



RUP BESTEMMINGSWISSEL BELSELE

STARTNOTA

**STAD SINT-NIKLAAS
DECEMBER 2023**

**BU
UR**
Part of Sweco

RUP BESTEMMINGSWISSEL BELSELE

PROJECTNUMMER — 1923100022

OPDRACHTGEVER: STAD SINT-NIKLAAS

Contact

Bart Van Lokeren

bart.vanlokeren@sint-niklaas.be

+32 3 778 32 31

PROJECTTEAM

Teamleden

Catherina Vanschoenwinkel en Sam Hox

Contact

Sweco Belgium

Elfjulistraat 43

9000 Gent

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Opdracht	5
1.2	Situering van het plangebied	5
1.3	Situering binnen het planproces	7
2.	RUIMTELIJKE CONTEXT	10
2.1	Historische evolutie van het plangebied	10
2.2	Bestaande toestand	14
2.3	Natuurlijke omgeving	22
2.4	Bebouwde omgeving	26
2.5	Mobiliteit	30
3.	PLANNINGS-, BELEIDS- EN JURIDISCHE CONTEXT	33
3.1	Ruimtelijk beleid	33
3.2	Juridische toestand	40
4.	KNELPUNTEN EN KANSEN	47
4.1	Sterktes	47
4.2	Zwaktes	47
4.3	Kansen	48
4.4	Bedreigingen	48
5.	VISIE	50
5.1	Structuurschets	50
5.2	Onderzoek deelgebied Kleemstraat	52
5.3	Onderzoek deelgebied Park Hein Deprez	54
6.	MER-SCREENING	58
6.1	Inleiding	58
6.2	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	60
7.	TECHNISCHE BEPALINGEN	74
7.1	Watertoets	74
7.2	RVR-toets	76
8.	BIJLAGEN	78
8.1	Kaartenbundel	78



1. INLEIDING

Op de plek waar de Paradijsbeek in de Belselebeek stroomt – midden in de dorpskern van Belsele – voorziet de waterloop het dorp van een aantrekkelijke open ruimte. Dit stukje open ruimte doet vandaag niet enkel dienst als waardevol stuk toegankelijk dorpsgroen, maar speelt samen met recent aangelegde wachtbekkens ook een essentiële rol in de bescherming van Belsele tegen overstromingen.

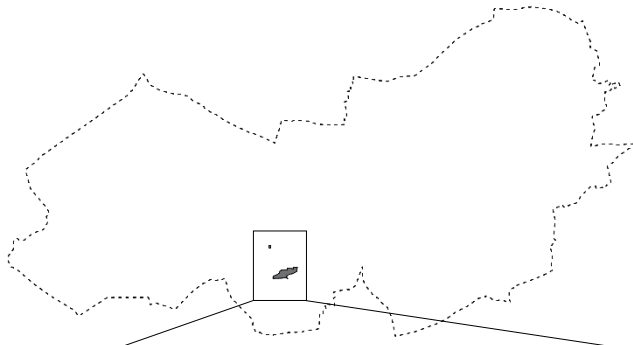
Decennialang verzetten Belselenaren en De Raaklijn vzw zich tegen verkavelingsplannen voor dit gebied – dat vandaag nog steeds in woongebied gelegen is - totdat de familie Deprez de gronden in 2006 aankocht en het als publiek toegankelijk park inrichtte. Met dit RUP wenst de stad het park juridisch te verankeren en zo veel mogelijk vrij te stellen van bebouwing omwille van haar belangrijk waterbergend vermogen.

1.1 Opdracht

Het voorliggend RUP wenst het bestaande park te Belsele planologisch te bestendigen in haar functie. Hierbij wordt een bestemmingswissel voorzien waarbij een beperkt deel van de woonfunctie gelegen binnen het park naar een beter gelegen zone in Belsele wordt verplaatst. Er wordt hierbij van de kans gebruik gemaakt om de zone ten noorden van de sporen te laten uitgroeien tot een aangename woonomgeving als volwaardig deel van het dorp vlak aan het station. Dit RUP geeft zo een antwoord op een actie geformuleerd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Een ander belangrijk aspect van de opdracht is dat het park in 2017 door de Vlaamse Overheid aangeduid is als signaalgebied en in 2023 als watergevoelig openruimtegebied. Het RUP wilt hieraan tegemoet komen door het park zo veel mogelijk van bebouwing te vrijwaren, maar tegelijk bijdragen aan het gebruiksgenot van de parkeigenaar door minimale bouwmogelijkheden mogelijk te maken in meest “waterveilige” delen van het park.

1.2 Situering van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in deelgemeente Belsele, ten westen van de stad Sint-Niklaas en bestaat uit twee deelgebieden. Het deelgebied “Park Hein Deprez” is het grootste van de twee deelgebieden en komt overeen met de zone die aangeduid werd als signaalgebied. Binnen deze zone bevindt zich eveneens het park (in eigendom en aangelegd door de familie Deprez). Het park wordt ten noorden begrensd door de historische kern van Belsele dorp en in het zuiden door de woon- en KMO-ontwikkelingen langsheen de N70. Deelgebied ‘Kleemstraat’ bevindt zich ten noorden van de spoorlijn tussen Gent en Sint-Niklaas langsheen de Kleemstraat. Het omvat een stuk grond van ca. 0,25 ha dat tot op vandaag gebruikt wordt als landbouwgrond. Het deelgebied bevindt zich op ca. 200m ten westen van het station van Belsele.



Luchtfoto met afbakening van de twee deelgebieden van het plangebied.

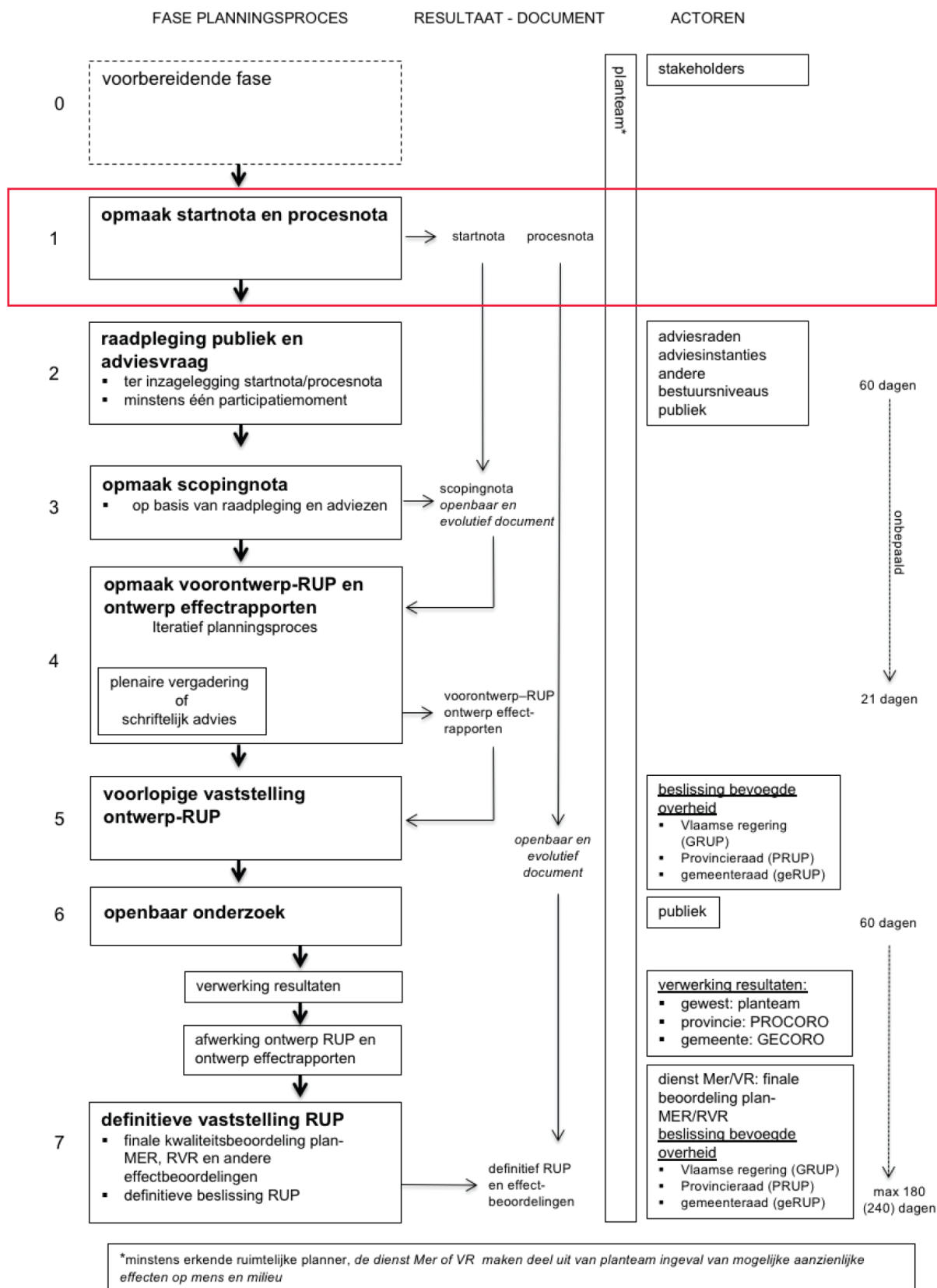
1.3 Situering binnen het planproces

Het voorliggend document, de startnota, vormt samen met de procesnota de eerste formele producten van de eerste fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP. Een startnota bevat:

- een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen Ruimtelijk Uitvoeringsplan;
- een afbakening van het gebied waarop het plan betrekking heeft;
- een beknopte beschrijving van het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen;
- een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
- de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante Ruimtelijke Beleidsplannen;
- de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan;
- in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
- in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen.

Het doel van deze startnota is om het voorgenomen RUP te initiëren en de te betrekken actoren (inclusief adviesverleners) te kunnen bepalen opdat een draagvlak voor het RUP gecreëerd kan worden.

Op basis van de startnota zal een participatiemoment en adviesronde worden gehouden. De wijze waarop het participatietraject wordt opgebouwd, wordt omschreven in de procesnota.



Schematische voorstelling van het planproces met situering van de startnota en procesnota.



2. RUIMTELIJKE CONTEXT

De ruimtelijke situatie van het plangebied is niet in een vacuüm ontstaan. Het is het product van historische menselijke activiteit, die zowel de natuurlijke, als bebouwde omgeving in en rond het plangebied heeft gevormd. In wat volgt wordt deze evolutie beschreven, alsook de huidige toestand van de natuurlijke en bebouwde ruimte binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Achteraan de startnota wordt een kaartbundel als bijlage toegevoegd met extra kaartmateriaal ter verduidelijking van de onderstaande analyse. Er wordt steeds in de tekst verwezen naar de kaart in kwestie.

2.1 Historische evolutie van het plangebied

BELSELE EIND 18^e EEUW



Schets van de ruimtelijke structuur van centrum Belsele ten tijde van Ferraris (ca. 1777).

De bovenstaande schets is gebaseerd op de eerste hoog gedetailleerde kaarten van het Vlaams grondgebied, de Ferrariskaarten (d.i. ca. 1777). Hierop is te zien dat Belsele dorp zich rond de Sint-Andreas en Ghislenuskerk heeft gevormd. Delen van de huidige kerk stammen nog af uit deze periode of zelfs vroeger. De benaming van het Waas landbouwdorp komt al voor in documenten uit de negende eeuw. Ook de centrale weg van Belseledorp is reeds aanwezig, net zoals andere wegassen zoals deze van de Kleemstraat-Koutermolenstraat-Vijverstraat, de Kerkstraat en de Molenstraat, waarrond zich in deze periode sporadisch losstaande bebouwing clustert vooral bestaande uit hoeses en boerenwoningen. Ook is een eerste iteratie van het hof van Belsele al te zien op deze kaart, inclusief van herkenbare delen van de grachten rondom het goed. Binnen het plangebied zien we de Belselebeek die reeds een gelijkaardige loop vertoont zoals ze vandaag heeft.

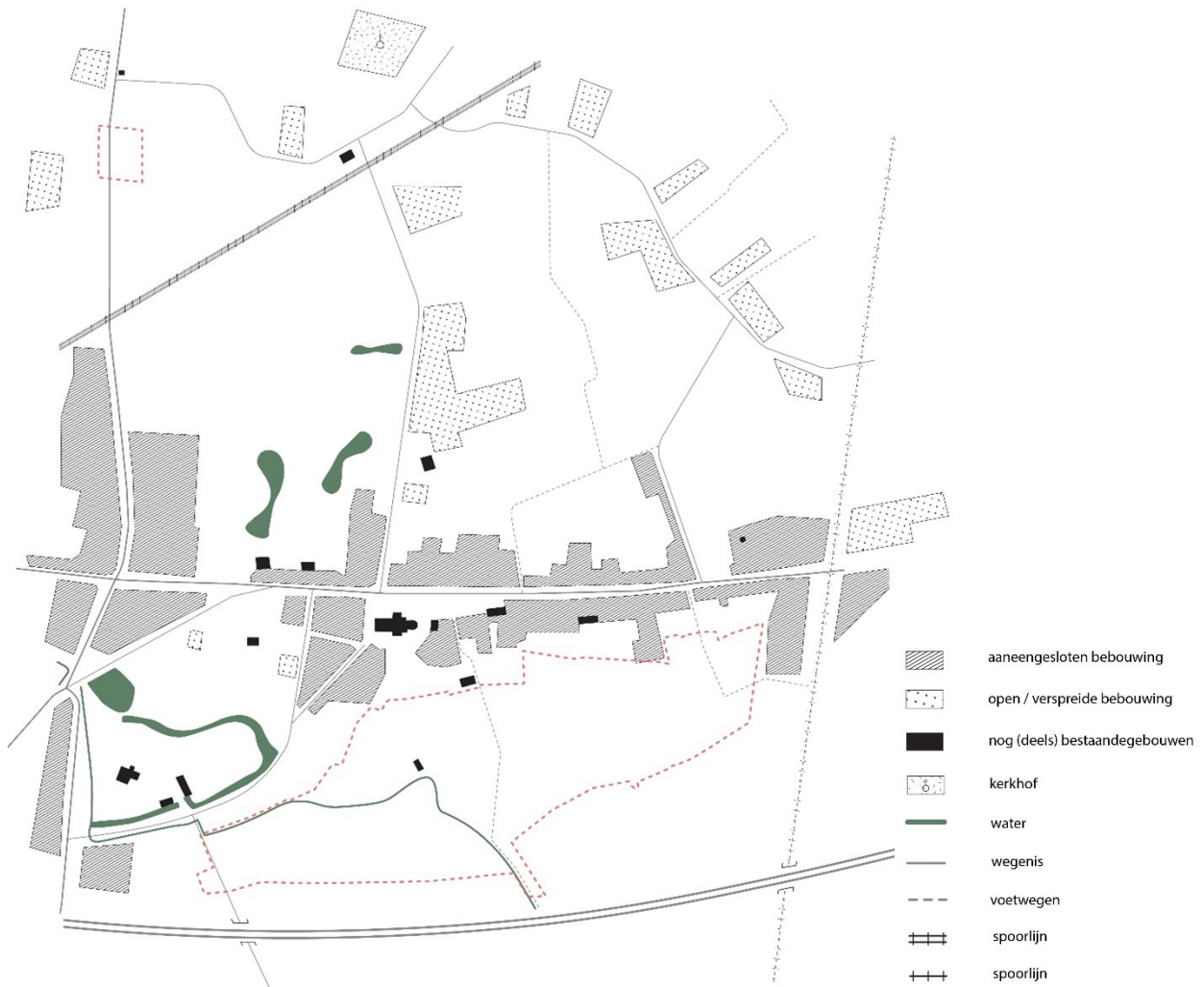
BELSELE EIND 19^e EEUW



Schets van de ruimtelijke structuur van centrum Belsele aan het einde van de 19^e eeuw.

Kaarten daterend van het einde van de 19^e eeuw, zoals de Popp-kaart (d.i. 1842-1979), tonen dat het centrum van Belsele weinig uitbreiding kende op 100 jaar tijd. Ook de sporadische losstaande bebouwing rondom de kern kende weinig uitbreiding over deze tijdsspanne. Wel werden er over deze periode een aanzienlijke hoeveelheid gebouwen gebouwd in de dorpskern die vandaag bewaard zijn en een erfgoedwaarde kennen, zoals het oud gemeentehuis van Belsele, de pastorie en het landhuis Groenhof. Ook de huidige staat van het Hof van Belsele werd in deze periode gebouwd. Daarnaast werd de wegenis te Belsele licht uitgebreid en verhoogd in kwaliteit. De officiële voetwegen, zoals te zien in de Atlas der Buurtwegen (d.i. 1841) werden in deze periode vastgelegd. Tenslotte werd ook de spoorlijn dwars door het landschap tussen Gent en Sint-Niklaas aangelegd.

BELSELE EERSTE HELFT 20^e EEUW



Schets van de ruimtelijke structuur van centrum Belsele rond het jaar 1950.

Uit luchtfoto's van het jaar 1950 kan afgeleid worden dat de aaneengesloten bebouwing van Belsele dorp zich verder verspreid heeft langsheen de centrale weg van Belseledorp en Koutermolenstraat, alsook langsheen de as Kleemstraat-Vijverstraat. Ook de hoeveelheid verspreide bebouwing net buiten de dorpskern is aanzienlijk toegenomen onder de vorm van landbouwbedrijven en eengezinswoningen. Het station van Belsele verschijnt ook in deze periode, alsook het kerkhof ten noorden van de spoorlijn. Over de as van de huidige Sint-Andriesstraat loopt in deze periode een spoorlijn tussen Sint-Niklaas en Waasmunster. Tenslotte loopt de N70 als nieuwe lijninfrastructuur ten zuiden van deelgebied Park Hein Deprez.



Kasteelstraat ca. 1^e helft 19^e eeuw



Overweg ter hoogte van Kerkstraat ca. 1920

BELSELE IN DE JAREN 2000

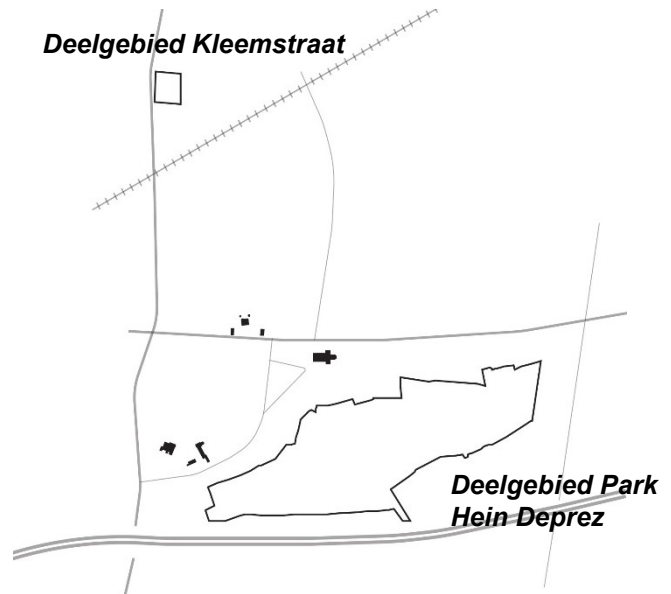


Schets van de hedendaagse ruimtelijke structuur van centrum Belsele

Luchtfoto's uit de jaren 2000 illustreren de evolutie van Belsele gedurende de 2^e helft van de 20^e eeuw. De aaneengesloten bebouwing verspreid zich in deze periode nog verder in oost-westelijke richting, alsook langsheen de as Kleemstraat-Vijverstraat. Het dorpsweefsel omringt zich quasi volledig rondom het domein van het Hof van Belsele. Ook de typische Vlaamse verkavelingen en lintbebouwing komen in deze periode tot stand. Lintbebouwing is nu te vinden ten noorden van de spoorlijn langsheen de Kleemstraat en de Heiakker en langs de N70. De zone tussen de Kerkstraat en Gavermolenstraat wordt volledig verkaveld met open, halfopen en gesloten ééngesinswoningen tot wat vandaag de Molenwijk heet. De tramlijn op de huidige Sint-Andriesstraat moet plaats maken voor verharde wegenis in functie van gemotoriseerd verkeer. Tenslotte worden er enkele grootschalige (openbare) instellingen gebouwd in de omgeving, zoals het school- en sportcomplex langsheen de Sint-Andriesstraat, de KMO-loodsen in de oksel van de Hulstendreef en de Nieuwe Baan, of het grootschalige landbouwbedrijf aan het begin van de Kuilstraat.

2.2 Bestaande toestand

Zoals reeds vermeld bestaat het plangebied uit twee deelgebieden. Deelgebied Kleemstraat ten noorden van de spoorlijn Gent-Sint-Niklaas-Antwerpen en Deelgebied Park Hein Deprez net ten zuiden van de historische dorpskern van Belsele. In wat volgt wordt een meer gedetailleerde beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke toestand binnen en in de onmiddellijke omgeving van de twee deelgebieden.



DEELGEBIED PARK HEIN DEPREZ



Luchtfoto met afbakening van deelgebied Park Hein Deprez

Het park Hein Deprez kan via verschillende voetwegen betreden worden, nl. ter hoogte van nummers **1/2, 4, 10, 14** en **15** (zie bovenstaande figuur; de nummers corresponderen met de fotonummers hieronder). De Pastorijwegel ter hoogte van nummer **(2)**, komt voorbij de oude Pastorie **(1)**. Wanneer men deze afloopt, bereikt men een oude sluisconstructie **(3)** vanwaar men richting het oosten een weids uitzicht heeft over een grote vijver.



Foto 1: De Oude Pastorie



Foto 2: De centraal-noordelijke toegangsweg

Meer richting het zuiden komt men uit op een vork in het pad. Twee van de paden worden afgesloten door poorten **(4 en 5)** die toegang verhinderen naar het privé pad erachter **(6)**. Het pad ten oosten van dit punt is voorzien van een statige bomenrij **(8)** en loopt langsheen de Paradijsbeek **(7)**. Dit pad leidt naar de meest oostelijke ontsluiting van het park **(10)** en de achtertuin van een oud burgerhuis **(9)**.



Foto 3: De Oude sluisconstructie



Foto 4: Eén van de afsluitingen van het privé-pad.



Foto 5: Andere poort als afsluiting van het privé-pad



Foto 6: Het zicht naar het zuiden vanop het privé-pad



Foto 7: Het zicht op de Paradijsbeek



Foto 8: Het oostelijke pad geflankeerd door bomen



Foto 9: Poort voor afsluiting achtertuin burgerhuis Foto 10: De noordoostelijke ontsluiting van het park

Ten noorden van het park loopt de centrale as van de historische kern van Belsele, genaamd Belseledorp. Langs deze as zijn enkele monumenten te vinden zoals het oud gemeentehuis (11) en de Sint-Andreas en Ghislenuskerk (12). Ten westen van het park is het statige landgoed Hof van Belsele te vinden (13). Van hieruit vertrekt een nieuwe zuidelijke toegangsweg naar het park (14).



Foto 11: Het oud gemeentehuis



Foto 12: De Sint-Andreas en Ghislenuskerk



Foto 13: Hof van Belsele



Foto 14: De toegangsweg naar het park vanaf het Hof van Belsele

Vanuit deze toegangsweg kan met het publieke pad binnen het park nemen dat langs de achtertuinen van een aantal woningen loopt (17). Daarnaast bevindt zich langs deze toegangsweg eveneens een poort waarachter het privé-pad voor de eigenaar van het park te vinden is (16). Wanneer men het toegangspad helemaal afloopt, komt men op de N70 uit (15).



Foto 15: De N70 op het einde van de toegangsweg



Foto 16: De poort vanaf de toegangsweg die naar het privé-pad leid



Foto 17: Het pad langs de achtertuinen van woningen

Het pad langsheen de achtertuinen van huizen leidt tenslotte opnieuw naar het centraal punt van het park. Op deze centrale plaats is een verbouwde hoeve te zien die midden in het binnengebied van het park gelegen is (19). Wanneer men richting het westen kijkt, kan een talud opgemerkt worden, die de achterliggende meergezinswoningen lijkt te proberen verbergen (18).



Foto 18: De talud met meergezinswoningen achter



Foto 19: De verbouwde hoeve in het centrum van het parkgebied

DEELGEBIED KLEEMSTRAAT



Luchtfoto met afbakening van deelgebied Kleemstraat

Het deelgebied bevindt zich aan de overkant van Kleemstraat 58-60. Het betreft een stuk braakliggende grond van ca. 3000m² (20). De bebouwde omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door (half)open ééngesinswoningen in lintbebouwingsconfiguratie langsheen de Kleemstraat (21). Het station van Belsele bevindt zich op ca. 200m ten oosten van het deelgebied (22).



Foto 20: Zicht op het braakliggend terrein van deelgebied Kleemstraat



Foto 21: Dominante woontypologie in de directe omgeving



Foto 22: Het station van Belsele

2.3 Natuurlijke omgeving

2.3.1 Topografie en bodem

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 16: Bodemkaart**



HOOGTE (T.A.W)



Digitaal hoogtemodel van het plangebied en diens omgeving.

In het plangebied en omgeving varieert het reliëf van ca. 14,5 m T.A.W. tot ca. 19 m T.A.W. De laagst gelegen zone van ca. 14,5 m T.A.W. komt overeen met de loop van de Belselebeek die dwars door deelgebied Park Hein Deprez loopt. Het deelgebied Kleemstraat in het noorden bevindt zich op ca. 16 T.A.W.

Kaart 16 (zie bijlage) toont de verschillende bodemtypes in en rondom het plangebied. In deelgebied Park Hein Deprez vindt men zowel nat en vochtig zandleem, als vochtig en droog zand. Er komen ook antropogene bodems voor in het noorden van dit deelgebied. In deelgebied Kleemstraat komt enkel vochtig antropogeen zand voor.

2.3.2 Groene-blauwe structuur

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 18: Biologische waarderingskaart (BWK)**

Belsele heeft haar groene dorpskern te danken aan de bosstructuren van Domein Groenhof en het Hof van Belsele (zie kaart p. 24). Het bos van Domein Groenhof wordt bovendien ook aangeduid als biologisch waardevol (zie **kaart 18** in bijlage). Daarnaast zijn er ook enkele kleinere bospatches te vinden binnen het deelgebied Park Hein Deprez. Het park werd tussen 2009 en 2012 in twee fases aangelegd. Bij de aanplanting werd gebruik gemaakt van volgroeide bomen, waardoor het park op korte tijd uitgroeide als belangrijke groenblauwe structuur in Belsele. Het park wordt dooraderd door bomenrijen die fungeren als ecologische corridors. Het openruimtegebied van deelgebied Park Hein Deprez bestaat echter voornamelijk uit gras en weiland. Kaart 18 toont dat een westelijk gedeelte van het grasland binnen het park biologisch waardevol is (i.e. verruigd grasland), alsook de populierenrij in de uiterst westelijke uithoek van het park (i.e. bomenrij van populieren).

Ten zuiden van de dorpskern is ook de loop van de Belselebeek en de Paradijsbeek te vinden, die in oost-westelijke richting doorheen het deelgebied Park Hein Deprez lopen. In het park zijn bij de aanleg van het park verschillende ingrepen uitgevoerd om de waterhuishouding en de waterbeleving te bevorderen. Zo zijn er verschillende grachten en vijvers (**23**) aangelegd en is de Paradijsbeek verbreed zodat de beek meer ruimte krijgt voor mogelijke overstromingen. Dit valt ook af te lezen op de Pluviale overstromingskaart (p. 25), waarop deze waterlichamen als overstromingsgevoelig verschijnen. In nabijheid van de Belselebeek en de Paradijsbeek is de overstromingskans het grootst. Het park Hein Deprez staat in verbinding met de grachtstructuur van zowel het Hof van Belsele in het westen, als met het recent aangelegde Paradijspark (**24**) in het oosten. Dit laatstgenoemd park heeft zijn naam te danken aan de beek die hierdoor stroomt.

In 2017 heeft de Vlaamse Overheid het park Hein Deprez geselecteerd als signaalgebied, dit houdt in dat deze zone beschermd moet blijven als waterbergingsgebied (*cf. hoofdstuk 3.1 verder in dit document*). Sinds de aanleg van het Park Hein Deprez en omliggende bufferbekkens (Waterschoot, Hulstendreef en Paradijspark) vonden er geen overstromingen meer plaats in Belsele dorp.



Foto 23: Aangelegde grachtenstructuur in het park

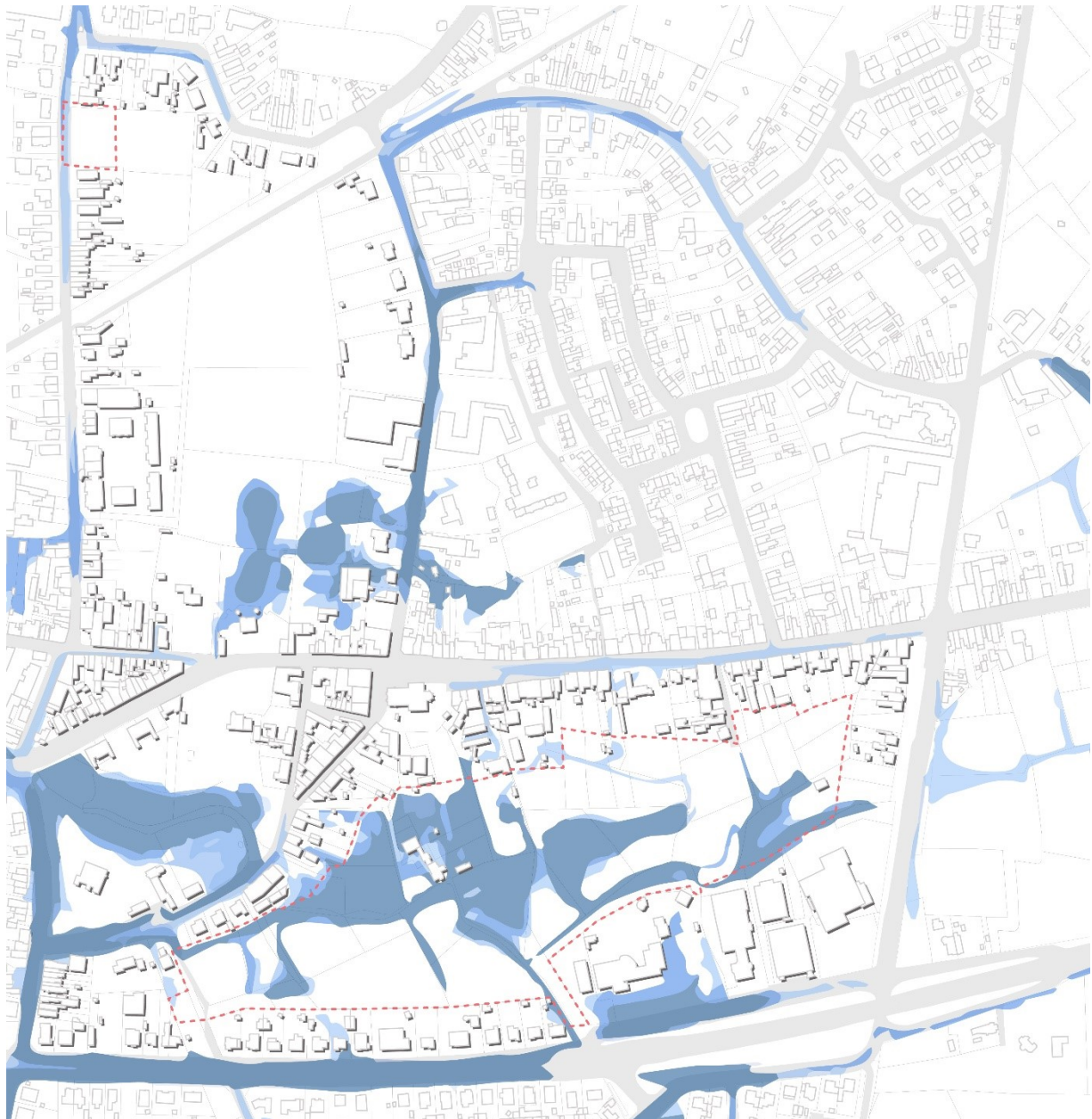


Foto 24: Paradijspark



	bos		tuin
	weide		akker
	grasland		water
	park		

Illustratie van de groenblauwe structuur van het plangebied en omgeving.



