



# RUP BOLLEAKKERGEBIED

## STARTNOTA

PROJECTNUMMER — 23100014  
VERSIE FEBRUARI 2023  
STAD SINT-NIKLAAS



VLAAMSE  
LANDMAATSCHAPPIJ

# RUP BOLLEAKKERGEBIED

## STARTNOTA

PROJECTNUMMER - 23100014  
VERSIE FEBRUARI 2023

## OPDRACHTGEVER: STAD SINT-NIKLAAS

### CONTACT

**Barbara Smitz**

Adviseur plannen en ontwikkelen

barbara.smitz@sint-niklaas

+32 (0) 3 778 32 26

## PROJECTTEAM: STRATEGISCHE PLANNING

### CONTACT (NAME)

**Sil Goossens**

projectleider

sil.goossens@swecobelgium.be

+32 (0) 473 Vv670 241

**Sam Hox**

adviseur-ontwerper



# CONTENT

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<hr/>		
1.1	Opdracht	7
1.2	Situering van de startnota in planproces	7
<b>2.</b>	<b>Ruimtelijke Context</b>	<b>9</b>
<hr/>		
2.1	Situering op macroschaal	9
2.2	Situering op mesoschaal	10
2.3	Afbakening plangebied	10
2.4	Historische lezing	12
2.4.1	Ferraris (ca. 1777)	12
2.4.2	De 19e eeuw	12
2.4.3	De 20e eeuw	14
2.5	Bestaande Toestand	15
2.6	Omgevingskenmerken	16
2.6.1	Abiotische kenmerken	16
2.6.2	Biotische kernmerken	18
2.6.3	Landbouw	19
2.6.4	Landschap	20
2.6.5	Onroerend erfgoed	21
2.6.6	Mobiliteit	22
<b>3.</b>	<b>Plannings- en beleidscontext</b>	<b>24</b>
<hr/>		
3.1	Beleidscontext	24
3.1.1	Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen	24

3.1.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	24
3.1.3	Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen	26
3.1.4	Conceptnota 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'	27
3.1.5	Ruimtelijk Structuurplan Sint-Niklaas (2006)	28
3.2	Juridische context	30
3.2.1	Gewestplan	30
3.2.2	RUP's en BPA's	30
3.3	Relevante studies en plannen	32
3.3.1	Het Lobbenstadmodel	32
3.3.2	Streefbeeld Noordelijke groene lobben	34
3.3.3	Landbouweffectenrapport	36

## **4. Visie 38**

---

4.1	Algemene uitgangspunten	38
4.1.1	Bestendigen van het plangebied als openruimte	38
4.1.2	Behoud recreatieve functies	38
4.1.3	Bestaande bos bestendingen en zuidelijk bos uitbreiden	38
4.1.4	Uitbouw netwerk trage verbindingen	38
4.1.5	Uitbouw van ecologische corridors	39
4.1.6	Behoud van open zichten	41
4.2	Aanzet tot stedenbouwkundige voorschriften	42
4.3	Landbouwcompensatie	44

## **5. MER-screening 48**

---

5.1	Inleiding	48
5.1.1	Opdrachtomschrijving	48
5.1.2	Toets Plan-M.E.R.-plicht	49
5.1.3	Overwogen alternatieven	49

5.2	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	50
5.2.1	Kwetsbaarheid van het gebied	50
5.2.2	Milieubeoordeling	52

## **6. Technische bepalingen** **62**

---

6.1	Watertoets	62
6.1.1	Algemeen kader	62
6.1.2	Toepassing op het plangebied	62
6.2	RVR toets	64

# 1. INLEIDING

In 2014 werd het lobbenstadmodel voor de stad Sint-Niklaas ontwikkeld. In de lobbenstad wordt de stadskern uitgebreid volgens een radiale structuur van compacte stadslobben met daartussen een netwerk van blauwgroene vingers die de natuur tot in het hart van de stad brengen. In dit model wordt het Bolleakkergebied - het landbouwgebied tussen de Sparrenhofstraat, Vrouweneekhoekstraat, Godsschalkstraat, Klapperbeekstraat en Vijfstraten – aangeduid als één van deze groenblauwe vingers.

Om het Bolleakkergebied uit te bouwen tot volwaardige groene lob slaan de stad en de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de handen in mekaar om een inrichtingsnota op te maken conform het spoor 2 van het decreet betreffende de landinrichting (B.S. 22/08/2014). Het landinrichtingsdecreet biedt een antwoord op de vraag naar snelle realisaties op het terrein en flankerende maatregelen en speelt in op de nood aan afstemming, samenwerking en betrokkenheid van private en lokale partners. Het doel van het decreet is het bieden van een breed inzetbare ‘instrumentenkoffer’ om oplossingen op maat te bieden voor allerlei projecten.

Het voorliggend RUP integreert de inrichtingsnota en vormt zodoende diens planologisch kader. Ook de procedure van beide documenten verloopt geïntegreerd. Hierdoor kan de stad Sint-Niklaas, als initiatiefnemer, duidelijkheid scheppen over de timing, de inzet en de middelen in functie van de uitvoering van het project.

## 1.1 Opdracht

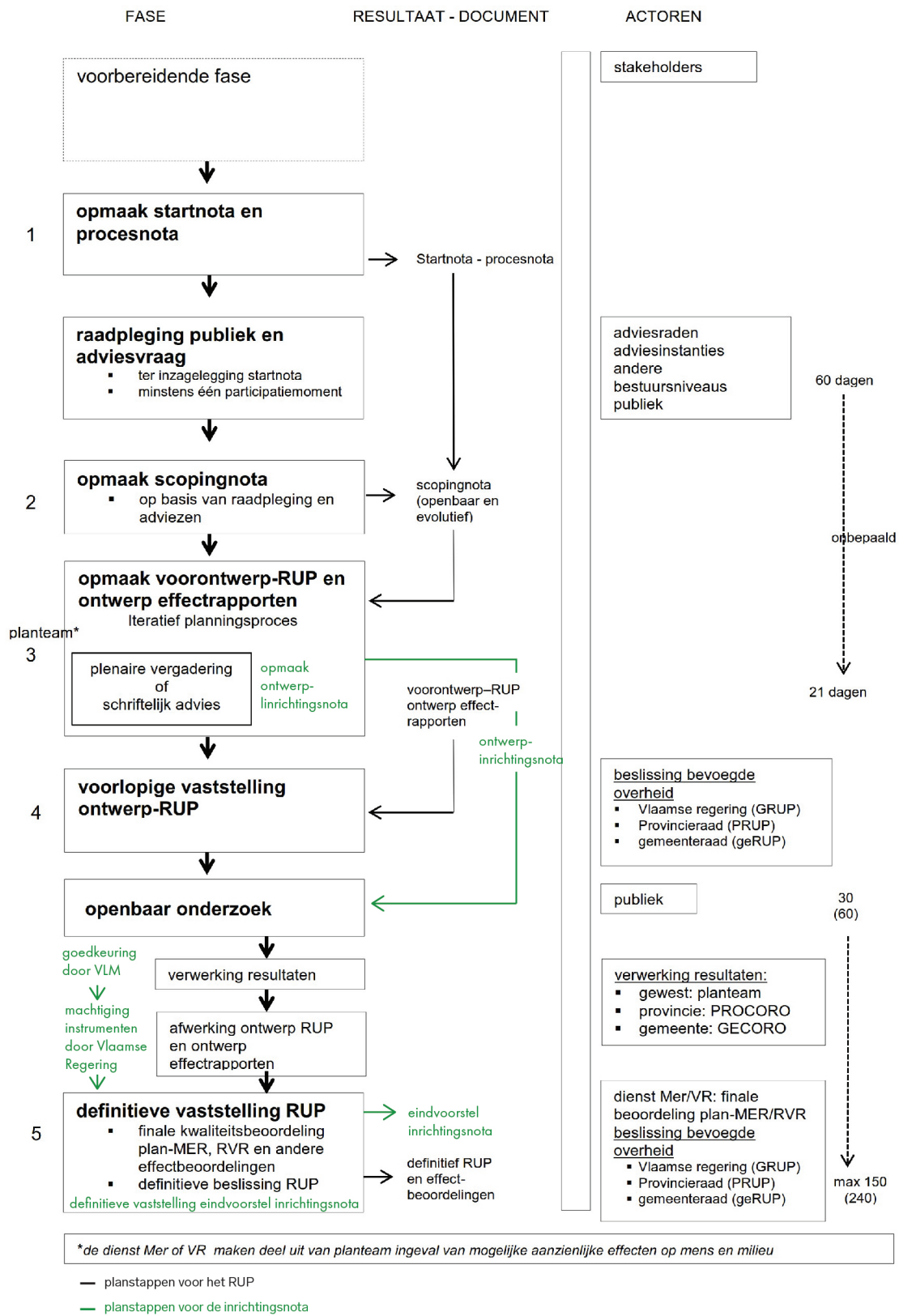
De opdracht bestaat uit de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat zal dienen als planologisch kader voor de inrichtingsnota voor het Bolleakkergebied. Concreet zal dit de bestemming van het agrarisch gebied betekenen, alsook de realisatie van trage wegen, de aanleg van een buurtbos en een onderzoek naar de ev. mogelijkheden voor bosuitbreiding.

## 1.2 Situering van de startnota in planproces

De voorliggend nota vormt de eerste formele fase binnen het proces voor de opmaak van het RUP Bolleakker en diens inrichtingsnota. Deze startnota bevat:

- Een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen plan;
- 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 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.

Zoals reeds vermeld, wordt de inrichtingsnota geïntegreerd binnen het RUP en wordt zodanig één geïntegreerde procedure gevolgd. Zo zullen de publieke raadpleging en adviesvraag van de voorliggende startnota en de procesnota van het RUP gelijk lopen met het participatiemoment van de inrichtingsnota waarbij bewoners feedback kunnen geven op de voorgestelde inrichtingsconcepten, alsook concrete ideeën en wensen kunnen delen ter verbetering van het plan. Na deze gezamenlijke raadplegingsperiode worden input en adviezen verwerkt tot een scopingsnota voor het RUP en een ontwerp inrichtingsnota. Hierop volgt een tweede adviesperiode waarin ook de ontwerp inrichtingsnota in openbaar onderzoek zal treden.



**Figuur 1** - Algemeen processchema van de geïntegreerde RUP-procedure met integratie van procedure van de inrichtingsnota (bron: Departement Omgeving)



## 2. RUIMTELIJKE CONTEXT

### 2.1 Situering op macroschaal

De stad Sint-Niklaas situeert zich in het noordoosten van de provincie Oost-Vlaanderen, 30km verwijderd van Gent en 20km van Antwerpen. Het is een van de 13 Vlaamse centrumsteden. Sint-Niklaas is de hoofdstad van het gelijknamig arrondissement. Behalve Sint-Niklaas zelf telt de stad 3 deelgemeenten: Belsele, Nieuwkerken-Waas en Sinaai. De stad heeft een oppervlakte van 8.380 ha en telde op 1 januari 2020 78.513 inwoners (NIS).

De stad is gelegen aan de infrastructuurbundel gevormd door snelweg E17 en gewestweg N70 en is het hoofdknooppunt in een provinciaal netwerk van meerdere stedelijke en economische knooppunten die via deze infrastructuurbundel met elkaar in verbinding staan.

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

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



Figuur 1 - Situering op mesoschaal

### 2.2 Situering op mesoschaal

Zoals reeds aangegeven behoort Sint-Niklaas tot het Land van Waas, dat landschappelijk gekenmerkt wordt door een vlak tot licht golvend landschap met duidelijke taluds. In het noorden en het oosten bevindt zich het gebied met bolle akkers op kleine blokvormige percelen en met een perceelsrandbegroeiing van hoogstammig groen (o.a. populieren).

Het plangebied bevindt zich vlak ten noorden van het centrum van Sint-Niklaas op ca. 350m van de Singel (R42) en spoorweg tussen Antwerpen-Gent. Het gebied vormt een continuatie (groene vinger) van het noordelijke bolleakkerlandschap richting de stadskern. Deze groene vinger nestelt zich tussen het bebouwde weefsel van de invalswegen Vijfstraten-Klapperbeekstraat (N451) in het oosten en Lepelhoekstraat-Sint-Gillisbaan in het westen. De bebouwing rond deze invalswegen wordt hoofdzakelijk gedomineerd door open, halfopen, of gesloten ééngesinswoningen die zich oriënteren op de wegenis. In het zuiden van het plangebied heeft de bebouwing een meer stedelijk karakter.

### 2.3 Afbakening plangebied

Het plangebied omvat het openruimtegebied Bolleakker, gelegen ten noorden van de stadskern van Sint-Niklaas en tussen de invalswegen Vijfstraten-Klapperbeekstraat (N451) en Lepelhoekstraat-Sint-Gillisbaan. Concreet gaat het om het landbouwgebied dat ingesloten wordt door de bebouwing van de woonlinten langsheen de Godsschalkstraat in het noorden, de Vijfstraten-Klapperbeekstraat in het oosten, de Sparrenhofstraat in het zuiden en de Vrouweneekhoekstraat in het westen. De Iepenstraat-Olmenstraat, die met elkaar verbonden zijn door een trage weg, loopt in noordzuidelijke richting midden door het gebied. Ook de aangrenzende bebouwde percelen worden mee opgenomen in het plangebied. Dit resulteert in een plangebied met een oppervlakte van 115ha.



Bron: Orthofotomateriaal, middenschaalig





winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

**Figuur 2 - Afbakening plangebied**

### 2.4 Historische lezing

#### 2.4.1 Ferraris (ca. 1777)

In deze periode was overwegend landbouw en natuur aanwezig in het Waasland. Reeds van oudsher was het Waasland een zeer versnipperd landschap. Dit kwam tot uiting in de kleinschalige perceelsstructuur, in het zeer dicht en diffuus wegennet zonder hiërarchie en in het groot aantal gelijkwaardige kernen. Gehuchten, lintbebouwing en verspreide bebouwing kwamen overal voor.

In de achttiende eeuw groeide Sint-Niklaas langzamerhand uit tot het voornaamste handelscentrum van het Waasland. Dit had te maken met de bloei van de vlasteelt en de wolproductie en met de gunstige geografische ligging op het kruispunt van de belangrijkste verbindingswegen tussen Zeeland en Brabant enerzijds en tussen Antwerpen, Brugge en Gent anderzijds. Sint-Niklaas verkreeg op die manier een grotere betekenis dan de omliggende dorpen. Nochtans kon de rol ervan niet vergeleken worden met historische steden als Hulst of Dendermonde. Sint-Niklaas kende in deze periode nog geen echte stedelijke ontwikkeling.

Binnen het plangebied zien we verschillende kleine percelen omzoomd door houtkanten. De trage weg tussen de Olmenstraat en de Iepenstraat is reeds aanwezig als dreef.

#### 2.4.2 De 19e eeuw

Pas in het begin van de negentiende eeuw werd de pre-industriële wolweverij opgericht en later begon de eerste industriële katoenweverij te werken. Dit was de start van de intensieve ontwikkeling van de textielproductie in Sint-Niklaas. Bebouwing in Sint-Niklaas bevond zich in de onmiddellijke omgeving van de centrale dries (de huidige Grote Markt) en als lintbebouwing langs de belangrijkste verbindingen (invalswegen). Allerlei gehuchten, lintbebouwing en verspreide bebouwing waren kenmerkend voor het gebied.

Tussen Sint-Niklaas en het zuidelijke traject van de oude Romeinse heirbaan tussen Gent en Antwerpen bevonden zich verschillende bossen. Ze lagen op de stuifzandruggen Beveren –

Waasmunster en Waasmunster – Puivelde – Stekene. Deze bossen vormden een overblijfsel van het groot middeleeuws ‘Koningsforeest’, dat het zandgebied van het Waasland bestreek.

Rond het midden van de negentiende eeuw werd de verbinding tussen Antwerpen en Gent gerealiseerd (de N70) door het rechte trekken van bestaande wegen en toevoeging van nieuwe delen. De heirbaan Antwerpen – Gent verloor haar betekenis. Ongeveer parallel met de N70 werd rond 1850 de spoorlijn Antwerpen – Gent aangelegd. De bebouwing breidde uit met de negentiende-eeuwse stationswijk ten zuiden van de spoorweg en met allerlei bedrijvigheid in de omgeving. De Stationsstraat werd een belangrijke as.

We zien dat, voornamelijk ten oosten en westen van het bolleakkergebied, de verlinting reeds is ingezet.





