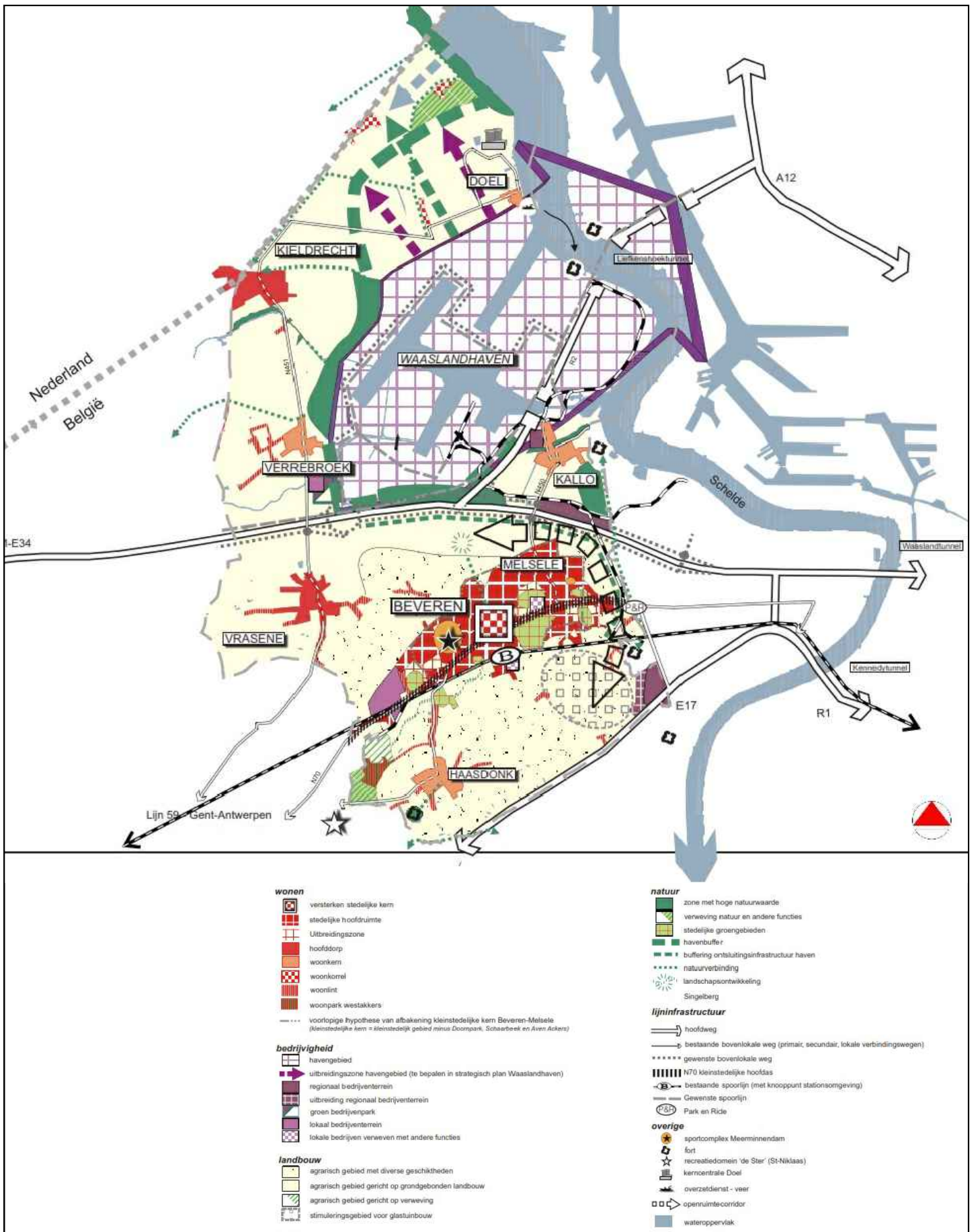
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : BPA Kleine Kromstraat (25/03/1979)  
Datum : november 2022  
Schaal : geen  
Dossier : 17.008ro



IRTAS  
A difference in concept





**kaart 6:** GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur

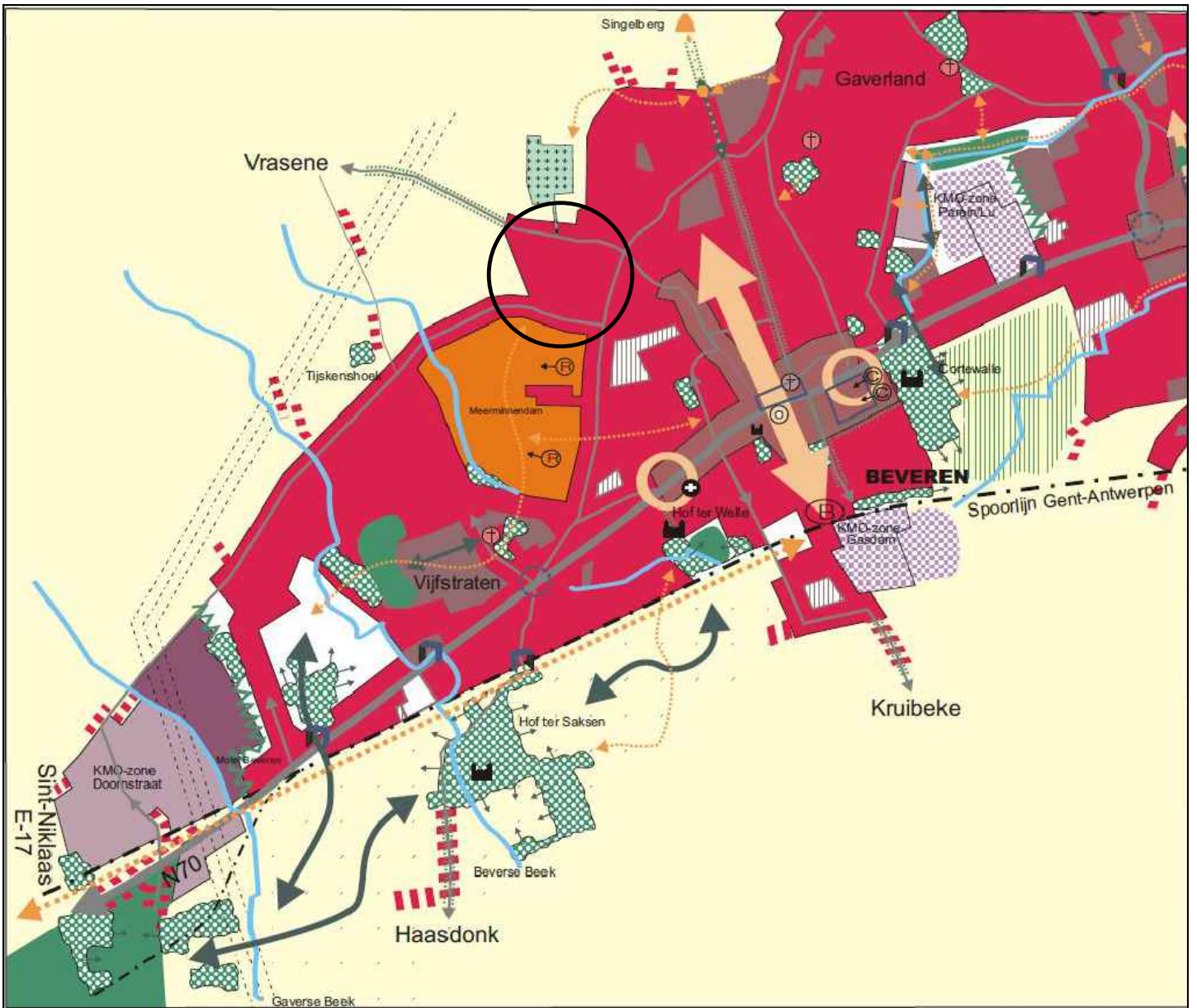
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : GRS Beveren  
Datum : november 2022  
Schaal : geen  
Dossier : 17.008ro



IRTAS  
A difference in concept





verklaring

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

**kaart 7:** GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren

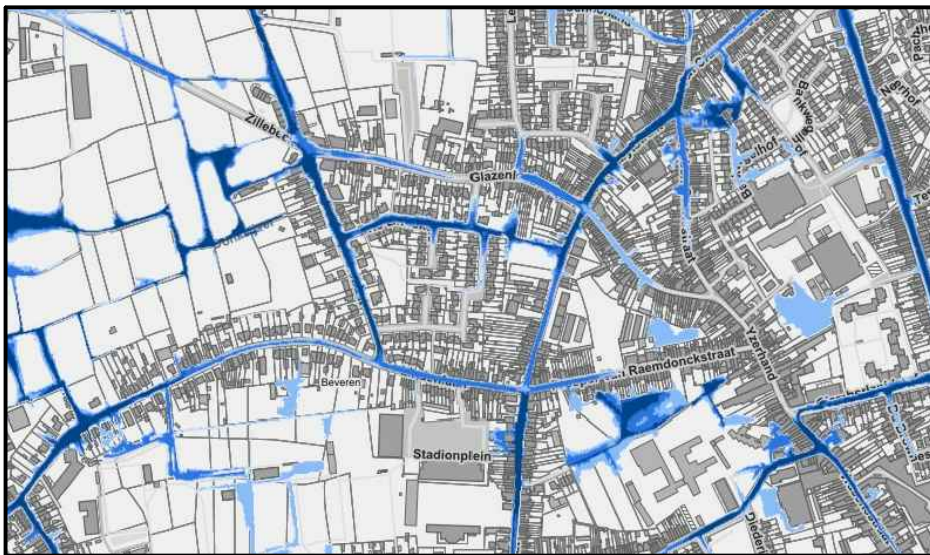
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : GRS Beveren  
Datum : november 2022  
Schaal : geen schaal  
Dossier : 17.008ro



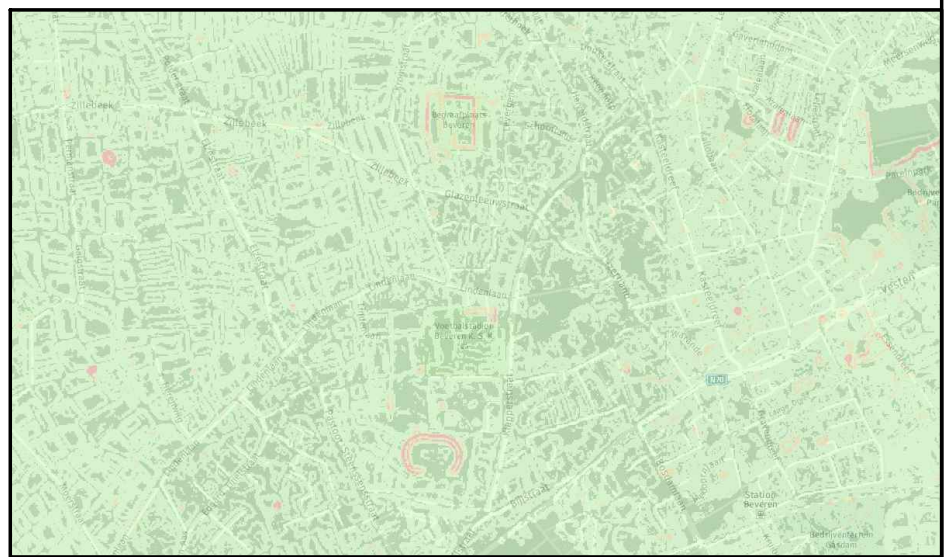
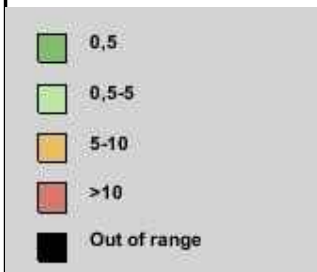
IRTAS  
A difference in concept



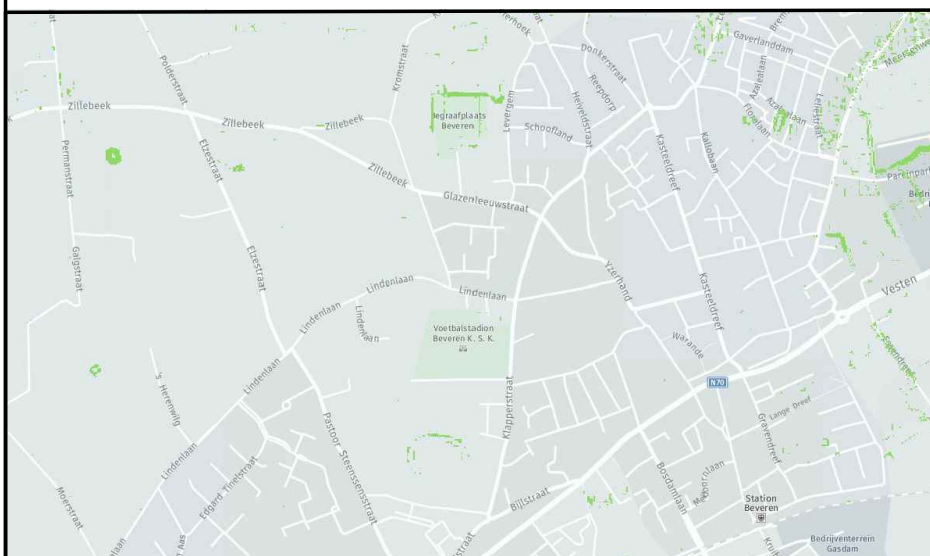


- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

kaart 8a: Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023



kaart 8b: Hellingkaart



kaart 8c: erosiegevoelige gebieden

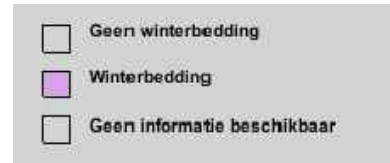
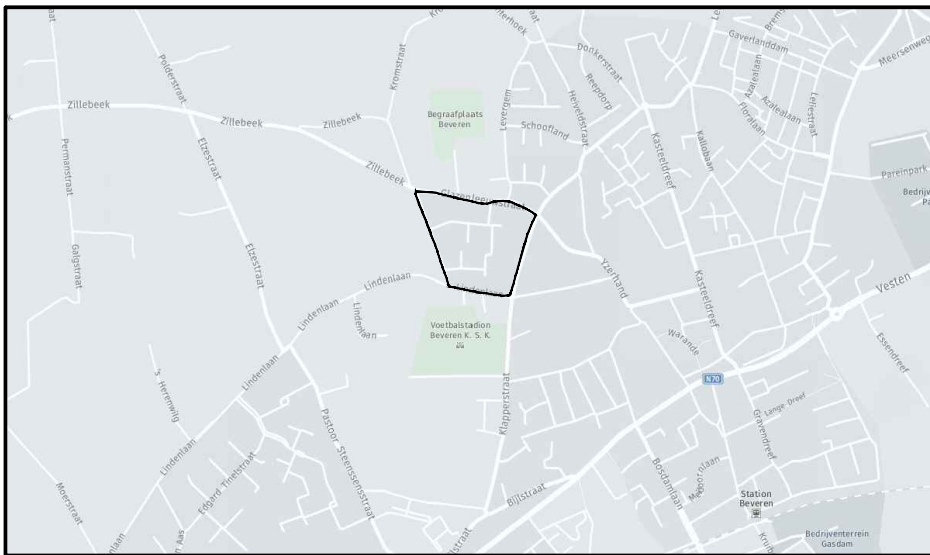
**kaart 8:** watertoetskaarten deel 1

Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

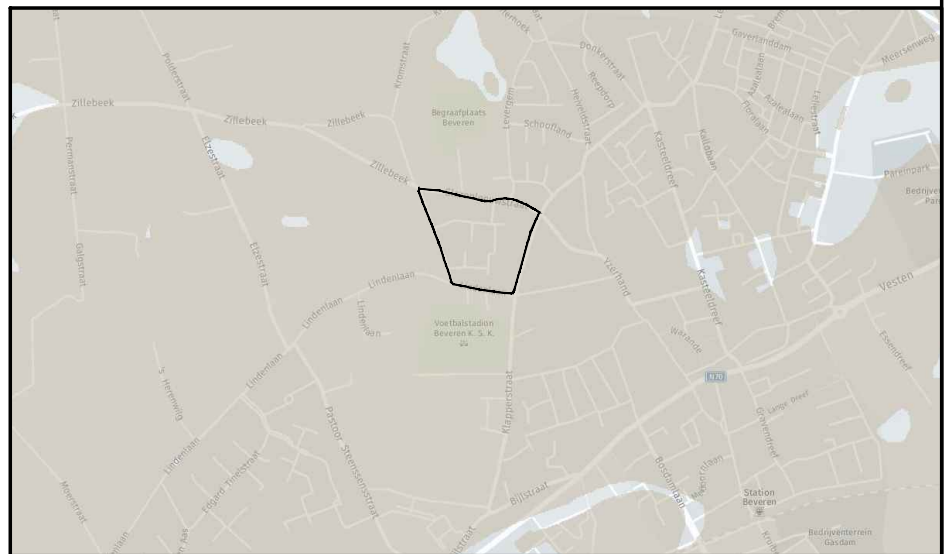
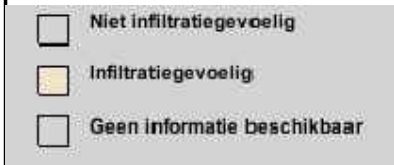
Bron : Geopunt  
Datum : juli 2023  
Dossier : 17.008ro



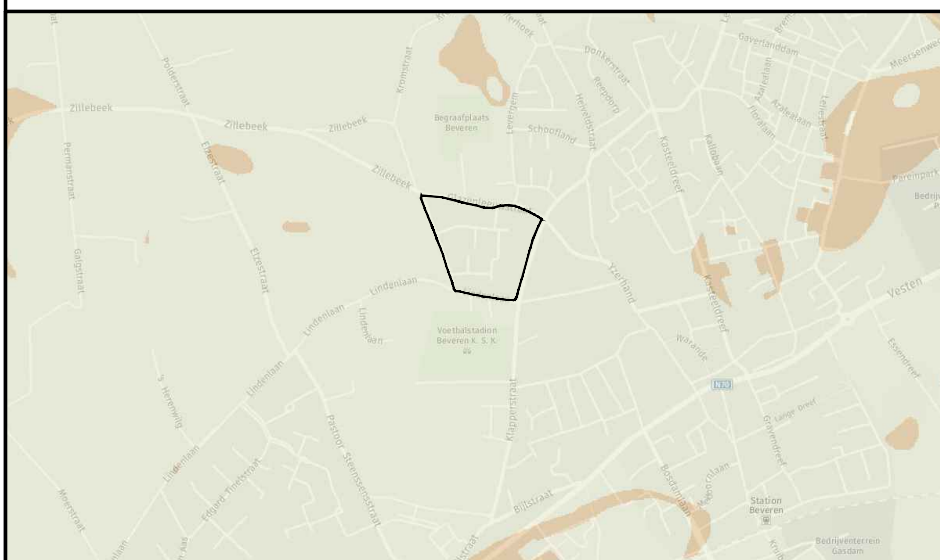




kaart 8d: winterbedkaart



kaart 8e: infiltratiegevoelige bodems



kaart 8f: grondwaterstromingsgevoelige gebieden

**kaart 8:** watertoetskaarten deel 2

**Beveren:**  
RUP Kleine Kromstraat

**Bron** : Geopunt  
**Datum** : november 2022  
**Dossier** : 17.008ro





# **0. BIJLAGE SCREENING MILIEUEFFECTEN**

---

## **0.1. Toetsing plan-MER plicht**

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

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

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

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

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

Het plangebied is 11,56ha groot of slechts 0,077% van het totale Beverse grondgebied. Dit bedraagt 15.018,12ha. De mogelijkheden tot kernverdichting binnen dit plangebied situeren zich in de grootorde van een 0,5ha en bevinden zich aan zijde Klapperstraat.

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

Verder omvat het plangebied de grotendeels gerealiseerde woonwijk Drie Lindekens en de aanpalende percelen langsheen de Kleine Kromstraat, Lindenlaan, Klapperstraat en Glazenleeuwstraat. Het zijn hoofdzakelijk ééngezinswoningen bestaande uit één of twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. Aan de Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Kleine Kromstraat staan ook enkele meergezinswoningen. De woonfunctie zal bestendig worden.

Feitelijk betreft huidig plangebied een grotendeels gerealiseerde woonwijk aan noordwestelijke zijde van de stedelijke woonkern van Beveren, met een hogere densiteit en een hoger profiel aan de zijde van de woonkern.

**Conclusie:** De aanvraag is screeningsgerechtigd gezien het plangebied een eerder kleinschalige woonwijk met omliggende bebouwing betreft, binnen de kern van Beveren.

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



## **0.2. Scoping van milieueffecten**

### **Scoping effecten op menselijke gezondheid en menselijke veiligheid**

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

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

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

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

### **Scoping effecten op de ruimtelijke aspecten**

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

### **Scoping mogelijke biodiversiteitseffecten**

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

### **Scoping effecten op bodem en water**

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

### **Scoping effecten licht, lucht en geluid**

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

### **Scoping effecten op landschap, erfgoed en archeologie**

Deze discipline wordt relevant geacht.

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

### **Scoping mobiliteitseffecten**

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



### **0.3. Beschrijving en inschatting van mogelijke milieueffecten**

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

#### **Ruimtelijke aspecten**

<b>Referentie</b>	Plan bestaande toestand BPA Kleine Kromstraat Gewestplan
<b>Wijzigingen</b>	<p>Het op te maken RUP dient het oude BPA (dd. 1980) volledig te vervangen. Enerzijds bestaat de doelstelling eruit om voor de bestaande bebouwde percelen de in het BPA gedetailleerde bestemmingsstroken te vervangen door een ruime 'zone voor wonen', met daaraan gekoppeld de opmaak van hedendaagse stedenbouwkundige voorschriften die voor de verdere invulling van de percelen zullen zorgen. De voorschriften zullen dan ook bepalen waar ééngezinswoningen enerzijds en waar meergezinswoningen anderzijds toegelaten worden.</p> <p>Na goedkeuring van het oude BPA werden, in functie van de ontwikkeling en de ordening van het binnengebied, stelselmatig verkavelingen opgemaakt. Gezien het gebied heden voldoende goed geordend is, heeft het behouden van deze oude verkavelingen geen doel meer. Integendeel leiden deze oude verkavelingen of de oude BPA voorschriften soms tot conflicten bij aanvragen voor hedendaagse nieuw- of verbouwprojecten. Met het RUP zullen de verkavelingen in het RUP dan ook opgeheven worden.</p> <p>Het oude BPA voorziet tevens in een aantal stroken voor ambacht-bedrijvigheid. Door het voorzien van een ruime 'zone voor wonen' worden ook deze stroken opgeheven. Momenteel zijn de stroken veelal verdeeld over een aantal kadastrale percelen met verschillende eigenaars. In plaats van werkplaatsen staan in realiteit dan ook veelal garages of berg- of opslagplaatsen in deze specifieke zones. De voorschriften van het RUP zullen beperkte bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) blijven toelaten. Effectieve bedrijvigheid zal evenwel niet meer toegelaten worden.</p> <p>Anderzijds beoogt het RUP om optimalisaties van het ruimtelijk rendement van het plangebied, gelegen in het centrum van Beveren, mogelijk te maken. Ondertussen werd een woonproject op een groot verwilderd perceel reeds vergund in afwijking van het BPA. Hiermee werd tevens een voetwegverbinding tussen Drie Lindekens en Klapperstraat mee vergund. Het RUP moet eventuele verdere inbreidingen zonder specifieke afwijkingsprocedures mogelijk maken.</p> <p>Indien later nog ontwikkelingsopportuniteiten voorgelegd worden (vb. na afbraak oude woningen), zullen deze getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.</p>
<b>Analyse</b>	<p>Algemeen gesteld houdt de opmaak van het RUP (en de opheffing van de verkavelingen) in dat er meer mogelijkheden zullen zijn om kwalitatief te bouwen, verbouwen of herbouwen, wat de woonkwaliteit van de omgeving ten goede komt. Bij de woning kunnen afzonderlijke bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) opgericht worden. In dat opzicht worden de mogelijkheden op de huidige individuele percelen niet of nauwelijks beknot.</p> <p>Het RUP zal wel verhinderen dat de oude zones voor ambacht-bedrijvigheid in zijn globaliteit ontwikkeld kunnen worden voor bedrijvigheid. Huidige invullingen bewijzen echter dat dit niet realistisch is.</p>



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

Algemeen wordt voorgesteld om enkel nog langsheen de Glazenleeuwstraat, de Klapperstraat en noordelijk deel van de Kleine Kromstraat meergezinswoningen toe te laten. Langsheen de Lindenlaan, zuidelijke deel Kleine Kromstraat en in de woonwijk Drie Lindekens worden enkel ééngesinswoningen en tweewoonsten toegelaten.

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

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

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

## Biodiversiteitseffecten

**Referentie** Bestaande toestand  
BPA Kleine Kromstraat  
Biologische waarderingskaart



**Wijzigingen** In functie van het onderzoek naar de biodiversiteitseffecten is enkel het voorzien van een bijkomende woonontwikkeling op een braakliggend verwilderd perceel aan de Klapperstraat in aanmerking te nemen. Geenszins is dit perceel, evenmin als alle andere percelen binnen het plangebied, opgenomen op de biologische waarderingskaart. Feitelijk is dit perceel langsheen de Klapperstraat ontwikkelbaar volgens het oude BPA. Het resterende deel kan dan als private tuin aangelegd worden. Het oude BPA voorziet immers geen bepalingen aangaande behoud van bestaand groen. Het RUP voorziet in het bijkomend bebouwen van het perceel langsheen de nieuw aan te leggen wegenis als uitbreiding van de woonwijk Drie Lindekens, richting Klapperstraat. Er zal dus minder tuinzone resteren.



- Analyse** Heden betreft het perceel een verwilderde eigendom met ernaast een verlaten verkrotte woning (Klapperstraat 253). Het geheel geeft aanleiding tot sluikstorten. Het behoud van het perceel in zijn huidige staat heeft dan ook geen enkele meerwaarde voor de omgeving. Recent, in 2020, werd op vermelde percelen een vergunning afgeleverd voor een woonproject. Het RUP zal voorzien dat bij de gewenste woonontwikkeling een ondergrondse garage mogelijk blijft. Dit maakt dat een groot deel van het perceel onbebouwd kan blijven en als 'parkachtige tuin' kan aangelegd worden, inclusief het aanplanten van enkele hoogstammige bomen. Tevens zal in het kader van de afvoer van het hemelwater een infiltratievoorziening dienen aangelegd te worden. Bovendien wordt in het RUP het ±6.140m<sup>2</sup> grote buurtpark behouden en opnieuw bestendigd. Dit geheel zal tevens bijdragen tot het groen en de biodiversiteit van de omgeving.
- Conclusie** Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de biodiversiteit in de omgeving.

## Bodem en Water

- Referentie** Gewestplan  
BPA Kleine Kromstraat  
Bestaande toestand
- Bodemkaart: De bodem van het plangebied betreft grotendeels een droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont.
- Watertoetskaarten: Kaart 8 in bijlage:
- Het plangebied is niet effectief of mogelijks overstromingsgevoelig, maar paalt aan noordoostelijke zijde (Leon Labytstraat) aan effectief overstromingsgevoelig gebied.
  - Het plangebied wordt gekenmerkt door weinig helling volgens de hellingkaart.
  - Het plangebied ligt niet in een erosiegevoelig gebied.
  - Het plangebied ligt niet in een winterbedding.
  - Het plangebied ligt grotendeels in een infiltratiegevoelig gebied.
  - Het plangebied ligt grotendeels in een matig grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 2).
- Zoneringsplan:  
Het plangebied bevindt zich in het centraal gebied.
- Waterlopen: Aangezien het overwelfde stroomopwaartse deel van waterloop O8013, Donkvijver genaamd, op 30 november 2017 door de deputatie werd afgeschaft, omvat huidig plangebied geen geklasseerde waterlopen.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied of een beschermingszone rond een waterwingebied.
- Wijzigingen** Het omzetten van het oude gedetailleerde BPA naar een 'zone voor wonen' in het RUP, inclusief het vernieuwen van de voorschriften i.f.v. een betere woonkwaliteit en het opheffen van de oude verkavelingen, zal quasi geen invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of de totale verharde oppervlakte in het plangebied, en dus geen effecten veroorzaken op de waterhuishouding van de omgeving. In functie van het onderzoek naar de bodemgesteldheid en de waterhuishouding is dus enkel het voorzien van bijkomende woonontwikkelingen tussen Drie Lindekens en de Klapperstraat in aanmerking te nemen. Tevens kan voor de nieuwe woonontwikkelingen ook voorzien worden in de aanleg van een ondergrondse garage.



- Analyse** Minimaal is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen van kracht. Door de provincie Oost-Vlaanderen werd echter nog een strenger provinciaal beleidskader opgesteld. Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000m<sup>2</sup> dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Bijkomende bouwprojecten mogen geen wateroverlast teweegbrengen en het waterbergend vermogen van het gebied dient zo maximaal mogelijk behouden te worden. Het afvalwater en regenwater zal gescheiden afgevoerd worden. Alle omliggende straten hebben immers reeds een riolering die aangesloten is op het RWZI.
- Het betreft plaatselijk een droge zandbodem (drainageklasse b). Het betreft dus reeds een vrij gunstig bodemtype i.f.v. de aanleg van een ondergrondse parking. Evenwel moeten steeds alle maatregelen genomen worden om de bodemgesteldheid / grondwaterstroming zo min mogelijk te verstoren.
- Conclusie** Indien alle geldende wetgeving gevolgd wordt, zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten op de waterhuishouding of bodemgesteldheid van het gebied.

## Licht, lucht en geluid

- Referentie** Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat
- Website VMM: Er zijn in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de jaarnormen van de belangrijkste parameters voor lucht (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>).
- Geluidsbelastingkaart LNE: Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van 55 dB (wegverkeer), 55 dB (spoorverkeer) of 55 dB (luchtverkeer).
- Wijzigingen** Het omzetten van het oude gedetailleerde BPA naar een 'zone voor wonen' in het RUP, inclusief het vernieuwen van de voorschriften i.f.v. een betere woonkwaliteit en het opheffen van de oude verkavelingen, zal quasi geen invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of de totale verharde oppervlakte in het plangebied, en dus geen effecten veroorzaken op de klimatologische factoren en de geluidsproductie in de omgeving. Wel worden bijkomende woonontwikkelingen en een voetwegverbinding tussen Drie Lindekens en de Klapperstraat mogelijk.
- Analyse** Het plangebied is voor meer dan 90% geordend en bebouwd. Het voorzien van hedendaagse voorschriften zal er voor zorgen dat de woningen (veelal gebouwd in de jaren '80) nu grondig kunnen gerenoveerd worden, waardoor meer energie-efficiënte keuzes kunnen gemaakt worden en waardoor uiteindelijk energiezuiniger kan gewoond worden. Grondige renovaties zullen een reductie van de uitstoot tot gevolg hebben, wat een positief effect veroorzaakt op het klimaat van de omgeving. Het opheffen van de specifieke stroken voor ambacht en bedrijvigheid zal ervoor zorgen dat er geen grote bedrijfsloodsen meer kunnen gebouwd worden die niet verenigbaar zijn met de omgeving en dewelke voor hinder zouden kunnen zorgen. Bij de aanleg van nieuwe wegenis en het bouwen van nieuwe woningen dient steeds de meest recente wetgeving (vb. EPB-regelgeving) gevolgd te worden, die reeds inspeelt op het energie-efficiënt bouwen.
- De bijkomende wegenis wordt doorgetrokken vanuit de woonwijk Drie Lindekens, maar zal voor het gemotoriseerd verkeer doodlopend zijn. Zodoende ontstaat er geen sluipverkeer (met geluidsproductie) doorheen de woonwijk.



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

## Landschap, erfgoed en archeologie

**Referentie** Bestaande toestand  
Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat

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

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

**Wijzigingen** Het plangebied bevindt zich nabij het centrum van Beveren en daarbij zal het gangbare gabarit van de omgeving steeds gerespecteerd worden. Het betreft een afbouw in westelijke richting. Aan de oostelijke zijde van de Klapperstraat (buiten het plangebied) staan appartementsgebouwen met 5 bouwlagen. In het plangebied wordt deze maximale bouwlaag in de Klapperstraat aangehouden worden, mits voorwaarden. Aan de Glazenleeuwstraat en Lindenlaan kunnen vervolgens 3 bouwlagen volstaan. Het verdere plangebied beperkt zich dan best tot de traditionele 2 bouwlagen onder zadeldak. Er wordt dus geen wijziging gevraagd die enige invloed heeft op het bestaande stedelijke landschap. In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een bijkomende woonontwikkeling mogelijk gemaakt, waarvoor graafwerken zullen nodig zijn. De archeologiewetgeving is dus van kracht.

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

**Conclusie** Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

## Mobiliteitseffecten

**Referentie** Bestaande toestand  
Gewestplan  
BPA Kleine Kromstraat  
Mobiliteitsplan  
Algemene stedenbouwkundige verordening Beveren

**Wijzigingen** In het RUP worden bijkomende woonontwikkelingen tussen Drie Lindekens en Klapperstraat mogelijk gemaakt. Tevens wordt een voetwegverbinding tussen Drie Lindekens en Klapperstraat mogelijk gemaakt. Dit laatste was feitelijk ook de bedoeling van het originele BPA. Verder worden woonverdichtingen toegestaan, indien het parkeren op eigen terrein gegarandeerd kan worden. Dit enerzijds in de vorm van meergezinswoningen langsheen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en noordelijk deel Kleine Kromstraat en anderzijds onder de vorm van gekoppelde bebouwing,



kangoeroewoningen, tweewoonsten... in de woonwijk Drie Lindekens en langsheen de Kleine Kromstraat en Lindenlaan.

### **Analyse**

De kern van Beveren is goed uitgerust en vanuit het plangebied kunnen de meest belangrijke voorzieningen te voet of met de fiets bereikt worden. Het bijkomend voorzien van een voetwegverbinding vanuit de woonwijk Drie Lindekens naar de Klapperstraat zal daarbij een extra stimulans vormen, aangezien dit de kortste route richting centrum zal zijn. Tevens komt deze voetweg uit nabij de bushalte in de Klapperstraat. Geheel de woonwijk komt zo binnen wandelafstand van het openbaar vervoer!

Volgens de algemene stedenbouwkundige verordening van Beveren dienen bij elk nieuwbouwproject fietsstallingen voorzien worden. Verder zal bij toekomstige infrastructuurprojecten op openbaar domein bekeken worden of de ruimte aanwezig is om bijkomende openbare fietsstallingen op te richten.

Voor de automobilist is het hogere wegennet, zijnde de gewestweg N70, vlug bereikbaar via de Klapperstraat en Bijlstraat.

De bijkomende mogelijke woonontwikkelingen binnen het plangebied zijn eerder beperkt ten opzichte van het aantal bestaande woningen in het plangebied en ten opzichte van de bestaande woonomgeving. Alle mogelijke ontwikkelingen dienen op privé-initiatief te gebeuren, gezien er geen onteigeningsplan aan het RUP gekoppeld wordt. De mogelijke initiatieven zullen dan ook gespreid in de toekomst plaatsvinden.

Het RUP verhindert, omwille van sluipverkeer, een bijkomende ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer naar de Klapperstraat. Omwille van sluipverkeer werden in de woonwijk reeds 2 versperringen voorzien.

### **Conclusie**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

## **Samenhang tussen disciplines**

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

### **0.4. Omschrijving eventuele grensoverschrijdende effecten**

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

### **0.5. Besluit plan-mer-plicht**

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

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



**uw bericht van**  
15/03/2019

**uw kenmerk**  
17.008ro

**ons kenmerk**  
RVR-AV-0988

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-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 15/03/2019, met ref. RVR-AV-0988), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

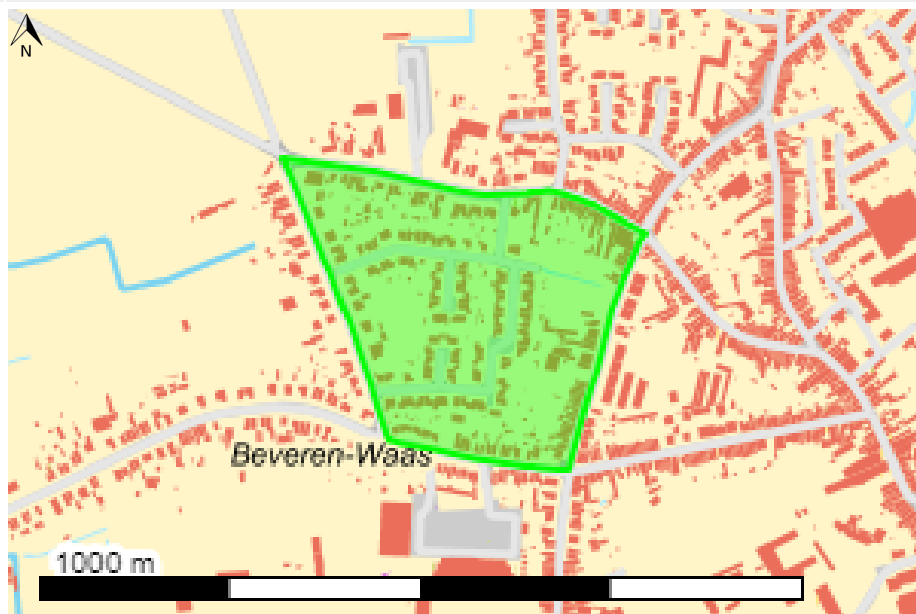
<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage



## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	17.008ro
<b>RUP titel</b>	RUP wijziging BPA Kleine Kromstraat
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Beveren

**Plangebied**



<b>Toets uitgevoerd op</b>	15/03/2019
<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.





