



RUP DE RAAP

SCOPINGNOTA

versie december 2022

stad Sint-Niklaas

RUP DE RAAP

SCOPINGNOTA
VERSIE DECEMBER 2022

OPDRACHTGEVER: STAD SINT-NIKLAAS

CONTACT

Bart van Lokeren

Beleidsadviseur plannen en ontwikkelen

Bart.VanLokeren@sint-niklaas.be

Tel: 03 778 32 31

PROJECT TEAM: STRATEGISCHE PLANNING

CONTACT

Marjolein Claesen

marjolein.claesen@swecobelgium.be

tel: 0493 613210

Marjolein Claesen

Projectleider

Dieter Roels

Adviseur- ontwerper

LEESWIJZER SCOPINGNOTA

Deze scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie. De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het eerste hoofdstuk van deze nota worden de adviezen en reacties behandeld. Als hier aanvullende elementen uitkomen worden deze in de nota opgenomen ***in dikgedrukte cursieve tekst, zodat ze duidelijk herkenbaar zijn als aanvullingen op de startnota.***

Belangrijkste wijziging ten aanzien van startnota

Na de openbaarmaking van de startnota werd duidelijk dat een (nieuw) overleg tussen de stad Sint-Niklaas en de betrokken eigenaars van de landbouwactiviteit noodzakelijk was.

Hierbij werd voorgesteld om de bestemming van woongebied te behouden en uit te breiden met een nabestemming van buurtbos i.p.v. het woongebied te herbestemmen naar zone voor landbouw. De eigenaars beslissen daarmee zelf wanneer ze de landbouwactiviteiten willen stopzetten.

INHOUDSTAFEL

1.	adviezen en reacties	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Ontvangen adviezen	6
1.3	Ontvangen opmerkingen	9
1.4	Ontvangen opmerkingen tijdens participatiemoment	11
1.5	Vervolg van de procedure	12
2.	Inleiding	15
2.1	Opdracht	15
2.2	Afbakening plangebied	16
2.3	Situering van het planproces	19
3.	Ruimtelijke context	20
3.1	Situering op macroschaal	20
3.2	Situering op mesoschaal	22
3.3	Historische lezing	24
3.4	Omgevingskenmerken	26
4.	Plannings- en beleidscontext	28
4.1	Beleidscontext	28
4.2	Juridische context	38
4.3	Relevante studies en plannen	42
4.4	Afwijking van het GRUP	56
5.	Samenvattende visie	58
5.1	Algemeen uitgangspunt	58
5.2	Principes	58
5.3	Aanzet tot voorschriften	60

6.	MER-screening	62
<hr/>		
6.1	inleiding	62
6.2	Milieueffecten	65
7.	Technische bepalingen	76
<hr/>		
7.1	Watertoets	76
7.2	RVR - toets	78
8.	bijlage	79
<hr/>		
8.1	Kaartenbundel	79

1. ADVIEZEN EN REACTIES

1.1 Algemeen

Volgens het decreet van de Vlaamse Regering van 1 juli 2016 lagen de start- en procesnota van de opmaak van dit RUP in openbaar onderzoek, d.w.z. voor iedereen ter inzage van 4 februari 2022 tot en met 4 april 2022. De documenten waren raadpleegbaar op de website van de gemeente.

1.2 Ontvangen adviezen

Volgende adviesinstanties worden, conform bijlage 1 horende bij het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, uitgenodigd voor advies. Sommige van hen vervullen naast hun decretaal bepaalde rol als adviesinstantie ook een rol als actor:

- GECORO
- Departement Omgeving
- Provincie Oost-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap Natuur en Bos
- OVAM
- Vlaams Energie- en klimaatagentschap

De bespreking van de adviezen wordt in blauw cursief gedrukt. De mogelijke wijzigingen ten aanzien van de startnota worden onderlijnd. Tijdens de participatieprocedure is door de volgende instanties een advies uitgebracht:

1.2.1 GECORO

De GECORO geeft gunstig advies met volgende bemerkingen:

Landbouwinvulling en bestemming:

Voorschriften: aandacht om niet zuiver

agrarisch gebied in te schrijven, maar stedelijke landbouw met een brede waaier aan mogelijkheden daar de landbouwer in kwestie vroeg of laat op zijn limieten zal stoten.

- In de voorschriften aandacht hebben voor de korte en lange termijnvisie.
- Bijkomend gesprek aangaan met landbouwer en zoon om ware toedracht van dit RUP nogmaals te duiden.
- Behoud van de bestaande mogelijkheden van de landbouwer en beperkte uitbreiding.

De eerste openbaarmaking maakte inderdaad duidelijk dat een bijkomend overleg tussen de stad Sint-Niklaas en de eigenaars nodig is. Dit is ondertussen ook gebeurd.

Hierbij is besloten te werken met een nabestemming van 'zone voor bos'. Deze nabestemming wordt pas van kracht indien de eigenaars de huidige landbouwactiviteit wenst stop te zetten.

Trage wegen:

- Aandacht voor verleggen van buurtweg die nu dwars door het actieve landbouwperceel loopt.
- Nood aan een trage weg te bekijken in combinatie met het realiseren van een trage weg in de bufferstrook van het nabijgelegen industriegebied.
- Verbinding van de trage weg met zowel de Kallohoekstraat als de Passtraat onder de aandacht houden.

De exacte locatie van de buurtweg wordt verder onderzocht; maar zal niet meer door het landbouwperceel maar door het buurtbos lopen.

De buurtweg nr. 68 is een officiële gemeenteweg conform het gemeentewegendecreet van 1 september 2019 en wordt in deze hoedanigheid behouden.

Waterstructuur:

- Rekening te houden met bestaande grachten en afwatering. De waterstructuur integreren in

RUP.

- Opnemen in het RUP dat de waterloop ook als buffering moet dienen: waterlopen aanleggen volgens de principes van natuurtechnische milieubouw i.f.v. klimaat, natuurlijke verbreding, extra buffering, ..

De opmerkingen worden binnen de verdere opmaak van het RUP mee opgenomen.

1.2.2 Departement Omgeving

Het advies van het Departement is gunstig met volgende bemerkingsen:

- Er zijn geen fundamentele bezwaren tegen het voorgestelde programma. De stad toont dat men met een andere lezing van de inrichting van het stedelijk woongebied plaatselijk kan leiden tot een hoger rendement enerzijds en het vrijwaren van de groenblauwe dooradering anderzijds.
- Voor de plaatselijke afwijking van het GRUP 'Regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas' is instemming van de Vlaamse Regering vereist (overkomstig artikel 2.2.18 §1 VCRO).
- Het inschrijven van een voorkooprecht veronderstelt dat de stad zich hierop organiseert om bij concrete vragen tijdig het voorkooprecht te kunnen uitoefenen.
- Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, moet u vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP een bevestiging aan het team Mer vragen dat het plan screeningsgerechtigd is en dat het geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be.
- In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via <https://www.milieuintfo.be/rvr>.

Er dient inderdaad instemming tot afwijking te worden aangevraagd.

Evenals wordt deze scopingnota samen met de startnota, de resultaten van de participatie

en de ontvangen adviezen bezorgt aan mer@vlaanderen.be.

Het advies van RVR is aangevraagd en wordt bij ontvangst toegevoegd aan de scopingnota.

1.2.3 Provincie Oost-Vlaanderen

Het advies van de Deputatie is gunstig.

Er wordt met dit gemeentelijk RUP afgeweken van het gewestelijk RUP. Hiervoor dient een delegatie aangevraagd te worden. Met dit planinitiatief wordt ingespeeld op het beleidskader 'transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' en 'transitie naar een aangename (be)leefomgeving. Het planopzet is bijgevolg in overeenstemming met de bepalingen van het PRS, en is ook niet strijdig met de ruimtelijke principes van de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'.

Er wordt akkoord gegaan met de conclusie dat geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

De pluviale overstromingskaarten geven een beperkte overstromingscontour (T100) aan vanuit de perceelsgracht ten zuidoosten van het plangebied. De pluviale overstromingskaarten brengen overstromingen in kaart die het gevolg zijn van afstromend oppervlaktewater door intense regenval. Dit wil zeggen dat deze grachten (zeker bij hevige neerslag) een belangrijke bergingsfunctie hebben.

Conform het uitvoeringsbesluit van de wet op de onbevaarbare waterlopen (art 22) dient het bufferend volume en de infiltratieoppervlakte van de grachten minimaal behouden te worden, al dan niet door compenserende maatregelen.

Er zullen geen grote oppervlakte verhardingen worden aangelegd. In de zone kunnen speelelementen, rustplekken en de nodige ontsluitingen voorzien worden. Deze ontsluitingen zullen voorzien worden in waterdoorlatend materiaal.

De opmerkingen worden binnen de verdere opmaak van het RUP mee opgenomen.

1.2.4 Departement Landbouw & Visserij

In de startnota wordt verwezen naar een landbouwimpactstudie uitgevoerd in 2012 voor het volledige binnengebied tussen de Passtraat, Heidebaan, en Bellestraat; Deze studie is dus gebaseerd op cijfers van 10 jaar geleden en intussen zijn al een aantal percelen in dit gebied niet meer in landbouwgebruik. Indien ons een contour (shapefile) bezorgd wordt, kunnen wij steeds een LIS uitvoeren met meer actuele cijfers, wat wel aangewezen is voor dit RUP. Ook dient opgemerkt dat de kaart die in de startnota weergegeven is niet de landbouwimpact weergeeft, maar een tussentijdse kaart is bij de opmaak van de landbouwimpactkaart, meer bepaald de kaart met de landbouwstructuur, die o.a. gebaseerd is op het gemiddelde landbouwgebruik van de tien voorafgaande jaren.

De eerste openbaarmaking maakte duidelijk dat een bijkomend overleg tussen de stad Sint-Niklaas en de eigenaars nodig is. Dit is ondertussen ook gebeurd.

Hierbij is besloten te werken met een nabestemming van 'zone voor bos'. Deze nabestemming wordt pas van kracht indien de eigenaars de huidige landbouwactiviteit wenst stop te zetten.

De landbouwimpactstudie van 2012 wordt uit de scopingnota verwijderd. In het licht van de nieuwe ontwikkeling, met name geen bestendiging van de landbouwactiviteit, maar een nabestemming naar zone voor bos, kan worden gesteld dat een landbouwimpactstudie niet nodig is.

Hoewel het planvoornemen spreekt van het bestendigen van de landbouwactiviteit in een zone voor landbouw, biedt het plan geen duurzame oplossing voor het betrokken landbouwbedrijf. Nog een groot deel ervan ligt buiten het plangebied, maar binnen het GRUP 'Regionaalstedelijk gebied. Dit betekent een cruciaal verlies aan gronden die tot aan het huiskavelblok behoren. Ofwel moet meer ruimte voor het landbouwbedrijf gelaten worden, ofwel moet gekozen worden voor een flankerend beleid voor het gehele bedrijf (bv bedrijfsverplaatsing, volledige bedrijf opkopen, ...).

Het is niet opportuun om een bos en/of woonwijk net naast een landbouwbedrijf te hebben, omdat het bedrijf dan in problemen komt in verband met de VLAREM-afstandregels, en burens klagen van de hinder door het landbouwbedrijf.

Er wordt verwezen naar het inrichtingsplan waarin 'de bestaande boerderij in het binnengebied voorlopig behouden blijft' in een 'landbouwlandschapspark' maar kan evolueren naareenzorgboerderijofgemeenschapscentrum. Het departement landbouw en visserij besluit dat dit niet thuishoort in agrarisch gebied.

Momenteel is het landbouwbedrijf gelegen in woongebied. Dit is allesbehalve een ideale situatie. Het RUP wenste eerst meer rechtzekerheid te beiden aan de bestaande landbouwactiviteit, maar er wordt terecht opgemerkt dat zich een lange termijn visie opdringt.

Hierom geldt een nabestemming van 'zone voor bos'. Deze nabestemming wordt pas van kracht indien de eigenaars de huidige landbouwactiviteit wenst stop te zetten.

1.2.5 Agentschap Natuur en Bos

Het agentschap geeft gunstig advies.

1.2.6 OVAM

OVAM geeft gunstig met bemerkingsen en informatie omtrent bodemkwaliteit; met name:

- De bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied.
- Het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaartdeliggingvande bodemdossierswaarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring).

Er worden verder algemene aandachtspunten meegegeven.

De opmerkingen worden binnen de verdere opmaak van het RUP mee opgenomen.

1.3 Ontvangen opmerkingen

Tijdens de participatieperiode zijn vijf reacties ontvangen.

De bespreking van de opmerking wordt blauw cursief gedrukt. De mogelijke wijzigingen ten aanzien van de startnota worden onderlijnd.

Er zijn volgende unieke thema's te onderscheiden:

1.3.1 Opmerkingen omtrent het buurtbos

- De indieners zijn verheugd en vragen voor een klein stukje te voorzien voor hondenlosloopzone.

Deze opmerking is waardevol; maar de mogelijke inrichting van een hondenlosloopzone maakt echter geen onderdeel uit van het RUP maar van de latere inrichting van het buurtbos.

- De indieners stellen dat het bos zorgt voor minder zon en een mindere kwaliteit van het gras. Omringende bossen hebben dan tot gevolg dat tal van bladeren op de rijke weilanden vallen met als gevolg dat deze weilanden verzurgen. Door de schaduw zal de grond minder opdrogen waardoor hij onder meer minder bereikbaar wordt.

Het tegendeel kan ook worden aangehaald. Biodiversiteit heeft ook een positief effect op landbouwgebied. Zo hebben bomen een goed waterbergend vermogen zodoende er minder wateroverlast is. Ze geven schaduw en vermijden zo hittestress bij dieren. Verder kan er worden gezocht naar de meest geschikte boomsoorten.

- De indiener vindt het een goed initiatief om meer groene ruimte in onze stad te vrijwaren, mag ook nog groter worden.

Dit is begrijpelijk. Mede hierom is na de openbaarmaking besloten om het deel

landbouwgebied een nabestemming van 'zone voor bos' te geven,

1.3.2 Opmerkingen omtrent trage wegen

- De indieners zijn positief over de nieuwe wandelwegen daar dat de Bellestraat een zeer drukke weg zonder voetpaden is. Op deze manier kunnen ze dichtbij huis een wandeling maken.

Het uitwerken van een traag netwerk binnen het plangebied is inderdaad een belangrijke doelstelling van het RUP.

- De indiener wenst geen doorgang te verlenen als trage wegel noch voor het buurtbos, gezien ze onder meer ook al doorgang verlenen aan landbouw en aangelanden. Een paar huizen verder is nog een dreef die alle landbouwvoertuigen weigert en rechtstreeks uitkomt op de Moerputstraat.

De buurtweg nr. 68 is een officiële gemeenteweg conform het gemeentewegendecreet van 1 september 2019 en wordt in deze hoedanigheid behouden.

- De indiener stelt dat de activiteit van een volwaardig bestaand landbouwbedrijf, met de aanleg van een buurtweg, overlast kan hebben waarbij fietsers koeien gaan opjagen en waarbij afval (plastic en blikjes) voor ziektes en schadegevallen bij vee op de huiskavel zou zorgen.

Het uitwerken van een traag netwerk binnen het plangebied is nodig in het kader van doorwaadbaarheid en beleving van de omgeving. Daarbij wordt de buurtweg doorheen het bos aangelegd en niet door de landbouwgronden (zoals het nu is).

1.3.3 Opmerkingen omtrent de procedure

- De indiener is niet akkoord met het feit dat alles 'zomaar op papier wordt gezet' zonder dat de eigenaars op de hoogte worden gebracht.

De startnota is de eerste stap in de opmaak van een RUP, zoals bepaald door artikel 16 van het 'Decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen ten einde

de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten'. Hierbij krijgt iedereen de kans om te reageren, hetgeen ook is gebeurd. Er wordt vastgesteld dat de procedure correct is verlopen.

- Er wordt gevraagd naar overleg met de eigenaars van het landbouwbedrijf.

Ondertussen is een nieuw overleg tussen stad en de eigenaars gebeurd. Hierbij is afgesproken dat men zal werken met een nabestemming van bos, waarbij de eigenaars zelf bepalen wanneer ze de activiteit stopzetten.

1.3.4 Opmerkingen omtrent de landbouwzone

- In het kader van de lopende procedure voor het Hof van Beroep werd de indiener deels reeds buiten bezit gesteld van 14,48 % van totale bedrijfsoppervlakte die in het jaar 2015 33,54ha bedroeg. Opmerkelijk is hierbij dat deze gronden tot de effectieve huiskavel behoren.

Deze gronden maken geen onderdeel uit van huidig RUP.

- De indiener wijst op het GRUP (definitief vastgesteld op 19 januari 2007) waarbij het ontwikkelingsgebied Bellestraat Zonneke gewijzigd werd van woongebied naar gemengd regionaal bedrijventerrein. Hier worden dan 700 woningen geplant, alhoewel de woonbeleidstudie aantoont dat er geen uitbreiding van het aantal woningen in Sint-Niklaas nodig is.

Het GRUP wijzigde onder meer landbouwgebied naar woongebied én regionaal bedrijventerrein. Hieraan is inderdaad een taakstelling van 700 woningen door de Vlaamse regering opgelegd. Niettemin wenst de stad Sint-Niklaas een groot deel openruimte behouden. Hiernaast stelde de woonbeleidstudie inderdaad dat de 700 woningen nog niet moeten worden ontwikkeld.

- De indiener verwijst naar het advies van de deputatie dat conform het uitvoeringsbesluit van de wet op de onbevaarbare waterlopen

(art. 22) het bufferend volume van de infiltratieoppervlakte van de grachten minimaal behouden dient te worden al dan niet door compenserende maatregelen.

Het advies van de deputatie is gunstig. Voor de behandeling wordt verwezen naar de bespreking van het advies zelf.

- De indiener herneemt het advies van Landbouw en visserij.

Voor behandeling wordt verwezen naar de bespreking van het advies van Landbouw & Visserij zelf.

Tussen ontvangst van dit schrijven en opmaak van huidige scopingsnota is opnieuw overleg gebeurt tussen de stad en de betrokken eigenaars. Hier is afgesproken dat men zal werken met een nabestemming van 'zone voor bos', waarbij de eigenaars zelf bepalen wanneer ze de activiteit stopzetten.

- De indiener verwijst onder meer naar het advies van het departement Omgeving: daar waar het plangebied de bestemmingscategorie wonen verlaat voor de bestemmingscategorie bos en landbouw, wijkt men plaatselijk af van het gewestelijk rup regionaal stedelijk gebied Sint-Niklaas waarvoor instemming van de Vlaamse Regering vereist is overeenkomstig art. 2.218 §1 VCRO. Verder wordt er ook naar het advies omtrent planMER en RVR verwezen.

Voor behandeling wordt verwezen naar de bespreking van het advies van het departement Omgeving zelf.

- De indiener merkt op dat daar waar een deel woongebied naar agrarisch gebied wordt omgevormd, planschade kan gelden.

De planschaderegeling vergoedt inderdaad de financiële minwaarde; de eigenaar dient deze schadevergoeding aan te vragen bij de gemeente zelf.

- Het gegeven van zorgboerderij en gemeenschapscentrum wordt vooropgesteld maar hieromtrent is nimmer enig overleg gebeurd met de betrokken eigenaars.

Binnen het inrichtingsplan van 2017 is inderdaad deze suggestie gemaakt. Maar dit wordt niet

hernomen binnen de visie en de aanzet tot voorschriften.

1.3.5 Opmerking omtrent het bestaande woongebied

- De indiener merkt op dat het bestaande woonplan van 700 woningen niet wordt afgevoerd. Hierbij wordt gevreesd dat de nieuwe bewoners over hinder van de landbouwactiviteit (geurhinder, vliegen, ..) zullen klagen.

De bestemming van de omliggende gronden blijft inderdaad woongebied. Het RUP beoogt de inrichting van een buurtbos, en maakt geen uitspraak over het overige woongebied.

1.4 Ontvangen opmerkingen tijdens participatiemoment

Het stadsbestuur organiseerde een digitaal participatiemoment op donderdag 24 februari 2022 om 19 uur. Het overleg was opgedeeld in twee delen: een toelichting met vragenronde en een Mural met mogelijkheid tot persoonlijke reactie.

1.4.1 Opmerkingen omtrent trage wegen

- Vraag naar de precieze uitwerking van deze verbinding: toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer? of is dit een fiets- en wandelpad?

De trage weg zou niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer.

- Vragen ten aanzien van de toegangen: zijn deze bestaande? zijn deze toegankelijk?

De buurtweg nr. 68 is een officiële gemeenteweg conform het gemeentewegendecreet van 1 september 2019 en wordt in deze hoedanigheid behouden. Deze toegang bestaat. De toegang vanuit Heidebaan wordt nog bepaald.

- Vragen ten aanzien van de procedure en de timing voor de realisatie van de trage

verbindingen.

De procedure voor de realisatie van de trage wegen dient nog te worden bepaald.

1.4.2 Opmerkingen omtrent het buurtbos:

- Vragen ten aanzien van de procedure en de timing voor de realisatie van het buurtbos.

Momenteel zijn de gronden grotendeels in privé-handen. De stad Sint-Niklaas is reeds in onderhandeling met de verschillende eigenaren. De exacte timing voor de realisatie is echter nog niet gekend.

- Vraag naar het nut van de ontwikkeling van het buurtbos (gezien ten nadele van een landbouw- of woonfunctie).

De realisatie van een buurtbos is ter uitvoering van een bindende bepaling van het gemeentelijk structuurplan. Binnen het ontwikkelingsgebied Bellestraat-Zonneken beoogt het RUP een open ruimte te bestemmen zodat dit stadsdeel over voldoende open ruimte en openbaar groen beschikt.

- Opmerking ten aanzien van de geweigerde verkavelingsaanvraag ter hoogte van de Kallohoekstraat: geeft het buurtbos niet de aanleiding voor een nieuwe aanvraag?

Het buurtbos staat los van deze aanvraag.

- Suggestie om klimaatbestendige bomen toe te passen.

Deze opmerking is waardevol en wordt bij de verdere opmaak van het RUP mee opgenomen.

1.4.3 Overige opmerkingen

- Suggestie om het RUP 'de Pas' te noemen.

De stad Sint-Niklaas wenst om de naam De Raap, die refereert naar de toponymie van het gebied, te behouden.

- Vraag naar de exacte grootte van het RUP en de verschillende bestemmingszones.

Het RUP heeft een grootte van circa 5,5ha. De zone voor bos bedraagt 2,22ha. Het woongebied

dat nabestemming van 'zone voor bos' krijgt heeft een oppervlakte van 3,25 ha.

- Opmerking ten aanzien van de contour van het RUP: zou dit niet in een groter geheel worden bekeken?

Het RUP beoogt het vastleggen van een 'minimale' open ruimte binnen het woongebied. De overige inrichting van het woongebied dient in zijn geheel te worden bekeken; waarbij de relatie met het bos verder wordt onderzocht.

- Vraag naar het gewenste toekomstbeeld van het overige landbouwgebied (nu bestemd als woongebied).

Het woongebied wordt behouden maar (voorlopig) niet aangesneden.

- vragen over mogelijke planschade: is dit reeds bepaald?

Bij de opmaak van het RUP worden enkel eventuele mogelijk planbaten en planschade aangeduid. De uiteindelijke bepaling van planschade wordt pas bepaald bij aanvraag door de eigenaar.

1.5 Vervolg van de procedure

In volgende fase start het planteam met het voorontwerp RUP. Dit zal resulteren in een grafisch plan en voorschriften. De gedane opmerkingen en adviezen worden hierin verwerkt. Indien nodig zal het planteam terugkoppelen met de bevolking en de adviesinstanties.

Uiteraard wordt een tweede openbaar onderzoek ingericht, hierbij zijn voorschrift en, grafische plan en toelichtingsnota raadpleegbaar. Wie dat wenst, kan dan bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp-RUP. De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) bekijkt alle opmerkingen en bezwaren en geeft daarop een advies aan de gemeenteraad.



2. INLEIDING

In opdracht van de stad Sint-Niklaas maakt Sweco het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) De Raap op. Het RUP beoogt als een juridisch/planologisch instrument het behoud van een open ruimtegebied ter hoogte van de Passtraat. Binnen deze zone wordt ~~onder meer~~ een buurtbos gerealiseerd.

2.1 Opdracht

In 2007 werd het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas afgebakend met een Gewestelijk RUP. Zeven deelgebieden gelegen rond de stadskern werden toen geselecteerd als stedelijke ontwikkelingsgebieden. Het plangebied De Raap maakt deel uit van het ontwikkelingsgebied Bellestraat - Zonneken, waardoor de planologische bestemming van agrarisch gebied naar woongebied en gemengd regionaal bedrijventerrein wijzigde.

Het doel van huidig RUP De Raap is om binnen het woongebied ruimte te reserveren voor een buurtbos.

~~Eveneens wordt de bestaande landbouwactiviteit bestendig binnen een zone voor landbouw.~~ ***De bestaande landbouwactiviteit binnen het woongebied krijgt een nabestemming van buurtbos.***

Hiermee wordt de bestaande groen- en openruimtestructuur verankerd en verder versterkt als landschappelijke entiteit volgens de principes van het lobbenstadmodel.

Voorliggende startnota is de eerste stap in het planningsproces van het RUP. Het RUP zal randvoorwaarden opleggen om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de plancontour mogelijk te maken.

2.2 Afbakening plangebied

Het plangebied De Raap is ongeveer 5 ha groot en is gelegen in het oosten van het centrum van Sint-Niklaas.

Het is een binnengebied dat wordt begrensd door bestaande woonlinten.

Het is een merendeels open en groen binnengebied met akkers en graslanden. Binnen deze open zone bevindt zich een landbouwbedrijf. Een netwerk van noord-zuid georiënteerde beekjes en grachten dooradert het binnengebied. Deze lokale waterstructuur vormde ooit de basis voor het landelijk rasterpatroon.