Figuur 3 - Ferrariskaart (ca. 1777)



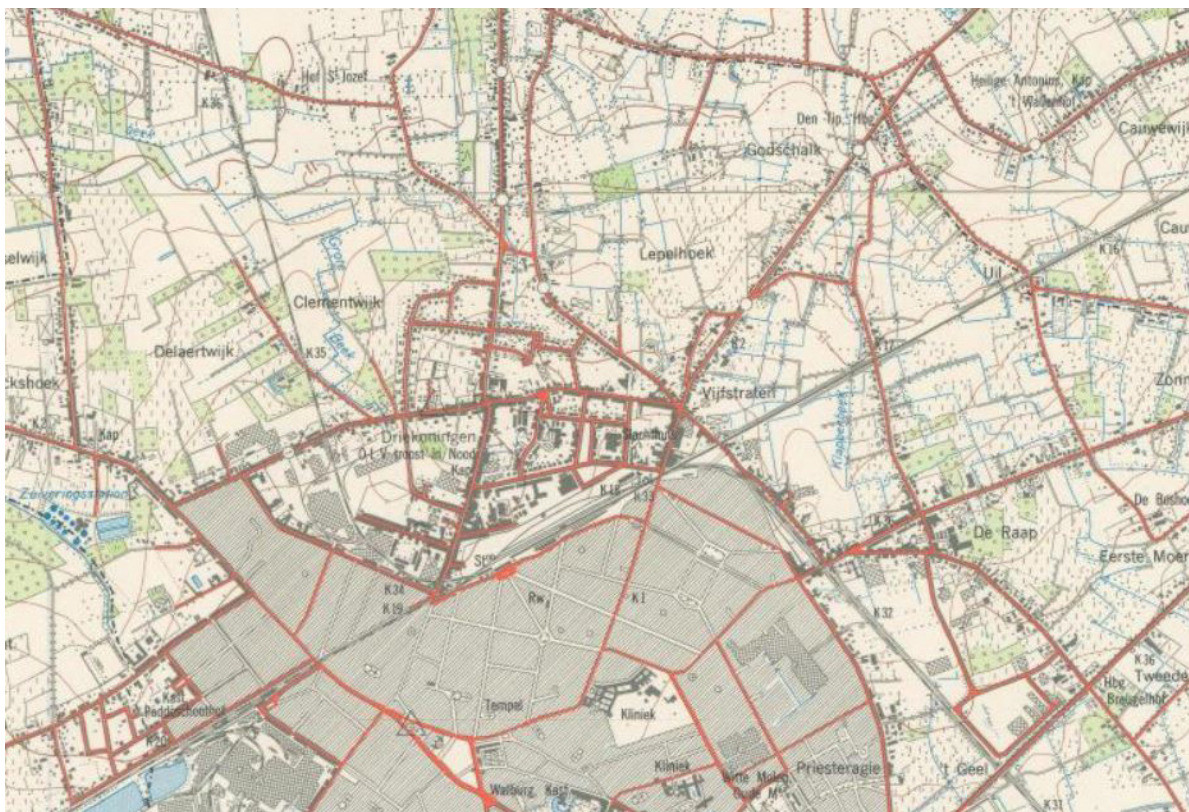
Figuur 4 - Dépôt de la Guerre (1865)



### 2.4.3 De 20e eeuw

Tijdens het Interbellum floreerde de textielnijverheid, maar ook de bouwsector en de metaalconstructie deden het goed. Sint-Niklaas werd het kruispunt van nieuwe spoorlijnen naar Mechelen, Dendermonde en Hulst. De lijn naar Dendermonde en Hulst werd later gesloten en omgevormd tot fietspaden. De bebouwing in Sint-Niklaas breidde uit met moderne wijken met een charmant art deco-karakter. Voorbeelden hiervan zijn nog beperkt aanwezig in de Spoorweglaan. De aanleg van de E17 en van de Prins Alexanderlaan – Parklaan (N16) verhoogde de autobereikbaarheid van Sint-Niklaas. Ook de N16 was een grootschalige structuurbepalende infrastructuur. Deze ontwikkeling zorgde ervoor dat de gerichtheid op het station werd vervangen door een gerichtheid op de E17. Ten oosten en ten zuiden van de stedelijke agglomeratie werden industrieterreinen aangelegd en uitgerust met de nodige infrastructuur. Het waren o.m. het Europark-Noord en het IndustrieparkNoord, die belangrijke tewerkstellingspolen vormden.

De bebouwde linten rondom het bolleakkergebied zijn reeds duidelijk zichtbaar.



Figuur 5 - 20ste eeuw (NGI)



## 2.5 Bestaande Toestand

Het plangebied zelf wordt gedomineerd door de aanwezigheid van akkers en grasland. Er zijn actieve landbouwbedrijven aanwezig binnen het plangebied. In het centrum en het zuiden van het gebied zijn enkele compacte bospatches aanwezig. De Klapperbeek loopt doorheen de noordoostelijke hoek van het plangebied in noord-zuidelijke richting. Ook in het noordwestelijk deel van het gebied is water te vinden onder vorm van grachten die de randen van landbouwpercelen afbakenen en een vijver binnen de centraal gelegen bospatch.

Vanaf de omliggende wegen is er op enkele plaatsen nog een open zicht op het landschap

aanwezig. Langs de Vrouweekhoekstraat is de bewoonde rand aan de overzijde van de straat gericht naar de open ruimte. Aan de overige randen grenzen de achtertuinen van de woningen aan de open ruimte.

Hoewel het bolleakkergebied voornamelijk dienst doet als landbouwgebied, vinden we ook een tennisclub, een paardenhouderij en een scoutsvereniging terug, voornamelijk in het zuidelijke gedeelte. Binnen het zuidelijk bebouwd weefsel is eveneens kleuter- en basisschool te vinden (De Kleurboog). Doorheen het openruimtegebied is één pad te vinden (d.i. de Godschalkwegel) die de Olmenstraat verbindt met de Iepenstraat. Vanuit de woonstraten in het westen en oosten is de bolleakker op vandaag ontoegankelijk.



Figuur 6 - Bestaande toestand

## 2.6 Omgevingskenmerken

### 2.6.1 Abiotische kenmerken

#### 2.6.1.1 Topografie

Het plangebied helt zeer licht af van zuid naar noord. Het zuidelijk hoogst gelegen punt heeft kent een hoogte van ca. 16m TAW; het laagst gelegen punt in het noorden ligt op ca. 8m TAW. Dit komt ruwweg overeen met hellingsgraad van 0,4%. De akkers vertonen elk echter een kenmerkende bolle vorm om drainage te faciliteren naar omliggende grachtjes.



Figuur 7 - Digitaal hoogtemodel



### 2.6.1.2 Bodem

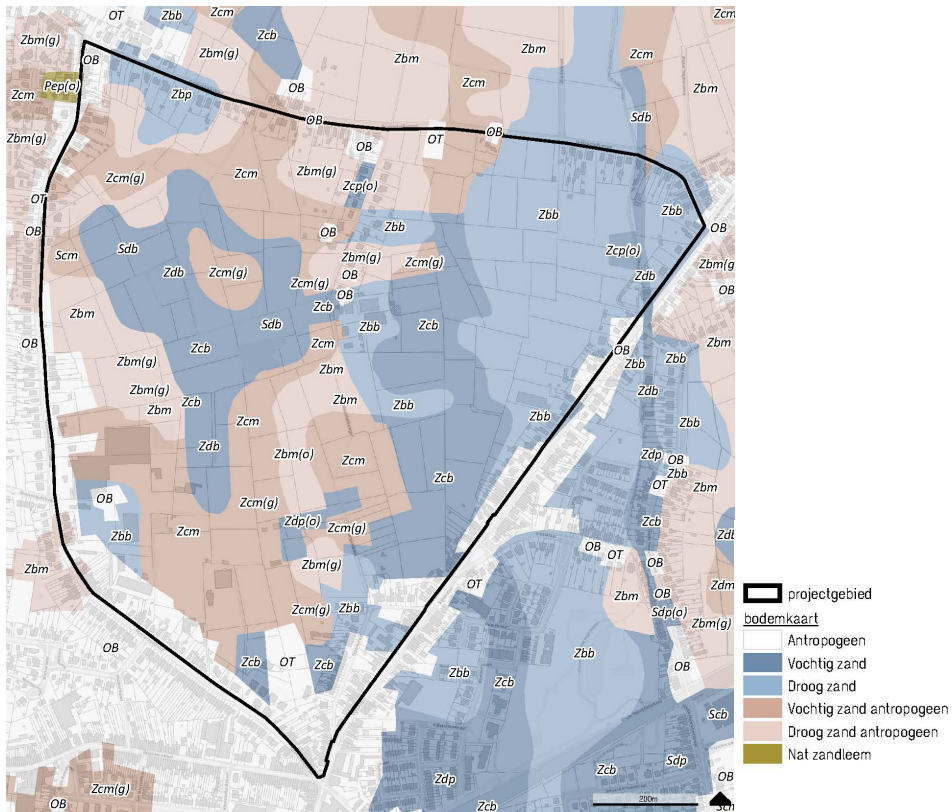
De bodem in Sint-Niklaas bestaat overheersend uit zand en lemig zand. Op de stuifzandruggen bestaat de bodem overwegend uit zand, maar elders komen beide bodems gemengd door elkaar voor.

Binnen het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit droog en vochtig zand (in het oosten van het plangebied).

### 2.6.1.3 Hydrografie

Op het grondgebied van Sint-Niklaas komen geen grote stromen of rivieren voor. Enkel in de Moervaartvallei in het westen van de gemeente zijn waterelementen expliciet aanwezig. Daarnaast doorkruisen heel wat kleinere beekjes de gemeente. Door het ontbreken van aanzienlijk reliëf zijn de beekvallei doorgaans nauwelijks als dusdanig herkenbaar. Een belangrijk deel van het grondgebied van Sint-Niklaas wordt doorkruist door een kunstmatig (cultuur-historisch gegroeid) aangelegd ontwateringsnet, zodat talrijke akkers omgeven zijn door grachten.

Het plangebied is hier een goed voorbeeld van. Ze licht binnen de discrete loop van de Klapperbeek en vertoont (voornamelijk in het noordoostelijke gedeelte) een klein netwerk van beken ter drainage van de bolle akkers. De aanwezige waterlopen draineren in noordelijke richting en zijn niet gevoelig voor overstromingen.



Figuur 8 - Bodemkaart

## 2.6.2 Biotische kernmerken

### 2.6.2.1 SBZ- en VEN-gebieden

Binnen de afbakening van het RUP en zijn omgeving wordt door de VEN en IVON kaart geen belangrijke gebieden aangeduid. Er zijn eveneens geen habitatrichtlijnen van toepassing binnen het plangebied en zijn omgeving.

### 2.6.2.2 Biologische waarderingskaart

Binnen het plangebied duidt de BWK de volgende habitattypes aan:

- biologisch zeer waardevol: houtkant met dominantie van meidoorn (*Crataegus* sp.), bermen, perceelsranden, ... met rietland en andere vegetaties van het rietverbond en een veedrinkpoel;
- biologisch waardevol: jong loofbos (exclusief populier), gemengd loofhout, gemengd naaldhout, bomenrij met dominantie van populier (*Populus* sp.), naaldhoutbestand (niet grove den) zonder duidelijke ondergroei;
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland, houtkant met dominantie van meidoorn (*Crataegus* sp.), bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix* sp.), gemengd loofhout en gemengd naaldhout.



Figuur 9 - Biologische waarderingskaart



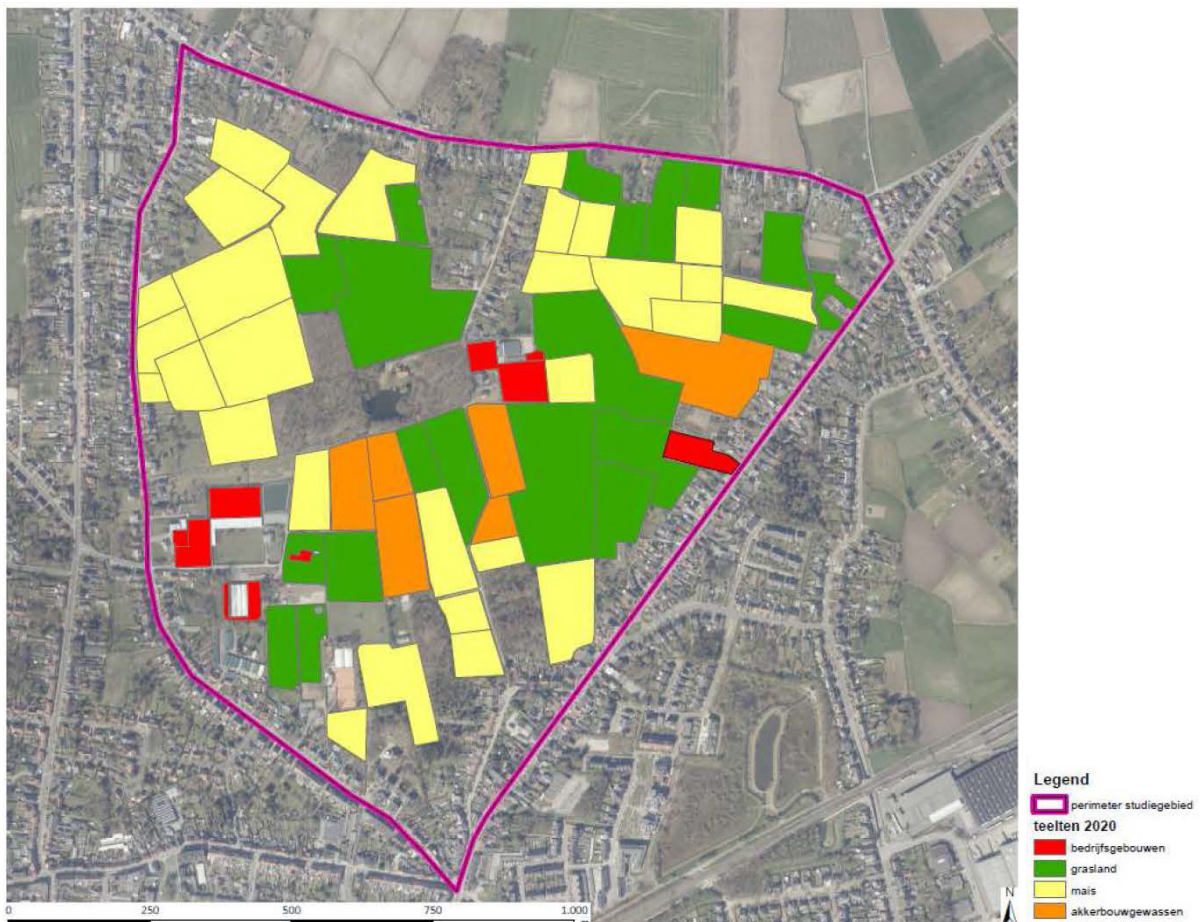
### 2.6.3 Landbouw

Zoals de naam van het plangebied suggereert, wordt het landschap gedomineerd door landbouw. Houtkanten zijn nauwelijks aanwezig.

De VLM heeft in 2020 de aanwezige landbouw in kaart gebracht en de individuele landbouwers geïnterviewd. De resultaten werden samengebracht in het landbouweffectenrapport (LER) (2021). Hieruit blijkt dat er vandaag 9 percelen met bedrijfsgebouwen in het plangebied aanwezig. De oppervlakte in effectief landbouwgebruik bedraagt 60 ha. De teelten die men toepast zijn grasland, mais en akkerbouwteelten (granen en aardappelen). 42% van de geregistreerde oppervlakte (of 25 ha) wordt gebruikt als grasland. De rest van de geregistreerde oppervlakte zijn akkers: 28 ha mais en 7 ha van de oppervlakte is ingezaaid met akkerbouwgewassen. Opvallend is ook het grotere aantal kleine percelen in het

studiegebied: 55 % van de percelen binnen het gebied zijn kleiner dan 1 ha en slechts 10 % zijn groter dan 2 ha.

Het volledige gebied binnen de plancontour wordt gekarteerd als landbouwgebied op het gewestplan. Het overgrote deel hiervan maakt deel uit van het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) 'Landbouwgebied ten noorden van Sint-Niklaas en Beveren'.



Figuur 10 - Landbouwgebruikspcelen 2020 (bron: VLM, LER 2021)

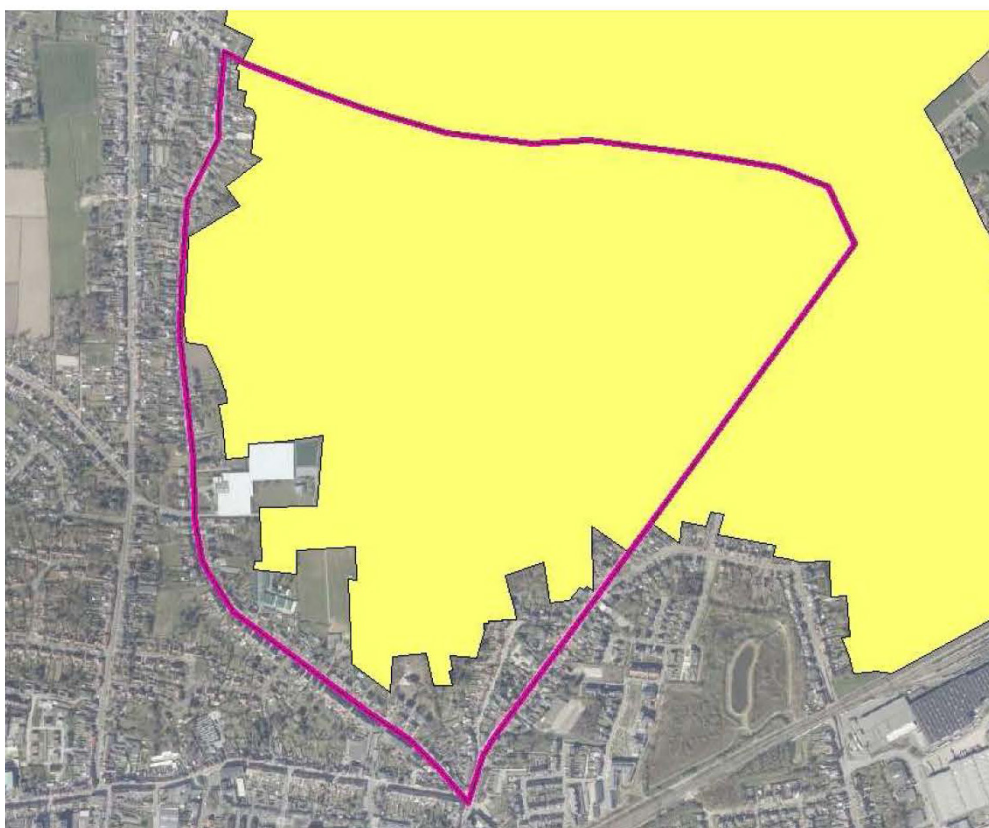
### 2.6.4 Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het traditioneel landschap 'Land van Waas'. Typisch voor het Waasland zijn het hoogstammig groen (o.m. populieren) in combinatie met de bolle akkers. Deze werden aangelegd met het oog op een betere ontwatering.

Door het stelselmatig verdwijnen van heel wat kleine landschapselementen is het landschap echter in belangrijke mate gedegradeerd. Het verwijderen van hoogstammig groen op de perceelsgrenzen heeft het Wase landschap opener gemaakt en het typische landschapsbeeld vervormd. Hoe dichterbij de stad toe, hoe minder kleine landschapselementen en hoe diffuser het landschap. Het oorspronkelijke kleinschalig landschap met verspreide woonkernen evolueert naar een landschap

met grotere geslotenheid (vooral in de zomer door de teelt van maïs).

Binnen het plangebied komen geen elementen uit de Landschapsatlas voor. Echter meteen ten noorden, aan de overzijde van de Godschalkstraat, bevindt zich de relictzone 'Bolle akkergebieden Land van Waas, Vallei van de Barbierbeek'. Dit landschap van bolle akkers ontstond door de ophoging om de afwatering van de ondoordringbare gronden mogelijk te maken (door ploegen van de percelen). Percelen zijn door een gracht begrensd, vroeger steeds begroeid. De beleidswenselijkheden, zoals beschreven door de Landschapsatlas, schrijven het maximaal behoud van het nog resterende typische coulissenlandschap in het noordelijk deel voor door vrijwaren van verdere versnijdingen. Gezoneerde opvang van de verdere industriële en residentiële druk.