**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Wijziging BPA Kleine Kromstraat in Beveren**

Dossiernummer: SCRI18099

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

De gemeente Beveren stelt een RUP op met als doel de voorschriften van het bestaande BPA te actualiseren, waarbij de centrale zone voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen en stroken voor lichte ambacht bedrijvigheid worden geherevalueerd o.m. in functie van een bijkomende woonontwikkeling van ca. 15 wooneenheden. Het Team Mer ontving op 14 november 2018 de resultaten van de participatie, de adviezen en op 13 juni 2019 de scopingnota (versie 14/05/2019).

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

Het Team Mer 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 Mer 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.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 9 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Enkele adviesinstanties (Provincie Oost-Vlaanderen, Departement Omgeving en Gecoro) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

De ontvangen inspraakreacties (infomarkt, wijkraad Drie Lindekens) werden voldoende 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.



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 Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het team Mer 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 het team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Liesl Vanautgaerden  
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving



<b>BESPREKING ADVIEZEN VOORONTWERP</b>	
<p>Studiebureau Irtas maakt in opdracht van de gemeente Beveren het gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' op. In plaats van een plenaire vergadering werd schriftelijk advies gevraagd aan de voorgeschreven instanties over het voorontwerp (cf. VCRO artikel 2.2.20)</p> <p>Volgende instanties brachten een schriftelijk advies uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Provincie Oost-Vlaanderen</li> <li>- Departement Omgeving</li> <li>- De Lijn</li> <li>- GECORO</li> </ul>	
<b><u>Bespreking:</u></b>	<b>Actie door:</b>
<p><b>1. Advies Provincie Oost-Vlaanderen dd. 13/05/2023</b></p> <p>Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' wordt gunstig geadviseerd met volgende opmerkingen (samengevat):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dient rekening gehouden te worden met de meest recente versie van het provinciaal beleidsplan (ontwerp werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad van 22/03/2023). ⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota</li> <li>- De aandacht wordt gevestigd op de nieuwe watertoetskaarten die van toepassing zijn sinds 01/01/2023. Gezien het plangebied wordt getroffen door pluviale overstromingscontouren – ter hoogte van de straten – dienen de teksten geactualiseerd te worden. ⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota. Aangezien het een RUP betreft, is een gefundeerde inschatting van een overstromingsveilige hoogte wel niet mogelijk. Er is immers geen zicht op de huidige maaiveldpeilen.</li> </ul> <p><b>2. Advies Departement Omgeving dd. 25/05/2023</b></p> <p>Het RUP kan gunstig worden geadviseerd mits rekening wordt gehouden met volgende aandachtspunten (samengevat):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omwille van de ligging binnen een zone die hoogstwaarschijnlijk tot het kleinstedelijk gebied zal behoren bestaan tegen de planopties geen bezwaar op Vlaamse niveau. Het gemeentebestuur zal tijdens het verdere planproces de verdichtingsstrategie voor deze buurt dienen af te stemmen met het provinciale planproces en de bijhorende visie op het kleinstedelijk gebied. ⇒ Dit aandachtspunt vereist momenteel geen verdere actie.</li> </ul>	<p>Irtas</p> <p>Irtas</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- De aandacht wordt gevestigd op de nieuwe watertoetskaarten die van toepassing zijn sinds 01/01/2023 en desgevallend niet meer te verwijzen naar de verouderde watertoetskaarten uit 2017.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota – hoofdstuk 8.3 (De milieueffecten opgenomen in bijlage betreffen deze uit de vroegere scopingsnota. Deze worden niet aangepast).</li> </ul> </li> <li>- De op te heffen verkavelingen dienen op het grafisch plan te worden aangeduid. Een vermelding in de legende is onvoldoende.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast op grafisch plan.</li> </ul> </li> <li>- Een verwijzing naar de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hoort niet thuis in de verordenende voorschriften van een RUP en biedt ook geen meerwaarde.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast in de stedenbouwkundige voorschriften. Enkel onder de algemene bepalingen wordt wel een verwijzing behouden om de rangorde bij tegenstrijdigheid duidelijk te houden. De verwijzingen verderop worden uit het verordend gedeelte gehaald.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Irtas</p> <p>Irtas</p> <p>Irtas</p>
<p><b>3. Advies De Lijn</b></p>	
<p>Er wordt akkoord gegaan met de inhoud van het RUP</p>	
<p><b>4. Advies GECORO – april 2023</b></p>	
<p>Gunstig advies met volgende voorwaarde:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet stedenbouwkundige term ‘kangoeroewoning’ zorgt voor verwarring. De GECORO verzoekt deze term te schrappen.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Irtas</p>



College van burgemeester en schepenen  
van Beveren

Gravenplein 8  
9120 BEVEREN

uw brief : 13 mei 2023  
uw kenmerk :  
ons kenmerk : RUP/2018/GRUP/05/025  
bijlagen : -  
betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk  
RUP 'Kleine Kromstraat'**  
inlichtingen : Yaëlle Jacobs  
tel. : (09) 267 78 21  
e-mail : yaelle.jacobs@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte & Mobiliteit  
**dienst Ruimtelijke Planning**

Gent, 15 juni 2023

Geacht college

We hebben uw schrijven over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kleine Kromstraat' goed ontvangen. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

### **Planinhoud**

Het plangebied wordt gevormd door de Kleine Kromstraat, Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan en beslaat ongeveer 12ha. Dit plangebied is gelegen in het noordwesten van Beveren, nabij de sportzones Meerminnedam en Freethiel en bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

In het verleden werd reeds het BPA Kleine Kromstraat opgemaakt, welke aan herziening toe is. Dit BPA verdeelde het gebied in verschillende bestemmingszones met daaraan gekoppeld gedetailleerde voorschriften. Eén van deze zones is de zone voor lichte ambacht en bedrijvigheid welke tot op heden geen gepaste invulling kan vinden. De ruimtelijke inzichten zijn tevens ook erg geëvolueerd zodoende de vergunningsaanvragen niet meer kunnen beoordeeld worden op basis van het huidig BPA. De opmaak van dit RUP zorgt voor een herziening van het BPA.



./...

Het RUP heeft als doel wijzigingen aan te brengen met volgende intenties:

- Optimaliseren van het verouderd stedenbouwkundig kader aan de hedendaagse kwaliteitsnormen: het te strikt kader van het BPA aanpassen, zone voor lichte ambacht – bedrijvigheid blijkt moeilijk compatibel met de woonomgeving, verouderde voorschriften optimaliseren, huidige mogelijkheden om kwalitatief te bouwen, herbouwen of verbouwen zijn beperkt
- Maximaal aanwenden van de bouw mogelijkheden binnen het kleinstedelijk gebied, zodat de open ruimte kan gevrijwaard worden: de aaneengegroeide kernen Beveren en Melsele zijn geselecteerd als kleinstedelijk gebied waar men hoofdzakelijk de behoefte wonen wil opvangen i.p.v. in het buitengebied. In de huidige voorschriften van het BPA is een zeer strikt kader gecreëerd waar en hoeveel men mag bouwen. Deze zone is goed gelegen om na te gaan welke mogelijkheden er zijn om het ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde ruimte te verhouden en tegelijkertijd de leefkwaliteit te behouden.

Volgende principes zullen de opmaak van het RUP gehanteerd worden:

- Het plangebied moet zich nu en in de toekomst op een duurzame wijze maximaal in de omgeving kunnen (blijven) integreren
- Het woningaanbod dient voldoende divers te zijn: het groene karakter van het binnengebied vrijwaren en dichtere woonvormen voorzien aan centrumstraten
- Een RUP met een eenvoudige zonering en duidelijke hedendaagse voorschriften
- Optimale woonontwikkelingen mogelijk maken

### **Planningscontext**

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied, hetgeen door de provincie dient afgebakend te worden. Dit afbakeningsproces is volop lopende onder PRUP 'contour stedelijk gebied Beveren'. De raadpleging van de startnota liep van 11 maart t.e.m. 9 mei 2023.

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' werd door de provincieraad voorlopig vastgesteld. De definitieve vaststelling van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' is (onder voorbehoud) voorzien voor begin 2024.



./...

Het ontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: 'De transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'De transitie naar een circulaire samenleving' en 'De transitie naar een solidaire (be)leefomgeving'.

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

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

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

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

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

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

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders geven we het transitiepad aan richting 2035 en worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

- Het beleidskader 'De transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
  - Robuuste open ruimte
  - Sterk groenblauw netwerk
  - Robuustheid en veerkracht is overal
- Het beleidskader 'De transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 4 doelstellingen :
  - Ruimtebeslag in balans
  - Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
  - Transformeren in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling



./...

- Optimaliseren van het ruimtegebruik
- Het beleidskader 'De transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
  - Focus in een netwerk van kernen
  - Alles op de juiste plek
  - (Be)leefbare kernen
- Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :
  - Watersysteem: De transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
  - Energiesysteem: De transitie naar een duurzaam energiesysteem
  - Mobiliteitssysteem: De transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit"

**Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau, en aandachtspunten vanuit de doelstellingen van het ontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte**

Toetsing aan het PRS:

Volgens de contour opgenomen in de startnota van PRUP 'contour stedelijk gebied Beveren' ligt plangebied van voorliggend RUP Kleine Kromstraat volledig binnen de contour van het stedelijk gebied. Volgens het PRS dienen binnen deze stedelijke gebieden een kwalitatief en kwantitatief aanbod aan woonmogelijkheden voorzien te worden, te streven naar een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies en de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden te vergroten.

Toetsing aan het ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050:

Op 22 maart werd het ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' voorlopig vastgesteld door de provincieraad.

In het ontwerpbeleidskader 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' worden de verschillende kernen in Oost-Vlaanderen getypeerd. Beveren is aangeduid als stedelijke kern. Het plangebied van voorliggend RUP Kleine Kromstraat is gelegen binnen de RURA contour, zoals opgenomen in het ontwerp beleidskader. Deze afbakening duidt op het belang om binnen deze contour zo maximaal mogelijk de potenties voor wonen, werken en recreëren te benutten.

./...

In het ontwerp beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' worden verschillende potenties voor groenblauwe verbindingen op kaart aangeduid. Ook op het plangebied van voorliggend RUP licht zo'n groenblauwe verbinding op. Het is aangewezen om in de kernen zoals aangeduid in het ontwerp provinciaal beleidsplan ook voldoende ruimte te voorzien om robuustheid en veerkracht overal te kunnen realiseren. Denk hierbij aan het verhogen van het ruimtelijk rendement, het beperken van (onnodige) verharding, het verplichten van de aanleg van levende beplanting in plaats van bv kunstgras, en het verhogen van biodiversiteit ook in private (voor)tuinen.

Zoals eerder aangegeven is het ontwerp provinciaal beleidsplan recent voorlopig vastgesteld. In de toelichtingsnota wordt het provinciaal beleidsplan in zijn geheel nog niet vernoemd. Gelieve deze in de verdere procedure mee op te nemen, alsook de laatste versie van het provinciaal beleidsplan te raadplegen.

Vanuit dienst Integraal Waterbeleid (ref: MO2:/40982) worden volgende opmerkingen gemaakt:

De doelstelling van het RUP is het wijzigen van het BPA Kleine Kromstraat in functie van het verdichten van deze woonkern.

#### **Waterlopen en/of publieke grachten**

Er zijn geen gerangschikte waterlopen gelegen in het plangebied. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van waterloop O8013, 2<sup>de</sup> categorie in het beheer van de provincie Oost-Vlaanderen.

#### **Overstromingsgevoeligheid**

Bij de toelichtingsnota wordt op pagina 30 nog verwezen naar de mogelijks en effectief overstromingsgevoelige gebieden en aangegeven dat het plangebied niet mogelijks of effectief overstromingsgevoelig is.

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden zijn sinds 1 januari 2023 veranderd naar 3 nieuwe kaarten:

- overstromingen vanuit de waterlopen (fluviaal)
- overstromingen door intense neerslag (pluviaal)
- overstromingen vanuit de zee

Het plangebied wordt getroffen door pluviale overstromingscontouren – ter hoogte van de straten – met kleine, grote en middelgrote kans in huidig en toekomstig klimaat.



./...

De tekst moet geactualiseerd worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met het volgende:

1. Mogelijke *schade aan de constructies* waarvoor een vergunning wordt aangevraagd
2. Het afwentelen van het probleem naar afwaarts gelegen gebieden door *inname van ruimte voor waterberging*.

Ophogen in fluviaal of pluviaal overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig of toekomstig klimaat in 2050 kan alleen positief geadviseerd worden indien de ruimte, die vóór de ontwikkeling van het initiatief door het watersysteem werd ingenomen, gecompenseerd wordt.

Om te vermijden dat initiatieven worden ontwikkeld die naderhand getroffen worden door waterschade, is het belangrijk een inschatting te maken van een overstromingsveilige hoogte voor de vloerpas van deze ontwikkelingen.

### **Effect van verhardingen**

In de stedenbouwkundige voorschriften en in de toelichtingsnota wordt er verwezen er naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het provinciaal beleidskader.

Dit advies toetst het voorontwerp gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau. Tevens worden aandachtspunten aangegeven rekening houdend met de doelstellingen van het ontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'.

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

./...

### **Conclusie**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' te Beveren wordt gunstig geadviseerd.

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

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

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke  
directeur

An Vervliet

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



# DEPARTEMENT OMGEVING

## Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90  
9000 GENT  
T 09 276 24 00  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

## College van burgemeester en schepenen

Stationsstraat (Bev)2  
9120 BEVEREN  
België

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

**Betreft:** BEVEREN, gemeentelijk RUP "wijziging BPA Kleine Kromstraat" : voorontwerp

Geachte leden van het CBS,

Wij ontvingen bovenvermeld dossier voor advisering.

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

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

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

Het provinciebestuur heeft ervoor gekozen om de afbakening van het kleinstedelijk gebied recent te hernemen. Parallel daarmee maakt zij een blauwdruk op vlak van gewenste ontwikkeling. Het gemeentebestuur zal tijdens het verdere planproces de verdichtingsstrategie voor deze buurt dienen af te stemmen met het provinciale planproces en de bijhorende provinciale visie op het kleinstedelijk gebied.



De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets die is van toepassing sinds 1/1/2023. Enerzijds geeft dit eenduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt dit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. De plandocumenten verwijzen momenteel nog naar de verouderde watertoetskaarten. De watertoets dient bijgevolg geactualiseerd worden.

Delen van het plangebied (vnl. delen van de wegen) liggen in een zone met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. Het gemeentebestuur dient in overleg te gaan met de adviesverlener op vlak van water (provincie) om te gaan of en zoja, welke maatregelen noodzakelijk zijn in functie van de watertoets.

Wat betreft de uitwerking van het plan en de voorschriften merken we het volgende op:

- De op te heffen verkavelingen dienen op het grafisch plan worden aangeduid. Een vermelding in de legende is onvoldoende.
- Een verwijzing naar de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hoort niet thuis in de verordenende voorschriften van een RUP en biedt ook geen meerwaarde.

Conclusie:

Het RUP kan gunstig worden geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde aandachtspunten.

Hoogachtend,  
Voor het departement,

Francis Beosiere,  
Adj. van de directeur





## *brief*

Aan de adviesvragende overheid

Ons kenmerk

-

uw kenmerk

contactpersoon

erwin.fierens@delijn.be

### **Advies RUP**

Geachte heer of mevrouw

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

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

Met vriendelijke groeten

Erwin Fierens  
mobiliteitsontwikkelaar  
De Lijn VVR Antwerpen, Waasland(, Aalst)

Datum	12 juni 2023	Datum verslag	19 juni 2023
Uur	20.00 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Gemeenteraadszaal	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter; Paul Claes, Bert De Coninck, Jordi De Coster, Ann Devroe, Kurt Herregodts, Frans Nonneman, Marcel Stoop, Bart Tindemans, Luc Van den Bossche, Frans Verelst, Luc Vermeulen en Hilde Waterschoot, leden; Bram Massar, waarnemers politieke fracties; Boudewijn Vlegels, schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Myriam De Ridder, Jo De Rycke, Bert Genbrugge, Frank Leys, Marieke Smet en Emiel Van Rumst, leden. Hendrik Deckers, Jamie Kerremans, Denis Malcorps en Tom Van Laere waarnemers politieke fracties		

**Advies GECORO - Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: advies i.f.v. plenaire vergadering**

**Beraadslaging en stemming**

**Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: advies i.f.v. plenaire vergadering**

De voorzitter overloopt het advies van de GECORO van 7 september 2018 over de start- en procesnota:

*Ontwerp herziening BPA Kleine Kromstraat: advies startnota en procesnota*

- *Mogelijkheid voor oprichten collectieve fietsstalplaatsen bekijken;*
- *Zeker voor het onbebouwde perceel verplichten om fietsstalplaatsen te voorzien;*
- *Bekijken of er ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden in de lange achtertuinen.*

De GECORO formuleert volgend gunstig advies met voorwaarden met algemene stemmen:

- De GECORO is tevreden dat rekening werd gehouden met het advies verstrekt over de start- en procesnota (7 september 2018)
- De niet stedenbouwkundige term ‘kangoeroewoning’ zorgt voor verwarring. De GECORO verzoekt deze term te schrappen.

De secretaris

Ellen Van Stappen

De voorzitter

Jan Noppe



Datum	4 maart 2024	Datum verslag	5 maart 2024
Uur	20.00 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Gemeenteraadszaal	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter; Karin Beeldens, Jordi De Coster, Felix De Puysseleyr, Ann Devroe, Kurt Herregodts, Frans Nonneman, Marcel Stoop, Bart Tindemans, Luc Van den Bossche, Raf Van Gysel, Frans Verelst, Hilde Waterschoot, leden; Hendrik Deckers, Bram Massar, waarnemers politieke fracties; Boudewijn Vlegels, schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Paul Claes, Kenny Coppens, Bert De Coninck, Myriam De Ridder, Jo De Rycke, Bert Genbrugge, Marina Van Osselaer, Emiel Van Rumst, leden; Denis Malcorps, waarnemer politieke fractie.		

**Advies: Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: kennis nemen van ingekomen adviezen, behandeling van bezwaren na openbaar onderzoek en advies formuleren;**

**Beraadslaging en stemming:**

**Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: kennis nemen van ingekomen adviezen, behandeling van bezwaren na openbaar onderzoek en advies formuleren**

De voorzitter overloopt het advies van de GECORO van 17 september 2018 over de start- en procesnota Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat.

De voorzitter overloopt het advies van de GECORO van 12 juni 2023 i.f.v. de plenaire vergadering Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat.

De voorzitter overloopt de ingekomen twee adviezen en merkt op dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Advies Departement Omgeving – voorwaardelijk gunstig

“Omwille van de ligging binnen een zone die hoogstwaarschijnlijk tot het kleinstedelijk gebied zal behoren bestaan tegen de planopties geen bezwaar op Vlaams niveau. Het bijkomende aanbod aan woningen zal wel moeten worden meegenomen in de eerstvolgende herziening van de gemeentelijke woonbehoefte studie.”

*De GECORO neemt hiervan akte.*

“Het provinciebestuur heeft ervoor gekozen om de afbakening van het kleinstedelijk gebied recent te hernemen. Parallel daarmee maakt zij een blauwdruk op vlak van gewenste ontwikkeling. De afstemming van dit provinciaal proces is in eerste instantie een lokale aangelegenheid.

Delen van het plangebied (vnl. delen van de wegen) liggen in een zone met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om de scopingsnota niet te actualiseren en enkel in de toelichtingsnota in te gaan op deze nieuwe watertoetskaarten. Dit kan enkel ingeval het wijzigingen betreft waarvan in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat deze geen impact kunnen hebben op de eerdere

beoordeling door team Omgevingseffecten-MER Het advies van de waterbeheerder (provinciebestuur) tijdens het openbaar onderzoek kan dit aspect verduidelijken tijdens het openbaar onderzoek.”

*De provincie Oost-Vlaanderen heeft hierover geen opmerkingen bezorgd.*

“De op te heffen verkavelingen zijn nominatief opgesomd in de legende van het grafisch plan. We raden aan om de op te heffen verkavelingen met overdruk aan te duiden op het grafische plan, overeenkomstig de bedoeling van de desbetreffende regelgeving.”

*De GECORO neemt hiervan akte. Het studiebureau heeft immers het grafisch plan reeds aangevuld met een overdruk.*

#### Advies Deputatie – voorwaardelijk gunstig

“Er wordt – met het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ als startpunt – werk gemaakt van een nieuw ontwerp beleidsplan. De provincieraad besliste op 6 september 2023 de voorlopige vaststelling van het ontwerp beleidsplan in te trekken. Het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen’ blijft wel behouden. Er wordt naar gestreefd het nieuw ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027. In de toelichtingsnota bij voorliggend RUP wordt verwezen naar de voorlopige vaststelling van het provinciaal beleidsplan (d.d. 22 maart 2023). Gelieve in het vervolgproces van voorliggend RUP steeds de meest actuele fase van het Provinciaal Beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ (in opmaak) te vermelden.”

*De GECORO neemt hiervan akte.*

“De ‘opmaak van een blauwdruk voor het stedelijk gebied van Beveren’ werd recent stopgezet. Het resultaat van de eerste fase is een onderzoeksrapport waar heel wat interessante inzichten voor het stedelijk gebied van Beveren instaan. Wij hopen dan ook dat deze inzichten en dit resultaat worden meegenomen in gemeentelijke processen in de toekomst.”

*De GECORO neemt hiervan akte.*

#### **De GEOCRO formuleert volgend advies met algemene stemmen:**

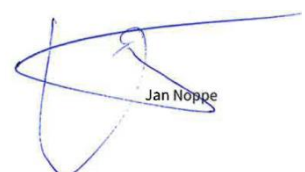
Gunstig.

De secretaris



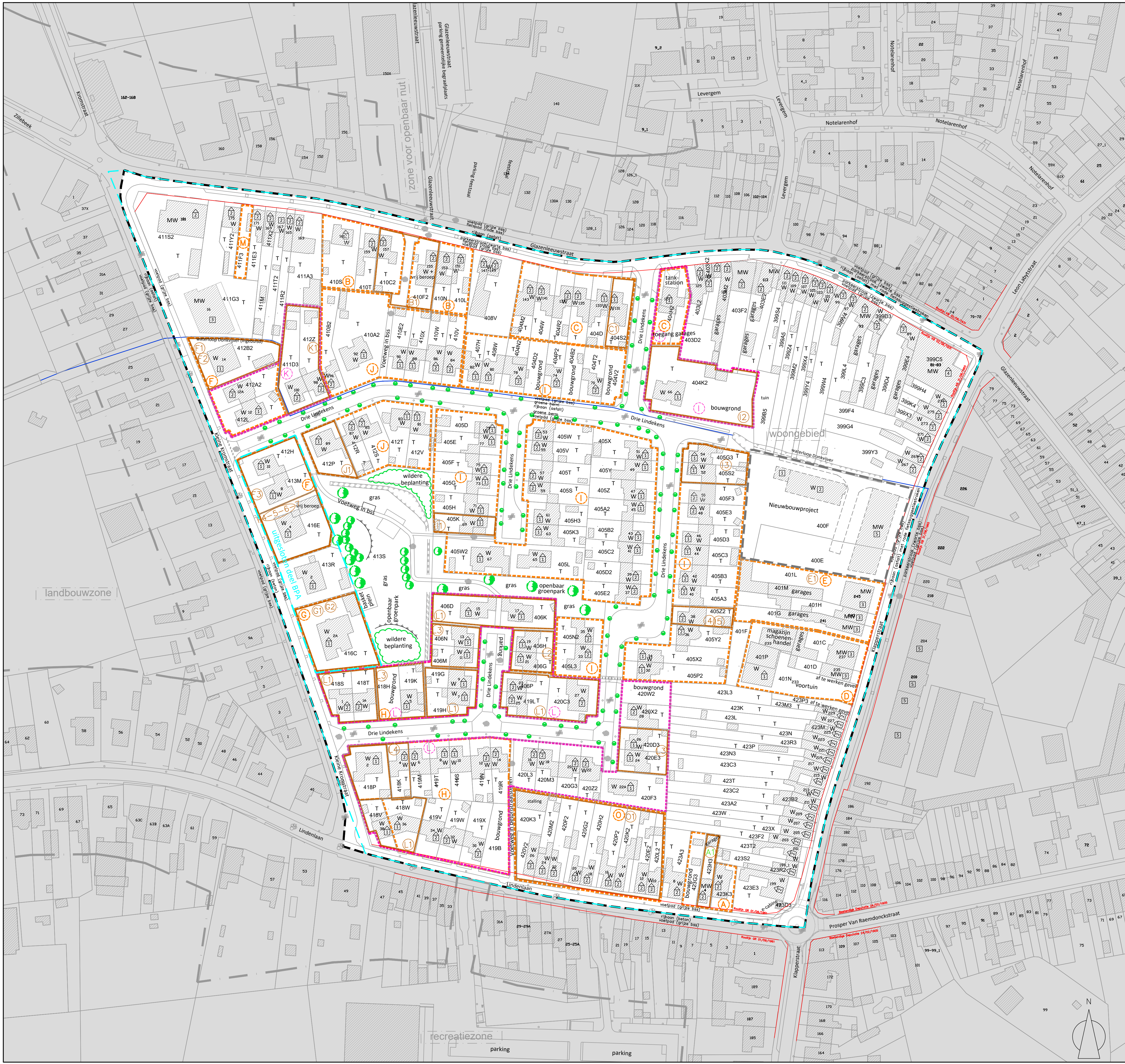
Ellen Van Stappen

De voorzitter



Jan Noppe





# LEGENDE

## Basiskaart

- Gebouwen
- Percelen
- Boordsteen
- Hagen
- Afsluiting
- Bomen

## Bestaande toestand

- Gebouw
- Plat dak, aantal bouwlagen (2)
- Zadel dak / piramedak, aantal bouwlagen (2)
- Beton-, asfalt-, grindverharding
- Betonstraatstenen, kassei

## Gebruik

- W: Eengezinswoning
- MW: Meergezinswoning
- T: Private tuin

## Juridische toestand

- Bestemmingszone gewestplan
- Grens BPA Kleine Kromstraat
- Grens RUP
- Goedgekeurde niet-vervalen verkavelingen
- Waterloop Donkvijver
- Nieuwbouwprojectzone

**Opmerking:** Plan opgemaakt op basis van GRB  
Aangevuld met asbuilt, luchtfoto's en terreinbezoek

Provincie Oost-Vlaanderen      Gemeente Beveren

## Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat

Bestaande & juridische toestand

Opdrachtgever:

**Gemeentebestuur  
Beveren**

Gravenplein 8  
9120 Beveren



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 14 september 2018 t.e.m. 13 november 2018. Er werd een participatiemoment (informarkt) georganiseerd van 1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018.

de algemeen directeur      de burgemeester,  
Jo Van Duyse      Marc Van de Vijver

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

de algemeen directeur      de voorzitter,  
Jo Van Duyse      Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 1 december 2023 tot en met 30 januari 2024.

de algemeen directeur      de burgemeester,  
Jo Van Duyse      Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 mei 2024.

de algemeen directeur      de voorzitter,  
Jo Van Duyse      Veerle Vincke

Ontwerper:



Pr. Van Raemdonckstraat 15  
9120 Beveren  
Fax: 03777.01.88  
e-mail: stedenbouw@irtas.be  
telefoon: 03780.54.04

*Gaspar Bosteels*  
Gaspar Bosteels  
Ruimtelijke Planner  
Being More BV Zoekvoeder  
Vast vertegenwoordigd  
door Els Buytaert

Document:

Dossiernr. 17.008ro

Schaal: 1/1000  
Datum: april 2024



# Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat

## Toelichtingsnota

Opdrachtgever:



**BEVEREN**  
VERBINDT

**Gemeentebestuur  
Beveren**

Gravenplein 8  
9120 Beveren

Ontwerper:



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

  
Gaspar Bosteels  
Ruimtelijk Planner

  
Being More BV Zaakvoerder  
Vast vertegenwoordigd  
Door Els Buytaert

Document:



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

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

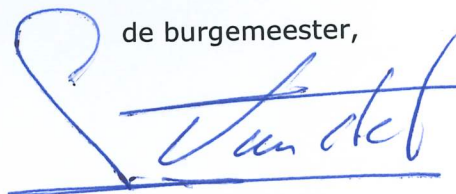
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

---

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


de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **1 december 2023** tot en met **30 januari 2024**.

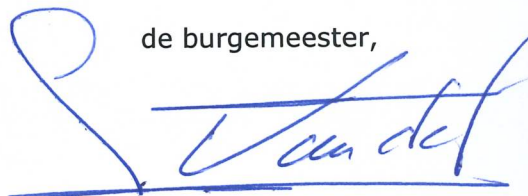
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,

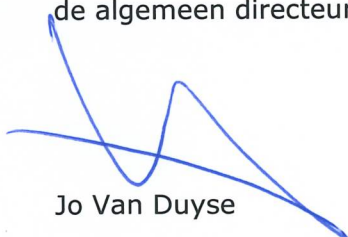


Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 mei 2024**.

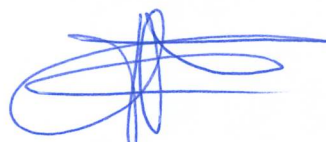
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

# 0. INHOUD

---

0.	Inhoud .....	2
1.	Inleiding .....	3
1.1.	Aanleiding .....	3
1.2.	Situering van het plangebied .....	3
1.3.	Afbakening en reikwijdte RUP .....	3
1.4.	Detaileringsgraad .....	4
2.	Planningscontext .....	4
2.1.	Basisgegevens .....	4
2.2.	Specifieke ruimtelijke plannen .....	5
2.2.1.	Gewestplan .....	5
2.2.2.	BPA Kleine Kromstraat .....	5
2.2.3.	Verkavelingen in plangebied .....	6
2.3.	Ruimtelijke beleidsplannen .....	7
2.3.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	7
2.3.2.	Strategisch Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen .....	7
2.3.3.	Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos .....	8
2.3.4.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen .....	8
2.3.5.	Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050 .....	8
2.3.6.	Afbakeningstudie kleinstedelijk gebied .....	9
2.3.7.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren .....	10
2.4.	Sectorale beleidsplannen .....	14
2.4.1.	Gemeentelijk mobiliteitsplan .....	14
3.	Feitelijk ruimtelijke toestand .....	15
3.1.	Lijninfrastructuur .....	15
3.2.	Bebouwing .....	17
3.3.	Groenelementen .....	20
4.	Doelstelling RUP .....	22
5.	Alternatieven .....	24
6.	Aanzet RUP .....	25
6.1.	Visie .....	25
6.2.	Ontwikkeloingsopties .....	25
6.2.1.	Bestaand woonweefsel .....	25
6.2.2.	Wegeninfrastructuur afwerken .....	27
6.2.3.	Woongebied afwerken .....	28
7.	Vertaling naar het grafisch plan .....	29
8.	Decretale bepalingen .....	30
8.1.	Verantwoording binnen het ruimtelijk beleidskader .....	30
8.2.	Op te heffen voorschriften .....	31
8.3.	Watertoets .....	32
8.4.	Ruimtelijk veiligheidsrapport .....	32
8.5.	Mer-screening .....	33
8.6.	Ruimtebalans .....	33
8.7.	Planschade, planbaten .....	34
9.	Bijlagen .....	35
9.1.	Kaarten .....	35
9.2.	Screening van de milieueffecten .....	35
9.3.	RVR / MER .....	35
9.4.	Verslag en adviezen nav plenaire vergadering .....	35
9.5.	Plannen .....	35



# **1. INLEIDING**

---

## **1.1. Aanleiding**

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

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

Alzo is er een voldoende nood om een wijziging van het BPA Kleine Kromstraat op te starten. Studiegroep Irtas werd daarom door het gemeentebestuur aangesteld om het RUP op te maken. De wijziging van het BPA wordt opgemaakt conform de nieuwe procedure zoals opgenomen in het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. Vooreerst werd een startnota opgemaakt welk na participatie en adviesronde resulteerde in een scopingsnota. Hiermee werd een vrijstelling van plan-MER bekomen. Deze toelichtingsnota bouwt voort op de scopingsnota en geeft toelichting bij het voorontwerp RUP. Gedurende dit ontwerpproces wordt de procesnota up-to-date gehouden.

## **1.2. Situering van het plangebied**

*Kaart 1: Situering van het plangebied op topografische kaart en stratenplan*

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

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

## **1.3. Afbakening en reikwijdte RUP**

*Kaart 2: Situering van het plangebied op kadastraal plan*

*Kaart 3: Situering van het plangebied op orthofoto (2016)*

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

## 1.4. Detaileringsgraad

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

# 2. PLANNINGSCONTEXT

## 2.1. Basisgegevens

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

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



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

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

## 2.2. Specifieke ruimtelijke plannen

### 2.2.1. Gewestplan

*Kaart 4: Situering van het plangebied op gewestplan*

Beveren is opgenomen in het gewestplan 'Sint-Niklaas - Lokeren' (KB van 7 november 1978). Het plangebied is gelegen in woongebied. Omdat evenwel voor het plangebied een bijzonder plan van aanleg (BPA) is goedgekeurd, geldt dit BPA als basis voor het vergunningenbeleid.

### 2.2.2. BPA Kleine Kromstraat

*Kaart 5: BPA Kleine Kromstraat*

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

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

### 2.2.3. Verkavelingen in plangebied

Zie aanduiding contour op plan bestaande en juridische toestand

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



## **2.3. Ruimtelijke beleidsplannen**

### **2.3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

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

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

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

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

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

### **2.3.2. Strategisch Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed en volgt hierbij het Witboek BRV op. Deze strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, nl. de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet dat voortbouwt op het fundament van het RSV, maar dat de lat een stukje hoger legt.

De Vlaamse Regering kiest hierin om het bijkomend ruimtegebruik i.f.v. nieuwe woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen ten nadele van de open ruimte stelselmatig te verminderen. De bijkomende ruimte-inname van 6 ha/dag in 2013 moet stelselmatig dalen naar 0 ha/dag in 2040. Hiervoor moet het ruimtelijk rendement binnen het huidige ruimtebeslag verhoogd worden. Waar mogelijk wordt verweving, intensivering en herbruik toegepast. Bij elke vernieuwing wordt ernaar gestreefd om de ruimte weer wat beter te gebruiken dan voorheen. Intensivering van onze ruimte gebeurt door te verdichten, te stapelen of ondergronds te bouwen. De verharding wordt ook zoveel mogelijk beperkt.

Deze rendementsverhoging vereist natuurlijk lokaal maatwerk i.f.v. leefkwaliteit (verhogen en niet aantasten van leefkwaliteit) en de klimaatbestendigheid (rekening houden met groenblauwe dooradering en hernieuwbare energie) van de locatie. De ligging in het duurzaam vervoersysteem en nabijheid van voorzieningen zullen eveneens een belangrijke rol spelen in het mogelijke rendement. Zo zullen werkplekken die met het openbaar vervoer, fiets of te voet gemakkelijk bereikbaar zijn tot een intensiever ruimtegebruik moeten komen dan andere minder bereikbare locaties.

Efficiënter ruimtegebruik betekent niet dat steden en dorpen helemaal volgebouwd worden. Parken, tuinen, (speel)bossen en vijvers zijn immers belangrijk om te ontspannen en gezond te leven. Ook het klimaat profiteert daarvan. Groene ruimtes en waterlopen vangen bovendien overtollig regenwater op, brengen verkoeling en zuiveren de lucht.