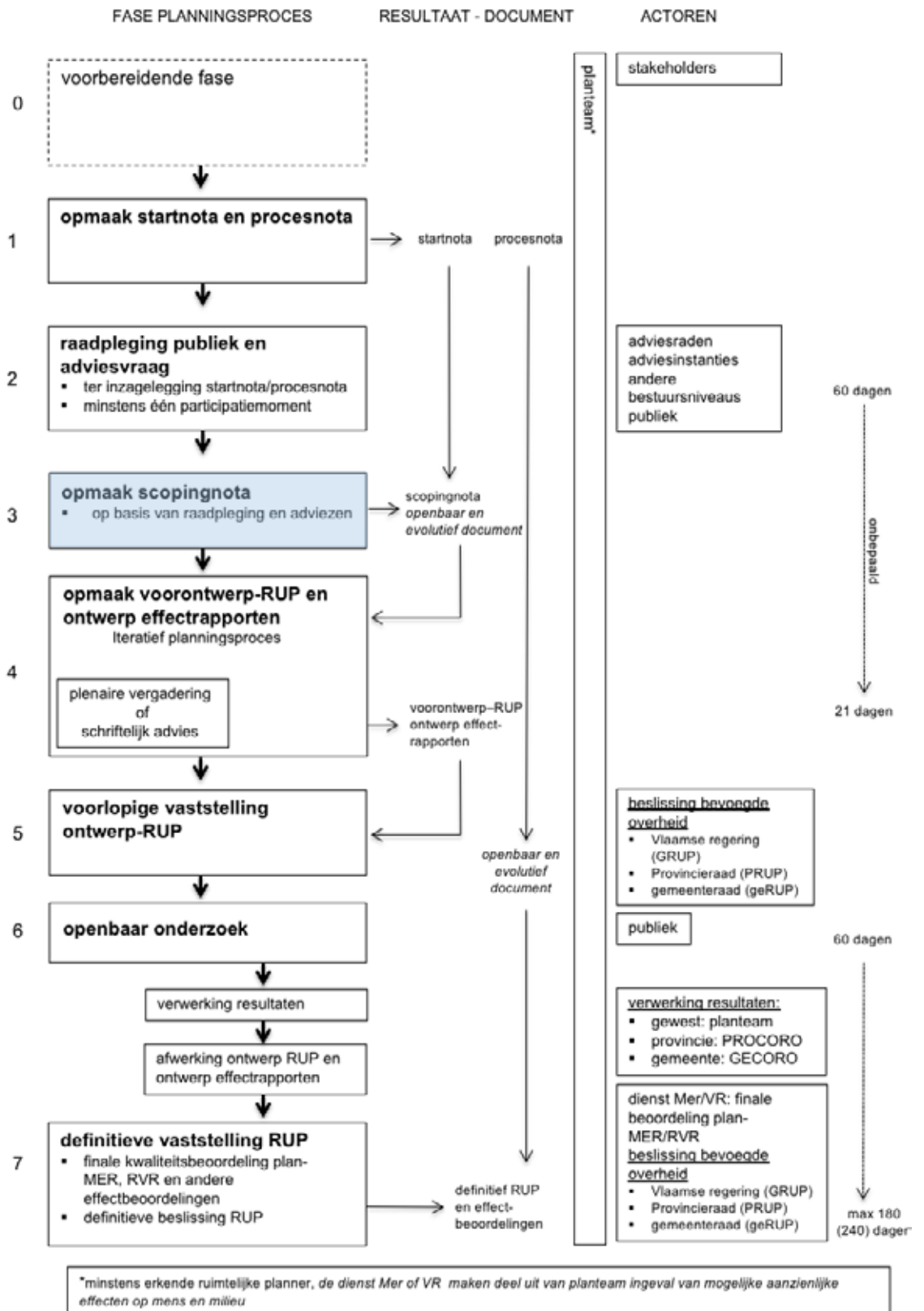
Binnen het plangebied ligt eveneens een gemengd bos (circa 0,63ha) dat door de biologische waarderingkaart als biologisch waardevol wordt gekarteerd.

De huidige bebouwing aan de Passtraat is ruimtelijk erg versnipperd en kent een divers programma (woningen, garageboxen, ...).





INLEIDING



schematische weergave van het planproces

2.3 Situering van het planproces

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen ter uitvoering van een ruimtelijk structuurplan worden opgemaakt. Een ruimtelijk uitvoeringsplan legt een lange administratieve weg af om tot een definitief plan te komen. Een eerste processtap is de opmaak van een startnota. Het college van burgemeester en schepenen heeft de startnota en de procesnota van het RUP goedgekeurd. De startnota bevat de doelstellingen van het RUP en de resultaten van effectenstudies op de omgeving (MER-screening). De procesnota omschrijft het planningsproces en geeft aan op welke manier verder advies zal worden ingewonnen, hoe de eigenaars zullen geïnformeerd en betrokken worden en hoe het verder overleg met andere actoren zal verlopen. Dit is een evolutief document.

Het gemeentebestuur wilt hierbij graag de mening van onder meer de buurtbewoners, landbouwers en betrokken eigenaars over de startnota van het nieuwe ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarom is een raadpleging van de bevolking, en een informatiemoment over de start- en procesnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan georganiseerd. Iedereen kon in deze periode van 60 dagen officieel opmerkingen en suggesties indienen over de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Binnen deze zelfde periode werd ook advies ingewonnen van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) en de Vlaamse en provinciale administraties.

De adviezen en inspraakacties worden verwerkt in deze scopingnota. De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. Het bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Bij de opmaak wordt rekening gehouden met de adviezen en met de opmerkingen uit de raadpleging en het infomoment.

3. RUIMTELIJKE CONTEXT

3.1 Situering op macroschaal

De stad Sint-Niklaas situeert zich in het noordoosten van de provincie Oost-Vlaanderen, 30km verwijderd van Gent en 20km van Antwerpen. Het is een van de 13 Vlaamse centrumsteden. De stad is gelegen aan de infrastructuurbundel gevormd door snelweg E17 en gewestweg N70 en is het hoofdknooppunt in een provinciaal netwerk van meerdere stedelijke en economische knooppunten die via deze infrastructuurbundel met elkaar in verbinding staan.

Sint-Niklaas ligt ten noorden van de Scheldevallei en in het midden van het Waasland, dat op zijn beurt uitmaakt van Zandig Vlaanderen. Omwille van het uitgebreide voorzieningenniveau wordt Sint-Niklaas ook wel 'hoofdstad van het Waasland' genoemd. Het Waasland is een geografische streek die voornamelijk bestaat uit grootschalige landbouwruimtes met een kenmerkende ruimtelijke kwaliteit: bolle akkers in een coulisselandschap. De regionale landschappelijke structuur van het Waasland wordt voorts gekenmerkt door een bosstructuur in de vorm van een Z volgens de zandruggen Maldegem-Stekene, Stekene-Puivelde en Beveren-Waasmunster. Het zuidelijke been van de Z bestaat uit een gemengde bos- en landbouwstructuur en raakt aan het stedelijk gebied Sint-Niklaas.

Sint-Niklaas is de hoofdstad van het gelijknamig arrondissement. Behalve Sint-Niklaas zelf telt de stad nog de deelgemeenten Belsele, Nieuwkerken-Waas en Sinaai. De stad heeft een oppervlakte van 8.380 ha en telde op 1 januari 2020 78.513 inwoners (NIS).

Het kerngebied van Sint-Niklaas is duidelijk afgebakend door omliggende infrastructurele begrenzingen (spoorwegtalud, N70 en Parklaan). Rond de stadskern strekt zich een netwerk van woonlinten uit. De binnengebieden die begrensd worden door dit raster van linten zijn gevarieerd in morfologie en programma.



situering Sint-Niklaas

3.2 Situering op mesoschaal

Het plangebied De Raap is ongeveer 5 ha groot en is gelegen in het oosten van het centrum van Sint-Niklaas. Het is een binnengebied dat wordt begrensd door bestaande woonlinten.

Het plangebied wordt omgeven door enkele grootschalige ruimtelijke (lijn-)infrastructuren. Ten noorden loopt de Bellestraat en ten zuiden de Heidebaan (N70). Ten zuidwesten t.o.v. het gebied ligt het bedrijventerrein Europark Noord. Samen met de Singel (R42) en de spoorweginfrastructuur snijdt dit bedrijventerrein het gebied Bellestraat-Zonneken af van de stadskern. De Raapstraat (gelegen in het verlengde van de Bellestraat) biedt via een spoorwegonderdoorgang aansluiting met het centrum.

Langs de N70 bestaat een lint van baanwinkels, verspreide bedrijven(terreinen) en enkele meer geïsoleerde woningen. Tussen de Singel/spoorlijn en de Passtraat/Europark-Noord is een grootschalig bedrijventerrein ingeplant, bereikbaar via Europark-Noord. Tussen plangebied en bedrijventerrein wordt een groene zone als bufferzone ingericht.

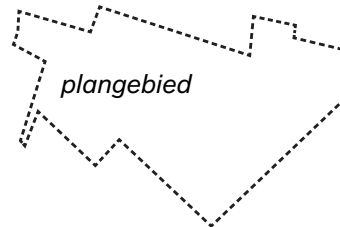
Langs de Bellestraat is er hier een duidelijk te onderscheiden woontypologie die bestaat uit halfopen- en open bebouwingen op middelgrote percelen. De huidige bebouwing aan de Passtraat is ruimtelijk erg versnipperd en kent ook een meer divers programma (garageboxen, ...).

In de omgeving bevinden zich verschillende onderwijsinstellingen: kleuterschool Huppelpas (ter hoogte van Passtraat) en de site van het MPIGO Zonneken, die ruimte biedt aan de secundaire school voor bijzonder onderwijs 'Baken' en het MPI 'Zonneken': dagschool, internaat en semi-internaat.

Bellestraat

Kallohoekstraat

Raapstraat



Passtraat

Heidebaan (N70)





3.3 Historische lezing

HET KONINGSFOREEST

Tijdens de vroege middeleeuwen (circa het jaar 1.000) maakte het plangebied mogelijk onderdeel uit van het immense Koningsforeest, dat als koninklijk jachtgebied destijds de cuesta van het Waasland domineerde. De ligging van dit foreest wordt door Verhulst (1995) aangeduid op een kaart, die met enige omzichtigheid dient te worden geïnterpreteerd.

Sint-Niklaas was praktisch volledig bebost op de cuesta maar rond de rivier valleien waren er toch enkele grote wastines (= woeste gronden die begraasd werden door schapen).



Koningsforeest (omstreeks het jaar 1000)
bron: eigen verwerking (Sweco)

EVOLUTIE VAN SINT-NIKLAAS

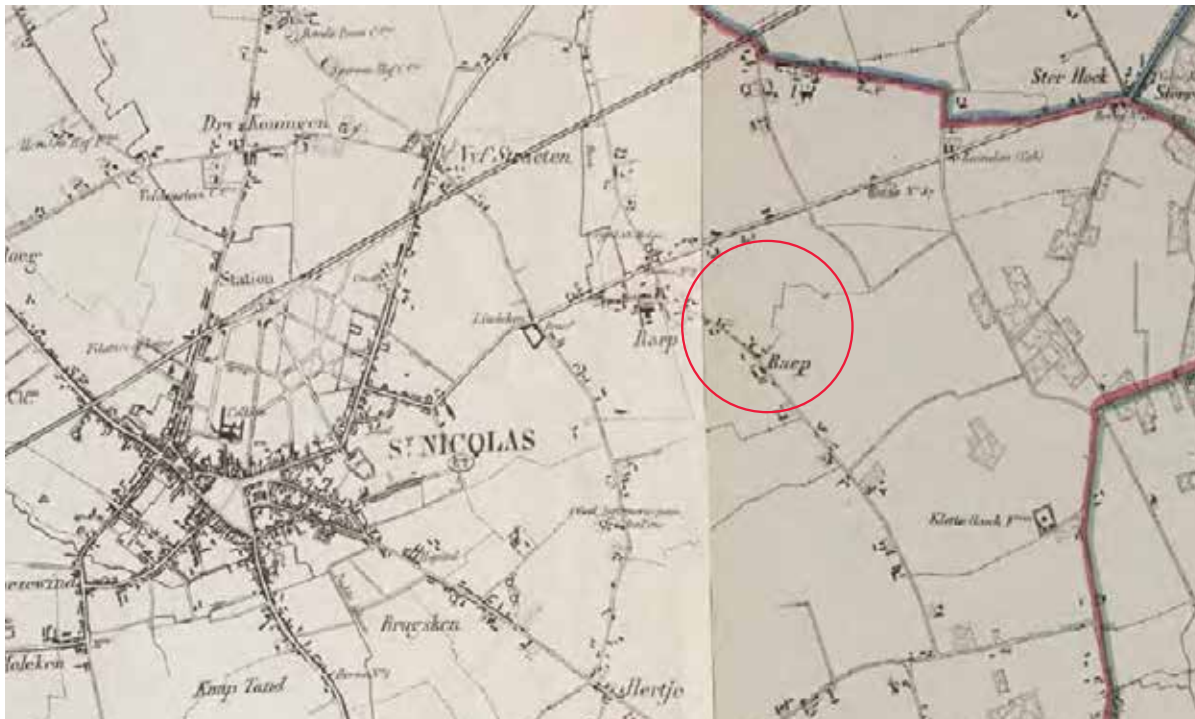
De geschiedenis van Sint-Niklaas begint in de Middeleeuwen met de bouw van een kerk en de oprichting van een parochie door de bisschop van Doornik in 1217. Onder het machtige Graafschap Vlaanderen kende Sint-Niklaas een snelle economische groei, mede door de gunstige ligging, tussen Gent en Antwerpen en niet al te ver van Schelde.

In de 17e eeuw zorgde de industriële productie van vlas en wol voor economische voorspoed. De drie aanwezige kloostergemeenschappen voorzagen Sint-Niklaas en zijn ruimere regio van onderwijs, religie en medische zorgen. Na een hevige brand in 1690 kende Sint-Niklaas verdere economische vooruitgang in de 18e eeuw, met de komst van de eerste industriële katoenweverij. Het aantal inwoners zwol tijdens de periode van de industrialisatie aan tot 11.000, en Sint-Niklaas ontving in 1803 de titel 'stad' van Napoleon Bonaparte. Tot omstreeks 1830 was textielproductie de voornaamste industrie van Sint-Niklaas. De 19e eeuw bracht economische recessie o.b.v. de achteruitgang van de textielproductie. Dit werd veroorzaakt door het verlies van de Nederlandse koloniale markten na de Belgische onafhankelijkheid.

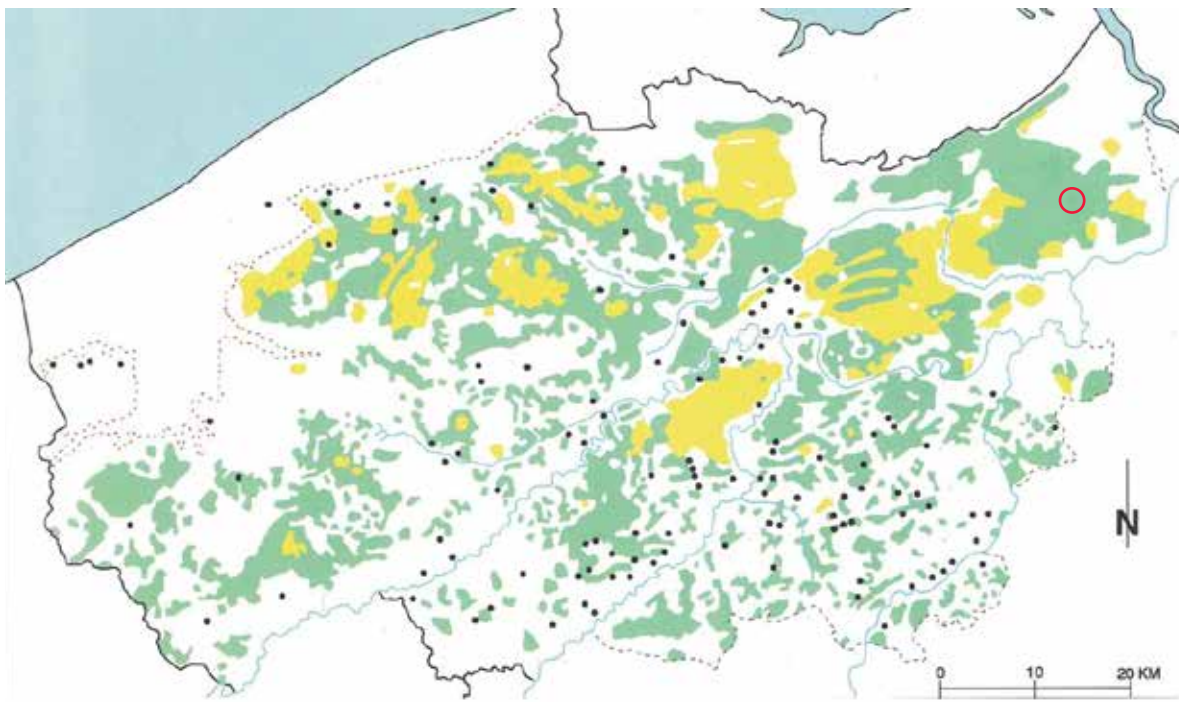
Desalniettemin vormde de aansluiting op het nationale spoorwegennet in 1850 wel de aanleiding voor een grootschalige stadsuitbreiding. De grote groei volgde in de vorm van suburbane stedelijkheid van verkavelingen en lintbebouwing. De stad groeide in de 20e eeuw vooral in zuidelijke richting te verklaren door de aanleg van de E17.

Het centrum ontwikkelde in de 21e eeuw, voornamelijk tot een winkel- en dienstencentrum.

De Raapstraat-Bellestraat-Zonneken is een historische verbindingsweg tussen Sint-Niklaas en zijn hinterland. De straat leidt naar een stervormig kruispunt een eind buiten het centrum van waaruit Sint-Niklaas verbonden wordt met omliggende kernen zoals Beveren, Kruibeke en Temse.



Kaart Vandermaelen 1846-1854
bron: Geopunt



ligging van de grote bos- en wastinaecomplexen omstreeks het jaar 1000
bron: Verhulst (1995)

3.4 Omgevingskenmerken

ABIOTISCHE KENMERKEN

Topografie

De natuurlijke topografie is relatief vlak. Het terrein ligt ter zijde van de Heidebaan (N70) 3.3 meter hoger dan aan de Bellestraat. Van west naar oost is er nagenoeg geen hoogteverschil.

De omgeving wordt wel gekenmerkt door bolle akkers gedraineerd door een fijn netwerk van kleine grachtjes. Dit maakt de historische agrarische bestemming leesbaar in de huidige perceelstructuur.

Bodemkenmerken

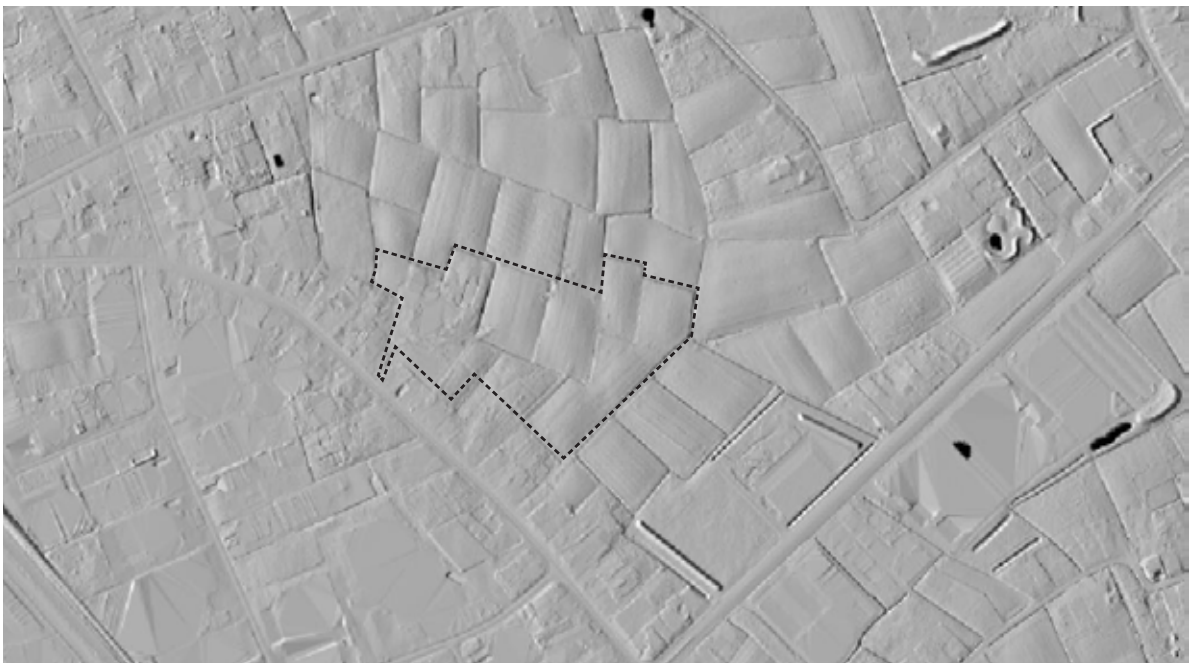
Het plangebied wordt grotendeels gekenmerkt door vochtig zand.

Ter hoogte van het landbouwbedrijf is een beschrijvend bodemonderzoek gebeurd.

Hydrografische kenmerken

De Vlaamse hydrologische atlas duidt het gebied aan in de Beneden-Scheldebekken. Als deelbekken behoort het gebied tot het Land van Waas. Langs het plangebied, doorheen het Europark-Noord, loopt de “Waterloop van de Hoge Landen” (3de categorie). De beheerder van de “Waterloop van de Hoge Landen” is het arrondissement Sint-Niklaas. De Waterloop van de Hoge Landen is reeds deels zichtbaar op de kaart Atlas der Buurtwegen.

In het kader van de watertoets is een kaart aangemaakt die de overstromingsgevoelige gebieden voor het gehele Gewest weergeeft tot op perceelsniveau. Binnen de afbakening van het RUP De Raap worden echter geen zones als effectief of mogelijk overstromingsgevoelige gebieden geselecteerd. Het terrein is geen recent overstroomd gebied, noch aangeduid als risicogebied voor overstromingen.



digitaal hoogtemodel Vlaanderen
(bron: Geopunt)

BIOTISCHE KENMERKEN

SBZ- en VEN-gebieden

Binnen de afbakening van het RUP en zijn omgeving wordt door de VEN en IVON kaart geen belangrijke gebieden aangeduid.

Er zijn eveneens geen habitatrichtlijnen van toepassing binnen het plangebied en zijn omgeving.

Biologische waarderingskaart

Binnen het plangebied zijn volgende zones aanwezig:

- biologische waardevolle zone: met name 'naaldhoutenbestand (niet grove den) met ondergroei van bomen en struiken'.
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent of tijdelijk cultuurgrasland met bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg. Deze bomenrij bevindt zich aan de rand van het plangebied.

LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Het agrarisch landschap vertoont dezelfde landschappelijke kenmerken als de noordelijk gelegen relictzone 'Bolle akkergebieden Land van Waas, Vallei van de Barbierbeek. Deze zones hebben volgende beleidswenselijkheden:

- maximaal behoud van het nog resterende coulisselandschap door vrijwaren van verdere versnijdingen
- Gezoneerde opvang van de verdere industriële en residentiële druk.

Ten oosten van het plangebied situeert zich een relictzone van de 'Bosgebieden stuifzandrug Waasmunster, Belsele, St-Niklaas'. Hoewel het plangebied ook van deze relictzone geen deel uitmaakt wordt er via de grotendeels groene invulling wel gezocht naar een "groene stapsteen" met ecologische en recreatieve waarde voor de verbinding tussen het stadscentrum en deze relictzone.

ONROEREND ERFGOED

Binnen het plangebied is geen erfgoed aanwezig.



Relictzones landschapskaart
(bron: Geopunt)

4. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

In dit hoofdstuk worden de relevante elementen uit bestaande beleidsdocumenten en plannen beschreven. We spitsen ons toe op het projectgebied en geven dus een allesomvattend kader.

4.1 Beleidscontext

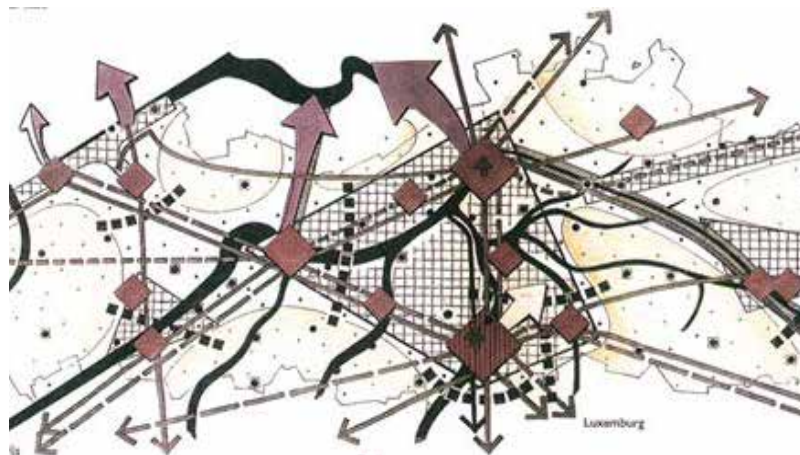
Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (2003)

Sint-Niklaas neemt, omwille van zijn verzorgingsniveau voor de regio, zijn stedelijke voorzieningen en economische structuur een belangrijke plaats in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. De stad vormt het belangrijkste stedelijk knooppunt tussen Antwerpen en Gent.

Beleidsmatig behoort Sint-Niklaas daarom tot de afbakening van het regionaalstedelijk gebied.

Daarnaast maakt Sint-Niklaas ook deel uit van de Vlaamse Ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. Dit betekent evenwel niet dat het stedelijk netwerk met één grootstedelijk gebied wordt gelijkgesteld. Binnen de Vlaamse Ruit moet tot een ruimtelijke afstemming tussen enerzijds de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden en de buitengebiedgemeenten worden gekomen.

De selectie als regionaalstedelijk gebied werd verder uitgewerkt binnen de opmaak van het GRUP 'Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas' waarin het ontwikkelingsegebied Bellestraat-Zonneken (naast de Clementwijk en stadsuitbreiding De Woningen) zijn aangeduid (zie verder).



Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerpbeleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Strategische visie

De druk op het landschap is groot; vandaag verdwijnt er 6 ha open ruimte per dag, wat tegen 2025 moet gehalveerd worden om uiteindelijk in 2040 geen open ruimte meer in beslag te nemen.