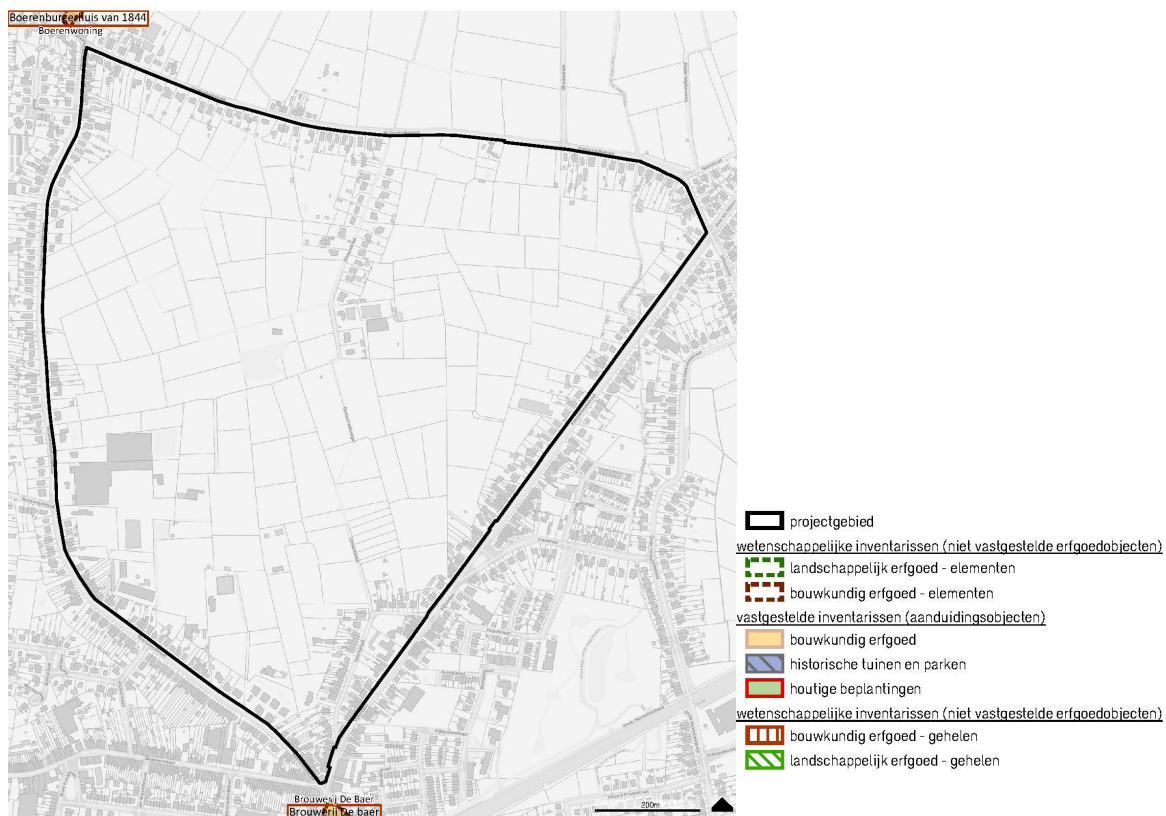
Figuur 11 - Herbevestigd Agrarisch Gebied



## 2.6.5 Onroerend erfgoed

Binnen het plangebied komt noch bouwkundig, noch landschappelijk erfgoed voor. Grenzend aan het plangebied, in de noordwestelijke hoek, zijn enkele bouwwerken met erfgoedwaarde (geïnteriseerd bouwkundig erfgoed) te vinden langs de Vrouweneekhoekstraat:

- Boerenburgerhuis van 1844 (ID: 94437)
- Dorpswoning (ID: 95645)
- Kapel ter ere van Onze-Lieve-Vrouw Onbevlekt Ontvangen (ID: 79712)



Figuur 12 - Onroerend erfgoed

### 2.6.6 Mobiliteit

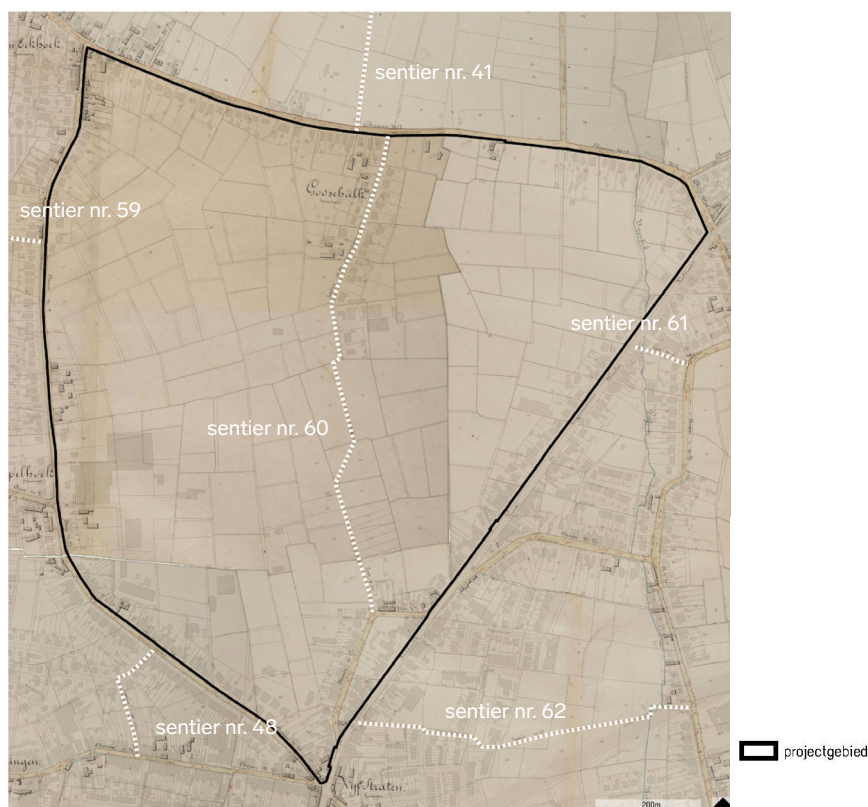
Het plangebied wordt uitsluitend afgebakend door lokale wegenis. De as Vijfstraten-Klapperbeekstraat (N451) is een lokale weg type 2. De overige wegenis binnen, of meteen aanpalend aan het plangebied is lokale wegenis van het type 3 (Vrouweneekhoestraat, Sparrenhofstraat, Iepenstraat, Godsschalkstraat en Olmenstraat).

Het plangebied wordt op de as Vijfstraten-Klapperbeekstraat (N451) ontsloten door openbaar vervoer d.m.v. buslijnen 4 (Glycinenplein - Nieuwkerken - Ster) en 31 (St.Niklaas - Kieldrecht - Doel). Ook de Sint-Gillisbaan - Lepelhoekstraat, in directe nabijheid van het plangebied, wordt van bushaltes voorzien. Deze worden door de volgende lijnen bediend:

- 21 & 27: Lokeren - Sint-Niklaas - De Klinge - Meerdonk
- 22: Hulst Busstation
- 23: Sinaai - Sint-Niklaas - Meerdonk - De Klinge

Ook het treinstation bevindt zich relatief nabij het zuidelijk gedeelte van het plangebied (ca. 600m vogelvlucht). Dit station bedient de spoorlijn tussen Antwerpen en Gent.

Het plangebied bezit één voetweg (Sentier nr. 60) die het gebied doorkruist in noord-zuidelijke richting en de Olmenstraat met de Ieperstraat verbindt. Vervolgens zijn er vijf voetwegen die de randen van het plangebied ontsluiten. Dit zijn Sentier nr.'s 41, 48, 59, 61 en 62. Al deze voetwegen staan ingetekend op de Atlas der Buurtwegen, zoals weergegeven op de onderstaande figuur en zijn bijgevolg officiële buurtwegen.



Figuur 13 - Atlas der buurtwegen



# 3. PLANNINGS- EN BELEIDSCONTEXT

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

## 3.1 Beleidscontext

### 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 regionaalstedelijk gebied.

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

### 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.

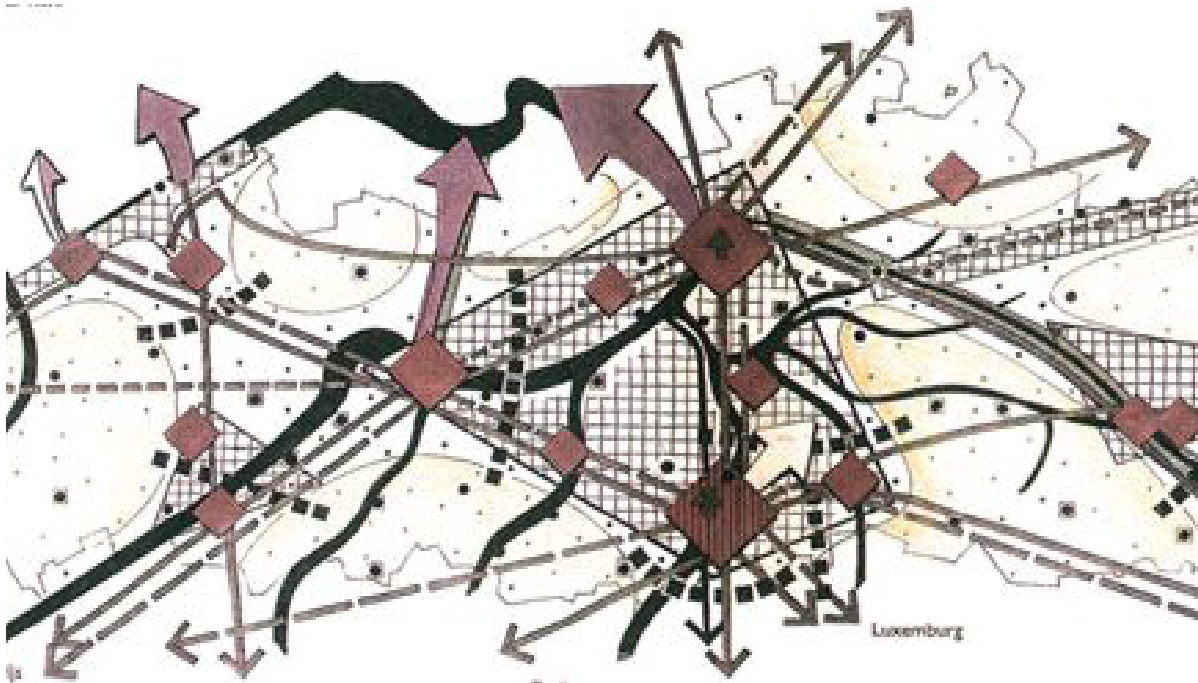
#### Robuuste open ruimte als strategische doelstelling

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



Figuur 14 - RSV



Figuur 15 - groenblauwe dooradering Beleidsplan Ruimte Vlaanderen



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 wandelen en fietsroutes mogelijk. Het Vlaams ruimtelijk beleid zet in op het ontwikkelen van randstedelijk groen en stadsbossen met mogelijkheden voor beweging en recreatie.

### 3.1.3 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.

Sint-Niklaas wordt als een middelgrote stad met regionaalstedelijke functies geselecteerd o.w.v. zijn gunstige ligging aan de verbindingswegen tussen

de grootstedelijke centra Gent en Antwerpen en o.w.v. zijn belangrijke tewerkstellingsfunctie.

### Onderdeel van het E17-netwerk

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

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

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

Deze uitgangspunten worden vertaald in onder meer volgende ruimtelijke principes:

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

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

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

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



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

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

### **3.1.4 Conceptnota 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'**

In het voorjaar van 2022 keurde de deputatie het voorontwerp van het Beleidsplan Ruimte (in opmaak) goed. In het voorontwerp wordt een strategische visie voor de Oost-Vlaamse ruimte, alsook 3 ruimtelijke beleidskaders naar voren geschoven.

In de strategische visie (onderdeel van de conceptnota) worden 4 ruimtelijke principes naar voorgeschoven. Eén van deze ruimtelijke principes is 'ecosysteemdiensten versterken', waarbij wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen ecosysteemdiensten dienen te respecteren en waar mogelijk versterken.

Naast de strategische visie omvat de conceptnota 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.

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

Door de veel kleinere, maar ook zeer versnipperde oppervlakte groen in Oost-Vlaanderen komen de noodzakelijke ecosysteemdiensten en hun

kwaliteit in het gedrang. Om een robuust en veerkrachtig netwerk te maken, is het nodig om zowel voldoende grote als kleine leefgebieden voor fauna en flora en de verbindingen ertussen uit te bouwen en te versterken. We zien kansen voor het creëren van bijkomende groenblauwe netwerken bij het bestaande water- en natuurnetwerk. Zo kunnen het aanplanten van bomenrijen en houtkanten, het aanleggen van bloemenranden of graanranden en bufferzones langs waterlopen, het vernatten van waardevolle graslanden, het opnieuw open leggen en laten meanderen van beken en grachten een groot verschil maken.

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

De doelstelling van het RUP past binnen de principes van het PRS en de conceptnota 'Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', voornamelijk inzake het principe van het versterken van het ecosysteem. Het verder bebossen wordt tevens aangehaald binnen de nota.

### 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 wegen aangelegd wordt.

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

- Bundelen van activiteiten in het stedelijk gebied van Sint-Niklaas;
- Uitbouw van kernen met een eigen identiteit ;
- De ruit als ontsluitingsprincipe voor het stedelijk gebied;
- Kwalitatieve lusstructuur om de kernen onderling te verbinden;
- Multifunctionele bosstructuur die de hele gemeente doorkruist
- Noordoostelijk valleigebied als ecologisch stiltegebied;
- Twee landschappelijk verbeterde, maar structurele landbouwgebieden.

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

Het landbouwgebied van het Waasland vormt een groot aaneengesloten gebied, dat zich uitstrekt van Nieuwkerken over Sint-Niklaas tot in Belsele. Het sluit aan bij een groter agrarisch gebied over de gemeentegrenzen heen. Het grootste deel van het gebied wordt ingenomen door akkers afgewisseld met weiden. Er is een grote diversiteit van bedrijven en productierichtingen. De open ruimte primeert. Het typische Wase landschap met zijn filterende doorzichtigheid van kenmerkende bomenrijen dreigt langzaam te verdwijnen waardoor het landschap meer open wordt.

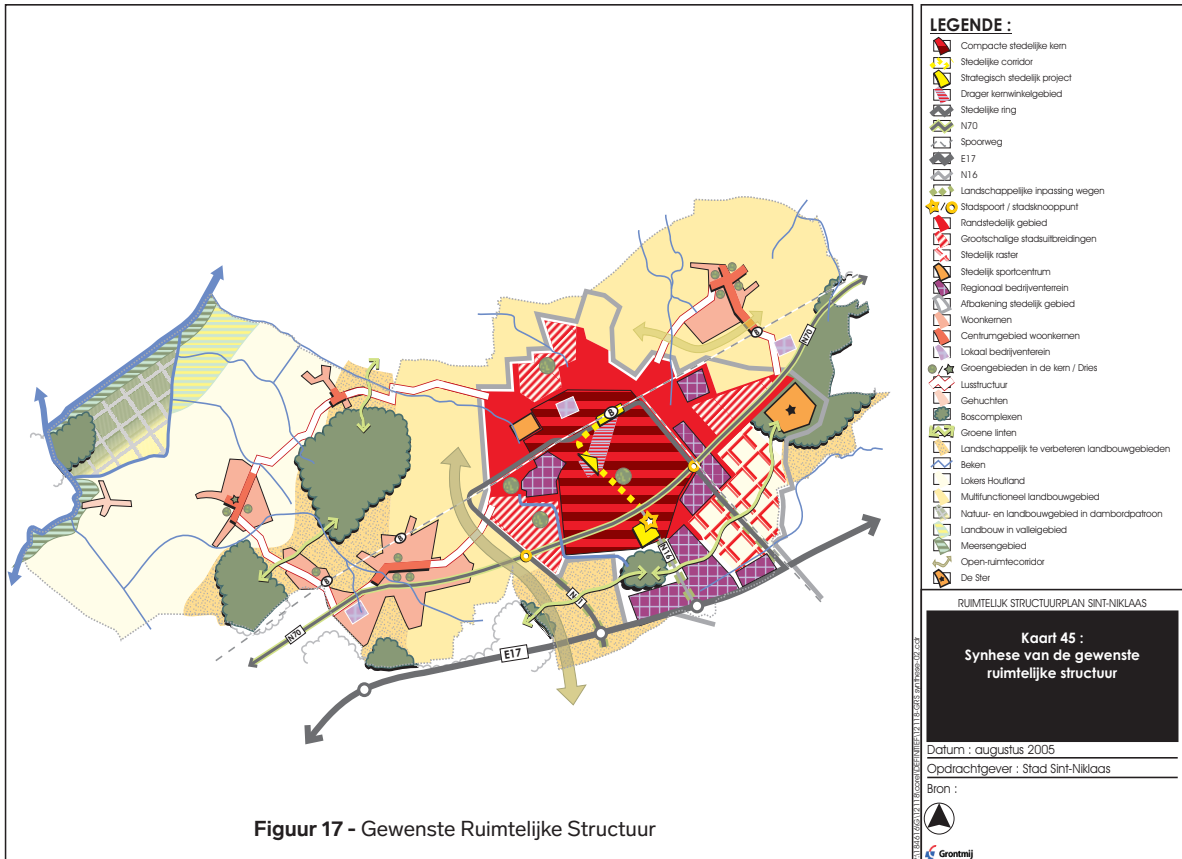
In de landbouwgebied van het Waasland worden de mogelijkheden voor land- en tuinbouwbedrijven ruimtelijk ondersteund en kwalitatief versterkt. De landbouwfunctie primeert in dit gebied,

dat nochtans ruimtelijk versnipperd is door de kleinschalige percelering en door de aanwezigheid van niet-agrarische bebouwing. In functie van de ondersteuning van de leefbaarheid van de landbouw kan een grote diversiteit van agrarische productierichtingen hier een plaats vinden. Dit veronderstelt een efficiënt ruimtegebruik vanuit de leefbaarheid van iedere functie.