### 2.3.3. Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos

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

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

### 2.3.4. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

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

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

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

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

De taakstelling voor de provincie wordt in het PRS verder gedifferentieerd naar de gemeentes toe. Aan het kleinstedelijk gebied Beveren werd voor de periode 2007-2012: 545 tot 767 bijkomende woonegelegenheden toebedeeld afhankelijk of er een zwakke of sterke gezinsverdunding van toepassing is. Op lange termijn (2007-2020) is er een doorkijk van 1.586 tot 1.834 bijkomende woonegelegenheden. Voor stedelijke gebieden gelden de cijfers als minimaal te realiseren.

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

### 2.3.5. Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050

*De provincie Oost-Vlaanderen werkt aan een opvolger van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, zijnde een ruimtelijk beleidsplan. Een voorontwerp werd door de deputatie goedgekeurd op 7 april 2022. Het omvatte een strategische visie en 3 beleidskaders. Nadien werd een ontwerp beleidsplan voorlopig vastgesteld en in openbaar onderzoek gelegd. Omdat het onvoldoende gedragen werd, werd het ontwerp evenwel ingetrokken. De basisprincipes uit het voorontwerp blijven wel overeind.*

#### **Strategische visie**

De strategische visie uit het voorontwerp is gebaseerd op 8 kernwaarden die de provincie wil garanderen in haar ruimtelijk beleid en 4 strategische doelstellingen om die waarden in de toekomst te garanderen.

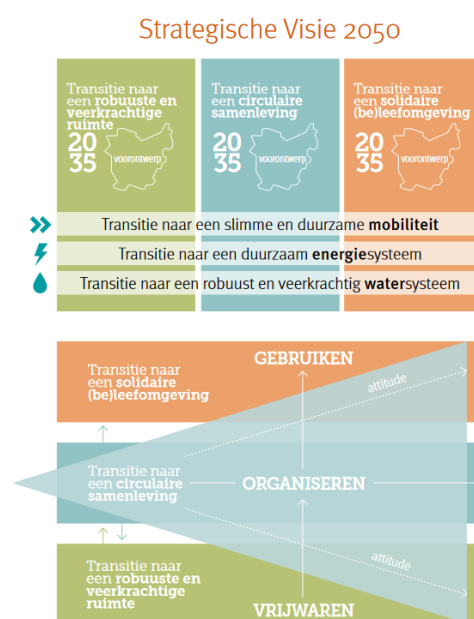


Vervolgens worden 5 ruimtelijke principes geformuleerd als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen:
  - ➔ Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met het fysisch systeem.
  - ➔ Het natuurlijk systeem ligt aan de basis van voedselproductie, luchtzuivering, waterbuffering, recreatie, enz.
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen die het ecosysteem schaden, zijn onwenselijk. Die ontwikkelingen moeten vermeden, hersteld of gecompenseerd worden.
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken:
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
  - ➔ De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.
  - ➔ Nabijheid en bereikbaarheid verhogen de mate waarin iedereen kan participeren in de samenleving.
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken:
  - ➔ 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.
- Principe 4: Klimaatbestendig en klimaatneutraal inrichten:
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangepast aan de negatieve gevolgen van de klimaatopwarming.
  - ➔ Ruimtelijke ontwikkelingen dragen niet langer bij tot de klimaatverandering.
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:
  - ➔ Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
  - ➔ Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Tot slot werden drie beleidskaders uitgewerkt:

1. De transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte.
2. De transitie naar een circulaire samenleving.
3. De transitie naar een solidaire (be)leefomgeving.



### 2.3.6. Afbakeningsstudie kleinstedelijk gebied

De 'opmaak van een blauwdruk voor het stedelijk gebied van Beveren' werd recent stopgezet. Het resultaat van de eerste fase is een onderzoeksrapport waar heel wat interessante inrichten voor het stedelijk gebied van Beveren instaan.

### 2.3.7. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren

Kaart 6: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 7: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren

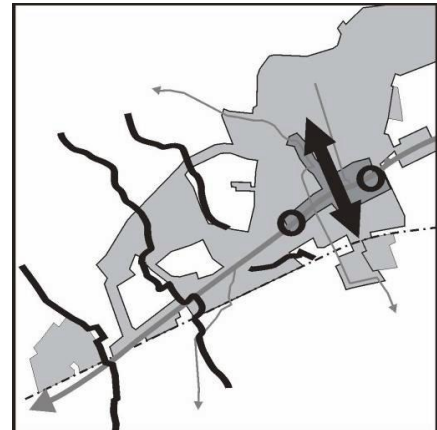
Het gemeentebestuur heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen te Beveren uitgewerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) dat op 28 september 2006 door de provincie Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd.

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

Gewenste ontwikkeling stedelijke kern Beveren:

- **Ontwikkelingsassen**

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



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

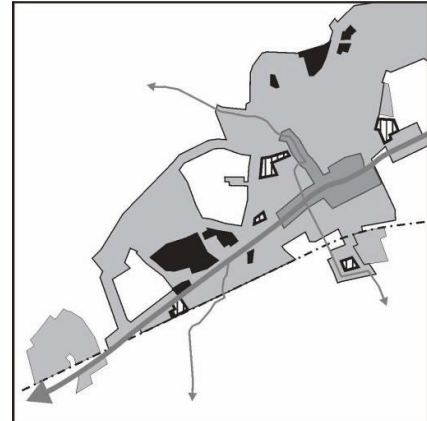
- Oostelijk is er de site 'Ter Vesten' waarrond verschillende openbare functies zijn gegroepeerd (politie, brandweer, cultuurcentrum, bibliotheek). Deze **activiteitenpool** wordt verder uitgebouwd tot een multifunctionele evenementenplaats.
- Westelijk is er de site ter hoogte van Hof Ter Welle. Deze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



- **Een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling**

Daar Beveren geselecteerd is als stedelijk gebied, dient het wonen in de kern verder ontwikkeld te worden teneinde de woondruk in het buitengebied te kunnen opvangen. Er dienen derhalve bijkomende woningen gerealiseerd te worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de huidige kwaliteiten.

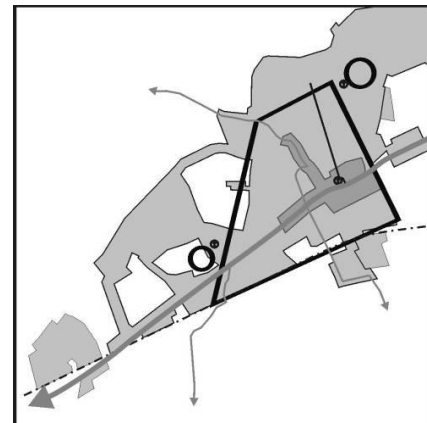
Degelijk onderhouden en aangenaam ingericht openbaar domein, groen aangekleed, weinig verkrotting, voldoende voorzieningen, voldoende speelpleintjes en parkjes maken een aangenaam woonklimaat. Vooral in het centrum dient door inbreiding de woonkern verder versterkt te worden en wordt gestreefd naar stedelijke dichtheden.



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

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

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



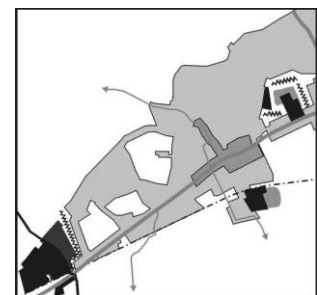
Meergezinswoningen als verdichting of kernversterking kunnen ook gerealiseerd worden nabij de 2 grote dealkernen van het kleinstedelijk gebied: wijk Gaverland en 'Grote Heide'. Dit kan wel enkel gebeuren binnen een beperkte radius nabij de kerk. Voor het overige worden deze net als Melsele eerder ontwikkeld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

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

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

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

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



- **Beveren goed voorzien**

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

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

- **Infiltratie van groene ruimte**

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

- **Een duidelijke structuur in de infrastructuur**

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

- **Een veilig netwerk voor langzaam verkeer**

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

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

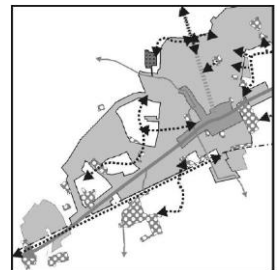
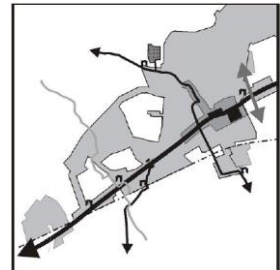
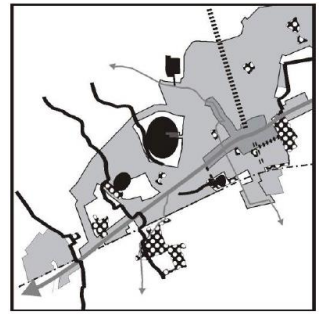
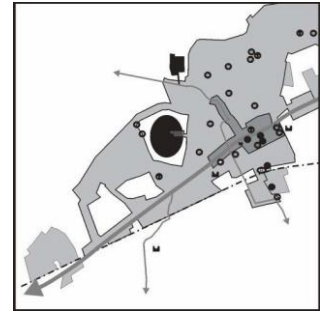
Enkele strategische projecten moeten de kern van Beveren versterken en nieuwe impulsen geven. Een aantal van deze projecten zitten vandaag al in de realisatiefase, andere moeten nog opgestart worden. Volgend strategisch project is van toepassing voor het plangebied:

⇒ *Kernversterking*

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

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

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





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

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

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

- **Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften**

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

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

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

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

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

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

## 2.4. Sectorale beleidsplannen

### 2.4.1. Gemeentelijk mobiliteitsplan

Het beleidsplan van het gemeentelijk mobiliteitsplan is conform verklaard door de Provinciale Auditcommissie op 25 april 2003.

Het mobiliteitsplan van Beveren werd intussen geactualiseerd (er werd gekozen voor spoor 2: verbreden en verdiepen mobiliteitsplan). Het beleidsplan werd in 2014 door de gemeenteraad goedgekeurd.

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

#### Categorisering wegennet

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

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



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

#### Fietsverkeer

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



### 3. FEITELIJK RUIMTELIJKE TOESTAND

---

Kaart 3: Situering van het plangebied op orthofoto (2016)

#### 3.1. Lijninfrastructuur

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



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

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

---

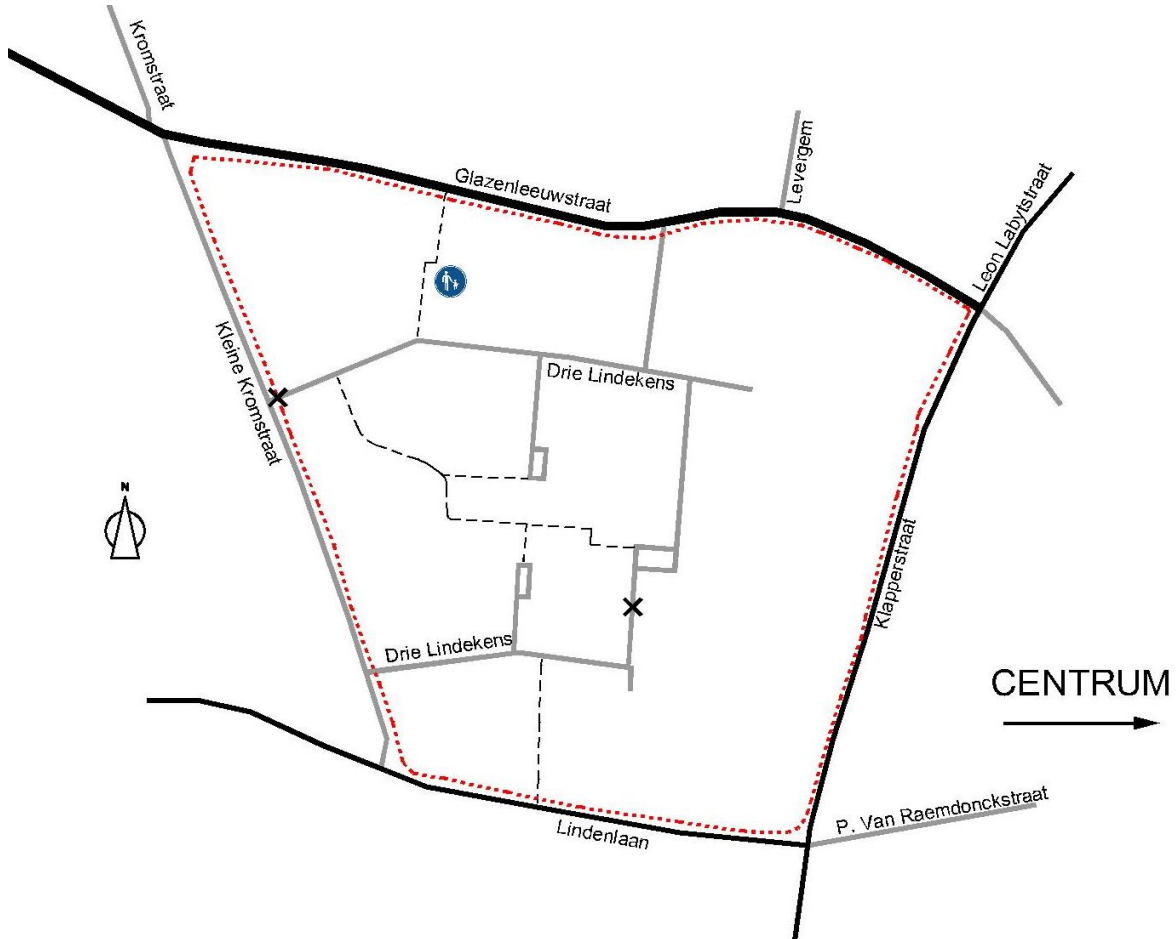


**fig. 4:** ▲ Klapperstraat, richting Lindenlaan

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

---

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



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



**fig. 6:** ▲ Kleine Kromstraat, richting Lindenlaan

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



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

Interne voetwegen en bijkomende voetwegen naar de Glazenleeuwstraat en de Lindenlaan bevorderen het fiets- en voetgangersverkeer. Heden ontbreekt evenwel een verbinding naar de Klapperstraat. In 2020 werd een vergunning verleend voor een woonproject tussen Klapperstraat en Drie Lindekens. Hierin zal zo een voetwegverbinding gerealiseerd worden.



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

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

### **3.2. Bebouwing**

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



**fig. 10:** ▲ Rijwoningen Glazenleeuwstraat (zijde Klapperstraat)

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



fig. 12: ▲ Meergezinswoningen Klapperstraat  
 fig. 13: ▲▶ Rijwoningen Klapperstraat







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

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

Langsheen de Kleine Kromstraat en in de woonwijk komen enkel traditionele ééngezinswoningen voor, al dan niet met een volwaardig verdiep. In de Kleine Kromstraat betreft het vrijstaande bebouwingen. In de woonwijk betreft het hoofdzakelijk halfopen woningen, veelal met een gekoppelde garage. In de tuinen bevinden zich kleinere tuinhuisjes.



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

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

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

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

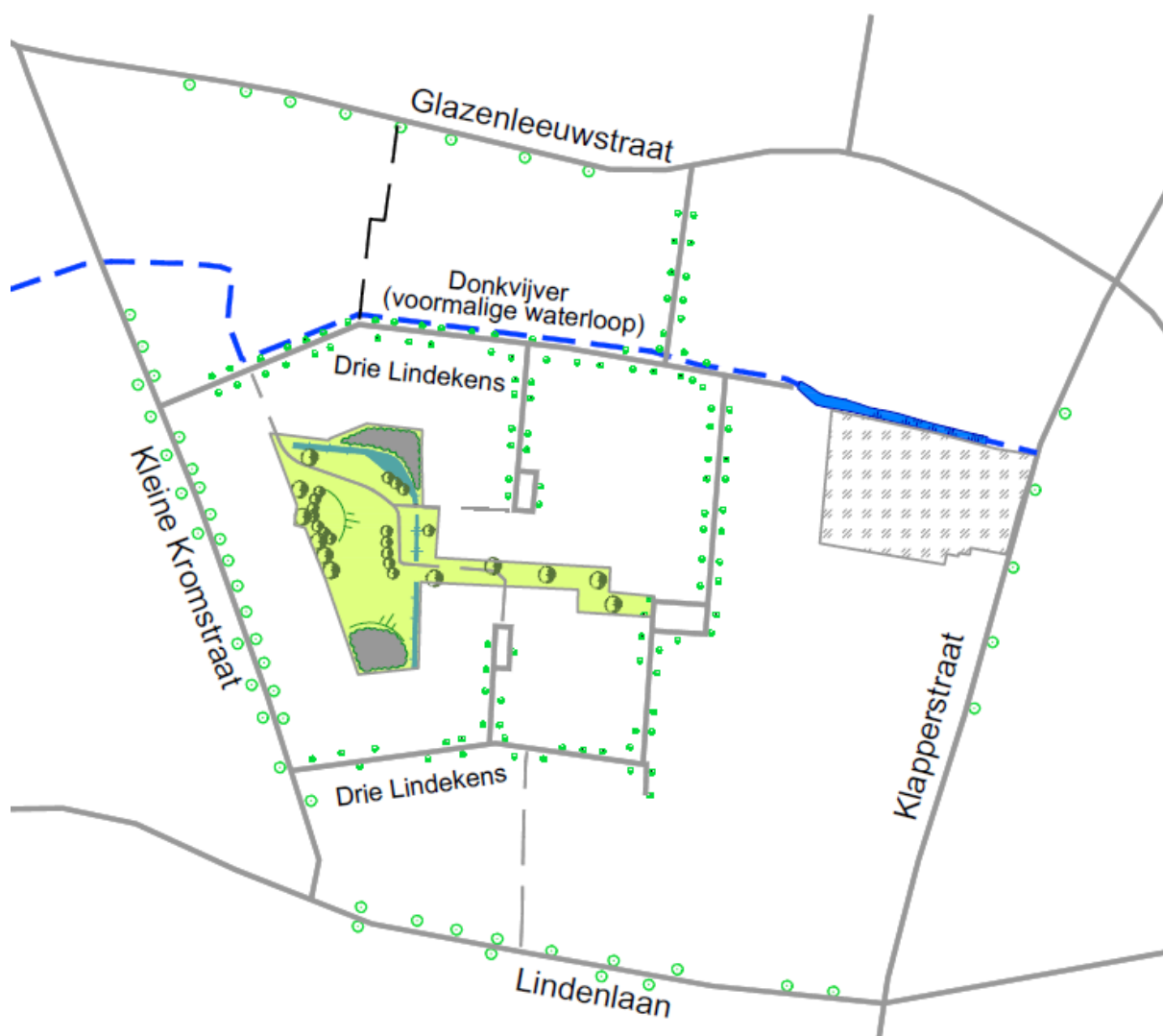
### 3.3. Groenelementen

Binnen het plangebied zijn er geen percelen die op de biologische waarderingskaart opgenomen werden. Doch zijn er enkele waardevolle groenelementen terug te vinden. Deze bevinden zich voornamelijk rondom het openbaar speel- en groenplein van de woonwijk Drie Lindekens, dat  $\pm 6.040\text{m}^2$  groot is. Verder werden ook langsheen alle straten binnen het plangebied laanbomen aangeplant.

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

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

Het gedeelte van de waterloop O8013 (Donkvijver) binnen het plangebied werd afgeschaft op 30 november 2017. Deze was binnen het plangebied echter quasi volledig ingebuisd en fungeert dus op heden als een RWA-riolering. Enkel ter hoogte van de Klapperstraat is er nog een restant in open bedding terug te vinden. Ernaast ligt een ontoegankelijk verwilderde perceel,  $\pm 4.500\text{m}^2$  groot. Een woonproject werd hierop in 2020 vergund. Naast woongelegenheden omvat dit eveneens een grote gemeenschappelijke tuin.







**fig. 18:** ▲ Openbaar groenplein - verpozingszone  
**fig. 19:** ▲► Openbaar groenplein - speelzone



**fig. 20:** ▲ Openbaar groenplein met gracht erdoor  
**fig. 21:** ▲► Graszone tussen oostelijk deel van de woonwijk en de speelzone



**fig. 22:** ▲ Verwilderd perceel aan Klapperstraat  
**fig. 23:** ▲► Verwilderd perceel aan Klapperstraat

## 4. DOELSTELLING RUP

---

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

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

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

In het BPA werden volgende bestemmingen strikt ingetekend:

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

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

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

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

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

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

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

Sinds januari 2018, zijn er met de Codextrein wel meer mogelijkheden bijgekomen om bij oude BPA's (>15 jaar) afwijkingen te vragen<sup>1</sup>.

---

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



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

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

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

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

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

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

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

Zo kunnen in het kader van de ouder wordende bevolking zorgwoningen een interessante optie zijn. Ook andere stapelingen van woningen zoals een tweewoonst kunnen, mits een doordachte invulling binnen het bestaande gabarit, ingepast worden.

Tot slot zouden twee oudere ééngezinswoningen ook kunnen vervangen worden door drie gekoppelde nieuwe ééngezinswoningen, of zou een open bebouwing langs de Kleine Kromstraat kunnen vervangen worden naar gekoppelde bebouwingen. Alzo kunnen er energetisch interessantere nieuwbouw woningen gerealiseerd worden.

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

## **5. ALTERNATIEVEN**

---

### **Nulalternatief**

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

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

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

### **Locatiealternatieven**

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

### **Inrichtingsalternatieven**

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

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



## **6. AANZET RUP**

---

### **6.1. Visie**

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

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

### **6.2. Ontwikkelsopties**

#### **6.2.1. Bestaand woonweefsel**

##### **Woonwijk Drie Lindekens en woningen in Lindenlaan en zuidelijk deel Kleine Kromstraat:**

Huidige situatie:

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

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

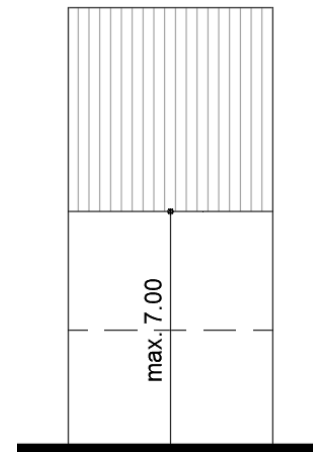
Toekomstvisie:

Het grafisch plan van het RUP zal alle private percelen binnen de plancontour onderbrengen in één 'zone voor wonen'. Zodoende wordt een grote vereenvoudiging naar bestemmingen ingevoerd die flexibiliteit naar de toekomst geeft. Dit garandeert meer dat de gangbare normen en voorschriften die leiden tot een goede woonkwaliteit per perceel kunnen nageleefd worden, ook als de perceelsgrenzen door omstandigheden gewijzigd worden. Daarvoor dienen met het RUP ook alle verkavelingen (en hun wijzigingen) opgeheven te worden. Wel zal de bepaling opgenomen worden dat bestaande vergunde constructies kunnen behouden blijven en herbouwd worden (in functie van verkregen verkavelingswijzigingen). Onvergunde constructies worden met dit RUP niet automatisch geregulariseerd. Indien ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit RUP kunnen ze wel geregulariseerd worden mits een aanvraag tot omgevingsvergunning.

Er wordt gekozen om geen onderscheid in de bestemmingszone 'wonen' in het plangebied te maken ondanks de verschillende eigenheid tussen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en de drie bovenvermelde straten. Echter worden in de voorschriften specifieke bepalingen opgenomen zodat het kleinschaligere en groene karakter van Drie Lindekens, Lindenlaan en zuidelijk deel Kleine Kromstraat kan bewaard blijven.

In deze drie straten worden daarom enkel woningen onder een klassiek gabariet van een ééngeswoning toegelaten: zijnde de ééngeswoning zelf natuurlijk en een tweewoonst (één woonegelegenheid op gelijkvloers en één op verdieping). In de Drie Lindekens en zuidelijk deel van de Kleine Kromstraat wordt het klassiek gabariet van maximum 2 bouwlagen en een zadeldak toegepast. De maximum kroonlijsthoogte wordt op 7m gesteld. Om de overgang naar het meer stedelijke gebied van Beveren te maken, zal in de Lindenlaan drie bouwlagen toegelaten worden.

In de woonwijk Drie Lindekens en aan de Kleine Kromstraat kan het ruimtelijk rendement in de toekomst ook op een andere wijze verhoogd worden. De eigenaars van 2 woningen met ertussen 2 maal een bouwvrije strook (minimum 2x3m50) kunnen samen initiatief nemen om hun eigendommen te herverkavelen. Door het supprimeren van de bouwvrije zone komt de ruimte vrij om tussenin de woningen een bijkomende rijwoning op te richten. Belangrijk hierbij is dat steeds een parkeerplaats aanwezig blijft per wooneenheid.



**fig. 24:** ▲ + ► Voorbeeld van een invulling van een nieuwe woning tussen twee bestaande halfopen bebouwingen in de Drie Lindekens.

### Woningen langsheen Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en noordelijk deel Kleine Kromstraat:

Huidige situatie:

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



Toekomstvisie:

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

Gezien recent een meergezinswoning werd vergund in het noordelijk deel van de Kleine Kromstraat wordt ook dit deel meegenomen onder deze bepalingen. Voor de duidelijkheid wordt de noordelijke aansluiting van Drie Lindekens op de Kleine Kromstraat als ruimtelijke afbakening gehanteerd.

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

Onvergunde constructies worden met dit RUP niet automatisch geregulariseerd. Indien ze in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit RUP kunnen ze wel geregulariseerd worden mits een aanvraag tot omgevingsvergunning.

De nieuwe zonering betekent ook dat de oude strook voor ambacht en bedrijvigheid geschrapt wordt. Afzonderlijke bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) kunnen nog wel indien ze voldoen aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening. In dat opzicht worden de mogelijkheden op de huidige individuele percelen niet of nauwelijks beknod. Het RUP zal wel verhinderen dat de oude stroken voor ambacht-bedrijvigheid in zijn globaliteit ontwikkeld kunnen worden voor bedrijvigheid. Huidige invullingen bevestigen echter dat dit niet aan de orde is.

Er wordt gekozen om geen onderscheid in de bestemmingszone 'wonen' in het plangebied te maken ondanks de verschillende eigenheid tussen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en de andere straten. Echter worden in de voorschriften specifieke bepalingen opgenomen zodat de mogelijkheden voor bovenvermelde straten ruimer zijn.

Langs deze oudere hoofdassen van Beveren (Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en aansluitend uitgebreid met een klein deeltje Kleine Kromstraat) waar meer een mix van functies en woontypologieën voorkomt en in de toekomst zal blijven voorkomen, wordt geopteerd om tevens meergezinswoningen en meer nevenbestemmingen (horeca en handel) toe te laten. Het maximum aantal bewoonbare bouwlagen is ruimer en afgestemd op de omgeving. In de Klapperstraat komen reeds hoge gebouwen voor zodat maximum 5 bouwlagen met plat dak kan toegelaten worden. In de Glazenleeuwstraat en noordelijk deel van de Kleine Kromstraat is het beperkt tot maximum drie bouwlagen met plat dak. Het voorzien van een ondergrondse garage telt niet mee als bewoonbare bouwlaag.

### 6.2.2. Wegeninfrastructuur afwerken

Het BPA voorzag in een 5m brede bijkomende ontsluiting van de woonwijk op de Klapperstraat. Deze werd tot op heden niet gerealiseerd. Integendeel werden, in functie van het vermijden van sluipverkeer doorheen de woonwijk, enkele ontsluitingen gesupprimeerd door het voorzien van paaltjes. Ook in de toekomst moet sluipverkeer vermeden worden en is een doorsteek voor autoverkeer op de Klapperstraat geenszins gewenst. Wel is er nood aan een extra voetwegverbinding. Het betreft voor de zwakke weggebruikers immers de dichtst mogelijke aansluiting, richting Beveren-centrum en komt uit op een route voor openbaar vervoer.



Deze verbinding zal gerealiseerd worden bij het recent vergunde woonproject. De rigide afbakening vanuit het BPA zal wel flexibeler aangeduid worden in het RUP.

De rooilijnen van de Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan worden geïntegreerd in het RUP. Aldus kan de begrenzing van het openbaar domein afwijken van de perceelsgrenzen van het GRB. Op de hoek van de Klapperstraat en Glazenleeuwstraat wordt de rooilijn aangepast opdat op termijn een rotonde kan gerealiseerd worden zoals op kruispunt Lindenlaan-Klapperstraat. Dit betekent een kleine inname op de hoek.

### 6.2.3. Woongebied afwerken

Het RUP moet bewaken dat het woongebied volledig kan benut worden. Onderstaande figuur geeft een mogelijke inbreiding weer op het braakliggende terrein aan de Klapperstraat en aanpalende percelen:



De invulling ten zuiden van de voetwegverbinding maakt deel uit van het recent vergunde woonproject op het verwilderde perceel. Langs de Klapperstraat wordt daarbij een meergezinswoning van 5 bouwlagen en plat dak gerealiseerd. De achterliggende woningen bestaan uit een bouwprofiel van twee bouwlagen met plat dak wat een overgang maakt naar de woonwijk Drie Lindekens. De gehele bebouwing wordt volledig onderkelderd met een ondergrondse garage voor auto's en fietsen. Achter de meergezinswoning en ééngezinwoningen komt er een grote gemeenschappelijke tuin wat aantoont dat er ook aandacht is voor groene toegankelijke buitenruimte.

Anderzijds geeft de intekening aan dat ook aan noordelijke zijde van de voetwegverbinding mogelijkheden zijn voor inbreiding. Hier zullen eerder woontypologieën moeten toegepast worden die aansluiten bij de woonwijk Drie Lindekens.

Langs de Klapperstraat zijn in het BPA lange tuinen afgebakend. Ook hier zijn er mogelijkheden voor de eigenaars om een gezamenlijk privé-initiatief te nemen. Het is niet de bedoeling dat de overheid hier initiatief in neemt, maar wel dat dit als opportuniteit naar de eigenaars aanschouwd wordt. Indien er kleinschalige woonprojecten ontwikkeld worden, zullen deze moeten voldoen aan de voorwaarden van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.



## 7. VERTALING NAAR HET GRAFISCH PLAN

---

Het RUP wil een lange termijnoplossing bieden en dus flexibeler zijn naar inrichting als het BPA, maar moet toch de doelstellingen bewaren. Het uiteindelijke grafische plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vormen een balans tussen striktere en meer flexibele regels.

Het volledige plangebied wordt opgevat als 1 woonzone waarbinnen specifieke voorwaarden per straat vastgelegd worden. Deze omvatten zowel bouwzones als tuinzones uit het BPA. De toenmalig gecreëerde zones voor lichte ambacht – bedrijvigheid hebben geen gepaste invulling meer en worden heden mee opgenomen in de zones voor wonen.

### ▪ **Artikel 1: Zone voor wonen**

Deze zone omvat het volledige woongebied binnen het plangebied. Het realiseren van verdichtingsprojecten wordt voorzien langsheen de Glazenleeuwstraat, de Klapperstraat en noordelijk deel van de Kleine Kromstraat. Deze straten bepalen mee het stedelijk weefsel van Beveren waardoor o.a. meergezinswoningen perfect te verantwoorden zijn. Bij een gebeurlijke optimale benutting van de langere achtertuinen kan afgebouwd worden naar de woonwijk Drie Lindekens waarbij het woongenot daar niet verstoord wordt.

Langsheen de woonwijk Drie Lindekens, Lindenlaan en zuidelijk deel Kleine Kromstraat moet het aangename groene woonkader met ééngezinswoningen bewaard blijven. Enkel lichte vormen van hedendaagse verdichting blijft mogelijk, zoals zorgwonen, tweewoonst... Om de overgang naar het meer stedelijke gebied van Beveren te garanderen, zal in de Lindenlaan meer bewoonbare bouwlagen mogelijk gemaakt worden. De Kleine Kromstraat was uitgesloten uit het BPA, maar wordt hier in het RUP wel nadrukkelijk terug opgenomen teneinde een coherent plangebied te hebben.

Aan dit artikel is één overdruk gekoppeld:

#### → **Overdruk voorbouwlijn**

Binnen de woonzone wordt de voorbouwlijn vastgelegd voor de desbetreffende percelen.

### ▪ **Artikel 2: Zone voor openbaar groen**

De volledige bestaande openbare groenzone is iets ruimer dan de zone uit het BPA. Deze wordt nu volledig verankerd. Deze zone is bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van openbaar toegankelijke groene ruimten met een sociaal en recreatief karakter. In deze groene ruimte kunnen speelterreinen, infiltratievoorzieningen, grachten en waterbufferbekkens aangelegd worden. Enkel de bestaande voetwegen worden niet meer in deze zone opgenomen gezien het feitelijk geen groenruimte is maar eerder openbare wegenis. Deze worden via overdruk aangegeven onder artikel 3.

### ▪ **Artikel 3: Zone voor openbaar domein**

Hierin worden de zones voor openbare wegenis uit het BPA overgenomen met uitzondering van de bestaande en de te realiseren voetwegen. Deze laatste worden in een overdruk gelegd in functie van flexibiliteit en aanpasbaarheid.

De benaming wordt verruimd naar zone voor openbaar domein opdat in de toekomst in het kader van ontharding, vergroening of klimaatrobuustheid aanpassingen aan de weginfrastructuur mogelijk blijven. Ook groene ruimte, waterinfiltratie, speelmogelijkheden of collectieve fietsenstallingen moeten hierin mogelijk zijn.

Aan dit artikel zijn 2 overdrukken gekoppeld:

#### → **Overdruk bestaande voetwegen**

Met pijlen worden de reeds gerealiseerde voetwegverbindingen aangegeven. Deze verbindingen voor de zwakke weggebruiker moeten absoluut behouden blijven, maar door de overdruk zijn eventuele beperkte aanpassingen mogelijk.

#### → **Overdruk te realiseren voetwegen**

Met een indicatieve onderbroken pijl wordt een te realiseren voetweg tussen de Drie Lindekens en de Klapperstraat aangegeven.

- **Opheffen van verkaveling**

Met het RUP worden ook alle verkavelingen, en hun eventuele wijzigingen, opgeheven. Het gebied is immers reeds volledig geordend. Alzo zullen er minder conflicten tussen plan en voorschriften zijn, kunnen perceelsgrenzen gewijzigd worden en kunnen meer de gangbare normen toegepast worden. Door het RUP en de algemene gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zal de ruimtelijke kwaliteit bewaakt blijven. In het plangebied wordt echter geen afbreuk gedaan aan de reeds bekomen rechten, ondanks dat alle verkavelingen, en hun eventuele wijzigingen, worden opgeheven. Bestaande vergunde gebouwen en constructies kunnen behouden blijven en herbouwd worden.

## **8. DECRETALE BEPALINGEN**

---

### **8.1. Verantwoording binnen het ruimtelijk beleidskader**

- **Bovenlokale Ruimtelijke Structuurplannen (RSV en PRS Oost-Vlaanderen)**

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. In stedelijk gebied is het wenselijk ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Met andere woorden dient er een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving gecreëerd te worden. Het RUP voorziet in een versterking van de woonfunctie in het kleinstedelijk gebied van Beveren.

Volgens het PRS Oost-Vlaanderen maakt Beveren deel uit van het E17-netwerk. Het ruimtelijk beleid van het E17-netwerk is naast het bieden van voldoende ruimte om de groei op te vangen inzake wonen en bedrijvigheid, ook gericht op het versterken van de woonomgevingskwaliteit als voor het behouden van de relatie tussen openruimtegebieden doorheen het E17-netwerk.

Het RUP voorziet om het wonen binnen het plangebied en dus stedelijk gebied zo optimaal mogelijk in te richten. Hierbij worden mogelijkheden tot verdichten niet uit het oog verloren. Tevens worden de nodige voorwaarden in het RUP opgenomen opdat de woonkwaliteit van de bestaande en nieuwe woningen gegarandeerd blijft. Bijgevolg is het planontwerp in overeenstemming met de basisprincipes van de bovenlokale ruimtelijke structuurplannen.

- **Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Beveren**

Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte 'Stedelijke hoofdruimte Beveren – Melsele'.

Het plangebied werd opgenomen in de zone voor wonen binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de stedelijke kern van Beveren. In de kern van Beveren dient het wonen duidelijk verder ontwikkeld te worden. De Klapperstraat hoort nog tot de zone van verdichting waar een hogere bouwhoogte toegelaten kan worden. De Lindenstraat en de Glazenleeuwstraat zijn invalswegen waar deze hogere bouwhoogte ook kan ingepast worden.

De verdichting mag echter niet ten koste gaan van huidige kwaliteiten. Vandaar diversificatie in de stedenbouwkundige voorschriften naargelang de ligging in het plangebied en wordt de ruimte voor publiek domein ruim genoeg behouden.

Het RUP heeft verder ook aandacht voor realisatie van een veilig netwerk van langzaam verkeer.

