

PARTICIPATIEVERSLAG

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN BESTEMMINGSWISSEL BELSELE

PUBLIEKE CONSULTATIE OVER DE STARTNOTA

31 JANUARI 2024 - 17.00-19.00 uur

In de polyvalente zaal van het woonzorgcentrum 'Het Lindehof',
Kerkstraat 11 in Belsele.

INHOUD

1. Motivering organisatie participatiemoment	3
2. Inhoudelijke weergave input participatiemoment	3
3. Vervolgstappen	7

1. MOTIVERING ORGANISATIE PARTICIPATIEMOMENT

De stad Sint-Niklaas wenst met het RUP Bestemmingswissel Belsele het park Hein Deprez 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 wil 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 de meest “waterveilige” delen van het park.

Volgens het decreet van de Vlaamse Regering van 1 juli 2016 liggen de start- en procesnota van de opmaak van dit RUP in openbaar onderzoek, d.w.z. voor iedereen ter inzage van vrijdag 12 januari 2024 tot en met maandag 11 maart. De documenten zijn raadpleegbaar op de website van de stad Sint-Niklaas. De raadpleging van 60 dagen heeft als doel iedereen op de hoogte te brengen en om kennis, voorstellen en input te verzamelen.

Het decretaal verplichte participatiemoment organiseerden we op 31 januari 2024. We kozen ervoor om het participatiemoment aan het begin van de periode van de publieke raadpleging over de startnota te organiseren. Dit om bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden in een vroeg stadium te informeren over het planningsproces. Lokale kennis draagt bij tot de kwaliteit van het plan en vergroot bovendien het draagvlak.

2. INHOUDELIJKE WEERGAVE INPUT PARTICIPATIEMOMENT

De stad Sint-Niklaas organiseerde op woensdag 31 januari een infomarkt in het Woonzorgcentrum ‘Het Lindehof’ om de bewoners van Belsele te informeren en hun opmerkingen, bezorgdheden en ideeën te weten te komen.

Het participatiemoment werd opgevat als een informatie- en participatiemarkt, waarbij de geïnteresseerden doorlopend konden binnenkomen om vragen te stellen. Er werd ook een plenaire presentatie voorzien in de vorm van een vooraf opgenomen presentatievideo.

Op het participatiemoment waren de medewerkers van de stad en de ontwerpers van het plan aanwezig. Bij vragen, gaven ze de bewoners meer uitleg met behulp van de structuurschets.

De aanwezigen werden onthaald door:

- Floren De Rop (Stad Sint-Niklaas)
- Bart van Lokeren (Stad Sint-Niklaas)
- Schepen Wout De Meester (Stad Sint-Niklaas)
- Sam Hox (BUUR PoS)
- Catherina Vanschoenwinkel (BUUR PoS)

In totaal waren er 60 aanwezigen. Tijdens het participatiemoment zijn verschillende vragen gesteld en suggesties gegeven.



VRAGEN EN OPMERKINGEN OVER DEELGEBIED KLEEMSTRAAT

- Algemeen werd aan de discussietafels vooral de bezorgdheid geuit door veel bewoners dat de omzetting van het parkgebied naar woongebied (deelgebied Kleemstraat) op termijn zal leiden naar de volledige aansnijding van het parkgebied ten noorden van de spoorlijn. Er werd meermaals de vraag gesteld hoe de stad kan verzekeren dat deze omzetting niet de eerste stap vormt, en in een volgende fase het resterend parkgebied aangesneden wordt voor bebouwing. Een bewoner haalde een kaart naar boven waarop het volledige parkgebied bebouwd is. Een andere bewoner vulde aan dat het parkgebied historisch behoorde tot het zuidelijk gelegen parkgebied, maar door de aanleg van de sporen gescheiden werd van elkaar, waardoor de eigenaar deze gronden verkocht heeft. Sommige bewoners vroegen voor het behoud van het volledige parkgebied in zijn juridische vorm.
- Enkele bewoners benadrukte dat ze bij de aankoop van hun bouwgrond (jaren '70 maar ook nog zeer recent) de belofte kregen dat er nooit zou gebouwd worden in het parkgebied. Het bouwen van het huidige deelgebied Kleemstraat en/of eventuele latere ontwikkelingen in het achterliggend parkgebied, zal zorgen voor hinder op vlak van water, privacy, zichten, verkeersdruk, etc. Het prachtige zicht naar de paardenweide zal hierdoor sneuvelen.
- Aanvullend hadden veel bewoners hun bedenkingen bij de vrijgehouden strook ter hoogte van de bestaande woningen. Er bestond de schrik dat deze ontsluiting en de ingetekende stippellijn die doorheen het parkgebied loopt, duidt dat er later meer woningen zullen bijgebouwd worden op het volledig achterliggende parkgebied of dat deze weg zal instaan om het verkeer doorheen de wijk te sturen bij een mogelijke sluiting van de spoorwegoverwegen door Infrabel. Een bewoner merkte op dat het logischer zou zijn dat de weg tussen de twee nieuwe woningen in komt te liggen, zodat de bestaande woningen zo maximaal mogelijk gespaard blijven van eventuele hinder.
- Een bewoner stelde de vraag waarom het achterliggend plangebied niet ontsloten kan worden via de bestaande wegenis, zeker indien deze in eigendom zou zijn van dezelfde eigenaar? Dit moet toch onderzocht worden? Kan de vrijgehouden strook niet verdwijnen uit het plan?
- Een landbouwitbater van in de buurt drukte zijn bezorgdheid uit hoe omzettingen zoals voorgesteld voor het deelgebied Kleemstraat ervoor kunnen zorgen dat de landbouwactiviteiten van hemzelf en andere collega's negatief kunnen beïnvloed worden. Het RUP, en de bouwmogelijkheden die er gecreëerd worden, zouden ervoor kunnen zorgen dat de activiteiten in de toekomst gehinderd worden en een impact zullen uitoefenen op het verkrijgen van vergunningen ivf bedrijfsvoering door de nabijheid van woningen bij de landbouwactiviteiten.