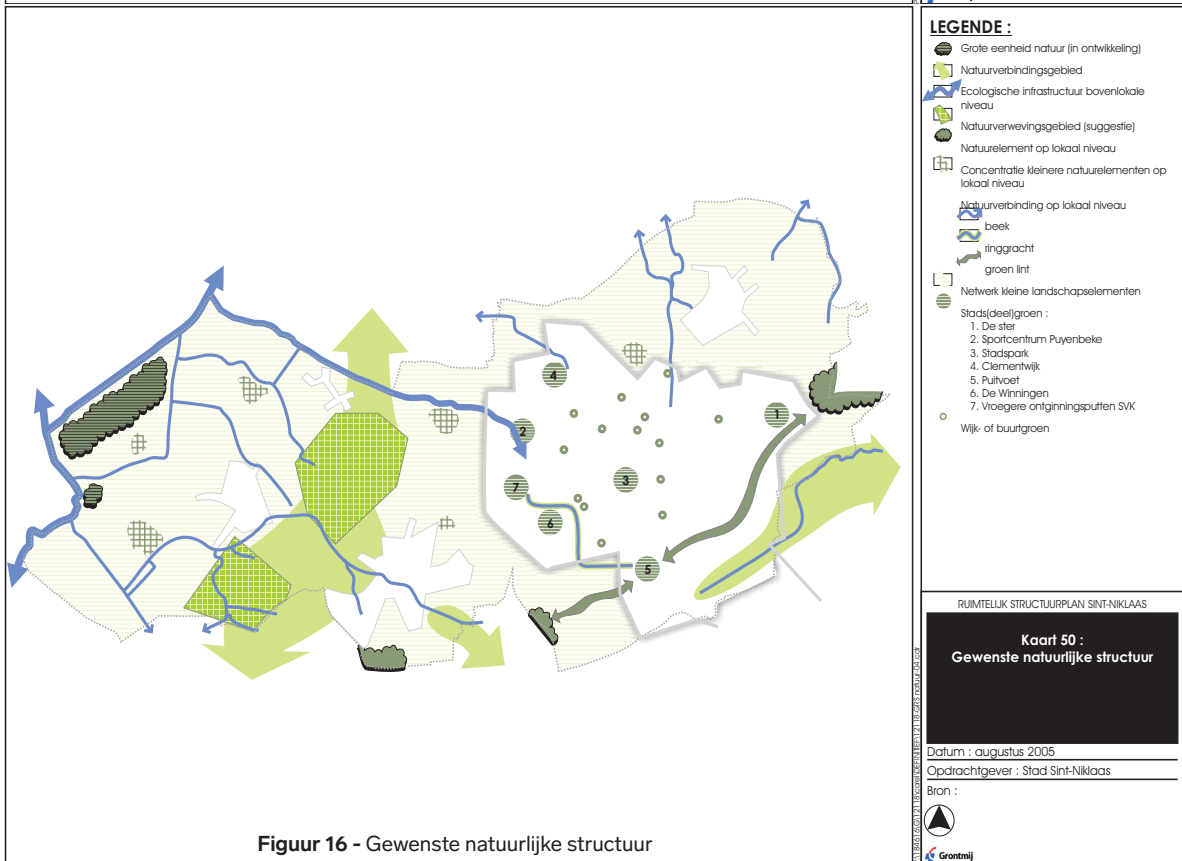
Daarnaast wordt gestreefd naar het behoud en het herstel van de typische landschapkenmerken van het Waasland (o.m. de bolle akkers en de kenmerkende bomenrijen). Hierbij wordt de landbouw beschouwd als de beheerder van de open ruimte. Natuurontwikkeling en landschapsbeheer kunnen afgestemd worden op de landbouw en gestimuleerd worden.

Om tot een gewenste ruimtelijke structuur te komen, worden de volgende strategieën naar voor geschoven:

- creëren van een aaneengesloten, gemengd landbouwgebied;
- bestendigen van bouwrijpe zones, openruimtecorridors en zones voor serres;
- herstel van de landschappelijke structuur van het Waasland;
- bewerkstelligen van landschappelijke afwerking van de bebouwing;
- beperken van zonevreemde bebouwing.



Figuur 17 - Gewenste Ruimtelijke Structuur



Figuur 16 - Gewenste natuurlijke structuur

## 3.2 Juridische context

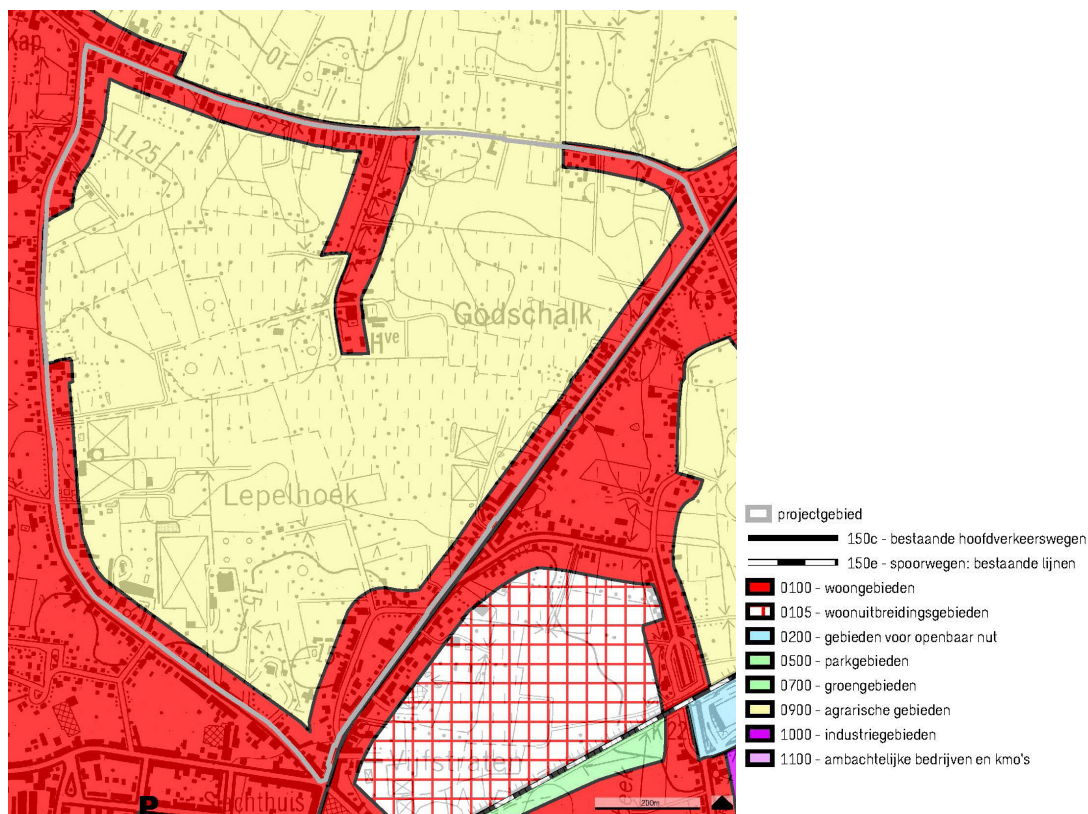
### 3.2.1 Gewestplan

Het plangebied wordt op het gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren (KB 17/11/1978) hoofdzakelijk bestemd als agrarisch gebied. Het woonlint langsheen de Olmenstraat is bestemd als woongebied.

### 3.2.2 RUP's en BPA's

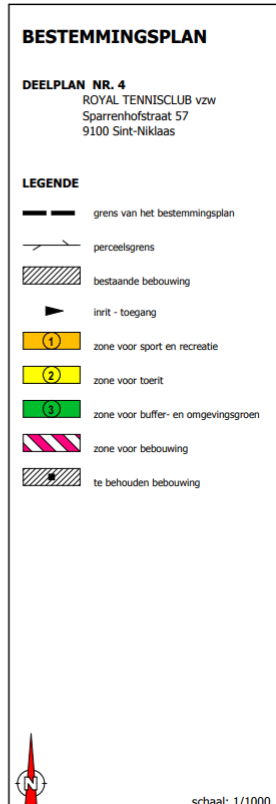
#### 3.2.2.1 Sectoraal BPA zonevremde recreatie I (2006)

Dit BPA is van toepassing op de site van Royal Tennis Club en en scouts De Olmen binnen het plangebied.

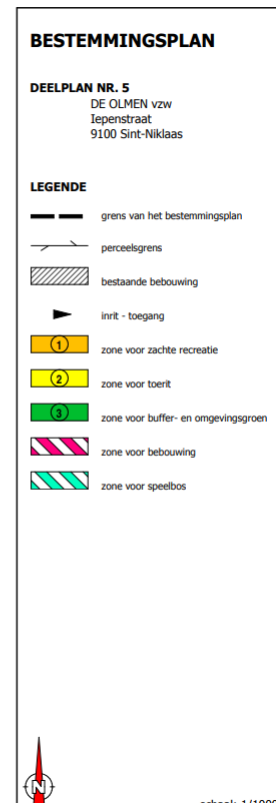


Figuur 18 - gewestplan





Figuur 19 - BPA zonevreemde recreatie deelplan4



Figuur 20 - BPA zonevreemde recreatie deelplan5

### 3.3 Relevante studies en plannen

#### 3.3.1 Het Lobbenstadmodel

Op 26 september 2014 werd het Lobbenstadmodel goedgekeurd door stad Sint-Niklaas. Dit plan vormt tot op heden een belangrijk toetsingsinstrument voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

In de lobbenstad wordt de stadskern uitgebreid volgens een radiale structuur van compacte stadslobben met daartussen een netwerk van blauwgroene vingers die de natuur tot in het hart van de stad brengen. Blauwgroene vingers die tot in het stadsweefsel binnendringen brengen verschillende voordelen met zich mee, zoals het temperen van het hitte-eilandeffect, het bufferen van overtollig hemelwater en het onderbrengen van recreatieve functies.

In de lobbenstad wordt de strategie van de twee netwerken gehanteerd (water/open ruimte en verkeer). De waterketen en bestaande openruimtestructuur vormen de drager van de blauwgroene vingers of groene lobben, de verkeersketen draagt de radiale stads- en woonlobben.

#### Stads- of woonlobben

De stadslobben of woonlobben worden opgehangen aan de historische radiale invalswegen. Door deze assen te verdichten voor wonen kan infrastructuur gebundeld en beperkt worden. Door assen te verdichten wordt tevens openbaar vervoer rendabeler. Binnen de stadslobben kunnen eveneens buurtvoorzieningen opgenomen worden. Op de onderstaande figuur is te zien dat het plangebied van het voorliggend RUP gelegen is tussen twee invalssassen: de Driekoningenstraat – Lepelhoekstraat – Sint-Gillisbaan (2) ten westen van het plangebied en de Vijfstraten – Klapperbeekstraat (3) in het oosten.

#### Groene lobben

Door de stad verder te verdichten via stadslobben kan het groen doorprikken tot in de stadskern en is het groen voor iedere bewoner bereikbaar op

wandelafstand. In Sint-Niklaas kunnen 7 groene lobben ontwikkeld worden. Het voorliggend RUP doelt lob 3 juridisch te verankeren en dient als basis voor diens inrichtingsplan. Binnen het plan voor het Stadslobbenmodel wordt lob 3 reeds geïdentificeerd als het bolleakkergebied wiens potentie ligt binnen het creëren van een avontuurlijke recreatieve invulling (speelnatuur) door de aanwezigheid van jeugdvereniging Scouts d'Olmen, de Royal Tennis Club en een goede doorwaadbaarheid via de Olmenstraat en Olmendreef.

#### (Groene) verbindingen

##### *stadswal:*

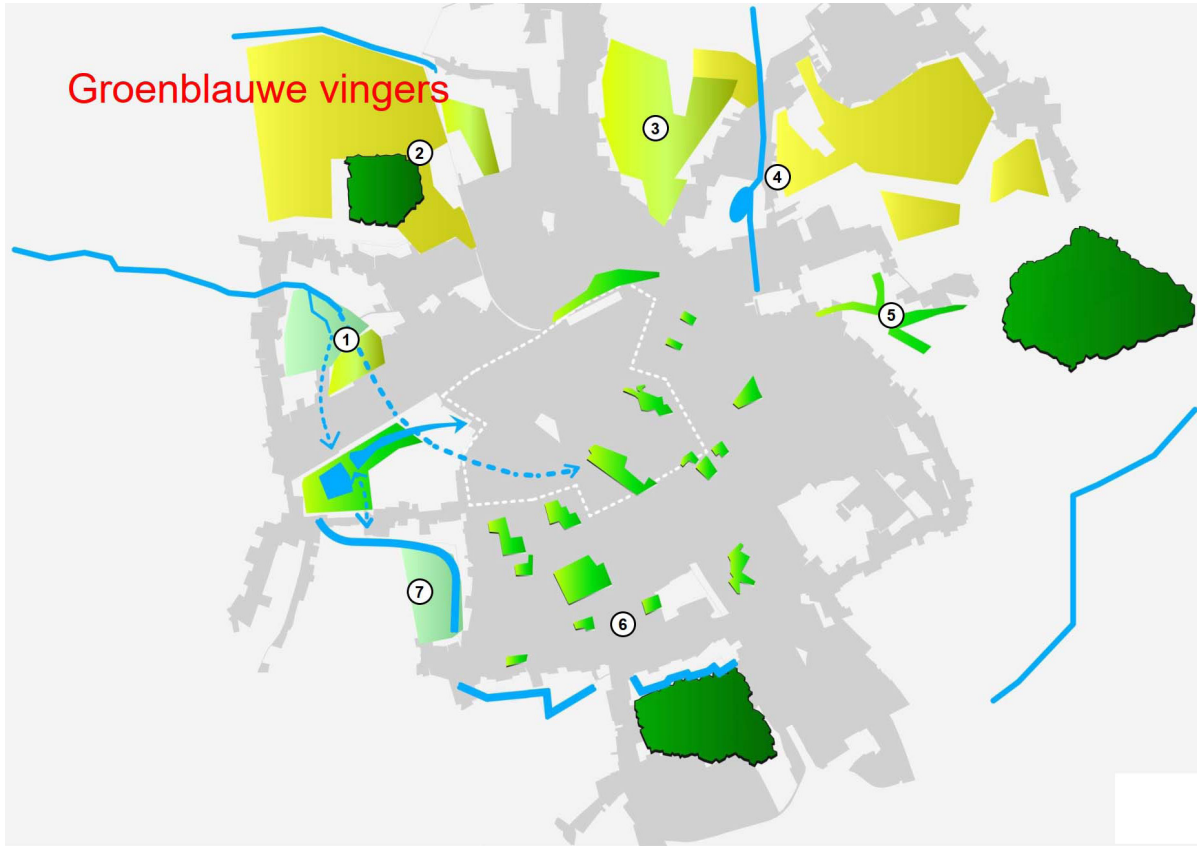
Als overgang tussen de groene lobben, de woonlobben en de binnenstad wordt een groene band voorzien rond de stadskern die het groen verbindt en kan ingezet worden als aantrekkelijke wandellus rond de binnenstad.

##### *groene singel:*

De groene singel heeft als doel de verbinding te vormen tussen de woonlobben. Het plangebied van het voorliggend RUP is ten noorden gelegen van de voorgestelde route van de groene singel, nl. de Nieuwe Molenstraat – Begijnstraat.

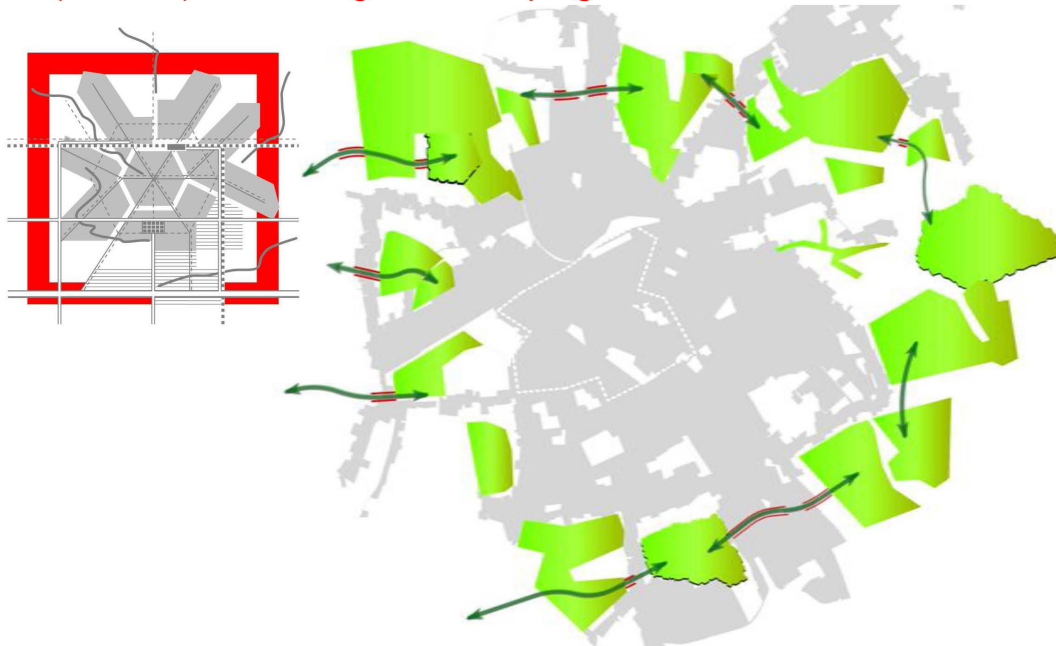
##### *groene corridors:*

De groene lobben worden met elkaar verbonden door groene corridors door heen de stadslobben. Deze corridors hebben een min. breedte van 25m. Het Stadslobbenmodel voorziet 2 groene corridors aan weerszijden van het plangebied van dit RUP.



Figuur 21 - Groene lobben uit Lobbenstadmodel

(Groene) verbindingen: concept 'groene corridors'



Figuur 22 - Groene corridors uit Lobbenstadmodel

### 3.3.2 Streefbeeld Noordelijke groene lobben

In 2021 zijn er door PALMBOUT Urban Landscapes streefbeelden gemaakt voor de noordelijke groene lobben. Eén van deze lobben is het bolleakkergebied.

In het streefbeeld van het bolleakkergebied wordt gefocust op de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid en is er ook reeds nieuw bos aangeduid als uitbreiding van de bestaande beboste percelen.