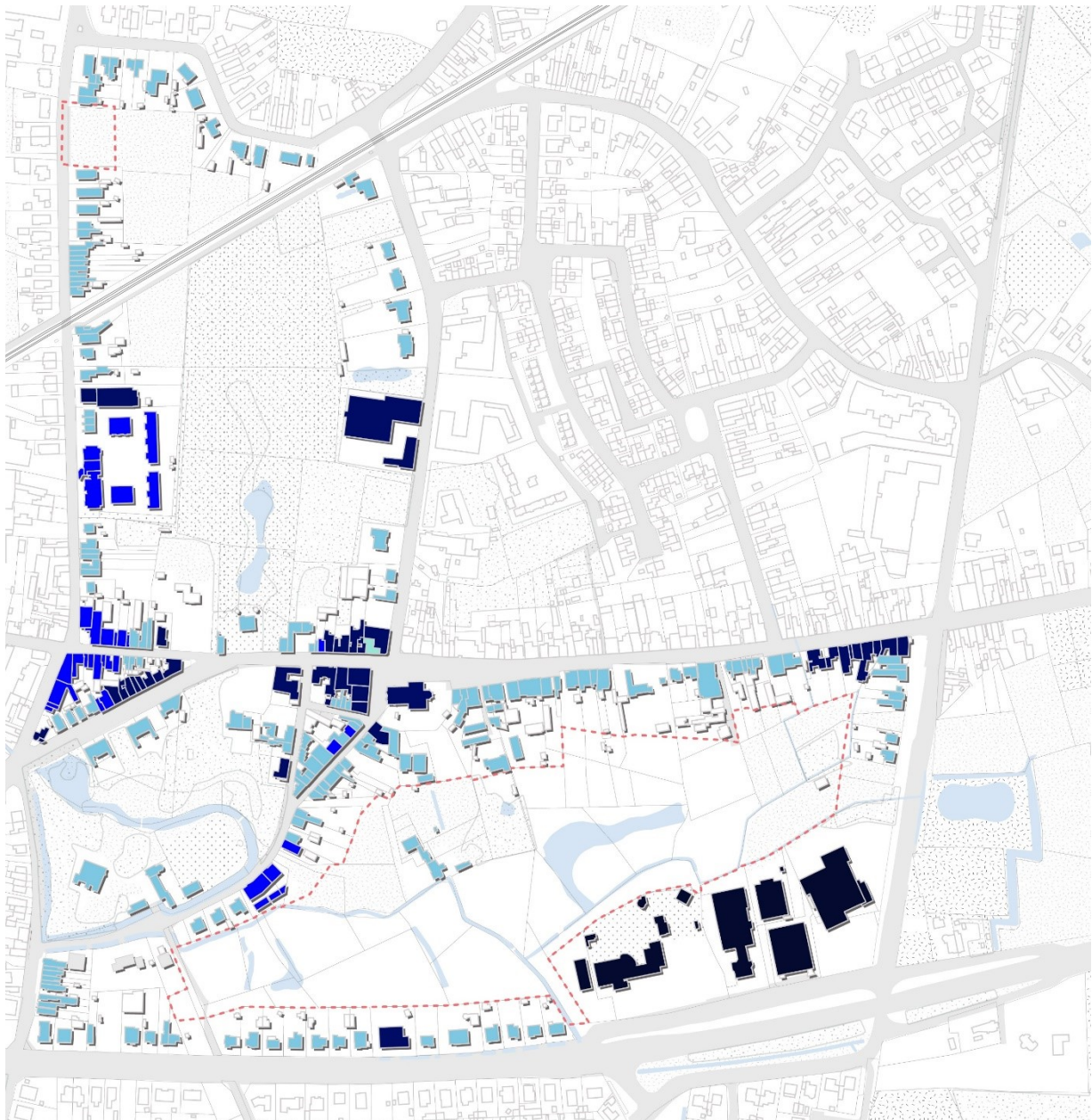
- niet overstromingsgevoelig
- kleine kans op op overstroming onder klimaatsverandering
- kleine kans op overstromingen
- middelgrote kans op overstromingen

Illustratie van de pluviale overstromingsgevoeligheid binnen en rondom het plangebied.

2.4 Bebouwde omgeving

2.4.1 Typologieën en bouwlagen

De kaart hieronder illustreert de verschillende bebouwingstypologieën die te vinden zijn in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Hierbij wordt een opdeling gemaakt tussen ééngezinwoningen, meergezinwoningen, bedrijven en diensten. De categorie diensten behelst een brede hoeveelheid aan activiteiten zoals winkels, horeca, kleine ondernemingen, en openbare instellingen.



-  ééngezinwoningen
-  meergezinwoningen
-  diensten
-  bedrijven

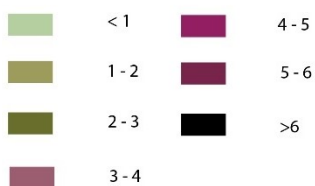
Bebouwingstypologieën in en rond het plangebied

BUUR Part of Sweco — RUP Bestemmingswissel Belsele

Beide deelgebieden zijn quasi vrij van bebouwing. Enkel in deelgebied Park Hein Deprez is een grote eengezinswoning te vinden. Dit deelgebied wordt voornamelijk begrensd door eengezinswoningen. De zuidoostelijke hoek van het deelgebied grenst echter aan enkele grootschalige bedrijfsgebouwen. Grenzend aan de westelijke rand zijn ook een drietal meergezinswoningen te vinden. Het deelgebied Kleemstraat wordt uitsluitend omgeven door eengezinswoningen.



BOUWLAGEN



Bouwlagen in en rond het plangebied

De kaart hier voorafgaand geeft een idee van de schaal van de bebouwing in en rond het plangebied. Hierop zien we dat de parochiekerk in centrum Belsele het hoogste gebouw is in zijn omgeving. De meest voorkomende bouwhoogtes zijn 2 à 3, en 3 à 4 bouwlagen. De bebouwing van 3 à 4 bouwlagen bevinden zich vooral in de kern (langsheen de straat Belseledorp) en betreft vooral gesloten bebouwing. Hier en daar is in deze zone ook een gebouw te vinden met 4 à 5 bouwlagen. De bebouwing met 2 à 3 bouwlagen zijn vooral te vinden buiten de kern. Deze bebouwing wordt vooral opgemaakt uit (half)open ééngezinswoningen. Ook de grootschalige bedrijvigheid aan de zuidoostelijke van deelgebied Park Hein Deprez behoort tot deze groep.

2.4.2 Erfgoed

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 15: Onroerend erfgoed inventarissen**

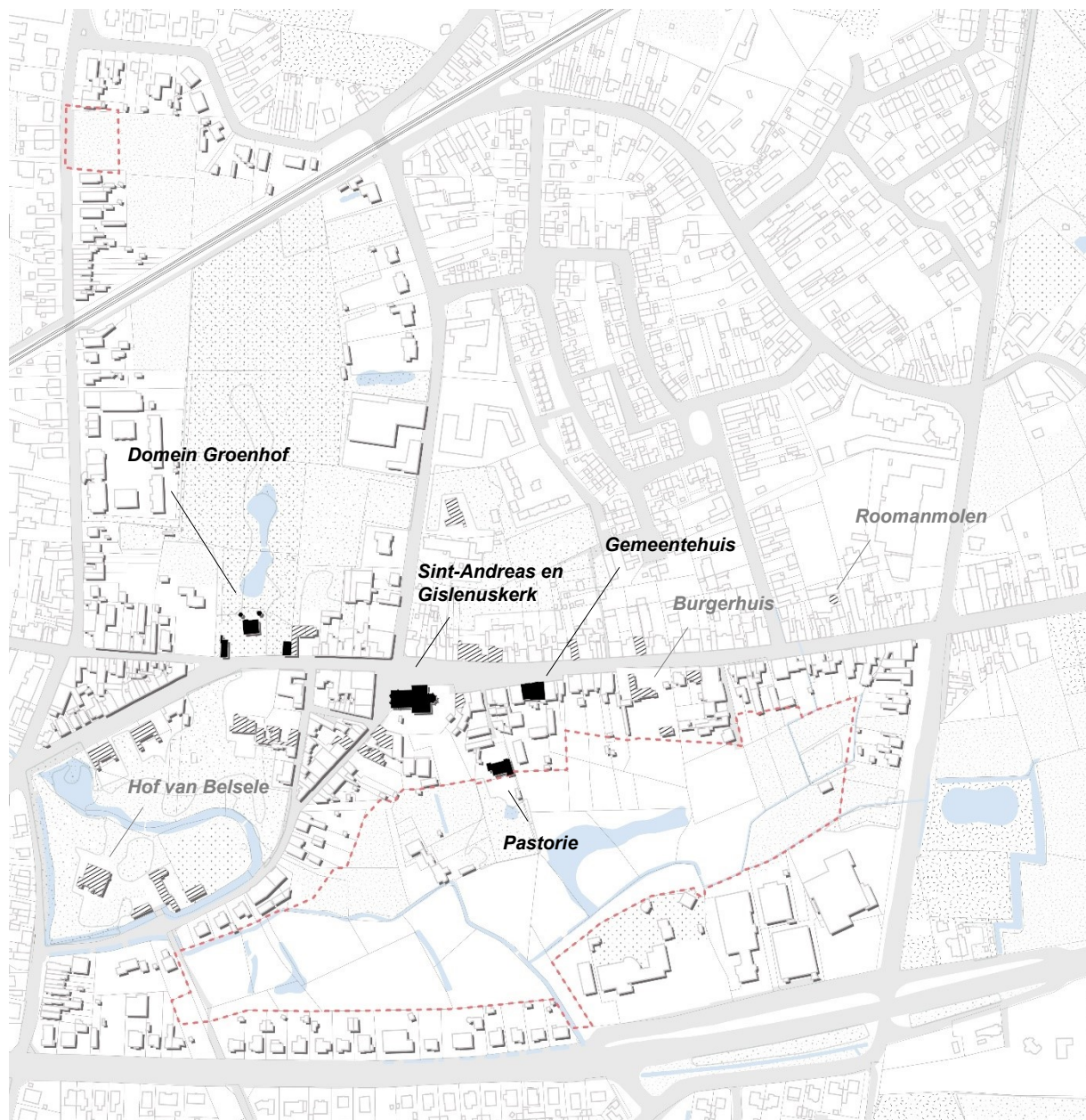
Belsele dorp kent een aanzienlijke hoeveelheid aan al dan niet beschermd erfgoed. De tuinen van twee bouwkundige erfgoedgehelen die voorkomen op de vastgestelde inventaris (niet beschermd) bevinden zich binnen het deelgebied Park Hein Deprez, nl:

- De tuin van Pastorie Sint-Andreas-en-Gislenusparochie (ID: 144048)
- De tuin van het Burgerhuis te Belseledorp nr 56 (ID: 144045)

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen 4 beschermde monumenten voor, nl:

- Parochiekerk Sint-Andreas en Gislenus (ID: 8540)
- Gemeentehuis Belsele (ID: 10775)
- Domein Groenhof (ID: 11143)
- Pastorie Sint-Andreas-en-Gislenusparochie (ID : 10660)

Daarnaast komt er in de omgeving van het plangebied ook een hele reeks vastgesteld bouwkundig, geïnventariseerd erfgoed voor, zoals het Kasteeldomein Hof van Belsele (ID: 144038) en enkele burgerhuizen langsheen straten Hof van Belsele en Belseledorp. Voor een volledige opsomming van het geïnventariseerd bouwkundig erfgoed wordt verwezen naar **kaart 15** (zie bijlage).



- monument
- vastgesteld bouwkundig erfgoed

Indicatie van beschermde monumenten en vastgesteld bouwkundig erfgoed in Belsele dorp

2.4.3 Leidingen

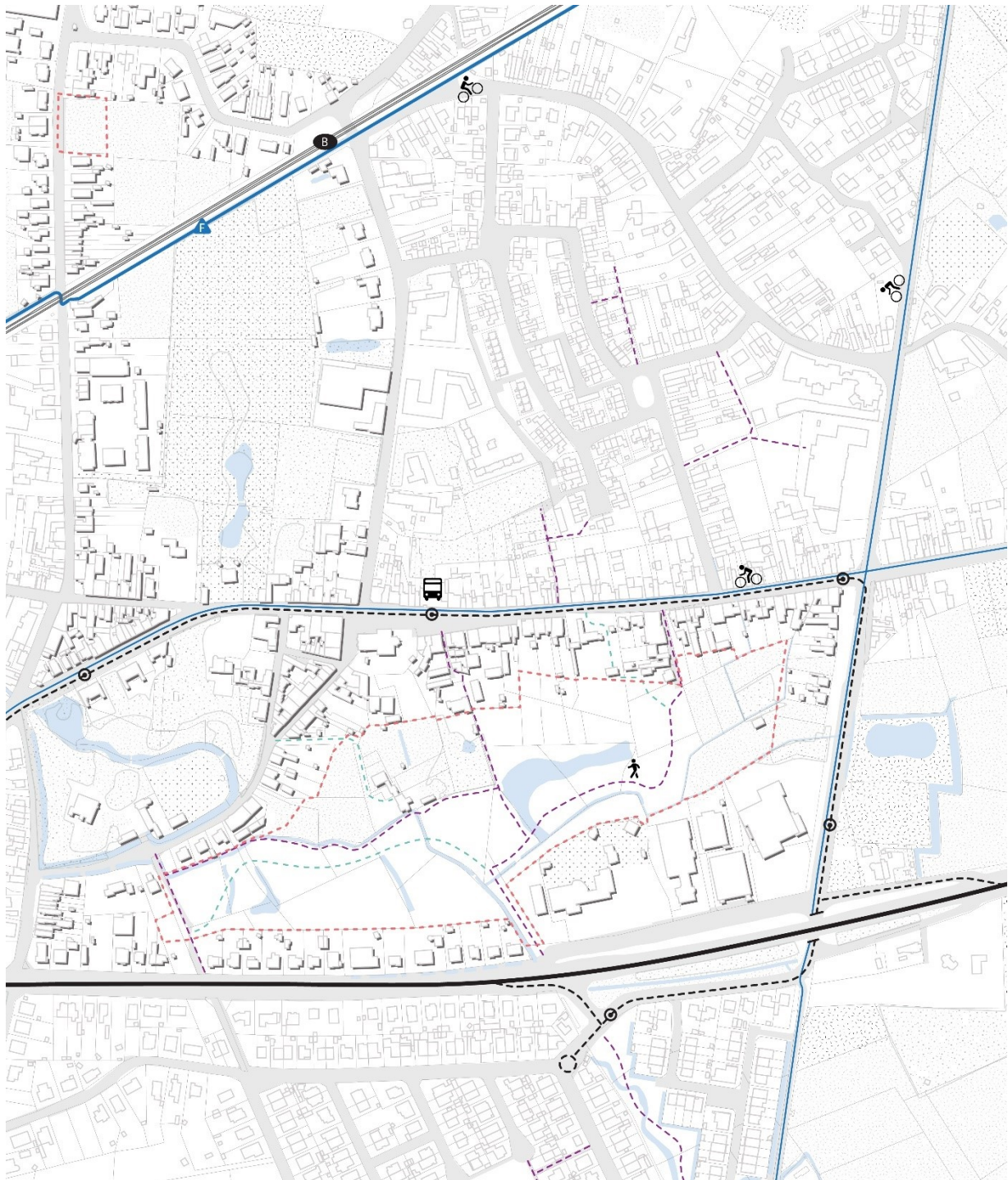
In dit onderdeel wordt ingezoomd op het deelgebied Park Hein Deprez. De onderstaande illustratie toont namelijk dat er een rioolleiding met een aantal inspectiepunten dwars doorheen het park loopt. Hiermee moet rekening gehouden worden bij potentiële ingrepen en ontwikkelingen in het park.



Illustratie van het leidingnet in en rondom het deelgebied Park Hein Deprez

2.5 Mobiliteit

De kern van Belsele wordt bediend van een aantal bovenlokale verkeersassen. Zo is er de N70 net ten zuiden van deelgebied Park Hein Deprez, een secundaire weg die voornamelijk gebruikt wordt voor particulier transport. Daarnaast is er de spoorlijn Gent-Sint-Niklaas-Antwerpen, net ten zuiden van het deelgebied Kleemstraat. Belsele beschikt over een station op deze lijn op de kruising tussen de Kerkstraat en Heiakker. Dit station wordt bediend door een IC-trein naar Kortrijk en Sint-Niklaas, alsook door S-treinen naar Antwerpen-Centraal, Dendermonde en Lokeren. Belsele dorp wordt ook bediend van buslijnen 21 en 22 (tussen Sint-Niklaas en Lokeren). Ook loopt fietssnelweg F4 tussen Sint-Niklaas en Lokeren langsheen de spoorlijn Gent-Sint-Niklaas-Antwerpen. Tenslotte moet de as langs Belseledorp in de toekomst deel uitmaken van een regionaal stedelijke fietsroute rond Sint-Niklaas. De as van de Hulstendreef-Sint-Andriesstraat zou in de toekomst moeten uitgroeien als onderdeel van het langeafstand fietsnetwerk (provinciaal).



- | | | | |
|-----|-----------------------------|-------|--------------------------|
| --- | buslijn | - - - | trage weg (publiek) |
| ⊙ | bushalte | - - - | trage weg (privé) |
| == | spoorlijn | — | secundaire weg (type II) |
| Ⓑ | treinstation | | |
| ⚡ | fietssnelweg | | |
| — | bovenlokale fietsverbinding | | |

Synthese van de mobiliteitssituatie te Belsele dorp.



3. PLANNINGS-, BELEIDS- EN JURIDISCHE CONTEXT

Het voorliggend RUP is erop gericht een nieuw juridisch en planologisch kader te vormen voor het plangebied waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zullen zijn die in lijn liggen met het (boven)lokaal ruimtelijk beleid. In wat volgt, wordt een kort overzicht gegeven van het bestaande ruimtelijk beleid voor deze locatie vanuit verschillende bestuurlijke niveaus. Daarnaast wordt ook de huidige planologisch-juridische toestand van het plangebied onder de loep genomen.

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

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 regionaal stedelijk 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 buitengebied gemeenten worden gekomen.

3.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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 5,1 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.



Conceptmatige voorstelling van het groenblauwe dooradering. Bron: Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018).

3.1.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004. In 2012 werd deze gedeeltelijk herzien.

Bij de visie op de ruimtelijke ontwikkelingen van Oost-Vlaanderen wordt het duurzame ruimtelijke beleid met respect voor de ruimtelijke draagkracht en kwaliteit als uitvalsbasis geciteerd. De volgende uitgangspunten worden hierbij aangehaald en zijn van belang binnen voorliggend RUP:

- 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 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.

Onderdeel van het E17-netwerk

Sint-Niklaas en haar deelgemeenten behoren 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:

- 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.
- Openruimtecorsidors als buffer tussen de stedelijke ontwikkeling: Om het ontstaan van één verstedelijkte band langsheen de E17 te voorkomen, moeten de openruimtecorsidors 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 corsidors. 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 het plangebied (deelgebied Park Hein Deprez) in haar functie als park te bestendigen, kan ze blijven fungeren als groene ecologische en recreatieve stapsteen als deel van een grotere open ruimtecorsidor op schaal van het E17-netwerk. Ook door het bestendigen van traag verkeer doorheen het plangebied wordt verweving met de bestaande kern gecreëerd. Het mogelijk maken van bewoning in de nabijheid van het station (deelgebied Kleemstraat) licht bovendien in lijn met het doel om bijkomende woonactiviteit te bundelen in bestaande woonkernen. De nabijheid van het station komt ook de interne en externe bereikbaarheid ten goede.

3.1.4 Voorontwerp ‘Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’

Het Beleidsplan Ruimte van Provincie Oost-Vlaanderen kreeg de naam **“Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050”**. Het voorontwerp werd goedgekeurd op 7 april 2022. In het voorontwerp wordt een strategische visie voor de Oost-Vlaamse ruimte, alsook 3 ruimtelijke beleidskaders naar voren geschoven.

In de strategische visie worden 4 ruimtelijke principes naar vorgeschoven. Eén van deze ruimtelijke principes is ‘gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen, waarbij wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen ecosysteemdiensten dienen te respecteren en waar mogelijk versterken.

Naast de strategische visie omvat het voorontwerp ook 3 beleidskaders. Eén van deze beleidskaders is de ‘Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte’. In 3 pakketten wordt aangegeven op welke manier de provincie deze transitie wenst door te voeren:

- Ecosysteemdiensten bepalen de mogelijkheden van onze maatschappelijke activiteiten;
- Uitbouwen en versterken van een robuuste veerkrachtige, fijnmazige dooradering;
- Vrijwaren van voldoende ruimte voor duurzame en klimaatbestendige voedselproductie.

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.

De doelstelling van het voorliggend RUP past binnen de principes van het PRS en het voorontwerp beleidsplan ‘Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’, voornamelijk inzake het principe van het versterken van de groenblauwe structuur, ook in de directe omgeving van woon- en werklocaties.

Een ander beleidskader behandelt de “Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving. In dit beleidskader wordt Belsele aangeduid als ‘bovenlokale kern’. Dit betekent dat Belsele over het volgende beschikt:

- minstens een matig regionaal voorzieningenniveau,
- een kernverzorgend centrum (groot of klein) en goede basisvoorzieningen,
- minstens een matige knooppuntwaarde,
- meer dan 2 000 inwoners.

Voor bovenlokale kernen worden ondermeer de volgende ontwikkelingsperspectieven naar voren geschoven:

- Specifiek voor woonprogrammatie vangen de bovenlokale kernen maximum 35% op van de toekomstige bovenlokale woonopgave. Deze wordt prioritair voorzien binnen het bestaande ruimtebeslag.
- Bovenlokale kernen voorzien in een optimale multimodale bereikbaarheid en in kernversterking.
- Ook in bovenlokale kernen is het belangrijk om over voldoende open ruimte en toegankelijk groen te beschikken. We versterken de relatie tussen kern en open ruimte door middel van een groenblauw netwerk van beschikbare groengebieden. Groenblauwe netwerken zijn structurerend. Ze dragen bij aan de verkoeling en vormen ook een netwerk van ontmoetingsplekken.

Belsele dorp kent bovendien de volgende troeven: ze is gelegen rond een (inter)regionale vervoersknoop (nl. station Belsele) en het dorp sluit aan op een fiets snelweg (F4 Sint-Niklaas-Lokeren). Het gebied in de nabijheid van deze ontsluitingspunten komen in aanmerking voor te voldoen aan de woonopgave.

Het voorliggend RUP is in overeenstemming met dit principe, aangezien nieuwe bewoning mogelijk gemaakt wordt nabij het station Belsele, alsook de fiets snelweg F4.

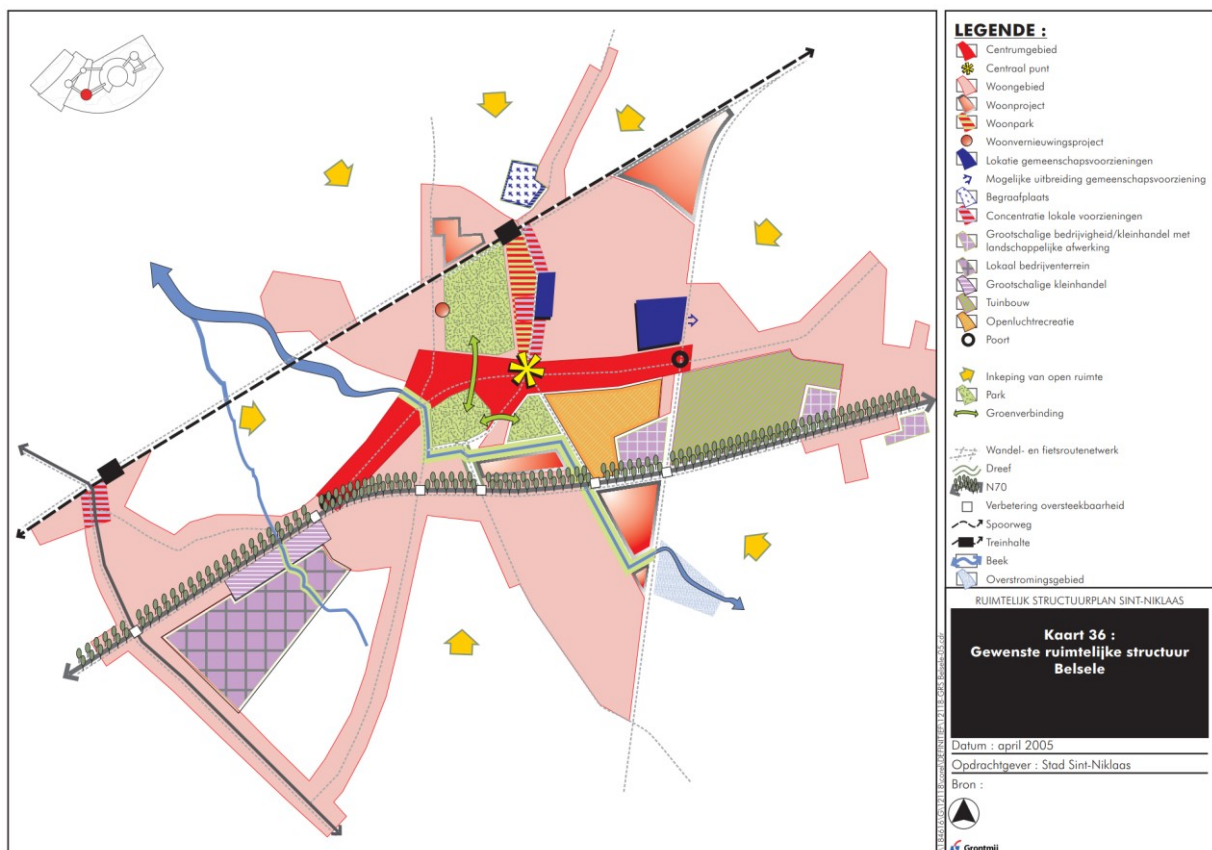
3.1.5 Ruimtelijk Structuurplan Sint-Niklaas (2006)

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 (GRS) 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 bosstructuur die de hele gemeente doorkruist
- noordoostelijk valleigebied als ecologisch stiltegebied;
- twee landschappelijk verbeterde, maar structurele landbouw gordels.

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. Voor Belsele wordt een aparte gewenste ruimtelijke structuur opgemaakt.



Gewenste ruimtelijke structuur van Belsele. Bron: GRS Sint-Niklaas (2006).

Zoals te zien op de bovenstaande kaart is de visie op deelgebied Park Hein Deprez meervoudig: zo wordt het gedeelte ten noorden van de Belselebeek aangeduid als parkzone. Deze oorspronkelijke zone voor wonen wordt gewisseld naar de zone ten noorden van de spoorlijn (deelgebied Kleemstraat). Het gebied ten zuiden van de Belselebeek wordt in het structuurplan opgenomen als een zone voor een woonproject.

De zone ten oosten van de Belselebeek wordt aangeduid als gebied voor openluchtrecreatie. Dit gebied wordt voorbehouden voor de ontwikkeling van recreatieve functies in open lucht en jeugd-voorzieningen, waarbij de openheid van de ruimte grotendeels gevrijwaard blijft en waarbij een aanzienlijk aandeel groenvoorzieningen aangelegd wordt. Er wordt een ruimtelijke relatie gelegd met de vallei van de Belselebeek.

Tenslotte wordt ook de mogelijkheid voor een trage verbinding richting de N70 ingetekend om een goede samenhang en veilige onderlinge verbindingen te creëren tussen de verschillende woonwijken en functies van de kern. Daarnaast worden ook bestaande voetwegels in de onmiddellijke omgeving van de kern behouden en op een kwalitatieve manier beheerd.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt in het bindend gedeelte de actie opgenomen dat de stad een RUP zal opmaken voor een bestemmingswissel van wonen naar parkgebied in de nabijheid van de Belselebeek en van parkgebied naar wonen ten noorden van de spoorweg. Dit RUP staat in voor deze (gedeeltelijke) bestemmingswissel.

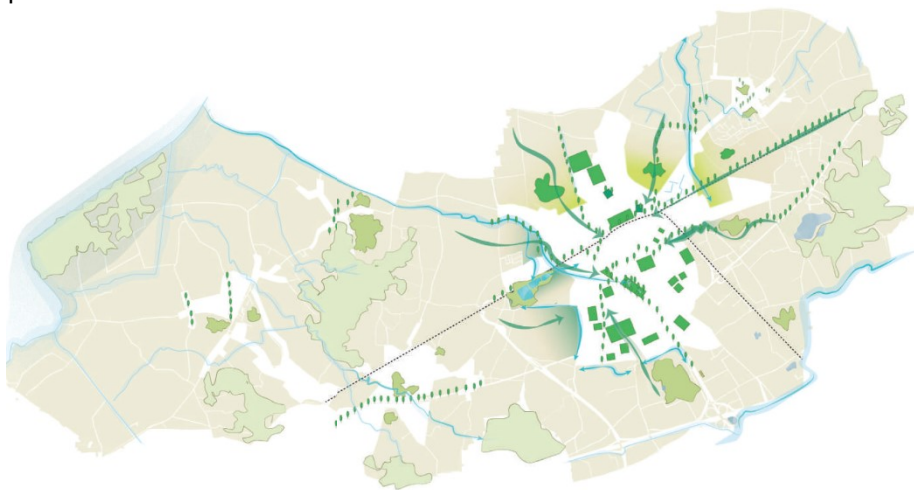
3.1.6 Plan Bloei: Beleidsplan Ruimte Sint-Niklaas

Stad Sint-Niklaas is tot op heden bezig met de opmaak van een gemeentelijk Beleidsplan Ruimte dat het GRS moet vervangen. Momenteel zit het plan in de conceptfase. De conceptnota van het gemeentelijk Beleidsplan Ruimte - Plan Bloei genaamd - werd op 4 juli 2022 goedgekeurd door het College van Burgermeester en Schepenen.

In de conceptnota wordt een eerste visie op de ruimtelijke ontwikkeling naar voren geschoven. Deze visie wordt in de conceptnota het "Bloeimodel" genoemd. Het Bloeimodel verbeeldt de visie op basis van 3 ruimtelijke lagen:

- **"een sterk open landschap"**, dat robuuste open ruimtestructuren en groenblauwe elementen samenbrengt in één samenhangend geheel;
- **"groen dichtbij en in de kernen"**, dat inwoners van Sint-Niklaas belevingsvol en aantrekkelijk groen in de buurt aanreikt;
- **"levendige buurten"**, waar een divers aanbod aan voorzieningen en publieke ruimte levendigheid en dynamiek in de stad en de dorpen creëren.

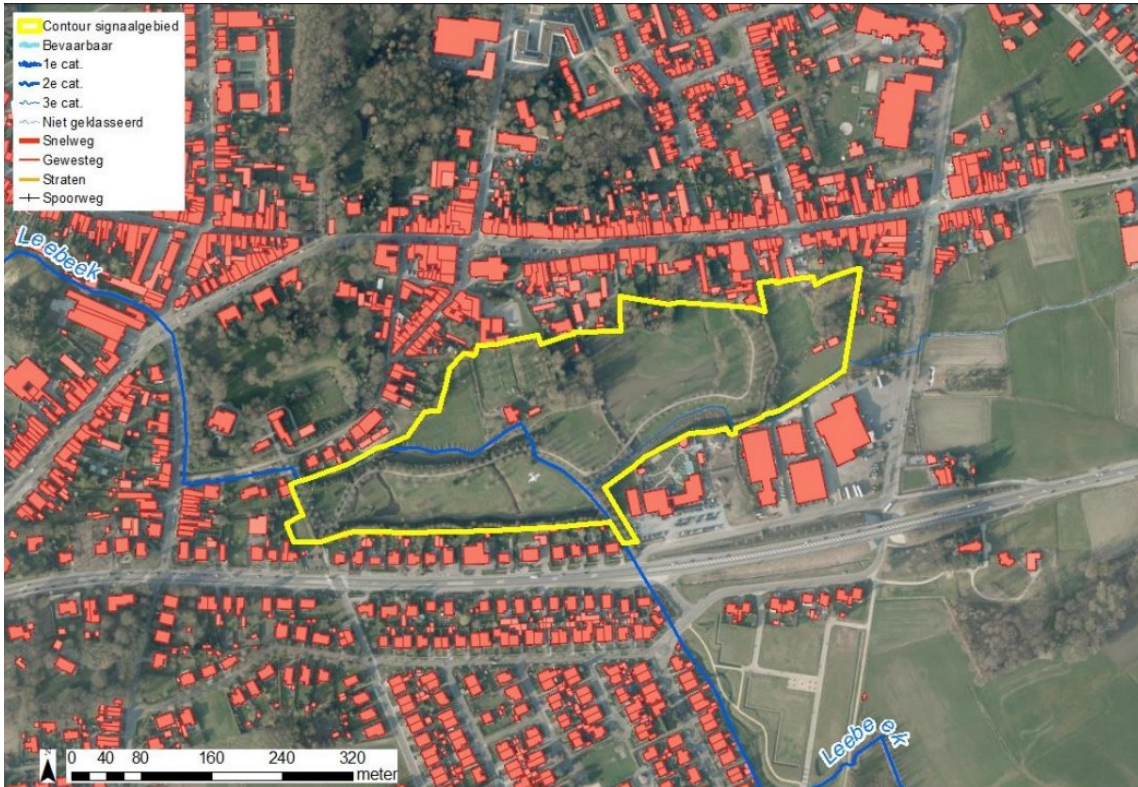
De laag "groen dichtbij en in de kernen" is het meest relevant voor dit RUP. Voor deze laag wordt specifiek het principe van **"dorpsgroen"** aangehaald. Het behoud van dorpsgroen is van belang aangezien ze: (1) de historische relatie tussen de dorpskernen van o.a. Belsele, herstelt met hun omliggend open landschap, (2) mee de dorpse identiteit bepaalt en (3) hun inwoners aantrekkelijke groene plekken aanreikt.



Schetsmatige voorstelling van de laag "groen dichtbij en in de kernen". - Bron: Plan Bloei (2022).

3.1.7 Signaalgebied

Op 31 maart 2017 werd door de Vlaamse Regering het ontwerp van het signaalgebied Park Hein Deprez goedgekeurd. Hierin werd de afbakening van het signaalgebied vastgelegd, wordt de overstromingsgevoeligheid beschreven en diverse visies op het gebied besproken.



Afbakening van het signaalgebied. Bron: Ontwerp startbeslissing signaalgebied Park Hein Deprez, (2017).