Robuuste open ruimte als strategische doelstelling

De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos moet tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen zijn ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de open ruimte bestemmingen dient in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen.

De realisatie van een robuuste en veerkrachtige open ruimte is nodig om veranderingen op het vlak van klimaatverandering op te kunnen vangen.

Fijnmazige groenblauwe dooradering

Groenblauwe dooradering is een fijnmazig netwerk van groene verbindingen en waterlopen door open en bebouwde ruimte. Het bestaat onder meer uit open rivier- en beekvalleien, groene massa's zoals parken en (speel)bossen, lijnelementen zoals bomenrijen, houtkanten of bermen, wateroppervlakten zoals poelen, vijvers en bekkens. Groenblauwe dooradering bevordert de ecologische samenhang van grote aaneengesloten gebieden met kleinere fragmenten in of nabij de stad en verhoogt de gezondheid van de mens en de ruimtelijke kwaliteit.

Groenblauwe aders maken onder meer speelbossen, speelweiden en speelparken in de open ruimte toegankelijk vanuit de stedelijke omgeving. In de bebouwde omgeving zijn collectieve tuinen en parken toegankelijk en beleefbaar voor de buurt.

Goed geschakelde groenblauwe aders maken een koppeling met functionele en recreatieve wandel- en fietsroutes mogelijk. Het Vlaams ruimtelijk beleid zet in op het ontwikkelen van randstedelijk groen en stadsbossen met mogelijkheden voor beweging en recreatie.



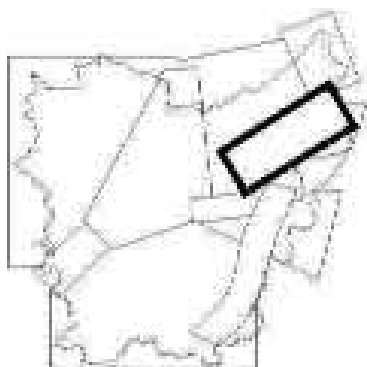
Groenblauwe dooradering

Ruimtelijk structuurplan Oost- Vlaanderen (2012)

Bij de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Oost-Vlaanderen wordt het duurzaam ruimtelijk beleid met respect voor de ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit als uitvalsbasis geciteerd. De uitgangspunten hierbij zijn:

- Herstel van het evenwicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende functies, door een gebiedsgerichte afweging en complementaire ontwikkelingsperspectieven;
- Omgaan met de eindigheid van de ruimte door verweving van functies en multifunctioneel gebruik van de ruimte;
- De historische ruimtelijke context en de bestaande ruimtelijke structuur als aanknopingspunt en randvoorwaarde voor een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling;
- Het aanvaarden en aanwenden van mobiliteit als ruimtelijk ordenend principe in een netwerksamenleving.

Het bundelen van stedelijke functies staat voorop, enerzijds om de beschikbare stedelijke potenties optimaal te benutten, anderzijds om de resterende open ruimte en haar diverse functies in de Vlaamse Ruit te vrijwaren.



Sint-Niklaas wordt als een middelgrote stad met regionaalstedelijke functies geselecteerd o.w.v. zijn gunstige ligging aan de verbindingswegen tussen de grootstedelijke centra Gent en Antwerpen en o.w.v. zijn belangrijke tewerkstellingsfunctie.

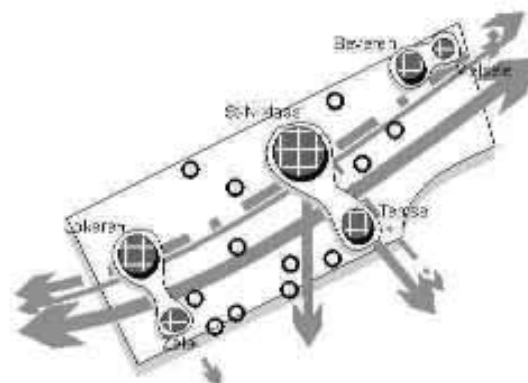
Onderdeel van het E17-netwerk

Sint-Niklaas behoort tot de deelruimte van het E17-netwerk. Het E17-netwerk wordt voornamelijk gekenmerkt door zijn potenties voor de groei van wonen en bedrijvigheid. Verdere bundeling van de verstedelijking in deze (en in de andere deelruimtes met stedelijke en economische potenties) maakt het mogelijk om de omringende deelruimten met openruimtepotenties te vrijwaren.

Het ruimtelijk beleid in het E17-netwerk is gericht op:

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

Deze uitgangspunten worden vertaald in onder meer volgende ruimtelijke principes:



Bundeling en verweving van wonen en woonondersteunende functies aan de kernen, met elk een eigen rol in het netwerk

Structureren van de interne en externe bereikbaarheid: De N70 fungeert als de primaire interne verbindingssas.

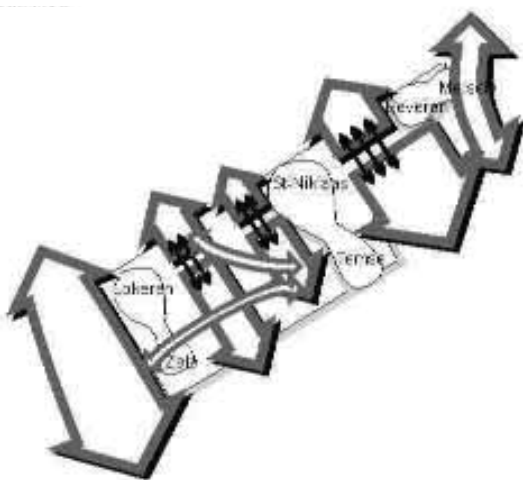
Wonen en woonondersteunende functies bundelen en verweven in de kernen: Bijkomende woonmogelijkheden worden alleen voorzien in de reeds bestaande woonconcentraties.

Openruimtecorridors als buffer tussen de stedelijke ontwikkeling: Om het ontstaan van één verstedelijkte band langs de E17 te voorkomen, moeten de openruimtecorridors behouden blijven.

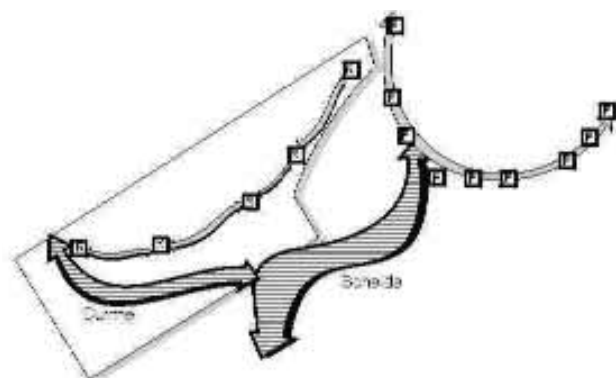
Groenverbindingen in riviervalleien en tussen de groene stapstenen, als ecologische en recreatieve assen door het netwerk: Gebieden met grote ecologische waarde moeten doorheen het E17-netwerk verbonden worden via de Durmevallei en kleine ecologische stapstenen in de openruimte corridors. Om de ecologische structuur te versterken en een recreatieve structuur uit te bouwen worden bijkomende groene stapstenen gecreëerd (naast de bossen van Waasmunster, De Ster, bestaande stads- en kasteelparken).

Het voorliggend RUP speelt in op de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Door de uitbouw van een zacht verkeersnetwerk doorheen het plangebied wordt verweving met de bestaande kern gecreëerd. Een deel van het woongebied wordt gevrijwaard van bebouwing. Zo maakt het plangebied als groene ecologische en recreatieve stapsteen deel uit van een grotere open ruimtecorridor op schaal van het E17-netwerk.



Vrijwaren van openruimtecorridors als buffers tussen de stedelijke ontwikkelingen



groenverbindingen in riviervalleien en tussen de groene stapstenen, als ecologische en recreatieve assen door het netwerk

Conceptnota 'maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' (2019)

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

Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:

- Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
- De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.

Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:

- De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts én partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.

Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken:

- Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
- Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
- Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.

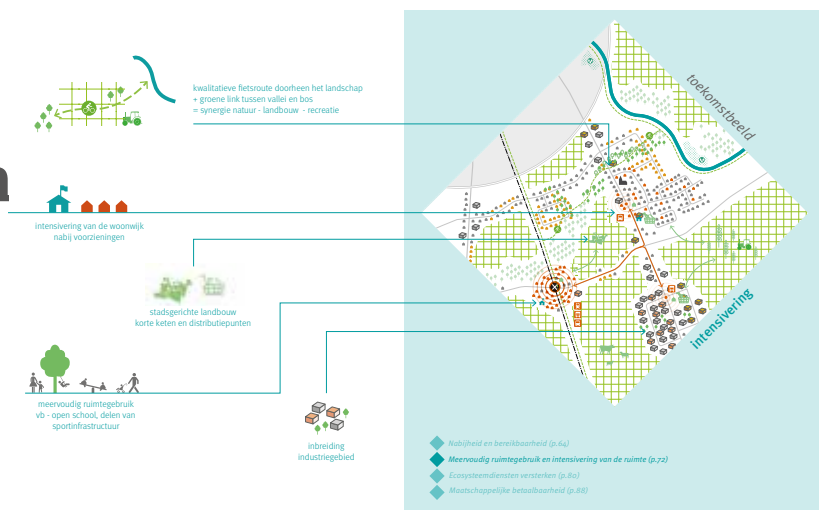
Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:

- 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.

Verder wordt in de conceptnota in het **beleidskader transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte** ook het accent gelegd op het verder bebossen van Oost-Vlaanderen, met name het uitbouwen en versterken van een robuuste en veerkrachtige, fijnmazige dooradering.



Strategische visie



Het groenblauwe netwerk van rivieren, beken, waterplassen, bossen en andere groenelementen zoals bv. bomenrijen, houtkanten, graslanden, parken en tuinen levert heel wat waardevolle ecosysteemdiensten. Het zorgt onder meer voor recreatieve en landschappelijke beleving, meer biodiversiteit, een betere luchtkwaliteit, verkoeling bij hitte, opslag van CO2, preventie van erosie, bestuiving.

Daarom wordt sterk ingezet op een uitbouw en versterking daarvan. Door de veel kleinere, maar ook zeer versnipperde oppervlakte groen in Oost-Vlaanderen komen de noodzakelijke ecosysteemdiensten en hun kwaliteit in het gedrang. Om een robuust en veerkrachtig netwerk te maken, is het nodig om zowel voldoende grote als kleine leefgebieden voor fauna en flora en de verbindingen ertussen uit te bouwen en te versterken. We zien kansen voor het creëren van bijkomende groenblauwe netwerken bij het bestaande water- en natuurnetwerk. Zo kunnen het aanplanten van bomenrijen en houtkanten, het aanleggen van bloemenranden of graanranden en bufferzones langs waterlopen, het vernatten van waardevolle graslanden, het opnieuw open leggen en laten meanderen van beken en grachten een groot verschil maken.

Het is ook nodig om versterkt in te zetten op bebossing (zowel grotere kerngebieden als stadsbossen) en op groenpartijen in of in de directe omgeving van woon- en werklocaties (fijnmazig netwerk).

De doelstelling van het RUP past binnen de principes van het PRS en de conceptnota 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', voornamelijk inzake de principes van intensief ruimtegebruik (compacteer woongebied) en van het versterken van het ecosysteem, en het beleidskader transitie naar een veerkrachtige ruimte. Het bebossen wordt tevens aangehaald binnen de nota.



Ruimtelijk structuurplan Sint- Niklaas (2006)

Het beleidsdocument duidt aan waar er binnen de gemeentegrenzen ruimte voorzien wordt voor woningbouw, waar natuur en landschap behouden blijven, waar landbouw zich verder ontwikkelt, waar bedrijventerreinen aangelegd worden, waar ruimte voorzien wordt voor sport en ontspanning, en waar nieuwe wegenis aangelegd wordt.

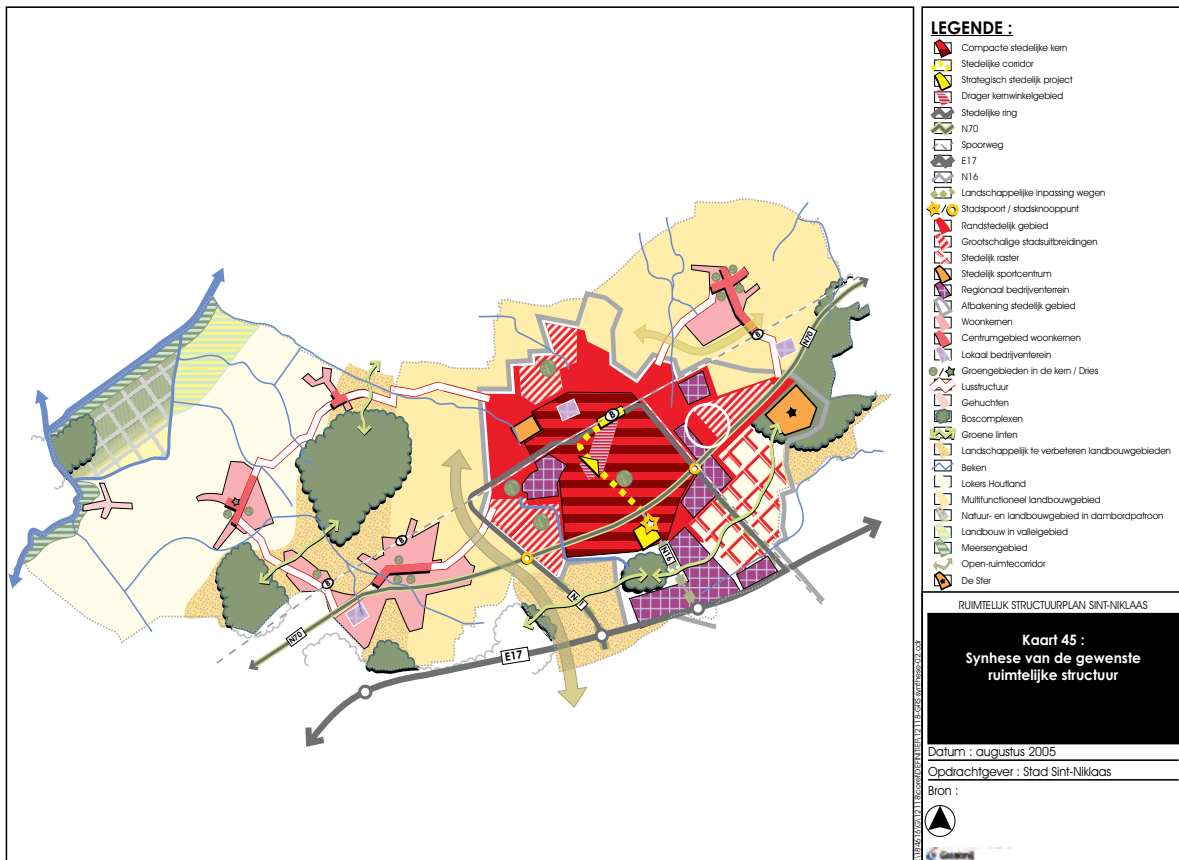
De ruimtelijke concepten die aan de grondslag liggen van de beleidsdoelstellingen van het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn de volgende:

- Bundelen van activiteiten in het stedelijk gebied van Sint-Niklaas;
- Uitbouw van kernen met een eigen identiteit

- De ruit als ontsluitingsprincipe voor het stedelijk gebied
- Kwalitatieve lusstructuur om de kernen onderling te verbinden
- Multifunctionele Z-vormige bosstructuur die de hele gemeente doorkruist
- Noordoostelijk valleigebied als ecologisch stiltegebied
- Twee landschappelijk verbeterde, maar structurele landbouwgebieden

Centrale aandachtspunten in het structuurplan van Sint-Niklaas zijn de verdere versterking van Sint-Niklaas als hoofdstad van het Waasland en het behoud van de woonkwaliteit in de dealkernen Belsele, Nieuwkerken, Puivelde en Sinaai, dit binnen een gevarieerde open ruimte.

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Niklaas onderscheidt men verschillende deelruimtes waar men een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een kwalitatieve leefomgeving wenst te realiseren. Het plangebied bevindt zich binnen het **randstedelijke gebied**. Het gebied



kent een specifiek ruimtelijk en morfologisch patroon van dichte woonlinten die grootschalige, vaak monofunctionele binnengebieden omsluiten. Deze binnengebieden bezitten een diverse functionele invulling (wonen, industrie, voorzieningen, groen, landbouw, sport en recreatie, ...). Het ruimtelijk beleid is gericht op ontwikkeling, concentratie en verdichting, zodat het kan evolueren tot een volwaardig stadsdeel. Hier wordt het aanbodbeleid, zoals vooropgesteld in het RSV voor stedelijke gebieden, in de praktijk gebracht. In functie van de uitbouw van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas worden nieuwe woningen gebouwd, nieuwe groenvoorzieningen aangelegd en bijkomende bedrijvigheid voorzien. Bij nieuwe projecten in dit gebied wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare per ruimtelijk samenhangend geheel. Steeds wordt hierbij rekening gehouden met de mogelijkheden ter plaatse en met de bestaande ruimtelijke context.

De verdichting van het randstedelijk gebied door middel van een aanbodbeleid moet leiden tot de versterking van de stedelijkheid in het gebied. Nieuwe functies en activiteiten creëren het draagvlak voor een onderlinge wisselwerking binnen het randstedelijk gebied en een nieuwe relatie tussen stedelijke kern en randstedelijk gebied. De voorgestelde stedelijke groenvoorzieningen, landbouwactiviteiten en bedrijvigheid functioneren op het niveau van het regionaalstedelijk gebied en oefenen zelfs een aantrekkingskracht uit op de ruimere omgeving. Hiermee wordt de eenzijdige gerichtheid van het randstedelijk gebied op het stadscentrum vervangen door een meer evenwichtige en wederzijdse wisselwerking.

Binnen het randstedelijk gebied gaat bijzondere aandacht uit naar het kwalitatief wonen. Daarbij wordt ingespeeld op de bestaande kenmerken van dit gebied (veel groen, aanwezigheid van open ruimte, recente bebouwing, relatief goede mobiliteit, ...). Het voorgestelde model is de stedelijke woning in een groen kader. Hierbij moet tevens gezorgd worden voor een ruimtelijke integratie en een goede kwaliteit van de bestaande beken en grachten.

De ontwikkeling van het randstedelijk gebied van Sint-Niklaas wordt geënt op de bestaande radiale structuur van de invalswegen van de stad en op de aanwezige landschappelijke structuren (beken, oude spoorweg, ...). De invulling van het gebied gebeurt door verschillende stedelijke functies: wonen, bedrijvigheid, groen, landbouw, recreatie. Daarbij wordt ook gestreefd naar een duidelijke profilering van de afzonderlijke zones van het randstedelijk gebied. Op deze manier ontstaat een afwisselend patroon van diverse 'kamers' binnen een raster van lineaire structuren.

De invalswegen als structurerende dragers

De historische invalswegen van Sint-Niklaas, die ook binnen de compacte stedelijke kern belangrijke ruimtelijke elementen vormen, worden verder uitgebouwd tot structurerende dragers van het randstedelijk gebied. Raapstraat – Bellestraat – Zonneken maakt hier ook onderdeel van uit. Langsheen de invalswegen komt een dichte bebouwing voor. Hierbij wordt gestreefd naar een verdere multifunctionele ontwikkeling van aaneengesloten woningbouw, handel, dienstverlening, kleine bedrijfjes. Deze wegen vervullen hierdoor een centrumrol op buurtniveau voor de randstedelijke woonwijken.

Drie gemengde stadsuitbreidingen als versterking van de stedelijkheid

Drie gemengde stadsuitbreidingen in het randstedelijke gebied kunnen een groot deel van de taakstellingen inzake wonen, groenvoorzieningen en bedrijvigheid voor het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas opvangen:

- De uitbreiding Clementwijk, ten noorden van de stedelijke kern;
- De uitbreiding De Woningen ten westen;
- De uitbreiding Bellestraat-Zonneken ten oosten.

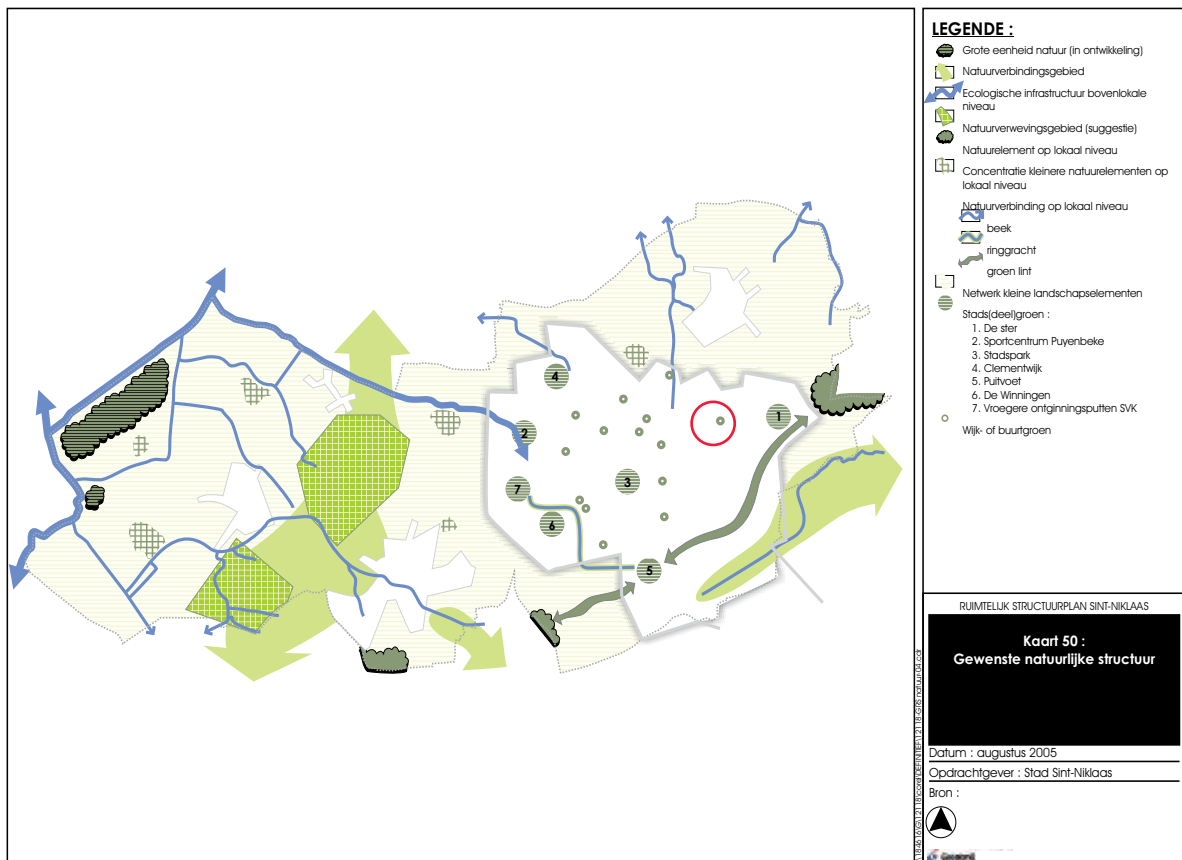
De stedelijke groenvoorzieningen

De aanwezigheid van voldoende en verspreide groenvoorzieningen vormt een noodzakelijke voorwaarde voor de uitbouw van een aangename, leefbare stad. Stedelijke groenvoorzieningen vervullen meerdere functies. Ze vormen stapstenen in het ecologisch netwerk van de gemeente, waarbij de natuur kan doordringen tot in het stedelijk weefsel. Naast de natuurwaarde hebben ze betekenis als ontmoetingsruimte, als speelruimte voor kinderen, als plaats voor culturele activiteiten, als ruimtelijk structurend element of als ruimte voor esthetische beleving.

Ook in de oostelijke stadsuitbreiding Bellestraat-Zonneken moet voldoende wijkgroen worden voorzien. Het stadsbestuur neemt hierbij de versterking van de aanwezigheid van openbaar groen als actiepunt binnen de bindende bepaling.

Het RUP is ter uitvoering van een bindende bepaling van het gemeentelijk structuurplan.

Binnen het ontwikkelingsgebied Bellestraat-Zonneken beoogt het RUP een open ruimte te bestemmen zodat dit stadsdeel over voldoende open ruimte en openbaar groen beschikt.



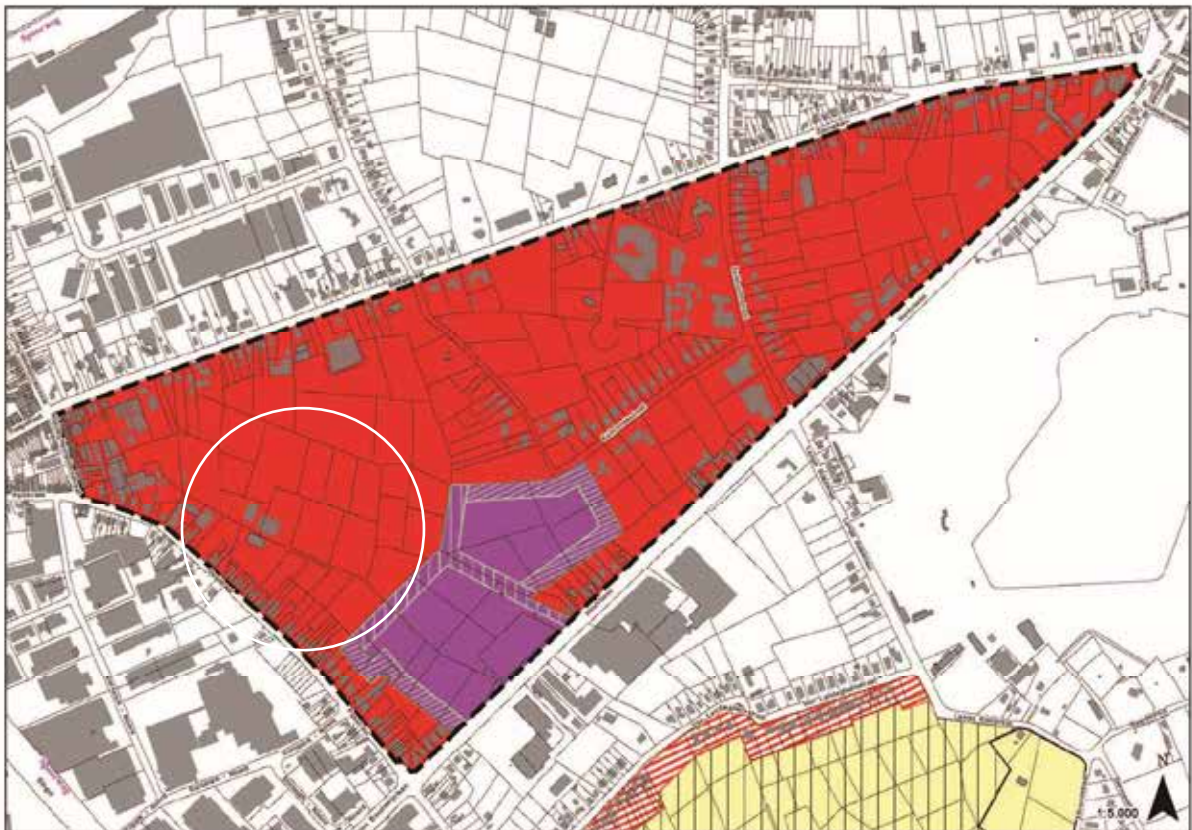
4.2 Juridische context

Gewestplan (1978)

De zone van het RUP De Raap is op het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 17/11/1978) nog grotendeels ingekleurd als agrarisch gebied. De randen worden gevormd door de woonlinten langs de Passtraat, Bellestraat-Zonneken en Heidebaan (N70).