- Teneinde een link te maken tussen het bolleakkergebied en het stadscentrum wordt er vooropgesteld om de bestaande trage weg ten westen van het recente woonproject (Sparrenhofstraat 43) te gebruiken.
- Daarnaast wordt er ook een oost-west route doorheen het gebied vooropgesteld. Hiermee wenst men de Vrouweneekhoekstraat/Sparrenhofstraat te verbinden met de Godsschalkwegel. De Godsschalkwegel vormt hierbij een trage verbinding via de lepenstraat en Klapperbeekstraat met de Vlasstraat en Vlasschaertwijk.
- Voorts wordt voorgesteld om een speelbos te voorzien in het zuidelijke gedeelte als uitbreiding van de bestaande beboste percelen. Hierbij wordt er gesuggereerd om ook niet beboste speelnatuur te voorzien als een voortzetting van de bestaande afwisseling van open en gesloten fragmenten. Bijkomend stelt men voor de bestaande landwegen in het bos op te nemen om een link te maken met de Sparrenhofstraat en de lepenstraat.
- Er wordt voorgesteld de lepenstraat in te richten als woonerf i.f.v. het versterken van het netwerk van trage wegen en i.f.v. een veilige schoolomgeving.
- Tot slot worden enkele bestaande zichten op het landschap aangeduid als te behouden zichten.







Figuur 23 - Streefbeeld Bolleakkergebied

### 3.3.3 Landbouweffectenrapport

In mei 2021 werd door de VLM een landbouweffectenrapport opgesteld. Volgende zaken werden onderzocht:

- in kaart brengen van het effect van de inrichtingsmaatregelen op de landbouw, zowel op gebiedsniveau als op bedrijfsniveau;
- een overzicht geven van de gevraagde remediërende maatregelen van de betrokken landbouwers;
- nagegaan wat de bereidheid is van de landbouwers om het plan mee te helpen realiseren en / of beheren en dienen als informatiebron bij de verdere realisatie van het project.

#### 3.3.3.1 Effectenbeschrijving

Er wordt gesteld dat de voornaamste effecten het verlies aan landbouwareaal en de afname van de bereikbaarheid van de percelen zijn. In de (op te maken) inrichtingsnota zal worden afgewogen welke maatregelen en milderende maatregelen best geschikt zijn om het streefbeeld daadwerkelijk op het terrein te realiseren.

#### Effect bebossing:

Het is de bedoeling om bijkomend bos aan te planten, hierdoor zou landbouwgrond kunnen verdwijnen. De aanleg van bijkomend bos zou kunnen gebeuren in de omgeving van de bestaande zuidelijke bosjes (rode cirkel op orthofoto). Hierin zijn 4 landbouwpercelen gelegen die gebruikt worden door 3 verschillende landbouwers. De oppervlakte van deze percelen is samen 3,1 ha. Indien verder nagedacht wordt om nog bijkomend te bebossen, is een mogelijke piste de oranje perimeter. Hierbinnen ligt een landbouwperceel van 1,5 ha in gebruik bij een landbouwer die ook betrokken is bij de bebossing in de rode perimeter. Betrokken percelen zijn geen huiskavels, het zijn akkers die bewerkt worden door 1 landbouwbedrijf met de bedrijfszetel aan de rand van het gebied en door 2 landbouwerbedrijven waarvan de bedrijfszetel een eind van het Bolleakkergebied gelegen zijn.

Het absoluut oppervlakteverlies is de oppervlakte die uit landbouwgebruik genomen wordt en niet meer kan aangewend worden voor het telen van gewassen. Het absoluut oppervlakteverlies per bedrijf, in het scenario dat alle percelen bebost zouden worden, bedraagt voor 2 bedrijven minder dan 1 ha en voor 1 bedrijf ligt dit tussen 2 en 5 ha.

Hoe hoger het absoluut verlies, hoe meer impact op de uitbating van het landbouwbedrijf. Dus voor 1 bedrijf kan de aanleg van de bossen een grote impact hebben op de bedrijfsvoering.

Een andere manier om de gevolgen van de aanleg van de bossen te beschrijven is het relatief oppervlakteverlies. Dit is een andere indicator om de impact op het landbouwbedrijf te beschrijven. Het relatieve oppervlakteverlies is het aandeel van het absolute oppervlakteverlies ten opzichte van de totale bedrijfsoppervlakte. Hoe lager het relatieve oppervlakteverlies, hoe beter het landbouwbedrijf het verlies aan landbouwgrond zal kunnen opvangen. Voor 2 landbouwbedrijven bedraagt het relatief oppervlakteverlies minder dan 5%, voor het ander bedrijf (met het hoogste absoluut oppervlakteverlies) ligt dit cijfer tussen de 5 en 10%.

Dus kunnen we concluderen dat 1 landbouwbedrijf (een groot rundveebedrijf) zwaarder getroffen is dan de rest indien gekozen zou worden om te bebossen in de rode en de oranje perimeter.



#### Effect verbeteren recreatief netwerk:

De aanleg van een nieuwe recreatieve route wordt voorgesteld tussen de Vrouweekhoekstraat en de Olmenstraat/Godsschalkwegel om zo een west-oost verbinding te kunnen creëren. De juiste



ligging en de concrete inrichting van deze nieuwe trage weg zal nog verder uitgewerkt worden.



Het mogelijks traject voor de aanleg van het recreatief pad (de rode pijl) heeft een lengte van ongeveer 500 meter en loopt over verschillende percelen. Vanaf de Vrouweneekhoekstraat zou het voorgesteld traject met een lengte van ongeveer 200 meter op een reeds bestaande landbouwweg lopen. Deze landbouwweg wordt vandaag gebruikt voor de ontsluiting van enkele percelen. Dit moet zeker behouden blijven. Ongeveer 300 meter van het voorgestelde pad zou op geregistreerde landbouwpercelen komen te liggen, wat bij een breedte van bijvoorbeeld 5m een verlies van 1.500 m<sup>2</sup> grond zou betekenen. Dit zijn stukjes met een beperkte oppervlakte van 5 verschillende landbouwpercelen (ten zuiden van het bestaand bos), 2 van deze percelen zijn graslandpercelen, de andere akkers. Een aandachtspunt is de bereikbaarheid van de percelen grasland omdat die momenteel via de Olmenstraat ontsloten zijn.

Deze 5 betrokken percelen worden gebruikt door 3 verschillende landbouwbedrijven, 1 van deze landbouwers is ook betrokken bij het voorstel van bebossing.

#### **Bijkomende informatie:**

Aan de landbouwers werd gevraagd of ze mogelijkheden zien in hun bedrijfsvoering tegen verdroging. Een landbouwer heeft een foliebassin op zijn bedrijf dat momenteel enkel gebruikt wordt door de brandweer, eventueel kan in de toekomst gekeken worden naar mogelijk agrarisch medegebruik. Verder zijn er nog 3 bedrijven die willen meedenken over maatregelen die een meer circulaire en/of natuur inclusieve landbouw stimuleren door bv. aanleg van natuurlijke waterbekken, de aanleg van een stuwteje op de

beek, het gebruik van diepwortelende gewassen (bv. luzerne) en minder bodembewerkingen.

Aan de landbouwers werd ook gevraagd of ze mogelijkheden zien in hun bedrijfsvoering om mee te werken aan het realiseren van de doelstelling van de stad Sint-Niklaas omtrent het aankleden van het bolleakkergebied. Hierop hebben 4 landbouwers positief gereageerd, 2 landbouwers zijn geïnteresseerd in bosbeweiding en 2 landbouwers denken erover na om kleine landschapselementen aan te planten.

#### **Remediërende maatregelen:**

De algemene vraag is om spaarzaam om te gaan met de open ruimte bij de aanleg van een nieuw bos. Het verlies aan oppervlakte kan niet gecompenseerd worden voor het geheel van de sector. Wel kan er voor individuele bedrijven ruilgronden gezocht worden. De meeste van de getroffen landbouwers wensen als remediërende maatregel voor het areaalverlies een ruilgrond. De ruilgrond moet gelijkwaardig zijn in oppervlakte en kwaliteit en zou best zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel liggen. Er is geen enkele landbouwer die aangeeft in het gebied gronden te koop aan te bieden op korte of langere termijn. Ook over pachtafstand wordt niet gedacht of enkel als er een andere perceel kan gepacht worden in de buurt van de bedrijfszetel.

Nadat de definitieve plannen zijn getekend kan eventueel nagedacht worden aan bepaalde kavelruilen om de structuur van de percelen binnen het gebied te verbeteren. Dit kan op vrijwillige basis georganiseerd worden of er kan een herverkaveling uit kracht van wet opgestart worden met eventueel een oprichting van een grondenbank.

Het is belangrijk dat alle landbouwpercelen vlot toegankelijk blijven voor de hedendaagse landbouwmachines. Bij het ontwerpen van de inrichting van het gebied moet daar voldoende aandacht aan besteed worden. De perceelstoegangen moeten voldoende ruim zijn en op een logische plaats liggen en de toegangswegen moeten ook breed genoeg zijn.

# 4. VISIE

Op basis van het streefbeeld Noordelijke groene lobben en het landbouweffectenrapport worden de uitgangspunten voor de visie geformuleerd. Deze visie vormt de gezamenlijke basis voor de uitwerking van het RUP en de inrichtingsnota conform het decreet landinrichting.

## 4.1 Algemene uitgangspunten

### 4.1.1 Bestendigen van het plangebied als openruimte

De bestaande open ruimte binnen het plangebied blijft behouden als ruimte voor corresponderende openruimtefuncties, nl. landbouw, natuurontwikkeling en zachte recreatie.

### 4.1.2 Behoud recreatieve functies

De tennisclub en de scoutsterreinen worden in hun recreatieve functie bestendigd. Er zal worden bekeken welke voorschriften uit het BPA behouden blijven of welke geactualiseerd dienen te worden.

### 4.1.3 Bestaande bos bestendingen en zuidelijk bos uitbreiden

Het boscomplex in het zuiden van het projectgebied wordt uitgebreid met ongeveer 5ha nieuw bos. Hiermee geeft het project invulling aan het streefbeeld Noordelijke groene lobben, komt het project tegemoet aan ecologische en klimaatdoelstellingen en realiseert het project toegankelijk groen in een randstedelijke context.

Het participatief proces zal input geven voor de besluitvorming over het al dan niet integraal publiek toegankelijk maken van het boscomplex.

Ook het noordelijke bos, aanhorend bij de voormalige notariswoning, wordt in zijn functie

als bos bestendigd. Deze bebossing blijft echter in private handen en zal niet toegankelijk zijn voor het publiek.

### 4.1.4 Uitbouw netwerk trage verbindingen

Het bepalen van de ligging en de inrichting van de trage wegen gebeurt volgens een stapsgewijze aanpak en visie. In een eerste stap wordt de landbouwontsluiting onderzocht (vb. Welke percelen moeten ontsloten worden voor landbouwvoertuigen? Op welke plaats worden de landbouwpercelen optimaal ontsloten?). In een tweede stap wordt onderzocht of er bijkomende trage verbindingen kunnen aansluiten op de landbouwontsluitingswegen. In een laatste stap wordt bepaald welk gebruik voorzien wordt op het pad (landbouw, wandelen en/of recreatief fietsen) en hoe de inrichting hierop afgestemd dient te worden i.f.v. een kwalitatief gebruik (verhardingstype, breedte, uitwijkstroken, eventueel slimme verlichting, ...).

#### *Bestaande Godsschalkwegel*

De bestaande trage weg Godsschalkwegel tussen de Olmenstraat en de Iepenstraat wordt bestendigd. De Godsschalkwegel zal plaatselijk opgewaardeerd worden door het voorzien van een beperkt aantal passeerhaventjes i.f.v. kruisend fietsverkeer en door het mogelijks plaatselijk voorzien van een betonnen tweesporenverharding in het zuiden, daar waar dit nodig is voor de landbouwontsluiting en de ontsluiting van de scoutslokalen.



### Nieuwe oost-west trage verbindingen

Er wordt een oost-west route doorheen het gebied vooropgesteld. Hiermee wenst men de Vrouwehoekstraat/Sparrenhofstraat te verbinden met de Godsschalkwegel. Deze laatste vormt via de Iepenstraat en de Klapperbeekstraat in het zuiden van het gebied ook een verbinding met de Vlasstraat en de Vlasschaertwijk. Ter hoogte van de Vlasstraat werd bijkomend reeds een veilige oversteek te worden voorzien (dit laatste valt echter buiten de scope van dit project Bolleakkergebied).

1. Er wordt een nieuwe oost-westverbinding gerealiseerd tussen de Vrouwehoekstraat en de Godsschalkwegel. De keuze van de locatie van het tracé vormt mee onderwerp van de publieke raadpleging bij deze startnota. Volgende scenario's liggen op tafel:

- Scenario 1a: tracé net ten zuiden van het centrale bestaande bos;
- Scenario 1b: tracé dat tussen de landbouwpercelen loopt.

	scenario 1a	scenario 1b
<b>grondiname</b>	lengte ca. 580m (waarvan ca. 340m nieuw pad en 240m bestaand landbouwpad)	lengte ca. 791m (waarvan ca. 470m nieuw pad en 321m bestaand landbouwpad)
<b>functionaliteit fietsverbinding</b>	optimaal fietscomfort omwille van recht tracé	verminderd fietscomfort omwille van de aanwezigheid van 5 bochten van 90°
<b>perceelsontsluiting</b>	beperkte meerwaarde i.f.v. perceelsontsluiting	geen meerwaarde i.f.v. perceelsontsluiting
<b>mogelijke hinder</b>	beperkte inrij in privaat domein	meer verstoring van het landbouwgebied; passage vlak langs nieuwe scoutslokalen verhoogt het gevoel voor kans op vandalisme

2. Er wordt een nieuwe oost-west verbinding van het zuiden van de Sparrenhofstraat tot aan de Godsschalkwegel voorzien door het nieuw aan te planten bos. Deze verbinding wordt gerealiseerd door de bestaande doorgang langs het recente woonproject (Sparrenhofstraat 43) naar het achterliggende perceel publiek toegankelijk te maken. Binnen het toekomstige bos zal een recreatief fietspad in halfverharding voorzien worden tot aan de Godsschalkwegel.

3. Tenslotte wordt een verbinding tussen de Godsschalkwegel en de Klapperbeekstraat overwogen. Deze verbinding is gelegen doorheen het meest oostelijk gelegen nieuw te bebossen

gebied. Vanaf de bestaande Godsschalkwegel (tussen Olmenstraat en Iepenstraat) wordt overwogen om een verbinding te maken richting de as Vijfstraten-Vlasstraat, doorheen het oostelijk te bebossen perceel.

Deze laatste twee trage wegen vormen samen een veilige en aangename fietsverbinding tussen de Sparrenhofstraat en de Klapperbeekstraat waarbij het kruispunt Vijfstraten vermeden wordt.

### 4.1.5 Uitbouw van ecologische corridors

De afwezigheid van opgaand groen zet druk op de biodiversiteit van de streek en maakt migratie van planten en dieren zeer moeilijk. Alle bijkomende groene stapstenen tussen bestaande natuurkernen binnen en buiten het gebied verhogen de verscheidenheid aan leven, wapenen het gebied beter tegen klimaatverandering en leveren ook een economische waarde (houtige biomassa en pluk). Daarnaast biedt verhoogde biodiversiteit ook niet-tastbare voordelen zoals de verhoging van de aantrekkelijkheid van een gebied waardoor mensen zich gelukkiger voelen.

Het bestaande bos in het noorden van het gebied wordt verbonden met het zuidelijke boscomplex. Binnen deze groene corridor kunnen planten en dieren bewegen tussen de twee boskernen. Hiervoor kan het tracé van oud-geklasseerde waterlopen worden gevolgd. Binnen de ecologische corridor worden beplantingen voorzien die zowel een verbindende functie hebben voor fauna en flora als een functie als visuele groenbuffer van de westelijk gelegen bebouwing in het projectgebied.

Indien de grachten in kwestie eigendom blijven van de gemeente kan er in het RUP worden opgenomen dat deze waterloop te versterken is als ecologische corridor. Daarnaast kan ook de Klapperbeek, in het noordoosten van het plangebied, ecologisch versterkt worden door bv. het verflauwen van de oevers, het aanleggen van rietbeplanting of struweel, of beekbegeleidende aanplanting van bomen.

Op de landbouwpercelen aansluitend aan het boscomplex kan samen met de landbouwer onderzocht worden of agroforestry haalbaar is als maatregel.

## Bolleakkers – doorsnedes oorspronkelijke en huidige toestand

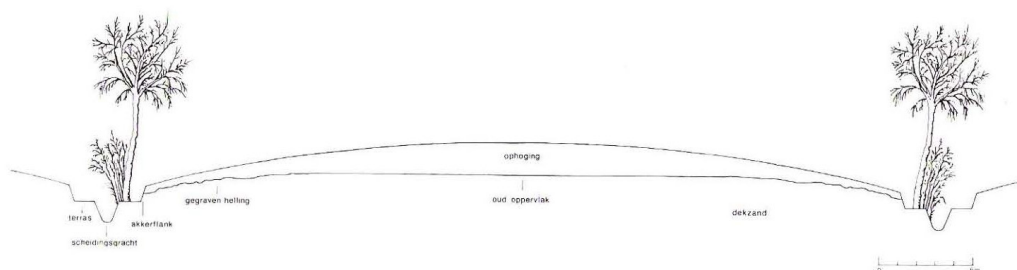


Fig. 6. Reconstructie van de oorspronkelijke toestand van een bolle akker in relatie met het oud oppervlak en de gegraven helling (geïnspireerd op J.N. SCHWERZ, 1807, taf. 7, fig. 2, en diverse terreingegevens).

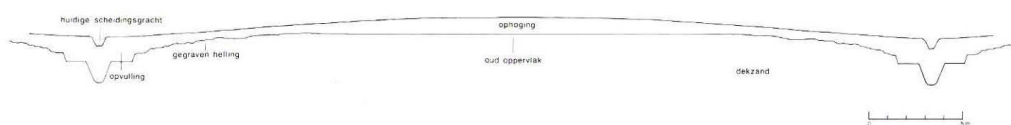


Fig. 7. Reconstructie van de huidige toestand van een bolle akker in relatie met het oud oppervlak en de gegraven helling. Door beploeging is het centrale gedeelte afgetopt en zijn de akkerrand, terrassen en scheidingsgracht opgevuld. Tevens zijn de bomen langs de akkerrand verdwenen (gebaseerd op de akker van Sint-Niklaas-Tereken).

### Figuur 24 - snedes te onderzoeken landschapsherstel

#### Landschapsherstel Bolleakkers

Het plangebied maakt deel uit van het traditioneel landschap 'Land van Waas' (zie 2.6.4). Typisch voor het Waasland zijn het hoogstammig groen (o.m. populieren) in combinatie met de bolle akkers.