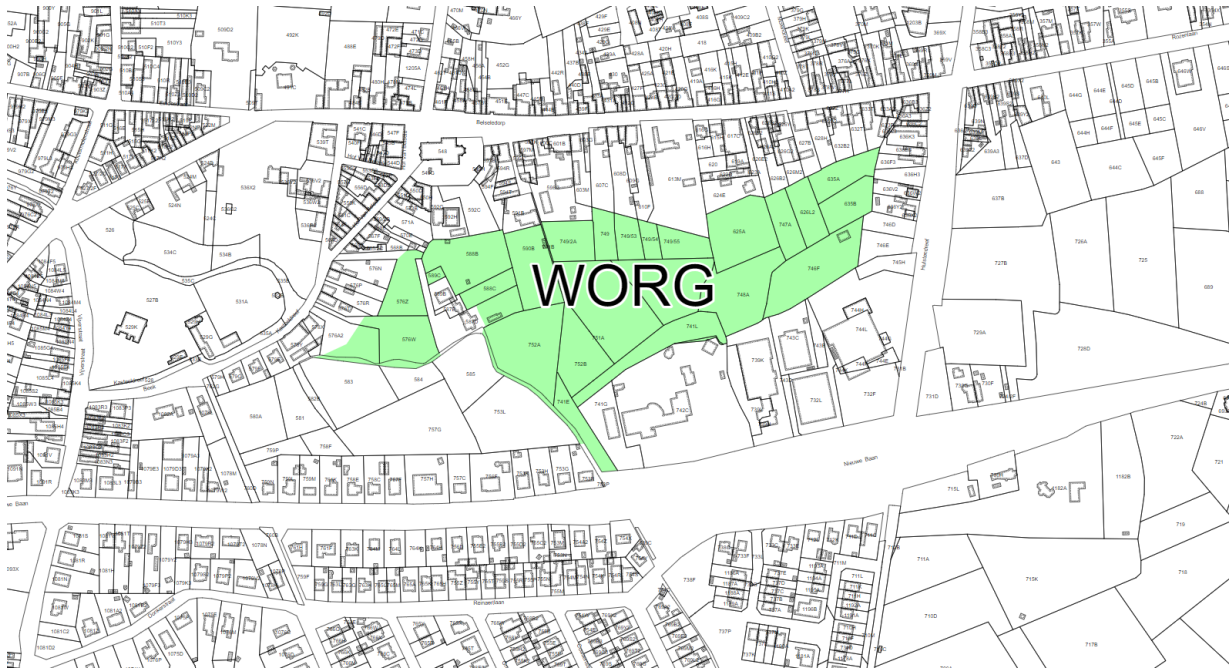
Het document haalt aan dat een aanzienlijk deel van het gebied laag gelegen is en regelmatig overstroomt door overtopping vanuit de Belselebeek/Paradijsbeek.

De voorbije jaren heeft de Vlaamse regering een beslissing genomen om het waterbergend vermogen van 235 signaalgebieden, waarvan het gebied te Belsele één van is, voor de toekomst te vrijwaren. Er werden 2 categorieën beslissingen genomen:

- **verscherpte watertoets:** de geldende bestemming blijft behouden, maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaarden opgelegd worden voor de ontwikkeling van het gebied;
- **bouwwrije opgave:** delen van het signaalgebied moeten bouwvrij blijven en moeten bijgevolg een andere bestemming krijgen. Dit kan op twee manieren:
 - opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)
 - aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Het deelgebied Park Hein Deprez behoort tot de laatste categorie, en omvat een bouwwrije opgave.

De Vlaamse regering besliste bij besluit van 23 november 2023 tot voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'Park Hein Deprez'.



Voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'Park Hein Deprez' (2023).

3.2 Juridische toestand

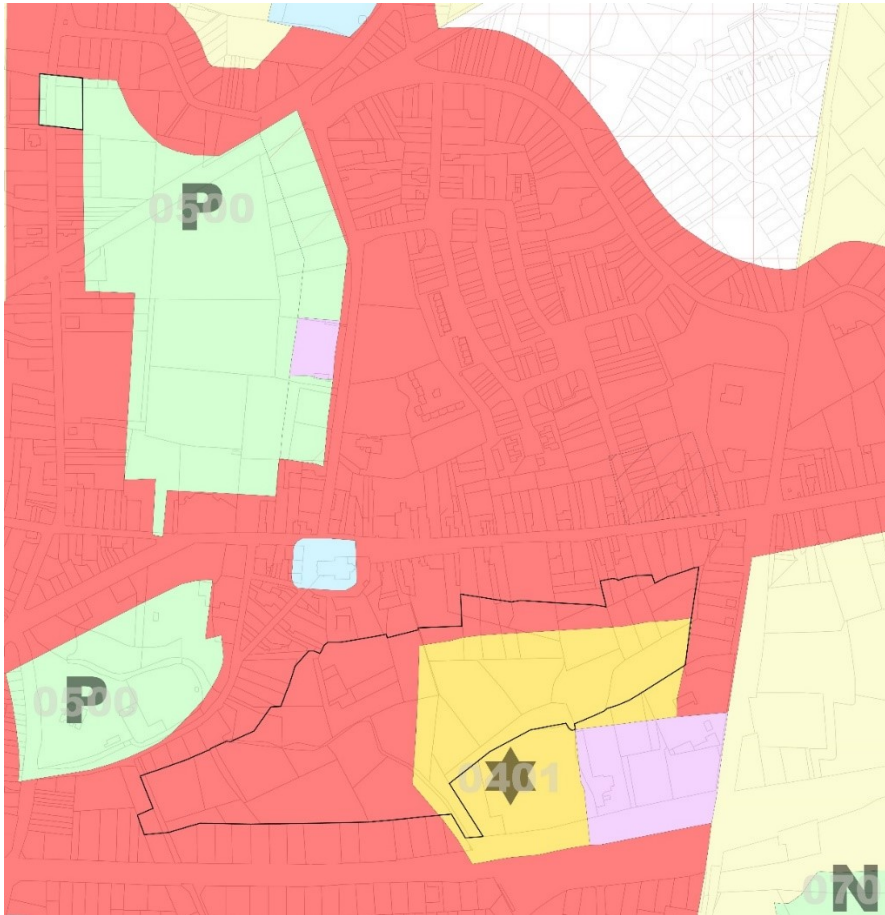
3.2.1 Bestemmingsplannen

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 10:** Gewestplan
- **Kaart 11:** BPA's en RUP's

Van kaart 11 (zie bijlage) kan afgeleid worden dat het Origineel Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren tot op heden het enigste geldende bestemmingsplan is binnen het plangebied. De woonwijk ten noorden van deelgebied Park Hein Deprez wordt nog verordenend door het BPA Molenwijk.

De afbeelding hieronder toont dat het deelgebied Kleemstraat vandaag bestemd wordt als parkgebied. Het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woonzone in het westelijk en noordelijk deel en als zone voor dagrecreatie in het oostelijk deel.

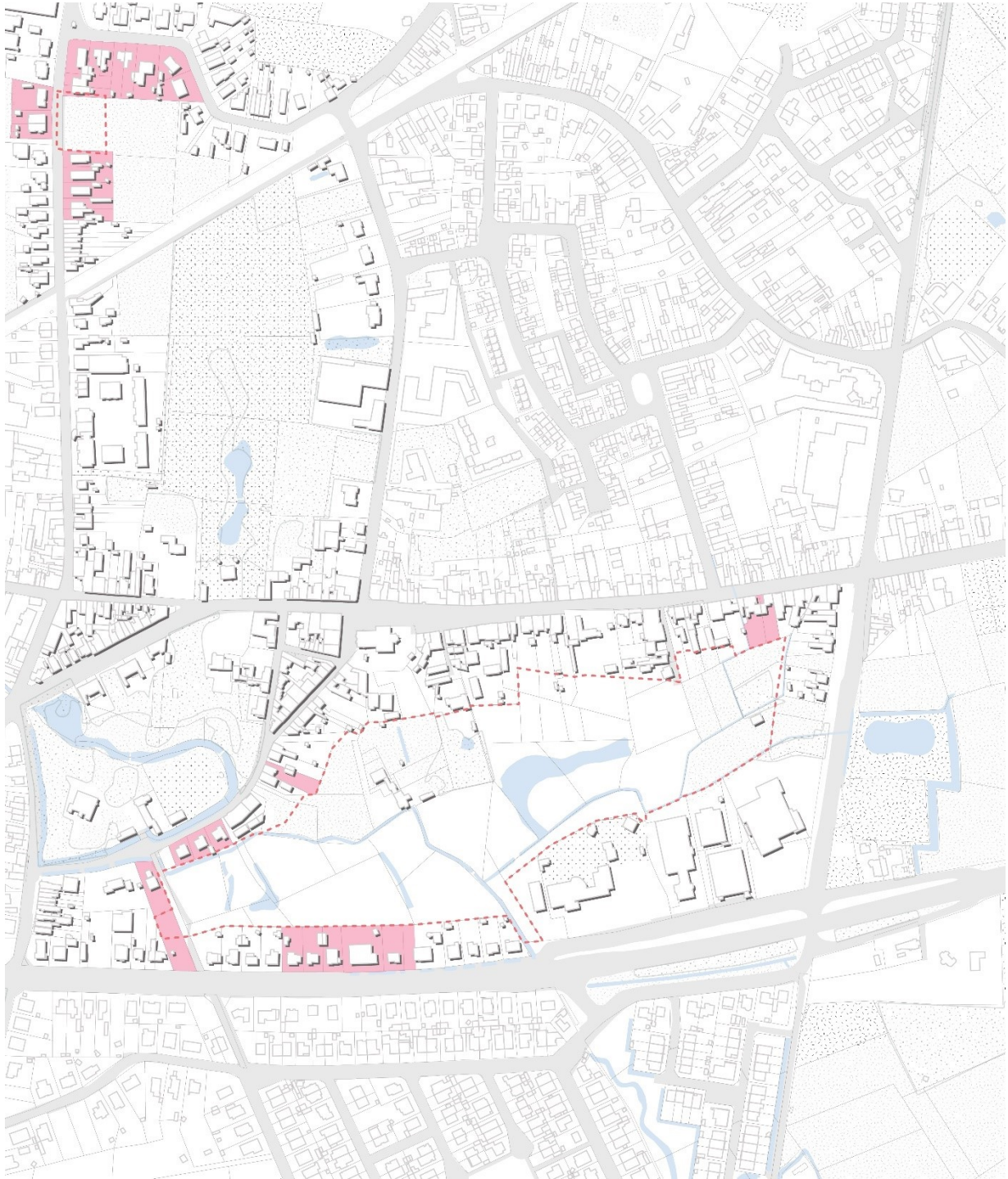


- | | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------------------|
|  | woongebied |  | ambachtelijke bedrijven en kmo |
|  | agrarisch gebied |  | zone voor dagrecreatie |
|  | parkgebied | | |
|  | natuurgebied | | |
|  | gebied voor openbaar nut | | |

Weergave van het gewestplan voor de zone in en rondom het plangebied.

3.2.2 Verkavelingen

De rode vlakken op de onderstaande figuur markeren de goedgekeurde verkavelingen binnen het plangebied. Hierop is te zien welke goedgekeurde verkavelingen zich rond deelgebied Park Hein Deprez en deelgebied Kleemstraat bevinden. Alle verkavelingen vallen buiten de contouren van de deelgebieden, met uitzondering van het verkavelingsplan dat van kracht is op het perceel ter hoogte van Kasteeldreef nr. 24. Dit verkavelingsplan valt binnen de contour van het deelgebied Park Hein Deprez.



Weergave van de goedgekeurde verkavelingsplannen in en rond het plangebied

3.2.3 Beschermingen

Naast verordenende planningsdocumenten; zoals hierboven opgesomd, oefenen ook de volgende beschermingsstatuten een juridisch planologische kracht uit op de ruimte:

ATLAS DER BUURTWEGEN

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 7: Atlas der Buurtwegen**

Sinds de wet van 1841 werden de meeste openbare wegen opgenomen in de Atlas der buurtwegen. Elke gemeente heeft een atlas, waarin elke buurtweg of voetweg een eigen nummer heeft en op plan aangeduid is. De gegevens uit de Atlas blijven van tel voor een gemeenteweg die als buurtweg of voetweg was gemarkeerd in de Atlas tot er over die gemeenteweg een nieuwe beslissing genomen wordt volgens het Decreet Gemeentewegen.

De onderstaande afbeelding toont een knip uit de Atlas der Buurtwegen in en rond het plangebied. Hierop is te zien dat er binnen deelgebied Park Hein Deprez twee voetwegen te vinden zijn. Het betreft de Pastorijwegel (Sentier 35) en de Blauwhofwegel (Sentier 36). Het noordelijke deel van de Pastorijwegel wordt vandaag nog gebruikt als voetweg, maar het zuidelijke deel, alsook het volledige traject de Blauwhofwegel zijn tot op heden niet langer toegankelijk. Doorheen het deelgebied Kleemstraat lopen er geen buurt- of voetwegen.



Knip uit de Atlas der Buurtwegen van de zone in en rondom het plangebied

MONUMENTEN

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 12:** Archeologie
- **Kaart 13:** Onroerend erfgoed: landschapsatlas
- **Kaart 15:** Onroerend erfgoed: beschermingen
- **Kaart 15:** Onroerend erfgoed: inventarissen

Beschermd erfgoed is van algemeen belang vanwege zijn erfgoedwaarde en moet daarom bewaard blijven. Om die reden keurde de Vlaamse Overheid op 1 januari 2015 het Onroerenderfgoeddecreet goed, waarin 4 mogelijke beschermingsstatussen worden voorzien: beschermd monument (geklasseerd), beschermd stads- of dorpsgezicht, beschermd cultuurhistorisch landschap en beschermde archeologische site.

Binnen het plangebied komt geen enkel beschermd onroerend erfgoed voor. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn echter wel enkele monumenten te vinden. Dit werd reeds geïllustreerd in onderdeel 3.2.4 van dit document. Ook **kaart 15** in de bijlage toont de aanwezige monumenten in en rond het plangebied.

Er zijn 4 beschermde monumenten te vinden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, nl:

- Parochiekerk Sint-Andreas en Gislenus (ID: 8540)
- Gemeentehuis Belsele (ID: 10775)
- Domein Groenhof (ID: 11143)
- Pastorie Sint-Andreas-en-Gislenusparochie (ID : 10660)

NATUURBESCHERMINGSGBIEDEN

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 19:** Natura 2000
- **Kaart 21:** VEN

In Vlaanderen zijn er 5 types natuurbeschermingsgebieden die van speciale bescherming genieten: Natura-200, VEN- en IVON-gebieden, Ramsar-gebieden, gebieden uit het Duinendecreet en historisch permanente graslanden.

Zowel binnen het plangebied als in diens onmiddellijke omgeving komen geen natuurbeschermingsgebieden voor. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat van bescherming geniet bevindt zich op ca. 3,5 km afstand. Het betreft het Schelde- en Durme-estuarium te Waasmunster, zoals te zien op **kaart 19** en **kaart 21** in de bijlage.

3.2.4 Eigendomsstructuur deelgebied Park Hein Deprez

De onderstaande kaart toont de eigendomsstructuur binnen het deelgebied Park Hein Deprez. De gearceerde zone komt overeen met het gedeelte van het deelgebied dat vandaag al als park is ingericht, alsook enkele percelen extra. Al deze percelen behoren tot dezelfde eigenaar. Daarnaast zijn er nog zes andere grondbezitters binnen de contouren van het deelgebied te vinden.



	familie 1		familie 5
	familie 2		familie 6
	familie 3		familie 7
	familie 4		

Illustratie van de eigendomssituatie binnen deelgebied Park Hein Deprez



4. KNELPUNTEN EN KANSEN

Op basis van de voorgaande analyse van de ruimtelijke, juridische en planologische context, kan een SWOT-beoordeling gemaakt worden van het plangebied. In wat volgt wordt een overzicht van deze vier aspecten gegeven.

4.1 Sterktes

Het zuidelijk deelgebied Park Hein Deprez is reeds een gevestigde waarde als kwalitatieve parkomgeving in Belsele en fungeert als **groene long** die tot in de dorpskern binnendringt en **plaats biedt voor waterbuffering**. Als groene, onbebouwde long draagt het park sterk bij aan de waterhuishouding van Belsele Dorp. In het parkgebied zijn verschillende **waardevolle kleine landschapselementen** aanwezig zoals de knotwilgen rijen en lanen. De vijver zorgt voor een interessante **fauna**. Het gebied kent verder reeds een **hoge doorwaadbaarheid** voor traag verkeer wat de natuurwaarden ten goede komt.

De kern van Belsele beschikt over een aanzienlijke hoeveelheid **bouwkundig erfgoed**. Deze bevinden zich in nauwe nabijheid van het zuidelijke deelgebied Park Hein Deprez. Door deze nabijheid geldt er een waardevolle **visuele relatie** tussen het park en deze bouwwerken. Voorbeelden hiervan zijn het Hof van Belsele en diens toegangsweg tot het park in het westelijk gedeelte van het park, het zicht op de kerk vanuit het midden van het park, de noordelijke toegangsweg langsheen de oude Pastorie, ... Maar ook langsheen Belseledorp zijn er beperkte zichten naar het achterliggend park waarneembaar.

Een groot deel van het zuidelijk deelgebied Park Hein Deprez behoort toe aan **één enkele eigenaar die instaat voor het beheer ervan**.

Deelgebied Kleemstraat ligt op **korte afstand** van belangrijke **mobiliteitsknooppunten en dorpsvoorzieningen**. Zo ligt het deelgebied op ca. 100m van de fietssnelweg F4 tussen Gent en Sint-Niklaas, op ca. 200m van het station van Belsele en op ca. 500m van de kern van Belsele en haar voorzieningen.

4.2 Zwaktes

De **randen** of toegangswegen van het park zijn niet overal even kwalitatief afgewerkt. Zo loopt de meest westelijke toegangsweg, die uitkomt op de Lange Dreef vooraan tegenover het Hof van Belsele, voor een zekere afstand langs de achterkant van enkele woningen langsheen de Kasteeldreef. Dit in combinatie met de haag die aan de zuidkant van het pad wordt voorzien, creëert een visuele ervaring die naar verbetering vraagt. Aanvullend ligt het park Hein Deprez verscholen achter een bebouwings- en KMO lint.

Het deelgebied Park Hein Deprez is in privébezit. Ondanks het huidige openbare karakter, gaat het hier niet om een publiek domein maar wel een privaat domein met private wegels. De vele **bezoekers** van het park kunnen zorgen voor enige **overlast** (denk afval, lawaai,...) binnen het park, ten ongenoegen van de eigenaar.

Doordat de beken niet volledig bereikbaar zijn, wordt het (machinaal) onderhoud hiervan bemoeilijkt.



4.3 Kansen

De overstromingsgevoeligheid van het binnengebied kan als een kwaliteit worden beschouwd. Dit gegeven is namelijk een belangrijk argument om het deelgebied Park Hein Deprez zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing en dusdanig deze groene long voor de kern van Belsele te beschermen. Door het gebied te vrijwaren van bebouwing, kunnen de reeds aanwezige natuurwaarden nog verder floreren en toenemen.

Het reeds uitgebreide aanbod aan **trage verbindingen** doorheen het Park Hein Deprez leent zich tot **herorganisatie**, opdat het gebruik voor zowel de eigenaar als het brede publiek geoptimaliseerd kan worden. Zo kunnen bijvoorbeeld oude, maar verdwenen verbindingen (denk aan officiële voetwegen) geherwaardeerd worden. Door bijvoorbeeld het statuut van het park en bijhorende wegels duidelijker weer te geven bij het betreden van het park, kan de bewustwording en het respect van de gebruikers verhoogd worden. Aanvullend kan een verlegging van de Blauwhofwegel het onderhoud van de beken vergemakkelijken en de landschappelijke verbinding van het Park Hein Deprez en het Paradijspark verhogen.

Het Park Hein Deprez kan op termijn dankzij de creatie van **nieuwe visuele openingen** bijvoorbeeld naar Belseledorp, langsheen de N70, etc. subtiel opengetrokken worden in zijn directe omgeving. Hierdoor kan de waarde van het park nog meer verhoogd worden.

Het zuidelijk gedeelte van park Hein Deprez kent een hogere ligging dan de rest van het park op micro topografisch niveau. Hierdoor is dit gedeelte veilig voor overstromingen. Mogelijkheden voor een **beperkt en landschappelijk verantwoord woonproject** in het groen bieden zich hier aan door de nabijheid en reeds bestaande ontsluitingen met de zuidelijk gelegen N70 en diens ligging vlakbij de kern van Belsele en haar voorzieningen.

Het realiseren van een woonproject in deelgebied Kleemstraat kan een aanzet zijn voor het voorzien van een **rechtstreekse ontsluiting** van de Kleemstraat **naar het station** van Belsele en een opwaardering van de achterliggende open ruimte als een volwaardige publieke groenruimte.



4.4 Bedreigingen

Indien het deelgebied Park Hein Deprez woongebied blijft, bestaat het risico dat deze open ruimte ooit kan worden aangesneden voor woningbouw.

Wanneer het deelgebied Kleemstraat zonder bijkomende voorwaarden zou omgezet worden naar woongebied bestaat de kans dat het bestaande **woonlint** langsheen de Kleemstraat hierdoor volledig **dichtslibt** en de fysieke en visuele relatie met de achterliggende open ruimte volledig verloren gaat.



5. VISIE

Op basis van de analyse en de geïdentificeerde knelpunten en kansen uit de voorgaande hoofdstukken, wordt in dit onderdeel een eerste visie geformuleerd voor het plangebied. Deze visie omvat een structuurschets voor het volledige plangebied die als basis kan dienen voor het uiteindelijke grafische plan van het RUP. Daarnaast wordt er onderzocht hoe wonen een plaats kan vinden binnen elk van beide deelgebieden. Ook de ontsluiting van deelgebied Park Hein Deprez door middel van trage wegen wordt onder de loep genomen.

5.1 Structuurschets

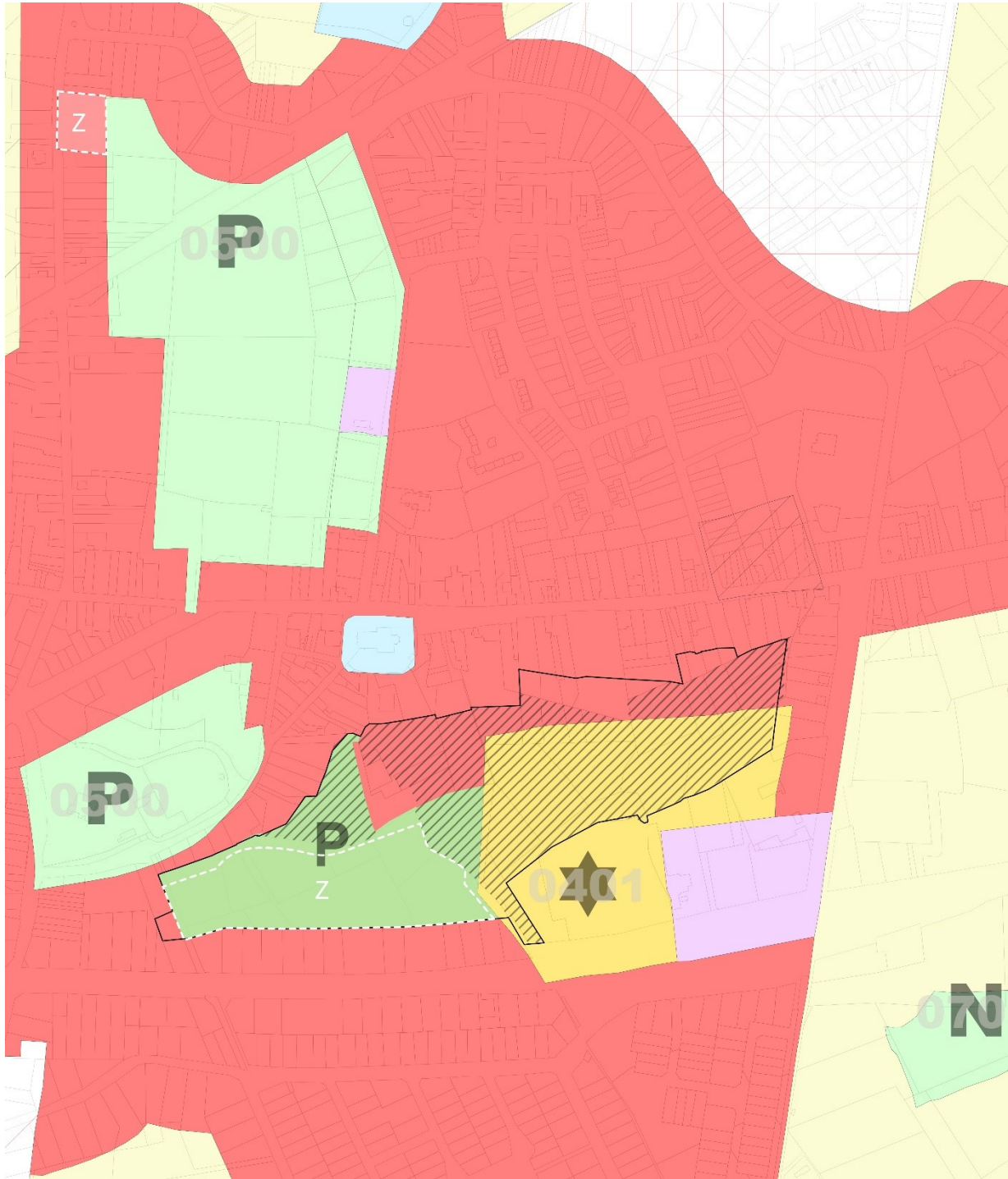
De structuurschets geeft een aanzet tot hoe de planologisch-juridische situatie binnen het plangebied zou veranderen ten opzichte van het gewestplan, dat hier op dit moment nog steeds van kracht is. Wanneer deze schets vergeleken wordt met het huidige grafisch plan van het gewestplan (zie pagina 41) kan men enkele wijzigingen opmerken.


Zo wordt de zone die door de Vlaamse Overheid als watergevoelig openruimtegebied werd aangeduid voorzien van een overdruk "bouwvrije zone". De bedoeling van deze overdruk is om dit gebied zo veel mogelijk van bijkomende bebouwing te vrijwaren. Deze overdruk moet het verder aansnijden van de bestaande open ruimte zo veel mogelijk tegengaan en bijgevolg het bestaande park en diens waterbergend vermogen beschermen.

Vervolgens wordt de zone ten westen van de huidige zone voor dagrecreatie, bestemd als parkgebied. Hierbij zou ca. 37.000m² aan woonzone worden herbestemd tot parkzone. De bouwvrije overdruk dient bovendien ook de delen van het park, die zich binnen de overige zones voor wonen, of de zone voor dagrecreatie bevinden, te beschermen in hun bestaansrecht. De versnipperde eigendomsstructuur van deze gebieden maakt het echter moeilijk om hier effectief een herbestemming naar park te realiseren.

Ter compensatie voor de 'verloren woonzone' wordt de woonstrook ten noorden van de spoorlijn Gent-Sint-Niklaas vervolledigd. De strategische locatie nabij het station van Belsele, de nabijheid bij de voorzieningen van de kern en de aansluiting op de reeds sterk bebouwde omgeving maken van deze locatie een logische en stedenbouwkundig verantwoorde keuze. Zodoende wordt er op deze locatie ca. 3000m² aan woonzone bij gecreëerd.

In beide deelgebieden wordt tenslotte ook een zoekzone gedefinieerd. Deze zones komen namelijk in aanmerking voor ontwikkeling in functie van woonopgaves. Voor beide zoekzones zullen specifieke voorwaarden opgelegd worden om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten die deze open ruimten vandaag bezitten te beschermen. In de volgende paragrafen wordt het onderzoek per deelgebied verder toegelicht.



- | | | | |
|---|--------------------------|---|--------------------------------|
|  | woongebied |  | ambachtelijke bedrijven en kmo |
|  | agrarisch gebied |  | zone voor dagrecreatie |
|  | parkgebied |  | overdruk bouwvrije zone |
|  | natuurgebied |  | zoekzone |
|  | gebied voor openbaar nut | | |

Structuurschets van het volledige plangebied

5.2 Onderzoek deelgebied Kleemstraat

Een herbestemming tot woonzone zou het mogelijk maken om dit gebied langsheen de Kleemstraat aan te snijden voor bebouwing.

Deelgebied Kleemstraat ligt op ca. 200m van het station van Belsele. De kortste weg tussen de nieuwe woonzone en het station loopt door weilanden die vandaag door het gewestplan bestemd worden als parkgebied. Een toekomstige verbinding tussen de woonzone en het station moet een mogelijkheid blijven voor de toekomst. Om deze reden wordt geopperd om een bouwvrije strook van 10m breed in het zuiden van de nieuwe woonzone te bewaren. Dit om een toekomstige doorgang mogelijk te maken, maar ook om een visuele relatie met het achterliggende openruimtegebied te bewaren. Er wordt gekozen om deze strook aan de zuidkant te voorzien, aangezien een mogelijke toekomstige ontsluiting hier zou aansluiten op een reeds bestaande trage ontsluiting aan de overzijde van de Kleemstraat.

Daarnaast zal een achteruitbouwstrook van 8m ten opzichte van de straat nodig zijn om aan te sluiten op de bouwlijn van de reeds aanwezige bebouwing, alsook een bouwvrije strook van min. 3m ten opzichte van de noordelijke perseelsgrens om voldoende afstand te houden van de bestaande woningen.



Locatieonderzoek en toetsing aan goede ruimtelijke ordening voor deelgebied Kleemstraat.

Rekeninghoudend met de bestaande woondensiteit en -typologie in de omgeving, kunnen op deze locatie maximaal 4 ééngezinshoningen gerealiseerd worden.

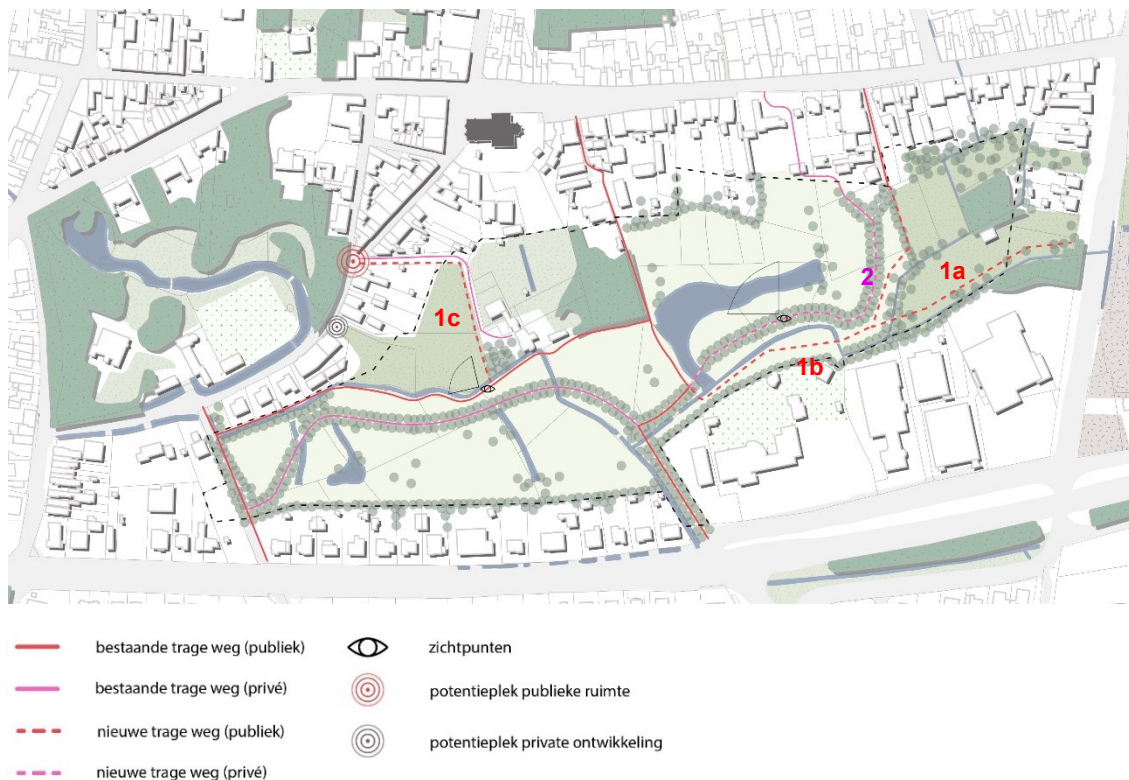


Illustratie van de bouwmogelijkheid van eengezinshoningen.

5.3 Onderzoek deelgebied Park Hein Deprez

TRAGE ONTSLUITINGEN EN ZICHTEN

In dit luik schuiven we een visie naar voren waarin de publieke toegankelijkheid van het park geoptimaliseerd wordt, de parkbeleving verbeterd wordt én tegelijkertijd het gebruiksgenot van de eigenaar verzekerd wordt. Allereerst herstellen we een oorspronkelijke publieke ontsluiting met de Hulstendreef die in het verleden werd verzorgd door officiële voetweg Sentier 36 ook wel gekend onder de naam Blauwhofwegel (zie onderdeel 3.2.3). Deze nieuwe ontsluiting wordt echter meer naar het zuiden verplaatst (**1a**) om zo een makkelijke toegang te voorzien voor onderhoudswerken aan de Paradijsbeek en het Paradijspark landschappelijk sterker te connecteren met het Park Hein Deprez. Vervolgens wordt de oorspronkelijke publieke trage weg van traject **2** ontdebeld richting het zuiden, zodat een nieuw publiek pad ontstaat (**1b**) dat aansluit op pad **1a**. Zodoende wordt een intiem wandelpad gecreëerd achter de bestaande bomen. Op enkele gerichte plekken kan de wandelaar genieten van het zicht naar de kerktoren, de vijver en de sluis. Het pad brengt de wandelaar vervolgens in nauw contact met de Paradijsbeek, waar het wandelpad overgaat in een vlonderpad. Hierdoor krijgt de beleving van het water een waardige plaats binnen het park. Waar het nieuwe pad het oorspronkelijke tracé terug kruist, kan de wandelaar zijn traject verder zetten in de richting van de Pastorijwegel of in de richting van het Paradijspark. Op deze manier kan traject **2** gebruikt worden als private wandelweg voor de eigenaar richting de reeds bestaande private trage weg in het zuidwesten van het park. De private wandelweg kan aan beide uiteindes afgesloten worden met een poort om de privacy van de eigenaar te garanderen. Tenslotte wordt een nieuwe publieke ontsluiting gecreëerd tussen het midden van het park en de Kasteeldreef-Hof van Belsele (**1c**). Het natuurlijk pleintje dat op de vork van deze twee wegen gevormd wordt, heeft namelijk potentieel uit te groeien als aangenaam start- of eindpunt van een wandeling doorheen het park. Er wordt eveneens een tweede potentieplek aangeduid langsheen de Kasteeldreef. Een kwalitatieve woonontwikkeling met doorsteek op deze locatie zou bijvoorbeeld een esthetische afwerking van de parkrand kunnen verwezenlijken.