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas' (2007)

In uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt, in opdracht van het Vlaams gewest, het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas afgebakend. Deze afbakening moet toelaten om binnen de grens van het stedelijk gebied de gewenste kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten op te vangen. Het afbakeningsproces leidt tot een GRUP dat zeven deelgebieden gelegen rond de stadskern selecteert als stedelijke ontwikkelingsgebieden.



Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken vast:

- Een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van Sint-Niklaas in de toekomst kan gebeuren.
- Aanpassingen aan de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur stadsbossen en stedelijk groen.

Naast de grenslijn omvat het GRUP dus ook de gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het stedelijk gebiedsbeleid vorm te geven. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verfijnt zo het beleidskader voor de deelruimte 'E-17 netwerk' van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Het GRUP voorziet dat de gemengde woonstad Sint-Niklaas verder wordt uitgebouwd als een gemengde stad waarin de woonfunctie, voorzieningen, bedrijvigheid, groen en stedelijke landbouw worden verweven. De gemengde woonstad wordt in verschillende gebieden uitgebreid. Bestaande vakken in het omgevend raster van linten worden daarbij ingevuld. In elk van deze gebieden wordt gezocht naar een ruimtelijke mix van wonen, werken en groen- en recreatievoorzieningen. De ruimte gecreëerd voor de nieuwe stedelijke woonomgevingen moet aanleiding geven tot de ontwikkeling van gedifferentieerde woongebieden.

In het oosten worden twee gebieden verder aangeduid namelijk het gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Bellestraat-Zonneken en het gemengd regionaal bedrijventerrein Europark-zuid II.

De planologische bestemming werd daarom door het GRUP gewijzigd van agrarisch gebied naar woongebied en gemengd regionaal bedrijventerrein. Het GRUP legt aan het deelgebied Bellestraat-Zonneken een taakstelling op van 698 wooneenheden en 9.5 ha regionaal bedrijventerrein type II.

Dit RUP wenst de woonbestemming ~~deels~~ te herbestemmen in functie van enerzijds ~~het behoud van de bestaande landbouwactiviteit~~ en anderzijds het ontwikkelen van een buurtbos. Er wordt daardoor deels afgeweken van het GRUP, dit wordt gemotiveerd onder hoofdstuk 3.4.

Na de opmaak van het GRUP zijn verschillende studies verricht, alsook zijn er diverse beleidsplannen in opmaak, die nieuwe inzichten blootleggen. Deze visie wordt in het volgend hoofdstuk toegelicht.

Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
gewestwegen	geen	geen
fietsroutes	geen	F18 – Sint-Niklaas Mechelen Heidebaan, Bellestraat en Zonneken
buurtwegen	voetweg nr. 63	geen
rooilijnplannen		
bevaarbare waterlopen	geen	geen
onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	geen	geen
risicozone overstroming	geen risico, matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2), infiltratiegevoelig	Geen risico, matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2), infiltratiegevoelig



Atlas der Buurwegen

Landschapsatlas en beschermingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermd Onroerend Erfgoed	geen	geen
Vastgestelde inventaris	geen	geen (reeds gesloopt)
Unesco Werelderfgoed	geen	geen
beheersplannen		
Wetenschappelijke inventaris	geen	geen

4.3 Relevante studies en plannen

Lobbenstad Sint-Niklaas (2014)

Het lobbenstadmodel voor de stad Sint-Niklaas werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 september 2014.

Door het historisch radiaal patroon leent de bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Niklaas zich voor verdere ruimtelijke ontwikkeling volgens het lobbenstadmodel. In de lobbenstad wordt de stadskern uitgebreid volgens een radiale structuur van compacte stadslobben met daartussen een netwerk van blauwgroene vingers tot in het hart van de stad. De woonlobben gaan uit van een hoge compactheid, zodat de bijhorende infrastructuur en diensten optimaal en kostenefficiënt kunnen benut worden. De blauwgroene vingers hebben een belangrijke functie op vlak voor recreatie, duurzaam vervoer, biodiversiteit, waterbuffering en –infiltratie, (stads)landbouw, verkoeling en ventilatie met gezonde lucht.

Het lobbenstadmodel, toegepast op Sint-Niklaas, vertrekt van zeven historische radiale invalswegen die kansen bieden om ruimtelijk rond te verdichten. Het binnengebied omgeven door Raapstraat, Bellestraat, Passtraat en Heidebaan (N70) wordt hier naar voren geschoven als grensgebied, deels te ontwikkelen als stadslob langsheen de historische invalsweg Raapstraat-Bellestraat-Zonneken, deels als groene lob (binnengebied).

Sint-Niklaas lobbenstad

De stad hanteert een aantal principes bij het hanteren van het lobbenstadmodel als basis voor de verstedelijking. Voor deze studie zijn de volgende bepalingen uit het lobbenstadonderzoek van belang:

- Nieuwe bebouwing hecht zich aan de bestaande uitvalswegen. Deze kunnen opdikken tot stedelijke lobben met een maximale breedte van 600 meter. Daarnaast zijn de lobben in lengte beperkt tot 2,5 kilometer vanaf de stadskern. Met deze afstandsregels blijft de binnenstad op fietsafstand en kan het draagvlak voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden vergroot.
- De bebouwingsdichtheid wordt bepaald op minimaal 50 woningen per hectare.
- De groene ruimtes tussen de stedelijke lobben worden onderling verbonden door groene corridors.
- Er wordt aandacht gevraagd voor verbindingen met en zicht naar de groene lobben.

De historische invalsweg Raapstraat-Bellestraat-Zonneken is geselecteerd als te verdichten woonlob. Er wordt eveneens een groene verbinding met De Ster voorzien doorheen de oostelijke stadsuitbreiding Bellestraat-Zonneken door middel van groene, kwalitatieve openbare ruimte.

Het RUP De Raap voorziet ter hoogte van het op de structuurschets aangeduide openbaar groen onder meer een buurtbos.

Stedelijk Groenplan (2011, Grontmij)

Het stedelijk groenplan vormt een richtinggevend document voor het beleid voor wat betreft de gewenste kwaliteit en kwantiteit van het groen. Het geeft aan welke groenstructuren de gemeente herbergt, wat de waarde, samenhang en functie van deze structuren is en hoe zij te handhaven of te versterken zijn. Het stedelijk groenplan stelt eisen aan welke het structurele groen moet voldoen, rekening houdend met het multifunctionele karakter ervan, en biedt aanbevelingen naar inrichtingsprincipes.

Het groenplan onderscheidt drie verschillende niveaus: de kern (het commerciële en historische hart van het stadscentrum, rondom de Grote Markt), het centrum (de compacte woonwijken rondom de kern) en de stadsrand, het overige gebied zoals afgebakend in het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas'. Voor elk van deze niveaus analyseert het groenplan de bestaande groenvoorzieningen (wat is positief, wat zijn knelpunten en opportuniteiten), waarna het groenplan een visie vormt en een actieplan formuleert om deze visie te realiseren.

Het plangebied situeert zich **in de stadsrand**. Op dit niveau zijn bovenlokale patronen van belang in het groenplan. De stad wordt gestructureerd door een geometrisch patroon van lijninfrastructuren met daartussen gebruiksruimten. Volgende elementen worden geformuleerd voor de visie op het groen in de stadsrand:

- Groen maakt infrastructuur leesbaar (zowel wegbeeld, knopen als poorten tot het stedelijk gebied)
- Groene woonmilieus (wijken ingebed in lineair groen langs de wegen en in verbinding met groenpolen; voldoende groenaanbod in de directe woonomgeving)
- Inpassen van bedrijventerreinen en groene werklandschappen (groene dooradering en kwalitatieve aansluiting bedrijventerreinen op woonomgeving)
- Versterken van de bovenlokale openruimtestructuren

Het gebied Zonneken wordt aangeduid als een van de karakteriserende groenobjecten in de stadsrand. Waar deze bestaande groenzone dreigt te verdwijnen door nieuwe ontwikkelingen, wordt soelaas geboden door de nieuwe ontwikkeling te koppelen aan open ruimte door het voorzien van voldoende groenoppervlakte.

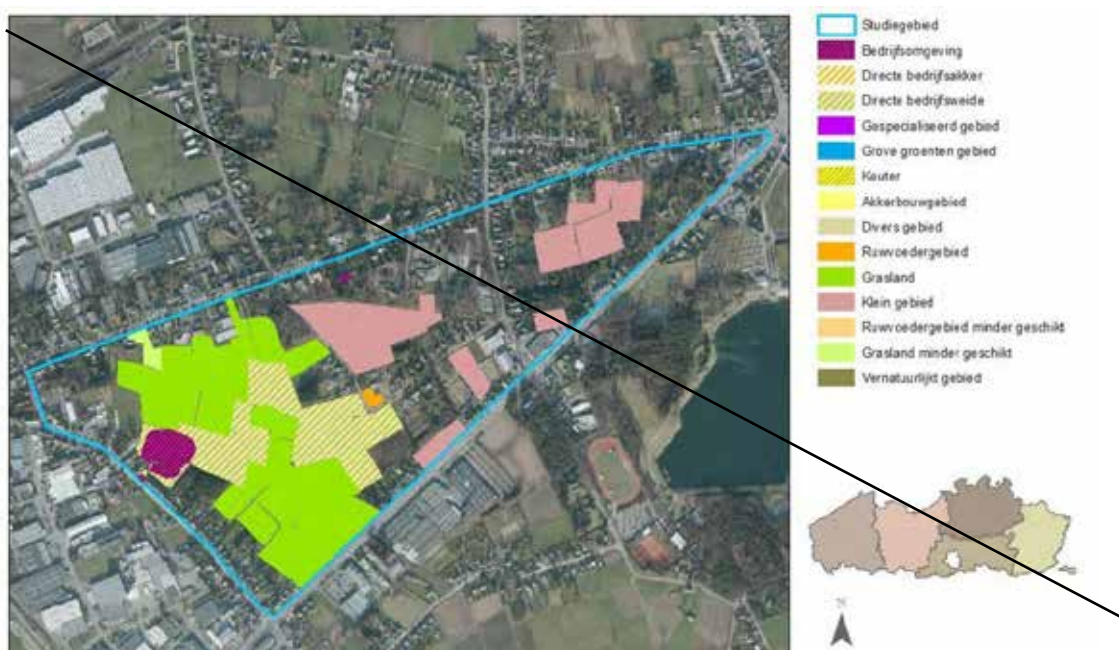


Landbouw- impactstudie (2012)

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand. De landbouwimpactstudie is een gebiedsgebonden computeranalyse op basis van beschikbare gegevens. Ze geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de aangegeven landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen. Voor het plangebied werd deze landbouwimpactstudie uitgevoerd in 2012.

Er is één veehouder aanwezig in de boerderij t.h.v. de Passtraat die het grootste deel van het binnengebied gebruikt als grasland. Binnen het RUP wordt voorzien dat deze veehouder kan blijven.

Noot: Gezien de beperkte relevantie van deze LIS uit 2012 wordt dit hoofdstuk geschrapt.



Masterplan Bellestraat-Zonneken (2008, Maenhout architecten)

Binnen het GRUP 'afbakening van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas' zijn drie gebieden voor woonontwikkelingen geselecteerd. Voor deze gebieden waren reeds masterplannen ontwikkeld vóór de stad Sint-Niklaas in 2014 het lobbenstadmodel opmaakte. Het masterplan van Maenhout architecten hield daarom nog geen rekening met de principes vooropgesteld in het lobbenstadmodel.

Het masterplan vormt een globale visie op het volledige plangebied Bellestraat-Zonneken. De krachtlijnen zijn:

- De groene ruggengraat, een groene structuur die doorheen het gebied de schakel maakt tussen de Ster en het centrum
- De blauwe aders als een tweede structurerend element, naast de groene ruggengraat.
- Tussen de blauwe aders, de groene ruggengraat en de bestaande bebouwing ontstaan bebouwbare zones: woonlobben. Deze zones houden in hun uitwerking zoveel mogelijk rekening met de bestaande grachten en perceelstructuren.

Een woonlob is een zone die wordt omsloten door bestaande bebouwing en de groene ruggengraat. Ze bouwen aan één zijde de bebouwing af en hebben een gezicht naar de groene ruggengraat. Elke woonlob bestaat uit verschillende woonvelden.

In het volgende inrichtingsplan wordt de bebouwing (met hogere densiteit) meer geconcentreerd, waardoor er plaats vrijkomt voor een grote groene long in het binnengebied. Ook wordt het gebied aan de Eekhoornstraat volledig gevrijwaard van bebouwing.





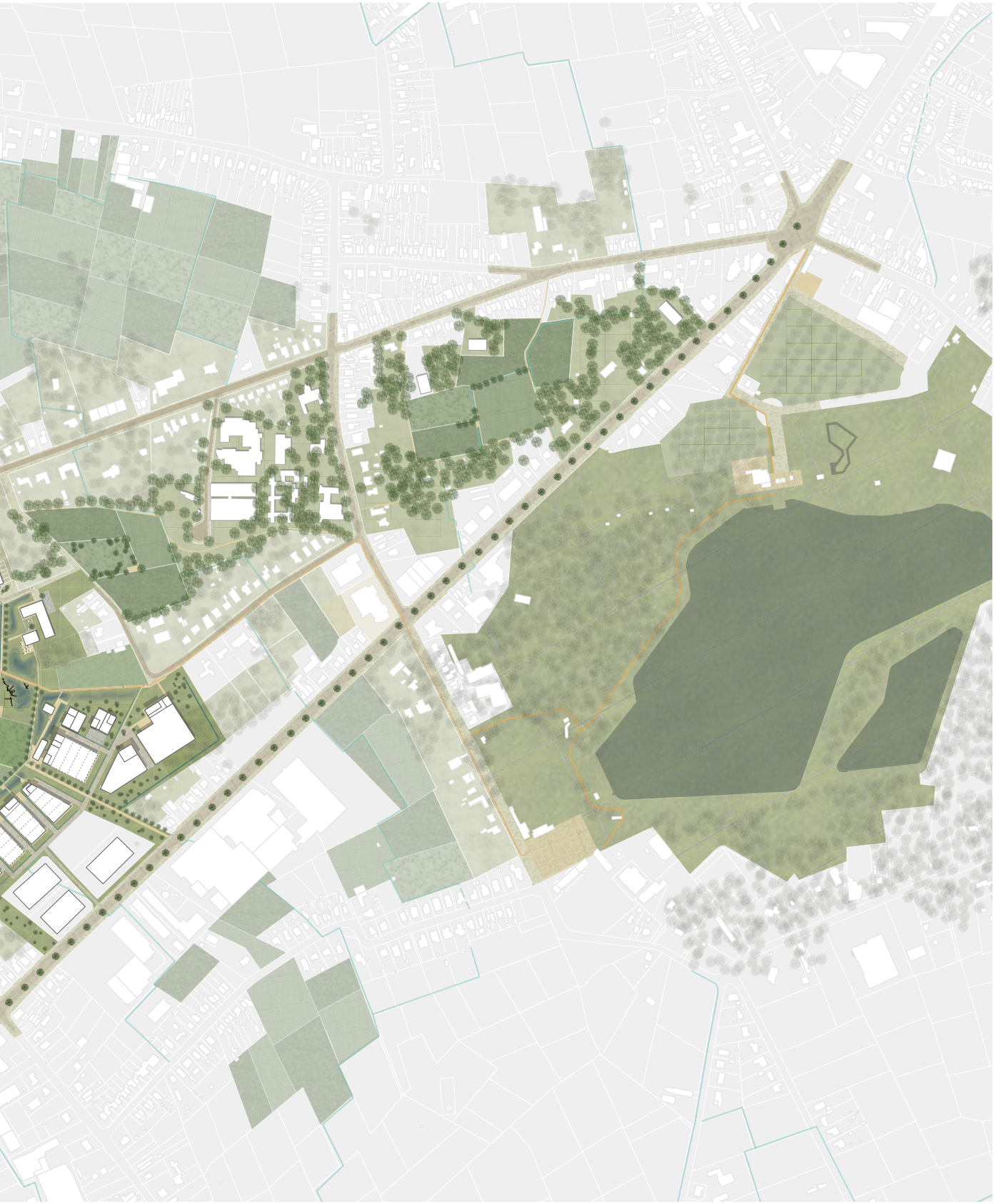
Inrichtingsplan Bellestraat- Zonneken (2017, BUUR)

Het hoofddoel van het inrichtingsplan was het tegengaan van ruimtelijke versnippering en het verankeren van de landschappelijke identiteit van het projectgebied in nieuwe ontwikkelingen. Door de woonontwikkeling te concentreren wordt het plangebied ontwikkeld met respect voor de open ruimte en de waterhuishouding. Door te kiezen voor een hogere densiteit kan de taakstelling 'wonen' op een beperkte oppervlakte van het plangebied gerealiseerd worden.

De hoofdstructuur van het inrichtingsplan kan verder worden samengevat aan de hand van enkele inrichtingsprincipes:

- Het projectgebied wordt gekenmerkt door een opmerkelijk coulisselandschap met bolle akkers en bomenrijen (knotwilgen). Dit landschappelijk canvas wordt ingezet als structurerend element van de identiteit van het gebied.
- Een centrale ruggengraat voor zacht verkeer geeft invulling aan een belangrijke missing link in het bestaande fietsnetwerk rond Sint-Niklaas. Het creëert de verbinding tussen stadscentrum en De Ster doorheen het projectgebied.
- Rekening houdend met het lobbenstadmodel wordt de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd langs de Bellestraat. Zo wordt er ruimte gemaakt voor een grote groene long in het binnengebied.
- Een heldere ontsluiting, waarbij nieuwe infrastructuur die het autoverkeer faciliteert zoveel als mogelijk aan de buitenranden van het projectgebied wordt gehouden.
- Streven naar een levendige wijk waar er behalve wonen ook plaats is voor enkele buurt-ondersteunende functies (handel, diensten) die kunnen fungeren als ontmoetingsplaats voor huidige en nieuwe bewoners van dit stadsdeel.





- De creatie van vier verschillende woonmilieus, gelinkt aan de toponymie van de straat langsheen dewelke ze zich situeren.

Het inrichtingsplan beoogde het landelijke karakter van het bestaande groen in het binnengebied zoveel als mogelijk te bewaren. Daarom wordt de bebouwing geconcentreerd waardoor er ruimte is voor een landschappelijk park. In dit park is er plaats voor natuur, water, recreatie en (stads)landbouw. Het landschapspark loopt doorheen het hele projectgebied van west naar oost, maar drie verschillende sferen zijn hierin te onderscheiden.

Het huidige plangebied bevindt zich in het 'landbouwlandschapspark'. Hierbij werd de bestaande perceels- en waterstructuur behouden en zo mogelijk nog uitvergroot. Het groen prikt door de bebouwing via 'groene aders' en creëert op die manier een kwalitatief kader voor de woonontwikkeling. Het gedeelte dat het dichtst bij de bouwvelden gelegen is intensief groen (met ook ruimte voor speelweefsel), meer naar het zuiden is het groen extensiever beheerd. In het landschapspark is voldoende ruimte voorzien voor waterbuffering. Daarnaast is er hier ook ruimte voor stadslandbouw en/of volkstuinen.

De bestaande boerderij in het binnengebied bleef voorlopig behouden maar kon in de toekomst misschien evolueren naar een zorgboerderij of gemeenschapscentrum.

Dit RUP heeft als doelstelling om enerzijds de bestaande landbouwactiviteit te behouden en anderzijds een buurtbos voor de omgeving in te richten. De open ruimte past zich maximaal in in het inrichtingsplan zoals opgemaakt in 2017.





Woonbeleidstudie Sint-Niklaas (2018, Atelier Romain)

De woonbeleidstudie geeft inzicht in de toekomstige demografische evoluties van de stad en is de leidraad bij de ontwikkeling van het woonaanbod, zowel op vlak van ruimtelijke differentiatie, typologie en betaalbaarheid. Het betrof een actualisering van het oude woonbeleid dat nog geen rekening hield met het lobbenstadmodel. Tevens zijn de laatste jaren in en rond het centrum van Sint-Niklaas verschillende projecten gerealiseerd (die eveneens de duurzaamheid en de leef- en omgevingskwaliteit hoog in het vaandel dragen).

De toekomstige woonvraag die berekend wordt uit het aantal bijkomende huishoudens t.o.v. 2018 en een frictieleegeestand (3,5% van het aantal huishoudens) wordt voor 2020 op 571 bijkomende wooneenheden geraamd, voor 2025 op 1.752 wooneenheden, voor 2030 op 2.772 wooneenheden, en voor 2035 op 3.616 wooneenheden.

Als de toekomstige woonvraag met het toekomstige aanbod wordt vergeleken, wordt duidelijk dat het totale woonaanbod de woonvraag ver overstijgt tegen 2035. Onderstaande tabel toont het aandeel van alle onderdelen die bijdragen aan het totale woonaanbod van 6.658 bijkomende wooneenheden.

Het grote onevenwicht tussen vraag en aanbod noopt tot het selectief ontwikkelen van het

aanbod. Er zijn zeker mogelijkheden om dit grote overaanbod te verkleinen, wanneer bijvoorbeeld de ontwikkeling gebundeld wordt in de ruimtelijk vooropgestelde lobben, en er buiten de lobben voorlopig geen bouwgronden meer aangesneden worden. Bovendien stelt de studie voor om enkele grootschalige projecten binnen de vooropgestelde planperiode niet te ontwikkelen: Dillaartwijk III, Bellestraat-Zonneken en De Winnigen. Instrumenten die hiervoor kunnen ingezet worden zijn de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen of de niet-vaststelling van wegen door de gemeenteraad.

Daarom worden enkele projecten in het randstedelijk gebied binnen de vooropgestelde planperiode on hold gezet bij het becijferen van het aanbod. Onderstaande tabel geeft een overzicht van het woonaanbod dat op deze manier overblijft.

Huidig RUP in opmaak wenst een deel van de woonzone ter hoogte van het randstedelijk gebied Bellestraat-Zonneken te herbestemmen naar open ruimte conform het opgemaakt inrichtingsplan van 2017 (BUUR). Het RUP heeft niet de bedoeling om uitspraak te doen over het overige woongebied. De woonbehoeftestudie wijst echter uit dat er geen noemenswaardige uitbreiding van het aantal woningen nodig is in Sint-Niklaas, waarmee stadsuitbreiding (nog) niet aan de orde is.

Tabel 44: Woonbehoefte t.o.v. 2018 voor de komende jaren

Jaar	Aantal HH	Toename t.o.v. 2018	Frictieleegeestand (3,5%)	Totale Vraag
2018	32.362	/		
2020	32.914	552	19	571
2025	34.055	1.693	59	1.752
2030	35.040	2.678	94	2.772
2035	35.856	3.494	122	3.616
2040	36.453	4.091	143	4.234
2050	37.197	4.835	169	5.004

Tabel 45: Uitsplitsing van het totale woonaanbod naar projecten, ROP, leegstand en verdichting

	Aantal wooneenheden	Aanbod 2035 (max)
Projecten	4 325	4 325
Projecten in ontwikkeling	1 217	
Projecten nog te ontwikkelen	2 963	
Projecten in buitengebied	225	
Projecten in randsted. Gebied (excl. Onderstaande projecten)	582	
Bellestraat-Zonneken	700	
De Woningen	325	
Dillaartwijk III	500	
Projecten in stadskern (excl. Stationsomgeving Noord)	631	
Stationsomgeving Noord	te bepalen	
Volledig sociale projecten	145	
ROP	1 658	1 658
ROP in buitengebied	872	
ROP in randsted. gebied	555	
ROP in stadskern	231	
Leegstandsregister (excl. Vrijst.)	148	148
Verdichting (aantal extra woningen/jaar)	527	527
Totaal AANBOD		6 658

Tabel 47: Toekomstig woonaanbod wanneer selectief wordt ontwikkeld (telkens cumulatief t.o.v. 2018)

Aanbod (1)	Aantal wooneenheden (2035)	A(2020)	A(2025)	A(2030)	A(2035)
Projecten					
Projecten in ontwikkeling	1 217	1 217	1 217	1 217	1 217
	<i>percentage gerealiseerd</i>	<i>3,00</i>	<i>3,00</i>	<i>3,00</i>	<i>3,00</i>
Projecten nog te ontwikkelen	3 463				
	<i>percentage gerealiseerd</i>	<i>0,00</i>	<i>0,50</i>	<i>0,50</i>	<i>1,00</i>
Projecten in buitengebied	225	0	113	225	225
Projecten in randsted. Gebied (excl. Onderstaande projecten)	582	0	291	582	582
Bellestraat-Zonneken	700	0	0	0	0
De Woningen	325	0	0	0	0
Dillaartwijk III	500	0	0	0	0
Projecten in stadskern (excl. Stationsomgeving Noord)	631	0	316	631	631
Volledig sociale projecten	145	145	145	145	145
	<i>realisatiegraden:</i>	<i>0,33</i>	<i>0,38</i>	<i>0,56</i>	<i>0,69</i>
ROP					
ROP in buitengebied					
ROP buitengebied in lob	7	1	3	4	5
ROP buitengebied buiten lob (gediff. dichth. naar knooppuntwaarde)	865	112	329	484	597
ROP in randsted. gebied					
ROP randsted. in lob	263	34	100	147	181
ROP randsted. buiten lob (gediff. dichth. naar knooppuntwaarde)	292	38	111	164	201
ROP in stadskern					
ROP stadskern in lob	216	28	82	121	149
ROP stadskern buiten lob (dichtheid 25)	15	2	6	8	10
Leegstandsregister (excl. Vrijst.)	148	19	56	83	102
Verdichting (aantal extra woningen/j)	<i>62/j maar *0,5</i>	62	217	372	527
Totaal AANBOD		1 659	2 984	4 183	4 571

Streefbeelden Noordelijke groene Lobben (2021, Palmbout urban Landscapes

Het doel van de studie is het opstellen van een streefbeeld voor drie van de vier noordelijke lobben binnen het lobbenstadmodel. De streefbeelden dienen vooral als een handreiking die toont hoe de groene lobben zich in de toekomst zouden kunnen ontwikkelen. Ze tonen welke principes gevolgd moeten worden om de potentie van de groene lobben beter te benutten, en welke kansrijke oplossingsrichtingen er zijn om dit te bereiken.