Tevens wordt rekening gehouden met de visie dat het woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften nl. inspelen op gezinsverdunding, woonvoorzieningen voor ouderen, tweewoonsten, zorgwoningen...

Er kan dus geconcludeerd worden dat de opmaak van het RUP in overeenstemming is met het GRS.



## **8.2. Op te heffen voorschriften**

Wanneer dit ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht wordt, vervalt hiermee:

- Het gewestplan nr. 13 Sint-Niklaas - Lokeren, ingesteld bij K.B. 7 november 1978. De voorschriften bij KB van 28 december 1972, meer bepaald woongebied zijn er dan niet meer van kracht.
- Het BPA nr. 16 'Kleine Kromstraat', goedgekeurd bij KB van 25 maart 1980. De volgende voorschriften van het BPA zijn er dan niet meer van kracht:
  - Strook voor gesloten woningbouw
  - Strook voor halfopen woningbouw
  - Strook voor open woningbouw
  - Strook voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen
  - Strook voor lichte ambachtbedrijvigheid
  - Strook voor achteruitbouw
  - Strook voor koer en hoving
  - Groenstrook voor buurtpark
- Conform de bepalingen van artikel 84 en 97 van het Vlaamse decreet betreffende de omgevingsvergunning worden de verkavelingen en hun eventuele wijzigingen met goedkeuring tot 31/12/2021 binnen de plancontour opgeheven.  
Het betreft volgende verkavelingen en hun wijzigingen:
  - V0078-01 - 31 oktober 1983
    - Wijziging: 4 december 1989
  - V0635-01 - 25 augustus 1963
  - V0636-01 - 18 oktober 1968
  - V0682-01 - 5 april 1961
  - V0686-02 - 21 juni 1966
  - V0712-01 - 28 oktober 1968
    - Wijzigingen: 4 april 1972, 15 juli 1975, 25 april 1983, 10 maart 1986, 26 januari 1987, 12 oktober 1992, 21 januari 2013
  - V0714-01 - 10 maart 1986
    - Wijzigingen: 26 januari 1987, 21 mei 1990
  - V0715-01 - 29 september 1980
  - V0716-01 - 26 januari 1981
    - Wijzigingen: 17 september 1985, 9 oktober 1989, 2 mei 2009, 7 mei 2012
  - V0717-01 - 11 augustus 1987
    - Wijziging: 3 oktober 1988
  - V0718-01 - 29 februari 1988
    - Wijziging: 25 februari 2002
  - V0719-01 - 30 maart 1993
    - Wijzigingen: 1 augustus 1994, 26 september 1994, 19 december 1994, 15 december 2003
  - V1023-01 - 23 juli 2001
  - V1164-01 - 8 september 1980
  - V1178-01 - 24 augustus 1959
    - Wijziging: 7 september 1960

### **8.3. Watertoets**

#### *Kaart 8: Watertoetskaarten*

Het plangebied wordt gekenmerkt door weinig helling volgens de hellingkaart en is derhalve niet erosiegevoelig. Het behoort niet tot de winterbedding. Verder is het volgens de watertoetskaarten grotendeels in een matig grondwaterstromingsgevoelig en infiltratiegevoelig gebied.

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden zijn sinds 1 januari 2023 veranderd naar 3 nieuwe kaarten:

- overstromingen vanuit de waterlopen (fluviaal)
- overstromingen door intense neerslag (pluviaal)
- overstromingen vanuit de zee

Het plangebied wordt enkel getroffen door pluviale overstromingscontouren – ter hoogte van de straten – met kleine, grote en middelgrote kans in huidig en toekomstig klimaat.

Aangezien het overwelfde stroomopwaartse deel van de waterloop O8013, Donkvijver genaamd, op 30 november 2017 door de deputatie werd afgeschaft, omvat huidig plangebied geen geklasseerde waterlopen. Op de voormalige waterloop Donkvijver is het regenwater van een deel van de Klapperstraat aangesloten en stroomt af voorbij de Kleine Kromstraat op een waterloop. Aldus heeft dit wel nog een watervoerende functie. Deze is in het plangebied grotendeels ingebuisd. Vooral rond deze voormalige waterloop en in de Kleine Kromstraat is er volgens de pluviale kaart kans op overstroming

Daarom wordt door de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Oost-Vlaanderen extra aandacht gevraagd naar dit aspect. Concreet mag bij ophoging geen ruimte van het watersysteem (dus inclusief overstroombare ruimte) ingenomen worden zonder compensatie en moet men overstromingsveilig bouwen. Voor dit laatste zal per project moeten nagegaan bij gemeente en/of provincie wat een overstromingsveilige hoogte is voor het project. De algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP bepalen dat de vigerende wetgeving inzake waterhuishouding stipt dient gevolgd te worden en verwijzen daarbij naar het provinciaal beleidskader waarin bepalingen staan opgenomen omtrent bouwen in overstromingsgevoelig gebied.

Het provinciaal beleidskader vult de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen aan. Ook bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000m<sup>2</sup> dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Dit provinciaal beleidskader wordt bijgevolg geïntegreerd in de voorschriften.

Zeker voor bijkomende grotere woonprojecten (zoals op het braakliggend perceel tussen Klapperstraat en Drie Lindekens), zal het waterbergend vermogen van het gebied zo maximaal mogelijk dienen behouden te worden om geen wateroverlast teweeg te brengen.

De nodige maatregelen zijn **zo** geïntegreerd opdat het plan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

### **8.4. Ruimtelijk veiligheidsrapport**

De VCRO voorziet dat reeds bij opmaak van de start- of de scopingsnota moet nagegaan worden of er een ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden (art 2.2.1. en 2.2.4.). De startnota werd voor advies verstuurd naar de dienst veiligheidsrapportage. Zij hebben de RVR-toets doorlopen (ref RVR-AV-0988 dd. 15 maart 2019). Uit de toets kan geconcludeerd worden dat er zich geen probleem stelt voor het aspect externe mensveiligheid. Het RUP dient niet te worden voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** (RVR) te worden opgemaakt.



## 8.5. Mer-screening

De VCRO bepaalt dat een RUP het resultaat is van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectenbeoordeling procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces (art 2.2.1. en 2.2.4.). Daartoe werd reeds een screening gedaan van de milieueffecten in de fase van start- en scopingsnota (zie ook procesnota). De screening van de milieueffecten is in bijlage opgenomen van deze toelichtingsnota.

De dienst MER concludeerde uit de scopingsnota dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is (zie schrijven dd. 4 juli 2019 in bijlage met ref. SCRI18099)

## 8.6. Ruimtebalans

Tabel 1: Oppervlakte voor de onderdelen van het RUP

Gebiedsaanduiding	Ruimteboekhouding	Gewestplan	BPA	RUP
Wonen	Wonen	-12,3602 ha	- 8,3770 ha	+ 9,6824 ha
Bedrijvigheid	Industrie	-	- 0,6044 ha	-
Recreatie	Recreatie	-	-	-
Landbouw	Landbouw	-	-	-
Bos	Bosbouw	-	-	-
Reservaat en natuur	Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	Overig groen	-	- 0,5715 ha	+ 0,6028 ha
Lijninfrastructuur	Overige bestemmingen	-	- 2,3499 ha	+ 2,0750 ha
Gemeenschapsvoorzieningen – Nutsvoorzieningen		-	-	-
Ontginning en waterwinning		-	-	-
Uitgesloten deel BPA			- 0,4487 ha	
Verschil grens BPA – RUP			- 0,0087 ha	
<b>Totale oppervlakte plangebied</b>		<b>- 12,3602ha</b>	<b>- 12,3602ha</b>	<b>+12,3602ha</b>

Volgens het BPA was de contour 12,3515 ha, waarbij een zone van 0,4487 ha werd uitgesloten bij Koninklijk Besluit van 25 maart 1980.

Volgens huidig RUP wordt de contour 12,3602 ha en wordt het uitgesloten deel van het BPA nu mee opgenomen binnen de contour van het RUP.

Het kleine verschil tussen de oppervlakte van de contour het BPA en de contour van het RUP valt te verklaren doordat de grens van het RUP op de as van de rijweg geplaatst wordt. Ter hoogte van de kruispunten Glazenleeuwstraat / Kleine Kromstraat en Kleine Kromstraat / Lindenlaan is er een verschil met de contour van het BPA.

## **8.7. Planschade, planbaten**

*Kaart 9: Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn*

Artikel 2.2.5. §1, eerste lid, 9° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat, in voorkomend geval, bij een ruimtelijk uitvoeringsplan een register dient toegevoegd te worden van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

### ▪ **Planbaten**

De huidige bestemmingen worden grotendeels overgenomen en geactualiseerd. Er zijn echter gebieden die theoretisch gezien mogelijk aanleiding geven tot planbaten:

→ De ambachtelijke zones (bedrijvigheid) die worden omgezet in een woonbestemming.<sup>2</sup>

### ▪ **Planschade**

Conform artikel 2.6.1. van de VCRO kan een planschade verschuldigd zijn wanneer op een perceel geen stedenbouwkundige vergunning om te bouwen of een verkavelingsvergunning meer kan verleend worden.

→ Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het BPA en de bestemmingen van het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van wonen naar openbaar groen wordt omgezet in aanmerking voor planschade.<sup>3</sup>

### ▪ **Kapitaalschade of gebruikersschade**

Er zijn geen gebieden binnen het plangebied die mogelijk aanleiding kunnen geven tot kapitaalschade / gebruikersschade / compensatie.

### ▪ **Conclusie:**

Op basis van de bestemmingen uit het BPA zijn er percelen die volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogelijk aanleiding kunnen geven tot planbaten- en planschadeheffing. Hierdoor dient er een register opgemaakt te worden.

De opname van percelen in dit register houdt 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.

---

<sup>2</sup> Hierbij moet de nuance vermeld worden dat het niet om zones gaat waar bijkomende woongebouwen kunnen ontwikkeld worden. Het zijn immers kleinere zones gelegen in de achtertuinen van de bebouwing langs straat. Aldus kunnen vrijstellingen in het kader van artikel 2.6.5 van de VCRO ingeroepen worden.

<sup>3</sup> Dit moet echter ook voldoen aan de criteria opgenomen onder artikel 2.6.1. §3 van de VCRO of uitzonderingen van § 4.



## **9. BIJLAGEN**

---

### **9.1. Kaarten**

*Kaart 1: Situering van het plangebied op topografische kaart en stratenplan*

*Kaart 2: Situering van het plangebied op kadastraal plan*

*Kaart 3: Situering van het plangebied op orthofoto (2016)*

*Kaart 4: Situering van het plangebied op het gewestplan*

*Kaart 5: BPA Kleine Kromstraat*

*Kaart 6: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur*

*Kaart 7: GRS Beveren – gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren*

*Kaart 8: Watertoetskaarten*

### **9.2. Screening van de milieueffecten**

### **9.3. RVR / MER**

*Besluit RVR*

*Besluit plan-MER*

### **9.4. Verslag en adviezen n.a.v. plenaire vergadering**

*Bespreking adviezen*

*Advies provincie Oost-Vlaanderen*

*Advies Departement Omgeving*

*Advies De Lijn*

*Advies gecoro*

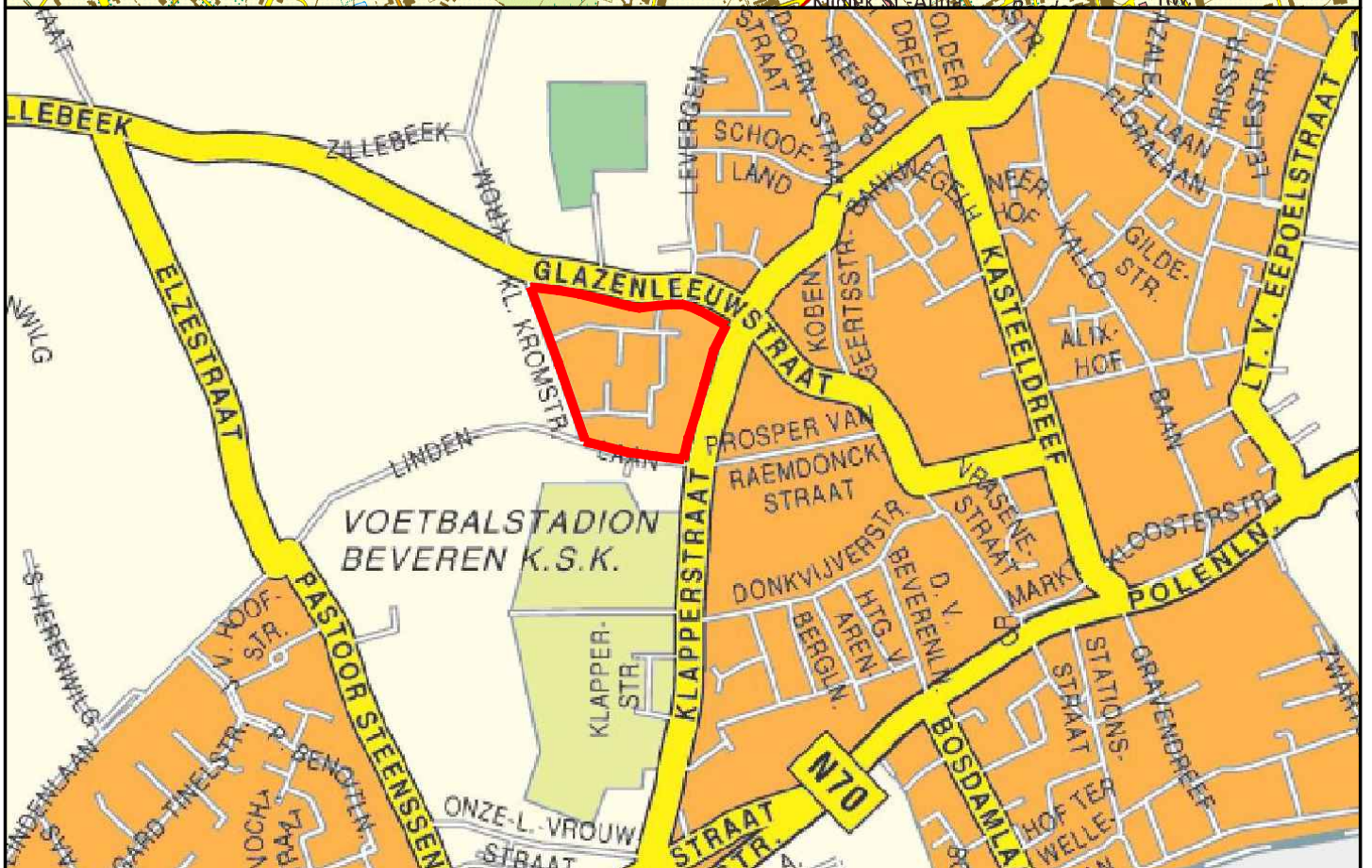
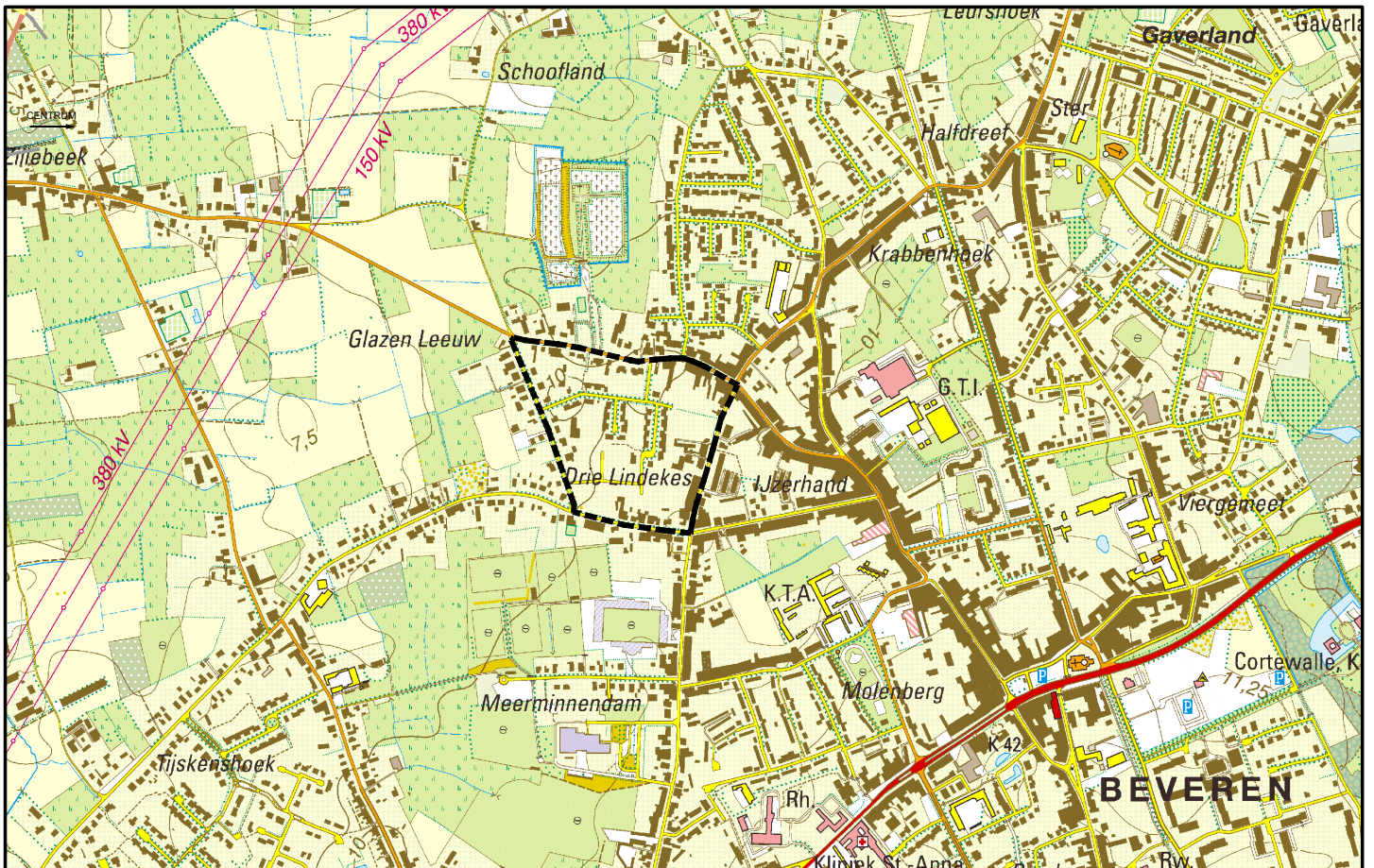
### **9.5. Plannen**

*Bestaande toestand*

*Grafisch plan*

*Register van plancompensatie*





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

Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : NGI - GISOOST  
Datum : november 2022  
Schaal : 1/15.000  
Dossier : 17.008ro



 IRTAS  
A difference in concept





**kaart 2:** situering van het plangebied op kadastraal plan

**Beveren:**  
RUP Kleine Kromstraat

**Bron** : CADMAP 2016  
**Datum** : november 2022  
**Schaal** : 1/2500  
**Dossier** : 17.008ro



IRTAS  
 A difference in concept



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

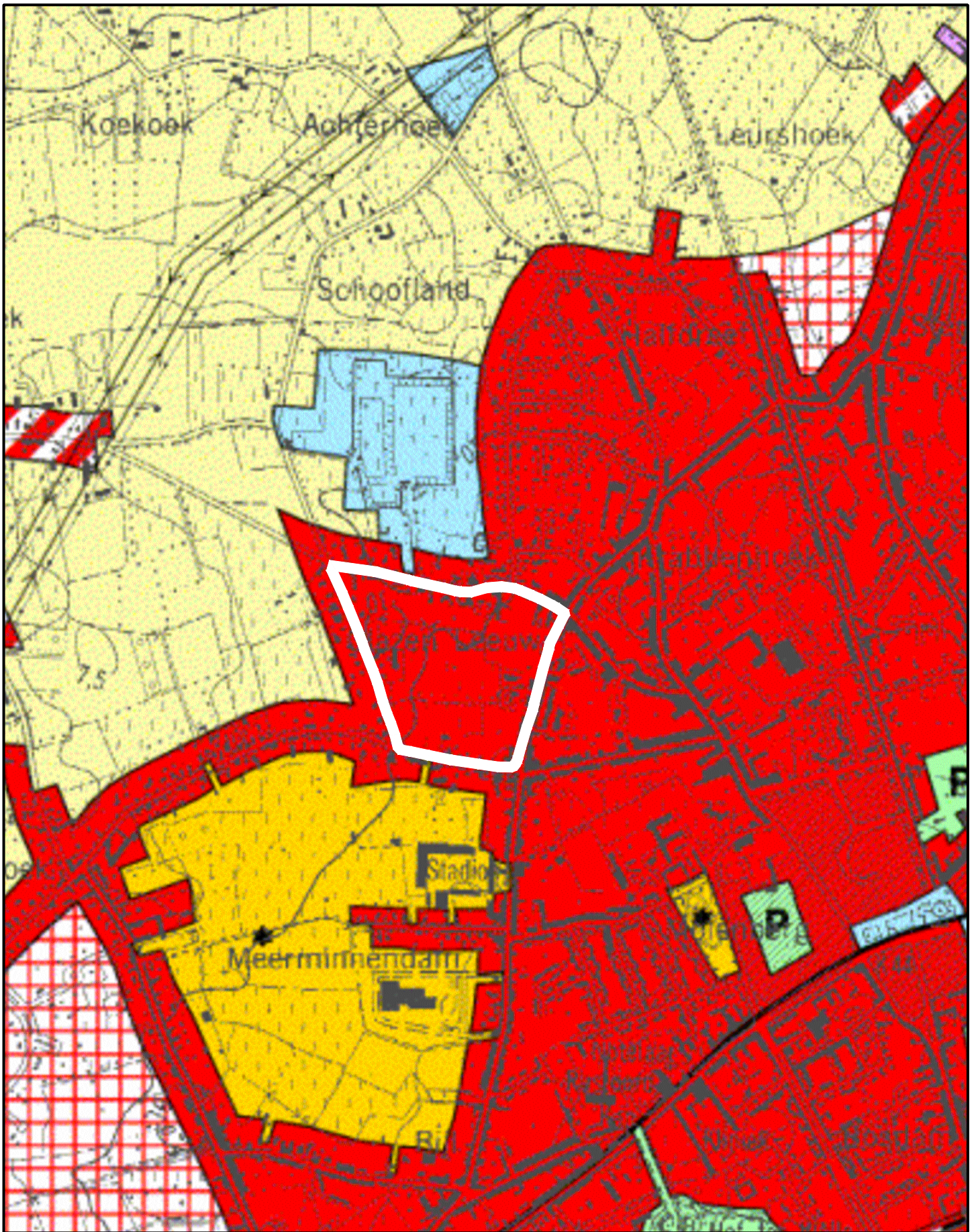
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : Agiv  
Datum : november 2022  
Schaal : 1/2500  
Dossier : 17.008ro



■ ■ ■ □ ■  
IRTAS  
A difference in concept





**kaart 4:** situering van het plangebied op het gewestplan

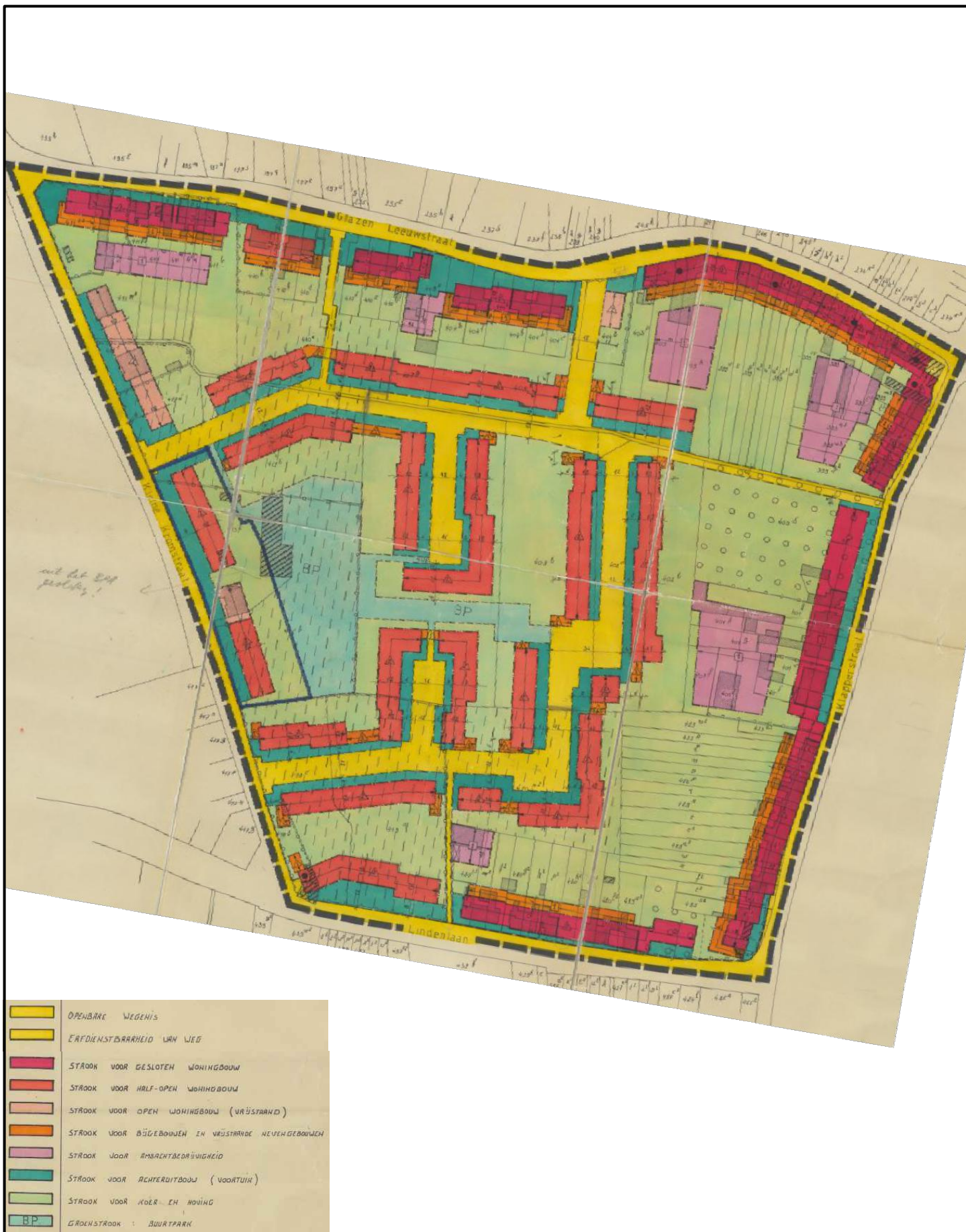
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : Gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren (K.B. 07/11/1978)  
 Datum : november 2022  
 Schaal : 1/10.000  
 Dossier : 17.008ro




  
 IRTAS  
 A difference in concept





### kaart 5: BPA Kleine Kromstraat

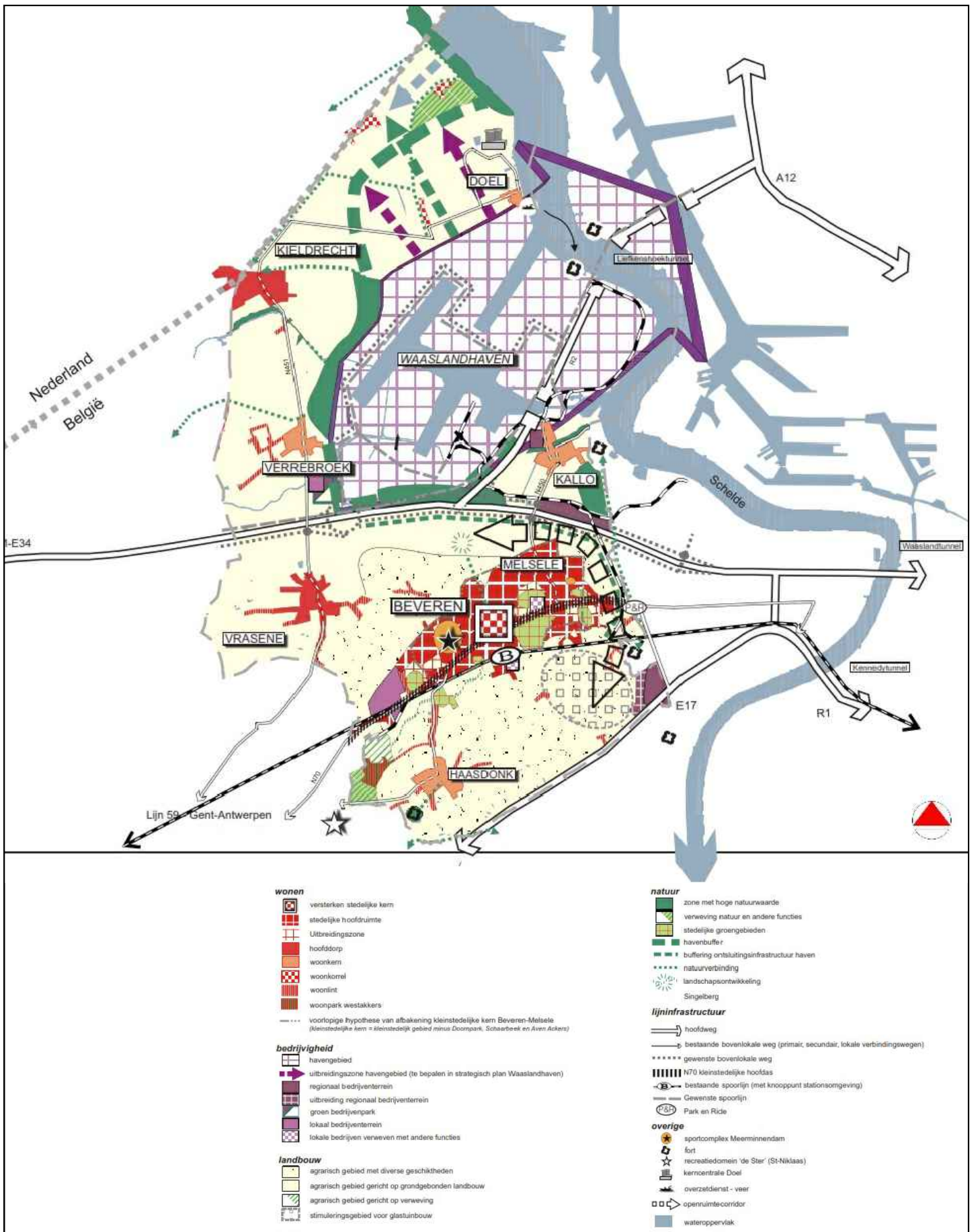
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : BPA Kleine Kromstraat (25/03/1979)  
Datum : november 2022  
Schaal : geen  
Dossier : 17.008ro



IRTAS  
A difference in concept





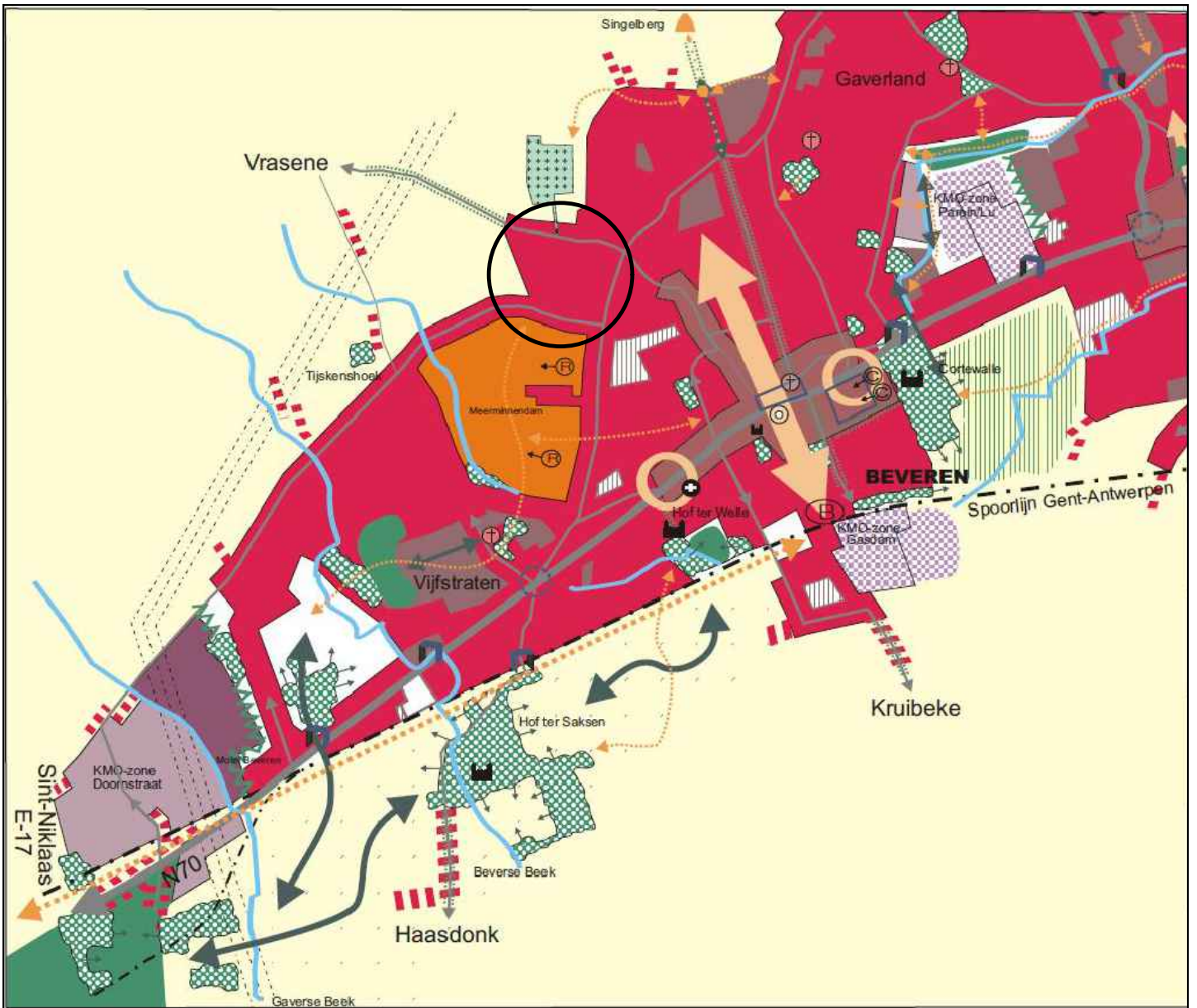
**kaart 6:** GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur

Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : GRS Beveren  
Datum : november 2022  
Schaal : geen  
Dossier : 17.008ro



IRTAS  
A difference in concept



verklaring

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

**kaart 7:** GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren

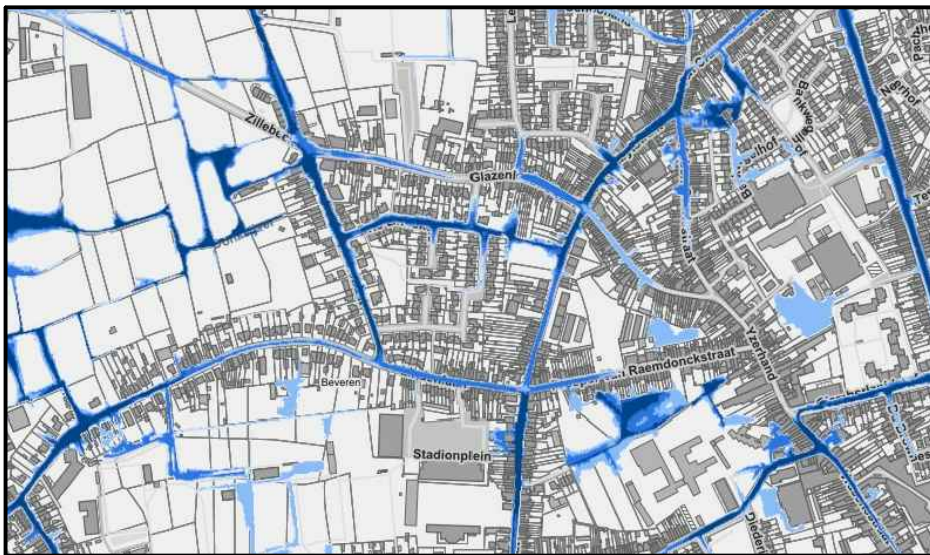
Beveren:  
RUP Kleine Kromstraat

Bron : GRS Beveren  
Datum : november 2022  
Schaal : geen schaal  
Dossier : 17.008ro