Visieschets van een geoptimaliseerde trage wegontsluiting voor het deelgebied Park Hein Deprez.



Foto 25: te bewaren zicht op de kern



Foto 26: zicht zwak gedefinieerde rand met potentie voor kwalitatieve ontwikkeling

MOGELIJKHEID TOT WOONKORRELS

In dit onderdeel wordt de mogelijkheid tot het voorzien van woonkorrels onderzocht in het zuidelijk gedeelte van het park. Dit gedeelte is hoger gelegen dan de rest van het park en blijft gespaard van overstromingsgevoeligheid. Het scenario dat hieronder wordt weergegeven voorziet twee vrijstaande woningen die aan de twee zuidelijke uiteinden van het park geplaatst worden. Deze komen overeen met de hoogst gelegen plekken binnen het park (16m à 17m T.A.W.). Bijkomend sluiten deze locaties het dichtst aan bij de bestaande ontsluitingen, waardoor noodzakelijke verplaatsingen door gemotoriseerd verkeer minimaal gehouden wordt. Daarbovenop sluiten deze locaties ook het meest aan bij de omliggende bebouwing waardoor maximale open ruimte binnen in het park gevrijwaard wordt.



Voorkeursscenario



**Foto 27: Bestaande ontsluiting voor westelijke woon-
eenheid**



**Foto 28: bestaande ontsluiting voor oostelijke
wooneenheid**



6. MER-SCREENING

6.1 Inleiding

6.1.1 Opdrachtschrijving

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 m.e.r.' geven aan of de opmaak van een plan-m.e.r. 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.

BEKNOPTE BESCHRIJVING

Het voorliggend RUP doelt het bestaande park zo veel mogelijk in haar functie te bestendigen en de bouwrijpe opgave voor het signaalgebied te verwezenlijken. Aan de zuidelijke rand van het park wordt gezocht naar de inplanting van een tweetal woningen om wonen in het groen te voorzien. Het "verloren" woongebied door de bestendiging van het park wordt gecompenseerd ten noorden van de spoorlijn langsheen de Kleemstraat in de nabijheid van Belsele station.

GRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

Gezien de afstand van het plangebied tot lands- of gewestgrenzen (nl. ca. 11km tot de Nederlandse grens en ca. 50 km tot de Waalse grens) en de beperkte schaal van de wijzigingen die in het plan naar voor worden geschoven, worden geen grensoverschrijdende milieueffecten verwacht.

Globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten

Zoals verder in deze screeningsnota zal blijken, zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten door het voorgenoemen plan. Er moet dus geen plan-m.e.r. opgemaakt worden.

LEEMTEN IN DE KENNIS

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

INITIATIEFNEMER

De initiatiefnemer van het plan waarop de nota betrekking heeft is de stad Sint-Niklaas.

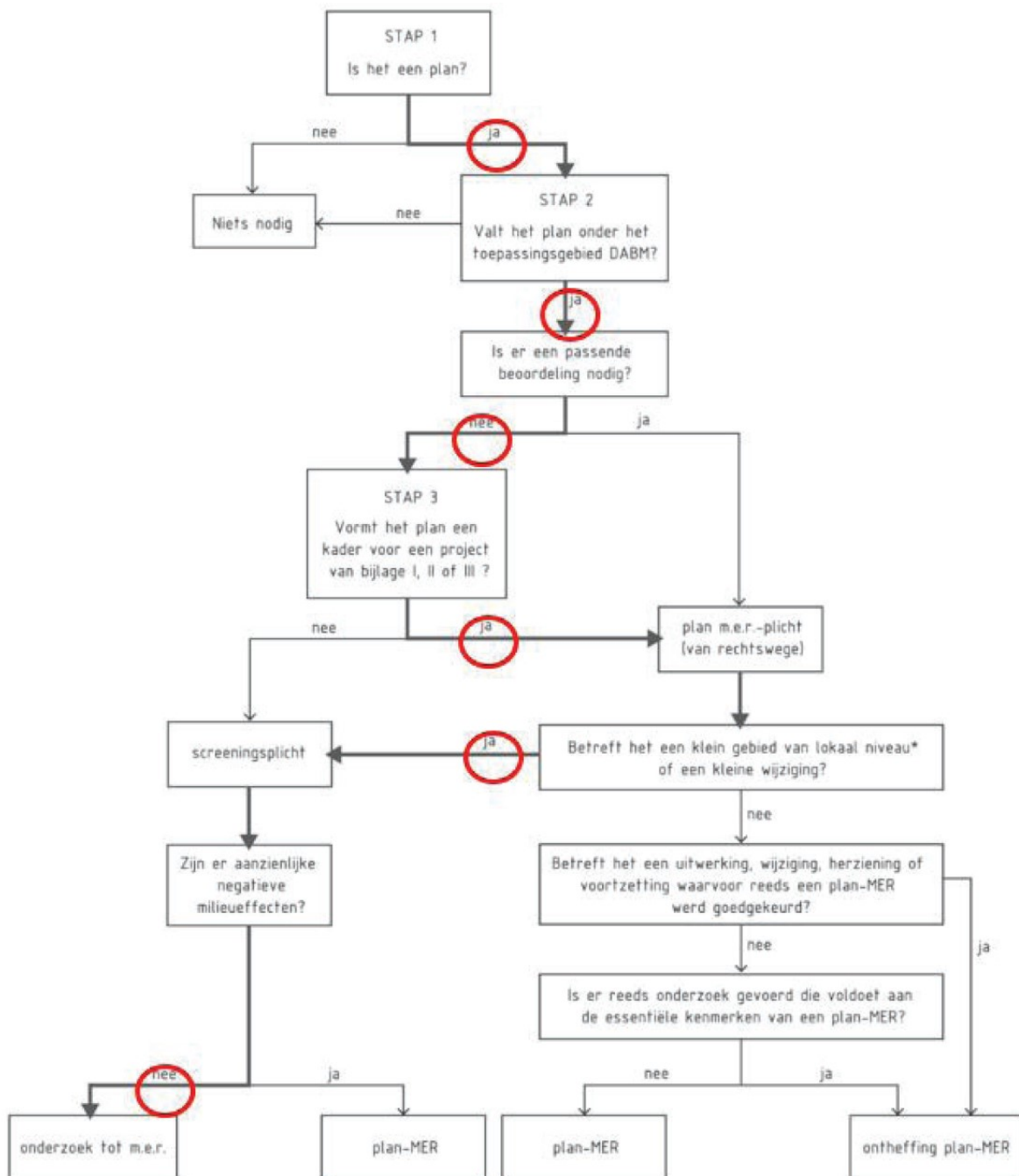
6.1.2 Toets Plan-m.e.r.-plicht

Een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een plan dat door een overheidsinstantie wordt opgesteld om middels een wetgevingsprocedure door de Vlaamse Regering te worden vastgesteld. Dit maakt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan onder de definitie valt van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM.

Er zijn geen vogelrichtlijngebieden en/ of habitatrichtlijngebieden (speciale beschermingszones) in het studiegebied of in de nabije omgeving gelegen. De ordening van het studiegebied zal geen hinder veroorzaken op de speciale beschermingszones (SBZ) aangezien ze op een grote afstand (minimum 6km) van het plangebied gelegen zijn.

Het voorgenomen plan vormt een kader voor projecten zoals die vermeld worden onder Bijlage I, II of III van het m.e.r.-decreet.

Het voorgenomen 'RUP Bestemmingswissel Belsele' bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt relatief kleine wijzigingen in. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.



Beslissingsboom plan-m.e.r.-plicht

6.1.3 Overwogen alternatieven

NULALTERNATIEF

Het nu alternatief houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De huidige juridische toestand blijft gehandhaafd, en er kan niet tegemoet gekomen worden aan de plandoelstellingen. Dit zou betekenen dat het bestaande park als woongebied bestemd zou blijven. Het risico dat deze kwalitatieve, publieke open ruimte in het centrum van Belsele in de toekomst aangesneden zou worden voor woningbouw, zou bijgevolg blijven bestaan. Dit zou eveneens het waterbergend vermogen van deze open ruimte in het gedrang brengen, wat in gaat tegen de visie van de Vlaamse Overheid voor dit signaalgebied. Het nul alternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief en is niet aan de orde.

BELEIDSALTERNATIEVEN /LOCATIEALTERNATIEVEN

Een locatiealternatief houdt in dat een andere locatie of afbakening voor de ontwikkeling wordt onderzocht. Er kan worden gesteld dat er logischerwijs geen andere locatie is om de gebiedsspecifieke waarden van het openruimtegebied van het Park Hein Deprez te benutten dan op de locatie zelf. Het bouwvrij houden van dit gebied werd immers ook opgenomen door de Vlaamse Overheid in diens visie omtrent signaalgebieden.

INRICHTINGSALTERNATIEF

Een inrichtingsalternatief houdt in dat een andere inrichting of programma voor de ontwikkeling wordt onderzocht. De visie met betrekking tot het bestendigen van het parkgebied en de wissel van woonzone naar de zone langsheen de Kleemstraat werden reeds in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Sint-Niklaas (2006) naar voren geschoven. Deze visie heeft bijgevolg reeds een uitgebreid planproces in het verleden doorlopen waarbij verschillende alternatieven bekeken werden, maar houdt vandaag de dag nog steeds stand. Er kan bijgevolg gesteld worden dat een alternatieve inrichting niet gewenst is volgens het huidige ruimtelijke beleid.

6.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

6.2.1 Kwetsbaarheid van het gebied

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

Bijzonder beschermde gebied	Situering t.o.v. het plangebied
De speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing.
Waterwingebieden	Niet van toepassing.
Natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee	Niet van toepassing.

vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	
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.	Het zuidelijk deelgebied van het plangebied bevindt zich in signaalgebied. De BWK lijkt er echter op te wijzen dat dit gebied geen bijzonder ecologische waarde heeft.
Het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.	Niet van toepassing.
Beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten en bouwkundig erfgoed.	Er bevinden zich enkele beschermde monumenten en een aanzienlijke hoeveelheid geïnventariseerd bouwkundig erfgoed in de nabijheid van het zuidelijke deelgebied (cf. paragraaf 3.2.2).

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.

In de tabel hieronder wordt de ligging van het plan ten opzichte van de bijzonder kwetsbare gebieden weergegeven.

Bijzonder beschermde gebied	Situering t.o.v. het plangebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing.
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing.
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	- Overstromingsgevoeligheid: <ul style="list-style-type: none"> • Fluviaal: het plangebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen. • Pluviaal: een aanzienlijke oppervlakte van het zuidelijke deelgebied kent een matige kans op overstromingen. Om die reden werd deze zone ook door de overheid aangeduid als signaalgebied en

	<p>verder verfijnd als watergevoelig openruimtegebied. Het deel van de Kleemstraat dat zich binnen het noordelijke deelgebied is opgenomen kent een kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grondwaterstromingsgevoeligheid: logischerwijs zijn de gronden die overstromingsgevoelig zijn ook zeer gevoelig voor grondwaterstromingen. Deze bodems zijn dus vooral te vinden in het zuidelijk deelgebied. - Infiltratiegevoeligheid: logischerwijs zijn de gronden die overstromingsgevoelig zijn niet infiltratiegevoelig. Zulke bodems zijn dus vooral te vinden in het zuidelijk deelgebied. - Erosiegevoeligheid: Enkel de zuidoostelijke rand van het zuidelijke deelgebied lijkt beperkt gevoelig te zijn voor erosie.
(open) gerangschikte waterlopen	<p>In het zuidelijke deelgebied zijn twee waterlopen te vinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belselebeek: niet-bevaarbare, geklasseerde waterloop van 2^e categorie. - Paradijsbeek: niet-bevaarbare, geklasseerde waterloop van 3^e categorie.
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	<p>In het zuidelijke deelgebied komen twee beperkte zones voor met biologische waarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centraal: verruigd grasland met opslag van allerlei aard. - Westen: bomenrij met dominantie van populier.
Archeologische zones	Niet van toepassing.

6.2.2 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 m.e.r.-screening, zijn te vinden in de bijhorende kaartenbundel in bijlage.

6.2.2.1 DISCIPLINE BODEM EN WATER

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 16:** Bodemkaart
- **Kaart 22:** Vlaamse Hydrografische Atlas
- **Kaarten 23-30:** Watertoetskaarten
- **Kaart 31:** VMM signaalgebieden
- **Kaart 32:** VMM zoneringsplan

Beschrijving referentiesituatie

FEITELIJK

Landgebruik

Deelgebied Kleemstraat bestaat vandaag uitsluitend uit braakliggend grasland.

Deelgebied Park Hein Deprez bestaat voornamelijk uit een semipubliek park, maar er is ook een woonperceel met tuin aanwezig midden in het deelgebied. Daarnaast vallen ook een aantal tuinen van woningen langsheen de straat Belseledorp binnen het deelgebied, alsook een paar graslanden en een klein bosje in het uiterste oosten van het deelgebied.

Bodem en drainage

In deelgebied Kleemstraat zijn vochtige zandbodems te vinden van antropogene aard. Deelgebied Park Hein Deprez huist vooral natte en vochtige zandleembodems, alsook vochtige zandbodems al dan niet van antropogene aard.

Waterlopen en watertoetskaarten

In het zuidelijke deelgebied zijn twee waterlopen te vinden:

- Belselebeek: niet-bevaarbare, geklasseerde waterloop van 2^e categorie.
- Paradijsbeek: niet-bevaarbare, geklasseerde waterloop van 3^e categorie.

Overstromingsgevoeligheid

- Fluviaal: het plangebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen.
- Pluviaal: een aanzienlijke oppervlakte van het zuidelijke deelgebied kent een matige kans op overstromingen. Om die reden werd deze zone ook door de overheid aangeduid als signaalgebied. Het deel van de Kleemstraat dat zich binnen het noordelijke deelgebied is opgenomen kent een kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering.

Grondwaterstromingsgevoeligheid: logischerwijs zijn de gronden die overstromingsgevoelig zijn ook zeer gevoelig voor grondwaterstromingen. Deze bodems zijn dus vooral te vinden in het zuidelijk deelgebied.

Infiltratiegevoeligheid: logischerwijs zijn de gronden die overstromingsgevoelig zijn niet infiltratiegevoelig. Zulke bodems zijn dus vooral te vinden in het zuidelijk deelgebied.

Zoneringsplan / signaalgebieden

Deelgebied Kleemstraat ligt in collectief te optimaliseren buitengebied. Centraal in het deelgebied Park Hein Deprez is een collectief geoptimaliseerde zone te vinden. De noordelijke en oostelijke randen van het park liggen eveneens binnen centraal gebied (woonkernen).

Het deelgebied Park Hein Deprez komt overeen met de grenzen van het gelijknamige signaalgebied.

(Oppervlakte)waterwingebieden

Er bevinden zich geen waterwingebieden binnen het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

PLANOLOGISCH

Het plangebied wordt bestemd door het origineel gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren. Het deelgebied Kleemstraat wordt hierin bestemd als parkgebied. Het westelijk en meest noordelijk deel van het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woongebied; het oostelijke deel wordt bestemd als zone voor dagrecreatie.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie:

Bodem en drainage

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Een woonproject in het deelgebied Kleemstraat zou voor netto bijkomende verharding zorgen. Er bevinden zich echter geen kwetsbare bodems (veen, klei,...) in deze zone. Het RUP zal er ook op toezien dat de bijkomende verharding gelimiteerd blijft. Zo zullen er slechts max 4 nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden en zal extra verharding gelimiteerd blijven tot het strikt noodzakelijke (toegang, oprit, terras).

Een woonproject in het deelgebied Park Hein Deprez zal ook voor bijkomende verharding zorgen. De zone waarin deze voorzien zouden worden, kent echter geen kwetsbare bodems. Het ontwerpend onderzoek binnen dit RUP ziet er op toe dat er slechts 2 nieuwe woningen kunnen verwezenlijkt worden en dat deze op de bodemkundig en hydrografisch meest geschikte plaats worden ingeplant. Dit houdt in dat de woningen op de hoogst gelegen plekken binnen deze zone zullen voorzien worden waar ze geen schade aan de waterhuishouding zullen berokkenen. Daarnaast worden de woningen aan de randen van het park voorzien langs bestaande ontsluiting zodat geen extra verharding voor toegangswegen aangelegd moet worden.

Aanzienlijke effecten inzake bodemverstoring/drainage ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Het RUP zal ten opzichte van de planologische referentiesituatie een netto afname in verharding te weeg brengen. Het deelgebied Kleemstraat verliest ca. 3000m² parkzone aan extra woongebied, maar dit verlies aan parkzone zal meer dan gecompenseerd worden in het deelgebied Park Hein Deprez, waar ongeveer 37.000m² aan parkzone zal bijkomen. Ook zal er in het deelgebied Park Hein Deprez een bouwrijpe overdruk opgelegd worden die ongeveer overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Dit alles zorgt ervoor dat de mogelijkheid tot bebouwing en verharding in deelgebied Park Hein Deprez (en bijgevolg over het volledige plangebied) sterk gereduceerd wordt.

Aanzienlijke effecten inzake bodemverstoring/drainage ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

Waterlopen oppervlaktewater, watertoetskaarten en signaalgebieden

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Er bevinden zich geen waterlopen in deelgebied Kleemstraat. De enige mogelijkheid tot overstrooming bevindt zich ter hoogte van de wegenis. Het deelgebied is echter wel gevoelig voor infiltratie. Het RUP zal er echter op toezien dat de bijkomende verharding gelimiteerd blijft. Zo zullen er slechts max 4 nieuwe

woningen gerealiseerd mogen worden en zal extra verharding gelimiteerd blijven tot het strikt noodzakelijke (toegang, oprit, terras).

Binnen deelgebied Park Hein Deprez zijn 2 waterlopen te vinden. Het plan voorziet geen wijzigingen aan deze waterlopen. Er wordt echter wel een nieuwe trage verbinding gerealiseerd om het park te ontsluiten via de Hulstendreef langsheen de loop van de Paradijsbeek. Deze toegang moet het onderhoud van de oevers van de beek vergemakkelijken. Ook worden in het zuidelijk gedeelte van het park twee nieuwe woningen ingeplant. Deze worden ingeplant op de hoogste punten van het park zodat deze zeker buiten de overstromingsgevoelige zones komen te liggen.

Aanzienlijke effecten inzake oppervlaktewater ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Er bevinden zich geen waterlopen in deelgebied Kleemstraat. De enige mogelijkheid tot overstroming bevindt zich ter hoogte van de wegenis. Het deelgebied is echter wel gevoelig voor infiltratie. Het herbestemmen van deze zone tot woongebied zal dus extra verharding mogelijk maken. Het RUP zal er in haar voorschriften op toezien dat de bijkomende verharding gelimiteerd blijft. Zo zullen er slechts max 4 nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden en zal extra verharding gelimiteerd blijven tot het strikt noodzakelijke (toegang, oprit, terras).

In deelgebied Park Hein Deprez wordt een aanzienlijk gebied herbestemd tot parkgebied. Daarbovenop wordt een bouwvrije overdruk geplaatst die ruwweg overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Enkel de zones voor de twee nieuwe woningen in het zuiden van het gebied vormen hier de uitzondering. Dit alles zorgt ervoor dat de mogelijkheid tot bebouwing en verharding in deelgebied Park Hein Deprez (en bijgevolg over het volledige plangebied) sterk gereduceerd wordt.

Aanzienlijke effecten inzake oppervlaktewater ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

Grondwater

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Een woonproject in het deelgebied Kleemstraat zou voor netto bijkomende verharding zorgen. Het deelgebied is echter gevoelig voor grondwaterinfiltratie. Het RUP zal er op toezien dat de bijkomende verharding gelimiteerd blijft. Zo zullen er slechts max 4 nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden en zal extra verharding gelimiteerd blijven tot het strikt noodzakelijke (toegang, oprit, terras).

Een woonproject in het deelgebied Park Hein Deprez zal ook voor bijkomende verharding zorgen. De zone waarin deze voorzien zouden worden, kent echter infiltratiegevoelige bodems of bodems die gevoelig zijn aan grondwaterstromingen. Het ontwerp onderzoek binnen dit RUP ziet er op toe dat er slechts 2 nieuwe woningen kunnen verwezenlijkt worden en dat deze op de bodemkundig en hydrografisch meest geschikte plaats worden ingeplant. Dit houdt in dat de woningen op de hoogst gelegen plekken binnen deze zone zullen voorzien worden waar ze geen schade aan de waterhuishouding zullen berokkenen.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Het RUP zal ten opzichte van de planologische referentiesituatie een netto afname in verharding te weeg brengen. Het deelgebied Kleemstraat verliest ca. 3000m² parkzone aan extra woongebied, maar dit verlies aan parkzone zal meer dan gecompenseerd worden in het deelgebied Park Hein Deprez, waar ongeveer 37000m² aan parkzone zal bijkomen. Ook zal er in het deelgebied Park Hein Deprez een bouwvrije overdruk opgelegd worden die ongeveer overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Een aanzienlijk deel binnen deze bouwvrije zone bevat infiltratiegevoelige bodems en bodems die gevoelig zijn voor grondwaterstromingen. Het vrijwaren van dit soort bodems zal de kwaliteit van het grondwater ten goede komen.

Aanzienlijke effecten inzake grondwater ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

Zoneringsplan

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Het RUP voorziet in beide deelgebieden -zij het zeer beperkt- nieuwe woningen. Deze bijkomende woningen zullen in beperkte mate extra afvalwater genereren. De riolering van de nieuwe woningen in deelgebied Park Hein Deprez zullen kunnen aansluiten op het RWZI dat de woonkern van Belsele verzorgt. Het nieuwe woonproject zal kunnen aansluiten op het collectief te optimaliseren buitengebied van diens omgeving. Indien ook hier een aansluiting is op een RWZI kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater zullen optreden.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

De herbestemming van deelgebied Kleemstraat van parkgebied naar woongebied zal nieuwe woonontwikkeling mogelijk maken en bijgevolg meer afvalwater genereren. De nieuwe woningen zullen kunnen aansluiten op het collectief te optimaliseren buitengebied van diens omgeving. Indien ook hier een aansluiting is op een RWZI kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater zullen optreden.

In deelgebied Park Hein Deprez wordt een aanzienlijk gebied herbestemd tot parkgebied. Daarbovenop wordt een bouwvrije overdruk geplaatst die ruwweg overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Dit zorgt er voor dat er aanzienlijk minder bebouwing en bijgevolg minder afvalwater gegenereerd zal worden in dit gebied.

Aanzienlijke effecten inzake afvalwater ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

6.2.2.2 DISCIPLINE FAUNA EN FLORA

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 18:** *Biologische waarderingskaart*
- **Kaart 19:** *Natura 2000*
- **Kaart 20:** *Natura 2000 habitat en boswijzer*
- **Kaart 21:** *VEN*

Beschrijving referentiesituatie

FEITELIJK

Deelgebied Kleemstraat wordt gekarteerd als “biologisch minder waardevol”. Deelgebied Park Hein Deprez wordt overwegend gecategoriseerd als “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen”. Enkel in het westelijk deel van dit deelgebied komen twee zones voor die aangeduid worden als “biologisch waardevol. Het gaat hier over:

- opslag van allerlei aard met verruigd grassland;
- bomenrij met dominantie van populier (*Populus* sp.)

Daarnaast komen er, zowel binnen het plangebied als in diens onmiddellijke omgeving, geen natuurbeschermingsgebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat van bescherming geniet bevindt zich op ca. 3,5 km afstand ten zuiden van deelgebied Park Hein Deprez. Het betreft het Schelde- en Durme-estuarium te Waasmunster. Dit gebied wordt aangeduid als Natura 2000-gebied en VEN-gebied.

PLANOLOGISCH

Het plangebied wordt bestemd door het origineel gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren. Het deelgebied Kleemstraat wordt hierin bestemd als parkgebied. Het westelijk en meest noordelijk deel van het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woongebied; het oostelijke deel wordt bestemd als zone voor dagrecreatie.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

Biotoopverlies / biotoopwijziging

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Een woonproject in het deelgebied Kleemstraat zou voor extra inname van open ruimte zorgen. Er bevinden zich echter geen biologisch waardevolle habitats in deze zone. Het RUP zal er ook op toezien dat de bijkomende inname gelimiteerd blijft. Zo zullen er slechts max 4 nieuwe woningen gerealiseerd mogen worden en zal extra verharding gelimiteerd blijven tot het strikt noodzakelijke (toegang, oprit, terras).

Een woonproject in het deelgebied Park Hein Deprez zal ook voor bijkomende (zij het zeer gelimiteerde) inname van open ruimte zorgen. De zone waarin deze voorzien zouden worden, kent echter geen habitats van biologische waarde. Daarnaast worden de woningen aan de randen van het park voorzien langs bestaande ontsluiting zodat geen extra verharding voor toegangswegen aangelegd moet worden.

Aanzienlijke effecten inzake biotoopverlies/biotoopwijziging ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Het RUP zal ten opzichte van de planologische referentiesituatie een netto afname in openruimte-inname te weeg brengen. Het deelgebied Kleemstraat verliest ca. 3000m² parkzone aan extra woongebied, maar dit verlies aan parkzone zal meer dan gecompenseerd worden in het deelgebied Park Hein Deprez, waar ongeveer 37.000m² aan parkzone zal bijkomen. Ook zal er in het deelgebied Park Hein Deprez een bouwrijpe overdruk opgelegd worden die grotendeels overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Dit alles zorgt ervoor dat de mogelijkheid tot bebouwing en verharding in deelgebied Park Hein Deprez (en bijgevolg over het volledige plangebied) sterk gereduceerd wordt.

Aanzienlijke effecten inzake biotoopverlies/biotoopwijziging ten opzichte van de planologische referentiesituatie worden bijgevolg niet verwacht.

6.2.2.3 DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED & ARCHEOLOGIE

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 12:** Archeologie
- **Kaart 13:** Onroerend erfgoed landschapsatlas
- **Kaart 14:** Onroerend erfgoed beschermingen
- **Kaart 15:** Onroerend erfgoed Inventarissen

Beschrijving referentiesituatie

FEITELIJK

Bouwkundig erfgoed

Belsele dorp kent een aanzienlijke hoeveelheid aan al dan niet beschermd erfgoed. De tuinen van twee bouwkundige erfgoedgehelen die voorkomen op de vastgestelde inventaris (niet beschermd) bevinden zich binnen het deelgebied Park Hein Deprez, nl:

- De tuin van Pastorie Sint-Andreas-en-Gislenusparochie (ID: 144048)
- De tuin van het Burgerhuis te Belseledorp nr 56 (ID: 144045)

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen 4 beschermde monumenten voor, nl:

- Parochiekerk Sint-Andreas en Gislenus (ID: 8540)
- Gemeentehuis Belsele (ID: 10775)
- Domein Groenhof (ID: 11143)
- Pastorie Sint-Andreas-en-Gislenusparochie (ID : 10660)

Daarnaast komt er in de omgeving van het plangebied ook een hele reeks vastgesteld bouwkundig, geïnventariseerd erfgoed voor, zoals het Kasteeldomein Hof van Belsele (ID: 144038) en enkele burgerhuizen langsheen straten Hof van Belsele en Belseledorp.

Landschap

Binnen het plangebied, of in diens nabije omgeving komen geen zones voor die opgenomen werden in de landschapsatlas. Er is wel een beheersplan voor de Parochiekerk Sint-Andreas en Gislenus, maar deze behandelt het beheer van de bouwkundige elementen van het exterieur en interieur van de kerk.

Archeologie

Voor een kleine portie van het zuidelijk deel van deelgebied Park Hein Deprez werd reeds vastgesteld dat geen archeologie meer nodig is. Daarnaast werd ook reeds archeologisch onderzoek geleverd op de site van de parochiekerk.

PLANOLOGISCH

Het plangebied wordt bestemd door het origineel gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren. Het deelgebied Kleemstraat wordt hierin bestemd als parkgebied. Het westelijk en meest noordelijk deel van het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woongebied; het oostelijke deel wordt bestemd als zone voor dagrecreatie.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Aangezien er zich geen landschappelijk erfgoed bevindt binnen of rond het plangebied en het RUP geen directe ingrepen voorziet op het bouwkundig erfgoed worden er geen negatieve effecten verwacht ten opzichte van landschappelijk en bouwkundig erfgoed.

Bij grondwerken in het studiegebied is de vigerende wetgeving van kracht is, met name het onroerenderfgoeddecreet (juli 2013).

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Aangezien er zich geen landschappelijk erfgoed bevindt binnen of rond het plangebied en het RUP geen directe ingrepen voorziet op het bouwkundig erfgoed worden er geen negatieve effecten verwacht ten opzichte van landschappelijk en bouwkundig erfgoed.

In het deelgebied Park Hein Deprez zal een bouwvrije overdruk opgelegd worden die grotendeels overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Daarnaast zal extra aandacht besteed worden aan het openhouden van zichten op het historisch centrum van Belsele vanuit het park. Er kan bijgevolg gesteld worden dat het voorgenomen plan eerder een positief effect zal hebben op het bouwkundig erfgoed in Belsele.

6.2.2.4 DISCIPLINE MENS - RUIMTE & -VEILIGHEID

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 9:** Externe mensveiligheid
- **Kaart 10:** Gewestplan
- **Kaart 11:** BPA's en RUP's

Beschrijving referentiesituatie

FEITELIJK = PLANOLOGISCH

Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik

Het Origineel Gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren is tot op heden het enigste geldende bestemmingsplan binnen het plangebied. Het BPA Molenwijk is van toepassing op de noordelijk gelegen woonwijk ten opzichte van het deelgebied Park Hein Deprez. Het deelgebied Kleemstraat wordt op het gewestplan bestemd als parkgebied. Het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woonzone in het westelijk en noordelijk deel en als zone voor dagrecreatie in het oostelijk deel.

Externe veiligheid

Binnen het plangebied zijn geen seveso-inrichtingen aanwezig. Het plangebied vormt ook geen aandachtsgebied dat in het kader van de risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn bijzondere aandacht geniet. Er zijn ook geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2km gelegen waardoor het risico op dergelijke ongevallen heel beperkt tot onbestaande is.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

Ten opzichte van de feitelijke = planologische referentiesituatie:

In het voorliggende RUP wordt voor het deelgebied Kleemstraat ca. 3000m² aan parkzone omgezet tot woongebied. In het deelgebied Park Hein Deprez wordt ca. 37.000m² aan woonzone omgezet tot parkgebied. Deze herbestemming komt beter overeen met het effectieve landgebruik dat vandaag in beide deelgebieden heerst. Daarnaast werd dit plan reeds als actie opgenomen in het bindend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (2006). Er wordt bijgevolg niet verwacht dat het plan een negatief effect op de ruimtebeleving teweeg zal brengen.

Het plan voorziet geen nieuwe Seveso-inrichtingen of wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen of infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen. Aanzienlijke effecten ten aanzien van veiligheid worden bijgevolg niet verwacht.

6.2.2.5 DISCIPLINE MOBILITEIT

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 5:** Stratenatlas
- **Kaart 7:** Atlas der Buurtwegen

Beschrijving referentiesituatie

FEITELIJK

Voor een gedetailleerde beschrijving van de mobiliteitsstructuur binnen en in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, wordt verwezen naar hoofdstuk 2.5 onderdeel Mobiliteit. Hierin wordt de wegcategorisering, openbaarvervoersstructuur, fietsnetwerk en tragewegennetwerk uitvoerig beschreven.

PLANOLOGISCH

BUUR Part of Sweco — RUP Bestemmingswissel Belsele

Het plangebied wordt bestemd door het origineel gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren. Het deelgebied Kleemstraat wordt hierin bestemd als parkgebied. Het westelijk en meest noordelijk deel van het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woongebied; het oostelijke deel wordt bestemd als zone voor dagrecreatie.

Beoordeling van de milieueffecten t.o.v. de planologische en feitelijke referentiesituatie

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Wijzigingen m.b.t. mobiliteit binnen het RUP betreffen het optimaliseren van de tragewegverbindingen binnen het deelgebied Park Hein Deprez, alsook het creëren van de mogelijkheid tot een nieuwe tragewegverbinding in deelgebied Kleemstraat richting het station. Deze optimalisatie/uitbouw van het tragewegennetwerk doelt de algemene bereikbaarheid voor traag verkeer te vergroten en zo het gebruik van meer duurzame transportmodi in de hand te werken, wat een positief effect op de mobiliteit in de gemeente teweeg moet brengen.