De ruimtelijke ambities zijn het volgende:

- Verdichtingen van de stedelijke lobben worden ingezet om de rafelige achterkanten kwalitatief om te vormen.
- Bij de inrichting van de groene ruimte wordt ingespeeld op het unieke ruimtelijke en programmatische karakter van iedere lob.
- Teneinde de groene ruimte een inclusief onderdeel te laten zijn van de stad wordt de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid vergroot voor langzaam verkeer in de groene lobben.

Binnen het totaalbeeld van de groene lobben wordt het plangebied van RUP De Raap aangeduid als bos.

De groene lob Bellestraat-Zonneken behoorde niet tot de uitgewerkte streefbeelden, maar deze studie en bijhorende overzichtskaart biedt een houvast aan de verdere uitwerking van het RUP De Raap.





4.4 Afwijking van het GRUP

Gezien hier een gewestelijk RUP van kracht is met de bestemming stedelijk wonen, wordt instemming op een afwijking aangevraagd.

De vraag naar afwijking wordt als volgt gemotiveerd:

1) Huidig RUP hypothekeert de taakstelling van het GRUP niet. Door het schrappen van een gedeelte van het woongebied, kan de voorziene taakstelling van het GRUP nog steeds worden verwezenlijkt.

De voorziene taakstelling voor ontwikkelingsgebied Bellestraat - Zonneken is 700 woningen. Het inrichtingsplan van BUUR (2017) toonde aan dat deze taakstelling mogelijk is zonder de betreffende zone aan te snijden voor woningen. In plaats van het uitsmeren van de woningen wordt gekozen voor ruimtelijk rendement in functie van een maximaal behoud van de open ruimte, hetgeen ook een belangrijk principe vanuit het BRV is.

2) De stedelijke woonbehoefte van Sint-Niklaas wordt opgevangen.

De woonbeleidsstudie (2018) wijst uit dat er geen noemenswaardige uitbreiding van het aantal woningen in Sint-Niklaas nodig is, waarmee stadsuitbreiding (nog) niet aan de orde is. Het ontwikkelingsgebied Bellestraat - Zonneken wordt hierbij tot 2035 gevrijwaard van bebouwing.

3) Het buurtbos is ter uitvoering van het GRS, waarin wordt gesteld dat er voldoende openbaar groen (wijkgroen) binnen de stadsuitbreiding Bellestraat - Zonneken dient te worden voorzien.

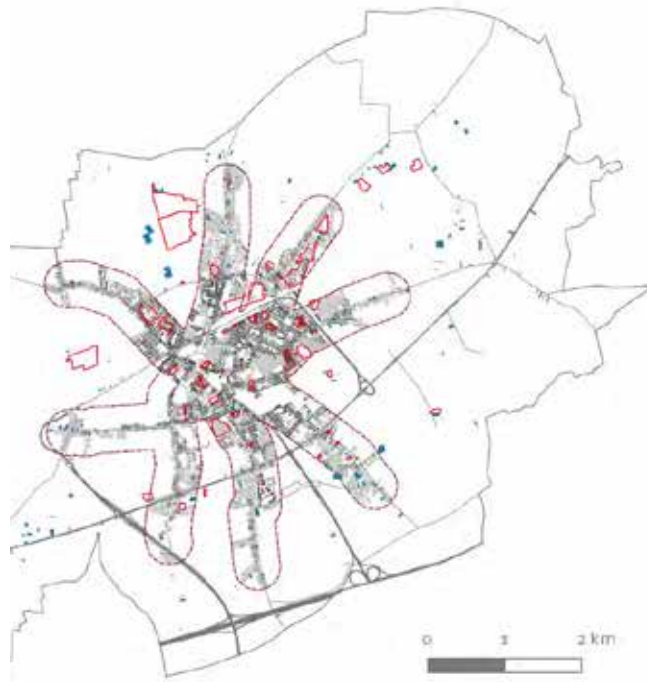


Inrichtingsplan 2017 (BUUR)

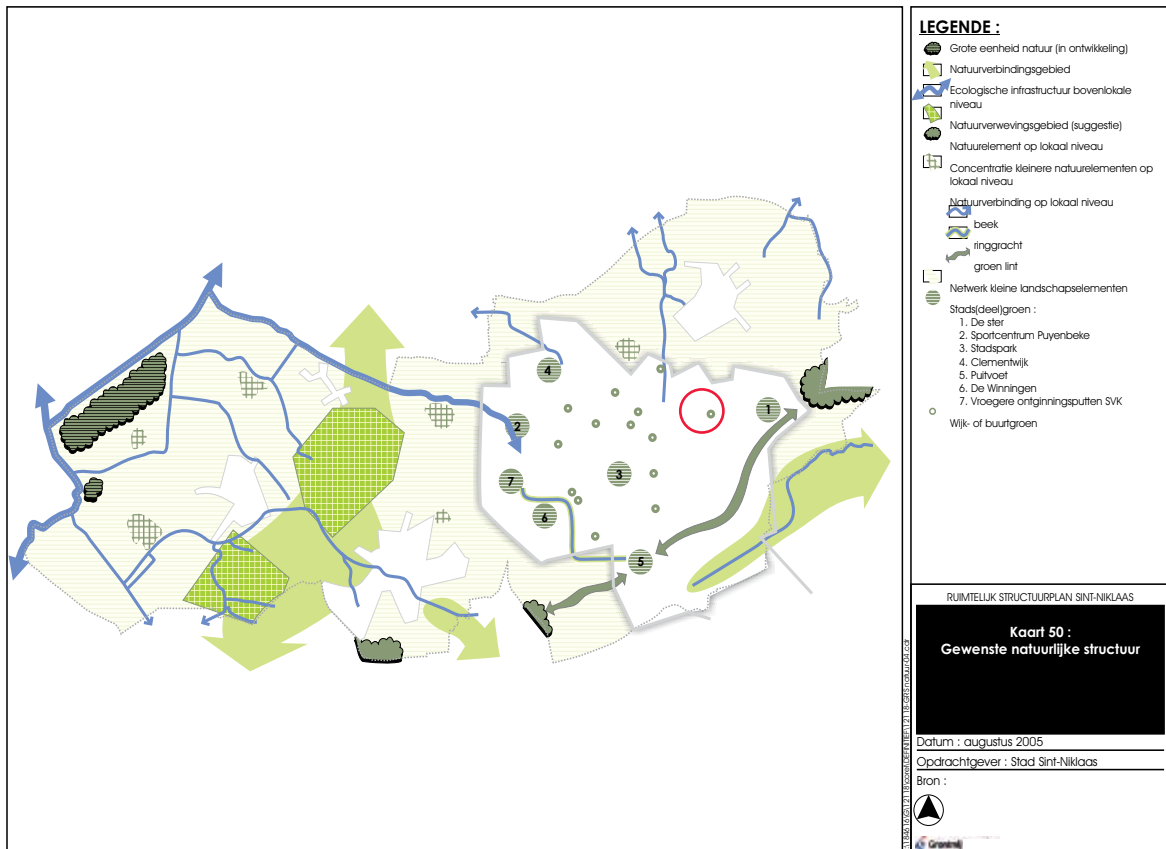
Woonbeleidsstudie Sint-Niklaas

30/08/2018

Stad Sint-Niklaas



Woonbeleidstudie Sint-Niklaas (2018, Atelier Romain)



gewenste natuurlijke structuur (gemeentelijk structuurplan)

5. SAMENVATTENDE VISIE

5.1 Algemeen uitgangspunt

In 2007 werd het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas afgebakend met een Gewestelijk RUP. Zeven deelgebieden gelegen rond de stadskern werden toen geselecteerd als stedelijke ontwikkelingsgebieden. Het plangebied De Raap maakt deel uit van het ontwikkelingsgebied Bellestraat - Zonneken.

Het recent opgemaakte woonbeleidsplan toont aan dat het invullen van dit ontwikkelingsgebied voorlopig nog niet noodzakelijk is. Dit geeft het stadsbestuur de kans om alvast een goed groen-blauw netwerk te gaan uitbouwen als raamwerk voor de eventueel latere woonontwikkeling binnen de stadslab. Ook in het Ruimtelijk Structuurplan werd het belang van voldoende wijkgroen benadrukt en zelfs bindend vastgelegd.

Een eerste stap hierin is het reserveren van ruimte voor een buurtbos, als belangrijke stapsteen tussen het centrum en de grote groene structuur van de Ster. Dit wordt gekoppeld aan de geplande groenstructuur van het bedrijventerrein. Eveneens plant het RUP rechtzekerheid voor de bestaande landbouwactiviteit. Hiermee wordt de groen- en openruimtestructuur verankerd en verder versterkt als landschappelijke entiteit volgens de principes van het lobbenstadmodel.

Om de visie ook te kunnen realiseren, wenst de stad een voorkooprecht ten voordele van de stad in te schrijven in de voorschriften. Rechten van voorkoop zijn voor overheidsinstellingen een instrument om hun opdracht van openbaar nut te realiseren. Op deze manier wordt de uitvoering van het buurtbos gegarandeerd.

5.2 Principes

Om binnen deze toekomstige lob tot een logische locatie en inrichting te komen, werd rekening gehouden met onderstaande principes.

wijkbos voor de buurt

De stad wenst een buurtbos te creëren die voor zoveel mogelijk gezinnen een meerwaarde biedt. Dit betekent dat het buurtbos goed bereikbaar moet zijn, zeker voor gezinnen met slechts een kleine buitenruimte. In die zin sluit het buurtbos best zo dicht mogelijk aan bij het stadscentrum en de meer densen wijken van de omgeving, alsook aan de groene zone van het bedrijventerrein.

versterken van het blauwgroene netwerk, gebruik makend van de bestaande waardevolle groenelementen

De stad wenst het blauwgroene netwerk te versterken door op een logische plaats in dit netwerk een stapsteen te voorzien langs de groene as vanuit de Ster richting het centrum van Sint-Niklaas. Hierbij trachten we verder te bouwen op bestaande waardevolle natuur. Ter hoogte van het plangebied is reeds een waardevol bosje aanwezig dat kan uitgebreid worden tot volwaardig buurtbos.



toegang ter hoogte van Passtraat nr. 196 - 198



Atlas der Buurwegen

verzekeren van toegankelijkheid door het voorzien van een netwerk van trage wegen

Het buurtbos moet toegankelijk en doorwaadbaar zijn om te wandelen, te sporten en te spelen. Ook is het de betrachting om deze trage wegen te laten inpassen in een ruimer netwerk. Zo draagt dit plan ook bij aan het stimuleren van meer duurzame mobiliteit.

De Atlas der Buurtwegen (1841) vormt alvast een basis. Voetweg nr. 68 loopt ter hoogte van het plangebied tussen de Passtraat en de Kallohoekstraat. Deze voetweg is op vandaag in gebruik en kan dienen als één van de toegangen tot het buurtbos (zie foto). Aanvullend wensen we een tweede toegang te voorzien ter hoogte van de toegang tot de huidige boerderij. Deze twee toegangen worden in verbinding gesteld, zodat een lusstructuur ontstaat. Tegelijk willen we deze wegen laten aantakken op de trage wegen in de ruimere omgeving.

~~behoud landbouwactiviteit als onderdeel van de openruimtestructuur~~

~~Binnen de open ruimte worden – ter versterking van de openruimtestructuur – de bestaande landbouwactiviteit en de bijhorende weilanden bestendigd.~~

Nabestemming bos voor de bestaande landbouwactiviteit

De bestaande landbouwactiviteit en de bijhorende weilanden blijven mogelijk totdat de eigenaren deze activiteit wensen stop te zetten. Op dat moment is de bestemming ‘zone voor bos’ van kracht.

5.3 Aanzet tot voorschriften

Op basis van bovenstaande elementen wordt een structuurschets opgemaakt van hoe het gebied verder wordt ingericht. Deze structuurschets maakt het mogelijk een aanzet tot voorschriften op te maken.

Het volledig plangebied wordt bestemd als open ruimte.

Er wordt enerzijds één zone voor buurtbos (categorie bos) afgebakend.

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is mogelijk.


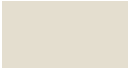

Inde zone kunnen speelelementen en rustplekken worden ingericht. Deze hebben een zo natuurlijk mogelijke uitwerking. De nodige ontsluitingen worden waterdoorlatend uitgevoerd.




~~Anderzijds wordt rechtzekerheid gepland voor de bestaande landbouwactiviteit binnen een zone voor landbouw. **ter hoogte van de landbouwactiviteit gewerkt met nabestemming ‘zone voor bos’.**~~

Het tracé van trage wegen wordt indicatief op het grafisch plan aangeduid. Deze trage wegen sluiten maximaal aan op de aangeduide toegangen.

Voor de zone van bos wordt een voorkeepsrecht in voordeel van de stad Sint-Niklaas vastgelegd.



-  zone voor bos
-  zone voor landbouw *zone voor wonen met nabestemming 'zone voor bos'*
-  tracé voor trage wegen

- structuurschets
-  bestand bos
 -  trage wegen (buiten plangebied)
 -  groenzone binnen bedrijventerrein (buiten plangebied)

6. MER-SCREENING

Het onderstaande hoofdstuk geeft een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie. De impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens en milieu zal vermeld worden.

6.1 inleiding

OPDRACHT

Opdrachtomschrijving

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 dient in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen.

In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffectrapportage)' dient uitgevoerd te worden. Hierbij gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu.

De resultaten van het 'onderzoek tot MER' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Beknorte beschrijving: Het doel van RUP De Raap is om binnen woongebied ruimte te reserveren voor een buurtbos. Eveneens wordt de bestaande landbouwactiviteit bestendig binnen een zone voor landbouw. Hiermee wordt de bestaande groen- en openruimtestructuur verankerd en verder versterkt als landschappelijke entiteit volgens de principes van het lobbenstadmodel.

Grensoverschrijdende effecten: Gezien de aard van het plan, met name het juridisch verankeren van een buurtbos, worden geen grensoverschrijdende of gewestoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van dien aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

Leemten in kennis: Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet kan worden beoordeeld.

Initiatiefnemer: De initiatiefnemer van het plan waarop de nota betrekking heeft is Stad Sint-Niklaas.

Toets plan-MER-Plicht

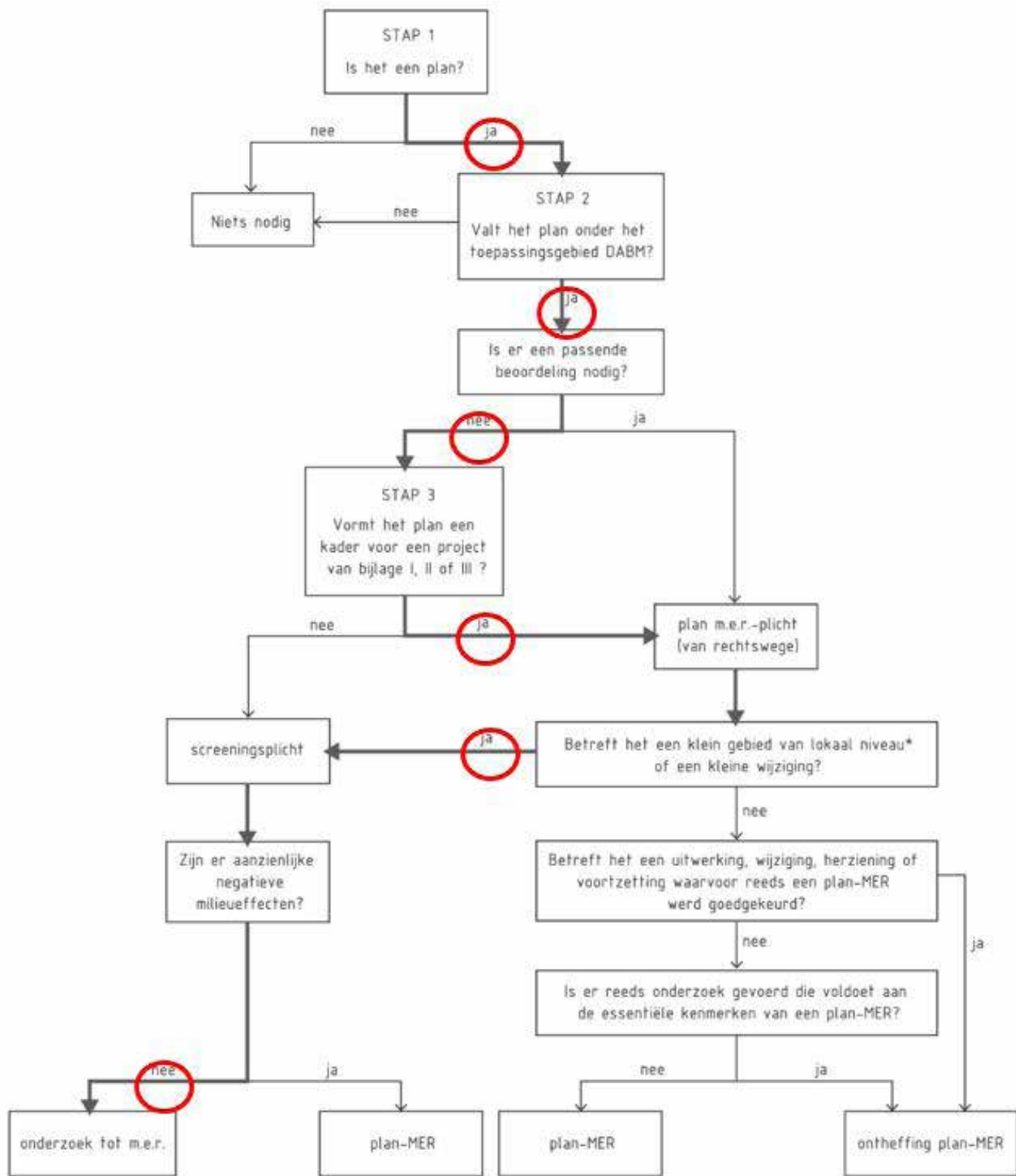
Om na te gaan of het voorgenomen plan onder de toepassing van de plan-MER-plicht valt, moeten enkele vragen stapsgewijs beantwoord worden, namelijk:

Is het een plan?: Valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM)?

Ja. De opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen is voorgeschreven door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

DABM: Valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM?

Ja. Het plan vormt het kader voor de latere toekenning van een vergunning (waaronder minstens een omgevingsvergunning) aan



een project, zodat het plan onder het toepassingsgebied van het DABM valt.

Noodzaak tot passende beoordeling: Is een passende beoordeling nodig?

Nee. Er zijn geen Vogelrichtlijngebieden en/of Habitatrichtlijngebieden in het studiegebied of in de nabije omgeving gelegen. De ordening van het studiegebied en de voorliggende planelementen zullen geen hinder veroorzaken op bovenlokale schaal.

Plan-MER-plichtig: Valt het plan onder de plan-MER-plicht?

Ja. Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het m.e.r.-decreet van 10 december 2004, aangevuld met het besluit van 1 maart 2013. Het plan vormt mogelijk een kader voor projecten vallend onder rubriek 1d van bijlage III: landbouw, bosbouw en aquacultuur (eerste bebossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik).

Screeningsplicht: Betreft het plan een klein gebied van lokaal niveau, of een kleine wijziging?

Ja. Het plan betreft een kleine wijziging en is van lokaal belang, namelijk het inrichten van een buurtbos binnen een woonzone. Het plan is bijgevolg louter screeningsplichtig.

Milieueffecten: Zijn er aanzienlijke milieueffecten?

Nee. Zie hiervoor de beschrijving en beoordeling van de mogelijke milieueffecten.

BESLUIT

Aangezien het voorgenomen plan alleen screeningsplichtig is, en er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht, dient er minimaal een onderzoek tot MER te worden uitgevoerd.

OVERWOGEN, MAAR VERWORPEN ALTERNATIEVEN

Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming en inrichtingsvoorwaarden van het plangebied blijven dan ook gelden. Dit zou betekenen dat de open ruimte verder kan worden bebouwd. Dit is ook reeds onderzocht binnen de inrichtingsstudie van 2017. De bouwvelden aan de achterzijde van de Passtraat zijn uiteindelijk geschrapt omdat ze de visie over de groene lob in het plangebied verzwakten. In het kader van het lobbenstadmodel is dit geen wenselijk alternatief.

Het nulalternatief wordt in dit onderzoek tot m.e.r. wel beoordeeld als de referentiesituatie.

Locatiealternatieven

Voor de locatie van dit buurtbos wordt rekening gehouden met het inrichtingsplan zoals opgemaakt in 2017.

De exacte locatie van het buurtbos wordt aangegeven door de aanwezigheid van een reeds bestaand bos; de aansluiting op het stadsweefsel en de buurtweg én de geplande groenzone binnen het bedrijventerrein.

Inrichtingsalternatieven

De herbestemming en voorschriften van voorliggend RUP zijn het resultaat van diverse studies zoals voorgesteld onder hoofdstuk 2 en 3.

6.2 Milieueffecten

OMGEVINGSKENMERKEN

Kwetsbaarheid van het gebied

Bijzonder beschermde gebieden: De kwetsbaarheid van een gebied is in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt in kaart gebracht aan de hand van de voorkomende zogenaamde bijzondere beschermde gebieden en bijzonder kwetsbare gebieden in het studiegebied. In het Besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden'.

In onderstaande tabel wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder beschermde gebieden weergegeven.

Bijzonder kwetsbare gebieden: De aanwezigheid van bijzonder beschermde gebieden geeft weliswaar een idee van belangrijke te beschermen waarden, maar geeft vaak onvoldoende de kwetsbaarheid van een gebied weer. De kwetsbaarheid van een gebied is immers in belangrijke mate bepalend voor de te verwachten milieueffecten. De kwetsbaarheid van het gebied wordt beschreven aan de hand van de aanwezigheid van bijzonder kwetsbare gebieden. De bijzonder kwetsbare gebieden hebben geen juridische betekenis.

De kwetsbaarheid wordt gekarakteriseerd aan de hand van beschikbaar kaartmateriaal, dat een ruwe indicatie hiervan geeft. Gezien dit een eerder ruwe werkwijze is die de specifieke eigenheid van het gebied onvoldoende in rekening brengt, wordt er uitgegaan van het voorzorgsbeginsel op dit vlak. Dit betekent dat – als er twijfel is over de kwetsbaarheid – er wordt uitgegaan van een 'worst case' inschatting van de kwetsbaarheid.

Aard van het plan

Het planologisch initiatief van de stad Sint-Niklaas betreft een gedeeltelijke herziening van een GRUP.

Het betreft bijgevolg een plan dat hoofdzakelijk is gebaseerd op de huidige planmatige toestand welke wordt aangepast i.f.v. een verbeterde ruimtelijke ordening voor en het juridisch verankeren van een reeds bestaande open ruimtestructuur.

In vergelijking met het huidige geldende GRUP worden de effecten t.a.v. direct ruimtebeslag, verstoring en wijziging ruimtelijke samenhang als beperkt ingeschat. De aard van het plan wordt bijgevolg niet als doorslaggevend geacht i.f.v. het bepalen van de relevante milieudisciplines.

Resulterende scoping

Door de hoger beschreven omgevingskenmerken te confronteren met de kenmerken van het plan blijkt in eerste instantie dat rekening zal moeten worden gehouden met het aspect landschap.

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing op het plangebied. Het dichtstbijzijnde ligt op circa 3,5km, met name 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats'
Waterwingebieden.	Geen
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing op het plangebied. Het gewestplan duidt natuurgebied aan in het oosten, op circa 1,5km van het plangebied.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing op het plangebied. Het gewestplan duidt bosgebied aan in het noordoosten, op circa 1,1km van het plangebied.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing op het plangebied.
Een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, monument of archeologische site	Binnen het plangebied komen geen zulke gebieden voor.

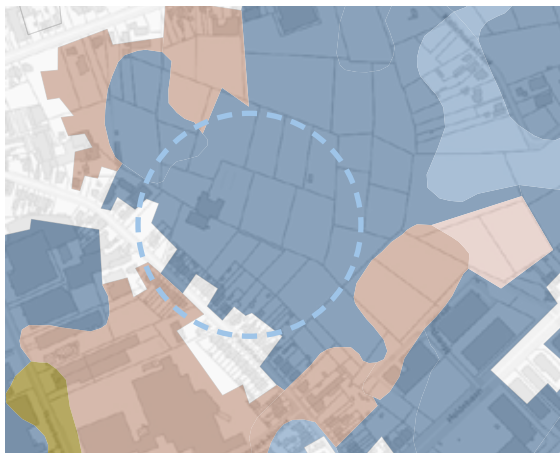
Bijzonder kwetsbare gebieden	Situering t.a.v. studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing op het plangebied.
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing op het plangebied.
Overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaart 2017)	Niet van toepassing op het plangebied.
(open) gerangschikte waterlopen	Niet van toepassing op het plangebied.
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Binnen het plangebied is een gemengd naaldhoutbos als biologische waardevol gekarteerd.
Geïnteriseerd bouwkundig erfgoed, archeologische zones	Niet van toepassing op het plangebied.