Een bolle akker is een (vaak aaneengeschaalde) landinrichtingsvorm waarbij het centrum van een door grachten omzoomd akkerperceel onder invloed van langdurige ploegtechnieken hoger ligt dan de randen. Het hoogteverschil kan enkele meters bedragen. De perceelsgrachten zelf staan in functie van een verbeterde ontwatering (bron: Project Water-Land-Schap De Barbierbeek verbindt!)

Op vandaag is het opgaand groen langs de perceelsranden echter verdwenen, maar de opbouw van de bolle akkers is wel nog terug te zien in de topografie van het terrein.

Algemeen kan er gesteld worden dat de groene lob kan versterkt worden voor de toekomst d.m.v. landschapsherstel. Er wordt onderzocht of er een landschapsproject Bolle akkers kan worden opgezet in samenwerking met de landbouwers op vrijwillige basis i.f.v.

- landschapsherstel van de bolle akkers;
- klimaat- en milieubewuste inrichting door de uitbouw van een fijnmazig ecologisch netwerk (ruimte voor water, ecologische corridors en beplanting als verkoeler en CO<sub>2</sub>-spons);
- het verhogen van de recreatieve en cultuurhistorische waarde;
- het verhogen van de beeldkwaliteit en de belevingswaarde.

Dit kan door het herstellen van het grachtenpatroon en de heraanplant van perceelsrandbegroeiing.

In de inrichtingsnota wordt onderzocht welke instrumenten hiervoor ingezet kunnen worden. In het RUP zullen voorschriften worden opgenomen die landschapsherstel mogelijk maken, zonder

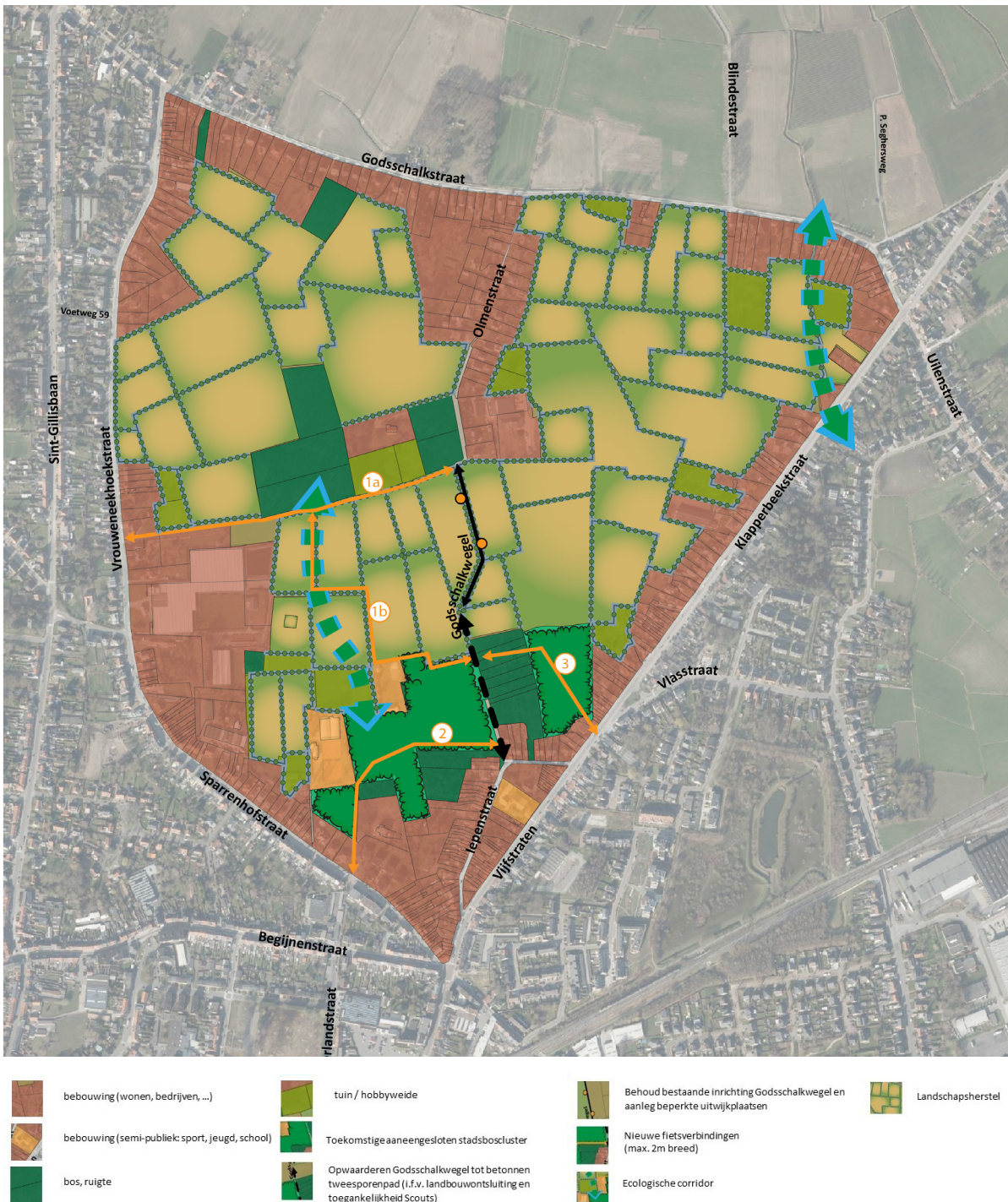
daarbij bestaande landbouwbedrijfsvoering te verhinderen.

bebouwen) worden de zichten op het landschap gevrijwaard

#### 4.1.6 Behoud van open zichten

Waar er geen bebouwde percelen grenzen aan de open ruimte (ook niet bestemmingsmatig te

In het RUP kunnen zones worden aangeduid die bouwvrij dienen te blijven. De bestaande landbouwbedrijfsvoering mag hierdoor niet in het gedrang komen.



Figuur 25 - Kaart inrichtingsvisie - algemene uitgangspunten



### 4.2 Aanzet tot stedenbouwkundige voorschriften

De bestaande noordelijke en zuidelijke bospatch, inclusief de uitbreiding van ca. 5ha worden bestemd als bosgebied. Tijdens het participatiemoment zal worden bevestigd welk type bos het meest gewenst is.

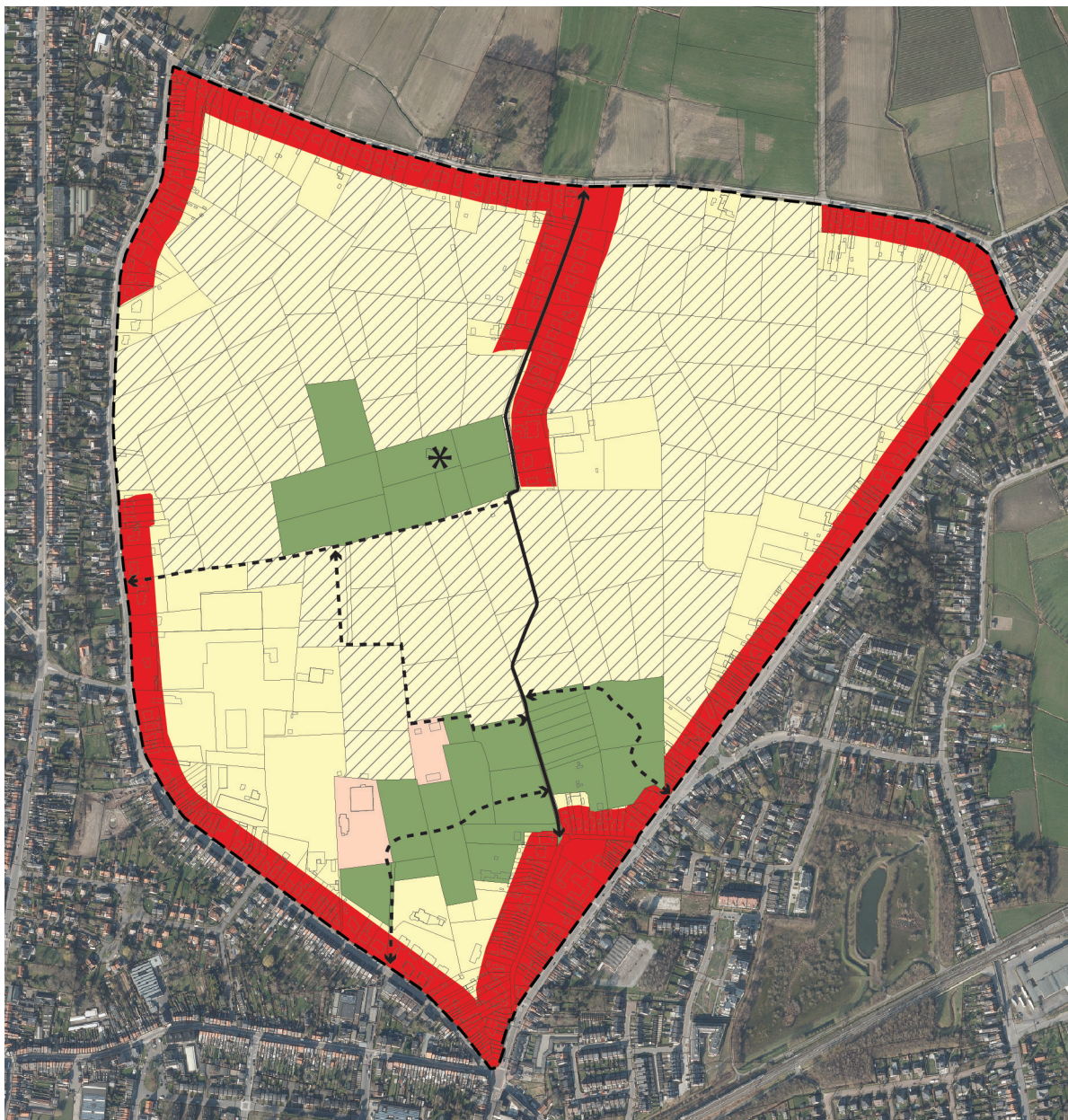
In functie van de tennisclub en de scouts zullen de bestaande voorschriften worden gescreend om te bepalen welke behouden en welke geactualiseerd dienen te worden.

De percelen waarop gebouwen zijn opgetrokken in functie van de landbouw worden bestemd als agrarisch gebied met mogelijkheid tot bebouwen. Dit om de toekomst van deze landbouwzetels niet te hypothekeren en hen de nodige uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijfsgebouwen te geven. We geven eveneens de (woon)bebouwing aan de rand van het landbouwgebied de mogelijkheid om nog landbouwgerelateerde bebouwing te verwezelijken op hun perceel, wanneer dit perceel binnen landbouwgebied valt.

De mogelijke tracés van de nieuwe trage verbindingen worden indicatief aangeduid met een stippellijn. Deze moeten het landbouwgebied ontsluiten met de omliggende wegenis.

De overige zone (momenteel bestemd als landbouwgebied) wordt voorzien van een overdruk teneinde landschapsherstel van de traditionele bolleakkerstructuur faciliteren, zonder verplichtingen op te leggen. Hierbij wordt er gedacht aan een overdruk “bouwvrij agrarisch gebied” uit de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's. Bij deze overdruk mag geen bebouwing opgericht worden en is natuurverweving, zoals het aanleggen van houtkanten, of het herstellen van het grachtenpatroon, mogelijk. Natuurverweving is hier echter ongeschikt aan landbouw, hetgeen de hoofdactiviteit blijft in dit gebied. De intentie in dit gebied is om de instandhouding, verdere ontwikkeling en herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden toe te staan zonder hierbij de landbouwactiviteiten in het gedrang te brengen.





- woongebied
- recreatiegebied
- agrarisch gebied
- bouwrij agrarisch gebied
- bosgebied
- ✱ te bestemmen zonevreemde woning
- ↔ bestaande trage verbinding
- - - potentieel nieuwe trage verbinding

**Figuur 26** - Structuurschets Bolleakkergebied

## 4.3 Landbouwcompensatie

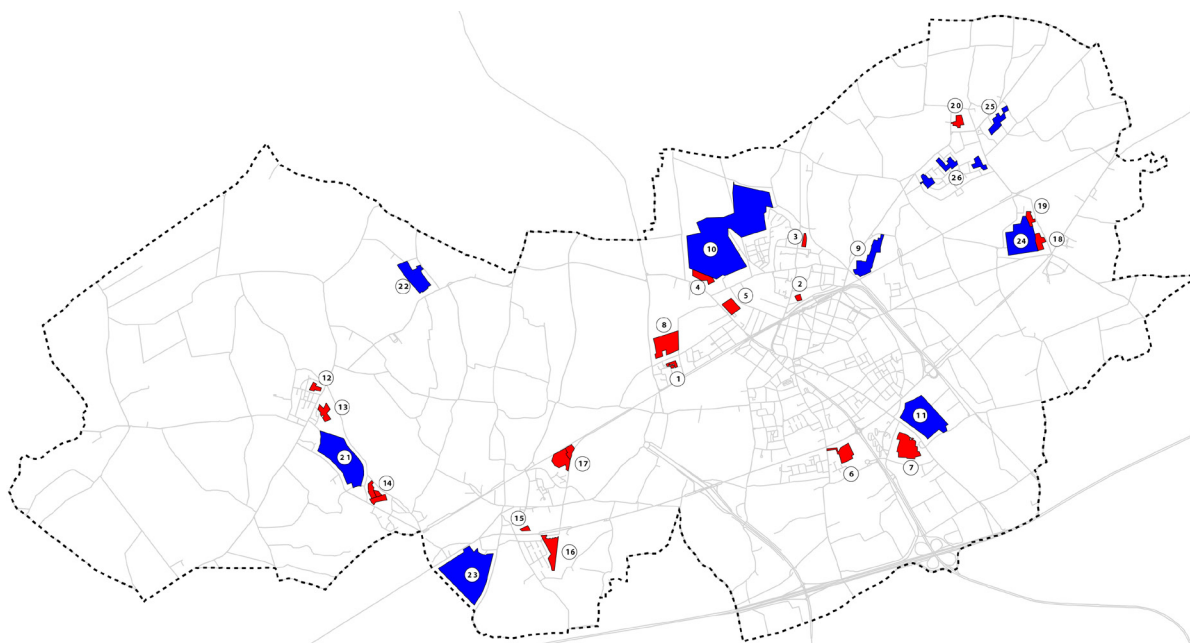
Zoals bleek uit de ruimtelijke analyse (zie paragraaf 2.6.3) is het grootste gedeelte van het plangebied gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). het voorliggend RUP voorziet echter de bestaande beboste percelen, alsook de bijkomende bebossing, zoals aangegeven in de vorige paragraaf, te herbestemmen naar bosgebied. Conform aan de omzendbrief RO2010/01 dient bijgevolg compensatie te worden voorzien voor de ingenomen landbouwgronden binnen HAG. De Vlaamse Regering legde op 3 juni 2005 het kader vast voor het gewestelijk beleid dat ze ten aanzien van mogelijke gewestelijke planningsinitiatieven in HAG wenst te voeren. Hierin wordt gesteld dat reeds beboste percelen niet dienen gecompenseerd te worden. Compensatie dient bijgevolg enkel te gebeuren voor de ca. 5,2 ha nog in gebruik als landbouwgebied (Figuur 28).

Het zoeken naar gepaste compensatiegronden voor de te bebossen landbouwpercelen binnen het plangebied vormt bijgevolg een belangrijk onderdeel binnen de visie van dit RUP. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van

een HAG te wijzigen in de mate van het mogelijke de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder 'planologische ruil' genoemd.

Gebieden die op het gewestplan aangeduid worden als woonuitbreidingsgebieden (WUG's), met name deze die zich niet in een stedelijke omgeving bevinden, vormen interessante locaties voor een bestemmingsruil. Deze bestemming staat namelijk in als reservegebied en heeft bijgevolg nog geen definitieve (woon)functie. Indien er zich binnen de WUG's aaneengesloten landbouwactiviteit voordoet, kunnen deze als kandidaten dienen voor de landbouwcompensatie die binnen dit RUP voorgenomen wordt.

Binnen het grondgebied van stad Sint-Niklaas komen 5 van dergelijke WUG's voor: WUG Puiveld, WUG Zonneken, WUG Vrasenestraat, WUG Belsele en WUG Sinaai (Figuur 27). In elk van deze WUG's doet er zich landbouwactiviteit voor. In het GRS worden echter reeds uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur



**Figuur 27** - Overzichtskaart van de woonreservegebieden in Sint-Niklaas, met WUG Sinaai, WUG Puiveld, WUG Belsele, WUG Zonneken, WUG Vrasenestraat, WUG Belsele en WUG Sinaai respectievelijk aangeduid met nummers 21, 22, 23, 24 en 25. Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Niklaas (2006).



van deze WUG's. WUG Belsele en WUG Sinaai worden in het GRS binnen het deelgebied van de Z-vormige bosstructuur gesitueerd, waar het behoud, versterken en uitbreiden van bebossing de belangrijkste beleidsdoelstellingen vormen. Deze twee WUG's worden bijgevolg niet ingezet als compensatiegebied in deze case.