Het RUP faciliteert een beperkt aantal bijkomende woningen. In deelgebied Kleemstraat zijn dit maximaal 4 woningen. In deelgebied Park Hein Deprez zijn dit maximaal 2 woningen. Deze beperkte toename in woonactiviteit wordt niet verwacht significante effecten op de lokale mobiliteit te zullen uitoefenen. Bovendien worden de woonontwikkelingen in deelgebied Kleemstraat vlakbij fietssnelweg F4 en het station van Belsele voorzien (op ca. 200m) en wordt een tragewegverbinding mogelijk gemaakt richting het station om zodoende het gebruik van meer duurzame transportmodi in de hand te werken. Er wordt bijgevolg verwacht dat het RUP geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben op de mobiliteit in Belsele.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Het RUP zal ten opzichte van de planologische referentiesituatie een netto afname in mogelijkheid tot woonontwikkeling te weeg brengen. Het deelgebied Kleemstraat verliest ca. 3000m² parkzone aan extra woongebied, maar dit verlies aan parkzone zal meer dan gecompenseerd worden in het deelgebied Park Hein Deprez, waar ongeveer 37.000m² aan parkzone zal bijkomen ten koste van woonzone. Ook zal er in het deelgebied Park Hein Deprez een bouwvrije overdruk opgelegd worden die ongeveer overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Dit alles zorgt ervoor dat de mogelijkheid tot de ontwikkeling van extra woningen in deelgebied Park Hein Deprez (en bijgevolg over het volledige plangebied) sterk gereduceerd wordt. Er wordt verwacht dat deze afname aan mogelijkheid tot bijkomende woonactiviteit een positieve invloed zal uitoefenen op de mobiliteitsituatie te Belsele.

6.2.2.6 DISCIPLINE LUCHT

Gezien de beoogde bestemming van dit RUP kan er vanuit gegaan worden dat vooral de emissies/immissies door de uitstoot van verbrandingsgassen van voertuigen relevant is. In dit opzicht wordt uitsluitend de impact door verkeer op de luchtkwaliteit beoordeeld.

Beschrijving referentiesituatie

FEITELIJK

cfr. referentiesituatie discipline mobiliteit.

PLANOLOGISCH

Het plangebied wordt bestemd door het origineel gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren. Het deelgebied Kleemstraat wordt hierin bestemd als parkgebied. Het westelijk en meest noordelijk deel van het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woongebied; het oostelijke deel wordt bestemd als zone voor dagrecreatie.

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Wijzigingen m.b.t. mobiliteit binnen het RUP betreffen het optimaliseren van de tragewegverbindingen binnen het deelgebied Park Hein Deprez, alsook het creëren van de mogelijkheid tot een nieuwe

tragewegverbinding in deelgebied Kleemstraat richting het station. Deze optimalisatie/uitbouw van het tragewegennetwerk doelt de algemene bereikbaarheid voor traag verkeer te vergroten en zo het gebruik van meer duurzame transportmodi in de hand te werken, wat een positief effect op de mobiliteit en bijgevolg op schadelijke uitstoot door gemotoriseerd verkeer in de gemeente teweeg moet brengen.

Het RUP faciliteert een beperkt aantal bijkomende woningen. In deelgebied Kleemstraat zijn dit maximaal 4 woningen. In deelgebied Park Hein Deprez zijn dit maximaal 2 woningen. Deze beperkte toename in woonactiviteit wordt niet verwacht significante effecten op de lokale uitstoot te zullen uitoefenen. Bovendien worden de woonontwikkelingen in deelgebied Kleemstraat vlakbij fietssnelweg F4 het station van Belsele voorzien (op ca. 200m) en wordt een tragewegverbinding mogelijk gemaakt richting het station om zodoende het gebruik van meer duurzame transportmodi in de hand te werken. Er wordt bijgevolg verwacht dat het RUP geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben op schadelijke uitstoot in Belsele.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Het RUP zal ten opzichte van de planologische referentiesituatie een netto afname in mogelijkheid tot woonontwikkeling te weeg brengen. Het deelgebied Kleemstraat verliest ca. 3000m² parkzone aan extra woongebied, maar dit verlies zal meer dan gecompenseerd worden in het deelgebied Park Hein Deprez, waar ongeveer 37.000m² aan parkzone zal bijkomen ten koste van woonzone. Ook zal er in het deelgebied Park Hein Deprez een bouwvrije overdruk opgelegd worden die ongeveer overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Dit alles zorgt ervoor dat de mogelijkheid tot de ontwikkeling van extra woningen in deelgebied Park Hein Deprez (en bijgevolg over het volledige plangebied) sterk gereduceerd wordt. Er wordt verwacht dat deze afname aan mogelijkheid tot bijkomende woonactiviteit een positieve invloed zal uitoefenen op de schadelijke uitstoot door gemotoriseerd verkeer te Belsele.

6.2.2.7 DISCIPLINE GELUID & TRILLINGEN

Gezien de beoogde bestemming van dit RUP kan er vanuit gegaan worden dat vooral de geluidsimpact van voertuigen relevant is. In dit opzicht wordt uitsluitend de impact door verkeer op de discipline geluid en trillingen beoordeeld.

Beschrijving referentiesituatie

FEITELIJK

cfr. referentiesituatie discipline mobiliteit.

PLANOLOGISCH

Het plangebied wordt bestemd door het origineel gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren. Het deelgebied Kleemstraat wordt hierin bestemd als parkgebied. Het westelijk en meest noordelijk deel van het deelgebied Park Hein Deprez wordt bestemd als woongebied; het oostelijke deel wordt bestemd als zone voor dagrecreatie.

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie:

Wijzigingen m.b.t. mobiliteit binnen het RUP betreffen het optimaliseren van de tragewegverbindingen binnen het deelgebied Park Hein Deprez, alsook het creëren van de mogelijkheid tot een nieuwe tragewegverbinding in deelgebied Kleemstraat richting het station. Deze optimalisatie/uitbouw van het tragewegennetwerk doelt de algemene bereikbaarheid voor traag verkeer te vergroten en zo het gebruik van meer duurzame transportmodi in de hand te werken, wat een positief effect op de mobiliteit en bijgevolg op geluid en trillingen door gemotoriseerd verkeer in de gemeente teweeg moet brengen.

Het RUP faciliteert een beperkt aantal bijkomende woningen. In deelgebied Kleemstraat zijn dit maximaal 4 woningen. In deelgebied Park Hein Deprez zijn dit maximaal 2 woningen. Deze beperkte toename in woonactiviteit wordt niet verwacht significante effecten op de lokale uitstoot te zullen uitoefenen. Bovendien worden de woonontwikkelingen in deelgebied Kleemstraat vlakbij fietssnelweg F4 het station van Belsele voorzien (op ca. 200m) en wordt een tragewegverbinding mogelijk gemaakt richting het station om zodoende het gebruik van meer duurzame transportmodi in de hand te werken. Er wordt

bijgevolg verwacht dat het RUP geen aanzienlijk negatieve effecten zal hebben m.b.t. geluid en trillingen in Belsele.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie:

Het RUP zal ten opzichte van de planologische referentiesituatie een netto afname in mogelijkheid tot woonontwikkeling te weeg brengen. Het deelgebied Kleemstraat verliest ca. 3000m² parkzone aan extra woongebied, maar dit verlies zal meer dan gecompenseerd worden in het deelgebied Park Hein Deprez, waar ongeveer 37.000m² aan parkzone zal bijkomen ten koste van woonzone. Ook zal er in het deelgebied Park Hein Deprez een bouwvrije overdruk opgelegd worden die ongeveer overeen komt met de contouren van het signaalgebied. Dit alles zorgt ervoor dat de mogelijkheid tot de ontwikkeling van extra woningen in deelgebied Park Hein Deprez (en bijgevolg over het volledige plangebied) sterk gereduceerd wordt. Er wordt verwacht dat deze afname aan mogelijkheid tot bijkomende woonactiviteit een positieve invloed zal uitoefenen op hinder door geluid en trillingen van gemotoriseerd verkeer te Belsele.

6.2.2.8 CONCLUSIE

Op basis van de bespreking van de milieueffecten kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet resulteert in aanzienlijk negatieve effecten.



15

7. TECHNISCHE BEPALINGEN

7.1 Watertoets

Relevante kaarten in bijlage:

- **Kaart 22:** Vlaamse hydrografische atlas
- **Kaart 23:** Watertoets Erosiegevoelige gebieden
- **Kaart 24:** Watertoets Hellingenkaart
- **Kaart 25:** Watertoets Infiltratiegevoelige bodems
- **Kaart 26:** Watertoets Grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- **Kaart 27:** Watertoets Winterbedkaart
- **Kaart 28:** Watertoets Overstromingsgevoelige gebieden Fluviaal
- **Kaart 29:** Watertoets Overstromingsgevoelige gebieden Pluviaal
- **Kaart 30:** Watertoets Overstromingsgevoelige gebieden Vanuit de zee
- **Kaart 31:** VMM Sigenaalgebieden
- **Kaart 32:** VMM Zonerings

7.1.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal waterbeleid (Belgisch Staatsblad, 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

“Art.8, hoofdstuk 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op duurzaam gebruik van water door de mens, op de flora, de fauna, de bodem, de licht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meerdere van deze elementen.”

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van het uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2003 (nr. 350, p. 58326) trad in werking op 1 november 2006. Op 9 november 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Vanaf 1 maart 2012 moet de watertoets gebaseerd worden op deze kaart.

Bijkomend werd in het BVR van 25/11/2022 een beslissing tot wijziging gevallen betreffende diverse besluiten die verband houden met de watertoetsprocedure en de informatieverplichting uit de artikelen 1.3.1.1 en 1.3.3.3.2 van het decreet integraal waterbeleid. Deze wijzigingen werden opgenomen in de Omzendbrief OMG/2022/1 en gelden vanaf 1 januari 2023. Hierin wordt bepaald dat zowel de watertoets als de informatieplicht zich nu dienen te baseren op éénzelfde kaart met mogelijk en effectief overstromingsgevoelige gebieden. De wijzigingen beogen de verdeling in ‘effectief’ en ‘mogelijk’

overstromingsgevoelige gebieden los te laten. De geactualiseerde kaarten met overstromingsgevoelige gebieden maken een onderscheid tussen overstromingen vanuit de zee als gevolg van stormopzet, pluviale overstromingen als gevolg van lokale intense neerslag en fluviale overstromingen als gevolg van rivieroverstromingen. Voor de geactualiseerde watertoets wordt in de toekomst gebruik gemaakt van een 'advieskaart watertoets', die eenduidig aangeeft voor welke percelen er advies moet gevraagd worden in het kader van ruimtelijke plannen en vergunningen.

7.1.2 Toepassing op het plangebied

7.1.2.1 Waterlopen

In deelgebied Park Hein Deprez zijn twee waterlopen te vinden:

- Belselebeek: niet-bevaarbare, geklasseerde waterloop van 2^e categorie.
- Paradijsbeek: niet-bevaarbare, geklasseerde waterloop van 3^e categorie.

In deelgebied Kleemstraat zijn geen waterlopen aanwezig.

O.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing :

- De wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17 § 1, 2 en 3 dat stelt dat aangelanden van de waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m:
 - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder;
 - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu;
 - - werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen.
- De Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 stelt dat inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de gerangschikte waterloop maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de waterbeheerder.
- Het Decreet integraal waterbeleid titel I van 18-06-2003 dat in art. 1.3.2.2, 4^o stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen worden opgericht binnen 5 m landinwaarts van de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam.

7.1.2.2 Watertoetskaarten

Overstromingsgevoeligheid:

- Fluviaal: het plangebied is niet gevoelig voor fluviale overstromingen.
- Pluviaal: een aanzienlijke oppervlakte van het zuidelijke deelgebied kent een matige kans op overstromingen. Om die reden werd deze zone ook door de overheid aangeduid als signaalgebied. Het deel van de Kleemstraat dat zich binnen het noordelijke deelgebied is opgenomen kent een kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering.

Grondwaterstromingsgevoeligheid: logischerwijs zijn de gronden die overstromingsgevoelig zijn ook zeer gevoelig voor grondwaterstromingen. Deze bodems zijn dus vooral te vinden in het zuidelijk deelgebied.

Infiltratiegevoeligheid: logischerwijs zijn de gronden die overstromingsgevoelig zijn niet infiltratiegevoelig. Zulke bodems zijn dus vooral te vinden in het zuidelijk deelgebied.

Er is geen kans op overstromingen vanuit de zee binnen het plangebied.

7.1.2.3 Waterwingebieden

Er bevinden zich geen waterwingebieden binnen het studiegebied. Het studiegebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.

7.1.2.4 Signaalgebieden

een aanzienlijke oppervlakte van het zuidelijke deelgebied kent een matige kans op overstromingen. Om die reden werd deze zone ook door de overheid aangeduid als signaalgebied. Het deel van de Kleemstraat dat zich binnen het noordelijke deelgebied is opgenomen kent een kleine kans op overstromingen onder klimaatsverandering.

7.1.2.5 Zoneringsplan

Deelgebied Kleemstraat ligt in collectief te optimaliseren buitengebied. Centraal in het deelgebied Park Hein Deprez is een collectief geoptimaliseerde zone te vinden. De noordelijke en oostelijke randen van het park liggen eveneens binnen centraal gebied (woonkernen).

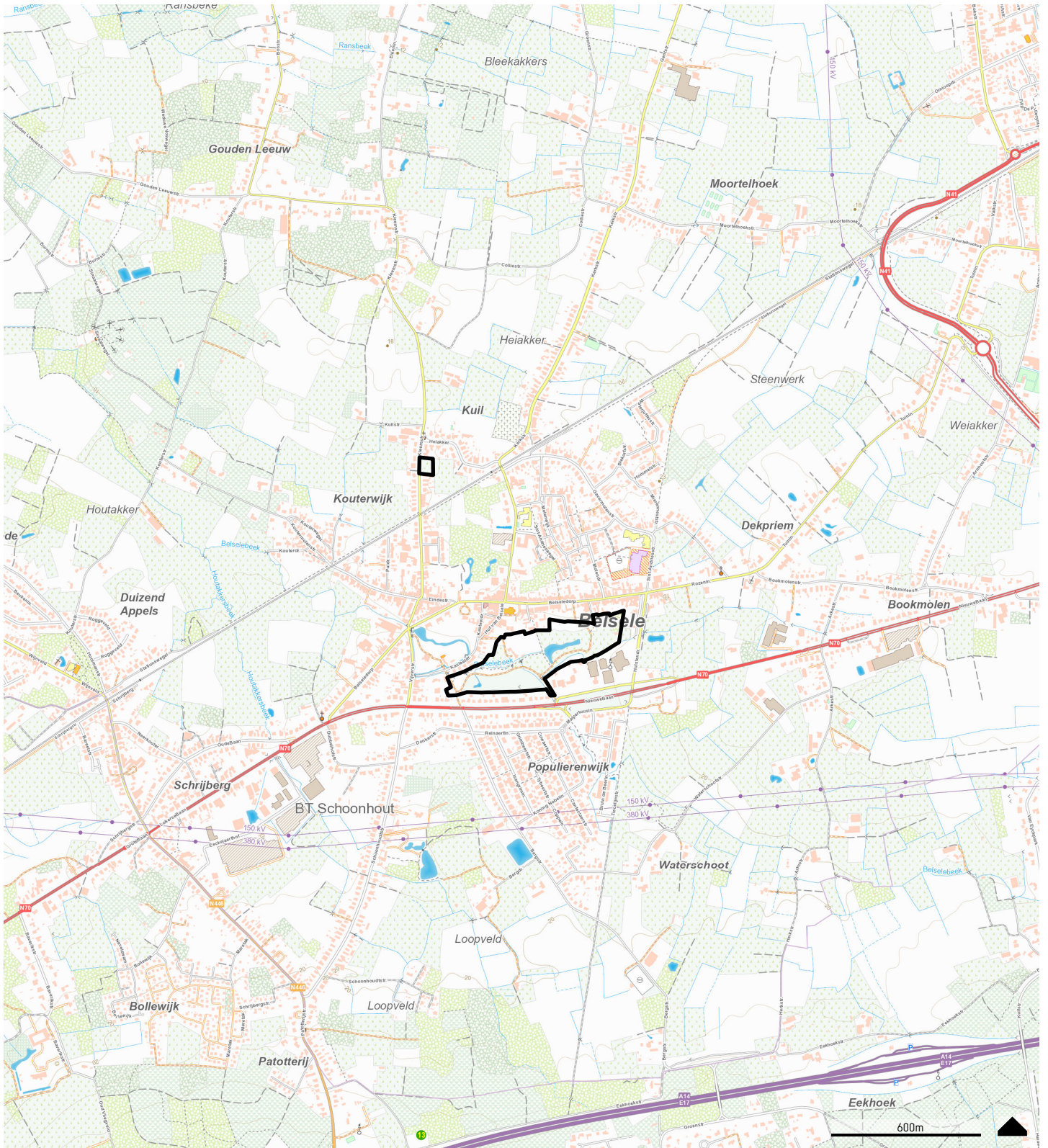
7.2 RVR-toets

Als gevolg van de nieuwe procedure (vanaf 19/01/2023), zal de RVR-toets toegevoegd worden aan dit document in de fase scoping.



8. BIJLAGEN

8.1 Kaartenbundel

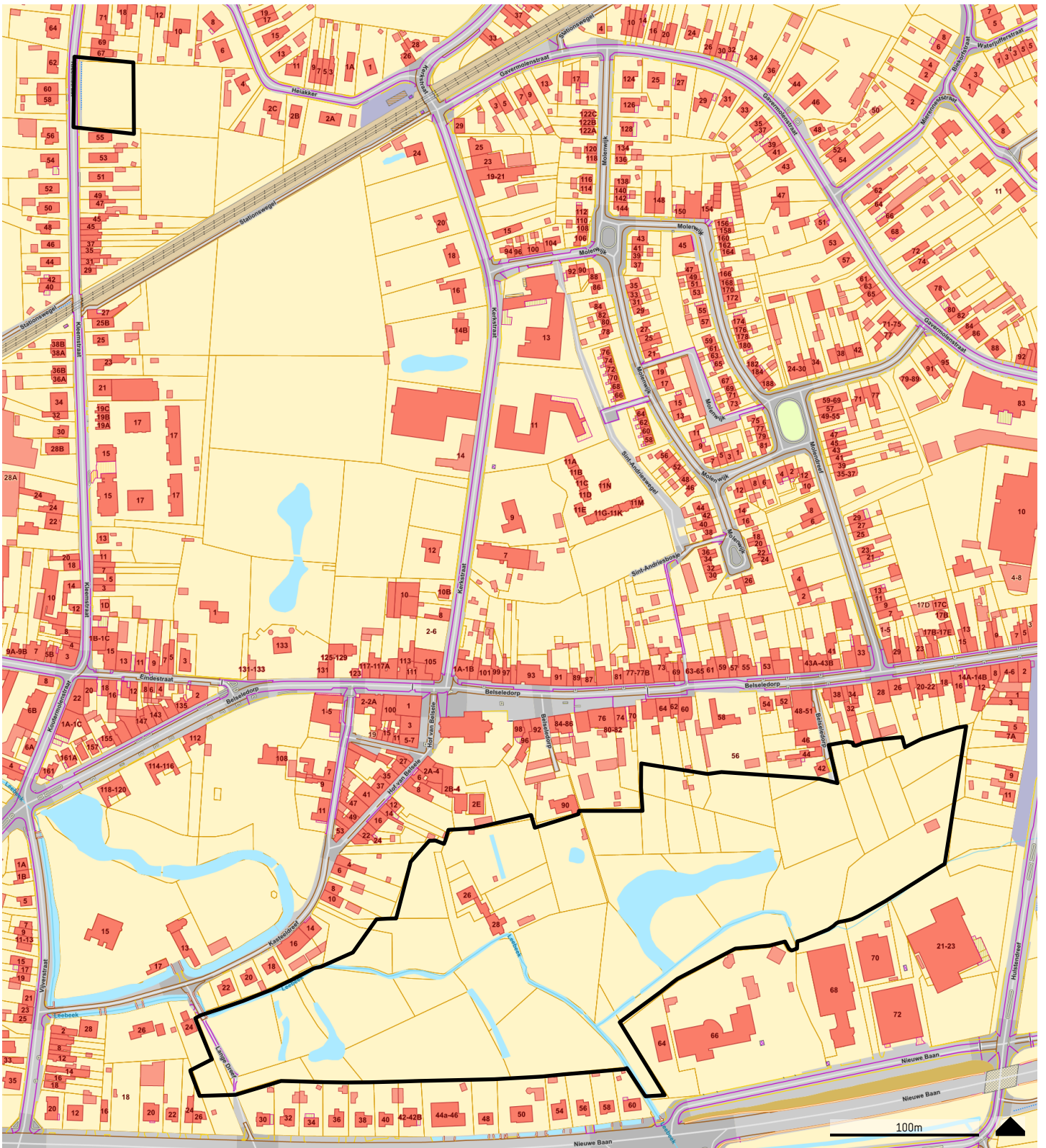


Bron: Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

1 LIGGINGSPLAN

 projectgebied

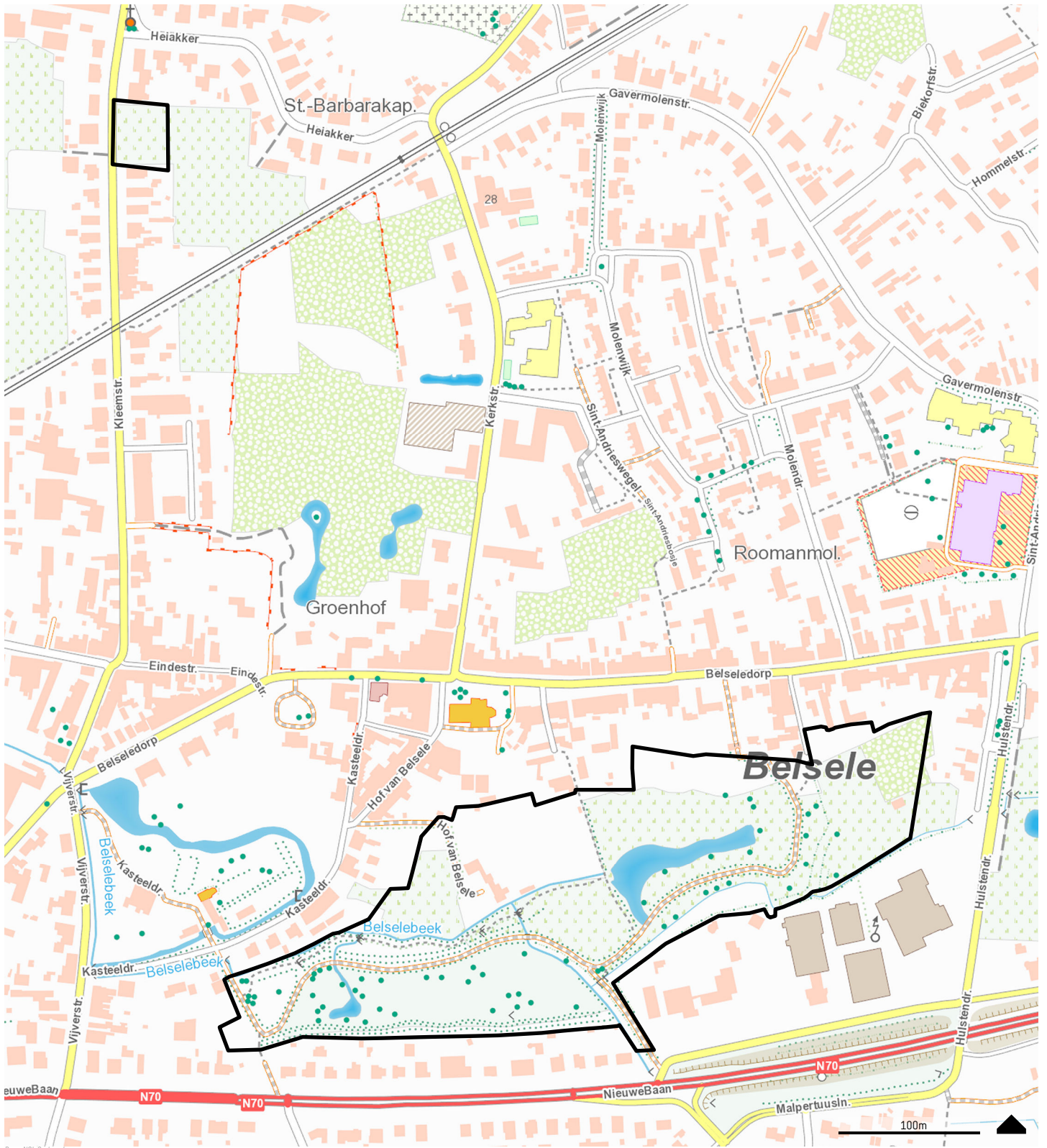


Bron: WPS GRB

RUP Bestemmingswissel Belsele

2
GRB

 projectgebied



Bron: NGL, Cartoweb

RUP Bestemmingswissel Belsele

3 TOPOKAART

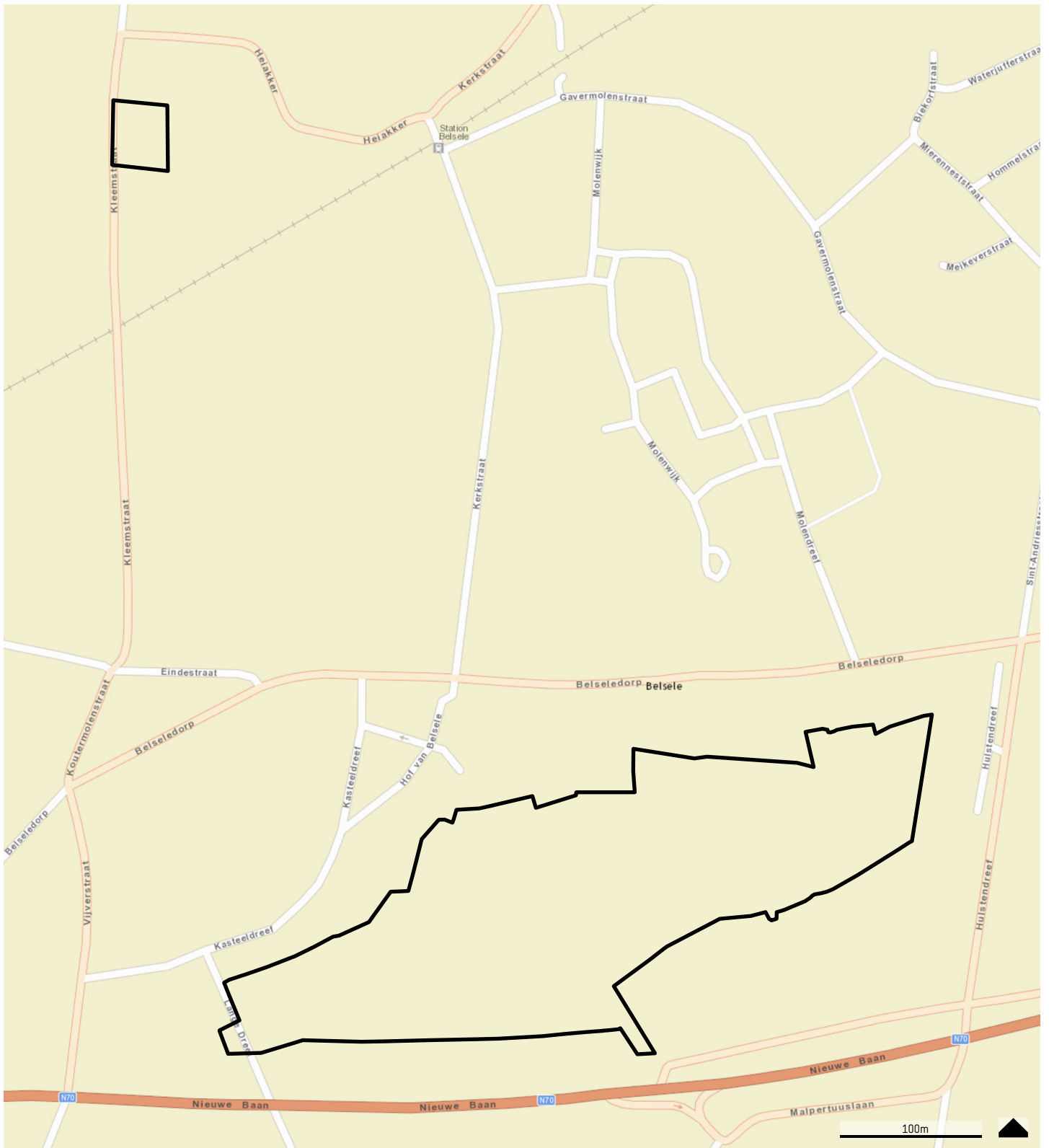
 projectgebied



bron: Orthofotomaatwerk, midderschallig, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

RUP Bestemmingswissel Belsele

4
ORTHOFOTO

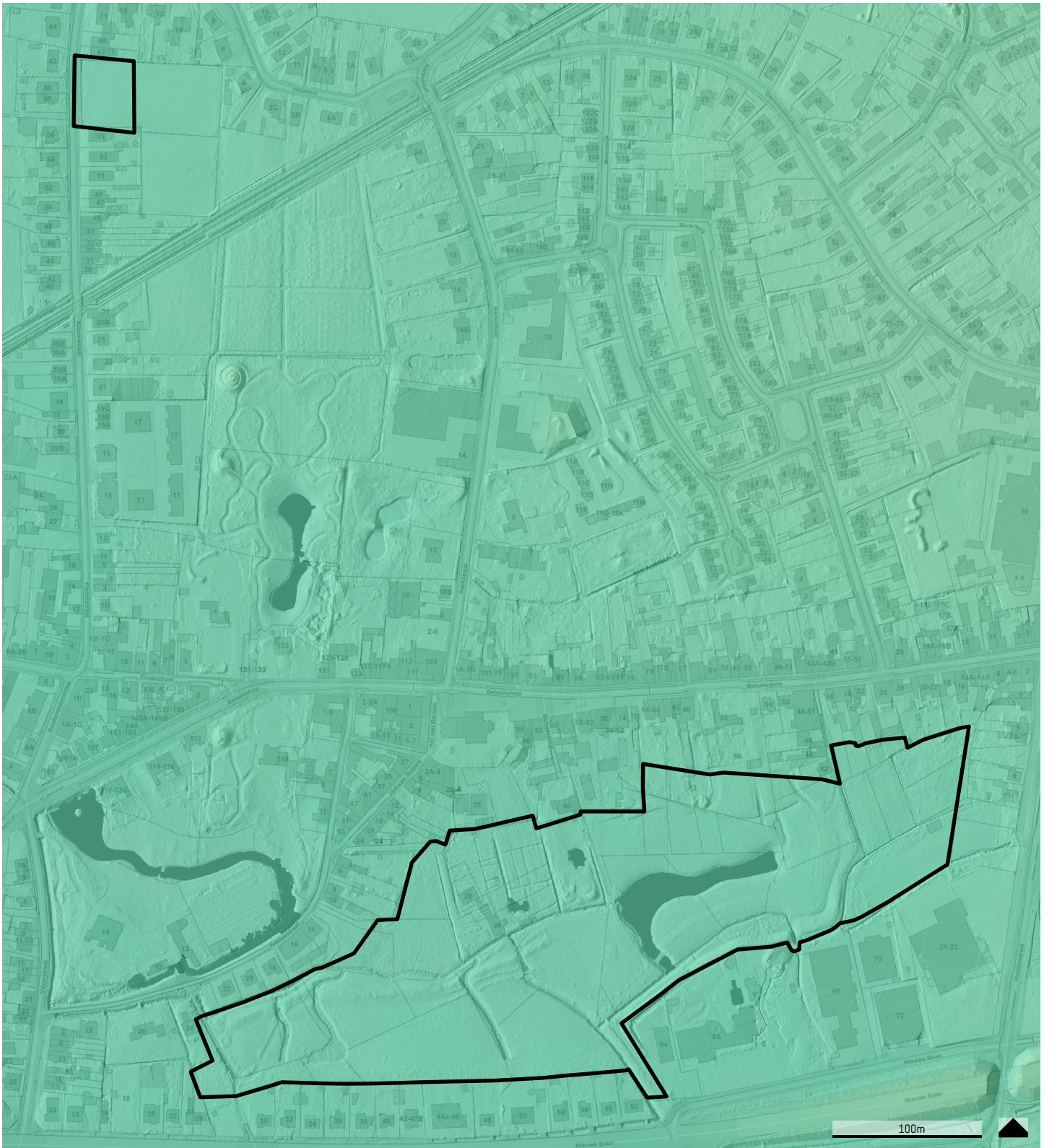


Bron: Esri, HERE, Garmin, USGS, Intermap, INCREMENT P, NRCan, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), Esri Korea, Esri (Thailand), NGCC, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