MILIEUBEOORDELING

In onderstaande paragrafen worden voor de relevante milieudisciplines in eerste instantie de elementen van de referentiesituatie beschreven. Op basis hiervan worden de mogelijke milieueffecten ingevolge het plan in beeld gebracht. Om aan te tonen dat de realisatie van het plan geen aanzienlijke negatieve milieueffecten genereert, wordt voor de relevante milieudisciplines een antwoord geformuleerd op volgende vragen:

- In welke mate resulteert de wijziging van de feitelijke situatie in aanzienlijke negatieve effecten?
- In welke mate resulteert de wijziging van de juridisch planologische situatie in aanzienlijk negatieve effecten?

Kaarten bij deze MER-screening, vindt u in de bijhorende kaartenbundel.



Bodemkaart



Bodemonderzoeken (OVAM)

Implicaties op de disciplines bodem en grondwater

Beschrijving referentiesituatie

BODEMTYPOLOGIE

De bodemtypologie wordt afgeleid van de bodemserie aangegeven op de bodemkaart.

Een matig droge zandbodem kenmerkt het grootste aandeel van het binnengebied. Aan de randen varieert de bodemtypologie van matig natte zand en matig natte lemige zand (zuidwest) tot droge zand (oost)

TOPOGRAFIE

De natuurlijke topografie is relatief vlak. Het terrein ligt ter zijde van de Heidebaan (N70) 3.3 meter hoger dan aan de Bellestraat. Van west naar oost is er nagenoeg geen hoogteverschil. De omgeving wordt wel gekenmerkt door bolle akkers gedraineerd door een fijn netwerk van kleine grachtjes. Dit maakt de historische agrarische bestemming leesbaar in de huidige perceelstructuur.

BODEMKWALITEIT

Binnen het projectgebied zijn bij OVAM één dossier van beschrijvend bodemonderzoeken gekend, met name het binnengebied ter hoogte van de Passtraat: 8422 (BBO-2020)

Effecten

BODEMTYPOLOGIE/GEBRUIK

Binnen het plangebied zijn geen significante reliëf- of topografische wijzigingen voorzien.

BODEMKWALITEIT

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding voor grootschalige bodemverontreiniging kunnen geven.

Conclusie

De totaal-effecten op de discipline bodem worden als positief beschouwd.

Implicaties op de discipline grond- en oppervlaktewater

Zie ook hoofdstuk 6 – watertoets

Beschrijving referentiesituatie

GRONDWATER

Grondwaterstromingen: de bodem in het projectgebied is matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Een klein onderdeel van het projectgebied ter hoogte van de Kleine Heimelinkstraat is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Infiltratiegevoeligheid: Het gebied dat matig gevoelig voor grondwaterstroming is, is daarentegen infiltratiegevoelig; In dit gebied zal het hemelwater gemakkelijk infiltreren naar de ondergrond.

Waterwinning: Het projectgebied bevindt zich niet in een beschermingszone voor waterwinning of in waterwingebieden.

OPPERVLAKTEWATER

Vlaamse hydrologische atlas: De Vlaamse hydrologische atlas duidt het gebied aan in de Beneden-Scheldebekken. Als deelbekken behoort het gebied tot het Land van Waas. Langs het plangebied, doorheen het Europark-Noord, loopt de “Waterloop van de Hoge Landen”, door de VHA geklasseerd in de derde categorie. De beheerder van de “Waterloop van de Hoge Landen” is het arrondissement Sint-Niklaas. De Waterloop van de Hoge Landen is reeds deels zichtbaar op de kaart Atlas der Buurtwegen.

Oppervlaktewaterkwaliteit: Inzake de behandeling van het afvalwater geven de zoneringsplannen, opgemaakt door de Vlaamse Milieumaatschappij, aan dat enkele van de vandaag reeds bebouwde woonlinten in en rond het projectgebied zich in ‘centraal gebied’ bevinden. Dit is het geval voor de Passtraat.

Inzake de overstromingsgevoeligheid en erosiegevoeligheid van het gebied wordt er verwezen naar de watertoets – zie hoofdstuk 6.

Effecten

GRONDWATER

De toegelaten te verhardende oppervlakte zal door het RUP sterk worden beperkt. In niet-bebouwde zones moeten maximaal landschappelijk ingekaderde ingrepen voor de opvang/retentie en vertraagde afvoer van hemelwater worden geïntegreerd.

OPPERVLAKTEWATER

Hemelwater (RWA) wordt gebufferd in het rioleringsstelsel en/of de grachten, gedeeltelijk geïnfiltreerd ter hoogte van de grachten en verminderd en vertraagd afgevoerd.

Een wijziging van de waterkwaliteit is daarom onwaarschijnlijk.

Conclusie

Na evaluatie van de watertoets mag worden geoordeeld dat het RUP positieve effecten zal brengen.



overstromingsgevoelige gebieden

Implicaties op de disciplines landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Beschrijving referentiesituatie

ATLAS DER BUURTWEGEN

De Atlas van de Buurtwegen werd opgesteld naar aanleiding van de wet van 10 april 1841 en vormt een inventaris van alle wegen die van belang waren voor het lokaal verkeer. Die wegen waren bedoeld voor doelgericht verkeer, naar het dorp, de kerk, de weide, het veld.

De opmaak van de Atlas der Buurtwegen dateert van voor de constructie van de spoorweginfrastructuur en de Heidebaan (N70). De kaart toont een kleine nederzetting ter hoogte van de "kop" van de Raapstraat, ter hoogte van de huidige spoorwegonderdoorgang. De Kleine Heimelinkstraat is reeds aangelegd en deels bebouwd. Zo ook de Passtraat, waar vooral het eerste segment (aansluiting op de Raapstraat) bebouwd is. Dit is waarschijnlijk te verklaren door de aanwezigheid van de 'Waterloop van de Hoge Landen' en een fabriek. De Kallohoekstraat is reeds aangelegd, maar nog onbebouwd.

Voetweg nr. 68 loopt tussen Passtraat en Kallohoekstraat.



atlas der buurtwegen

VLAAMSE LANDSCHAPSATLAS

Ankerplaatsen zijn in kaart gebracht, geselecteerd en beschreven in de Landschapsatlas. Het zijn de meest waardevolle landschappen van Vlaanderen omwille van hun contextwaarde, gaafheid, herkenbaarheid, identiteit en natuurlijkheid.

Relictzones worden afgebakend waar waardevolle landschapselementen voorkomen in relatief gave, herkenbare onderlinge samenhang.

De afbakening van het RUP omvat geen ankerplaatsen noch relicten (lijn- of puntrelicten, noch relictzones).

Desondanks vertoont het agrarisch landschap in het projectgebied dezelfde landschappelijke kenmerken als de omliggende relictzones 'Bolle akkergebieden Land van Waas, Vallei van de Barbierbeek' die zich in de ruime omgeving van het projectgebied situeren. Deze zones hebben volgende beleidswenselijkheden:

- Maximaal behoud van het nog resterende coulissenlandschap door vrijwaren van verdere versnijdingen
- Gezoneerde opvang van de verdere industriële en residentiële druk.

Ondanks dat het projectgebied niet rechtstreeks in deze relictzone gelegen is neemt het RUP en het inrichtingsplan dat hier aan de basis van ligt de beleidswenselijkheden voor de relictzone wel op.

Ten oosten van het projectgebied situeert zich een relictzone van de Bosgebieden stuifzandrug Waasmunster, Belsele, St-Niklaas. Hoewel het projectgebied ook van deze relictzone geen deel uitmaakt wordt er via de grotendeels groene invulling wel gezocht naar een "groene stapsteen" met ecologische en recreatieve waarde voor de verbinding tussen het stadscentrum en deze relictzone.

BESCHERMDE LANDSCHAPPEN, DORPSGEZICHTEN EN MONUMENTEN

Beschrijving referentiesituatie

Beschermde landschappen: Binnen de afbakening van het RUP en zijn directe omgeving zijn geen beschermde landschappen.

Beschermde dorpsgezichten: Binnen de afbakening van het RUP en zijn directe omgeving zijn geen beschermde dorpsgezichten.

Beschermde monumenten: Binnen de afbakening van het RUP en zijn directe omgeving zijn geen beschermde monumenten.

INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

De vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed bepaalt eenduidig, in een overzichtelijke lijst per gemeente, het gebouwd patrimonium van Vlaanderen (Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed – VIOE).

Een pand nabij het projectgebied is geïndexeerd maar niet vastgesteld wegens verbouwing/sloop; met name Hoeve Passtraat 156

ARCHEOLOGISCH ERFGOED

Volgens de beschikbare informatie op Geopunt zijn in en rond het gebied geen beschermde archeologische zones aanwezig.

Effecten

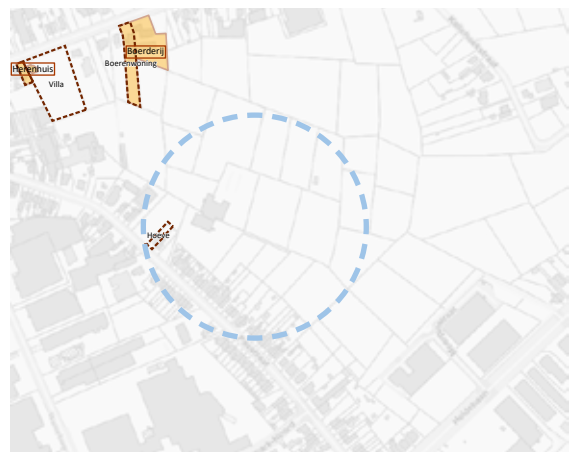
Het RUP neemt zowel op het grafisch plan als in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen ter vrijwaring en versterking van de historische en landschappelijke kwaliteiten van de bebouwing en omgeving.

Het RUP heeft niet de bedoeling om met de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het plangebied te breken. Deze hebben gediend als inspiratiebron voor het inrichtingsplan en het RUP, waarin er voorschriften voor de open ruimte zijn uitgewerkt om de bestaande landschappelijke kwaliteiten te bewaren en verder te versterken.

Als binnen het plangebied graafwerken zullen plaatsvinden, wordt het aspect archeologie wel opgenomen binnen het planningsproces. Het is aangewezen om voor de aanvang van de grondwerken een prospectief onderzoek te doen.

Conclusie

Negatieve effecten op het landschappelijk erfgoed zijn niet te verwachten - integendeel. De opmaak van het RUP zal geen significante effecten met de betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie met zich meebrengen.



inventaris van bouwkundig erfgoed

Implicaties op de discipline fauna en flora

Beschrijving referentiesituatie

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Het Instituut voor Natuurbehoud heeft de biologische waarderingskaart opgemaakt, een uniforme inventarisatie en evaluatie van de biologisch waardevolle en minder waardevolle gebieden.

Binnen het gebied tussen Passtraat en Kallohoekstraat zijn verschillende open ruimte gebieden als complex van biologische minder waardevolle en waardevolle elementen geselecteerd. Dit zijn voornamelijk arme graslanden, maar met waardevolle rijen van wilg of eik.

Binnen het plangebied zijn volgende zones aanwezig:

- biologische waardevolle zone: met name 'naaldhoutenbestand (niet grove den) met ondergroei van bomen en struiken'.
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent of tijdelijk cultuurgrasland met bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg. Deze bomenrij bevindt zich aan de rand van het plangebied.

HABITAT- EN VOGELRICHTLIJNEN

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke



biologische waarderingskaart

typen natuurgebieden (als leefgebieden voor soorten, habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten.

Habitatrichtlijnen: De habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen tot het waarborgen van de biologische diversiteiten door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied.

Op het projectgebied en zijn omgeving zijn geen habitatrichtlijnen van toepassing.

Vogelrichtlijngebieden: Deze richtlijn stelt de te bereiken doelstellingen vast voor het behoud van de vogelstand in Europa. Bijlage I van de vogelrichtlijn geeft de soorten weer die door Europa beschermd moeten worden. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels moeten Speciale Beschermingszones (Vogelrichtlijngebieden) worden aangewezen.

Op het projectgebied zijn geen vogelrichtlijnen van toepassing.

GEBIEDEN VAN HET VEN EN IVON

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingengebieden behoren tot de belangrijke instrumenten van het natuur- en bosbeleid. Deze instrumenten worden gedeeld met het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Binnen de afbakening van het RUP en zijn omgeving wordt door de VEN en IVON kaart geen belangrijke gebieden aangeduid.

Effecten

Het RUP voorziet een groene open ruimte die nieuwe kansen voor fauna en flora kan bieden. Het RUP tracht de aangeduide zones met biologisch waardevolle elementen en minder waardevolle elementen grotendeels te vrijwaren.

Conclusie

Met betrekking tot de discipline fauna en flora mag worden geoordeeld dat de uitvoering van het RUP positieve effecten zal veroorzaken.

Implicaties op de discipline mens: ruimtelijke aspecten

Beschrijving referentiesituatie a.d.h.v. het Gewestplan

Het gewestplan komt in grote lijnen nog overeen met de huidige ruimtelijke structuur van Sint-Niklaas. Het RSV en het PRS Oost-Vlaanderen duiden Sint-Niklaas echter aan als regionaalstedelijk gebied, waardoor er bijkomstige beleidswenselijkheden voor de stad ontstaan.

De zone van het RUP De Raap is op het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 17/11/1978) nog quasi volledig ingekleurd als agrarisch gebied. De randen worden gevormd door de woonlinten langs de Passtraat, Bellestraat-Zonneken en Heidebaan (N70). Langs de Heidebaan is ook al een eerste kleine KMO-zone ingekleurd. De woonlinten langsheen de Kallohoekstraat in het binnengebied zijn aangeduid als woongebied met landelijk karakter.

Beschrijving referentiesituatie a.d.h.v. het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Zie Inleiding van de startnota.

Sint-Niklaas werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. N.a.v. deze selectie werd een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt dat de nieuwe afbakening van het regionaalstedelijk gebied vastlegt en enkele gebieden gelegen rond de stadskern selecteert als stedelijke ontwikkelingsgebieden. Het GRUP legt op te nemen taakstellingen en verdere voorschriften vast voor de verschillende deelgebieden. Het afbakeningsplan van het regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas omvat naast de grenslijn, die rond het regionaalstedelijk gebied getrokken wordt, ook de gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het stedelijk gebiedsbeleid vorm te geven. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verfijnt zo niet alleen het RSV maar ook het beleidskader voor de deelruimte "E-17 netwerk" van het provinciaal ruimtelijk structuurplan.

Volgens het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas' kan het projectgebied Bellestraat-Zonneken gemengd worden

ontwikkeld, met focus op kleinere bedrijven en woningen. Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan legt aan het projectgebied Bellestraat-Zonneken een taakstelling op van 698 woningen en 9.5 ha regionaal bedrijventerrein type II.

Effecten

Voor het plangebied Bellestraat-Zonneken werd het gewestplan herzien a.d.h.v. een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het GRUP kleurt het projectgebied volledig in als woonzone (en bakent een gedeelte regionaal bedrijventerrein af). Het voorliggend RUP creëert een juridische verankering voor een deel bestaande openruimte met respect voor de open ruimte en de waterhuishouding.

Om het RUP in praktijk te stellen worden geen percelen onteigend, maar er wordt wel een voorkooprecht opgelegd.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP positieve effecten met zich mee zal brengen voor meerdere aspecten van de ruimtelijke ordening, in uitvoering van het bestaande beleidskader. Het voorgenomen plan veroorzaakt dan ook geen negatieve effecten voor de discipline mens – ruimtelijke aspecten.

Implicaties op de discipline mens: mobiliteit

Beschrijving referentiesituatie

ONTSLUITING

Het binnengebied zal enkel bereikbaar voor zacht verkeer zijn.

Binnen de afbakening van het RUP is het autoverkeer ondergeschikt aan het zacht verkeer. In het RUP zijn verschillende doorsteken doorheen het projectgebied voorzien voor zachte weggebruikers

Met deze uitbouw van een fijnmazig en kwalitatief netwerk van trage wegen wil het RUP verplaatsingen te voet en met de fiets aanmoedigen. De realisatie van het RUP verbetert de doorwaadbaarheid van het gebied doordat kortere en veiligere wandel- en fietsroutes tot stand komen.

Binnen het plangebied wordt een oost-west as voor zacht verkeer ontwikkeld. Deze werd vanuit het mobiliteitsplan Sint-Niklaas reeds als missing link aangegeven. Deze oost-west as speelt niet alleen een belangrijke rol binnen het plangebied maar verzorgt voor zacht verkeer tevens een belangrijke relatie tussen het stadscentrum en het recreatiedomein 'De Ster'. Daarenboven wordt ook het regionaal bedrijventerrein op een kwalitatieve manier bereikbaar voor voetgangers en fietsers.

Aansluitend met de centrale as voor zacht verkeer dient de fietskwaliteit in de Passtraat, op het segment tussen de Raapstraat en de Kleine Heimelinkstraat, wel verbeterd te worden. De fietspaden langs de Heidebaan (N70), de Bellestraat (oostwaarts vanaf Kallohoekstraat), Zonneken en Ster zijn momenteel niet conform het fietsvademecum en dienen op termijn verbeterd te worden. Voor de ontwikkelingen in het RUP in het westen van het plangebied zijn de verbindingen met het centrum van Sint-Niklaas echter prioritair.

OPENBAAR VERVOER

De stedelijke as Raapstraat-Bellestraat-Zonneken-Ster is een belangrijke drager voor het openbaar vervoer in het oostelijk randstedelijk

gebied van Sint-Niklaas. Het plangebied wordt via deze stedelijke as bediend door buslijnen 3, 81 en 82:

- Stadslijn 3: Nieuwkerken – Ster – Station – Markt – Tuinlaan – Hoge Bokstraat
- Lijn 81: Antwerpen L.O. – Beveren – Westakkers – Sint-Niklaas – Waasmunster – Lokeren
- Lijn 82: Antwerpen L.O. – Beveren – Haasdonk – Sint-Niklaas – Waasmunster - Lokeren

Het busaanbod connecteert met het treinstation van Sint-Niklaas. Via stadsbus 3 kan men eveneens het station van Nieuwkerken-Waas bereiken. Het fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers zorgt voor kwalitatieve verbindingen met de bushaltes. Voor het regionale bedrijventerrein (niet opgenomen in de afbakening van het RUP) zijn de afstanden tot het busaanbod evenwel groter. De treinstations van Sint-Niklaas en Nieuwkerken-Waas bevinden zich in vogelvlucht op minder dan 2km van het projectgebied.

Effecten

Inzetten op duurzame mobiliteit heeft een positief effect en ook voor de huidige bewoners in de woonlinten die het projectgebied omranden komt dit ten goede. Het netwerk aan zachte verbindingen binnen het plangebied is publiek toegankelijk.

Conclusie

Er kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP positieve effecten met zich mee zal brengen voor de mobiliteit. Het voorgenomen plan veroorzaakt dan ook geen negatieve effecten voor de discipline mobiliteit.

Implicaties op de discipline mens: veiligheid

Beschrijving referentiesituatie

SEVESO-TOETS

Binnen de afbakening van het RUP wordt geen bedrijvigheid mogelijk gemaakt die zou vallen onder de Europese Seveso-richtlijn.

In het bedrijventerrein Europark Noord, ten zuidwesten van het projectgebied, bevindt zich een hogedrempel SEVESO-inrichting: Fujifilm Belgium met 'vervaardiging van andere chemische producten'.

NUTSLEIDINGEN

Over het projectgebied lopen geen nutsleidingen.

Effecten

Het RUP garandeert dat er geen nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied komen en dat de impact van de bestaande Seveso-inrichting op de nieuwe bestemming beperkt is.

Conclusie

Het RUP veroorzaakt geen negatieve effecten voor de discipline veiligheid van de mens.

Implicaties op de discipline geluid en trillingen

Beschrijving referentiesituatie

Voor de beschrijving van de referentiesituatie inzake de discipline geluid en trillingen wordt er teruggesproken naar de wegverkeer- en spoorwegverkeerkaarten L-den en L-night voor de provincie Oost-Vlaanderen.

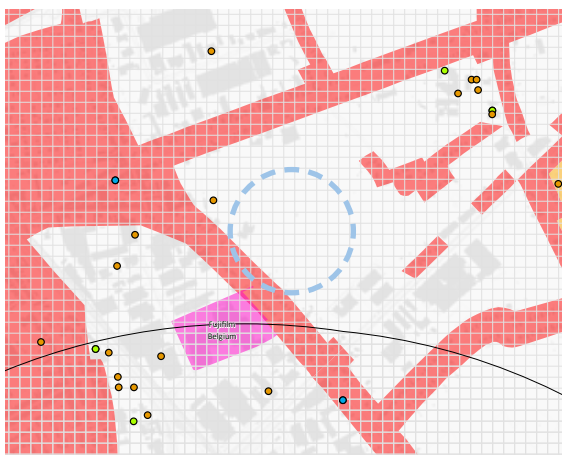
De L-den en L-night is een maat om de geluidsbelasting door omgevingslawaaai uit te drukken. Voor de bepaling van L-den wordt het etmaal in drie periodes verdeeld: dagperiode 07:00-19:00 uur; avondperiode 19:00-23:00 uur en nachtperiode 23:00-07:00 uur. De L-night handelt enkel over de nachtperiode. Bij de avond- en nachtwaarde wordt vervolgens een straffactor van respectievelijk 5 en 10 dB(A) opgeteld. De reden hiervan is dat een bepaald geluidsniveau in de avond en de nacht door het verminderen van geluiden uit de omgeving als hinderlijker wordt ervaren dan het geluid van overdag. Een andere reden is dat het voor eventuele slaapverstoring gedurende de nacht van belang is 's nachts strengere eisen te stellen. Er is geen wetenschappelijke basis voor de exacte grootte van deze straffactoren, maar ze worden algemeen gehanteerd.

Effecten

Een gedeelte van het projectgebied zit in de invloedssfeer van de Heidebaan (N70). In dit gedeelte wordt er door het RUP echter geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het RUP veroorzaakt geen negatieve effecten voor de discipline geluid en trillingen.



externe mensveiligheid

Implicaties op de discipline lucht

Beschrijving referentiesituatie

Na raadpleging van kaartmateriaal 'RUP - thema lucht', ter beschikking gesteld door de Vlaamse Milieu Maatschappij wordt volgend jaargemiddelde en aantal overschrijdingen opgetekend:

Het NO₂ jaargemiddelde visualiseert de jaargemiddelde concentratie van NO₂. Vanaf een jaargemiddelde concentratie van 40µg/m³ is de grenswaarde overschreden. Dit gebeurt voornamelijk op plaatsen met een hoge verkeersintensiteit.

Het PM₁₀ jaargemiddelde visualiseert de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀. Vanaf een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ is de grenswaarde overschreden. De grenswaarde is sinds 2008 niet meer overschreden in Vlaanderen. Aantal overschrijding van het PM₁₀-daggemiddelde visualiseert het aantal overschrijdingen van 50µg/m³ daggemiddelde concentratie van PM₁₀. Een overschrijding vindt plaats wanneer deze concentratie meer dan 35 maal per jaar wordt overschreden.

De luchtkwaliteit in het projectgebied is middelmatig. Dit is o.a. te wijten aan de nabijheid van de N70.

Effecten

Er worden geen bijkomstige nadelige effecten verwacht op de discipline lucht.

Conclusie

Het RUP veroorzaakt geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline lucht.

Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het projectgebied, de voorwaarden die door het RUP aan de ontwikkeling zullen worden opgelegd en het ontbreken van significante milieueffecten kan worden geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen met de inrichting van het voorliggend RUP.

In de - al dan niet directe - nabijheid van het voorliggend RUP zal de uitvoering ervan, naar alle waarschijnlijkheid, geen aantoonbare invloed hebben op bijzonder beschermde gebieden, zoals opgesomd in het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 betreffende de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.

Besluit: waarom de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk wordt geacht

Er kan geconcludeerd worden dat voor de bestemmingen en inrichtingen die binnen het RUP worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. Tevens dient er, zoals aangegeven in de m.e.r.-screening, geoordeeld te worden dat de uitvoering van het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

Er kan aangetoond worden dat de stedenbouwkundige interventies die het RUP voorziet een lokaal karakter hebben en geen significante milieueffecten met zich meebrengen. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke, natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

Er kan geconcludeerd worden dat er in geen enkele discipline aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het RUP.

7. TECHNISCHE BEPALINGEN

7.1 Watertoets

De watertoets geeft uitvoering aan de integratie van de principes van integraal waterbeleid. Telkens wanneer er een beslissing wordt genomen op andere beleidsterreinen van het Vlaams Gewest en de overige besturen dient op basis van dit artikel (de watertoets vormt een onderdeel van het decreet op het integraal waterbeheer) rekening te worden gehouden met het integrale waterbeleid. De betrokken overheid dient dan - als het ware - het dossier aan een 'watertoets' te onderwerpen vooraleer een beslissing te kunnen nemen. De overheden moeten bij het verlenen van een vergunning telkens onderzoeken of schadelijke effecten vermeden kunnen worden.

Overstromingsgevoelige gebieden

In het kader van de watertoets is een recente kaart aangemaakt die de overstromingsgevoelige gebieden voor het gehele Vlaamse Gewest weergeeft tot op perceelsniveau. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. De potentiële overstromingsgevoelige gebieden zijn samengesteld uit de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG) en de mijnverzakingsgebieden (MVG), echter deze die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen.

Binnen de afbakening van het RUP De Raap worden geen zones als effectief of mogelijk overstromingsgevoelige gebieden geselecteerd.

Het terrein is geen recent overstroomd gebied, noch aangeduid als risicogebied voor overstromingen.

Waterbeheerders

In het kader van de watertoets is het voornamelijk van belang de waterbeheerder te kennen van de waterlopen in en/of nabij het projectgebied. De Vlaamse Hydrografische Atlas, afgekort VHA, is een geografisch informatiesysteem rond het oppervlaktewater in Vlaanderen. Deze beschrijft de toestand van de waterlopen en de wijze waarop ze beheerd worden.