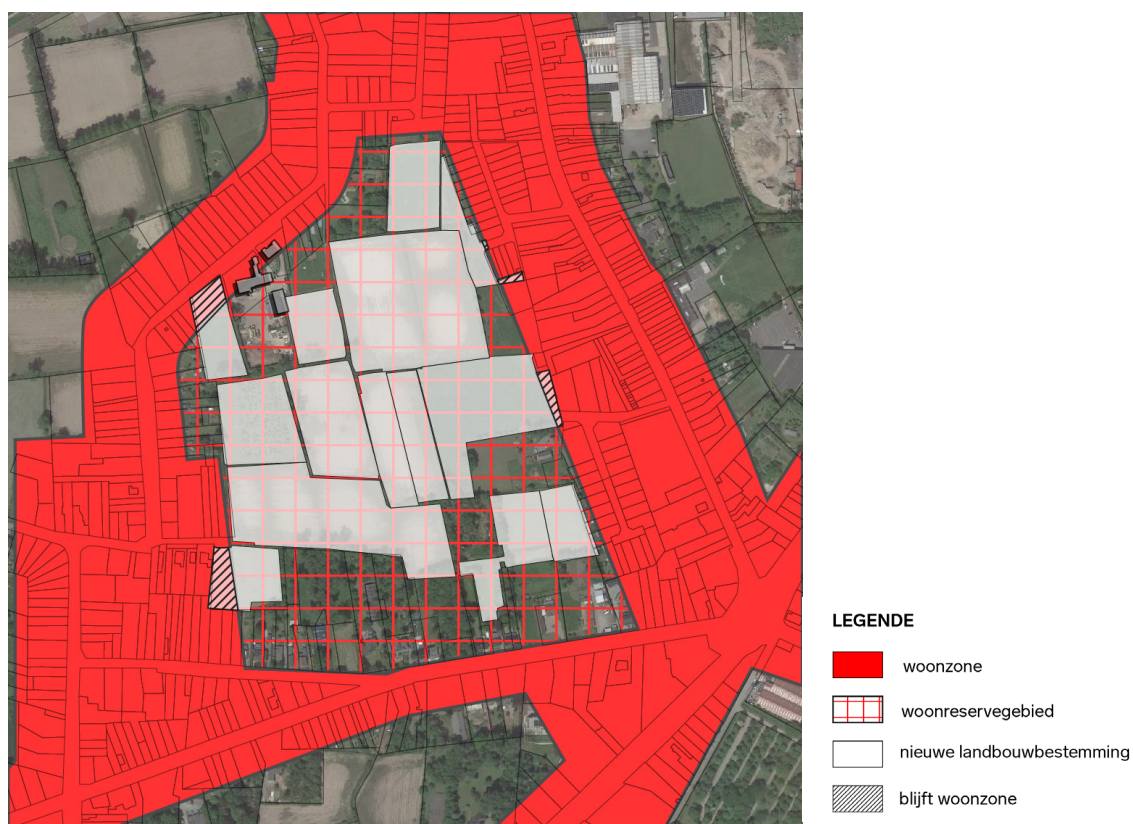
Daarnaast worden 2 van de 3 resterende WUG's, nl. WUG Puivelde en WUG Vrasenestraat, reeds gebruikt als compensatiegebied voor het gemeentelijk RUP AZ Nikolaas. Dit resulteert in de keuze voor WUG Zonneken als compensatie gebied binnen het voorliggende RUP Bolleakkergebied.

Het WUG Zonneken bevindt zich ten oosten van het plangebied van het RUP Bolleakkergebied, net ten noorden van straten Zonneken en Ster, alsook net ten westen van de N70. Het WUG heeft een oppervlakte van ca. 17 ha. Ongeveer 11 ha hiervan kent een landbouwgebruik. Dit betekent dat er meer dan dubbel zoveel landbouwgrond aanwezig is dan de compensatie uit het plangebied van het Bolleakkergebied vraagt. Er wordt geopteerd om alle aanwezige percelen in landbouwgebruik binnen het WUG zone-eigen te maken en dusdanig in te schakelen als compensatiegebied. Zo wordt een coherent geheel aan landbouwbestemming gecreëerd. Dit kent een voordeel tenopzichte van de versnipperde te compenseren HAG-percelen uit het plangebied van het Bolleakkergebied.



**Figuur 28** - Vergelijking tussen de te compenseren HAG-percelen (links) en de beschikbare landbouwgebruikspcelen binnen WUG Zonneken (rechts)

Het bevestigen van de landbouwgebruikspcelen binnen het WUG Zonneken te realiseren, vergt een bestemmingswijziging. Om die reden wordt dit WUG opgevat als deelgebied binnen het voorliggend RUP Bolleakker. De onderstaande figuur (Figuur 29) geeft schematisch weer hoe de bestemmingstoestand in het deelgebied Zonneken er zou uitzien na de landbouwcompensatie. Hierbij worden alle landbouwgebruikspcelen die zich in de huidige bestemming woonuitbreidingsgebied bevinden, bestemd als zone voor landbouw. Op de figuur is eveneens te zien dat kleine gedeelten van de landbouwgebruikspcelen zich in huidig woongebied bevinden. Deze gedeeltes zullen woonzone blijven. De creatie van dit deelgebied als onderdeel van het RUP impliceert dat er uiteindelijk een apart grafisch plan met corresponderende voorschriften zal opgemaakt worden voor het deelgebied Zonneken naast deze voor het deelgebied Bolleakker.



Figuur 29 - Structuurschets van deelgebied Zonneken





# 5. M.E.R.-SCREENING

## 5.1 Inleiding

### 5.1.1 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.

#### 5.1.1.1 Beknopte beschrijving

Via dit RUP moet het mogelijk zijn om bepaalde zones binnen het landbouwgebied te bebossen en binnen de gehele zone landschapsherstellende maatregelen door te voeren. Bijkomend moet het mogelijk zijn om een netwerk van trage wegen uit te bouwen. De toekomstige ontwikkelingen inzake natuur en recreatief medegebruik dienen rekening te houden met de bestaande landbouwbedrijfsvoering binnen het gebied. In mei 2021 is er een landbouweffectenrapport opgesteld.

#### 5.1.1.2 Grensoverschrijdende effecten

Gezien de aard van het plan, met name het juridisch mogelijk maken van de natuurontwikkeling en landschapsherstel van het bolleakkergebied worden geen grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht. De impact van het plan is niet van die aard dat er aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten te verwachten zijn.

#### 5.1.1.2 Globale conclusie over de aanzienlijkheid van de milieueffecten

Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten aanwezig, zoals beschreven en beoordeeld in deze nota. Er moet dus geen plan-m.e.r. opgemaakt worden.

#### 5.1.1.3 Leemten in de kennis:

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

#### 5.1.1.4 Initiatiefnemer:

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

### 5.1.2 **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 habitatrictlijngebieden (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 Bolleakkergebied' bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau 'én/of' houdt een kleine wijziging in en komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

### 5.1.3 **Overwogen alternatieven**

#### 5.1.3.1 Nulalternatief

Het nulalternatief 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. De bosontwikkeling kan nl. niet vastgelegd worden. Tevens kunnen geen maatregelen vastgelegd worden inzake het faciliteren van landschapsherstel en de doorwaadbaarheid van het gebied.

Het nulalternatief is geen wenselijk of volwaardig alternatief en is niet aan de orde.

#### 5.1.3.2 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 Bolleakker te benutten dan op de locatie zelf. Reeds binnen het plan voor het Stadslobbenmodel wordt lob 3 reeds geïdentificeerd als het bolleakkergebied wiens potentie ligt binnen het creëren van een avontuurlijke recreatieve invulling (speelnatuur). Bijgevolg zijn er geen beleids- of locatiealternatieven aan de orde

#### 5.1.3.3 Inrichtingsalternatief

Een inrichtingsalternatief houdt in dat een andere inrichting of programma voor de ontwikkeling wordt onderzocht. Er is door Palmbout reeds een ontwerpstudie voor het plangebied opgemaakt dat de belangrijkste inrichtingsalternatieven afweegt. Daarnaast maakt de VLM een inrichtingsnota op waarbij er verschillende inrichtingsalternatieven zijn opgenomen inzake de trage verbindingen. De twee scenario's m.b.t. de trage verbinding tussen de Godschalkwegel en Vrouweneenhoekstraat is hier een



voorbeeld van. In de loop van het planningsproces zullen deze zich nog scherper aftekenen o.b.v. verder onderzoek en adviezen, zodat eventueel bijkomende voorstellen worden gedaan ter verfijning van de voorschriften.

## 5.2 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

### 5.2.1 Kwetsbaarheid van het gebied

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

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

Bijzonder beschermde gebieden	Situering t.o.v. het studiegebied
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 vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing.
Bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.	Niet van toepassing.
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.	Niet van toepassing.

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 kwetsbare gebieden	Situering t.o.v. het studiegebied
Gebieden met slechte drainage (drainageklasse f, g of i)	Niet van toepassing.
Gevoelige bodems (veengronden, kleigronden)	Niet van toepassing.
Gevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grondwaterstromingsgevoeligheid: In het plangebied is de bodem voornamelijk weinig gevoelig voor grondwaterstroming. In het zuidelijke gedeelte is de bodem matig gevoelig voor grondwaterstroming.</li> <li>- Infiltratiegevoeligheid: In het plangebied is de bodem infiltratiegevoelig</li> <li>- Erosiegevoeligheid: Niet van toepassing op het plangebied.</li> <li>- Overstromingsgevoeligheid: Het plangebied en de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig</li> </ul>
(open) gerangschikte waterlopen	In het noordoosten van het plangebied stroomt de waterloop van de hoge landen, een waterloop van 2de categorie.
Waardevolle en zeer waardevolle gebieden op de biologische waarderingskaart (BWK)	Her en der komen biologisch waardevolle gebieden voor binnen het plangebied. Het gaat voornamelijk om bestaande bosjes.
Archeologische zones	Niet van toepassing.

### 5.2.2 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, vindt u in de bijhorende kaartenbundel.



---

## 5.2.2.1 DISCIPLINE BODEM EN WATER

Relevante kaarten in bijlage:

- bodemkaart
- Vlaams Hydrografische Atlas
- watertoetskaarten
- VMM zonerings

### **Beschrijving referentiesituatie:**

#### *Bodem en drainage:*

Binnen het plangebied bestaat de bodem voornamelijk uit droog en vochtig zand (in het oosten van het plangebied). De bebouwde linten aan de randen van het plangebied hebben een antropogene bodem.

#### *Waterlopen en watertoetskaarten:*

De Waterloop van de hoge landen, ook Klapperbeek genoemd, loopt doorheen de noordoostelijke hoek van het plangebied in noord-zuidelijke richting. Het gaat om een waterloop van 2de categorie.

Het plangebied is weinig tot matig gevoelig voor grondwaterstroming. Geheel het plangebied is infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig.

#### *Zoneringsplan / signaalgebieden:*

De bebouwde linten in het zuiden, westen en oosten van het plangebied zijn gesitueerd in centraal gebied (woonkernen). Langs de Iepenstraat, de Olmenstraat en de Godsschalkstraat zijn de bebouwde percelen gehelen in collectief te optimaliseren buitengebied. Bepaalde percelen met bebouwing in tweede lijn zijn individueel te optimaliseren (o.a. de tennisclub en de scouts).

#### *(Oppervlakte)waterwingebieden:*

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

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

#### *Bodem en drainage:*

Bijkomende verharding van de bodem is mogelijk door aanleg trage verbindingen, uitbreidingsmogelijkheden van bestaande landbouwbedrijven en (her)ontwikkelingen binnen het woongebied. Deze mogelijkheden zijn er vandaag ook. In de stedenbouwkundige voorschriften kunnen bepalingen worden opgenomen teneinde de verhardingen te beperken en zo veel mogelijk waterdoorlatende materialen te gebruiken. Door een zone van het landbouwgebied te voorzien als bouwvrij worden de verhardingsmogelijkheden beperkt t.o.v. de planologische referentiesituatie.

### *Waterlopen en watertoetskaarten:*

O.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing op het gebied in de onmiddellijke omgeving van de Klapperbeek: 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 dat stelt dat inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de gerangschikte waterloop maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de waterbeheerder (in dit geval de provincie).

Het Decreet integraal waterbeleid titel I van 18-06-2003 dat in art. 1.3.2.2, 4<sup>o</sup> stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen worden opgericht binnen 5 m landinwaarts van de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam.

Binnen het RUP worden geen extra gebiedsgerichte maatregelen boven op de geldende verordening genomen bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m<sup>2</sup>. Gezien er geen overstromingsgevoelige gebieden aanwezig zijn en gezien de nadruk ligt op bosuitbreiding en landschapsherstel. Op projectniveau zal wel bekeken worden of er projectspecifieke acties ondernomen moeten worden.

### *Grondwater en oppervlaktewaterkwaliteit:*

Door landschapsherstellende maatregelen is het mogelijk dat de waterkwaliteit verbetert d.m.v. oeverbeplanting.

### *Grondwater en oppervlaktewaterkwantiteit:*

Het waterbergend vermogen kan verbeteren door landschapsherstellende maatregelen zoals het voorzien van perceelsrandbegroeiing.

### **Conclusie:**

Op basis van voorgaande bespreking kan gesteld worden dat de impact van het plan eerder positief kan worden beoordeeld. De planopties hebben beperkt positieve effecten ten opzichte van de juridisch-planologische, en ten opzichte van de feitelijke situatie.

---

## 5.2.2.2 DISCIPLINE FAUNA & FLORA

Relevante kaarten in bijlage:

- Biologische waarderingskaart
- Natura 2000
- Vlaams ecologisch netwerk

### **Beschrijving referentiesituatie:**

*Biologische waardering:*

Her en der komen biologisch waardevolle gebieden voor binnen het plangebied. Het gaat voornamelijk om bestaande bosjes.

Binnen het plangebied duidt de BWK de volgende habitattypes aan:

- biologisch zeer waardevol: houtkant met dominantie van meidoorn (*Crataegus* sp.), bermen, perceelsranden, ... met rietland en andere vegetaties van het rietverbond en een veedrinkpoel;
- biologisch waardevol: jong loofbos (exclusief populier), gemengd loofhout, gemengd naaldhout, bomenrij met dominantie van populier (*Populus* sp.), naaldhoutbestand (niet grove den) zonder duidelijke ondergroei;
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland, houtkant met dominantie van meidoorn (*Crataegus* sp.), bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix* sp.), gemengd loofhout en gemengd naaldhout.

*Andere.*

Er bevinden zich geen Ramsargebieden, habitat- of vogelrichtlijngebieden, VEN-gebieden, erkende natuurreservaten of ecologische gebieden in het studiegebied of zijn onmiddellijke omgeving.

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

Met betrekking tot de discipline fauna en flora kan worden gesteld dat de effecten ten opzichte van de referentiesituatie eerder positief zijn. Het is immers de bedoeling bestaande bossen en geplande bosuitbreidingen ook als bosgebied te bestemmen. Daarbij komt dat landschapsherstellende maatregelen worden gefaciliteerd d.m.v. de stedenbouwkundige voorschriften.

### **Conclusie:**

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zullen de effecten van het voorgenomen plan op de discipline fauna en flora eerder positief zijn.



### **5.2.2.3 DISCIPLINE LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED & ARCHEOLOGIE**

Relevante kaarten in bijlage:

- Onroerend erfgoed inventarissen
- Onroerend erfgoed beschermingen
- Onroerend erfgoed landschapsatlas
- Archeologie

#### **Beschrijving referentiesituatie:**

*Bouwkundig erfgoed:*

Binnen het plangebied komen geen beschermde monumenten voor, noch bouwkundig erfgoed opgenomen in de inventaris.

*Landschap:*

Binnen het plangebied komen geen zones voor opgenomen in de landschapsatlas. Er kan wel worden gesteld dat het plangebied een bepaalde landschappelijke waarde heeft omwille van de aanwezigheid van de typerende bolle akkers.

*Archeologie.*

Binnen het plangebied zijn er enkele archeologische elementen opgenomen in de centrale archeologische inventaris.

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

Met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie kan worden gesteld dat de effecten ten opzichte van de referentiesituatie eerder positief zijn. Het is immers zo dat landschapsherstellende maatregelen worden gefaciliteerd d.m.v. de stedenbouwkundige voorschriften.

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

#### **Conclusie:**

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook de feitelijke situatie zullen de effecten van het voorgenoemde plan op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie eerder positief zijn.

---

## **5.2.2.4 DISCIPLINE MENS, SOCIO-ORGANISATORISCHE ASPECTEN & MENSVEILIGHEID**

Relevante kaarten in bijlage:

- Externe mensveiligheid
- Gewestplan
- BPA's en RUP's

Relevante link naar toelichting:

- Bespreking huidig geldende bestemmingsplannen

### **Beschrijving referentiesituatie:**

*Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:*

De bestaande bestemmingsplannen vormen voor het grootste gedeelte een weergave van de feitelijke situatie. Voor het grootste gedeelte is het gewestplan bepalend, waarbij de woonlinten als woongebied zijn bestemd en het binnengebied als landbouwgebied (ook voor het grootste gedeelte in gebruik i.f.v. de landbouw). Daarnaast zijn twee kleine zones bestemd via het BPA Zonevreemde recreatie I, waarbij de aanwezige tennisclub en de scouts bestemmingsmatig werden bestemd.

Daarnaast is het merendeel van de landbouwgronden binnen het plangebied aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Dit zijn landbouwgronden waarvoor de Vlaamse Regering (in 2009) de agrarische bestemming van de geldende plannen - in dit geval het gewestplan - herbevestigde.

*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 2 km gelegen waardoor het risico op dergelijke ongevallen heel beperkt tot onbestaande is.

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

*Ruimtelijke ordening/ruimtegebruik:*

Het RUP geeft duidelijke ambities weer ter opwaardering van de plek:

- Behoud recreatieve functies en school
- Bestaande zuidelijke bossen uitbreiden
- Uitbouw netwerk trage verbindingen
- Uitbouw van ecologische corridors
- Landschapsherstel
- Behoud van open zichten

De ambities van dit RUP, passen volledig binnen de opzet van het huidig beleid. Het gaat om het planologisch verankeren van één van de groene lobben aangeduid in het lobbenstadmodel.

Het RUP voorziet een herbestemming van ca. 5 ha actieve landbouwgronden binnen HAG naar bosgebied. Binnen de visie van het RUP worden echter compensatiegrondenvoorzien. Het betreft zonevreemde landbouwgronden binnen huidige woonuitbreidingsgebieden met een totale oppervlakte van ca. 11ha die zone-eigen zullen gemaakt worden. Landbouwers zullen bijgevolg meer dan dubbel zoveel landbouwgrond gecompenseerd krijgen dan dat er verloren wordt. Aanzienlijke effecten op ruimtegebruik voor de landbouwers in kwestie worden bijgevolg niet verwacht.

### **Conclusie:**

Ten opzichte van de juridisch-planologische situatie alsook ten aanzien van ruimtegebruik worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht.

### **5.2.2.5 DISCIPLINE MOBILITEIT**

Relevante kaarten in bijlage:

- Stratenatlas
- Atlas der buurtwegen

#### **Beschrijving referentiesituatie:**

Het plangebied wordt uitsluitend afgebakend door lokale wegenis. De as Vijfstraten-Klapperbeekstraat (N451) is een lokale weg type 2. De overige wegenis binnen, of meteen aanpalend aan het plangebied is lokale wegenis van het type 3 (Vrouweneekhoestraat, Sparrenhofstraat, Iepenstraat, Godschalkstraat en Olmenstraat).