VRAGEN EN OPMERKINGEN OVER DEELGEBIED PARK HEIN DEPREZ

- Algemeen worden de intenties van het plan om het park juridisch te bestendigen goed onthaald.
- Een bewoner stelde de vraag waarom een RUP moet opgemaakt worden, en het park moet veranderen.
- Door enkele bewoners werd opgemerkt dat er in het RUP geschreven staat dat alles in eigendom is van één eigenaar, ze vragen hierrond verduidelijking aangezien dit niet correct is.

- Een bewoner merkte op dat zijn perceel op de kaarten in de startnota binnen de contour van het RUP valt, terwijl op de kaart van het grafisch plan deze eruit valt. Dit is verwarrend en hij vraagt verduidelijking hieromtrent.
- Meerdere bewoners stelde de vraag hoe er kan gegarandeerd worden dat het park altijd publiek toegankelijk zal blijven. Zullen de wegen (officieel) publiek worden? Wat is het statuut van de wegen, deze zijn niet allemaal publiek toegankelijk zoals beweerd wordt in de startnota. Is er een akkoord voor het openstellen van de wegen in het park?
- Enkele bewoners stellen de intekening van de nieuwe paden (stippellijn op het grafisch plan) in vraag. Het nieuw ingetekend pad zou op de grens tegen de privé-tuinen van bewoners liggen en in de huidige vorm een donker pad vormen zonder zichten naar het park. Aanvullend ligt een ander nieuw ingetekend pad in het meest watergevoelig gedeelte van het park. Tenslotte merken ook twee bewoners op dat een wandelpad (stippellijn op kaart) dwars door hun privé-eigendom loopt.
- Een bewoner merkte op dat de contour van het WORG, en dus de bouwvrije overdruk, rekening houdt met de bestaande bebouwing, zo blijft de woning die in het park gelegen is gespaard van de overdruk. En stelt zichzelf hierbij de vraag of het niet beter zou zijn om alsook deze woning binnen de contour op te nemen, zodat er strengere voorwaarden gelden voor toekomstige uitbreidingen aan de woning.
- Tenslotte wordt de vraag gesteld of de bewoners wiens bestemming rood blijft, maar een bouwvrije overdruk krijgt, ook recht hebben op planschade.

3. VERVOLGSTAPPEN

De volgende stap in het planningsproces RUP 'Bestemmingswissel Belsele' is de opmaak van de scopingnota. We verwerken daarin alle reacties en adviezen die we kregen tijdens de periode van raadpleging (van 12 januari 2024 tot en met 11 maart 2024). In de scopingnota geven we aan hoe we omgaan met de adviezen en de inspraakreacties. De scopingnota is de basis voor de herwerking van de startnota en wordt gepubliceerd op de website van de stad Sint-Niklaas.

Het planteam gebruikt de scopingnota om het voorontwerp RUP 'Bestemmingswissel Belsele' op te maken. De MER-deskundigen verwerken de screening van de milieueffecten a.d.h.v. de scopingnota op basis van de keuzes die voor het voorontwerp RUP worden onderzocht. Daarna leggen we het voorontwerp voor aan het college van burgemeester en schepenen. Na de beslissing van het college vragen we advies over het voorontwerp aan de verschillende adviesinstanties.

Vervolgens werkt het planteam het ontwerp RUP 'Bestemmingswissel Belsele' verder uit en houdt hierbij rekening met de adviezen en de input vanuit de bevolking. Eenmaal het college het ontwerp-RUP goedkeurt en de gemeenteraad het ontwerp RUP 'Bestemmingswissel Belsele' voorlopig heeft vastgesteld kan het openbaar onderzoek starten. Net zoals bij de raadpleging over de startnota duurt het openbaar onderzoek 60 dagen en organiseren we weer een informatie- en participatiemoment. Alle geïnteresseerden kunnen dan hun mening over het ontwerp-RUP met het planteam delen. Adviesinstanties vragen we dan opnieuw om advies.

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening bundelt en bespreekt alle reacties. De GECORO geeft daarna een gemotiveerd advies aan de gemeenteraad. Afhankelijk van het advies wordt het ontwerp-RUP nog aangepast. Eenmaal het RUP is afgewerkt in de vorm van het definitief-RUP, stelt de gemeenteraad het plan definitief vast. Het RUP treedt in werking 14 dagen na publicatie in het Belgisch staatsblad.

BUUR Part of Sweco

Elfjulistraat 43, 9000 Gent – 9000 Gent

02 383 06 40 - 016 26 75 07 - info@swecobelgium.be