De Vlaamse hydrologische atlas duidt het gebied aan in het Beneden-Scheldebekken.

Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

Het plangebied en de omgeving worden grotendeels als infiltratiegevoelige bodems aangeduid.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Voor de watertoets, die onder meer van belang is voor het evalueren van geplande bouwwerken, gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan door ondergrondse constructies worden beïnvloed of verstoord.

Het plangebied bevindt zich grotendeels in een matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 2).

Winterbedkaart

Doel van de winterbedkaart is het aanduiden van de gebieden waar veranderingen van het bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming van het gebied. Omdat dergelijke veranderingen in peilen en stroomsnelheden maar relevant zijn voor relatief omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot de gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen.

Binnen de afbakening van het RUP komen geen delen voor zoals aangeduid op de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart van Vlaanderen ten behoeve van de watertoets geeft de hellingsgraad weer voor het Vlaamse grondgebied. Deze kaart werd opgemaakt met het oog op het determineren van 'steile' of 'sterke' hellingen, omdat deze hellingen aanleiding kunnen geven tot exces van afvloeiend hemelwater, wat de overstromingsgevoeligheid van een gebied kan beïnvloeden. De natuurlijke topografie is relatief vlak.

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om de gevolgen van belangrijke wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Dergelijke wijzigingen kunnen immers mogelijk aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot de afspoeling van bodemdeeltjes.

Binnen het gebied zijn geen erosiegevoelige gebieden.

Conclusie van de watertoets

Er kan worden geoordeeld dat de watertoets voor het RUP geen significante problemen met zich mee zal brengen inzake potentiële wateroverlast. Eventuele nadelige effecten zijn hoofdzakelijk te wijten aan de aanwezigheid van (kleine hoeveelheid) verharde oppervlakten. Deze zullen echter beperkt zijn vanwege maximale waterdoorlatendheid van de bodem: functie, materiaalgebruik, groenelementen.

7.2 RVR - toets

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

De startnota zal worden voorgelegd aan de dienst veiligheidsrapportage voor advies.

Op 28 september 2022 liet departement Omgeving het volgende weten over de RVR-toets:

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

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

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

Het Team Externe Veiligheid stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' voldoende behandeld werd op pagina 64 van de startnota, en gaat akkoord met de conclusie dat dit RUP geen significante impact zal

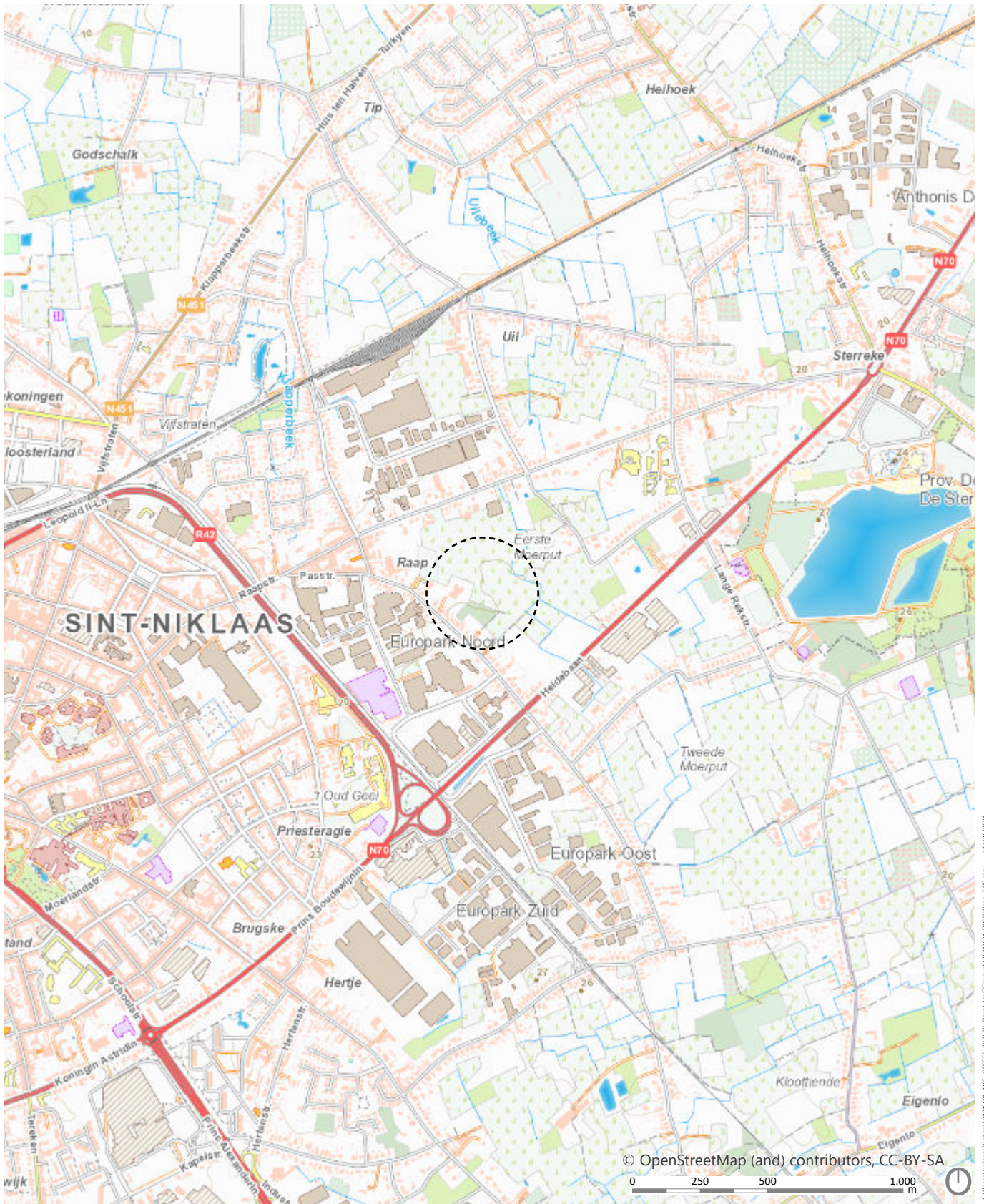
hebben op het aspect externe veiligheid, immers,

- *Het RUP laat de vestiging van of de ontwikkeling tot Seveso-inrichtingen in het plangebied niet toe.*
- *Het RUP omvat mogelijks aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name een door publiek bezochte locatie (maar met een beperkte populatie).*
- *Het plangebied is gelegen binnen de consultatiezone4 van de hoge drempel Seveso-inrichting Fuji FilmBelgium*

Gelet op het feit dat het Team Externe Veiligheidvoldoendezicht heeft op het externe mensrisico van deze Seveso-inrichting besluit het Team Externe veiligheid dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting en verwacht het Team Externe Veiligheid dus geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP 'De Raap' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

8. BIJLAGE

8.1 Kaartenbundel



Bron: Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community

C:\Users\Niklaas\Desktop\132718650_105_BPRSE_RUP De Raap\ArcGISProject\132718650_RUPDeRaap_05.aprx - 04/10/2021

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

LIGGINGSPLAN



Bron: Orthofotomozaiek, middenschalig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

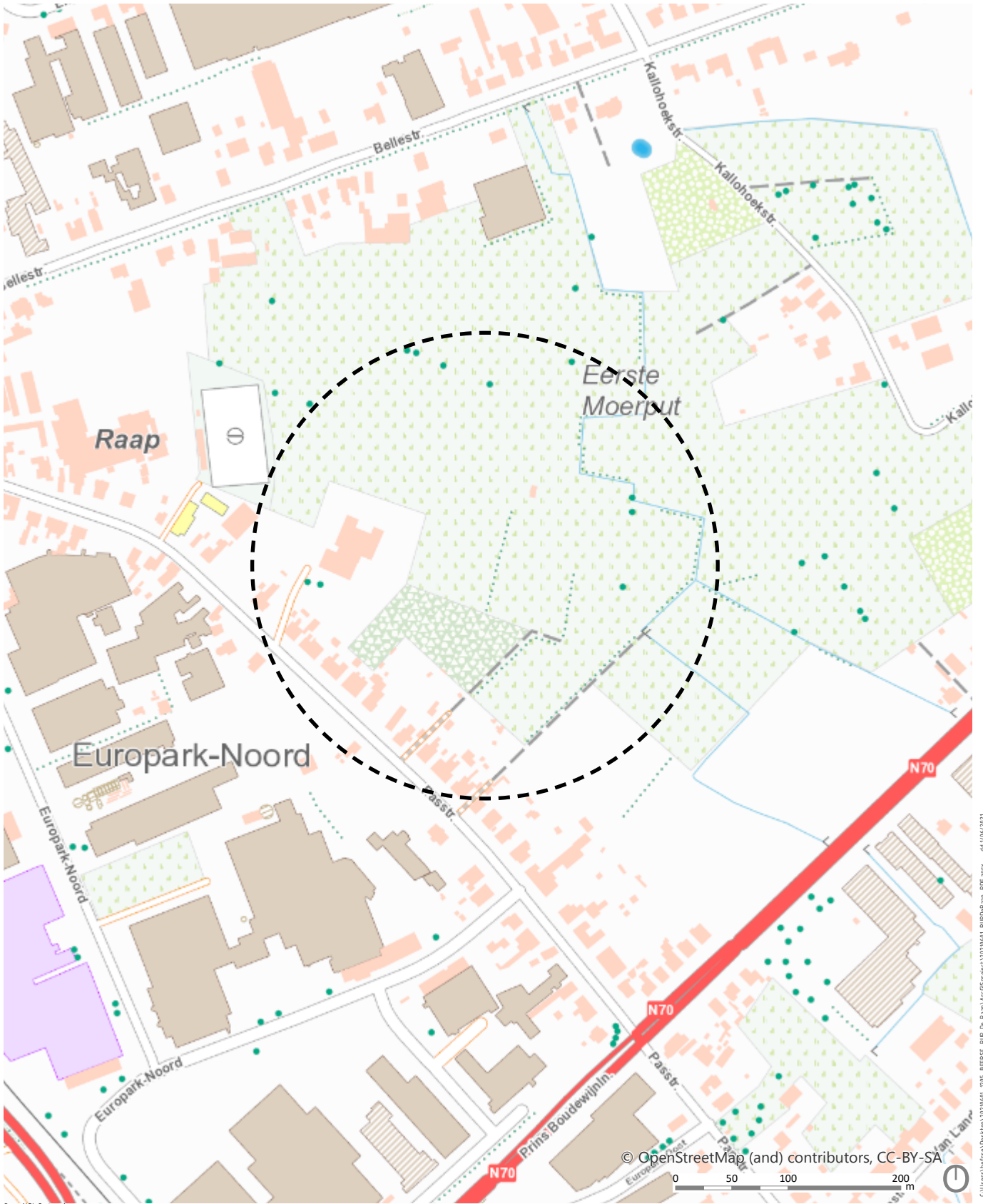
C:\Users\Nefra\Desktop\32718651_RUP_De Raap\ArcGISproject\32718651_RUPDeRaap_09.aprx - 04/10/2021

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

ORTHOFOTO



Bron: NGI, Cartoweb

 projectgebied

© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

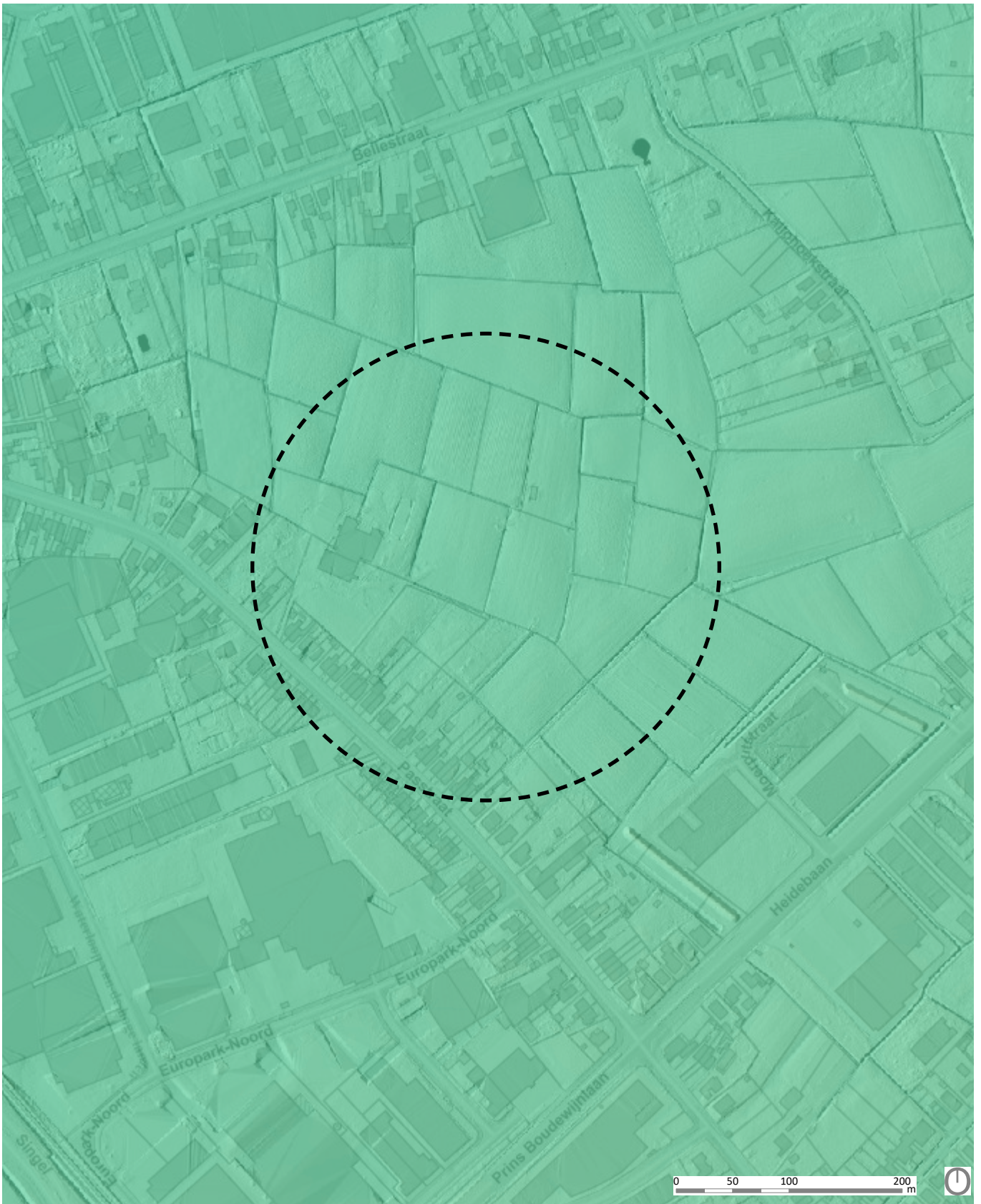
0 50 100 200 m

C:\Users\Niklaas\Desktop\32018601_105_BFRSE_RUP De Raap\ArcGISProject\32018601_RUPDeRaap_00.aprx - 04/09/2021

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

TOPOKAART



Bron: WMS GR8; WMS AIV; Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

C:\Users\Nefra\Desktop\32718651_RUP_De Raap\ArcGISproject\32718651_RUPDeRaap_09.aprx - 06/10/2021

 projectgebied

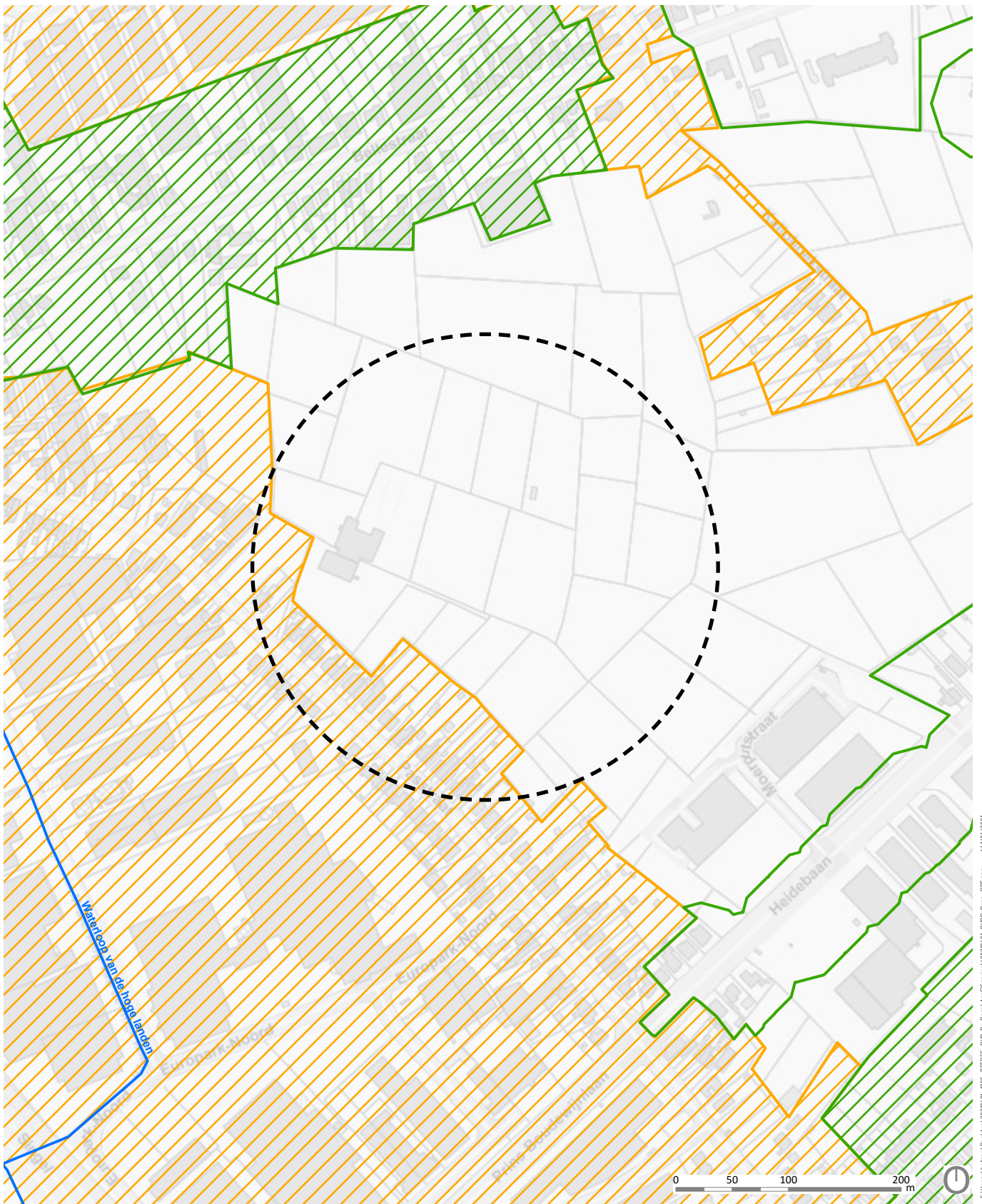
Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II, digitaal terreinmodel 1m



Omgevingsanalyse

RUP De Raap
 Stad Sint-Niklaas

DIGITAAL HOOGTEMODEL



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet VHA, WMS VMM Stroomgebiedbeheerplannen- Zoneringen
download WFS-data dd. 20210601

C:\Users\Nefra\Desktop\3278651_105_BPRSE_RUP De Raap\ArcGISproject\3278651_RUPDeRaap_09.aprx - dd/09/2021

-  projectgebied
-  VHA-waterlopen
-  Woonkernen
-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem aanwezig
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - gesloten opvangsysteem gepland

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

VMM
Zoneringen



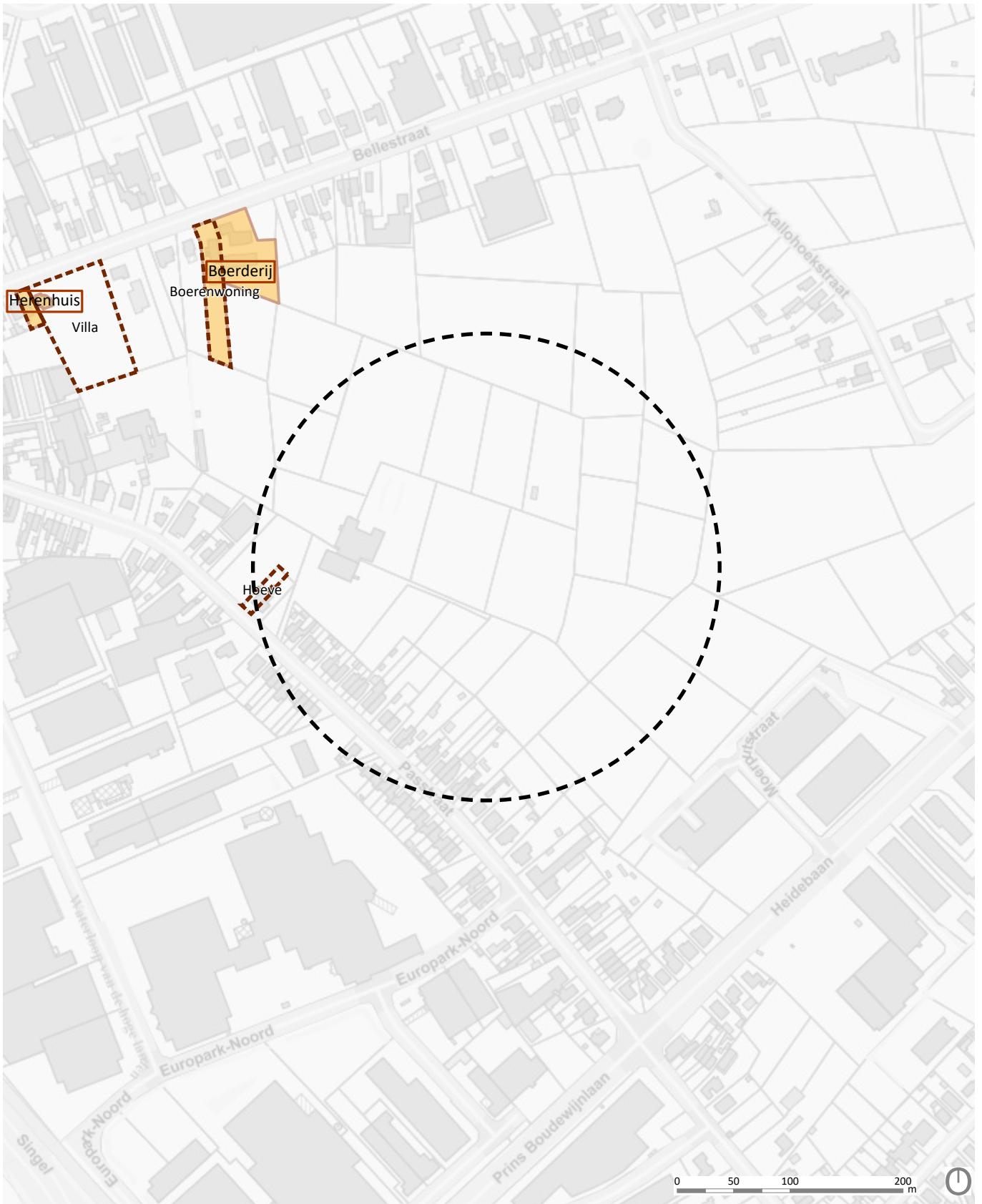
Bron: Informatie Vlaanderen, WMS Raadpleegdienst voor historische cartografie

 projectgebied

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

FERRARISKAART 1777



Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet
download WFS-data dd. 20210601

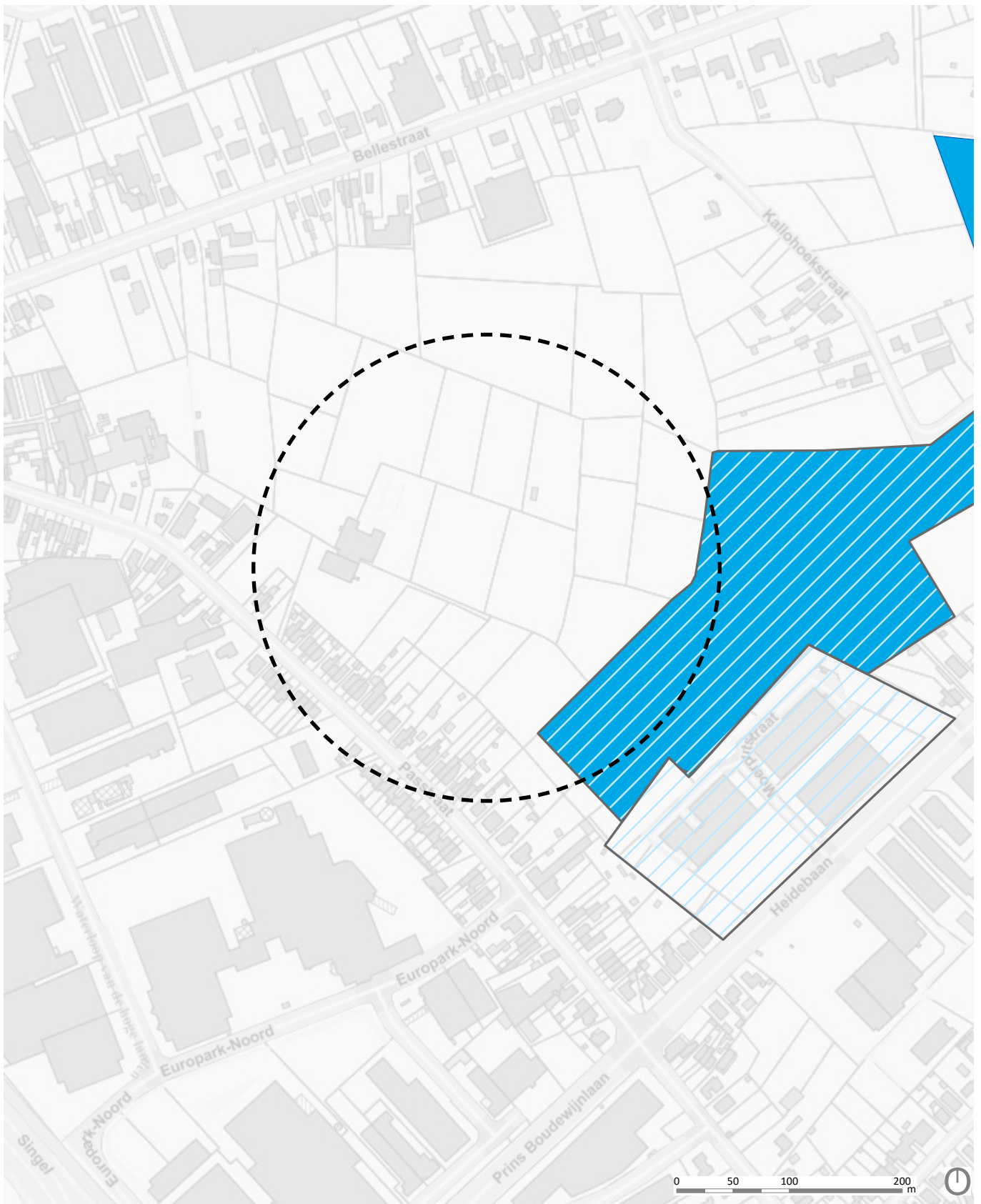
C:\Users\Nefra\Desktop\3278651_RUP_De Raap\ArcGISProject\3278651_RUPDeRaap_05.aprx - dd/06/2021