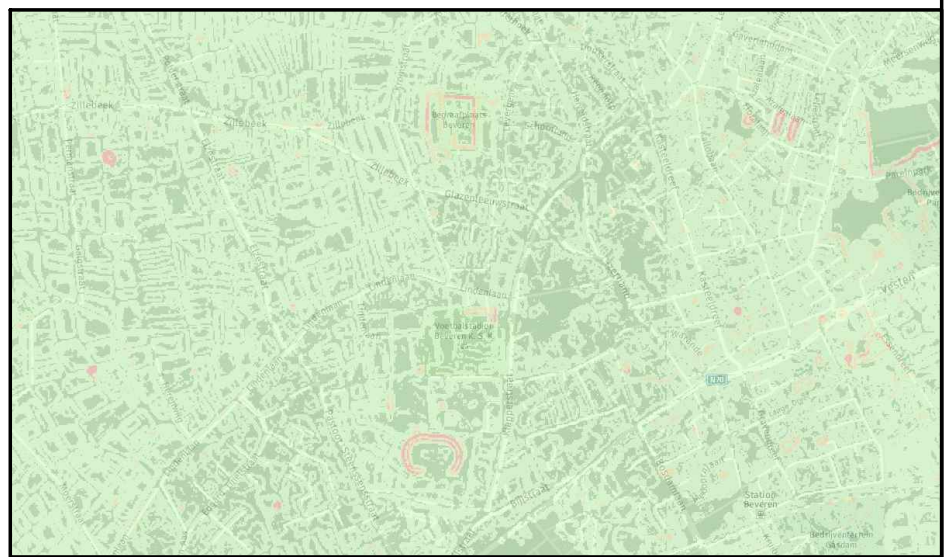
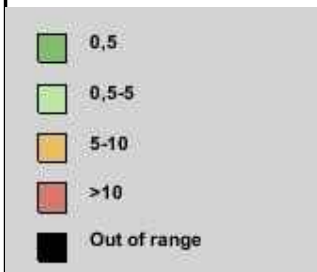
IRTAS  
A difference in concept



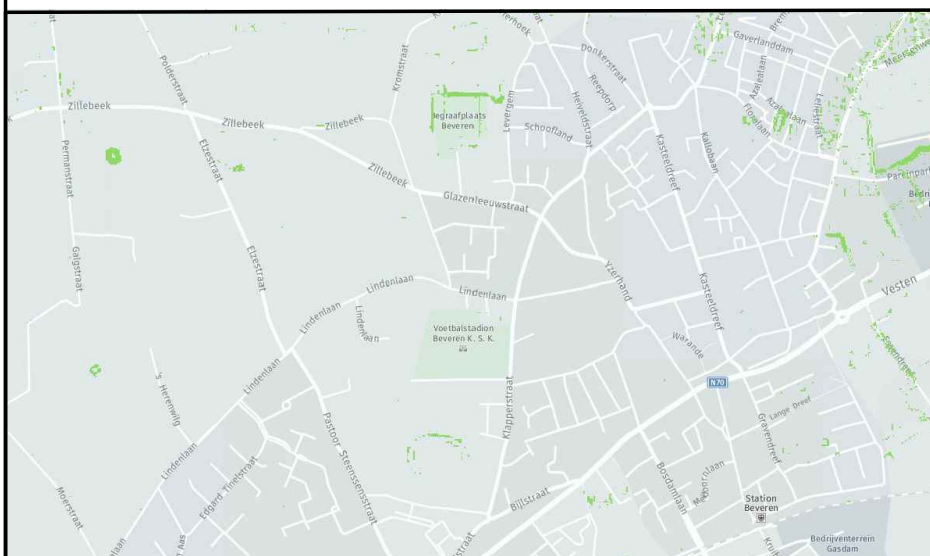


- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

kaart 8a: Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023



kaart 8b: Hellingkaart



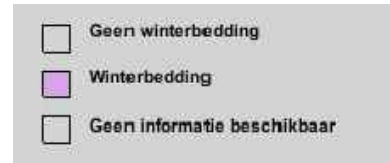
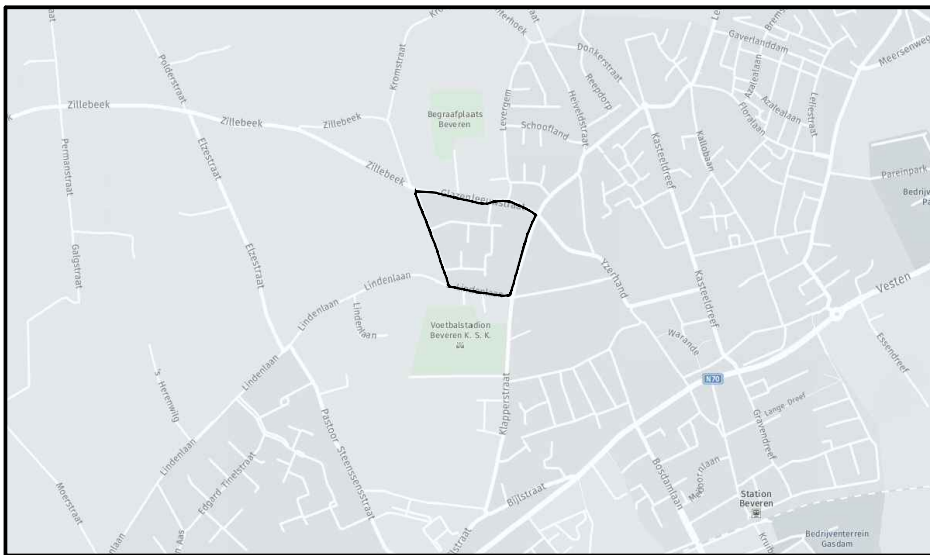
kaart 8c: erosiegevoelige gebieden

**kaart 8:** watertoetskaarten deel 1

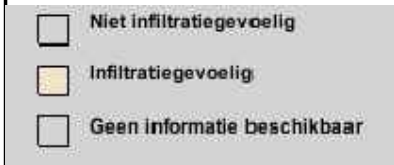
**Beveren:**  
RUP Kleine Kromstraat

**Bron** : Geopunt  
**Datum** : juli 2023  
**Dossier** : 17.008ro

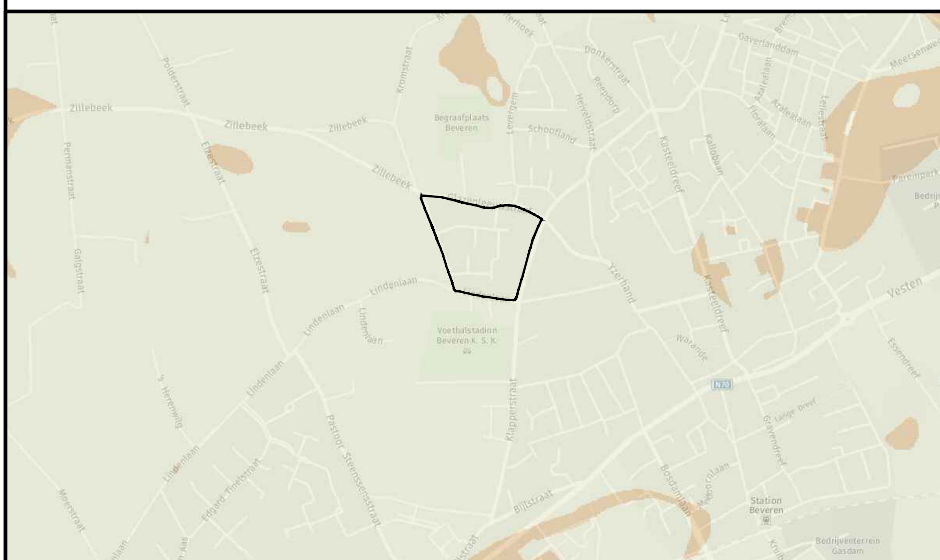




kaart 8d: winterbedkaart



kaart 8e: infiltratiegevoelige bodems



kaart 8f: grondwaterstromingsgevoelige gebieden

**kaart 8:** watertoetskaarten deel 2

**Beveren:**  
RUP Kleine Kromstraat

**Bron** : Geopunt  
**Datum** : november 2022  
**Dossier** : 17.008ro





## **0. BIJLAGE SCREENING MILIEUEFFECTEN**

---

### **0.1. Toetsing plan-MER plicht**

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

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

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

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

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

Het plangebied is 11,56ha groot of slechts 0,077% van het totale Beverse grondgebied. Dit bedraagt 15.018,12ha. De mogelijkheden tot kernverdichting binnen dit plangebied situeren zich in de grootorde van een 0,5ha en bevinden zich aan zijde Klapperstraat.

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

Verder omvat het plangebied de grotendeels gerealiseerde woonwijk Drie Lindekens en de aanpalende percelen langsheen de Kleine Kromstraat, Lindenlaan, Klapperstraat en Glazenleeuwstraat. Het zijn hoofdzakelijk ééngezinswoningen bestaande uit één of twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak. Aan de Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Kleine Kromstraat staan ook enkele meergezinswoningen. De woonfunctie zal bestendig worden.

Feitelijk betreft huidig plangebied een grotendeels gerealiseerde woonwijk aan noordwestelijke zijde van de stedelijke woonkern van Beveren, met een hogere densiteit en een hoger profiel aan de zijde van de woonkern.

**Conclusie:** De aanvraag is screeningsgerechtigd gezien het plangebied een eerder kleinschalige woonwijk met omliggende bebouwing betreft, binnen de kern van Beveren.

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

## **0.2. Scoping van milieueffecten**

### **Scoping effecten op menselijke gezondheid en menselijke veiligheid**

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

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

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

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

### **Scoping effecten op de ruimtelijke aspecten**

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

### **Scoping mogelijke biodiversiteitseffecten**

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

### **Scoping effecten op bodem en water**

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

### **Scoping effecten licht, lucht en geluid**

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

### **Scoping effecten op landschap, erfgoed en archeologie**

Deze discipline wordt relevant geacht.

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

### **Scoping mobiliteitseffecten**

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



### **0.3. Beschrijving en inschatting van mogelijke milieueffecten**

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

#### **Ruimtelijke aspecten**

<b>Referentie</b>	Plan bestaande toestand BPA Kleine Kromstraat Gewestplan
<b>Wijzigingen</b>	<p>Het op te maken RUP dient het oude BPA (dd. 1980) volledig te vervangen. Enerzijds bestaat de doelstelling eruit om voor de bestaande bebouwde percelen de in het BPA gedetailleerde bestemmingsstroken te vervangen door een ruime 'zone voor wonen', met daaraan gekoppeld de opmaak van hedendaagse stedenbouwkundige voorschriften die voor de verdere invulling van de percelen zullen zorgen. De voorschriften zullen dan ook bepalen waar ééngezinswoningen enerzijds en waar meergezinswoningen anderzijds toegelaten worden.</p> <p>Na goedkeuring van het oude BPA werden, in functie van de ontwikkeling en de ordening van het binnengebied, stelselmatig verkavelingen opgemaakt. Gezien het gebied heden voldoende goed geordend is, heeft het behouden van deze oude verkavelingen geen doel meer. Integendeel leiden deze oude verkavelingen of de oude BPA voorschriften soms tot conflicten bij aanvragen voor hedendaagse nieuw- of verbouwprojecten. Met het RUP zullen de verkavelingen in het RUP dan ook opgeheven worden.</p> <p>Het oude BPA voorziet tevens in een aantal stroken voor ambacht-bedrijvigheid. Door het voorzien van een ruime 'zone voor wonen' worden ook deze stroken opgeheven. Momenteel zijn de stroken veelal verdeeld over een aantal kadastrale percelen met verschillende eigenaars. In plaats van werkplaatsen staan in realiteit dan ook veelal garages of berg- of opslagplaatsen in deze specifieke zones. De voorschriften van het RUP zullen beperkte bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) blijven toelaten. Effectieve bedrijvigheid zal evenwel niet meer toegelaten worden.</p> <p>Anderzijds beoogt het RUP om optimalisaties van het ruimtelijk rendement van het plangebied, gelegen in het centrum van Beveren, mogelijk te maken. Ondertussen werd een woonproject op een groot verwilderd perceel reeds vergund in afwijking van het BPA. Hiermee werd tevens een voetwegverbinding tussen Drie Lindekens en Klapperstraat mee vergund. Het RUP moet eventuele verdere inbreidingen zonder specifieke afwijkingsprocedures mogelijk maken.</p> <p>Indien later nog ontwikkelingsopportuniteiten voorgelegd worden (vb. na afbraak oude woningen), zullen deze getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en aan de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.</p>
<b>Analyse</b>	<p>Algemeen gesteld houdt de opmaak van het RUP (en de opheffing van de verkavelingen) in dat er meer mogelijkheden zullen zijn om kwalitatief te bouwen, verbouwen of herbouwen, wat de woonkwaliteit van de omgeving ten goede komt. Bij de woning kunnen afzonderlijke bijgebouwen (zoals garages en bergplaatsen) opgericht worden. In dat opzicht worden de mogelijkheden op de huidige individuele percelen niet of nauwelijks beknot.</p> <p>Het RUP zal wel verhinderen dat de oude zones voor ambacht-bedrijvigheid in zijn globaliteit ontwikkeld kunnen worden voor bedrijvigheid. Huidige invullingen bewijzen echter dat dit niet realistisch is.</p>

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

Algemeen wordt voorgesteld om enkel nog langsheen de Glazenleeuwstraat, de Klapperstraat en noordelijk deel van de Kleine Kromstraat meergezinswoningen toe te laten. Langsheen de Lindenlaan, zuidelijke deel Kleine Kromstraat en in de woonwijk Drie Lindekens worden enkel ééngesinswoningen en tweewoonsten toegelaten.

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

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

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

## Biodiversiteitseffecten

**Referentie** Bestaande toestand  
BPA Kleine Kromstraat  
Biologische waarderingskaart



**Wijzigingen** In functie van het onderzoek naar de biodiversiteitseffecten is enkel het voorzien van een bijkomende woonontwikkeling op een braakliggend verwilderd perceel aan de Klapperstraat in aanmerking te nemen. Geenszins is dit perceel, evenmin als alle andere percelen binnen het plangebied, opgenomen op de biologische waarderingskaart. Feitelijk is dit perceel langsheen de Klapperstraat ontwikkelbaar volgens het oude BPA. Het resterende deel kan dan als private tuin aangelegd worden. Het oude BPA voorziet immers geen bepalingen aangaande behoud van bestaand groen. Het RUP voorziet in het bijkomend bebouwen van het perceel langsheen de nieuw aan te leggen wegenis als uitbreiding van de woonwijk Drie Lindekens, richting Klapperstraat. Er zal dus minder tuinzone resteren.



- Analyse** Heden betreft het perceel een verwilderde eigendom met ernaast een verlaten verkrotte woning (Klapperstraat 253). Het geheel geeft aanleiding tot slukstorten. Het behoud van het perceel in zijn huidige staat heeft dan ook geen enkele meerwaarde voor de omgeving. Recent, in 2020, werd op vermelde percelen een vergunning afgeleverd voor een woonproject. Het RUP zal voorzien dat bij de gewenste woonontwikkeling een ondergrondse garage mogelijk blijft. Dit maakt dat een groot deel van het perceel onbebouwd kan blijven en als 'parkachtige tuin' kan aangelegd worden, inclusief het aanplanten van enkele hoogstammige bomen. Tevens zal in het kader van de afvoer van het hemelwater een infiltratievoorziening dienen aangelegd te worden. Bovendien wordt in het RUP het ±6.140m<sup>2</sup> grote buurtpark behouden en opnieuw bestendigd. Dit geheel zal tevens bijdragen tot het groen en de biodiversiteit van de omgeving.
- Conclusie** Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de biodiversiteit in de omgeving.

## Bodem en Water

- Referentie** Gewestplan  
BPA Kleine Kromstraat  
Bestaande toestand
- Bodemkaart: De bodem van het plangebied betreft grotendeels een droge zandbodem met dikke antropogene humus A horizont.
- Watertoetskaarten: Kaart 8 in bijlage:
- Het plangebied is niet effectief of mogelijks overstromingsgevoelig, maar paalt aan noordoostelijke zijde (Leon Labytstraat) aan effectief overstromingsgevoelig gebied.
  - Het plangebied wordt gekenmerkt door weinig helling volgens de hellingkaart.
  - Het plangebied ligt niet in een erosiegevoelig gebied.
  - Het plangebied ligt niet in een winterbedding.
  - Het plangebied ligt grotendeels in een infiltratiegevoelig gebied.
  - Het plangebied ligt grotendeels in een matig grondwaterstromingsgevoelig gebied (type 2).
- Zoneringsplan:  
Het plangebied bevindt zich in het centraal gebied.
- Waterlopen: Aangezien het overwelfde stroomopwaartse deel van waterloop O8013, Donkvijver genaamd, op 30 november 2017 door de deputatie werd afgeschaft, omvat huidig plangebied geen geklasseerde waterlopen.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een waterwingebied of een beschermingszone rond een waterwingebied.
- Wijzigingen** Het omzetten van het oude gedetailleerde BPA naar een 'zone voor wonen' in het RUP, inclusief het vernieuwen van de voorschriften i.f.v. een betere woonkwaliteit en het opheffen van de oude verkavelingen, zal quasi geen invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of de totale verharde oppervlakte in het plangebied, en dus geen effecten veroorzaken op de waterhuishouding van de omgeving. In functie van het onderzoek naar de bodemgesteldheid en de waterhuishouding is dus enkel het voorzien van bijkomende woonontwikkelingen tussen Drie Lindekens en de Klapperstraat in aanmerking te nemen. Tevens kan voor de nieuwe woonontwikkelingen ook voorzien worden in de aanleg van een ondergrondse garage.

- Analyse** Minimaal is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen van kracht. Door de provincie Oost-Vlaanderen werd echter nog een strenger provinciaal beleidskader opgesteld. Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1.000m<sup>2</sup> dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Bijkomende bouwprojecten mogen geen wateroverlast teweegbrengen en het waterbergend vermogen van het gebied dient zo maximaal mogelijk behouden te worden. Het afvalwater en regenwater zal gescheiden afgevoerd worden. Alle omliggende straten hebben immers reeds een riolering die aangesloten is op het RWZI.
- Het betreft plaatselijk een droge zandbodem (drainageklasse b). Het betreft dus reeds een vrij gunstig bodemtype i.f.v. de aanleg van een ondergrondse parking. Evenwel moeten steeds alle maatregelen genomen worden om de bodemgesteldheid / grondwaterstroming zo min mogelijk te verstoren.
- Conclusie** Indien alle geldende wetgeving gevolgd wordt, zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten op de waterhuishouding of bodemgesteldheid van het gebied.

## Licht, lucht en geluid

- Referentie** Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat
- Website VMM: Er zijn in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de jaarnormen van de belangrijkste parameters voor lucht (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>).
- Geluidsbelastingkaart LNE: Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van 55 dB (wegverkeer), 55 dB (spoorverkeer) of 55 dB (luchtverkeer).
- Wijzigingen** Het omzetten van het oude gedetailleerde BPA naar een 'zone voor wonen' in het RUP, inclusief het vernieuwen van de voorschriften i.f.v. een betere woonkwaliteit en het opheffen van de oude verkavelingen, zal quasi geen invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of de totale verharde oppervlakte in het plangebied, en dus geen effecten veroorzaken op de klimatologische factoren en de geluidsproductie in de omgeving. Wel worden bijkomende woonontwikkelingen en een voetwegverbinding tussen Drie Lindekens en de Klapperstraat mogelijk.
- Analyse** Het plangebied is voor meer dan 90% geordend en bebouwd. Het voorzien van hedendaagse voorschriften zal er voor zorgen dat de woningen (veelal gebouwd in de jaren '80) nu grondig kunnen gerenoveerd worden, waardoor meer energie-efficiënte keuzes kunnen gemaakt worden en waardoor uiteindelijk energiezuiniger kan gewoond worden. Grondige renovaties zullen een reductie van de uitstoot tot gevolg hebben, wat een positief effect veroorzaakt op het klimaat van de omgeving. Het opheffen van de specifieke stroken voor ambacht en bedrijvigheid zal ervoor zorgen dat er geen grote bedrijfsloodsen meer kunnen gebouwd worden die niet verenigbaar zijn met de omgeving en dewelke voor hinder zouden kunnen zorgen. Bij de aanleg van nieuwe wegenis en het bouwen van nieuwe woningen dient steeds de meest recente wetgeving (vb. EPB-regelgeving) gevolgd te worden, die reeds inspeelt op het energie-efficiënt bouwen.
- De bijkomende wegenis wordt doorgetrokken vanuit de woonwijk Drie Lindekens, maar zal voor het gemotoriseerd verkeer doodlopend zijn. Zodoende ontstaat er geen sluipverkeer (met geluidsproductie) doorheen de woonwijk.



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

## Landschap, erfgoed en archeologie

**Referentie** Bestaande toestand  
Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat

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

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

**Wijzigingen** Het plangebied bevindt zich nabij het centrum van Beveren en daarbij zal het gangbare gabarit van de omgeving steeds gerespecteerd worden. Het betreft een afbouw in westelijke richting. Aan de oostelijke zijde van de Klapperstraat (buiten het plangebied) staan appartementsgebouwen met 5 bouwlagen. In het plangebied wordt deze maximale bouwlaag in de Klapperstraat aangehouden worden, mits voorwaarden. Aan de Glazenleeuwstraat en Lindenlaan kunnen vervolgens 3 bouwlagen volstaan. Het verdere plangebied beperkt zich dan best tot de traditionele 2 bouwlagen onder zadeldak. Er wordt dus geen wijziging gevraagd die enige invloed heeft op het bestaande stedelijke landschap. In het noordoostelijke deel van het plangebied wordt een bijkomende woonontwikkeling mogelijk gemaakt, waarvoor graafwerken zullen nodig zijn. De archeologiewetgeving is dus van kracht.

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

**Conclusie** Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

## Mobiliteitseffecten

**Referentie** Bestaande toestand  
Gewestplan  
BPA Kleine Kromstraat  
Mobiliteitsplan  
Algemene stedenbouwkundige verordening Beveren

**Wijzigingen** In het RUP worden bijkomende woonontwikkelingen tussen Drie Lindekens en Klapperstraat mogelijk gemaakt. Tevens wordt een voetwegverbinding tussen Drie Lindekens en Klapperstraat mogelijk gemaakt. Dit laatste was feitelijk ook de bedoeling van het originele BPA. Verder worden woonverdichtingen toegestaan, indien het parkeren op eigen terrein gegarandeerd kan worden. Dit enerzijds in de vorm van meergezinswoningen langsheen de Klapperstraat, Glazenleeuwstraat en noordelijk deel Kleine Kromstraat en anderzijds onder de vorm van gekoppelde bebouwing,

kangoeroewoningen, tweewoonsten... in de woonwijk Drie Lindekens en langsheen de Kleine Kromstraat en Lindenlaan.

### **Analyse**

De kern van Beveren is goed uitgerust en vanuit het plangebied kunnen de meest belangrijke voorzieningen te voet of met de fiets bereikt worden. Het bijkomend voorzien van een voetwegverbinding vanuit de woonwijk Drie Lindekens naar de Klapperstraat zal daarbij een extra stimulans vormen, aangezien dit de kortste route richting centrum zal zijn. Tevens komt deze voetweg uit nabij de bushalte in de Klapperstraat. Geheel de woonwijk komt zo binnen wandelafstand van het openbaar vervoer!

Volgens de algemene stedenbouwkundige verordening van Beveren dienen bij elk nieuwbouwproject fietsstallingen voorzien worden. Verder zal bij toekomstige infrastructuurprojecten op openbaar domein bekeken worden of de ruimte aanwezig is om bijkomende openbare fietsstallingen op te richten.

Voor de automobilist is het hogere wegennet, zijnde de gewestweg N70, vlug bereikbaar via de Klapperstraat en Bijlstraat.

De bijkomende mogelijke woonontwikkelingen binnen het plangebied zijn eerder beperkt ten opzichte van het aantal bestaande woningen in het plangebied en ten opzichte van de bestaande woonomgeving. Alle mogelijke ontwikkelingen dienen op privé-initiatief te gebeuren, gezien er geen onteigeningsplan aan het RUP gekoppeld wordt. De mogelijke initiatieven zullen dan ook gespreid in de toekomst plaatsvinden.

Het RUP verhindert, omwille van sluipverkeer, een bijkomende ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer naar de Klapperstraat. Omwille van sluipverkeer werden in de woonwijk reeds 2 versperringen voorzien.

### **Conclusie**

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

## **Samenhang tussen disciplines**

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

### **0.4. Omschrijving eventuele grensoverschrijdende effecten**

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

### **0.5. Besluit plan-mer-plicht**

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

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



**uw bericht van**  
15/03/2019

**uw kenmerk**  
17.008ro

**ons kenmerk**  
RVR-AV-0988

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-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 15/03/2019, met ref. RVR-AV-0988), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

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

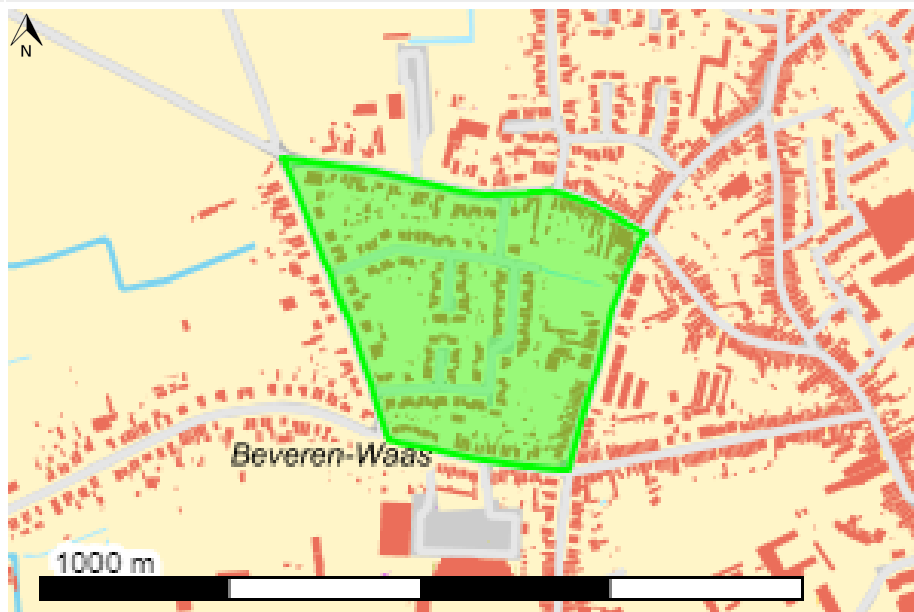
<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<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>	17.008ro
<b>RUP titel</b>	RUP wijziging BPA Kleine Kromstraat
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Beveren

**Plangebied**



<b>Toets uitgevoerd op</b>	15/03/2019
<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.





**Vlaanderen**  
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten  
Milieueffectrapportage  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 Brussel  
T 02/553 80 79  
mer@vlaanderen.be  
www.omgevingvlaanderen.be

## **Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Wijziging BPA Kleine Kromstraat in Beveren**

Dossiernummer: SCRI18099

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

De gemeente Beveren stelt een RUP op met als doel de voorschriften van het bestaande BPA te actualiseren, waarbij de centrale zone voor bijgebouwen en vrijstaande nevengebouwen en stroken voor lichte ambacht bedrijvigheid worden geherevalueerd o.m. in functie van een bijkomende woonontwikkeling van ca. 15 wooneenheden. Het Team Mer ontving op 14 november 2018 de resultaten van de participatie, de adviezen en op 13 juni 2019 de scopingnota (versie 14/05/2019).

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

Het Team Mer 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 Mer 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.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 9 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

Enkele adviesinstanties (Provincie Oost-Vlaanderen, Departement Omgeving en Gecoro) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

De ontvangen inspraakreacties (infomarkt, wijkraad Drie Lindekens) werden voldoende 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.

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 Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### **3. Besluit**

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het team Mer 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 het team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Liesl Vanautgaerden  
Directiehoofd Gebiedsontwikkeling  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en -projecten  
Departement Omgeving



<b>BESPREKING ADVIEZEN VOORONTWERP</b>	
<p>Studiebureau Irtas maakt in opdracht van de gemeente Beveren het gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' op. In plaats van een plenaire vergadering werd schriftelijk advies gevraagd aan de voorgeschreven instanties over het voorontwerp (cf. VCRO artikel 2.2.20)</p> <p>Volgende instanties brachten een schriftelijk advies uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Provincie Oost-Vlaanderen</li> <li>- Departement Omgeving</li> <li>- De Lijn</li> <li>- GECORO</li> </ul>	
<b><u>Bespreking:</u></b>	<b>Actie door:</b>
<p><b>1. Advies Provincie Oost-Vlaanderen dd. 13/05/2023</b></p> <p>Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' wordt gunstig geadviseerd met volgende opmerkingen (samengevat):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dient rekening gehouden te worden met de meest recente versie van het provinciaal beleidsplan (ontwerp werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad van 22/03/2023). ⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota</li> <li>- De aandacht wordt gevestigd op de nieuwe watertoetskaarten die van toepassing zijn sinds 01/01/2023. Gezien het plangebied wordt getroffen door pluviale overstromingscontouren – ter hoogte van de straten – dienen de teksten geactualiseerd te worden. ⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota. Aangezien het een RUP betreft, is een gefundeerde inschatting van een overstromingsveilige hoogte wel niet mogelijk. Er is immers geen zicht op de huidige maaiveldpeilen.</li> </ul> <p><b>2. Advies Departement Omgeving dd. 25/05/2023</b></p> <p>Het RUP kan gunstig worden geadviseerd mits rekening wordt gehouden met volgende aandachtspunten (samengevat):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Omwille van de ligging binnen een zone die hoogstwaarschijnlijk tot het kleinstedelijk gebied zal behoren bestaan tegen de planopties geen bezwaar op Vlaamse niveau. Het gemeentebestuur zal tijdens het verdere planproces de verdichtingsstrategie voor deze buurt dienen af te stemmen met het provinciale planproces en de bijhorende visie op het kleinstedelijk gebied. ⇒ Dit aandachtspunt vereist momenteel geen verdere actie.</li> </ul>	<p>Irtas</p> <p>Irtas</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- De aandacht wordt gevestigd op de nieuwe watertoetskaarten die van toepassing zijn sinds 01/01/2023 en desgevallend niet meer te verwijzen naar de verouderde watertoetskaarten uit 2017.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota – hoofdstuk 8.3 (De milieueffecten opgenomen in bijlage betreffen deze uit de vroegere scopingsnota. Deze worden niet aangepast).</li> </ul> </li> <li>- De op te heffen verkavelingen dienen op het grafisch plan te worden aangeduid. Een vermelding in de legende is onvoldoende.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast op grafisch plan.</li> </ul> </li> <li>- Een verwijzing naar de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hoort niet thuis in de verordenende voorschriften van een RUP en biedt ook geen meerwaarde.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast in de stedenbouwkundige voorschriften. Enkel onder de algemene bepalingen wordt wel een verwijzing behouden om de rangorde bij tegenstrijdigheid duidelijk te houden. De verwijzingen verderop worden uit het verordend gedeelte gehaald.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Irtas</p> <p>Irtas</p> <p>Irtas</p>
<p><b>3. Advies De Lijn</b></p>	
<p>Er wordt akkoord gegaan met de inhoud van het RUP</p>	
<p><b>4. Advies GECORO – april 2023</b></p>	
<p>Gunstig advies met volgende voorwaarde:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet stedenbouwkundige term ‘kangoeroewoning’ zorgt voor verwarring. De GECORO verzoekt deze term te schrappen.  <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Irtas</p>



College van burgemeester en schepenen  
van Beveren

Gravenplein 8  
9120 BEVEREN

uw brief : 13 mei 2023  
uw kenmerk :  
ons kenmerk : RUP/2018/GRUP/05/025  
bijlagen : -  
betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk  
RUP 'Kleine Kromstraat'**  
inlichtingen : Yaëlle Jacobs  
tel. : (09) 267 78 21  
e-mail : yaelle.jacobs@oost-vlaanderen.be

directie Ruimte & Mobiliteit  
**dienst Ruimtelijke Planning**

Gent, 15 juni 2023

Geacht college

We hebben uw schrijven over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kleine Kromstraat' goed ontvangen. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

### **Planinhoud**

Het plangebied wordt gevormd door de Kleine Kromstraat, Glazenleeuwstraat, Klapperstraat en Lindenlaan en beslaat ongeveer 12ha. Dit plangebied is gelegen in het noordwesten van Beveren, nabij de sportzones Meerminnedam en Freethiel en bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

In het verleden werd reeds het BPA Kleine Kromstraat opgemaakt, welke aan herziening toe is. Dit BPA verdeelde het gebied in verschillende bestemmingszones met daaraan gekoppeld gedetailleerde voorschriften. Eén van deze zones is de zone voor lichte ambacht en bedrijvigheid welke tot op heden geen gepaste invulling kan vinden. De ruimtelijke inzichten zijn tevens ook erg geëvolueerd zodoende de vergunningsaanvragen niet meer kunnen beoordeeld worden op basis van het huidig BPA. De opmaak van dit RUP zorgt voor een herziening van het BPA.

./...

Het RUP heeft als doel wijzigingen aan te brengen met volgende intenties:

- Optimaliseren van het verouderd stedenbouwkundig kader aan de hedendaagse kwaliteitsnormen: het te strikt kader van het BPA aanpassen, zone voor lichte ambacht – bedrijvigheid blijkt moeilijk compatibel met de woonomgeving, verouderde voorschriften optimaliseren, huidige mogelijkheden om kwalitatief te bouwen, herbouwen of verbouwen zijn beperkt
- Maximaal aanwenden van de bouw mogelijkheden binnen het kleinstedelijk gebied, zodat de open ruimte kan gevrijwaard worden: de aaneengegroeide kernen Beveren en Melsele zijn geselecteerd als kleinstedelijk gebied waar men hoofdzakelijk de behoefte wonen wil opvangen i.p.v. in het buitengebied. In de huidige voorschriften van het BPA is een zeer strikt kader gecreëerd waar en hoeveel men mag bouwen. Deze zone is goed gelegen om na te gaan welke mogelijkheden er zijn om het ruimtelijk rendement van de bestaande bebouwde ruimte te verhouden en tegelijkertijd de leefkwaliteit te behouden.

Volgende principes zullen de opmaak van het RUP gehanteerd worden:

- Het plangebied moet zich nu en in de toekomst op een duurzame wijze maximaal in de omgeving kunnen (blijven) integreren
- Het woningaanbod dient voldoende divers te zijn: het groene karakter van het binnengebied vrijwaren en dichtere woonvormen voorzien aan centrumstraten
- Een RUP met een eenvoudige zonering en duidelijke hedendaagse voorschriften
- Optimale woonontwikkelingen mogelijk maken

### **Planningscontext**

Beveren is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied, hetgeen door de provincie dient afgebakend te worden. Dit afbakeningsproces is volop lopende onder PRUP 'contour stedelijk gebied Beveren'. De raadpleging van de startnota liep van 11 maart t.e.m. 9 mei 2023.

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' werd door de provincieraad voorlopig vastgesteld. De definitieve vaststelling van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' is (onder voorbehoud) voorzien voor begin 2024.



./...

Het ontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een Strategische Visie en 3 beleidskaders: 'De transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'De transitie naar een circulaire samenleving' en 'De transitie naar een solidaire (be)leefomgeving'.

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

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

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

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

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

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

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders geven we het transitiepad aan richting 2035 en worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

- Het beleidskader 'De transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
  - Robuuste open ruimte
  - Sterk groenblauw netwerk
  - Robuustheid en veerkracht is overal
- Het beleidskader 'De transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 4 doelstellingen :
  - Ruimtebeslag in balans
  - Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
  - Transformeren in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling

./...

- Optimaliseren van het ruimtegebruik
- Het beleidskader 'De transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen :
  - Focus in een netwerk van kernen
  - Alles op de juiste plek
  - (Be)leefbare kernen
- Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :
  - Watersysteem: De transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
  - Energiesysteem: De transitie naar een duurzaam energiesysteem
  - Mobiliteitssysteem: De transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit"

**Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau, en aandachtspunten vanuit de doelstellingen van het ontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte**

Toetsing aan het PRS:

Volgens de contour opgenomen in de startnota van PRUP 'contour stedelijk gebied Beveren' ligt plangebied van voorliggend RUP Kleine Kromstraat volledig binnen de contour van het stedelijk gebied. Volgens het PRS dienen binnen deze stedelijke gebieden een kwalitatief en kwantitatief aanbod aan woonmogelijkheden voorzien te worden, te streven naar een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies en de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden te vergroten.