RUP Bestemmingswissel Belsele

5 STRATENATLAS

 projectgebied



Bron: WPS GfB; WMS AIV; Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

RUP Bestemmingswissel Belsele

6 DIGITAAL HOOGTEMODEL



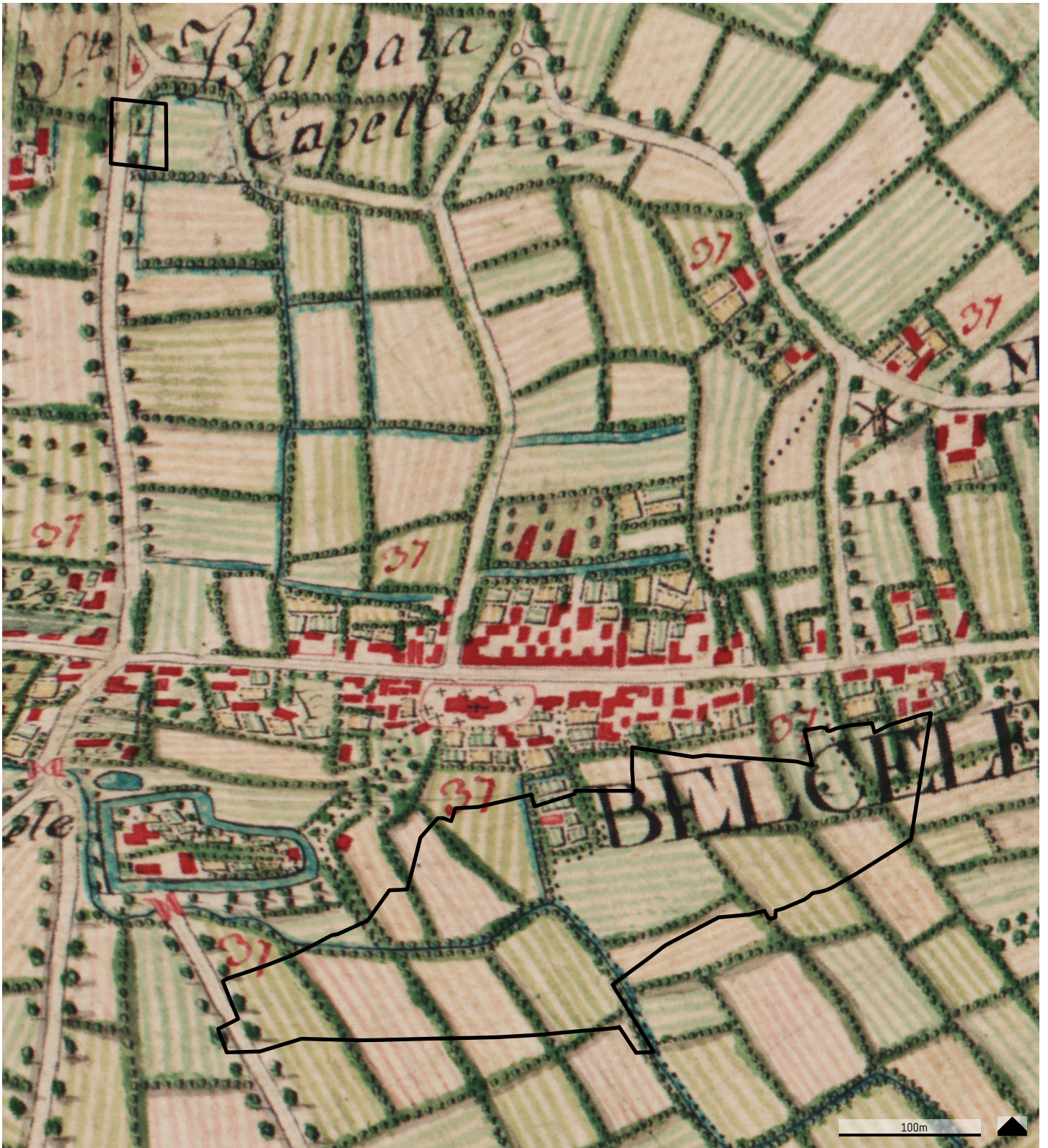
bron: Informatie Vlaanderen, WMS Roadpleegdienst voor historische cartografie, WMS 618

RUP Bestemmingswissel Belsele

7 ATLAS DER BUURTWEGEN

 projectgebied





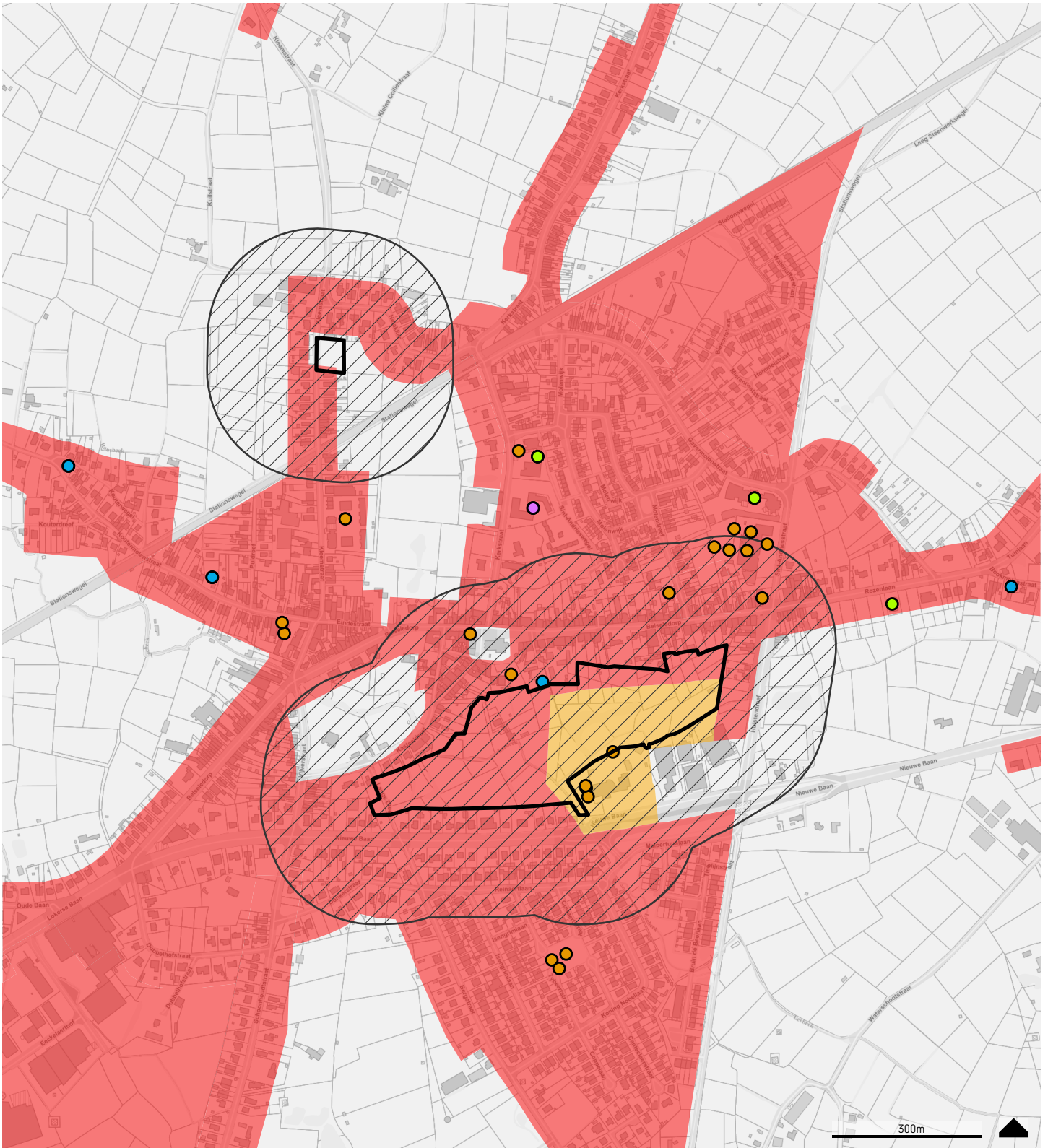
bron: Informatie Vlaanderen, WPS Kaadpeegdienst voor historische cartografie

RUP Bestemmingswissel Belsele

8
FERRARISKAART

 projectgebied

SWECO 



bron: WMS GIB; WFS MercatorNet; Poi Geopunt - download WFS-data.nl, 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

9 EXTERNE MENSVEILIGHEID

- projectgebied
- projectgebied buffer 200m

Voorzieningen:

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

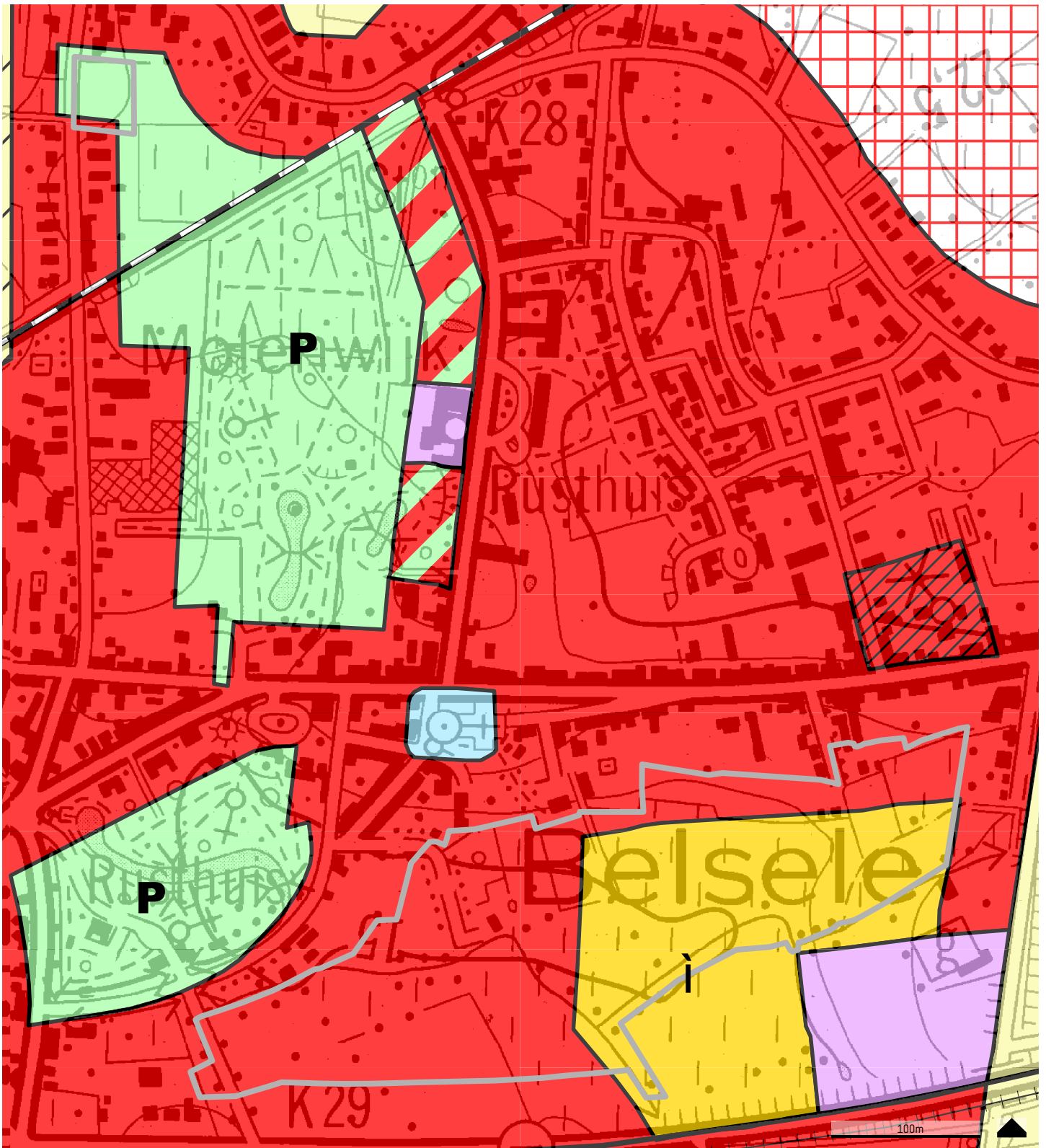
- Recreatiegebied (gewestplan)
- woongebied (gewestplan)

Seveso-bedrijven:

- Hogedrempel Seveso-bedrijven
- Lagedrempel Seveso-bedrijven

Seveso consultatiezones:

- Hogedrempel Seveso-bedrijven
- Lagedrempel Seveso-bedrijven

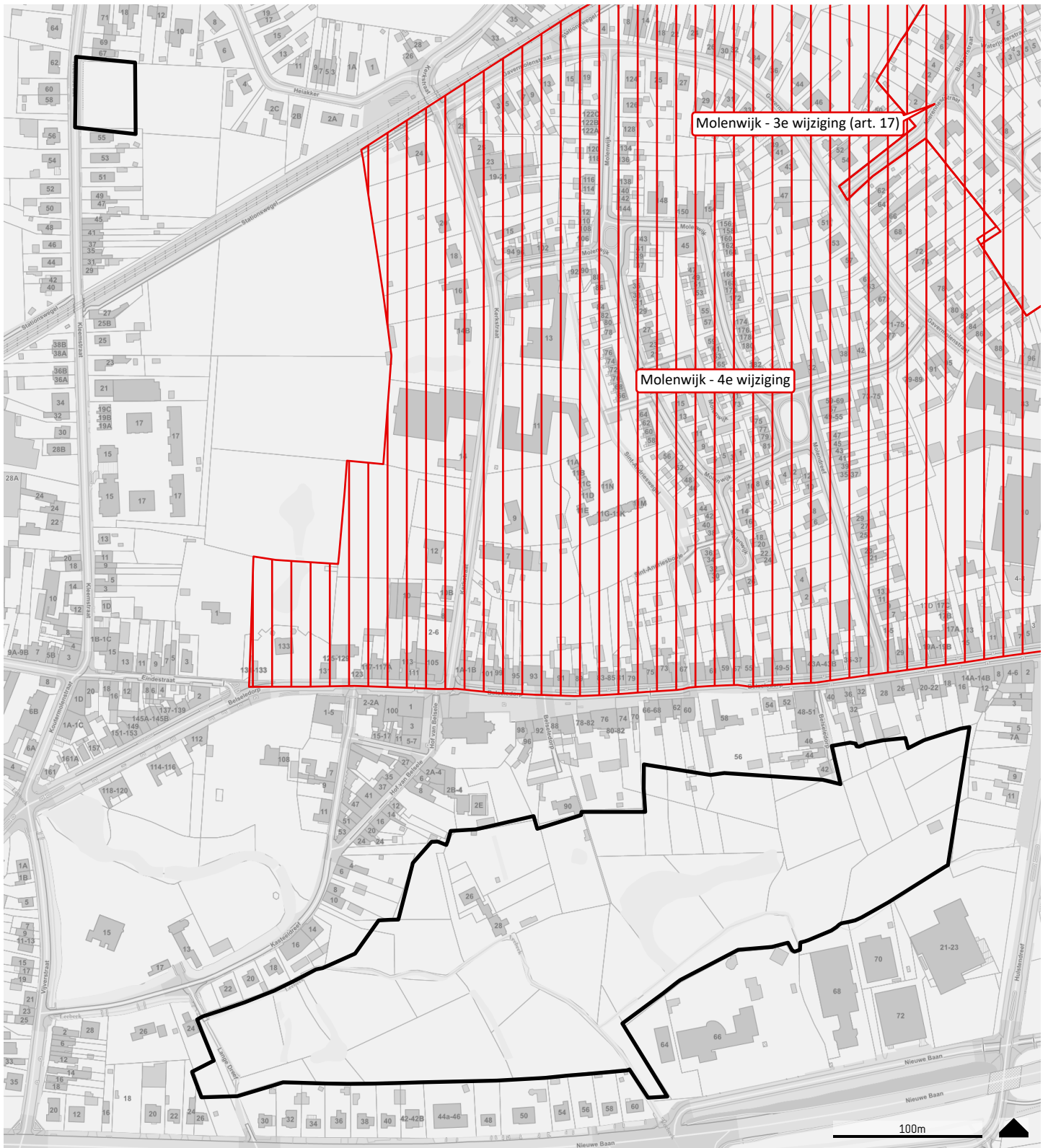


bron: WFS 010, WFS MercatorNet (gewestplan toestand 01/01/2002, correctie 14/12/2018) - download WFS-data dd. 2023-05-11

-  projectgebied
-  150c - bestaande hoofdverkeerswegen
-  150e - spoorwegen: bestaande lijnen
-  150g - transportleidingen: bestaande afzonderlijke leidingen
-  1200 - ontginningsgebieden
-  0100 - woongebieden
-  0101 - woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
-  0104 - woonpark
-  0105 - woonuitbreidingsgebieden
-  0200 - gebieden voor openbaar nut
-  0401 - gebieden voor dagrecreatie
-  0500 - parkgebieden
-  0701 - natuurgebieden (N)
-  0900 - agrarische gebieden
-  0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
-  1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's

RUP Bestemmingswissel Belsele

10
GEWESTPLAN







Bron: WMS GRB; WFS Mercatornet - download WFS-doto dd. 2023-05-11

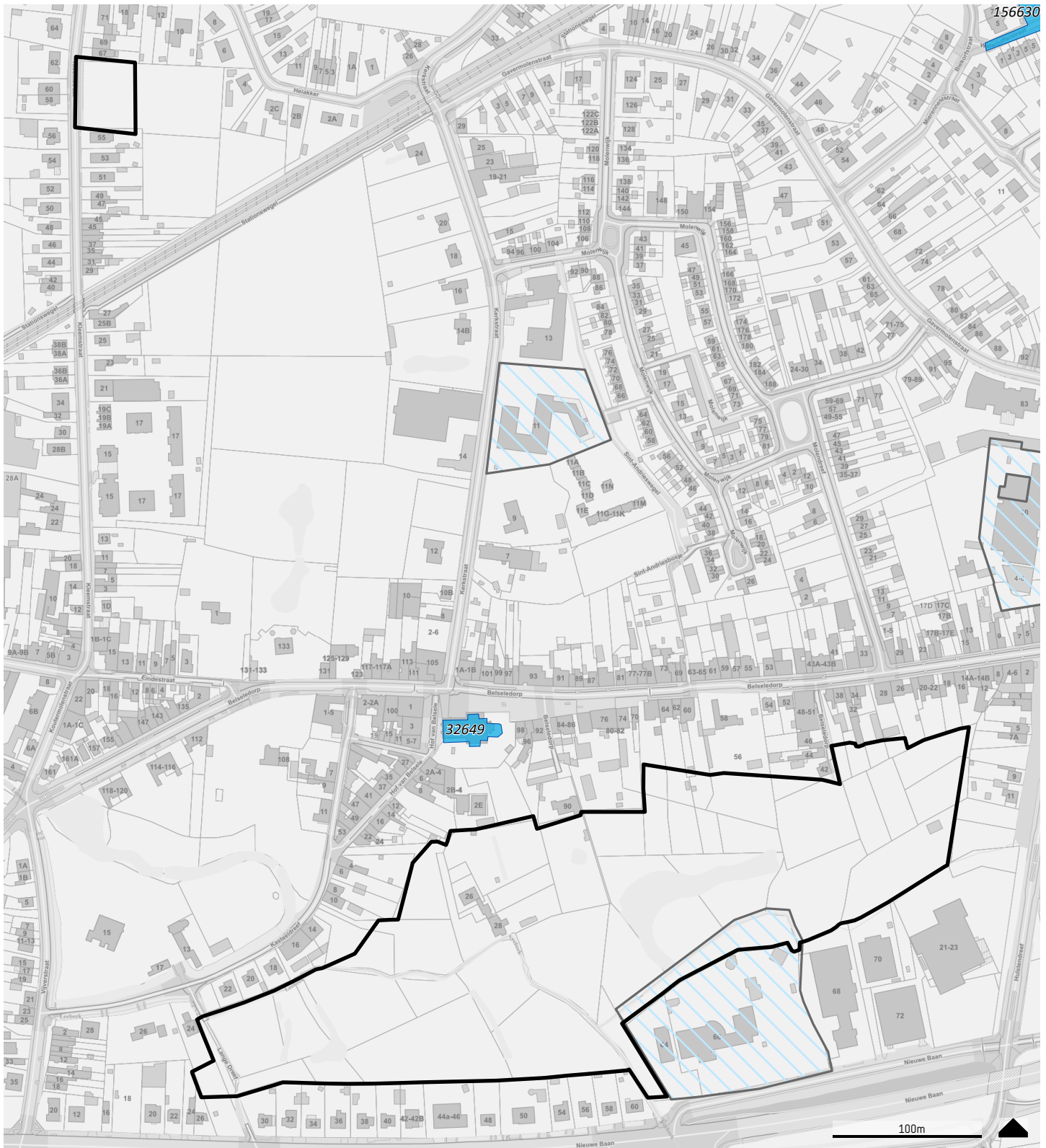
RUP Bestemmingswissel Belsele

11
BPA's en RUP's

 projectgebied

Bestemmingsplannen

-  BPA
-  Gemeentelijk RUP
-  Provinciaal RUP
-  Gewestelijk RUP

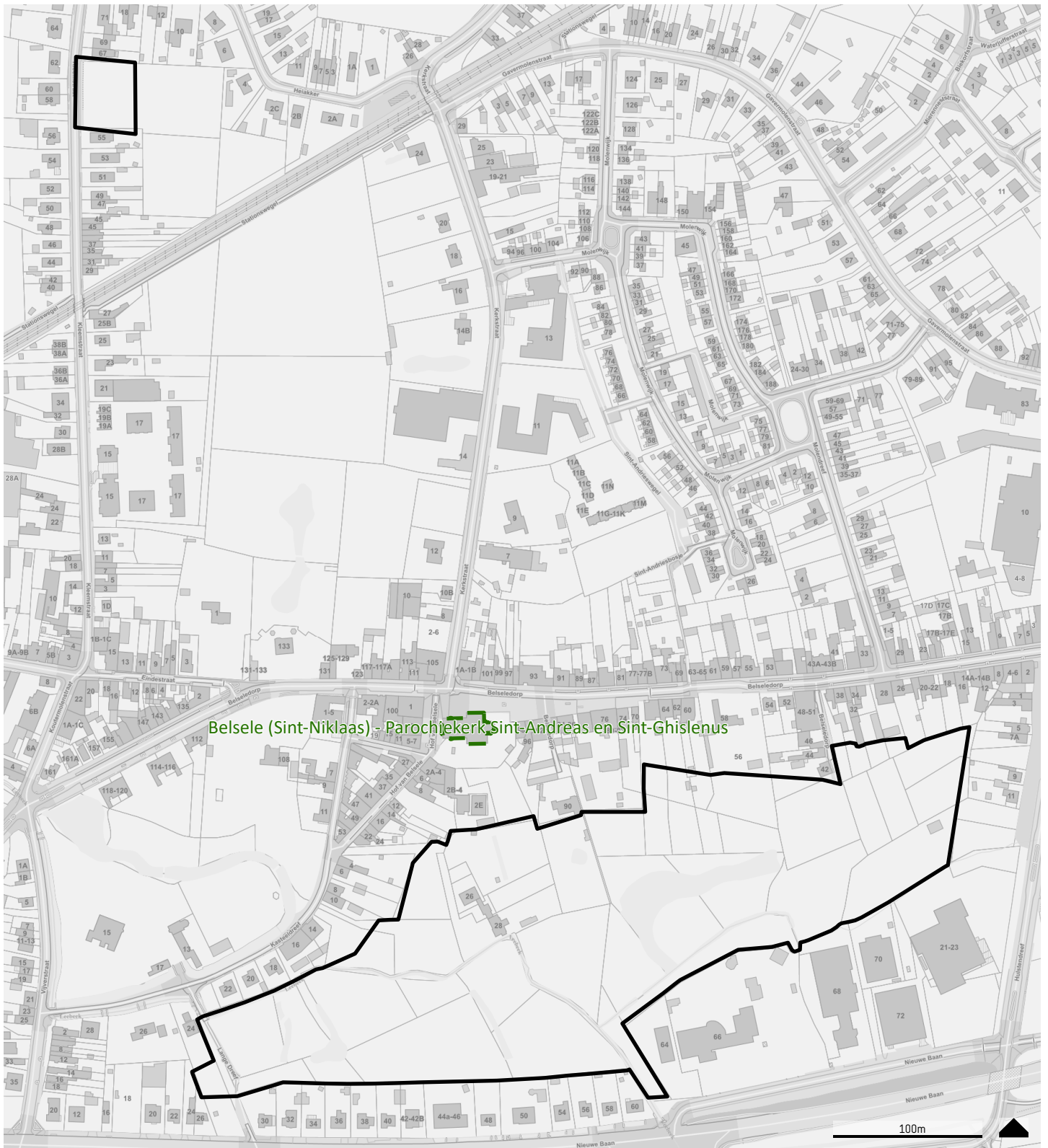


Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet; CAI 11/2021 - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

12 ARCHEOLOGIE

- 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 elementen (CAI)

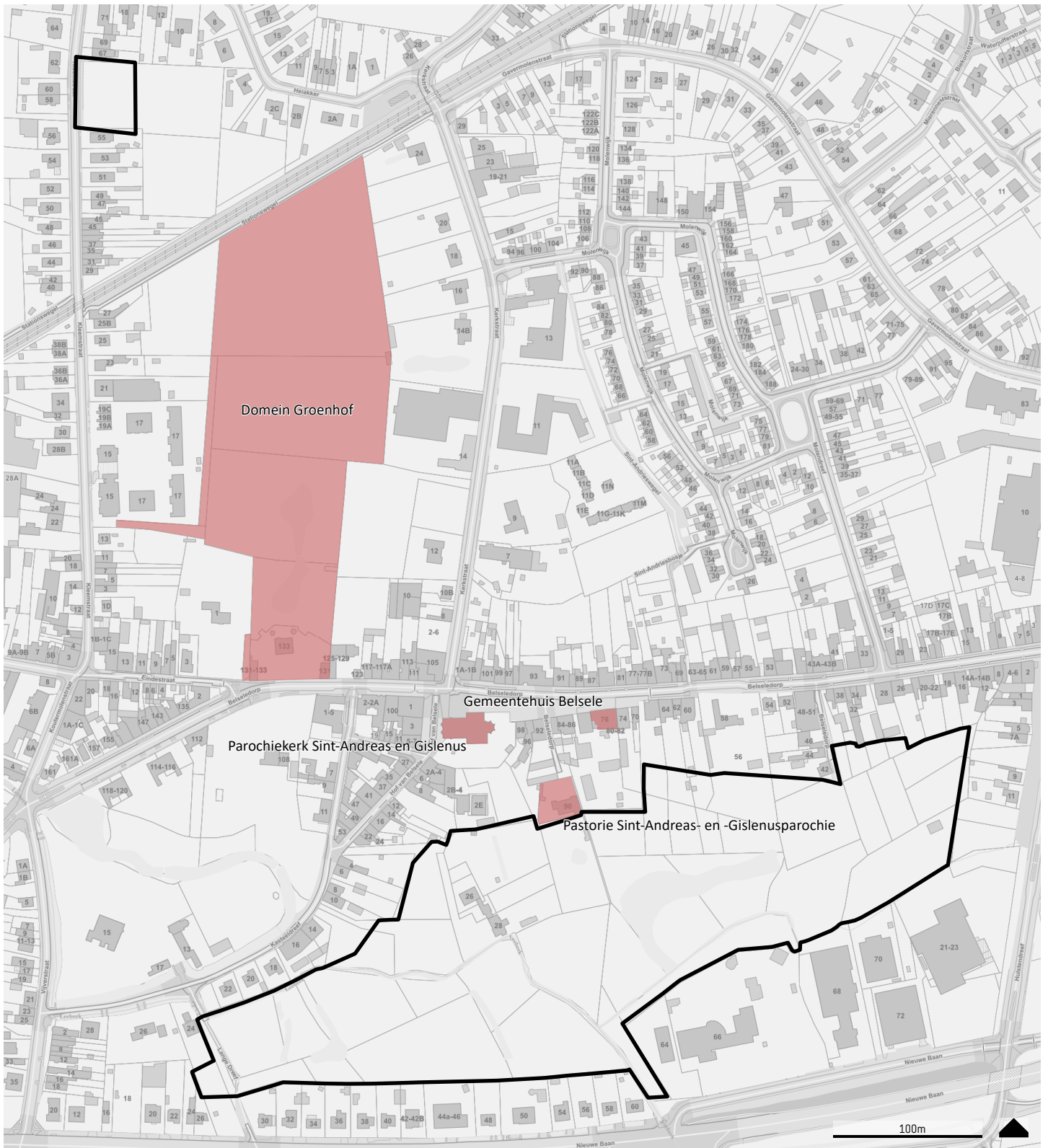


Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

13
ONROEREND ERFGOED
LANDSCHAPSATLAS

- projectgebied
- beheersplannen
- landschapsatlas vastgestelde inventaris
- erfgoedlandschappen (indicatief)

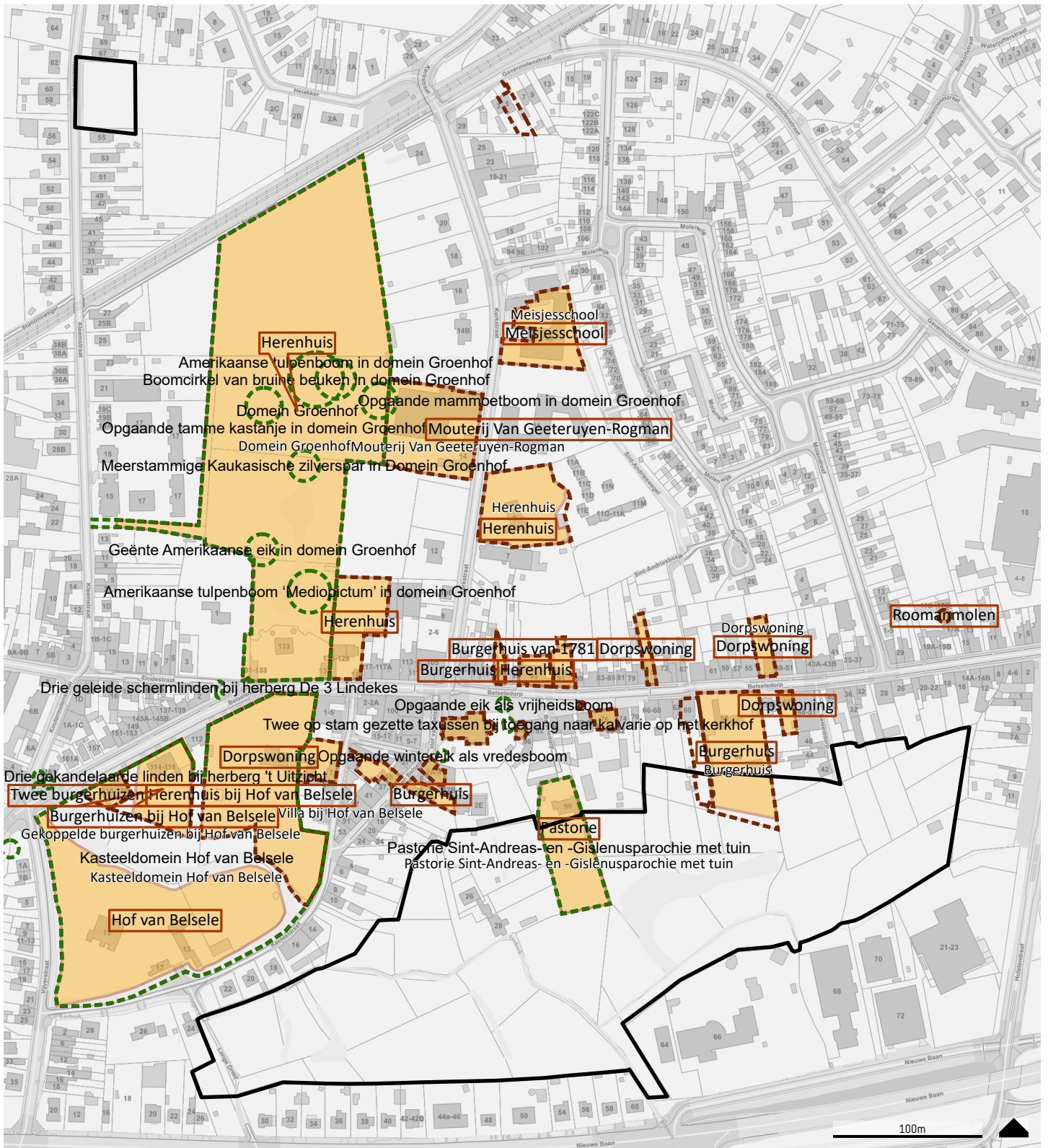


Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

14 ONROEREND ERFGOED BESCHERMINGEN

- projectgebied
- Beschermd onroerend erfgoed (aanduidingsobjecten)
- overgangszones
- cultuurhistorische landschappen
- stads-en dorpsgezichten
- archeologische sites
- monumenten
- Unesco werelderfgoed
- Unesco Werelderfgoed - bufferzones
- Unesco Werelderfgoed - kernzones