- projectgebied
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
- landschappelijk erfgoed - elementen
- bouwkundig erfgoed - elementen
- vastgestelde inventarissen (aanduidingsobjecten)
- bouwkundig erfgoed
- historische tuinen en parken
- houtige beplantingen
- wetenschappelijke inventarissen (niet vastgestelde erfgoedobjecten)
- bouwkundig erfgoed - gehelen
- landschappelijk erfgoed - gehelen

Omgevingsanalyse








RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

**ONROEREND ERFGOED
inventarissen**



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet, CAI 10/2019
download WFS-data dd. 20210601

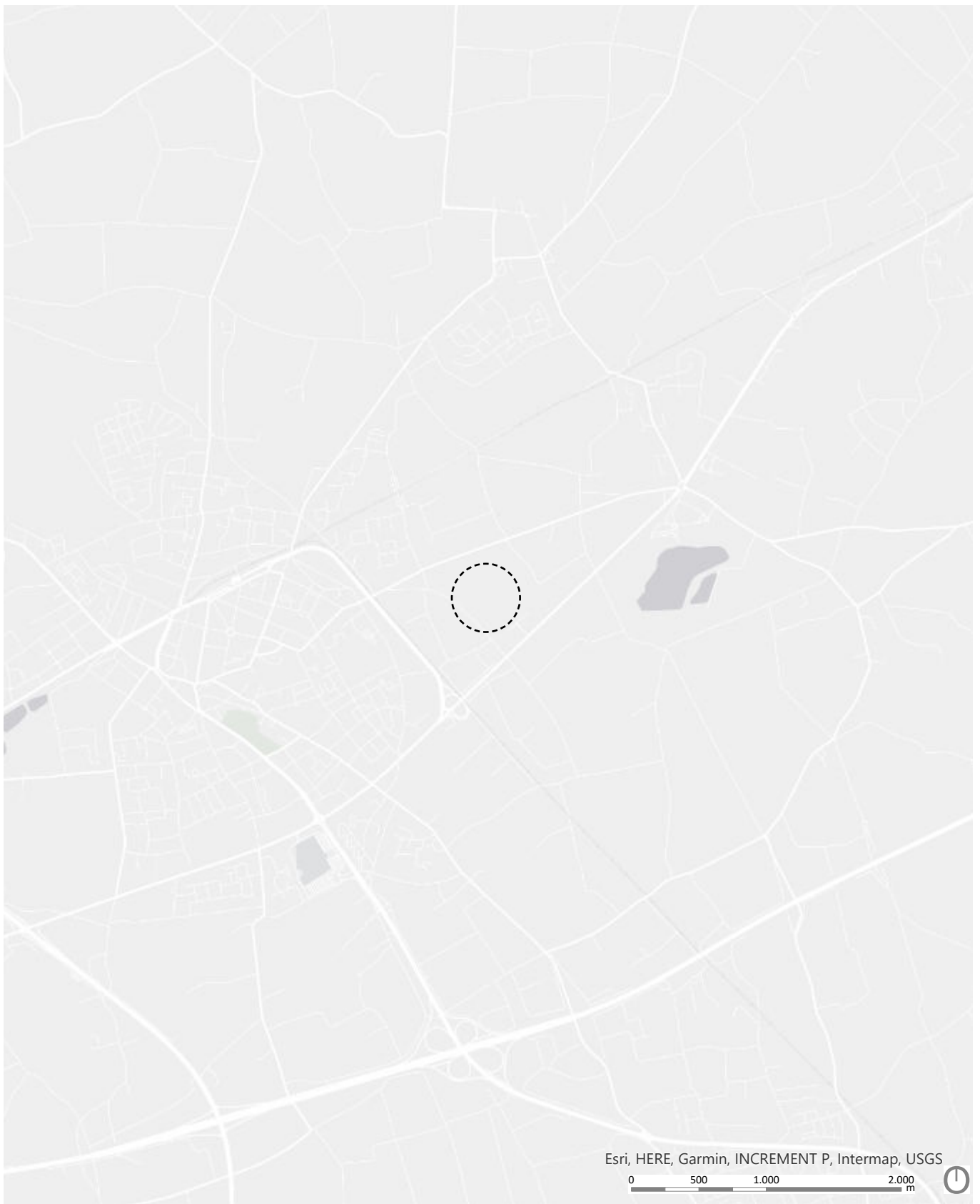
C:\Users\Nefra\Desktop\3278651_RUP_De Raap\ArcGISproject\3278651_RUPDeRaap_PDF.aprx - dd/10/2021

-  projectgebied
-  archeologische sites (beschermd onroerend erfgoed)
-  gebieden geen archeologie (onroerend erfgoed)
-  archeologische zones (vastgestelde inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologie elementen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologie gehelen (wetenschappelijke inventaris onroerend erfgoed)
-  archeologische onderzoeksgebieden (CAI)

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

ARCHEOLOGIE



 projectgebied


Natura 2000:


 Habitatrichtlijngebieden

 Vogelrichtlijngebieden

 Ramsar

Duinendecreet:

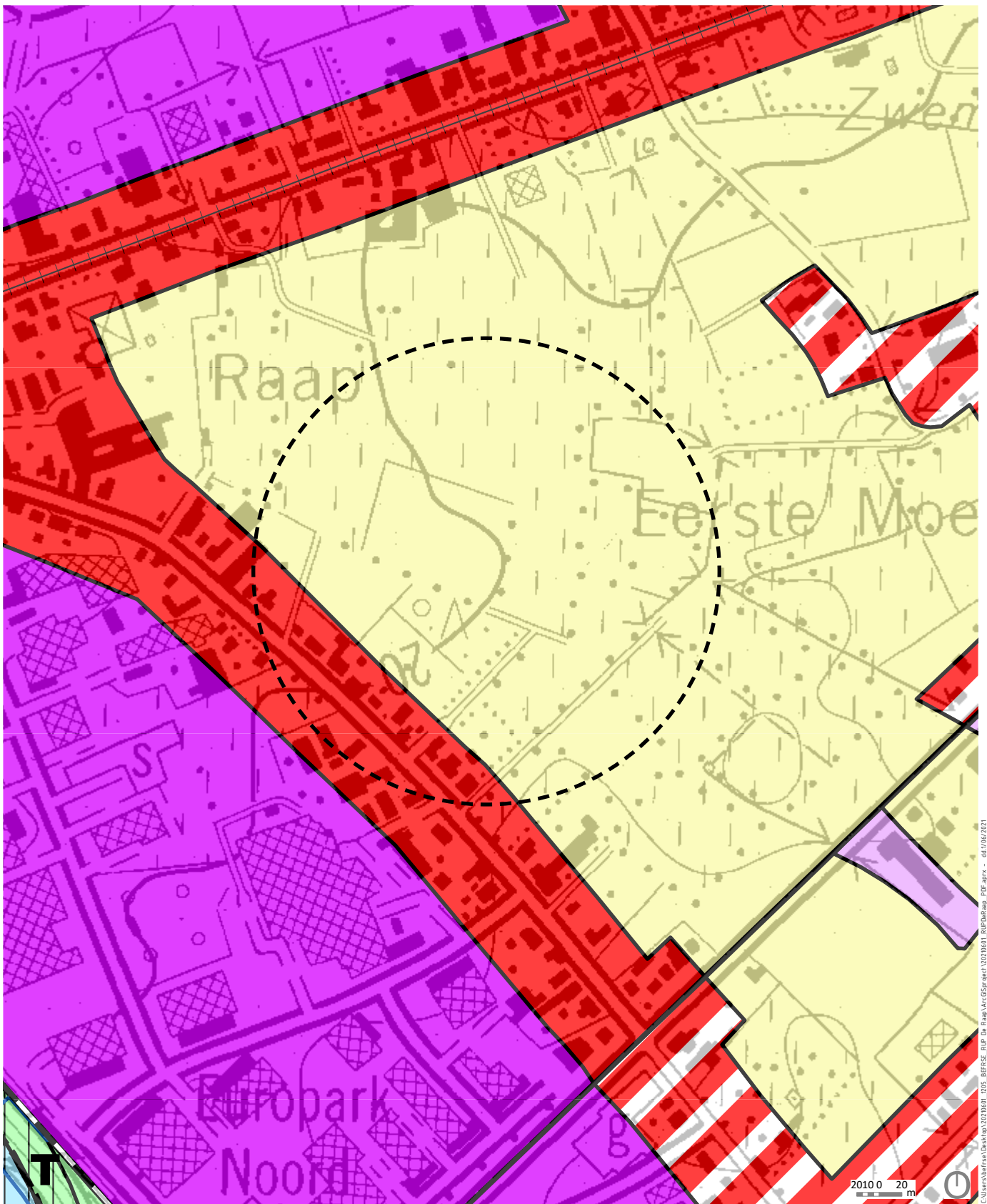
 Beschermd duingebied

 Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

NATURA 2000



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet (gewestplan toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018)
download WFS-data dd. 20210601

C:\Users\Verf\OneDrive\13278651_RUP_De Raap\ArcGISProject\13278651_RUPDeRaap_05.aprx - 01/02/2021

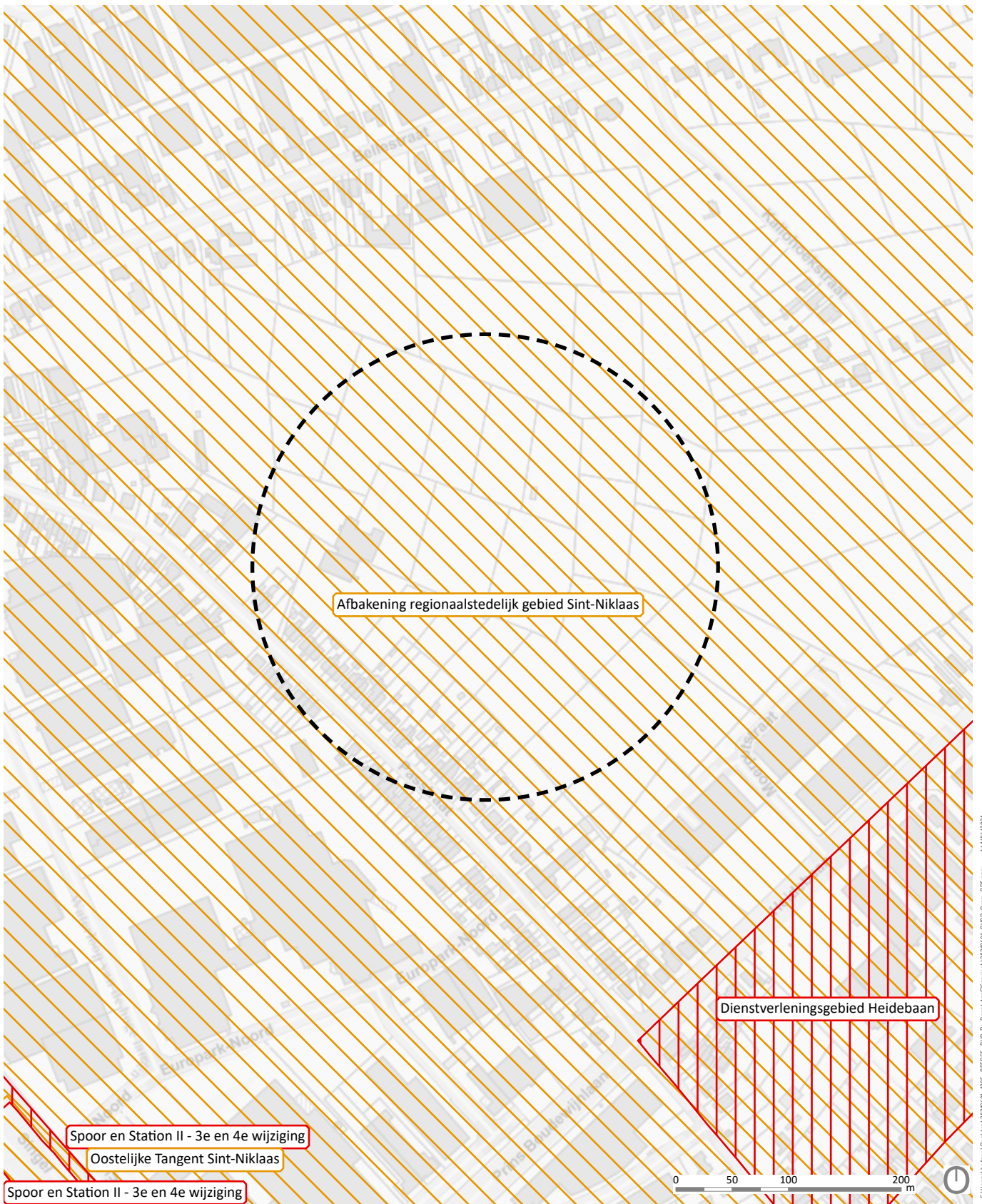
-  projectgebied
-  150c - bestaande hoofdverkeerswegen
-  150d - aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  150e - spoorwegen: bestaande lijnen
-  150g - transportleidingen: bestaande afzonderlijke leidingen
-  1506 - reservatiegebieden
-  1800 - op te heffen reservatiestrook
-  0100 - woongebieden
-  0102 - woongebieden met landelijk karakter
-  0200 - gebieden voor openbaar nut
-  0600 - bufferzones (T)
-  0900 - agrarische gebieden
-  1000 - industriële gebieden
-  1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

GEWESTPLAN





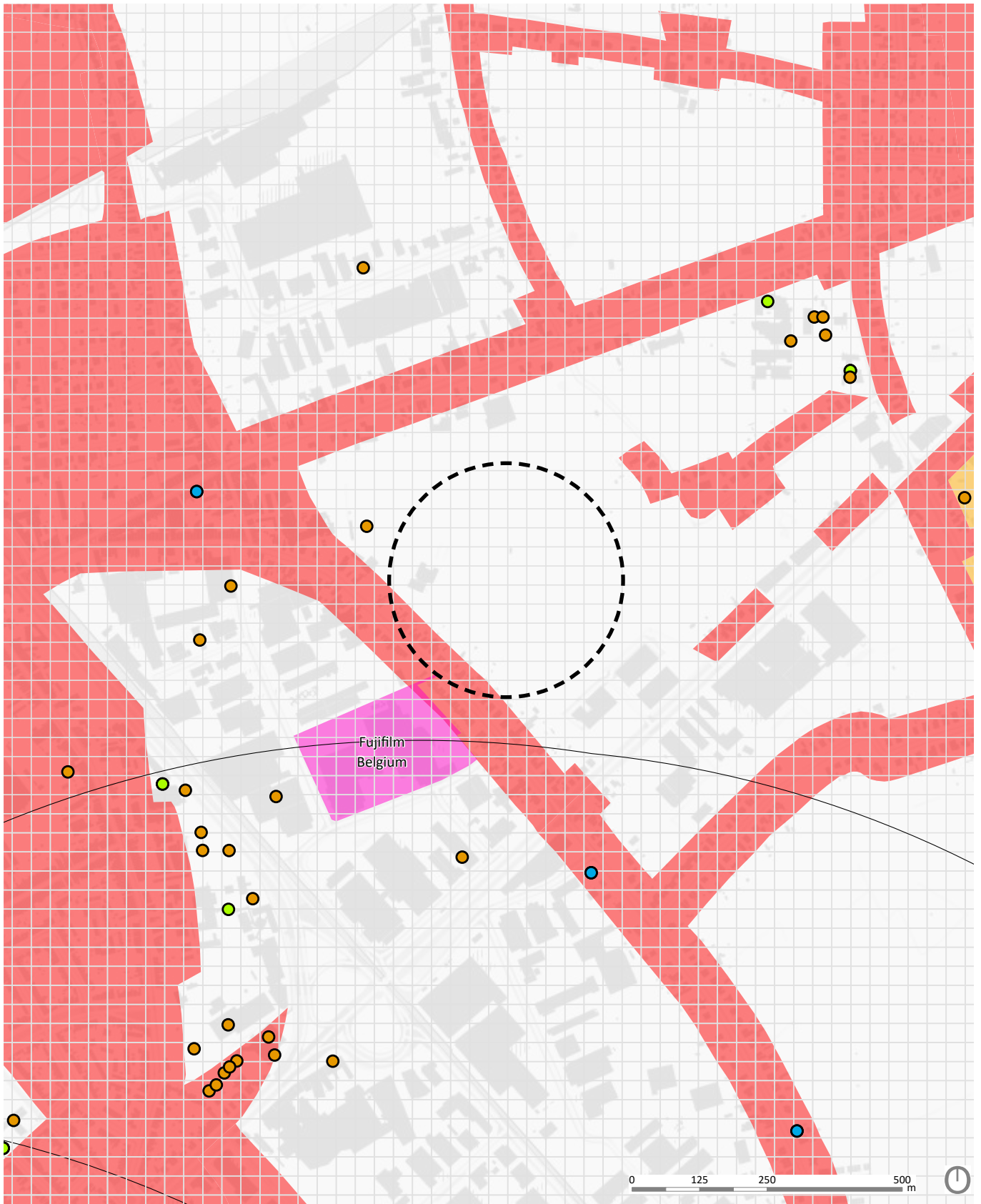
Bron: WMS GRB; WFS Mercatornet
download WFS-data dd. 20210601

- projectgebied
- Bestemmingsplannen**
- BPA
- Gemeentelijk RUP
- Provinciaal RUP
- Gewestelijk RUP

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

BPA's en RUP's



Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet, POI Geopunt
download WFS-data dd. 20210601

C:\Users\Nefra\Desktop\3278651_RUP_De Raap\ArcGISProject\3278651_RUPDeRaap_05.aprx - dd/06/2021

- projectgebied
- projectgebied buffer 200m

Voorzieningen:

- Ziekenhuizen (alg/psych)
- Oudervoorzieningen (RH/WZC)
- Onderwijs
- Kinderopvang
- Recreatie

- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)

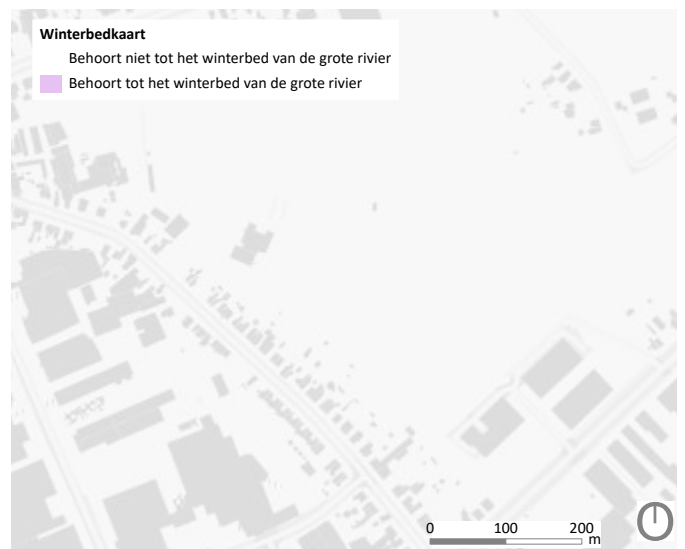
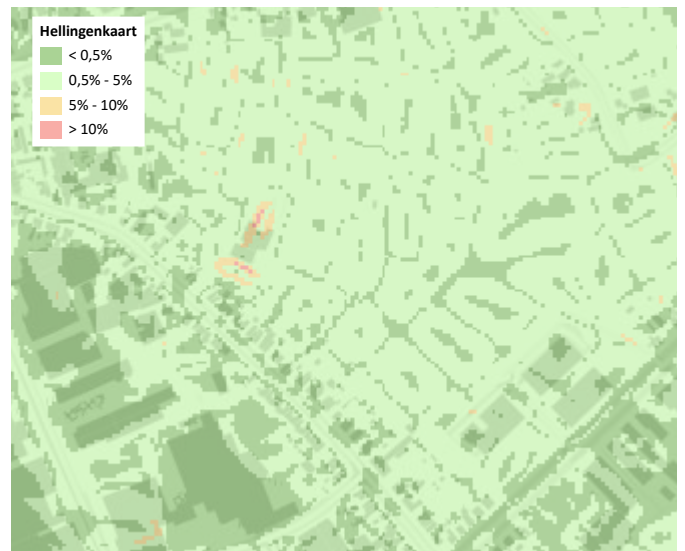
Sevesobedrijven:

- Hogedrempel Sevesobedrijven
- Lagedrempel Sevesobedrijven
- Sevesobedrijven buffer 2km

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

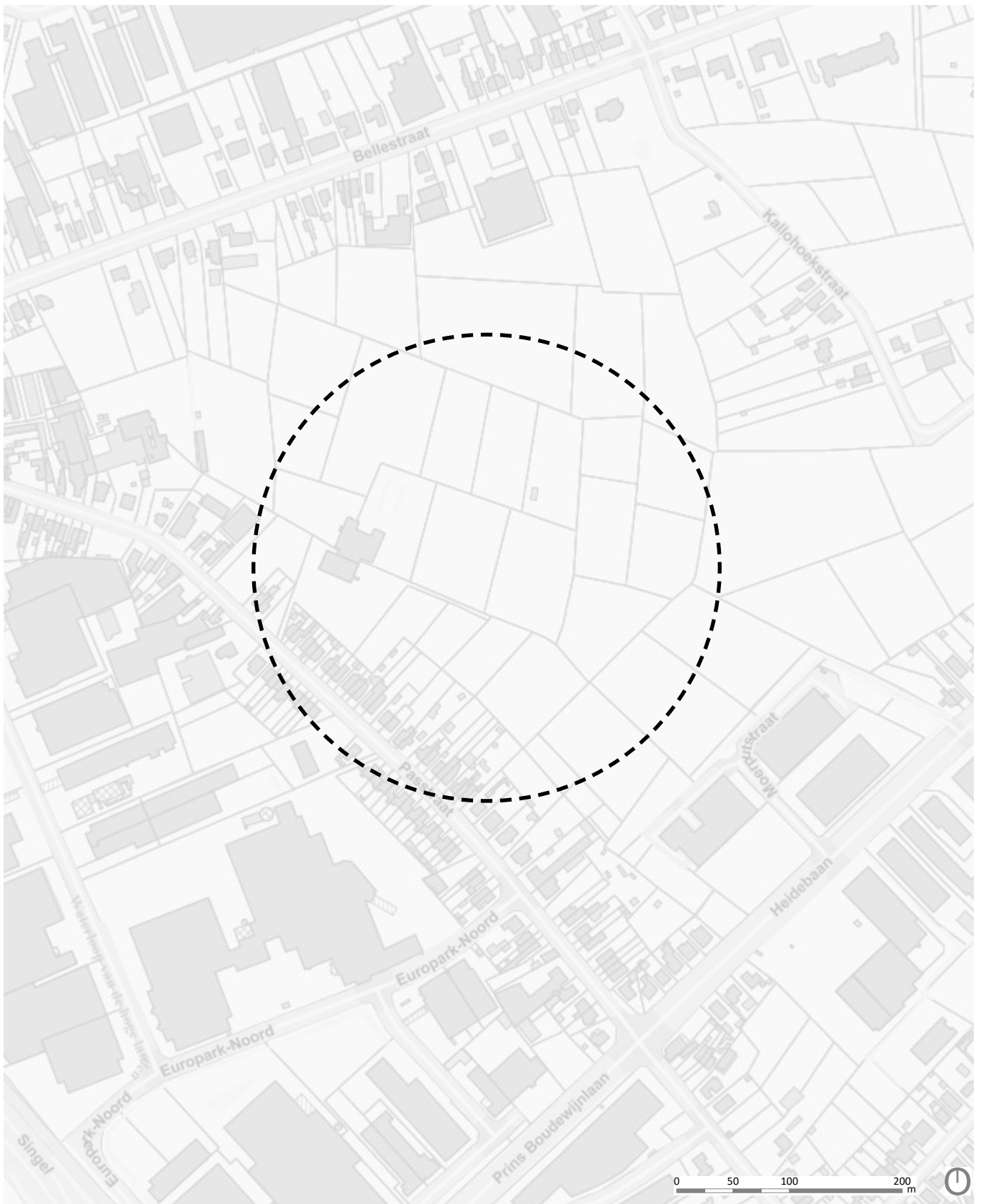
EXTERNE MENSVEILIGHEID



Bron: WMS GRB; WMS VMM Watertoets, WMS Waterinfo




C:\Users\Niklaas\Desktop\3278651_RUP De Raap\ArcGISProject\3278651_RUPDeRaap_09.aprx - 04/10/2021

projectgebied



Bron: WMS GRB; WMS VMM Signaalgebieden

C:\Users\Niklaas\Desktop\3278650_105_BPRSE_RUP De Raap\ArcGISProject\3278650_RUPDeRaap_05.aprx - 06/10/2021

-  projectgebied
-  Bouwrijge opgave
-  Verscherpte watertoets

Omgevingsanalyse

RUP De Raap
Stad Sint-Niklaas

VMM
Signaalgebieden

**BU
UR**
Part of Sweco

info@buur.be — WWW.BUUR.BE