Toetsing aan het ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050:

Op 22 maart werd het ontwerp Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' voorlopig vastgesteld door de provincieraad.

In het ontwerpbeleidskader 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving' worden de verschillende kernen in Oost-Vlaanderen getypeerd. Beveren is aangeduid als stedelijke kern. Het plangebied van voorliggend RUP Kleine Kromstraat is gelegen binnen de RURA contour, zoals opgenomen in het ontwerp beleidskader. Deze afbakening duidt op het belang om binnen deze contour zo maximaal mogelijk de potenties voor wonen, werken en recreëren te benutten.



./...

In het ontwerp beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' worden verschillende potenties voor groenblauwe verbindingen op kaart aangeduid. Ook op het plangebied van voorliggend RUP licht zo'n groenblauwe verbinding op. Het is aangewezen om in de kernen zoals aangeduid in het ontwerp provinciaal beleidsplan ook voldoende ruimte te voorzien om robuustheid en veerkracht overal te kunnen realiseren. Denk hierbij aan het verhogen van het ruimtelijk rendement, het beperken van (onnodige) verharding, het verplichten van de aanleg van levende beplanting in plaats van bv kunstgras, en het verhogen van biodiversiteit ook in private (voor)tuinen.

Zoals eerder aangegeven is het ontwerp provinciaal beleidsplan recent voorlopig vastgesteld. In de toelichtingsnota wordt het provinciaal beleidsplan in zijn geheel nog niet vernoemd. Gelieve deze in de verdere procedure mee op te nemen, alsook de laatste versie van het provinciaal beleidsplan te raadplegen.

Vanuit dienst Integraal Waterbeleid (ref: MO2:/40982) worden volgende opmerkingen gemaakt:

De doelstelling van het RUP is het wijzigen van het BPA Kleine Kromstraat in functie van het verdichten van deze woonkern.

#### **Waterlopen en/of publieke grachten**

Er zijn geen gerangschikte waterlopen gelegen in het plangebied. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van waterloop O8013, 2<sup>de</sup> categorie in het beheer van de provincie Oost-Vlaanderen.

#### **Overstromingsgevoeligheid**

Bij de toelichtingsnota wordt op pagina 30 nog verwezen naar de mogelijks en effectief overstromingsgevoelige gebieden en aangegeven dat het plangebied niet mogelijks of effectief overstromingsgevoelig is.

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden zijn sinds 1 januari 2023 veranderd naar 3 nieuwe kaarten:

- overstromingen vanuit de waterlopen (fluviaal)
- overstromingen door intense neerslag (pluviaal)
- overstromingen vanuit de zee

Het plangebied wordt getroffen door pluviale overstromingscontouren – ter hoogte van de straten – met kleine, grote en middelgrote kans in huidig en toekomstig klimaat.

./...

De tekst moet geactualiseerd worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden worden met het volgende:

1. Mogelijke *schade aan de constructies* waarvoor een vergunning wordt aangevraagd
2. Het afwentelen van het probleem naar afwaarts gelegen gebieden door *inname van ruimte voor waterberging*.

Ophogen in fluviaal of pluviaal overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig of toekomstig klimaat in 2050 kan alleen positief geadviseerd worden indien de ruimte, die vóór de ontwikkeling van het initiatief door het watersysteem werd ingenomen, gecompenseerd wordt.

Om te vermijden dat initiatieven worden ontwikkeld die naderhand getroffen worden door waterschade, is het belangrijk een inschatting te maken van een overstromingsveilige hoogte voor de vloerpas van deze ontwikkelingen.

### **Effect van verhardingen**

In de stedenbouwkundige voorschriften en in de toelichtingsnota wordt er verwezen er naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het provinciaal beleidskader.

Dit advies toetst het voorontwerp gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau. Tevens worden aandachtspunten aangegeven rekening houdend met de doelstellingen van het ontwerp van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'.

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



./...

### **Conclusie**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Kleine Kromstraat' te Beveren wordt gunstig geadviseerd.

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

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

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke  
directeur

An Vervliet

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

# DEPARTEMENT OMGEVING

**Vlaamse overheid**  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90  
9000 GENT  
T 09 276 24 00  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

**College van burgemeester en schepenen**  
Stationsstraat (Bev)2  
9120 BEVEREN  
België

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

**Betreft:** BEVEREN, gemeentelijk RUP "wijziging BPA Kleine Kromstraat" : voorontwerp

Geachte leden van het CBS,

Wij ontvingen bovenvermeld dossier voor advisering.

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

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

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

Het provinciebestuur heeft ervoor gekozen om de afbakening van het kleinstedelijk gebied recent te hernemen. Parallel daarmee maakt zij een blauwdruk op vlak van gewenste ontwikkeling. Het gemeentebestuur zal tijdens het verdere planproces de verdichtingsstrategie voor deze buurt dienen af te stemmen met het provinciale planproces en de bijhorende provinciale visie op het kleinstedelijk gebied.



De aandacht wordt gevestigd op het BVR van 25/11/2022 en de recente omzendbrief OMG/2022/1 aangaande de nieuwe watertoets die is van toepassing sinds 1/1/2023. Enerzijds geeft dit eenduidig weer aan welke instanties advies moet gevraagd worden in het kader van de watertoets. Anderzijds houdt dit in dat de nieuwe watertoetskaarten moeten gebruikt worden bij alle documenten die vanaf die datum worden goedgekeurd. De drie kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal, pluviaal en kust) zijn de juridisch verankerde toetsingskaders die de basis vormen hierbij. De plandocumenten verwijzen momenteel nog naar de verouderde watertoetskaarten. De watertoets dient bijgevolg geactualiseerd worden.

Delen van het plangebied (vnl. delen van de wegen) liggen in een zone met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. Het gemeentebestuur dient in overleg te gaan met de adviesverlener op vlak van water (provincie) om te gaan of en zoja, welke maatregelen noodzakelijk zijn in functie van de watertoets.

Wat betreft de uitwerking van het plan en de voorschriften merken we het volgende op:

- De op te heffen verkavelingen dienen op het grafisch plan worden aangeduid. Een vermelding in de legende is onvoldoende.
- Een verwijzing naar de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hoort niet thuis in de verordenende voorschriften van een RUP en biedt ook geen meerwaarde.

Conclusie:

Het RUP kan gunstig worden geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde aandachtspunten.

Hoogachtend,  
Voor het departement,

Francis Beosiere,  
Adj. van de directeur



## *brief*

Aan de adviesvragende overheid

Ons kenmerk

-

uw kenmerk

contactpersoon

erwin.fierens@delijn.be

### **Advies RUP**

Geachte heer of mevrouw

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

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

Met vriendelijke groeten

Erwin Fierens  
mobiliteitsontwikkelaar  
De Lijn VVR Antwerpen, Waasland(, Aalst)



Datum	12 juni 2023	Datum verslag	19 juni 2023
Uur	20.00 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Gemeenteraadszaal	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter; Paul Claes, Bert De Coninck, Jordi De Coster, Ann Devroe, Kurt Herregodts, Frans Nonneman, Marcel Stoop, Bart Tindemans, Luc Van den Bossche, Frans Verelst, Luc Vermeulen en Hilde Waterschoot, leden; Bram Massar, waarnemers politieke fracties; Boudewijn Vlegels, schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Myriam De Ridder, Jo De Rycke, Bert Genbrugge, Frank Leys, Marieke Smet en Emiel Van Rumst, leden. Hendrik Deckers, Jamie Kerremans, Denis Malcorps en Tom Van Laere waarnemers politieke fracties		

**Advies GECORO - Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: advies i.f.v. plenaire vergadering**

**Beraadslaging en stemming**

**Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: advies i.f.v. plenaire vergadering**

De voorzitter overloopt het advies van de GECORO van 7 september 2018 over de start- en procesnota:

*Ontwerp herziening BPA Kleine Kromstraat: advies startnota en procesnota*

- *Mogelijkheid voor oprichten collectieve fietsstalplaatsen bekijken;*
- *Zeker voor het onbebouwde perceel verplichten om fietsstalplaatsen te voorzien;*
- *Bekijken of er ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden in de lange achtertuinen.*

De GECORO formuleert volgend gunstig advies met voorwaarden met algemene stemmen:

- De GECORO is tevreden dat rekening werd gehouden met het advies verstrekt over de start- en procesnota (7 september 2018)
- De niet stedenbouwkundige term ‘kangoeroewoning’ zorgt voor verwarring. De GECORO verzoekt deze term te schrappen.

De secretaris

Ellen Van Stappen

De voorzitter

Jan Noppe

Datum	4 maart 2024	Datum verslag	5 maart 2024
Uur	20.00 uur	Notulist	Ellen Van Stappen
Plaats	Gemeenteraadszaal	Voorzitter	Jan Noppe
Aanwezig	Jan Noppe, voorzitter; Karin Beeldens, Jordi De Coster, Felix De Puyseleyn, Ann Devroe, Kurt Herregodts, Frans Nonneman, Marcel Stoop, Bart Tindemans, Luc Van den Bossche, Raf Van Gysel, Frans Verelst, Hilde Waterschoot, leden; Hendrik Deckers, Bram Massar, waarnemers politieke fracties; Boudewijn Vlegels, schepen stedenbouw en ruimtelijke ordening; Ellen Van Stappen, secretaris.		
Verontschuldigd	Paul Claes, Kenny Coppens, Bert De Coninck, Myriam De Ridder, Jo De Rycke, Bert Genbrugge, Marina Van Osselaer, Emiel Van Rumst, leden; Denis Malcorps, waarnemer politieke fractie.		

**Advies: Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: kennis nemen van ingekomen adviezen, behandeling van bezwaren na openbaar onderzoek en advies formuleren;**

**Beraadslaging en stemming:**

**Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat: kennis nemen van ingekomen adviezen, behandeling van bezwaren na openbaar onderzoek en advies formuleren**

De voorzitter overloopt het advies van de GECORO van 17 september 2018 over de start- en procesnota Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat.

De voorzitter overloopt het advies van de GECORO van 12 juni 2023 i.f.v. de plenaire vergadering Gemeentelijk RUP tot herziening van het BPA Kleine Kromstraat.

De voorzitter overloopt de ingekomen twee adviezen en merkt op dat er geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Advies Departement Omgeving – voorwaardelijk gunstig

“Omwille van de ligging binnen een zone die hoogstwaarschijnlijk tot het kleinstedelijk gebied zal behoren bestaan tegen de planopties geen bezwaar op Vlaams niveau. Het bijkomende aanbod aan woningen zal wel moeten worden meegenomen in de eerstvolgende herziening van de gemeentelijke woonbehoefte studie.”

*De GECORO neemt hiervan akte.*

“Het provinciebestuur heeft ervoor gekozen om de afbakening van het kleinstedelijk gebied recent te hernemen. Parallel daarmee maakt zij een blauwdruk op vlak van gewenste ontwikkeling. De afstemming van dit provinciaal proces is in eerste instantie een lokale aangelegenheid.

Delen van het plangebied (vnl. delen van de wegen) liggen in een zone met een middelgrote kans op pluviale overstromingen. De gemeente heeft ervoor gekozen om de scopingsnota niet te actualiseren en enkel in de toelichtingsnota in te gaan op deze nieuwe watertoetskaarten. Dit kan enkel ingeval het wijzigingen betreft waarvan in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat deze geen impact kunnen hebben op de eerdere



beoordeling door team Omgevingseffecten-MER Het advies van de waterbeheerder (provinciebestuur) tijdens het openbaar onderzoek kan dit aspect verduidelijken tijdens het openbaar onderzoek.”

*De provincie Oost-Vlaanderen heeft hierover geen opmerkingen bezorgd.*

“De op te heffen verkavelingen zijn nominatief opgesomd in de legende van het grafisch plan. We raden aan om de op te heffen verkavelingen met overdruk aan te duiden op het grafische plan, overeenkomstig de bedoeling van de desbetreffende regelgeving.”

*De GECORO neemt hiervan akte. Het studiebureau heeft immers het grafisch plan reeds aangevuld met een overdruk.*

#### Advies Deputatie – voorwaardelijk gunstig

“Er wordt – met het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ als startpunt – werk gemaakt van een nieuw ontwerp beleidsplan. De provincieraad besliste op 6 september 2023 de voorlopige vaststelling van het ontwerp beleidsplan in te trekken. Het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen’ blijft wel behouden. Er wordt naar gestreefd het nieuw ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027. In de toelichtingsnota bij voorliggend RUP wordt verwezen naar de voorlopige vaststelling van het provinciaal beleidsplan (d.d. 22 maart 2023). Gelieve in het vervolgproces van voorliggend RUP steeds de meest actuele fase van het Provinciaal Beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ (in opmaak) te vermelden.”

*De GECORO neemt hiervan akte.*

“De ‘opmaak van een blauwdruk voor het stedelijk gebied van Beveren’ werd recent stopgezet. Het resultaat van de eerste fase is een onderzoeksrapport waar heel wat interessante inzichten voor het stedelijk gebied van Beveren instaan. Wij hopen dan ook dat deze inzichten en dit resultaat worden meegenomen in gemeentelijke processen in de toekomst.”

*De GECORO neemt hiervan akte.*

#### **De GEOCRO formuleert volgend advies met algemene stemmen:**

Gunstig.

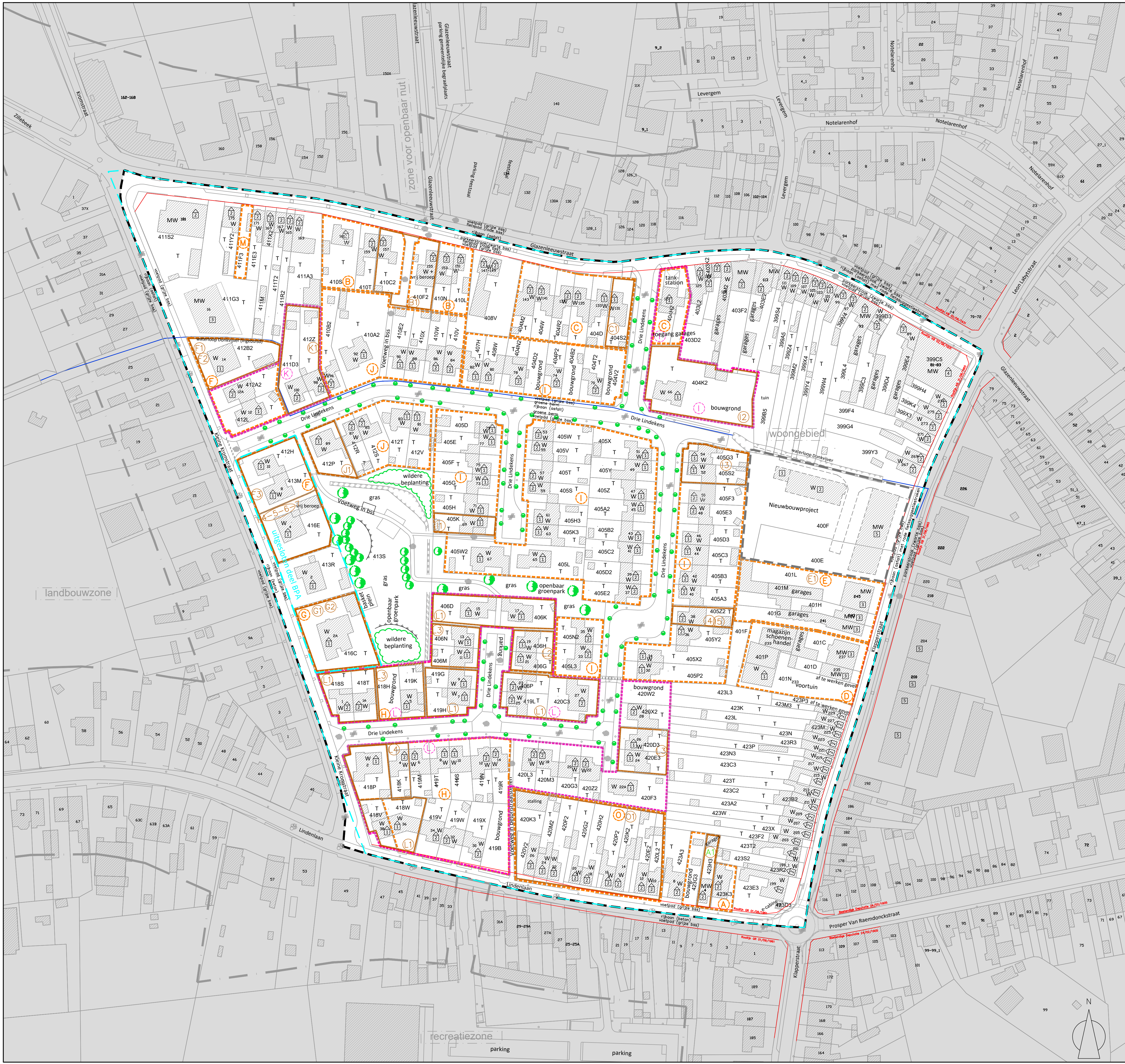
De secretaris

Ellen Van Stappen

De voorzitter

Jan Noppe





# LEGENDE

## Basiskaart

- Gebouwen
- Percelen
- Boordsteen
- Hagen
- Afsluiting
- Bomen

## Bestaande toestand

- Gebouw
- Plat dak, aantal bouwlagen (2)
- Zadeldak / piramedak, aantal bouwlagen (2)
- Beton-, asfalt-, grindverharding
- Betonstraatstenen, kassei

## Gebruik

- W: Eéngesinswoning
- MW: Meergesinswoning
- T: Private tuin

## Juridische toestand

- Bestemmingszone gewestplan
- Grens BPA Kleine Kromstraat
- Grens RUP
- Goedgekeurde niet-vervalen verkavelingen
- Waterloop Donkvijver
- Nieuwbouwprojectzone

**Opmerking:** Plan opgemaakt op basis van GRB  
Aangevuld met asbuilt, luchtfoto's en terreinbezoek

Provincie Oost-Vlaanderen      Gemeente Beveren

## Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat

Bestaande & juridische toestand

Opdrachtgever:

**Gemeentebestuur  
Beveren**

Gravenplein 8  
9120 Beveren



Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat de start- en procesnota van onderhavig plan in eerste publieke consultatie gelegd werden van 14 september 2018 t.e.m. 13 november 2018. Er werd een participatiemoment (informarkt) georganiseerd van 1 oktober 2018 tot en met 6 oktober 2018.

de algemeen directeur      de burgemeester,  
Jo Van Duyse      Marc Van de Vijver

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

de algemeen directeur      de voorzitter,  
Jo Van Duyse      Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 1 december 2023 tot en met 30 januari 2024.

de algemeen directeur      de burgemeester,  
Jo Van Duyse      Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 28 mei 2024.

de algemeen directeur      de voorzitter,  
Jo Van Duyse      Veerle Vincke

Ontwerper:

**A difference in concept**

Pr. Van Raemdonckstraat 15  
9120 Beveren  
Fax: 03777.01.88  
e-mail: stedenbouw@irtas.be  
telefoon: 03780.54.04

**Gaspar Bosteels**  
Ruimtelijke Planner

**Ets Buytaert**  
Vast vertegenwoordigd door Ets Buytaert

Document:

Dossiernr. 17.008ro

Schaal: 1/1000  
Datum: april 2024



# Gemeentelijk RUP Kleine Kromstraat

## Procesnota

Opdrachtgever:



**BEVEREN**  
VERBINDT

**Gemeentebestuur  
Beveren**

Gravenplein 8  
9120 Beveren

Ontwerper:



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

Gaspar Bosteels  
Ruimtelijk Planner

Being More BV Zaakvoerder  
Vast vertegenwoordigd  
Door Els Buytaert

Document:

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

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

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

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

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



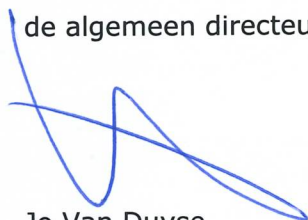
de voorzitter,



Veerle Vincke

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **1 december 2023** tot en met **30 januari 2024**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



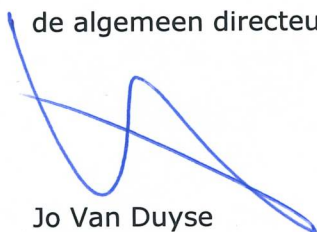
de burgemeester,



Marc Van de Vijver

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 mei 2024**.

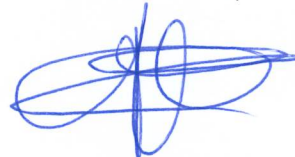
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke



# 0. INHOUD

---

0.	Inhoud .....	2
1.	Inleiding .....	3
2.	Samenstelling van het planteam .....	3
3.	Planningsproces .....	4
3.1.	Schema planningsproces .....	4
3.2.	Fase 0: Voorbereidende fase .....	5
3.3.	Fase 1: Opmaak startnota en procesnota .....	5
3.4.	Fase 2: Raadpleging publiek en adviesvraag .....	5
3.5.	Fase 3: Opmaak scopingnota .....	6
3.6.	Fase 4: Opmaak voorontwerp-RUP .....	6
3.7.	Fase 5: Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP .....	7
3.8.	Fase 6: Openbaar onderzoek .....	7
3.9.	Fase 7: Definitieve vaststelling RUP .....	7

# 1. INLEIDING

---

De voorliggende procesnota wordt opgemaakt in kader van de opmaak van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan Kleine Kromstraat te Beveren.

Deze procesnota moet samen gelezen worden met de andere onderdelen van dit RUP.

In functie van het geïntegreerde planningsproces wordt een procesnota opgesteld die het volledige verloop van het planningsproces beschrijft. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces kan worden aangevuld. De procesnota geeft aan hoe het proces zal verlopen en bevat informatie over:

- De samenstelling van het planteam
- Het planningsproces
- De betrokken actoren
- De wijze van participatie en informatieverstrekking
- De wijze waarop er met de resultaten van de participatie wordt omgegaan

## 2. SAMENSTELLING VAN HET PLANTEAM

---

Het planteam heeft de rol om het RUP op te maken en het proces te coördineren.

Voorstel van planteam voor het RUP Kleine Kromstraat te Beveren:

⇒ Dienst Stedenbouw:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Jordi De Coster, omgevingsambtenaar</li><li>• Ineke Faes, deskundige stedenbouw</li></ul>
⇒ Beleidsverantwoordelijke:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Schepen Boudewijn Vlegels</li></ul>
⇒ Erkend ruimtelijk planner:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gaspar Bosteels</li></ul>

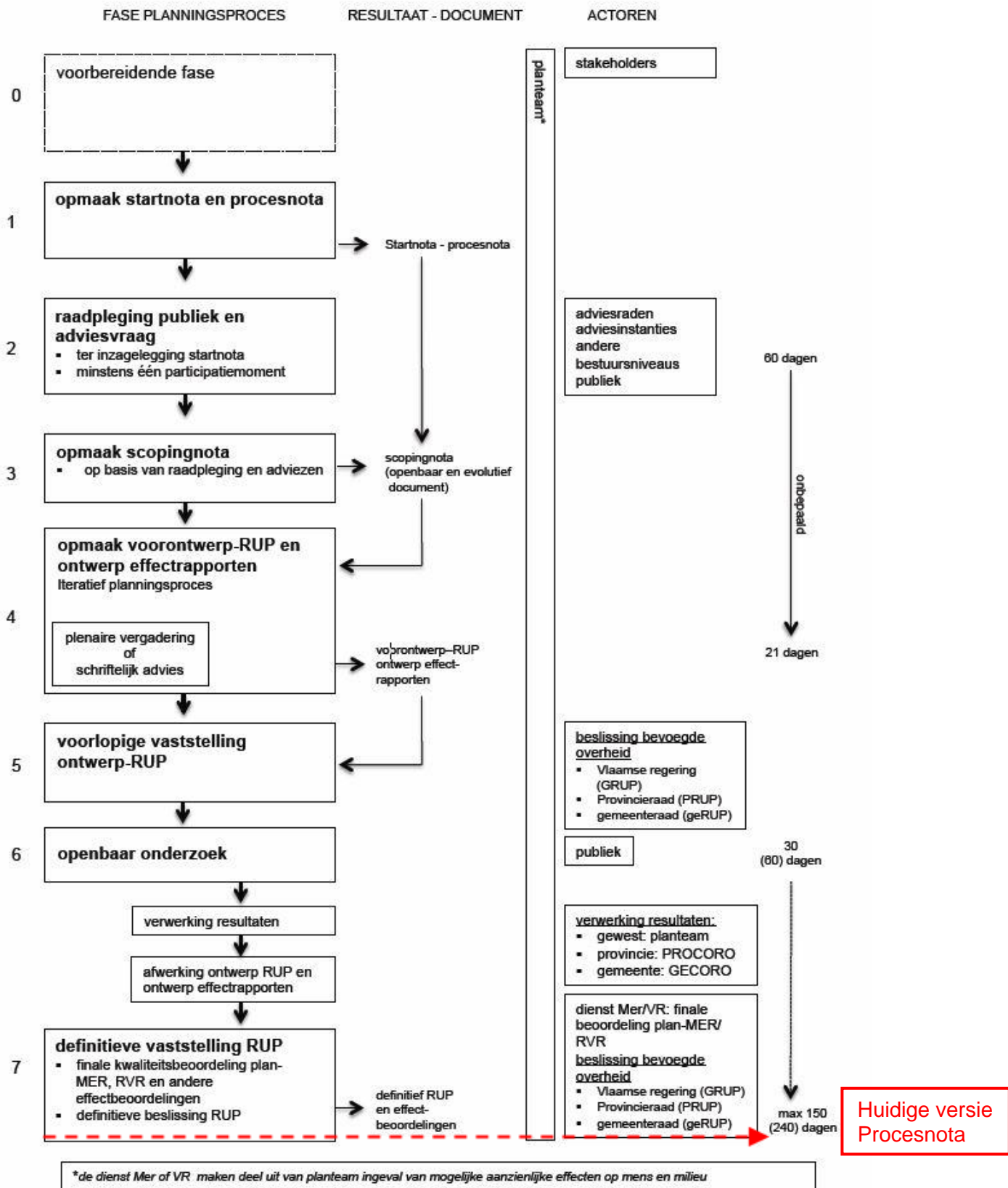
De gemeente Beveren laat zich voor de opmaak van het RUP bijstaan door een extern studie bureau, zijnde Studiegroep IRTAS bv, die ook de gevraagde erkend ruimtelijk planner ter beschikking stelt.

De dienst Milieueffectrapportering (dienst Mer) en de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) zijn niet opgenomen in het planteam omdat een plan-MER en een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) niet vereist zijn.



# 3. PLANNINGSPROCES

## 3.1. Schema planningsproces



### **3.2. Fase 0: Voorbereidende fase**

Het college van burgemeester en schepenen van Beveren heeft in vergadering van 2 mei 2017 de opdracht tot opmaak van het RUP wijziging BPA Kleine Kromstraat toegewezen aan Studiegroep IRTAS bvba.

Op 7 december 2017 werd een startvergadering gehouden. De eerste afspraken werden gemaakt en de studieopdracht werd aangevat. Het planteam werd samengesteld. In zitting van 18 december 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen het planteam bevestigd.

### **3.3. Fase 1: Opmaak startnota en procesnota**

Conform de nieuwe procedure zoals opgenomen in het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen start het planningsproces met de opmaak van een startnota en procesnota.

De startnota vormt de officiële neerslag van de 1<sup>e</sup> fase in de opmaak van een RUP. Het is het resultaat van een eerste terreinverkenning, overlopen van alle juridische en ruimtelijke randvoorwaarden, definiëring van doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het RUP, aflijning van de plancontour. Vervolgens zijn eerste planopties nagegaan en alternatieven afgewogen. De startnota gaat meteen ook na of er aanzienlijke milieueffecten zijn (i.k.v. merscreening RUP) en of er een ruimtelijke veiligheidsrapport moet opgemaakt worden (i.k.v. RVR-toets).

De procesnota is naast de startnota direct opgemaakt en beschrijft het te voeren planningsproces. Het vormt de leeswijzer tijdens het proces: in welke fase bevindt het RUP zich, welke stappen zijn al genomen en welke moeten nog gezet worden.

### **3.4. Fase 2: Raadpleging publiek en adviesvraag**

De startnota en de procesnota vormen de basis voor een eerste raadpleging van het publiek en adviesvraag. Op deze wijze is er reeds vroeg in het planningsproces mogelijkheid tot inspraak. Deze raadpleging en adviesvraag gebeurt gedurende een termijn van 60 dagen.

#### **❖ Raadpleging publiek**

Zowel over de inhoud van de start- als procesnota moet een raadpleging worden gehouden over een periode van zestig dagen. Deze raadpleging is in eerste instantie bedoeld om de bevolking te informeren, om kennis en input te vergaren en om mogelijke alternatieven te bepalen.

Beide documenten worden op het gemeentehuis en op de website van de gemeente ter beschikking gesteld van 14 september 2018 tot en met 13 november 2018.

Naast de raadpleging voorziet de wetgeving tevens een participatiemoment. Gelet op de beperkte omvang en inhoud van het voorliggende plan wordt het participatiemoment als volgt uitgewerkt:

- De gemeente overlegt met de reeds gekende ontwikkelaar in het plangebied
- Er is een infomarkt georganiseerd van maandag 1 tot en met zaterdag 6 oktober. Tijdens de loketuren (maandag t.e.m. zaterdag elke voormiddag en woensdagnamiddag) kunnen geïnteresseerden infopanelen met uitleg over het RUP komen bezichtigen en uitleg vragen aan een gemeentelijke medewerker van de dienst stedenbouw. Er wordt dus gekozen voor een individuele i.p.v. plenaire toelichting.

Van alle ontvangen inspraakreacties wordt een samenvattend verslag opgemaakt. Dit wordt door de gemeente opgeladen op het digitale platform.



### ❖ **Adviesvraag**

Het college van burgemeester en schepenen heeft advies gevraagd over de startnota aan de adviesinstanties via het digitaal platform. Het advies moest binnen een termijn van 60 dagen gegeven worden. Als de termijn werd overschreden, kon aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden. De startnota wordt voor advies voorgelegd aan:

- Het departement omgeving van de Vlaamse Overheid;
- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;
- De deputatie van Oost-Vlaanderen;
- adviesinstanties zoals vermeld in Bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, in dit geval:
  - o het Agentschap Onroerend Erfgoed
  - o het polderbestuur
  - o Het Vlaams Energieagentschap

De startnota, de verleende adviezen en het samenvattend verslag van de raadpleging van de participatie wordt vervolgens binnen de drie dagen na het afsluiten van de termijn van 60 dagen bezorgd aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage.

### **3.5. Fase 3: Opmaak scopingnota**

De adviezen en inspraakreacties zijn door het planteam in de scopingnota verwerkt. Op deze wijze wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met suggesties om het plan te verbeteren of worden aandachtspunten in functie van de effectenonderzoeken beschreven.

Aan de dienst MER is gevraagd om een beslissing te nemen over de plan-MER-plicht. De dienst MER concludeerde uit de scopingnota dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is (met ref. SCR118099).

Aan de dienst veiligheidsrapportage is een vrijstelling van ruimtelijk veiligheidsrapport gevraagd. Op 15 maart 2019 werd een vrijstelling voor opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport ontvangen (met ref. RVR-AV-0988).

De gemeente zal de scopingnota nadien ter beschikking stellen op de website en opladen op het digitale platform.

### **3.6. Fase 4: Opmaak voorontwerp-RUP**

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota vervolgt het planteam het geïntegreerd planningsproces. Indien nodig kunnen verdere effectbeoordelingen en eventuele alternatieven nagegaan worden. Gedurende dit iteratieve planningsproces kan het planteam zowel de scopingnota als de procesnota wijzigen. De nieuwe versies van deze nota's zijn openbaar raadpleegbaar.

Het voorontwerp RUP zal voor advies worden voorgelegd aan de betrokken adviesinstanties zoals bepaald in bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Het gemeentebestuur kan beslissen om al dan niet een plenaire vergadering te organiseren (niet meer verplicht!). Ook na het ontvangen van schriftelijke adviezen kan het gemeentebestuur alsnog beslissen om een plenaire vergadering te organiseren.

Op basis van de resultaten van de adviesronde (met of zonder plenaire vergadering) wordt het voorontwerp verder uitgewerkt tot een ontwerp RUP.

### **3.7. Fase 5: Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP**

Het ontwerp-RUP wordt voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Na voorlopige vaststelling wordt het onmiddellijk opgestuurd naar de deputatie Oost-Vlaanderen en het departement Omgeving.

### **3.8. Fase 6: Openbaar onderzoek**

Binnen de dertig dagen na voorlopige vaststelling wordt het ontwerp-RUP onderworpen aan een openbaar onderzoek. Dit openbaar onderzoek duurt 60 dagen. De opmerkingen en de bezwaren worden uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bezorgd.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het planteam past desgewenst het RUP aan.

### **3.9. Fase 7: Definitieve vaststelling RUP**



Het ontwerp RUP wordt definitief vastgesteld door de gemeenteraad binnen een termijn van 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening onmiddellijk na de definitieve vaststelling met een beveiligde zending bezorgd aan de deputatie van Oost-Vlaanderen, en aan de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van dertig dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.



# Gemeentelijk Ruimtelijk UitvoeringsPlan Wijziging BPA Kleine Kromstraat

## Scopingnota

Opdrachtgever:



**BEVEREN**  
VERBINDT

**Gemeentebestuur  
Beveren**

Stationsstraat 2  
9120 Beveren


Ontwerper:



IRTAS

A difference in concept

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

  
Gaspar Bosteels  
Ruimtelijk Planner

  
Alain Koppen  
Zaakvoerder

Document:

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

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

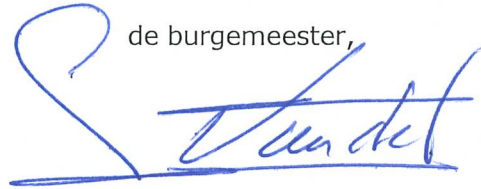
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,

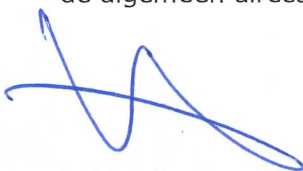


Marc Van de Vijver

---

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

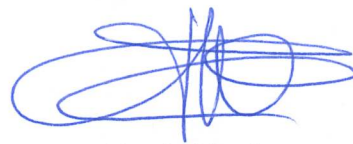
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **1 december 2023** tot en met **30 januari 2024**.

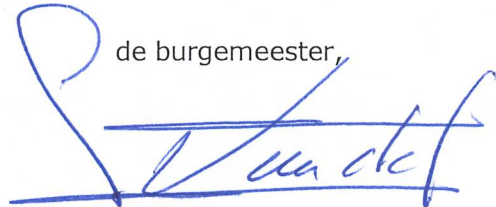
de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de burgemeester,



Marc Van de Vijver

---

In zijn definitieve versie gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **28 mei 2024**.

de algemeen directeur,



Jo Van Duyse



de voorzitter,



Veerle Vincke

---



# 0. INHOUD

---

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

---

# **1. INLEIDING**

---

## **1.1. Aanleiding**

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

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

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

## **1.2. Situering van het plangebied**

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

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

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

## **1.3. Afbakening en reikwijdte RUP**

*Kaart 2: Afbakening van het plangebied op kadastraal plan.*

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

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



## 1.4. Detaileringsgraad

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

# 2. PLANNINGSCONTEXT

## 2.1. Basisgegevens

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

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

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

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

## **2.2. Specifieke ruimtelijke plannen**

### **2.2.1. Gewestplan**

*Kaart 4: situering van het plangebied op gewestplan*

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

### **2.2.2. BPA Kleine Kromstraat**

*Kaart 5: BPA*

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

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



### 2.2.3. Verkavelingen in plangebied

Zie aanduiding contour op plan bestaande en juridische toestand

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

## **2.3. Ruimtelijke beleidsplannen**

### **2.3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

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

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

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

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

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

### **2.3.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen**

Het Witboek BRV<sup>1</sup> is een beleidsverklaring van de Vlaamse Regering die de strategische krachtlijnen schetst voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia. Het is een eerste stap in het 'omgevingsdenken'. Ruimte en milieu zijn op een geïntegreerde manier benaderd in dit witboek. Het dient nog door de Vlaamse Regering vertaald te worden in een definitief Beleidsplan Ruimte welk het kader van het toekomstig ruimtelijk beleid in Vlaanderen zal vormen. Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) bouwt voort op het fundament van het RSV, maar legt de lat een stukje hoger.