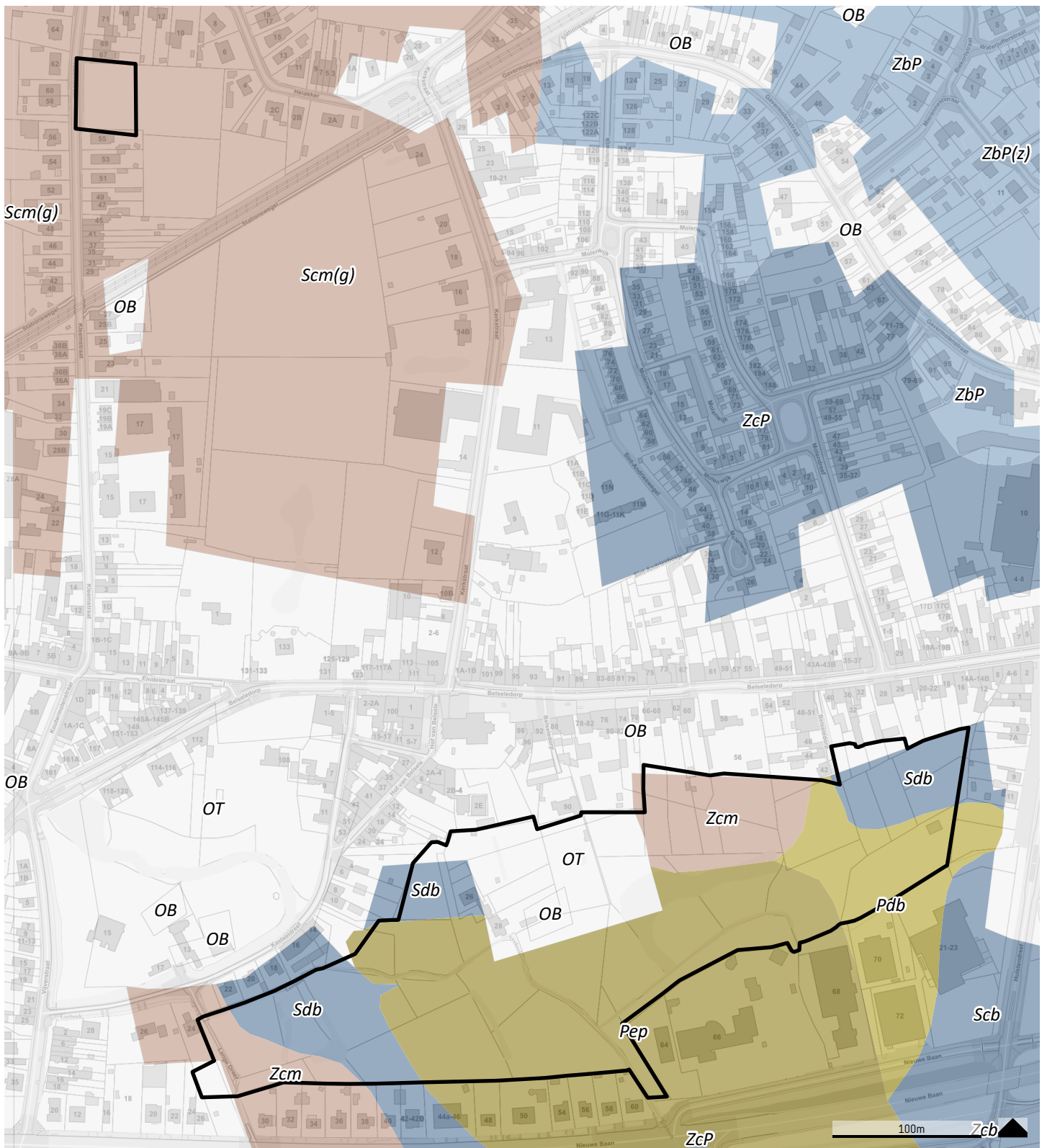


Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

- 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

15
ONROEREND ERFGOED
INVENTARISSEN

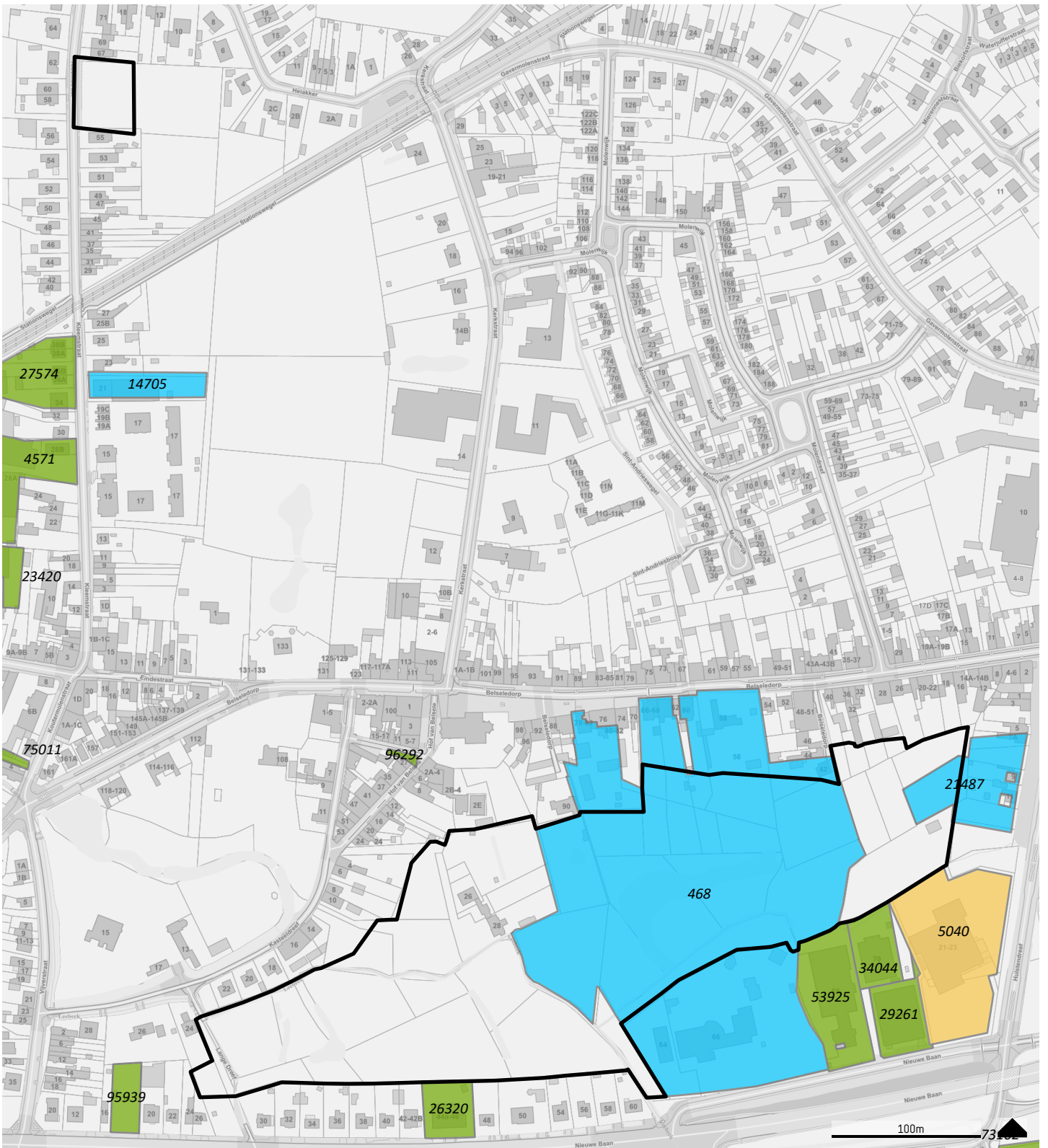


Bron: WMS GRB; DOV Bodemkaart 2.0 (2017)

RUP Bestemmingswissel Belsele

16
BODEMKAART

- projectgebied
- bodemkaart**
- Antropogeen
- Vochtig zand
- Droog zand
- Vochtig zand antropogeen
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem





Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-05-11


RUP Bestemmingswissel Belsele


17 BODEMONDERZOEK OVAM


 projectgebied

 schadegevallen en meldingen

 Evaluatierapport schadegeval


 Melding schadegeval


 Vaststelling schadegeval


 Melding bodemverontreiniging


bodemonderzoeken en saneringen

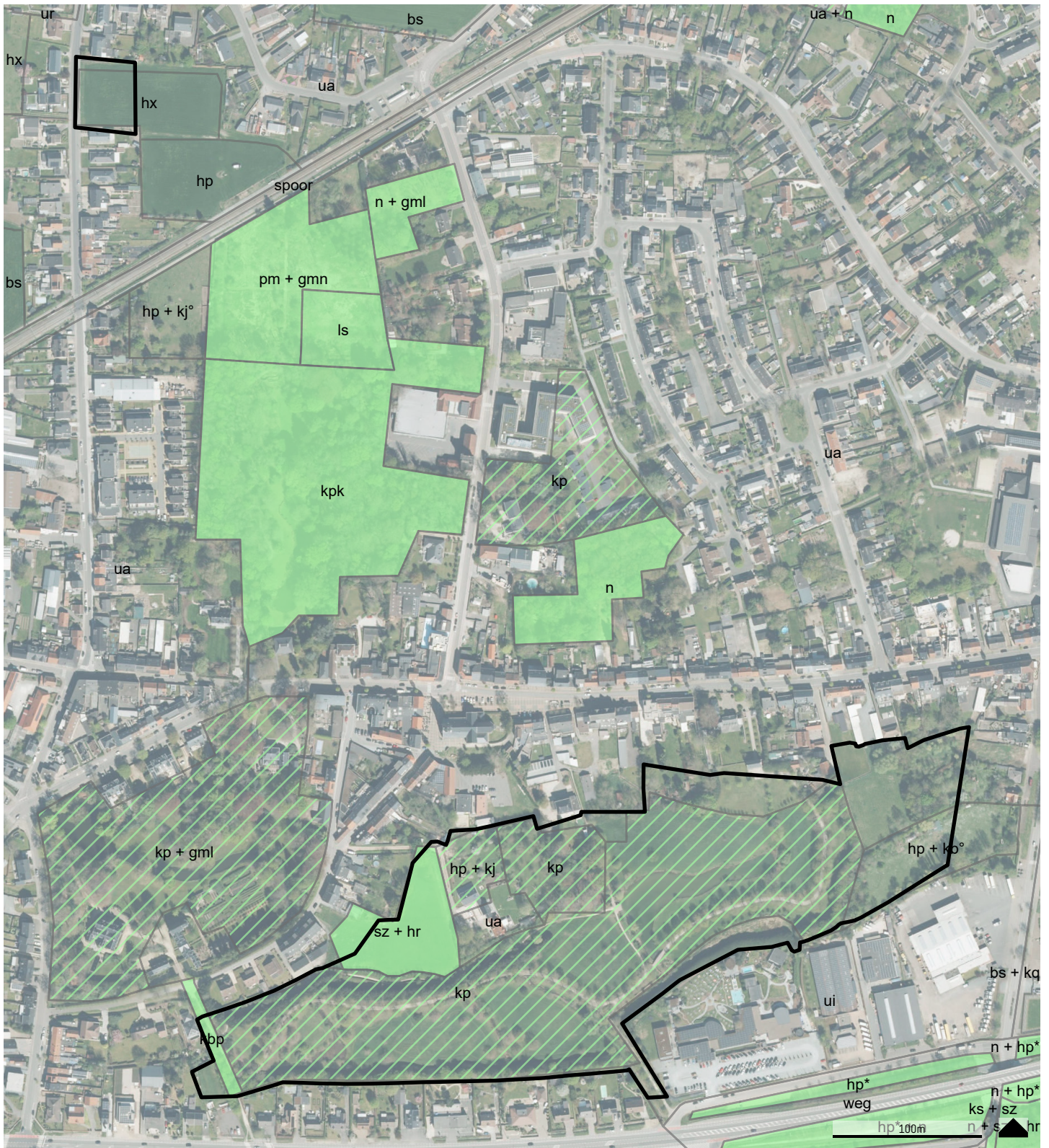
 Sitebesluit

 Oriënterend bodemonderzoek

 Beschrijvend bodemonderzoek

 Bodemsaneringsproject

 Eindevaluatieonderzoek



Bron: Orthofotomosaïek, middenschallig, winteropnamen, Kibur, meest recent, Vlaanderen; WFS All: INBO, BWK versie 2, 2018 - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

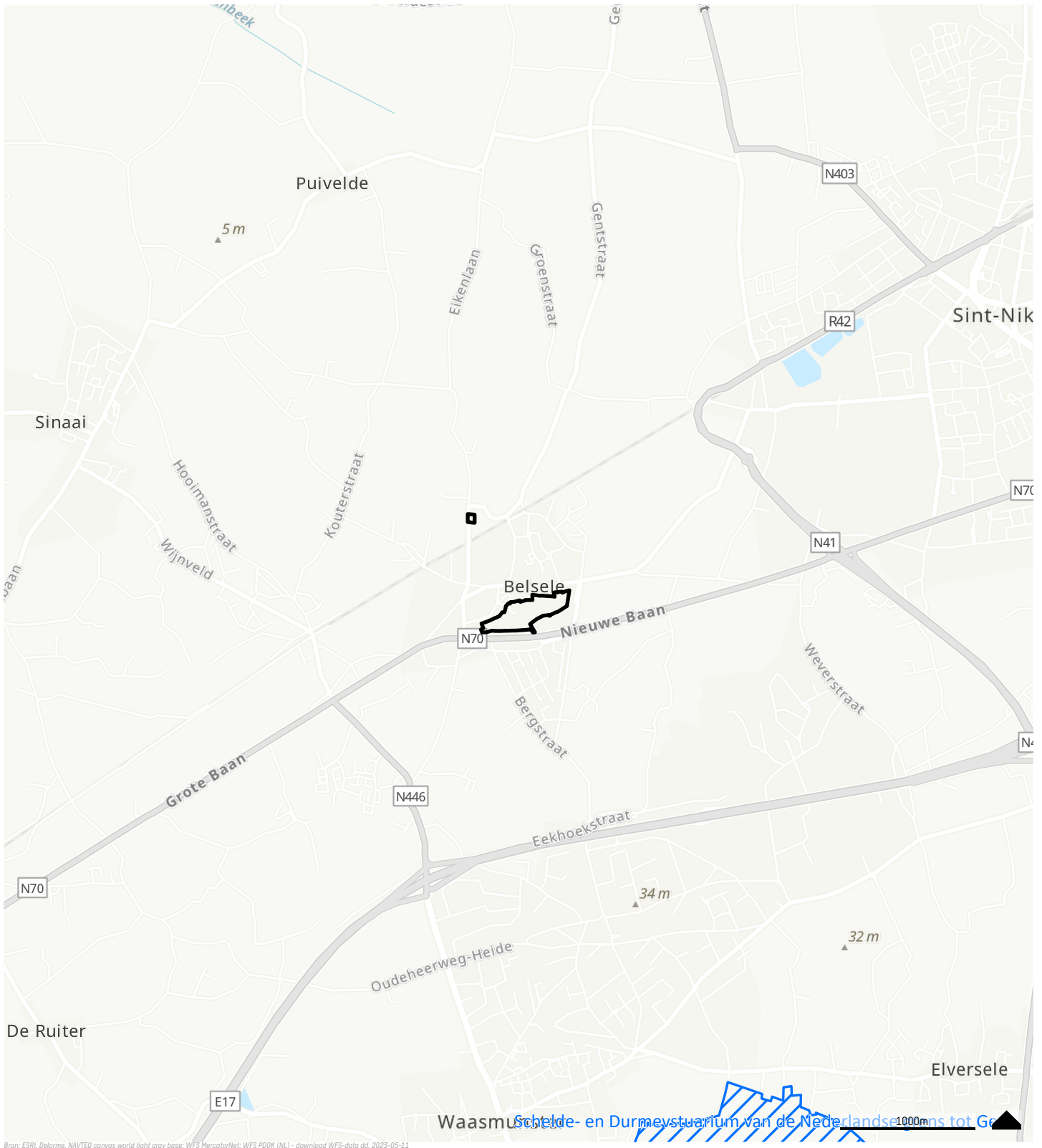
18 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

projectgebied

belangrijke faunistische waarde

BWK-zone:

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol



Bron: ESRI, DeLorme, NAVTEQ, canvas world light gray base; WFS MercatorNet; WFS PDOOK (NL) - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

19
NATURA 2000

- projectgebied
- Natura 2000:**
- Habitatrichtlijngebieden
- Vogelrichtlijngebieden
- Ramsar
- Duinendecreet:**
- Beschermd duingebied
- Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied

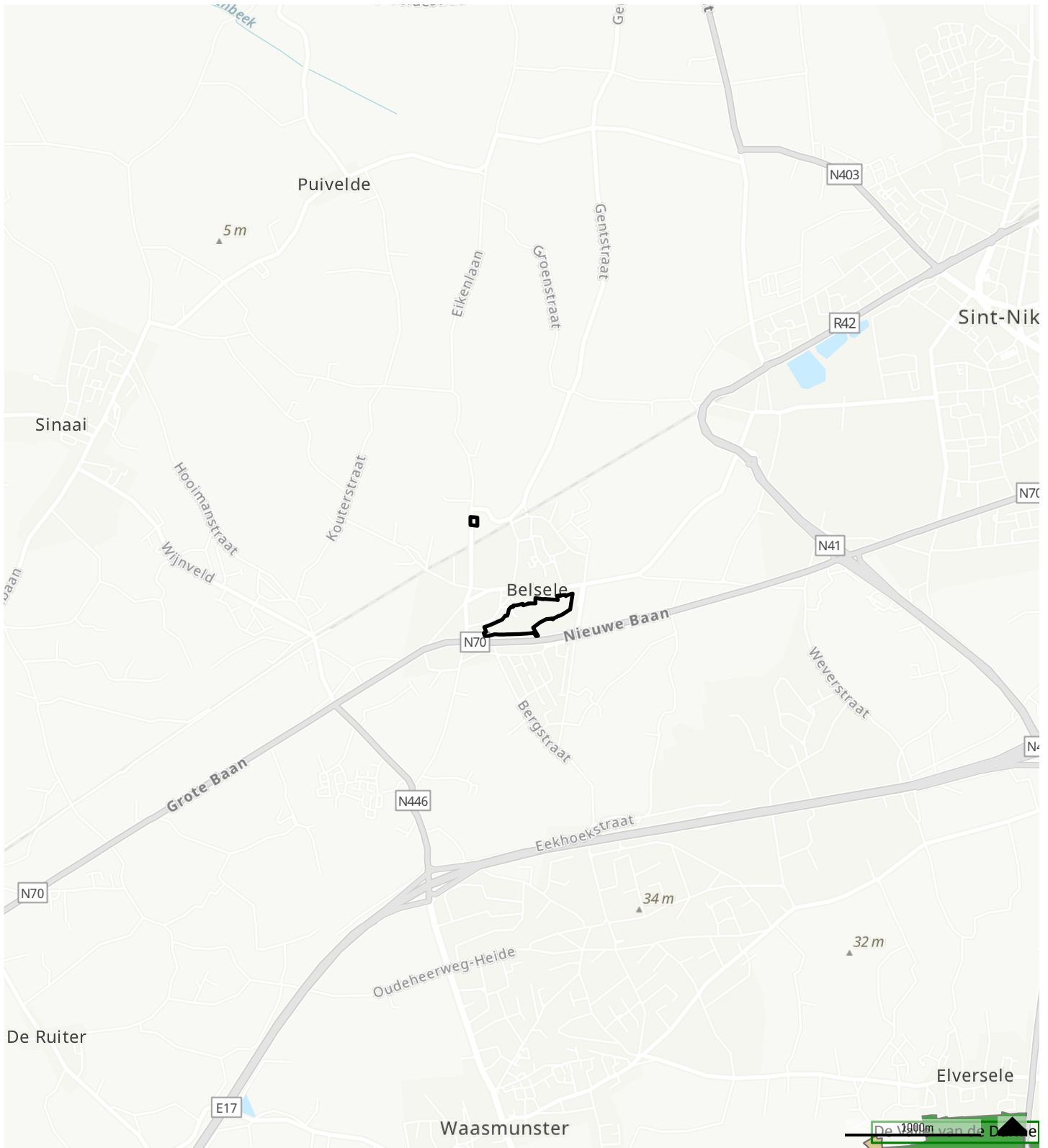


Bron: OrthofotoLandsat, middenschilg, winteropnamen, Kibur, meest recent, Vlaanderen, WFS All: INBO, BWK versie 2, 2018; Boswijzer 2018; VHA WFS MercatorNet - download WFS-data dti. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

20 NATURA 2000 HABITAT EN BOSWIJZER





- projectgebied
- Bos
- VHA-waterlopen
- BWK 2:**
- Habitat
- Onzeker habitat
- Deels habitat

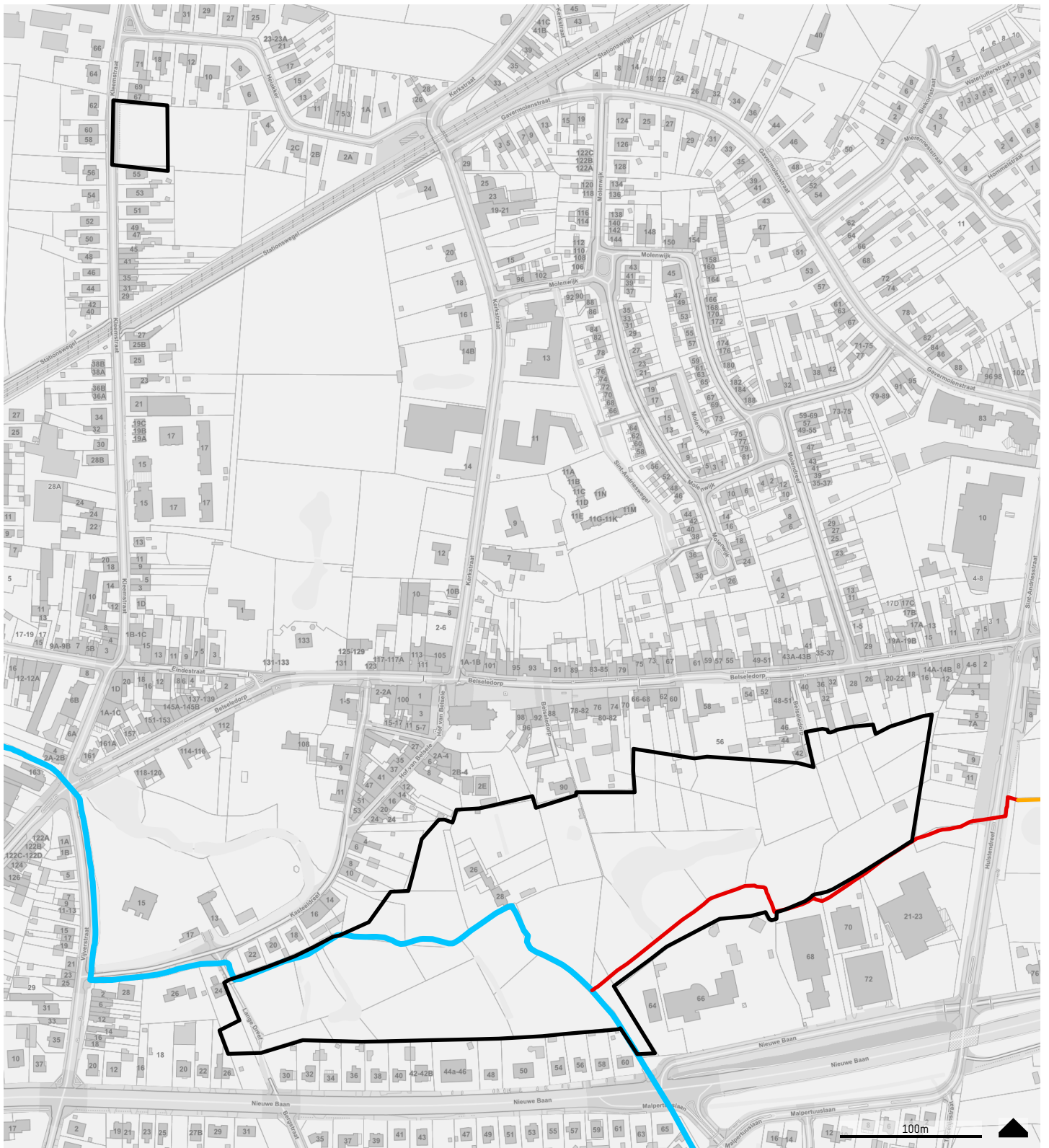


Bron: ESRI, Delorme, NAVTEQ carvas world light gray base; A5IV, afbakering van het VEN (10/16) - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

21
VEN

-  projectgebied
- VEN/ IVON-gebied:
 -  Grote Eenheden Natuur
 -  Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling
 -  Natuurverwevingsgebied



Bron: WMS Grid, WFS VHA, WFS DOV waterwingebieden en beschermingszones, WFS Polders en Wateringen - download WFS-data dd. 2023-05-11


RUP Bestemmingswissel Belsele


22 VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS


 projectgebied


VHA-waterlopen:

 Bevaarbaar

 Geklasseerd, eerste categorie

 Geklasseerd, tweede categorie


 Geklasseerd, derde categorie


 Niet geklasseerd


 Polder


 Watering

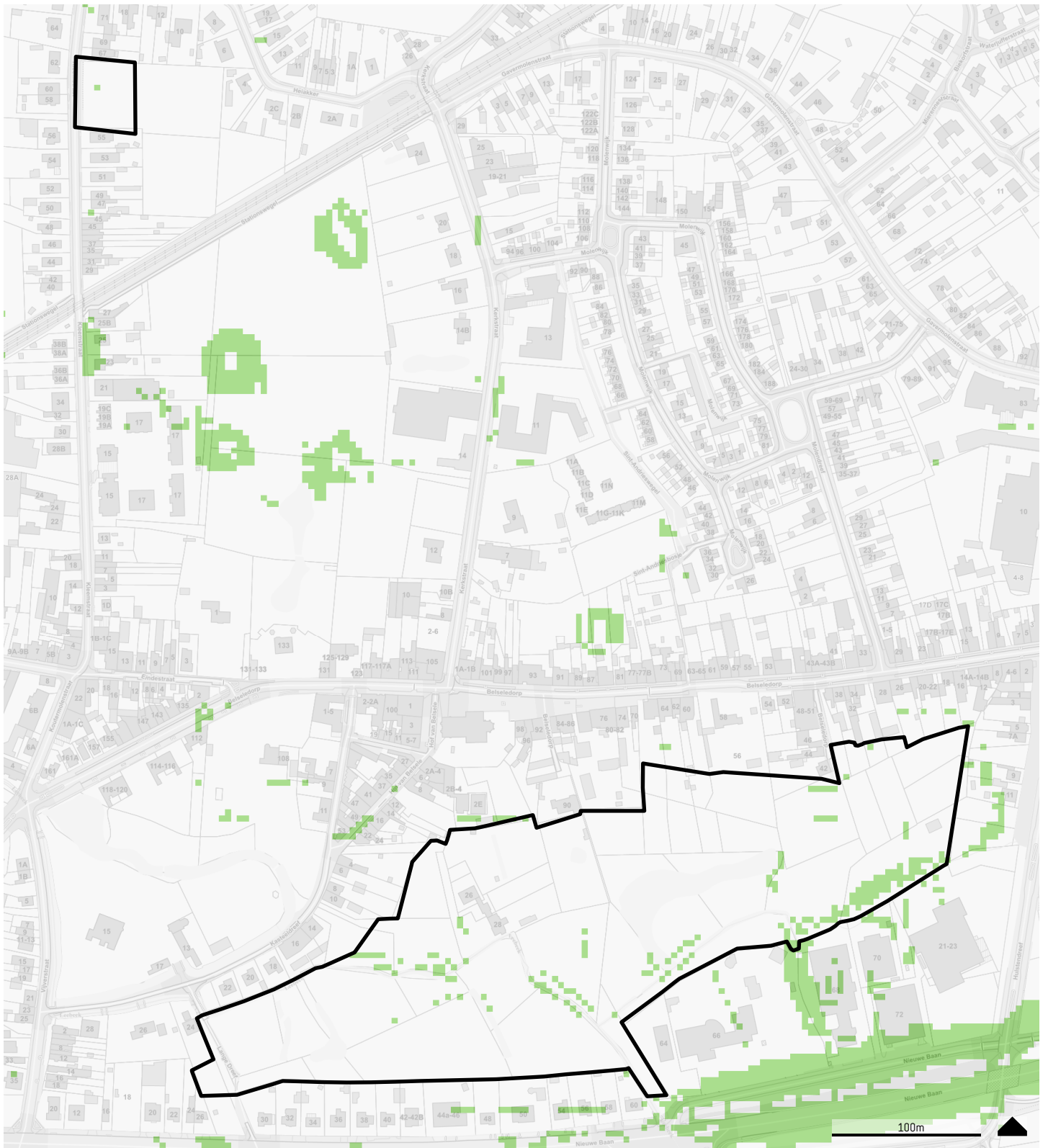
Grondwaterwingebieden:

 Winning

 Beschermingszone type I

 Beschermingszone type II

 Beschermingszone type III



Bron: WMS GRB, Watertoets 2017

RUP Bestemmingswissel Belsele

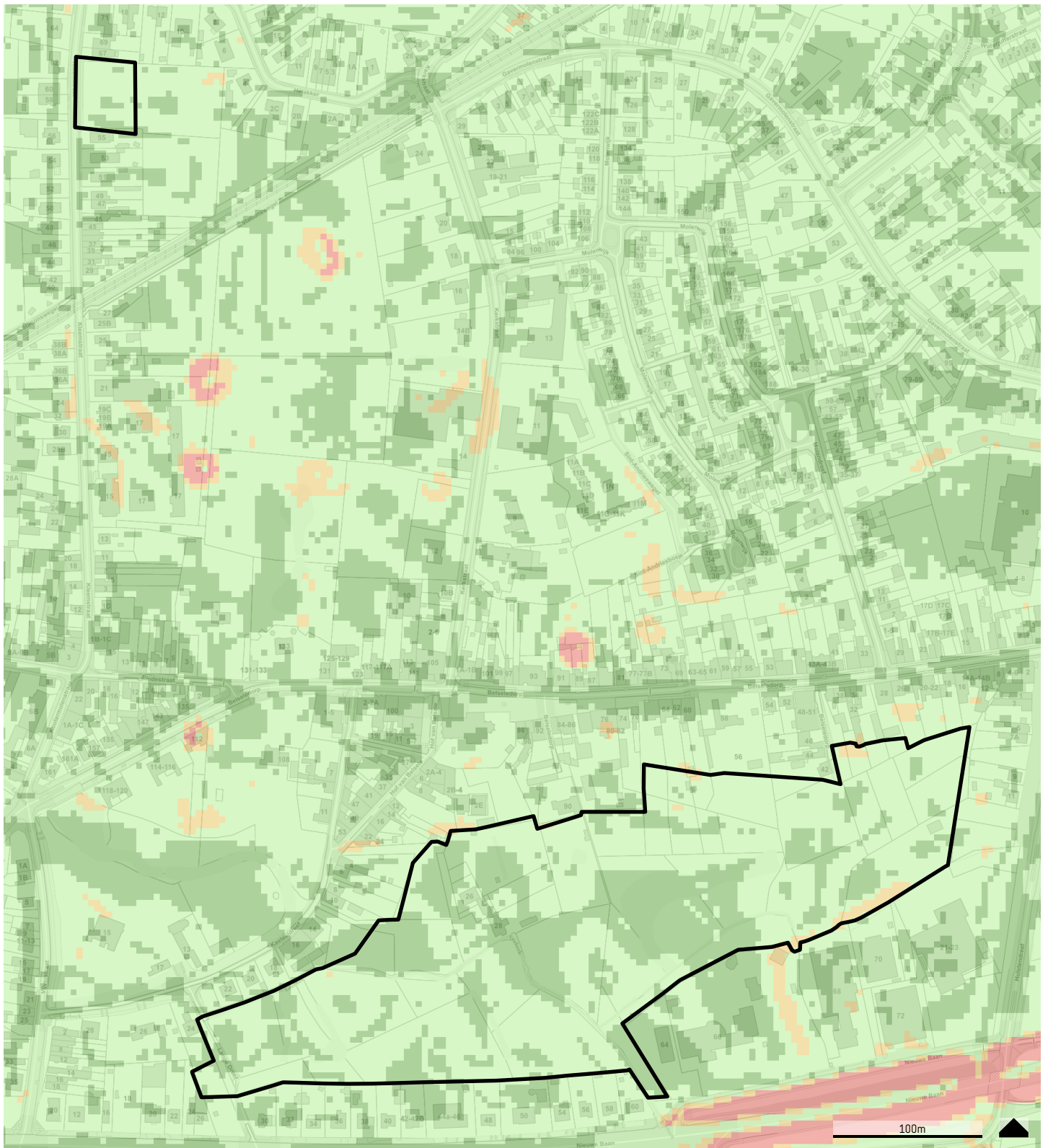
23 WATERTOETS EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN

Watertoets - Erosiegevoelige gebieden

Niet erosiegevoelig

■ Erosiegevoelig

projectgebied



Bron: WPS GRB, Watertoets 2017

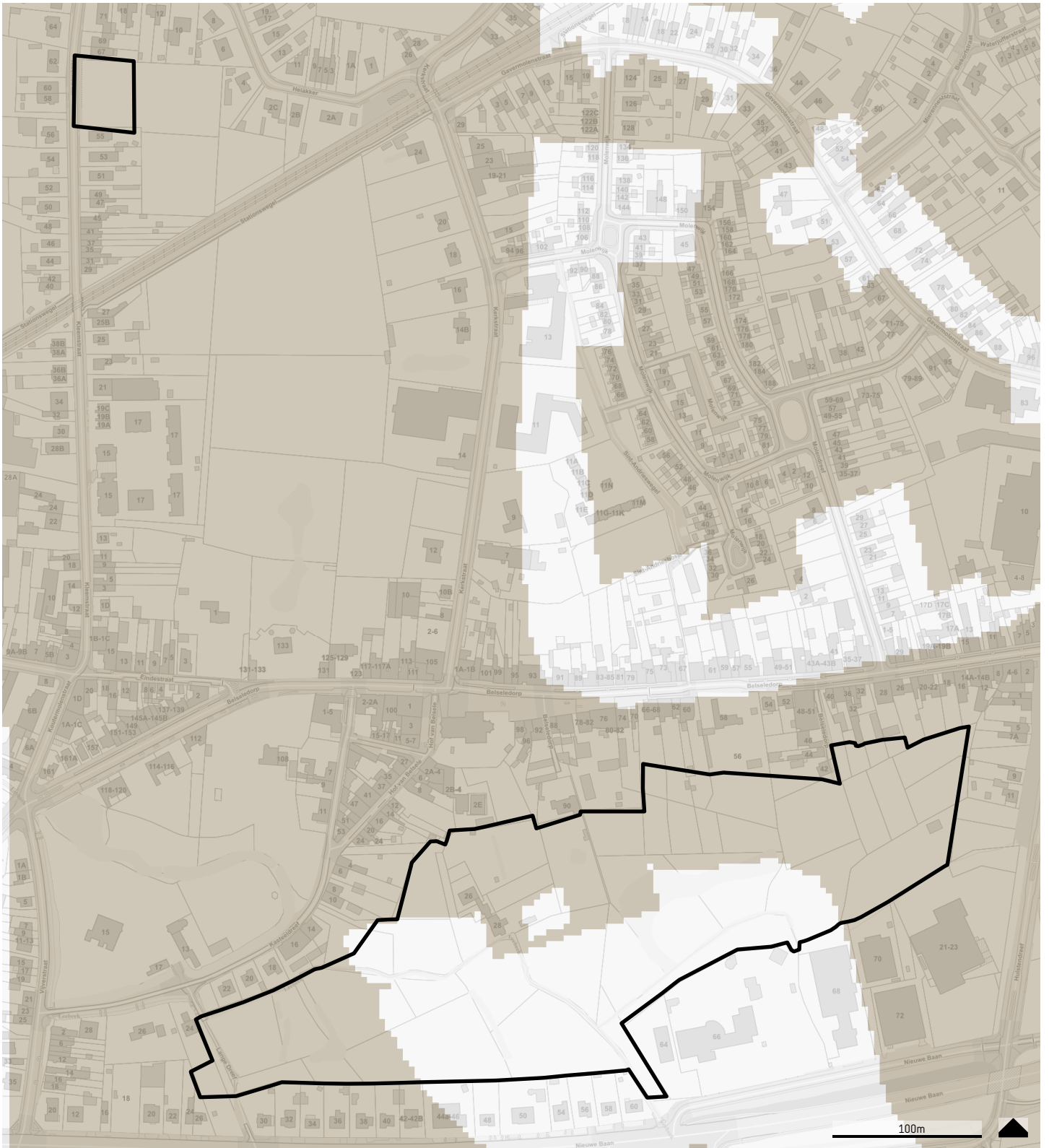
RUP Bestemmingswissel Belsele

24 WATERTOETS HELLINGENKAART

Watertoets - Hellingenskaart

- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

projectgebied



Bron:

RUP Bestemmingswissel Belsele

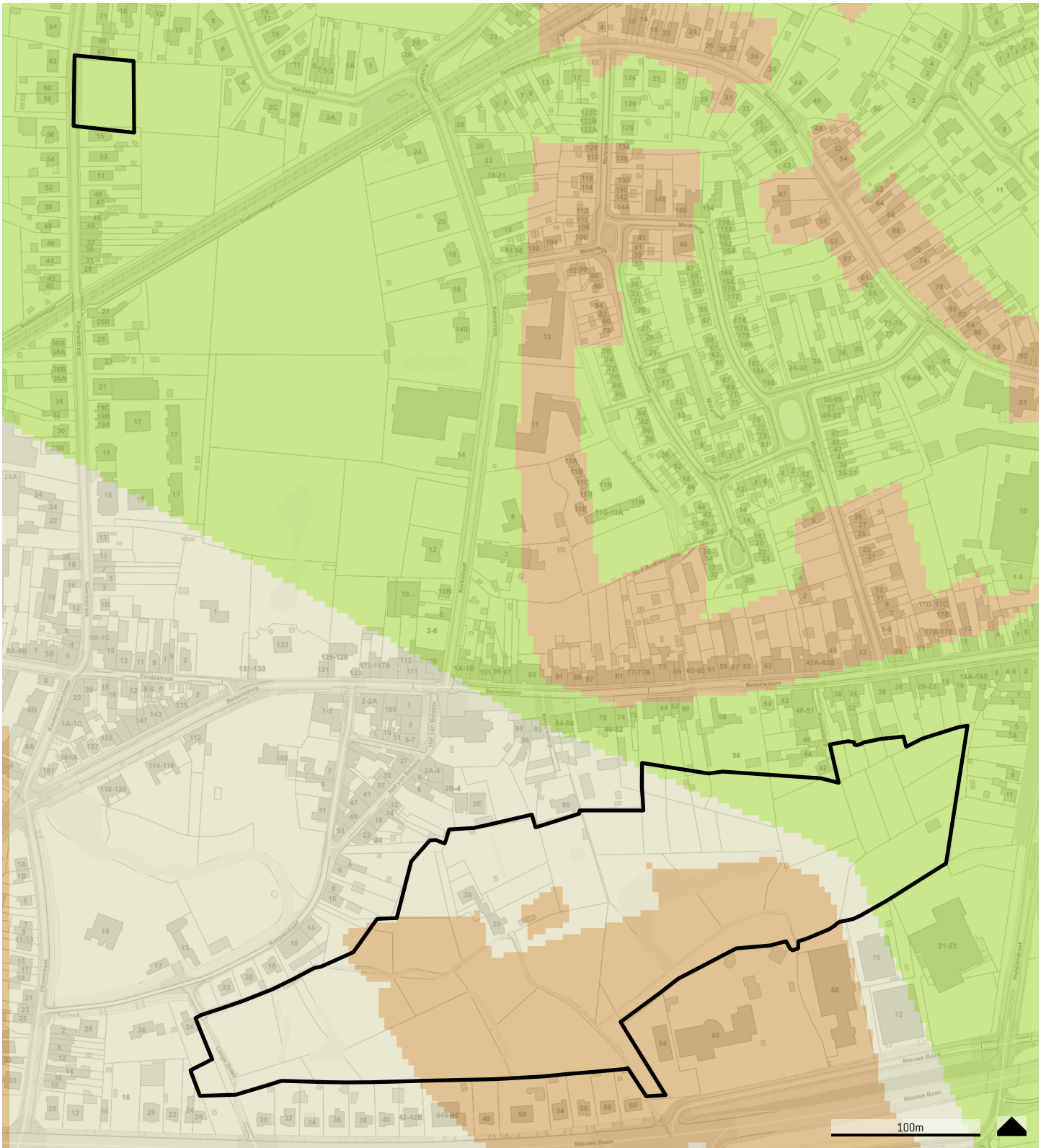
25 WATERTOETS INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems

Niet infiltratiegevoelig

Infiltratiegevoelig

projectgebied



Bron:

RUP Bestemmingswissel Belsele

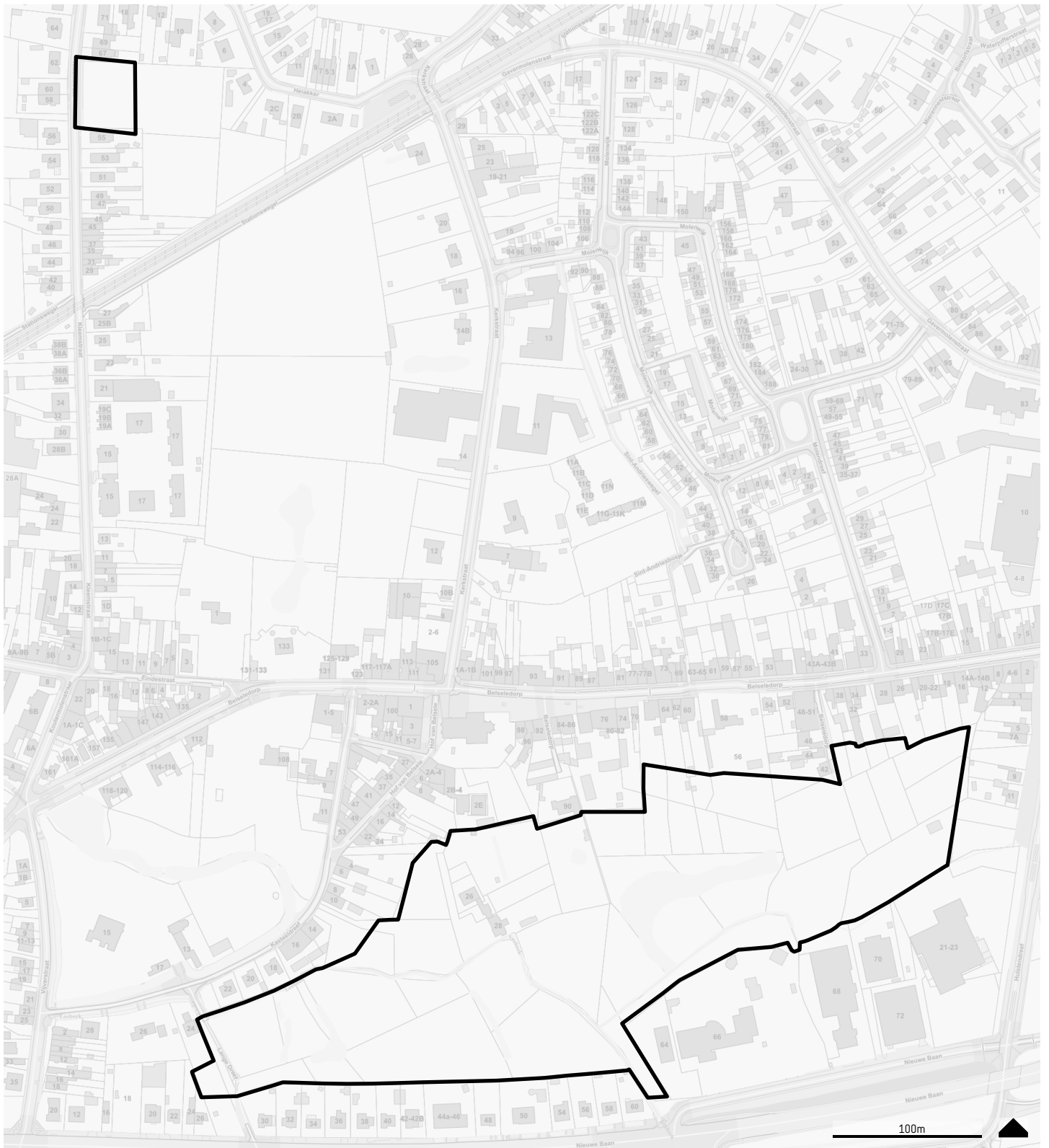
26 WATERTOETS GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Geen informatie beschikbaar

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

projectgebied



Bron:

RUP Bestemmingswissel Belsele

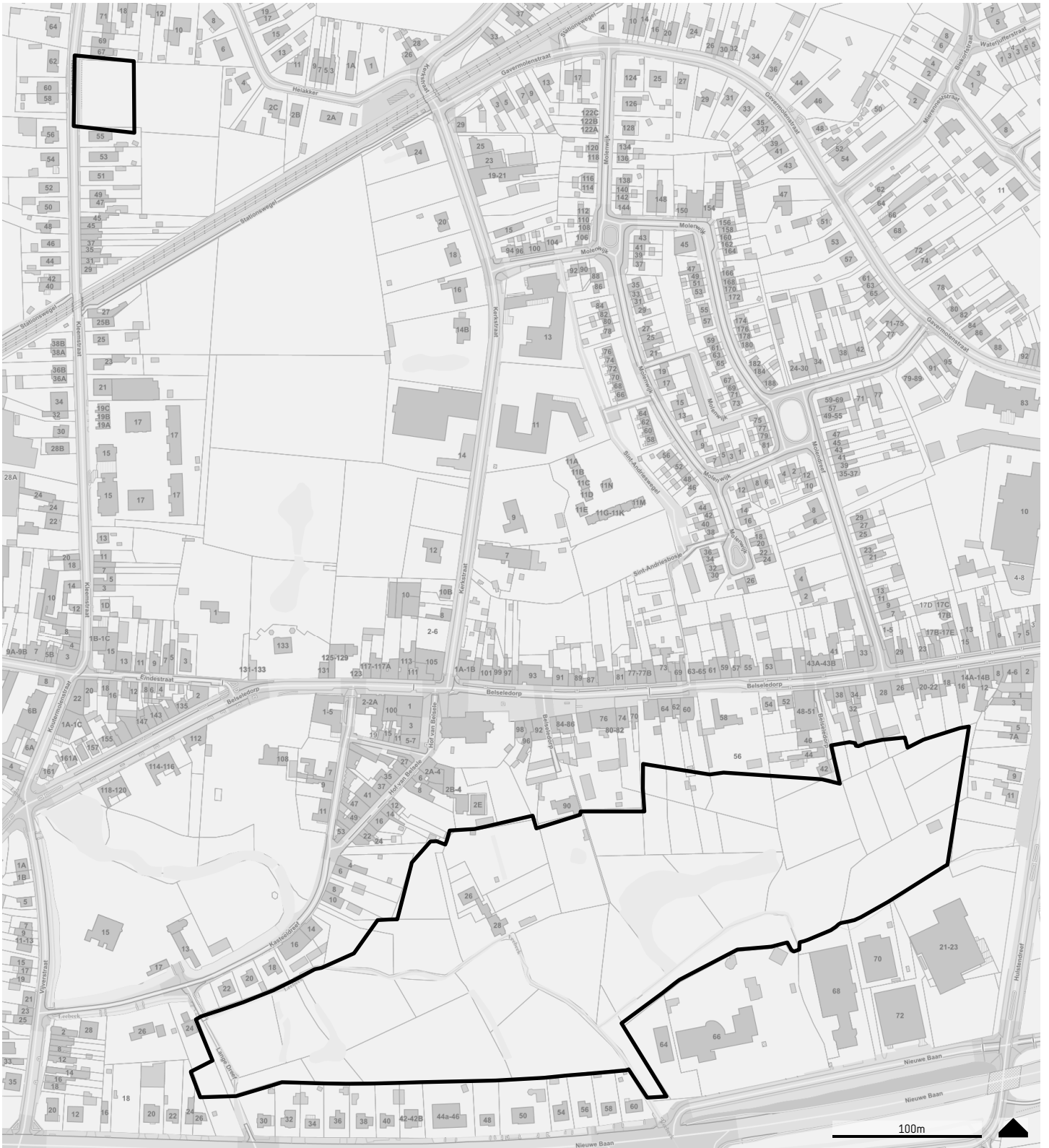
27 WATERTOETS WINTERBEDKAART

Winterbedkaart

Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier

Behoort tot het winterbed van de grote rivier

projectgebied







Bron: WMS GRB, <https://geoservice.waterinfo.be> - download WFS-data dd. 2023-05-11

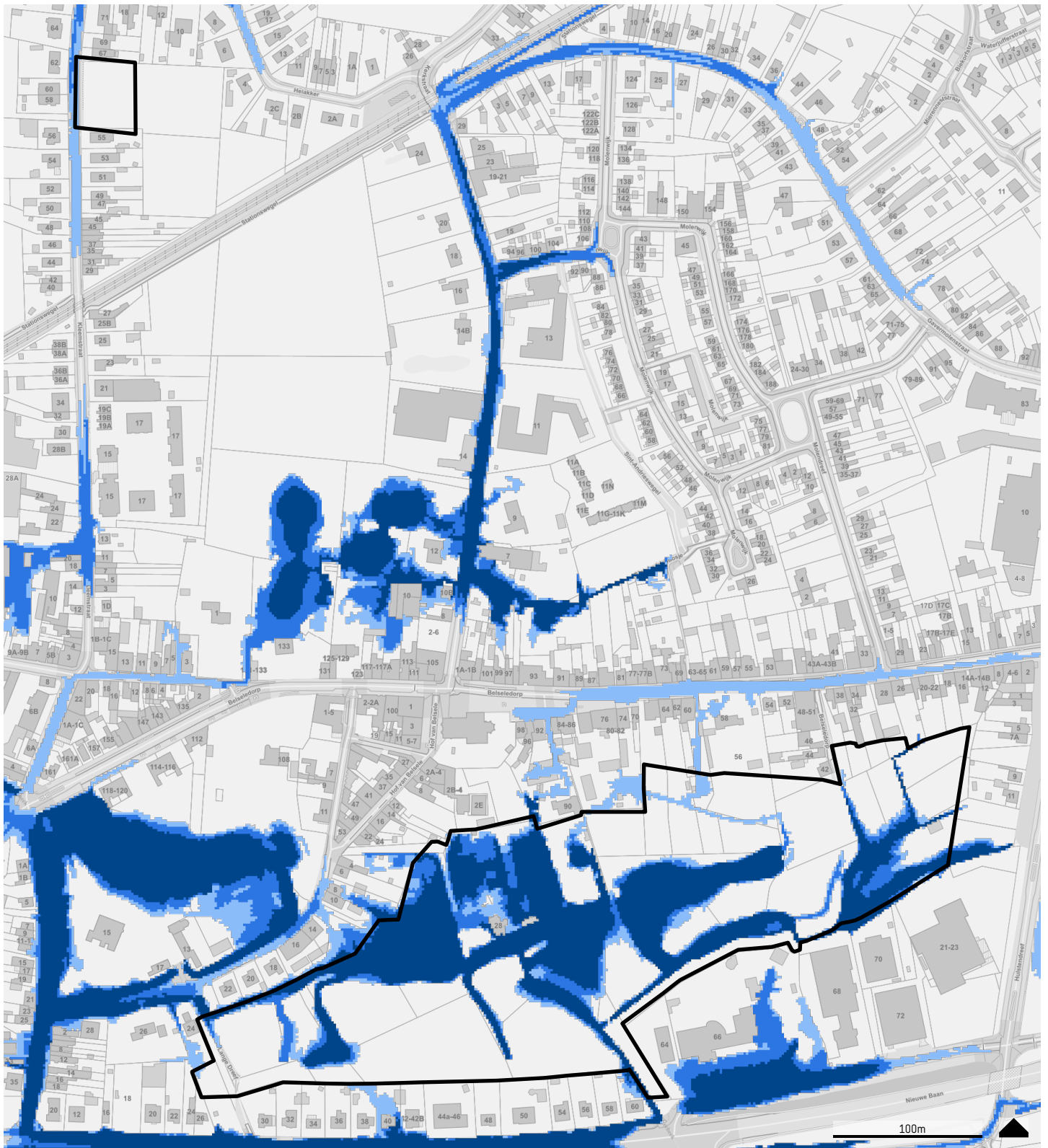
RUP Bestemmingswissel Belsele

28 OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

 projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal

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



bron: WFS data, <https://geosevice.waterinfo.be> - download WFS-data dt. 2023-05-11

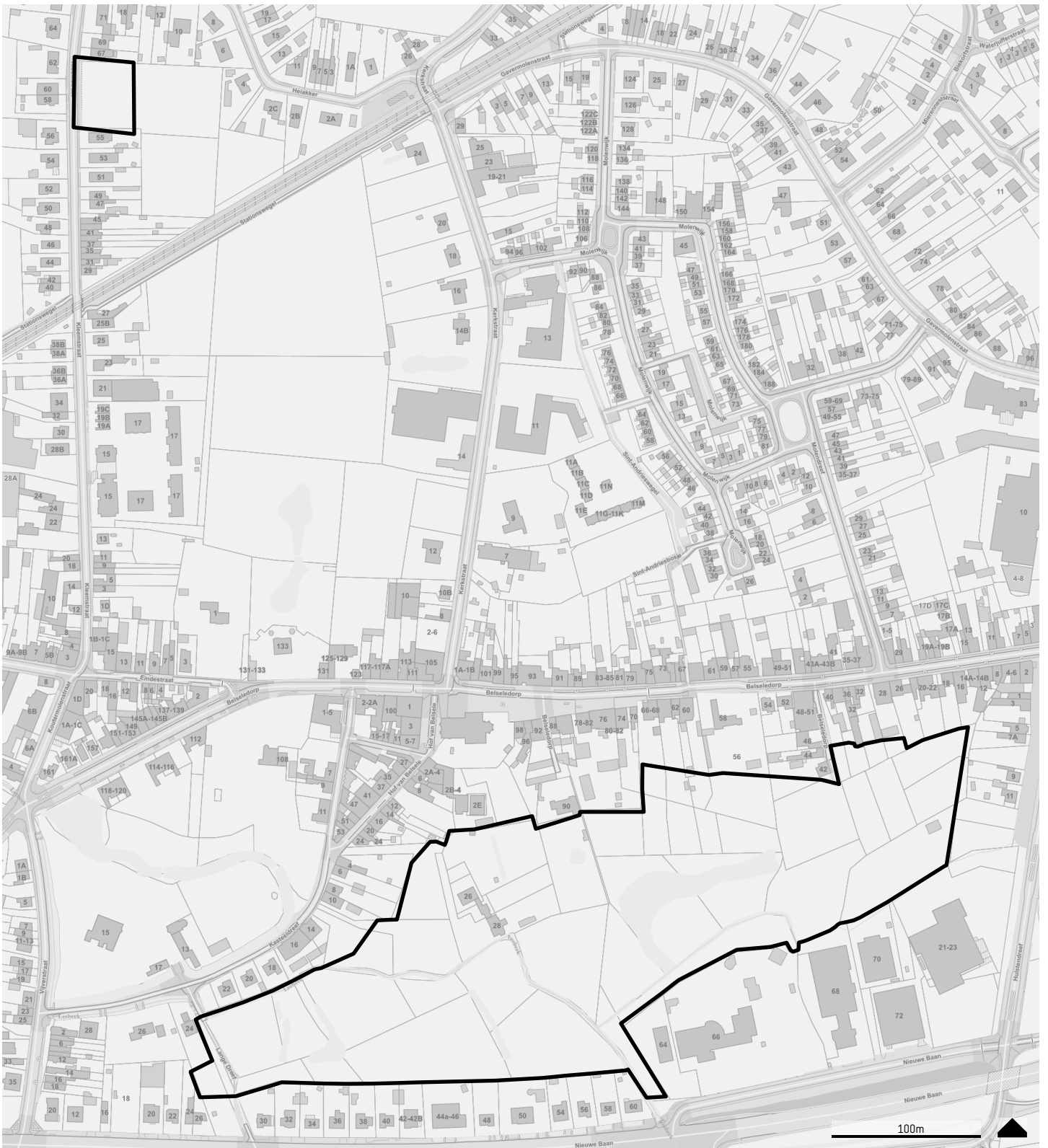
RUP Bestemmingswissel Belsele

29 OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

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







Bron: WMS GRB, <https://geoservice.waterinfo.be> - download WFS-data dd. 2023-05-11

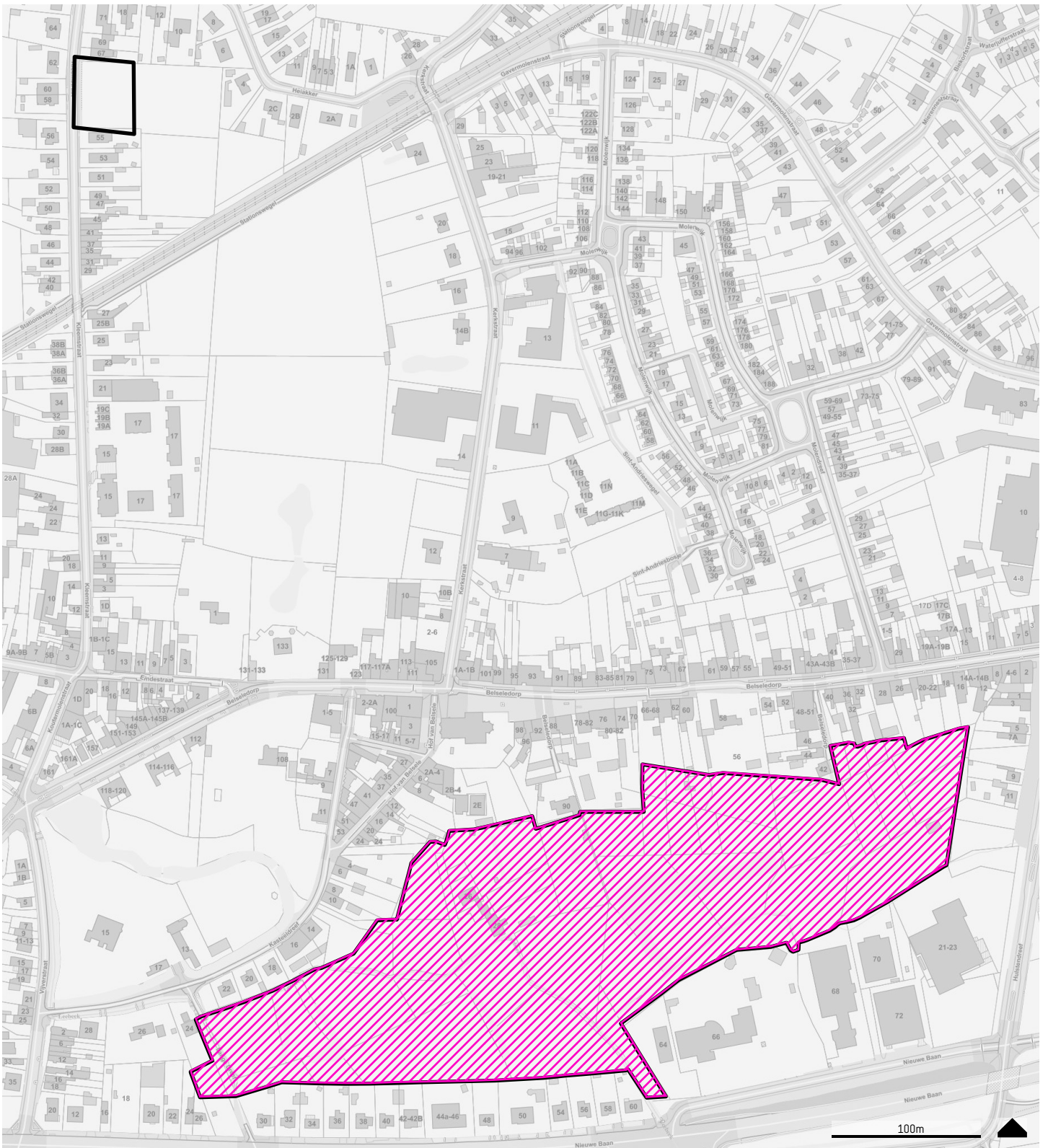
RUP Bestemmingswissel Belsele

30 OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN VANUIT DE ZEE

 projectgebied

Nieuwe watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee

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

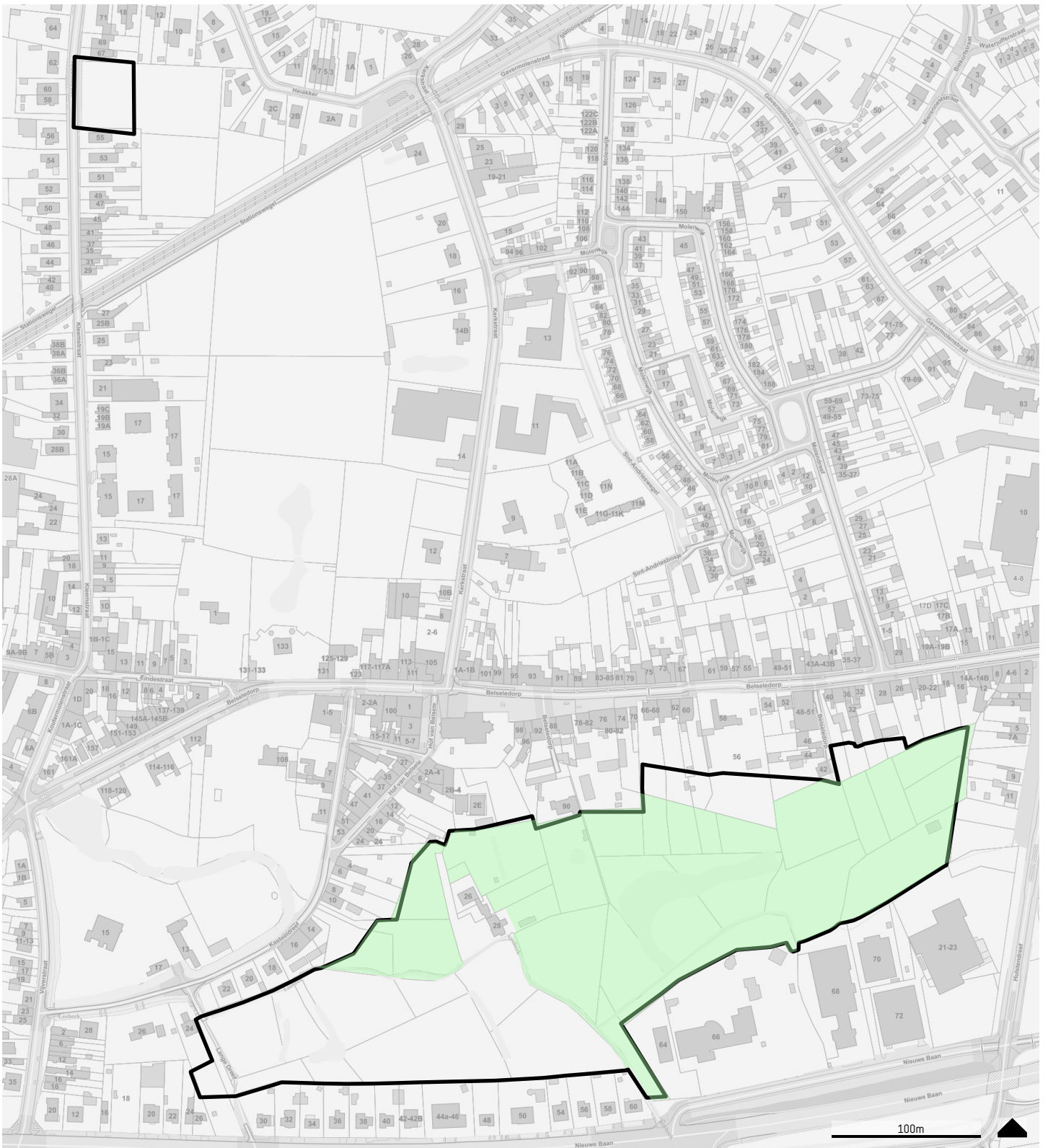


Bron: WMS GRB; WMS VMM Signaalgebieden

RUP Bestemmingswissel Belsele

31A VMM SIGNAALGEBIEDEN

- projectgebied
- Bouwrijke opgave
- Verscherpte watertoets

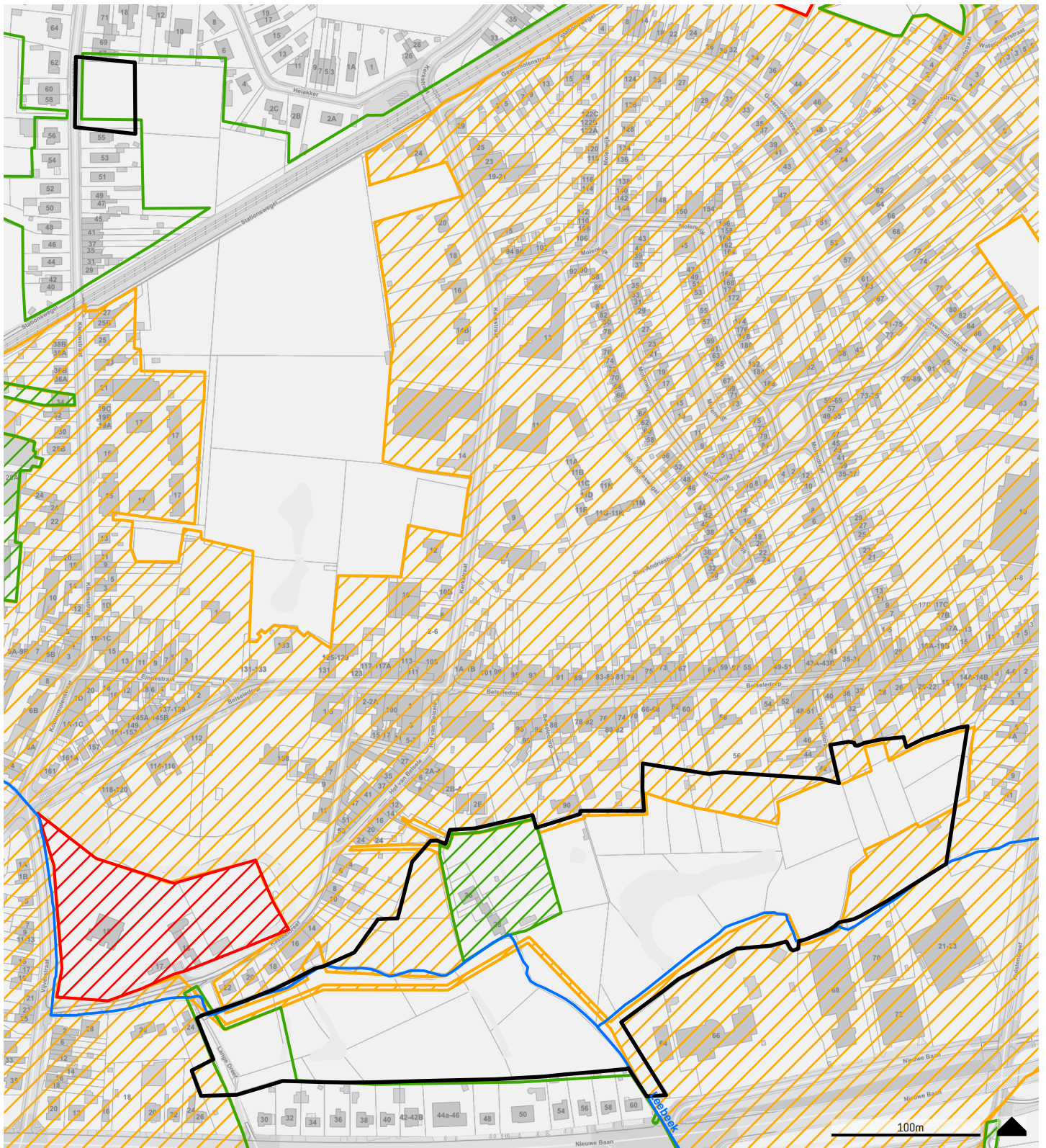


Bron: WMS GRB; WMS VHM Signaalgebieden

RUP Bestemmingswissel Belsele

31B WATERGEOEELIG OPENRUIMTEGEBIED


- projectgebied
- WORGE (Watergevoelig openruimtegebied)



bron: WMS GRB, WFS MercatorNet VWA, WMS VMH Stroomgebiedbeheerplannen- Zonerings - download WFS-data dd. 2023-05-11

RUP Bestemmingswissel Belsele

32 VMM ZONERINGEN

-  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

**BU
UR**

Part of Sweco