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

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

---

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

### **2.3.3. Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos**

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

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

### **2.3.4. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen**

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

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

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

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

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

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

### **2.3.5. Afbakeningstudie kleinstedelijk gebied**

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



### 2.3.6. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Beveren

Kaart 6: GRS Beveren – globale gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 7: GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur kern

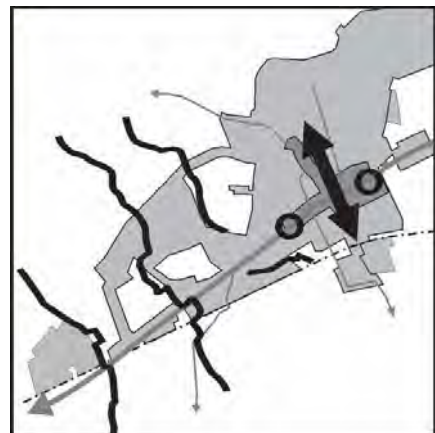
Het gemeentebestuur heeft zijn visie op de ruimtelijke ontwikkelingen te Beveren uitgewerkt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan dat op 28 september 2006 door de provincie Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd.

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

Gewenste ontwikkeling stedelijke kern Beveren:

- **Ontwikkelingsassen**

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

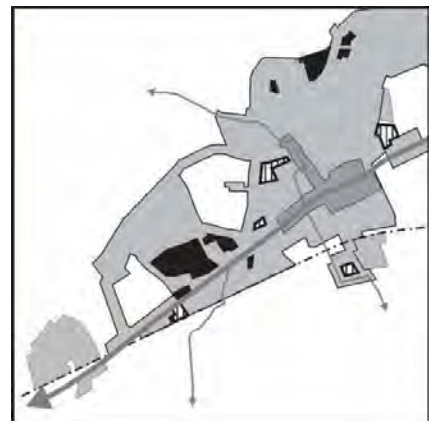


In het centrum wordt een stedelijke ontwikkelingsas gedefinieerd: de **centrumas**. Deze bestaat uit de 2 volgende noordzuidverbindingen: Vrasenestraat/Peperstraat/Stationsstraat/Station en Kasteeldreef/Gravendreef. Als schakelelement fungeert de Grote Markt. Deze centrumas vormt de drager van stedelijke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

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

- **Een kwalitatieve stedelijke ontwikkeling**

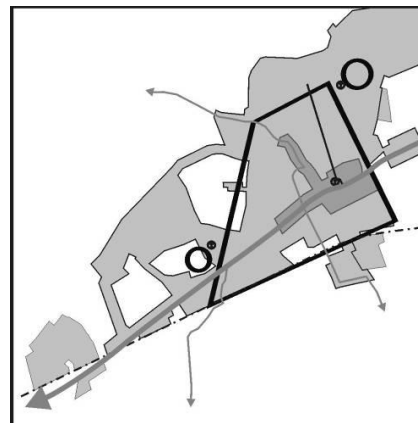
Daar Beveren geselecteerd is als stedelijk gebied, dient het wonen in de kern verder ontwikkeld te worden teneinde de woondruk in het buitengebied te kunnen opvangen. Er dienen derhalve bijkomende woningen gerealiseerd te worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de huidige kwaliteiten. Degelijk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



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

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

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



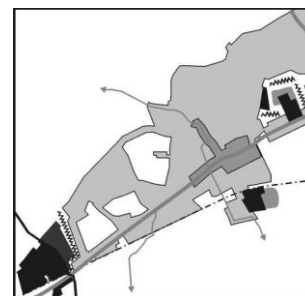
Meergezinswoningen als verdichting of kernversterking kunnen ook gerealiseerd worden nabij de 2 grote deelen van het kleinstedelijk gebied: wijk Gaverland en 'Grote Heide'. Dit kan wel enkel gebeuren binnen een beperkte radius nabij de kerk. Voor het overige worden deze net als Melsele eerder ontwikkeld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

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

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

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

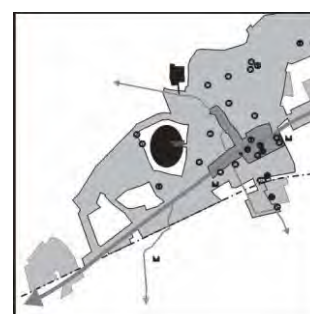
De bestaande KMO-zones (Doornpark, Gasdam en de Lusite) worden behouden en afgewerkt als lokale bedrijventerreinen. Bovenlokale bedrijfsactiviteiten zoals zware industrie en andere belastende bedrijvigheid horen thuis in de Waaslandhaven of Schaarbeek. In de lokale zones kan wel bedrijvigheid toegelaten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



- **Beveren goed voorzien**

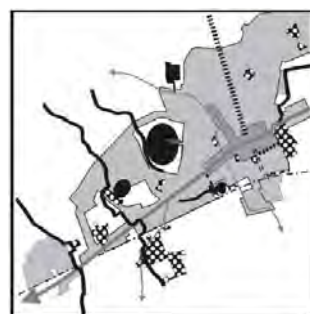
Het huidige voorzieningenniveau moet versterkt en zelfs verder uitgebouwd worden. Beveren kan niet echt in concurrentie treden met grotere steden als Antwerpen en Sint-Niklaas maar moet vooral de eigen bewoners als vast cliënteel voor het handelsapparaat kunnen aantrekken. Ook bewoners van de deelgemeenten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

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



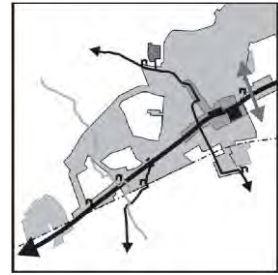
- **Infiltratie van groene ruimte**

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



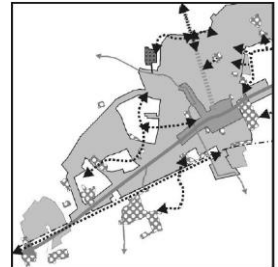
- **Een duidelijke structuur in de infrastructuur**

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



- **Een veilig netwerk voor langzaam verkeer**

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



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

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

⇒ **Kernversterking**

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

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

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

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

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

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

- **Woonbeleid moet inspelen op nieuwe behoeften**

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

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

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

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



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

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

## 2.4. Sectorale beleidsplannen

### 2.4.1. Gemeentelijk mobiliteitsplan

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

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

#### **Categorisering wegennet**

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

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

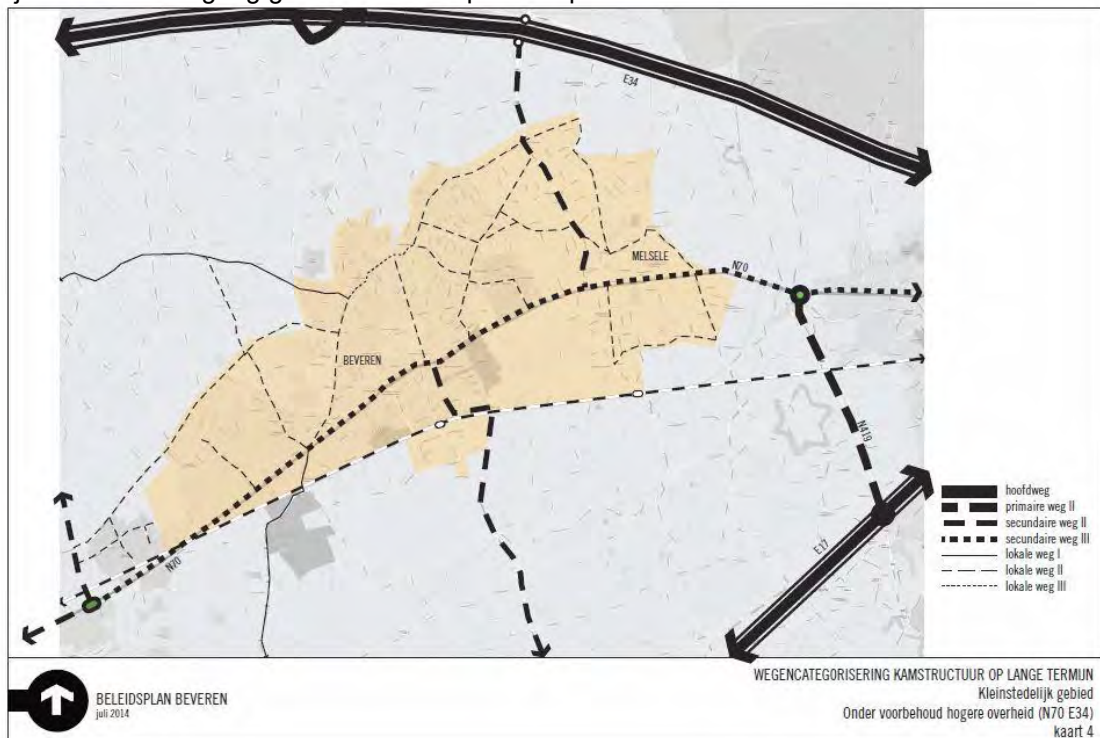


fig. 1: ▲ Mobiliteitsplan Beveren – beleidsplan – opgemaakt door studie bureau Vectris

#### **Fietsverkeer**

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

### 3. FEITELIJK RUIMTELIJKE TOESTAND

---

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

#### 3.1. Lijninfrastructuur

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



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

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

---

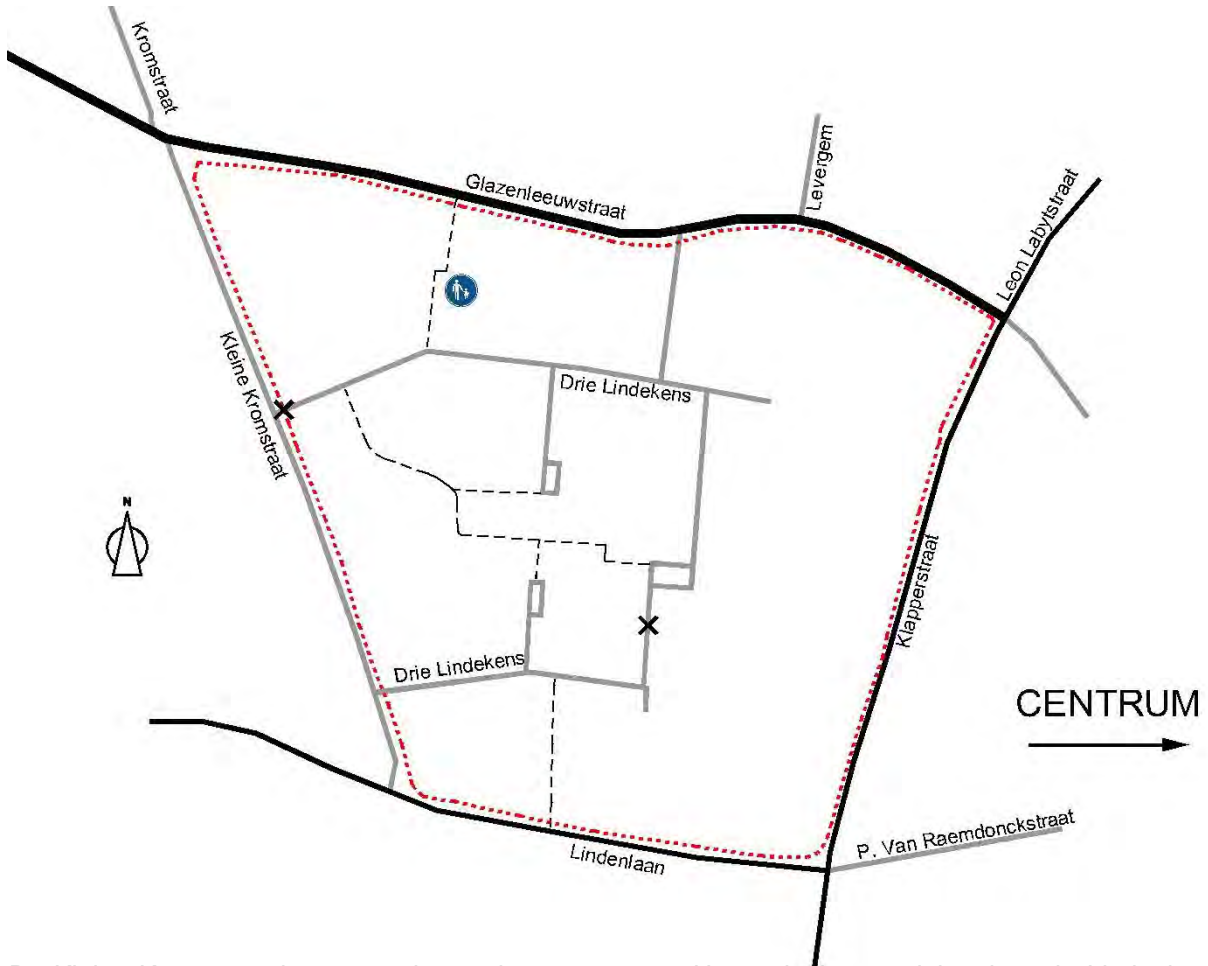


**fig. 4:** ▲ Klapperstraat, richting Lindenlaan

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

---

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



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



**fig. 6:** ▲ Kleine Kromstraat, richting Lindenlaan

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



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

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



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

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

### **3.2. Bebouwing**

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



**fig. 10:** ▲ Rijwoningen Glazenleeuwstraat (zijde Klapperstraat)

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



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







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

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

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



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

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

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

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



### 3.3. Groenelementen

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

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

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

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





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



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



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

## 4. DOELSTELLING RUP

---

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

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

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

In het BPA werden volgende bestemmingen strikt ingetekend:

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

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

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

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

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

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

- dat een vergunningsaanvraag binnen het plangebied niet kan beoordeeld worden volgens hedendaagse normen en alzo zelfs voor ongelijkheid zorgt;
  - dat er minder mogelijkheden zijn om kwalitatief te bouwen, te herbouwen of te verbouwen; dat aanvragers van een vergunning vaak een procedure moeten doorlopen voor aanvragen die perfect aansluiten bij de huidige inzichten van een goede ruimtelijke ordening maar niet stroken met de oude voorschriften (zogenaamde afwijking conform artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke ordening.).
- Sinds januari 2018, zijn er met de Codextrein wel meer mogelijkheden bijgekomen om bij oude BPA's (>15 jaar) afwijkingen te vragen<sup>2</sup>.

---

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **5. ALTERNATIEVEN**

---

### **Nulalternatief**

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

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

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

### **Locatiealternatieven**

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

### **Inrichtingsalternatieven**

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

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

## **6. AANZET RUP**

---

### **6.1. Visie**

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

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

### **6.2. Ontwikkelsopties**

#### **6.2.1. Optimaliseren bestaand woonweefsel**

##### **Woonwijk Drie Lindekens en woningen in Kleine Kromstraat:**

Huidige situatie:

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

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

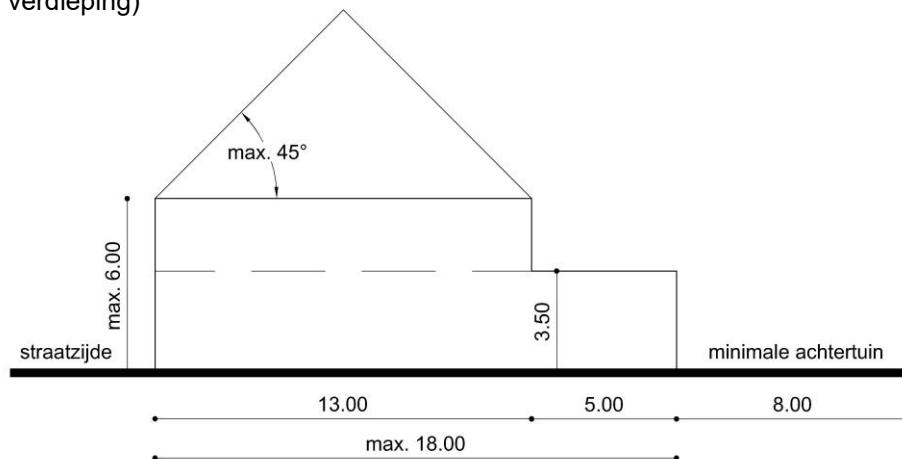
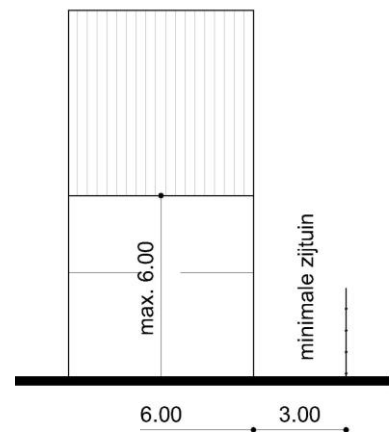
Toekomstvisie:

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

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



- Hoofdgebouw van max. 13m
- Gelijkvloerse uitbouw mogelijk tot een bouwdiepte van 18m, indien een minimale achtertuin van 8m? beschikbaar blijft
- De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimaal 3m
- De woning wordt maximaal opgebouwd uit 2 bouwlagen en een zadeldak. Woningen opgebouwd uit een gelijkvloerse bouwlaag met zadeldak worden dus tevens toegelaten. Wel dienen gekoppelde woningen hetzelfde dwarsprofiel te (blijven) volgen.
- Max.  $\frac{1}{4}$  van de tuinzone kan bebouwd worden met een tuinhuisje, fietsenstalling, garage, ... (evenwel nooit groter dan 150m<sup>2</sup>)
- Naast ééngesinswoningen worden ook zorgwoningen, kangoeroewoningen en duowoningen toegelaten (wooneenheid op het gelijkvloers en wooneenheid op de verdieping)



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

### Woningen langsheen Klapperstraat, Lindenlaan en Glazenleeuwstraat:

#### Huidige situatie:

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

Toekomstvisie:

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

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

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

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

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

⇒ Klapperstraat: max. 4 bewoonbare bouwlagen:

Mogelijkheden: Woongebouw van 4 bouwlagen met plat dak

Woongebouw van max. 3 volwaardige bouwlagen en een ingericht zadeldak

⇒ Glazenleeuwstraat en Lindenlaan: max. 3 bewoonbare bouwlagen:

Mogelijkheden: Woongebouw van 3 bouwlagen met plat dak

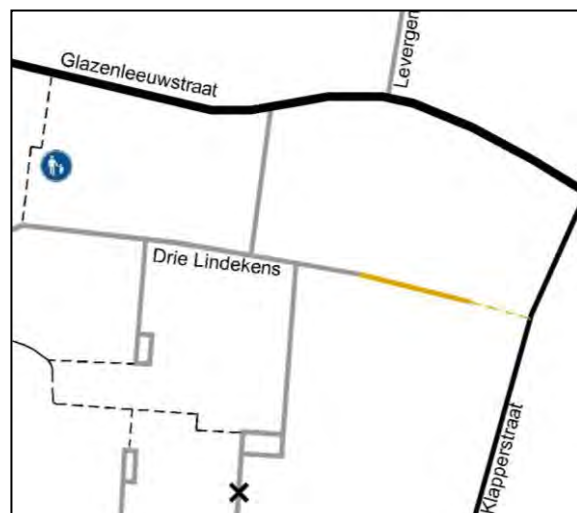
Woongebouw van max. 2 volwaardige bouwlagen en een ingericht zadeldak

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

### 6.2.2. Wegeninfrastructuur afwerken

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

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



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

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

### 6.2.3. Woongebied afwerken

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



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

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

### 6.3. In te zetten instrumenten

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



## 7. RVR-TOETS

---

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

## 8. SCREENING MILIEUEFFECTEN

---

### 8.1. Toetsing plan-MER plicht

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

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

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

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

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

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

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

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

De woonfunctie zal bestendig worden.

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

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

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

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

## **8.2. Scoping van milieueffecten**

### **Scoping effecten op menselijke gezondheid en menselijke veiligheid**

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

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

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

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

### **Scoping effecten op de ruimtelijke aspecten**

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

### **Scoping mogelijke biodiversiteitseffecten**

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

### **Scoping effecten op bodem en water**

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

### **Scoping effecten licht, lucht en geluid**

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

### **Scoping effecten op landschap, erfgoed en archeologie**

Deze discipline wordt relevant geacht.

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

### **Scoping mobiliteitseffecten**

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

### **8.3. Beschrijving en inschatting van mogelijke milieueffecten**

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

#### **8.3.1. Ruimtelijke aspecten**

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



individuele percelen niet of nauwelijks beknod.

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

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

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

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

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

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

### 8.3.2. Biodiversiteitseffecten

**referentie** Bestaande toestand  
BPA Kleine Kromstraat  
Biologische waarderingskaart



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

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

- analyse** Heden betreft het perceel een verwilderde eigendom met ernaast een verlaten verkrotte woning (Klapperstraat 253). Het geheel geeft aanleiding tot sluitstorten. Het behoud van het perceel in zijn huidige staat heeft dan ook geen enkele meerwaarde voor de omgeving.  
Het RUP zal voorzien dat bij de gewenste woonontwikkeling een ondergrondse garage mogelijk is. Dit maakt dat een groot deel van het perceel onbebouwd kan blijven en als 'parkachtige tuin' kan aangelegd worden, inclusief het aanplanten van enkele hoogstammige bomen. Tevens zal in het kader van de afvoer van het hemelwater een infiltratievoorziening dienen aangelegd te worden.  
Bovendien wordt in het RUP het ±6140m<sup>2</sup> grote buurtpark behouden en opnieuw bestendig.  
Dit geheel zal tevens bijdragen tot het groen en de biodiversiteit van de omgeving.
- Conclusie** Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de biodiversiteit in de omgeving.

### 8.3.3. Bodem en Water

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

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

- analyse** Minimaal is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen van kracht.  
Door de provincie Oost-Vlaanderen werd echter nog een strenger provinciaal beleidskader opgesteld. Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000m<sup>2</sup> dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding.  
Bijkomende bouwprojecten mogen geen wateroverlast teweegbrengen en het waterbergend vermogen van het gebied dient zo maximaal mogelijk behouden te worden.  
Het afvalwater en regenwater zal gescheiden afgevoerd worden. Alle omliggende straten hebben immers reeds een riolering die aangesloten is op het RWZI.
- Het betreft plaatselijk een droge zandbodem (drainageklasse b). Het betreft dus reeds een vrij gunstig bodemtype i.f.v. de aanleg van een ondergrondse parking. Evenwel moeten steeds alle maatregelen genomen worden om de bodemgesteldheid / grondwaterstroming zo min mogelijk te verstoren.
- Conclusie** Indien alle geldende wetgeving gevolgd wordt, zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten op de waterhuishouding of bodemgesteldheid van het gebied.

### 8.3.4. Licht, lucht en geluid

- referentie** Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat
- Website VMM: er zijn in het gebied geen belangrijke knelpunten inzake luchtkwaliteit, aangezien er geen overschrijdingen zijn van de jaarnormen van de belangrijkste parameters voor lucht (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>).
- Geluidsbelastingkaart LNE: het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van 55 dB (wegverkeer), 55 dB (spoorverkeer) of 55 dB (luchtverkeer).
- wijzigingen** Het omzetten van het oude gedetailleerde BPA naar een 'zone voor wonen' in het RUP, inclusief het vernieuwen van de voorschriften i.f.v. een betere woonkwaliteit en het opheffen van de oude verkavelingen, zal quasi geen invloed hebben op de totale bebouwingsgraad of de totale verharde oppervlakte in het plangebied, en dus geen effecten veroorzaken op de klimatologische factoren en de geluidsproductie in de omgeving.  
Wel wordt voorzien in een bijkomende woonontwikkeling aan nieuw aan te leggen wegenis tussen Drie Lindekens en de Klapperstraat. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden van het BPA betreft het dan bijkomend een 15-tal woningen.
- analyse** Het plangebied is voor meer dan 90% geordend en bebouwd. Het voorzien van hedendaagse voorschriften zal er voor zorgen dat de woningen (veelal gebouwd in de jaren '80) nu grondig kunnen gerenoveerd worden, waardoor meer energie-efficiënte keuzes kunnen gemaakt worden en waardoor uiteindelijk energiezuiniger kan gewoond worden. Grondige renovaties zullen een reductie van de uitstoot tot gevolg hebben, wat een positief effect veroorzaakt op het klimaat van de omgeving.



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

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

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

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

### 8.3.5. Landschap, erfgoed en archeologie

**referentie** Bestaande toestand  
Gewestplan / BPA Kleine Kromstraat

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

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

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

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

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

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

**Conclusie** Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.

### 8.3.6. Mobiliteitseffecten

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

### 8.3.7. Samenhang tussen disciplines

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

#### **8.4. Omschrijving eventuele grensoverschrijdende effecten**

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

#### **8.5. Besluit plan-mer-plicht**

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

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



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

---

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

Volgende adviesinstanties brachten een advies uit:

- Provincie Oost-Vlaanderen
- Departement Omgeving
- GECORO

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

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

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

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

Gunstig advies, mits rekening gehouden wordt met volgende bemerkingen:

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

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

Samenvattend worden volgende opmerkingen en suggesties meegegeven aan de ontwerpers:

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

### **9.4. Bespreking wijkraad Drie Lindekens**

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

Samenvattend werden volgende bezorgdheden meegegeven:

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

# 10. BIJLAGEN

---

## 10.1. Kaarten

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

*Kaart 2: situering van het plangebied op kadastraal plan.*

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

*Kaart 4: situering van het plangebied op gewestplan*

*Kaart 5: BPA Kleine Kromstraat*

*Kaart 6: GRS Beveren: globale gewenste ruimtelijke structuur*

*Kaart 7: GRS Beveren: gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren*

*Kaart 8: Watertoetskaarten*

## 10.2. Adviezen

*Advies Provincie Oost-Vlaanderen van 8 november 2018*

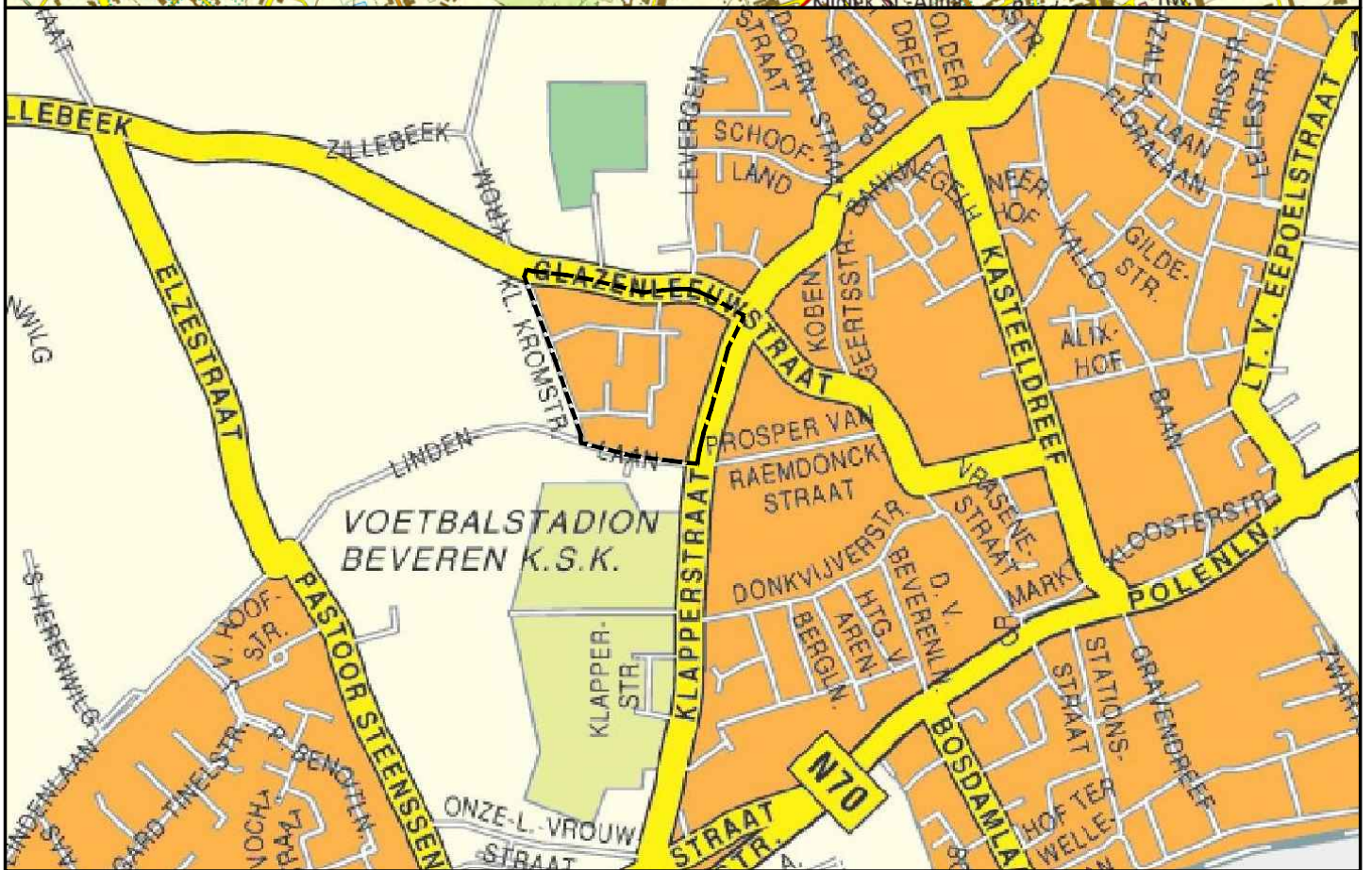
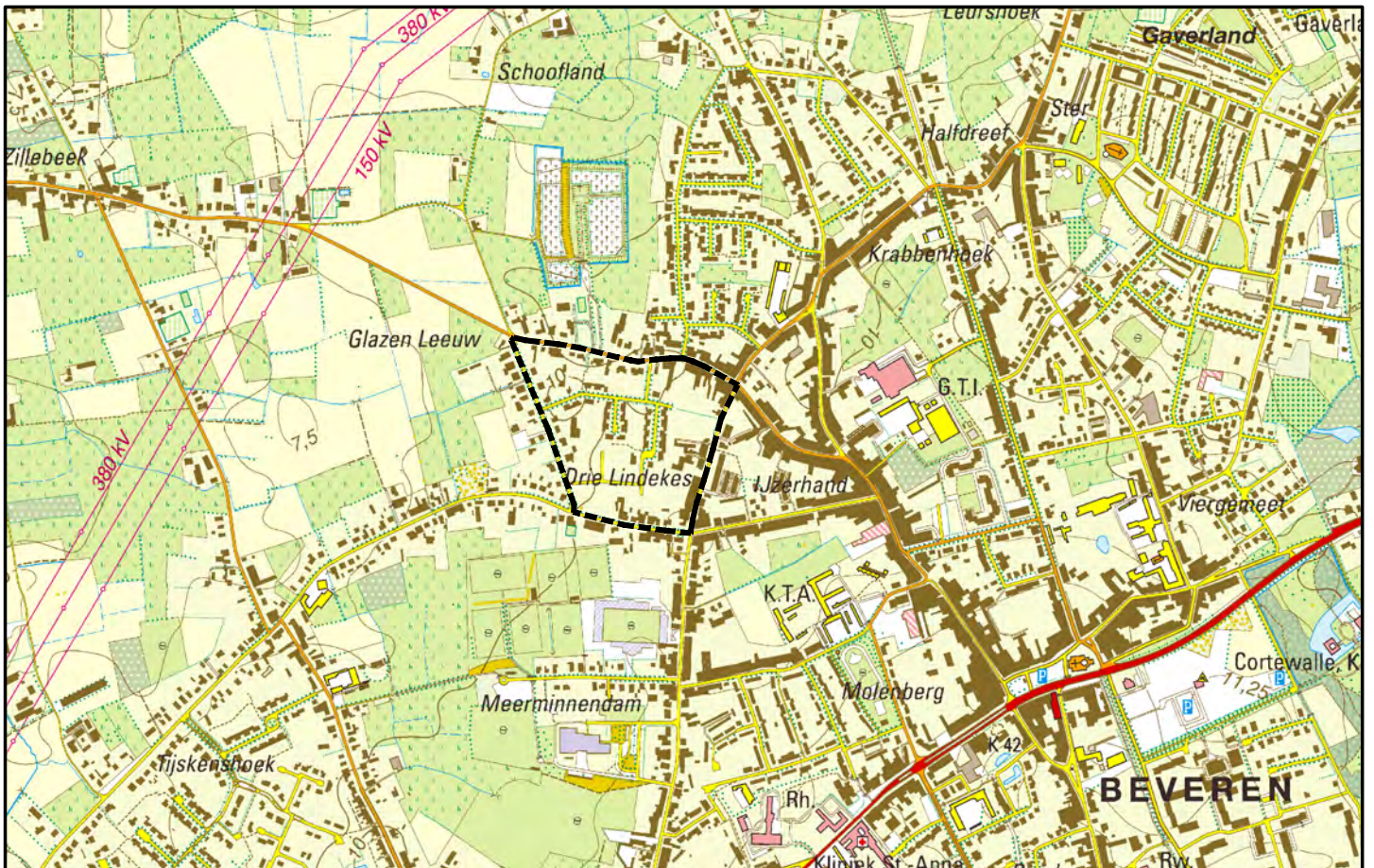
*Advies Departement Omgeving van 3 oktober 2018*

*Advies GECORO van 17 september 2018*

*Verslag participatiemoment*

*Advies RVR Toets van 15 maart 2019*





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

Beveren: RUP  
 Wijziging BPA  
 Kleine Kromstraat

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



 IRTAS  
 A difference in concept







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

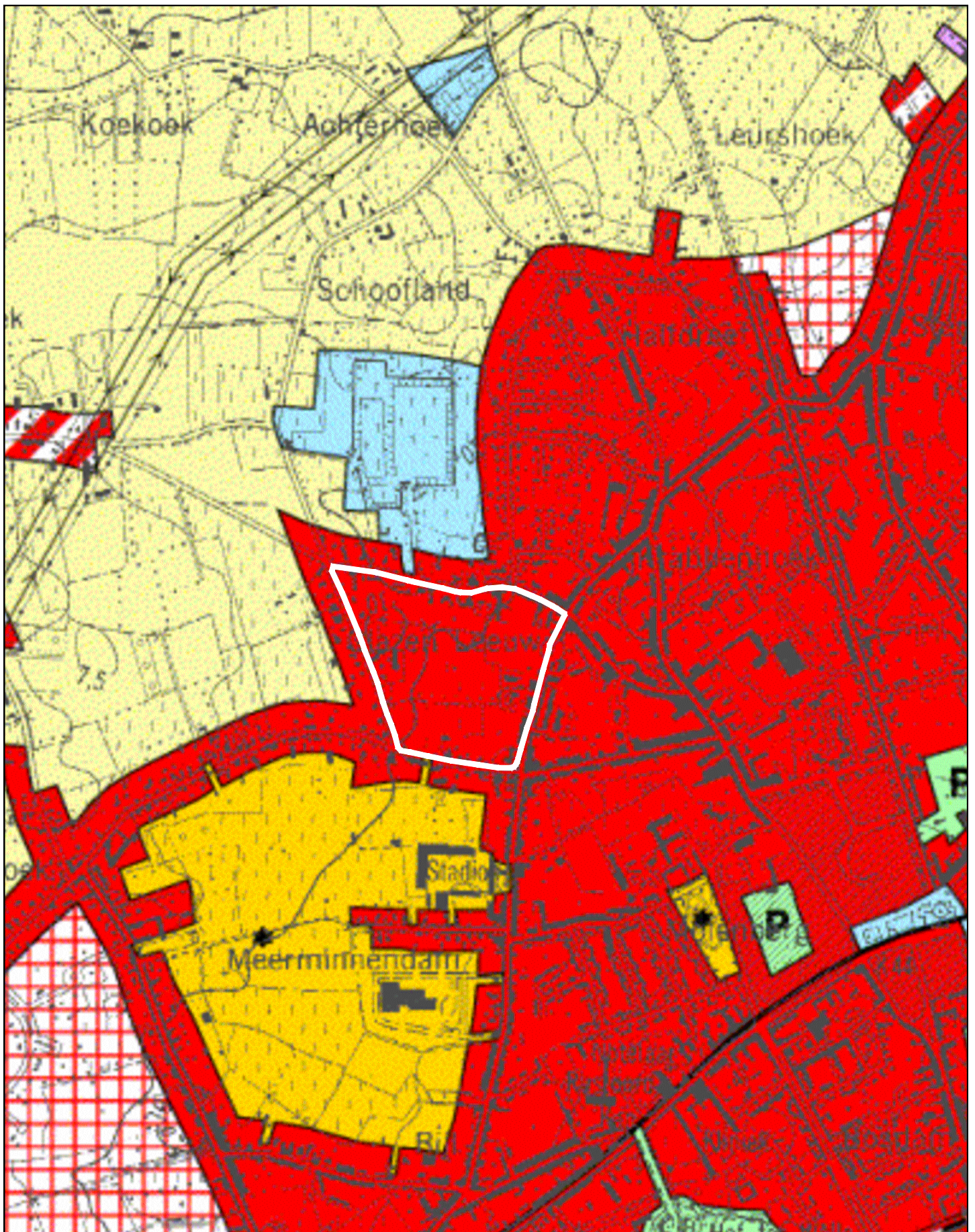
Beveren: RUP  
Wijziging BPA  
Kleine Kromstraat

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



IRTAS  
A difference in concept





**kaart 4:** situering van het plangebied op het gewestplan

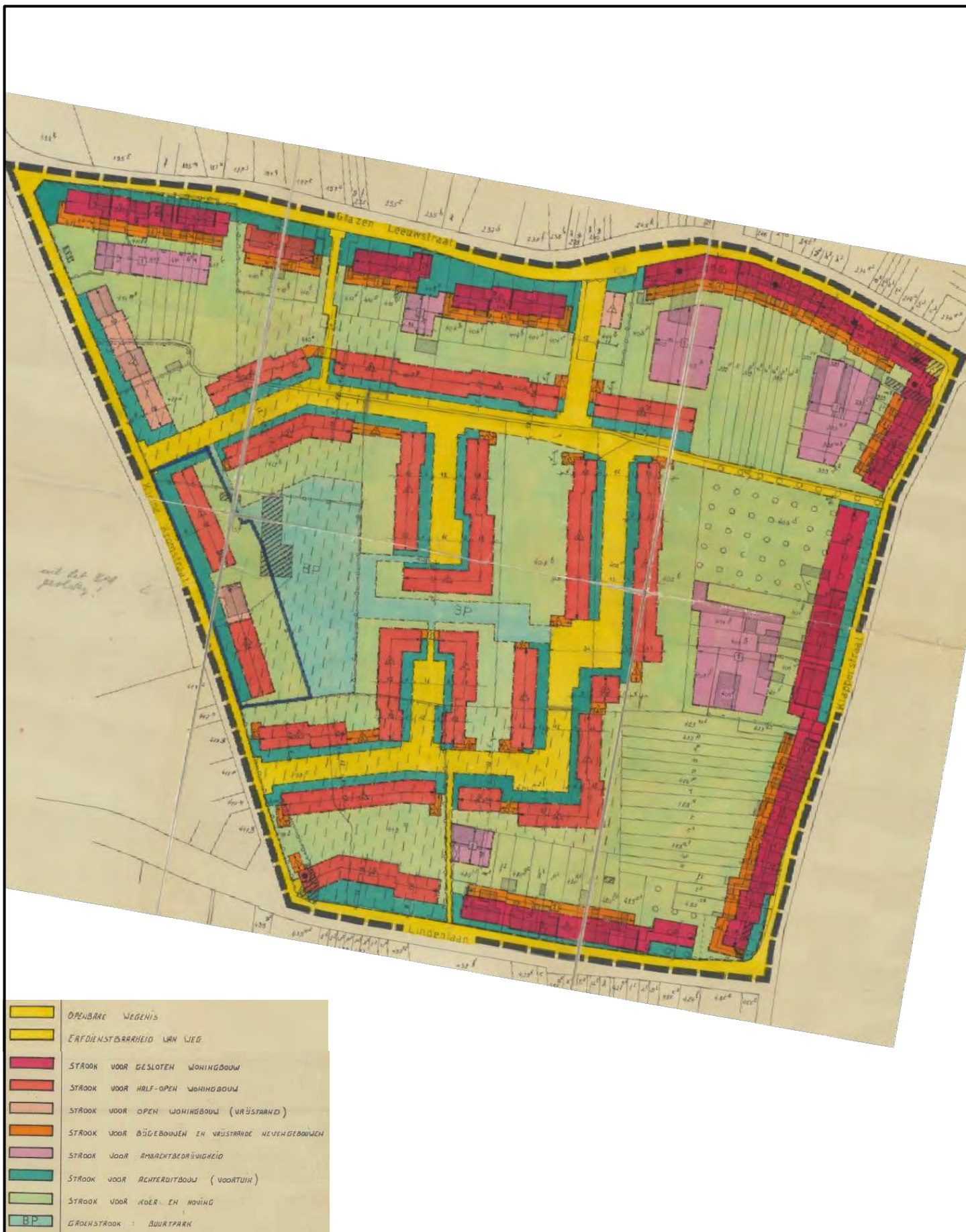
Beveren: RUP  
 Wijziging BPA  
 Kleine Kromstraat

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




  
 IRTAS  
 A difference in concept





**kaart 5: BPA Kleine Kromstraat**

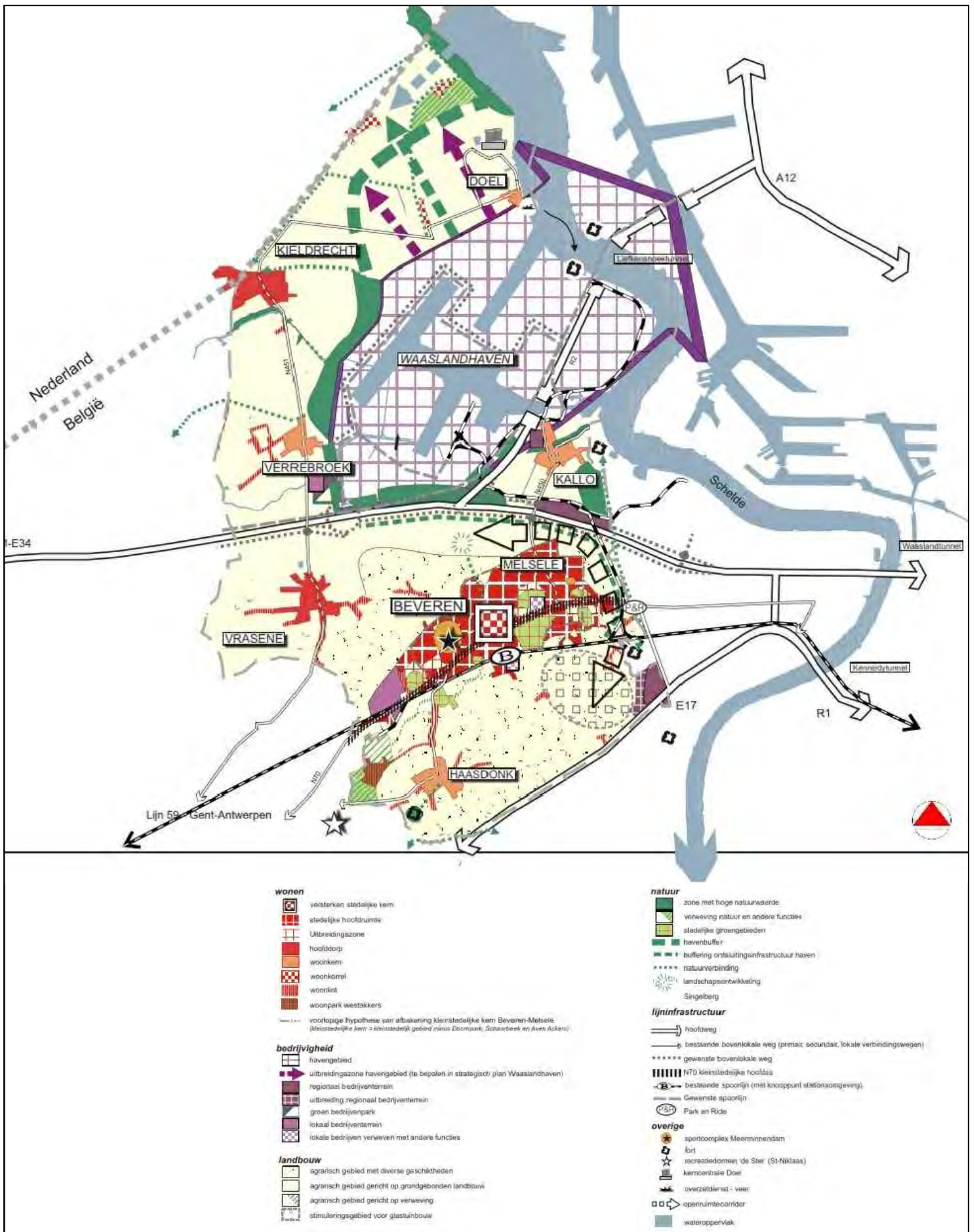
Beveren: RUP  
Wijziging BPA  
Kleine Kromstraat

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



IRTAS  
A difference in concept





**kaart 6:** GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur

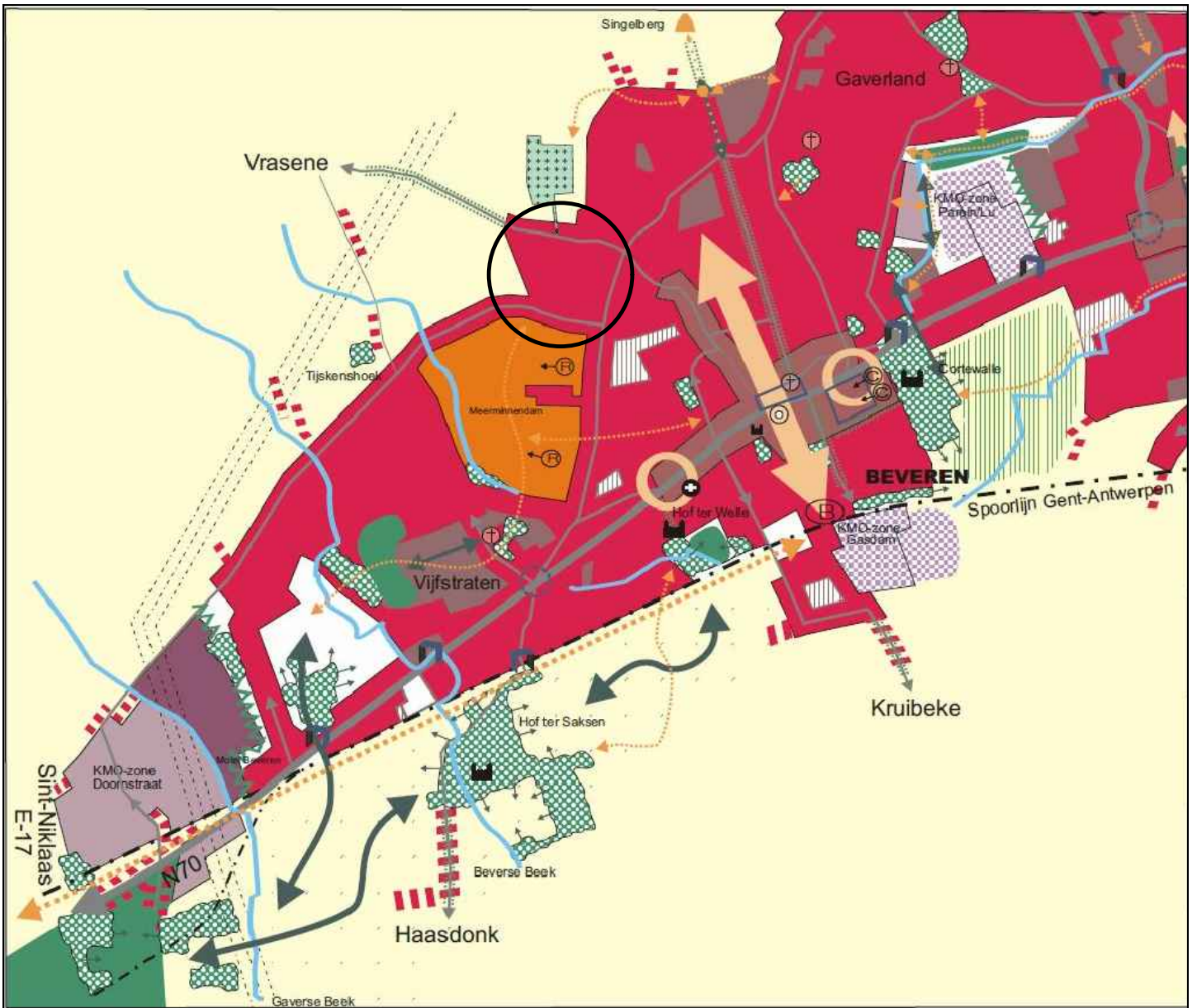
Beveren: RUP  
Wijziging BPA  
Kleine Kromstraat

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



IRTAS  
A difference in concept





verklaring

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

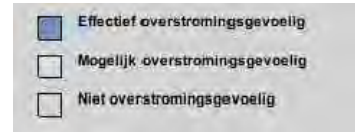
**kaart 7:** GRS Beveren - gewenste ruimtelijke structuur kern Beveren

Beveren: RUP  
Wijziging BPA  
Kleine Kromstraat

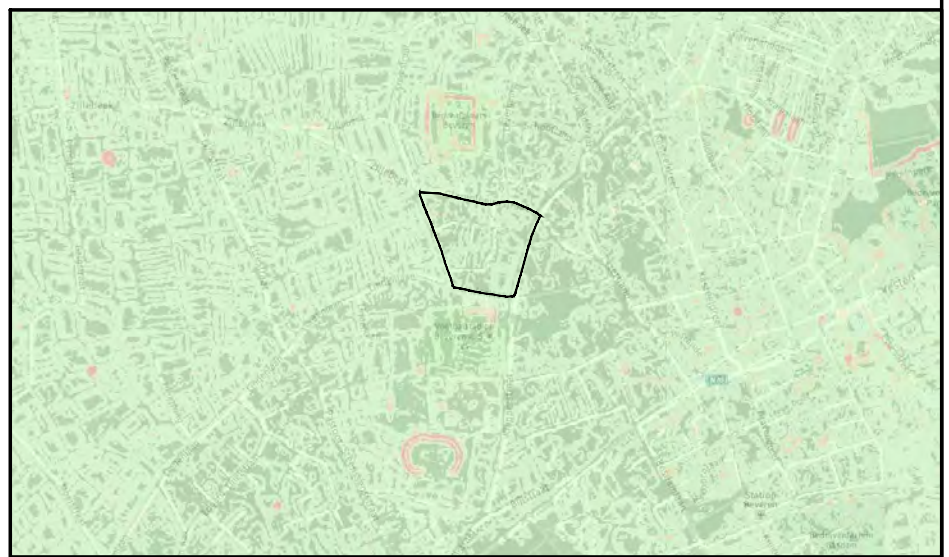
Bron : GRS Beveren  
Datum : 15 november 2017  
Schaal : geen schaal  
Dossier : 17.008ro



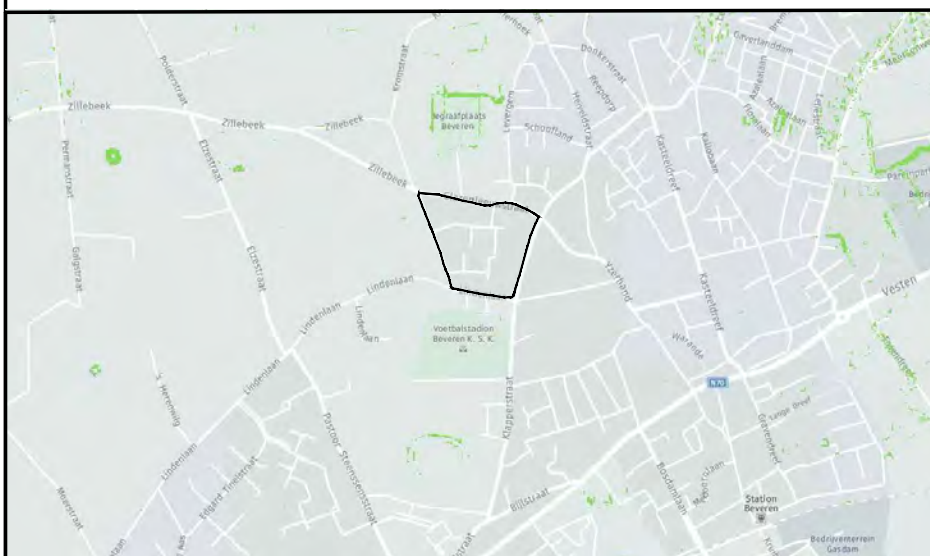
IRTAS  
A difference in concept



kaart 8a: Overstromingsgevoelige gebieden



kaart 8b: Hellingenkaart



kaart 8c: erosiegevoelige gebieden

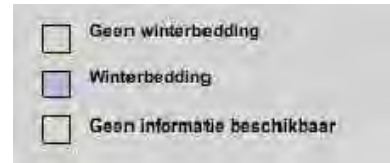
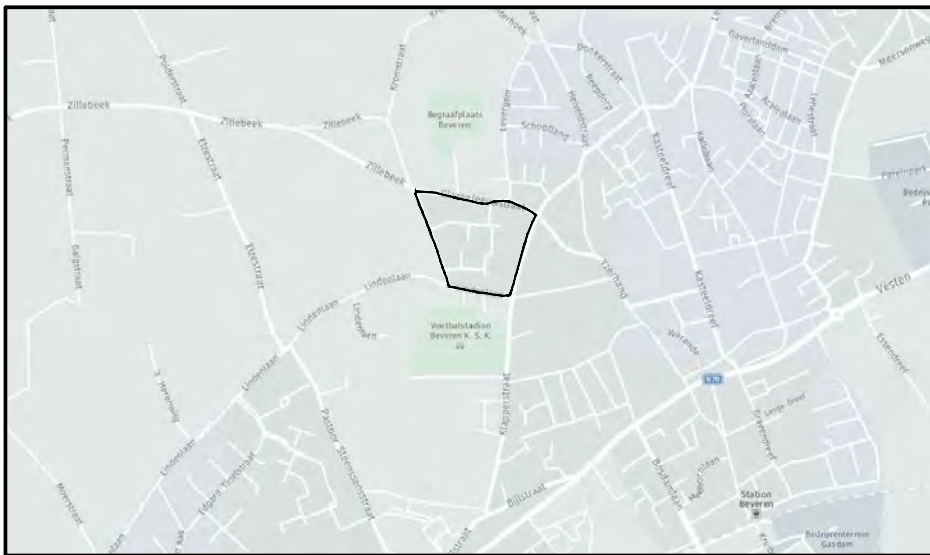
**kaart 8:** watertoetskaarten deel 1

Beveren: RUP  
Wijziging BPA  
Kleine Kromstraat

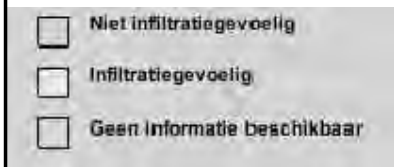
Bron : Geopunt  
Datum : 15 november 2017  
Dossier : 17.008ro



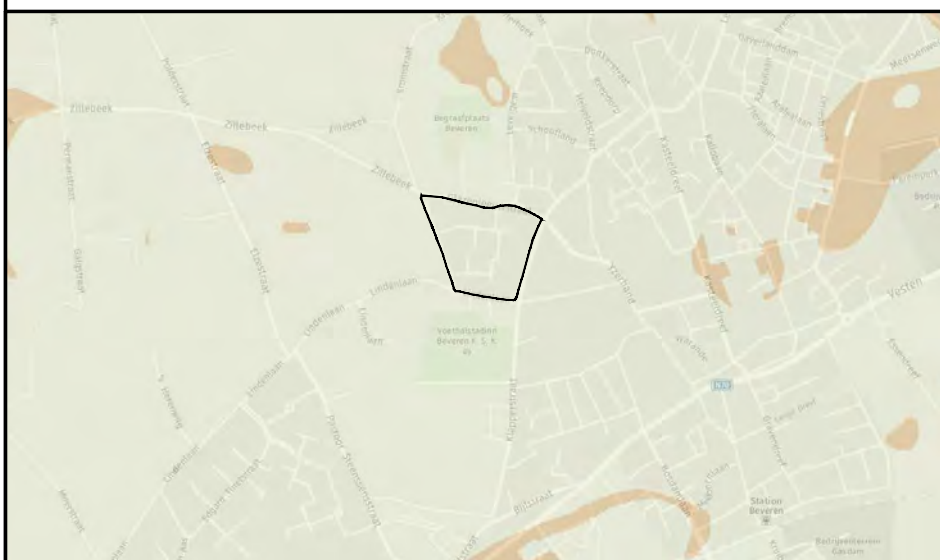




kaart 8d: winterbedkaart



kaart 8e: infiltratiegevoelige bodems



kaart 8f: grondwaterstromingsgevoelige gebieden

**kaart 8:** watertoetskaarten deel 2

Beveren: RUP  
Wijziging BPA  
Kleine Kromstraat

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







directie Ruimte  
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van  
08 november 2018

## Besluit van de Deputatie

aanwezig  
Vercamer Alexander,  
wnd. voorzitter

kenmerk  
**betreft**

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

Verhoeve Martine  
Hertog Peter  
Dauwe Jozef  
Bruggeman Hilde  
Couckuyt Eddy

verslaggever

Martine Verhoeve

leden

De Smet Albert,  
provinciegriffier

dossiënummer:  
1804525

zittingnummer:  
303

termijn:  
12 november 2018

### 1. Feitelijke en juridische gronden

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

### 2. Motivering

#### Planinhoud

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

...

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

### **Planningscontext**

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

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

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

Dit advies toetst de startnota voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de kernnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

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

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

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

.I...

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

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

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

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

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

"Bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m<sup>2</sup> dienen er bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen genomen te worden om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (*zie [http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen\\_milieu/water/beleidskader/index.cfm](http://www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/water/beleidskader/index.cfm)*)."

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



./...

### 3. Besluit

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

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

Gent, 08 november 2018

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,  
(get.) Albert De Smet

De wnd. voorzitter,  
(get.) Alexander Vercamer



Voor concludend verklaard afschrift  
namens de provinciegriffier  
de gedelegeerde ambtenaar :

Bart De Vogelaere  
organisatiemedewerker

# DEPARTEMENT OMGEVING

## Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Virginie Lovelinggebouw  
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90  
9000 GENT  
T 09 276 24 00  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

## College van burgemeester en schepenen

Stationsstraat (Bev)2  
9120 BEVEREN  
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	<a href="#">Koen Grootaert</a> <a href="mailto:koen.grootaert@vlaanderen.be">koen.grootaert@vlaanderen.be</a>	2.14/46003/123.1	
uw kenmerk	09 276 23 65	bijlagen	

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

Geachte leden van het planteam,

Wij ontvingen bovenvermeld dossier voor advisering.

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

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

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

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



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

Hoogachtend,  
Voor het departement,

Francis Beosiere,  
Adj. van de directeur



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

**Agenda**

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

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

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

- Verouderde voorschriften
- Ambachtelijke zones in de achtertuinen

Doelstellingen van de BPA wijziging:

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

**Vragen, opmerkingen suggesties**

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

3

**Ontwerp wijziging BPA Haegemolen 2 : advies startnota en procesnota.**

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

**Toelichting en bespreking**

Situering van het plangebied.

Problemen met het bestaande BPA:

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

Doelstellingen van de BPA wijziging.

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

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

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

**Vragen, opmerkingen suggesties**

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



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

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

4.

**Ontwerp herziening BPA Begraafplaats : advies startnota en procesnota.**

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

**Toelichting en bespreking**

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

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

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

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

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

Noodzaak van de BPA wijziging:

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

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

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

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

- Lindenlaan
- Hondenschool aan de Middenheide

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

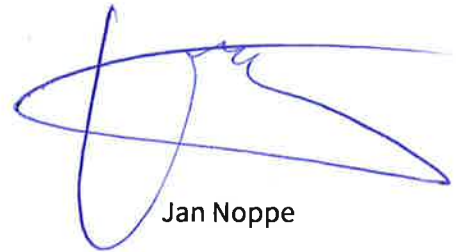
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het bestaande of nieuwe gebouw moet een <i>eye catcher</i> zijn, een nieuw <i>landmark</i> worden;</li><li>• Het bestaande of nieuwe gebouw moet kwalitatief zijn;</li><li>• Bekijken of de parking niet ondergronds kan voorzien worden;</li><li>• Connectie van de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

De secretaris



Ellen Van Stappen

De voorzitter



Jan Noppe



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

Datum opmaak verslag 14/11/2018

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

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

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

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

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

**uw bericht van**  
15/03/2019

**uw kenmerk**  
17.008ro

**ons kenmerk**  
RVR-AV-0988

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-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 15/03/2019, met ref. RVR-AV-0988), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

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

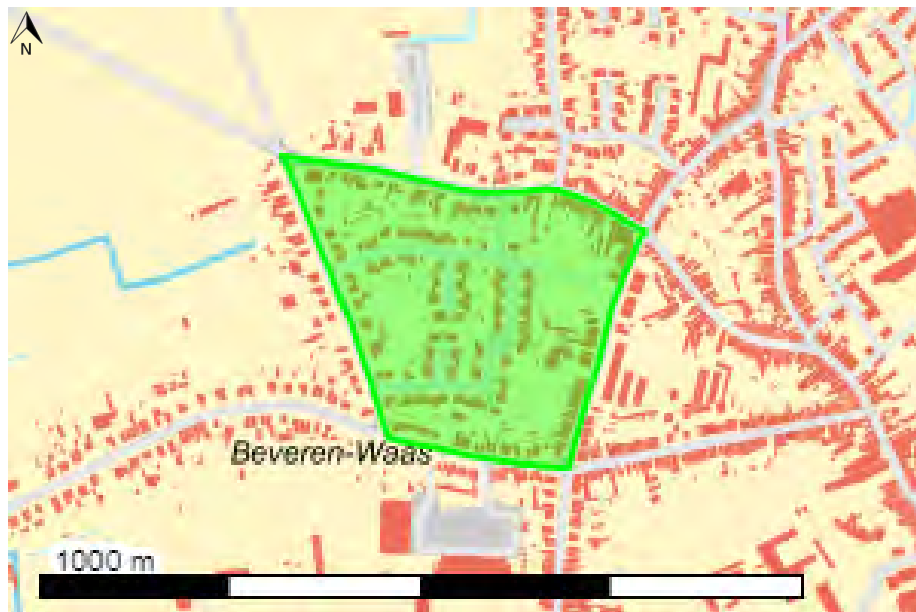
<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<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>	17.008ro
<b>RUP titel</b>	RUP wijziging BPA Kleine Kromstraat
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Beveren

**Plangebied**



<b>Toets uitgevoerd op</b>	15/03/2019
<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.



**Gemeenteraad**

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 28 mei 2024

Afdeling grondgebiedzaken - Dienst  
stedenbouw

---

6            2024\_GR\_00117            **Definitieve vaststelling van het RUP Kleine Kromstraat -  
Goedkeuring**

**Samenstelling:**

---

**Aanwezig:**

Veerle Vincke, voorzitter; Marc Van de Vijver, burgemeester; Filip Kegels, schepen; Katrien Claus, schepen; Boudewijn Vlegels, schepen; Ingeborg De Meulemeester, schepen; Inge Brocken, raadslid; Roger Heirwegh, raadslid; Werner Maes, raadslid; Johan Smet, raadslid; Andre Buyl, raadslid; Marijke De Graef, raadslid; Ann Cools, raadslid; Issam Benali, raadslid; Lien Van Dooren, schepen; Dominique Tielens, raadslid; Jan Van De Perre, raadslid; Karolien Weekers, raadslid; Stijn De Munck, raadslid; Laura Staut, schepen; Jeroen Verhulst, schepen; Koen Maes, raadslid; Lientje De Schepper, raadslid; Annick Van de Vyver, raadslid; Kathleen De Schepper, raadslid; Méline Rovillard, raadslid; Bram Massar, raadslid; Leen Van Laere, raadslid; Jan Creve, raadslid; Jozef Schelfhout; Debbie Vlaeminck; Victor Catry, raadslid; Guy Tindemans, raadslid; Hilde Maes, Raadslid; Annelies Van de Vyver, Raadslid; Iris Raemdonck, adjunct algemeen directeur

**Motivering**

---

Inhoudelijke toelichting

Procedurele toelichting

In zitting van 14 november 2023 besliste de gemeenteraad het RUP Kleine Kromstraat voorlopig vast te stellen.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd tot 30 januari 2024. Er werden geen opmerkingen ingediend.

Er werden tweeadvies ontvangen, namelijk van het Departement Omgeving en de Deputatie Oost-Vlaanderen. De adviezen waren gunstig met aandachtspunten (hieronder opgelijst).

De GECORO heeft eveneens een gunstig advies verleend.

**Opmerking omgeving**

1. Het bijkomende aanbod aan woningen zal wel moeten worden meegenomen in de eerstvolgende herziening van de gemeentelijke woonbehoefte studie. **Dit betreft meer een opmerking dan een vraag tot aanpassing.**
2. De gemeente heeft ervoor gekozen om de scopingsnota niet te actualiseren en enkel in de toelichtingsnota in te gaan op deze nieuwe watertoetskaarten. Dit kan enkel ingeval het wijzigingen betreft waarvan in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat deze geen impact kunnen hebben op de eerdere beoordeling door team Omgevingseffecten-MER Het advies van de waterbeheerder (provinciebestuur) tijdens het openbaar onderzoek kan dit aspect verduidelijken tijdens het openbaar onderzoek. **Er zijn geen opmerkingen gekomen vanuit de waterbeheerder.**
3. De op te heffen verkavelingen zijn nominatief opgesomd in de legende van het grafisch plan. We raden aan om de op te heffen verkavelingen met overdruk aan te duiden op het grafische plan, overeenkomstig de bedoeling van de desbetreffende regelgeving. **De op te heffen verkavelingen werden als overdruk op het grafisch plan aangebracht.**

## Opmerkingen Provincie

1. In de toelichtingsnota bij voorliggend RUP wordt verwezen naar de voorlopige vaststelling van het provinciaal beleidsplan (d.d. 22 maart 2023). Gelieve in het vervolgproces van voorliggend RUP steeds de meest actuele fase van het Provinciaal Beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' (in opmaak) te vermelden. **Aangepast.**
2. De 'opmaak van een blauwdruk voor het stedelijk gebied van Beveren' werd recent stopgezet. Het resultaat van de eerste fase is een onderzoeksrapport waar heel wat interessante inzichten voor het stedelijk gebied van Beveren instaan. Wij hopen dan ook dat deze inzichten en dit resultaat worden meegenomen in gemeentelijke processen in de toekomst. **Dit betreft meer een opmerking dan een vraag tot aanpassing.**

Behoudens de aangeleverde opmerkingen werden geen aanpassingen uitgevoerd ten opzichte van de versie voorlopige vaststelling.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het ontwerp RUP Kleine Kromstraat, bestaande uit een procesnota, een toelichtingsnota, een grafisch register plancompensatie, een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften definitief vast te stellen.

Juridische grond

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 2.2.18 – 2.2.25

## Advies

---

Departement omgeving

Gunstig advies

Provincie Oost-Vlaanderen

Gunstig advies

GECORO

Gunstig advies

## Stemming op het besluit

---

De Gemeenteraad keurt eenparig het volgende besluit goed.

## Besluit

---

De Gemeenteraad beslist

### Artikel 1

om het ontwerp RUP Kleine Kromstraat, bestaande uit een procesnota, een toelichtingsnota, een grafisch register plancompensatie, een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften definitief vast te stellen.

## Bijlagen

---

1. RUP\_46003\_214\_00015\_00001\_GP\_DV.pdf
2. RUP\_46003\_214\_00015\_00001\_PN\_DV.pdf
3. RUP\_46003\_214\_00015\_00001\_RPC\_DV.pdf
4. RUP\_46003\_214\_00015\_00001\_SV\_DV.pdf
5. RUP\_46003\_214\_00015\_00001\_TN\_DV.pdf
6. RUP\_46003\_214\_00015\_00001\_TNK\_DV.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Adjunct algemeen directeur



Iris Raemdonck



Voorzitter



Veerle Vincke





## WETTELIJKE BEKENDMAKINGEN EN VERSCHILLENDE BERICHTEN PUBLICATIONS LEGALES ET AVIS DIVERS

### Ruimtelijke Ordening

#### Stad Harelbeke

Het schepencollege heeft op 24 september 2024, het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening inzake publiciteit op privaat domein of vastgehecht aan een constructie op privaat domein goedgekeurd.

Nu wordt door het college van burgemeester en schepenen een openbaar onderzoek georganiseerd vanaf 4 november 2024 tot en met 3 december 2024.

Het dossier ligt ter inzage van het publiek op het stadhuis, Dienst Stedenbouw (op afspraak via 056-73 33 75), of is te raadplegen op de website [www.harelbeke.be](http://www.harelbeke.be)

Wie omtrent deze verordening bezwaren of opmerkingen heeft moet die aangetekend per post versturen of afgeven tegen ontvangstbewijs aan het college van burgemeester en schepenen, p.a. Marktstraat 29, te 8530 Harelbeke, en uiterlijk op 3 december 2024.

(2892)

#### Gemeente Beveren

Bij besluit van 28 mei 2024, heeft de gemeenteraad van de gemeente Beveren het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan « **Kleine Kromstraat** » (i.f.v. herziening van het BPA Kleine Kromstraat) te Beveren, dat bestaat uit een procesnota, een plan met weergave van de bestaande en juridische toestand, een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register plancompensaties en een toelichtingsnota met als afzonderlijke bijlagen de scopingnota, definitief goedgekeurd.

De beslissing werd door de Deputatie van Oost-Vlaanderen en de Vlaamse Regering niet geschorst binnen de wettelijke termijn.

Het RUP treedt in werking 14 dagen na de publicatie in het *Belgisch Staatsblad*.

Het RUP ligt ter inzage in het (nieuwe) gemeentehuis tijdens de openingsuren en kan ook geraadpleegd worden op de website van de gemeente Beveren ([www.beveren.be](http://www.beveren.be)).

(2893)

#### Gemeente Borsbeek

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Borsbeek brengt ter kennis aan de bevolking dat de publieke raadpleging van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Hulgenrode - Mellegracht start op maandag 28 oktober 2024.

De Start- en Procesnota van het RUP liggen gedurende een periode van 60 dagen ter inzage aan het loket van de dienst Omgeving.

Op dinsdagavond 5 november 2024, wordt er om 20 uur, in de raadzaal van het gemeentehuis tijdens een inspraakmoment een toelichting gegeven door de ontwerper van het RUP.

Hierna is er de mogelijkheid tot vraagstelling.

De documenten kunnen na afspraak geraadpleegd worden op het gemeentehuis. Een afspraak kan bekomen worden via [omgeving@borsbeek.be](mailto:omgeving@borsbeek.be), via 03-320 94 00 of via de gemeentelijke website [www.borsbeek.be](http://www.borsbeek.be)

Deze documenten kunnen eveneens online geraadpleegd worden op <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht> met de referentie RUP\_11007\_214\_00004\_00001.

Bezwaren en/of opmerkingen kunnen tot en met donderdag 26 december 2024 bezorgd worden aan het college van burgemeester en schepenen (de Robianostraat 64, te 2150 Borsbeek) per aangetekende zending, door afgifte tegen ontvangstbewijs of per mail aan [omgeving@borsbeek.be](mailto:omgeving@borsbeek.be)

(2894)

#### Gemeente Lebbeke

Het college van burgemeester en schepenen brengt U ter kennis dat het rooilijnplan voor een wijziging van buurtwegen 253 en 254 gelegen nabij de Torrestraat, ter inzage ligt van vrijdag 25 oktober 2024 tot en met zaterdag 23 november 2024.

Deze wijziging werd door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2024, voorlopig vastgesteld.

(2895)

### Algemene vergaderingen en berichten voor de aandeelhouders

#### Assemblées générales et avis aux actionnaires

« Deceuninck », naamloze vennootschap, genoteerde vennootschap in de zin van artikel 1:11 van het WVV, gevestigd in het Vlaamse Gewest

Zetel : Bruggesteeweg 360, 8830 Hooglede-Gits

Ondernemingsnummer : 0405.548.486  
RPR Gent, afdeling Kortrijk

#### OPROEPING BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING

De raad van bestuur verzoekt de houders van aandelen, inschrijvingsrechten en de commissaris om deel te nemen aan de buitengewone algemene vergadering die zal worden gehouden op de zetel van de vennootschap te 8830 Hooglede-Gits, Bruggesteeweg 360, op donderdag 28 november 2024, om 8 u. 30 m., met de hieronder vermelde agenda houdende voorstellen tot besluit.

Aangezien de agenda wijzigingen aan de statuten van de vennootschap betreft, zal de buitengewone algemene vergadering slechts geldig kunnen beraadslagen en besluiten indien de aanwezigen tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Is die voorwaarde niet vervuld, dan zal een tweede buitengewone algemene vergadering bijeengeroepen worden op woensdag 18 december 2024, om 17 uur, die geldig zal kunnen beraadslagen en besluiten, ongeacht het door de aanwezige aandeelhouders vertegenwoordigde deel van het kapitaal.