Het plangebied wordt op de as Vijfstraten-Klapperbeekstraat (N451) ontsloten door openbaar vervoer d.m.v. buslijnen 4 (Glycinenplein - Nieuwkerken – Ster) en 31 (St.Niklaas - Kieldrecht – Doel). Ook de Sint-Gillisbaan – Lepelhoekstraat, in directe nabijheid van het plangebied, wordt van bushaltes voorzien. Deze worden door de volgende lijnen bediend:

- 21 & 27: Lokeren - Sint-Niklaas - De Klinge - Meerdonk
- 22: Hulst Busstation
- 23: Sinaai - Sint-Niklaas - Meerdonk - De Klinge

Ook het treinstation bevindt zich relatief nabij het zuidelijk gedeelte van het plangebied (ca. 600m vogelvlucht). Dit station bedient de spoorlijn tussen Antwerpen en Gent.

Het plangebied bezit één voetweg (Sentier nr. 60), de Godschalkwegel, die het gebied doorkruist in noord-zuidelijke richting en de Olmenstraat met de Ieperstraat verbindt. Vervolgens zijn er twee voetwegen die de randen van het plangebied ontsluiten. Eén van deze verbindt de Vrouweneekhoekstraat (ter hoogte van huisnummer 70) met de Sint-Gillisbaan (Sentier nr. 50). De andere voetweg verbindt de Vijfstraten (ter hoogte van huisnummer 127) met de Rootputstraat (Sentier nr. 62). Al deze voetwegen staan ingetekend op de Atlas der Buurtwegen en zijn bijgevolg officiële buurtwegen.

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

Via het RUP worden geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden bepaald t.o.v. de referentiesituatie. Er wordt dan ook geen bijkomende verkeersgeneratie verwacht.



---

Het RUP wenst wel de toegankelijkheid van het landbouwgebied te verhogen d.m.v. trage wegen. Het tracé van de bestaande noordzuid verbinding wordt behouden en er wordt een nieuw oostwest tracé voorzien.

**Conclusie:**

Er kan gesteld worden dat het effect op de discipline mobiliteit eerder als positief kan worden beschouwd, aangezien de toegankelijkheid van het plangebied voor niet gemotoriseerd verkeer wordt verhoogd.

### **5.2.2.6 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:**

De bestaande bestemmingsplannen vormen voor het grootste gedeelte een weergave van de feitelijke situatie. Voor het grootste gedeelte is het gewestplan bepalend, waarbij de woonlinten als woongebied zijn bestemd en het binnengebied als landbouwgebied (ook voor het grootste gedeelte in gebruik i.f.v. de landbouw). Daarnaast zijn twee kleine zones bestemd via het BPA Zonevreemde recreatie I, waarbij de aanwezige tennisclub en de scouts bestemmingsmatig werden bestemd.

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

De bestemmingsstoestand bij uitvoering van het RUP zal een gelijkaardige verkeersgeneratie tot gevolg hebben. De effecten t.o.v. de referentiesituatie worden dan ook als gelijkaardig beschouwd.

**Conclusie:**

De luchtkwaliteit is onderhevig aan de toename van verkeer. Via het RUP wordt geen bijkomende verkeersgeneratie verwacht, waardoor kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten voor de disciplines lucht verwacht wordt.

### **5.2.2.7 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. In dit opzicht wordt uitsluitend de impact door verkeer op de geluidskwaliteit beoordeeld.

**Beschrijving referentiesituatie:**

De bestaande bestemmingsplannen vormen voor het grootste gedeelte een weergave van de feitelijke situatie. Voor het grootste gedeelte is het gewestplan bepalend, waarbij de woonlinten als woongebied zijn bestemd en het binnengebied als landbouwgebied (ook voor het grootste gedeelte in gebruik i.f.v.

## M.E.R.-SCREENING

---

de landbouw). Daarnaast zijn twee kleine zones bestemd via het BPA Zonevreemde recreatie I, waarbij de aanwezige tennisclub en de scouts bestemmingsmatig werden bestendigd.

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

De bestemmingstoestand bij uitvoering van het RUP zal een gelijkaardige verkeersgeneratie tot gevolg hebben. De effecten t.o.v. de referentiesituatie worden dan ook als gelijkaardig beschouwd.

### **Conclusie:**

De geluidskwaliteit is onderhevig aan de toename van verkeer. Via het RUP wordt geen bijkomende verkeersgeneratie verwacht, waardoor kan gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten voor de disciplines geluid en trillingen verwacht wordt.

### **5.2.2.8 CONCLUSIE**

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



# 6. TECHNISCHE BEPALINGEN

## 6.1 Watertoets

Relevante kaarten in bijlage:

- Vlaamse Hydrografische Atlas
- watertoetskaarten:
  - erosiegevoelige gebieden
  - hellingenkaart
  - infiltratiegevoelige bodems
  - grondwaterstromingsgevoelige gebieden
  - winterbedkaart
  - overstromingsgevoelige gebieden (fluviaal)
  - overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal)
  - overstromingsgevoelige gebieden (vanuit de zee)
- VMM signaalgebieden
- VMM zonerings

### 6.1.1 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.

## **6.1.2 Toepassing op het plangebied**

### **6.1.2.1 Waterlopen**

De Klapperbeek loopt doorheen de noordoostelijke hoek van het plangebied in noord-zuidelijke richting. Het gaat om een waterloop van 2de categorie.

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° stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen opgericht binnen 5 m landinwaarts van de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam

### **6.1.2.2 Watertoetskaarten**

Volgens de watertoetskaarten is het studiegebied weinig tot matig gevoelig voor grondwaterstroming. Het gebied is volledig infiltratiegevoelig en quasi niet erosiegevoelig.

Het plangebied kent geen fluviale overstromingsgevoeligheid, maar in het noorden van het plangebied heerst echter wel een middelgrote kans op pluviale overstromingen door het buiten de oevers treden van de grachten die de akkers omranden en de vijver in het bosgebiedje centraal in het plangebied. Er is geen kans op overstromingen vanuit de zee binnen het plangebied.

## TECHNISCHE BEPALINGEN

### 6.1.2.3 Waterwingebieden

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

### 6.1.2.4 Signaalgebieden

Er bevinden zich geen signaalgebieden binnen het plangebied.

### 6.1.2.5 Zoneringsplan

De bebouwde linten in het zuiden, westen en oosten van het plangebied zijn gesitueerd in centraal gebied (woonkernen). Langs de Iepenstraat, de Olmenstraat en de Godsschalkstraat zijn de bebouwde percelen gehelen in collectief te optimaliseren buitengebied. Bepaalde percelen met bebouwing in tweede lijn zijn individueel te optimaliseren (o.a. de tennisclub en de scouts).

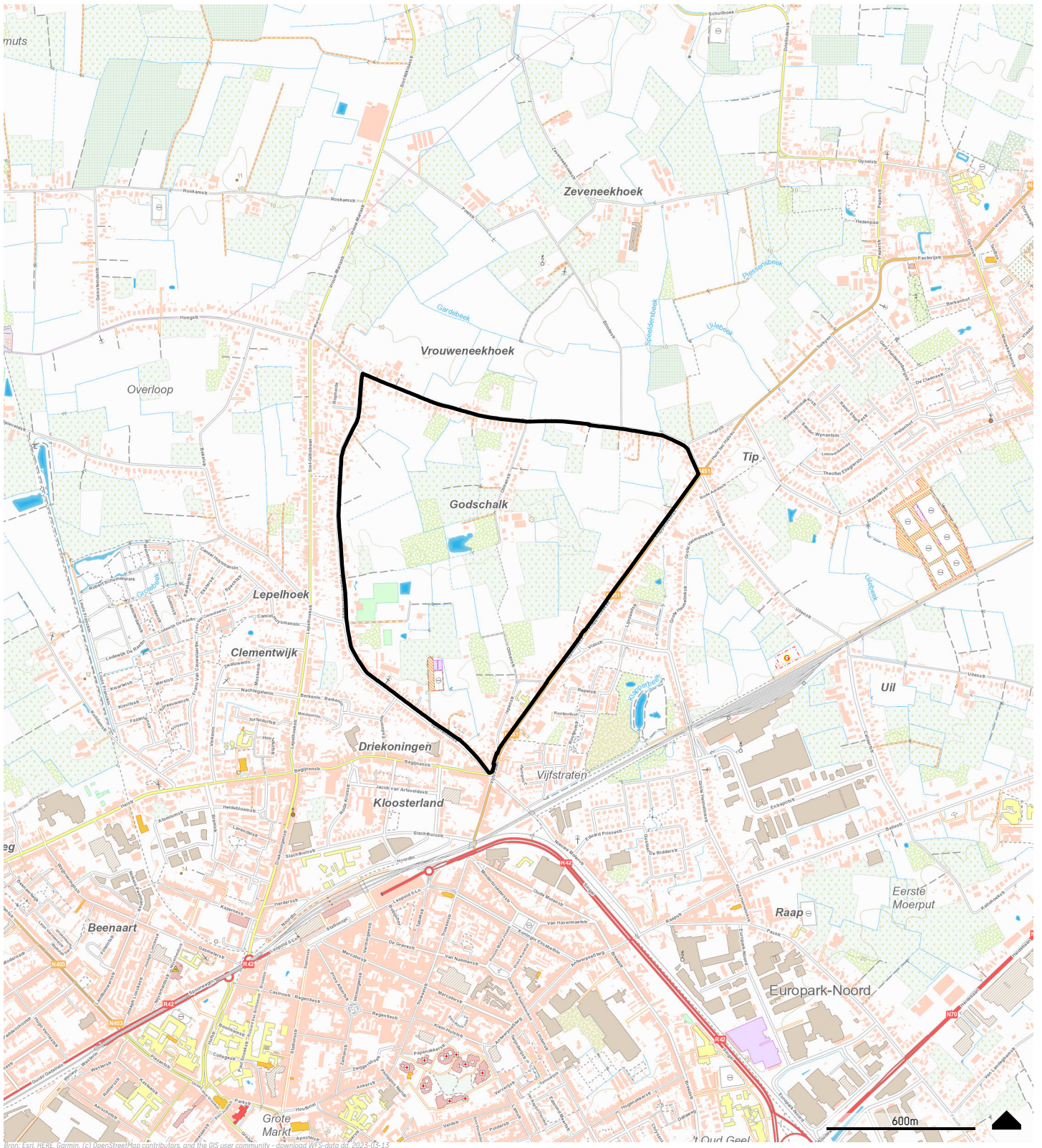


---

## 7. KAARTENBUNDEL

Deze bundel bevat kaartmateriaal ter illustratie van de ruimtelijke, planologische en juridische context van het plangebied en dient samen bekeken te worden met hoofdstuk 5 van deze nota (de m.e.r.-screening). In dit hoofdstuk wordt op gerichte plaatsen naar de relevante kaart binnen de bundel verwezen.



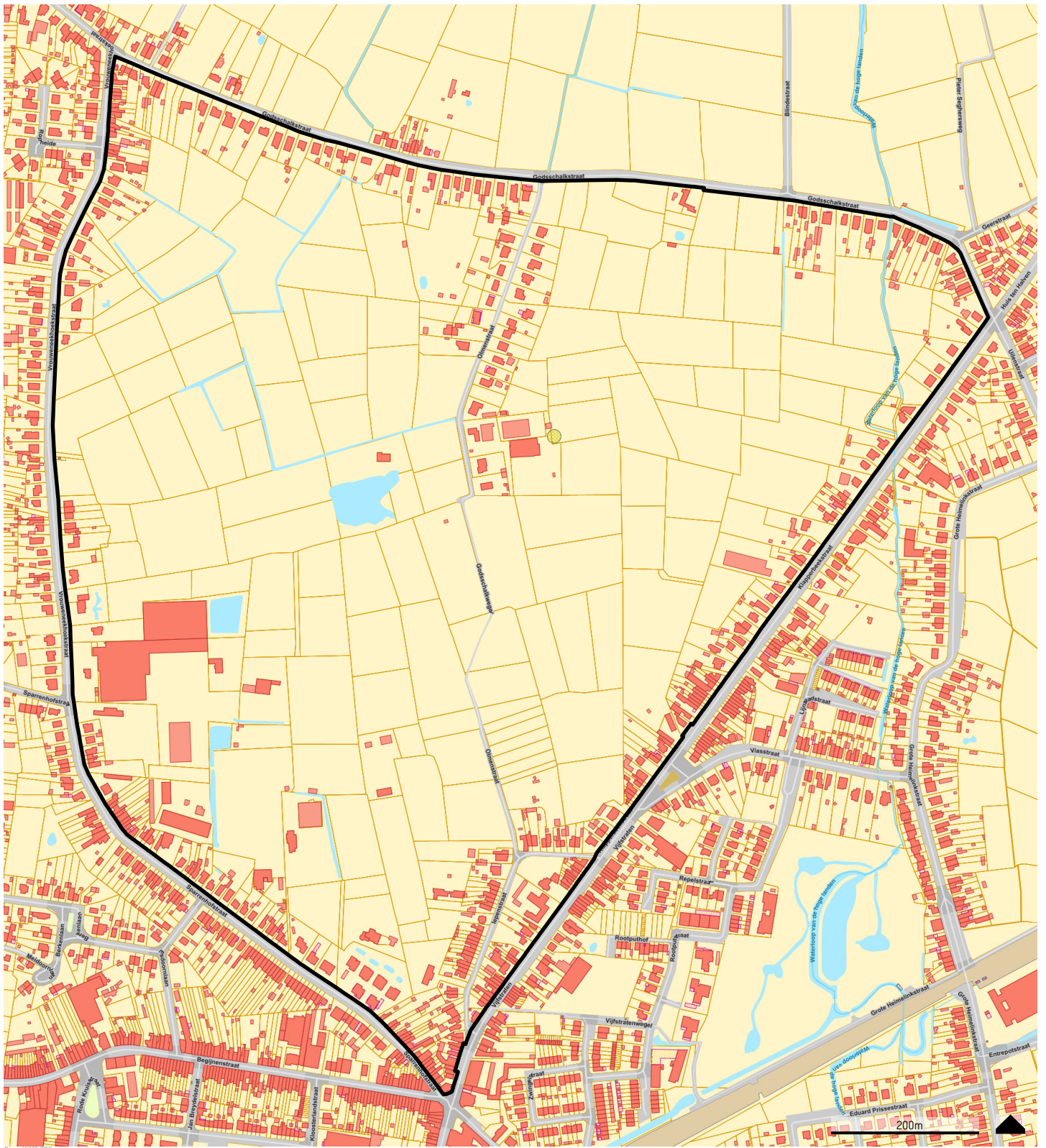


Bron: Esri, HERE, Garmin, (C) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community - download WFS-data dd. 2023-05-13

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**1**  
**LIGGINGSPLAN**

 projectgebied



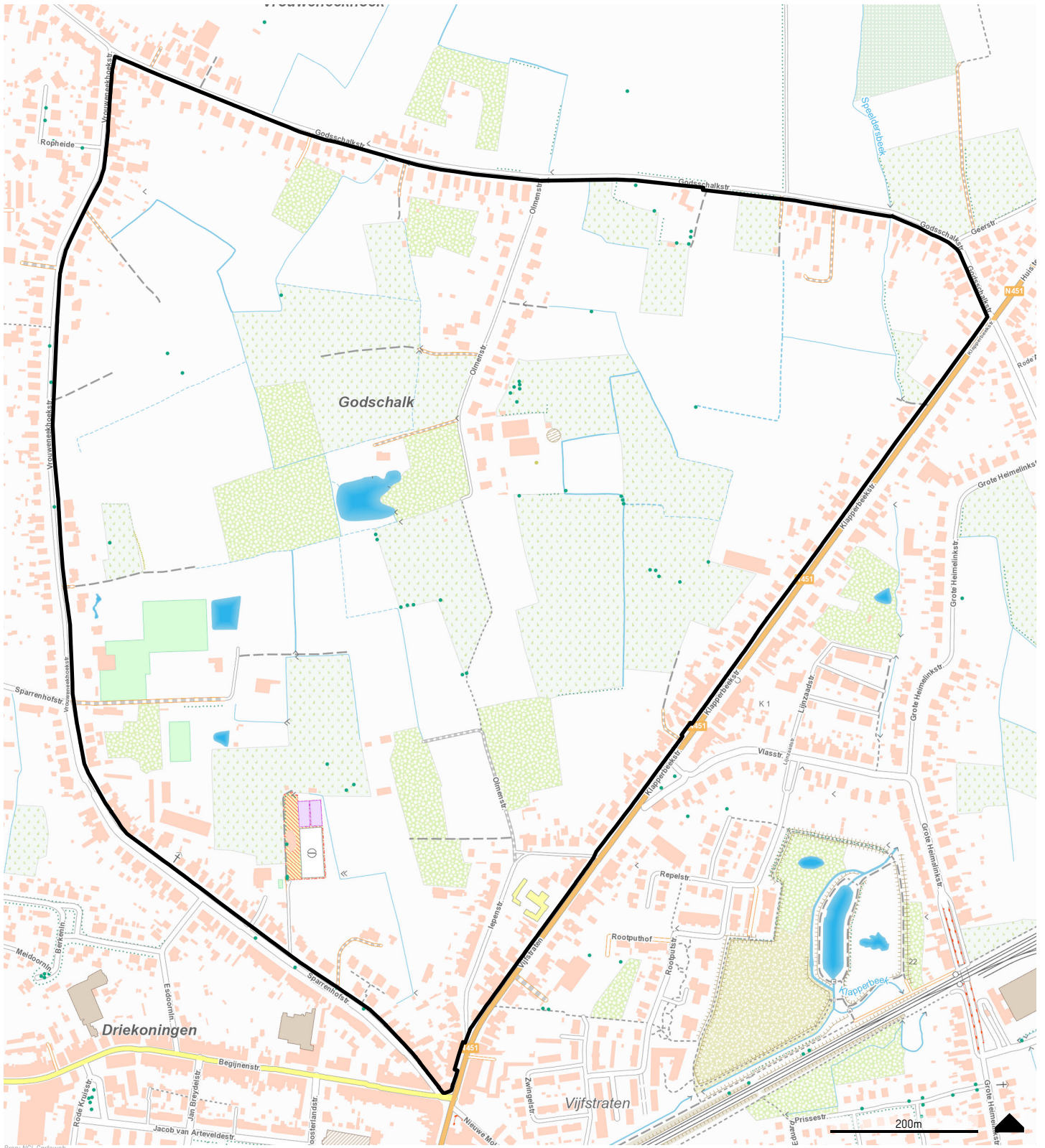


Bron: WFS GRB

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**2**  
**GRB**

 projectgebied





Bron: NGL, Cartoweb

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**3**  
**TOPOKAART**

 projectgebied

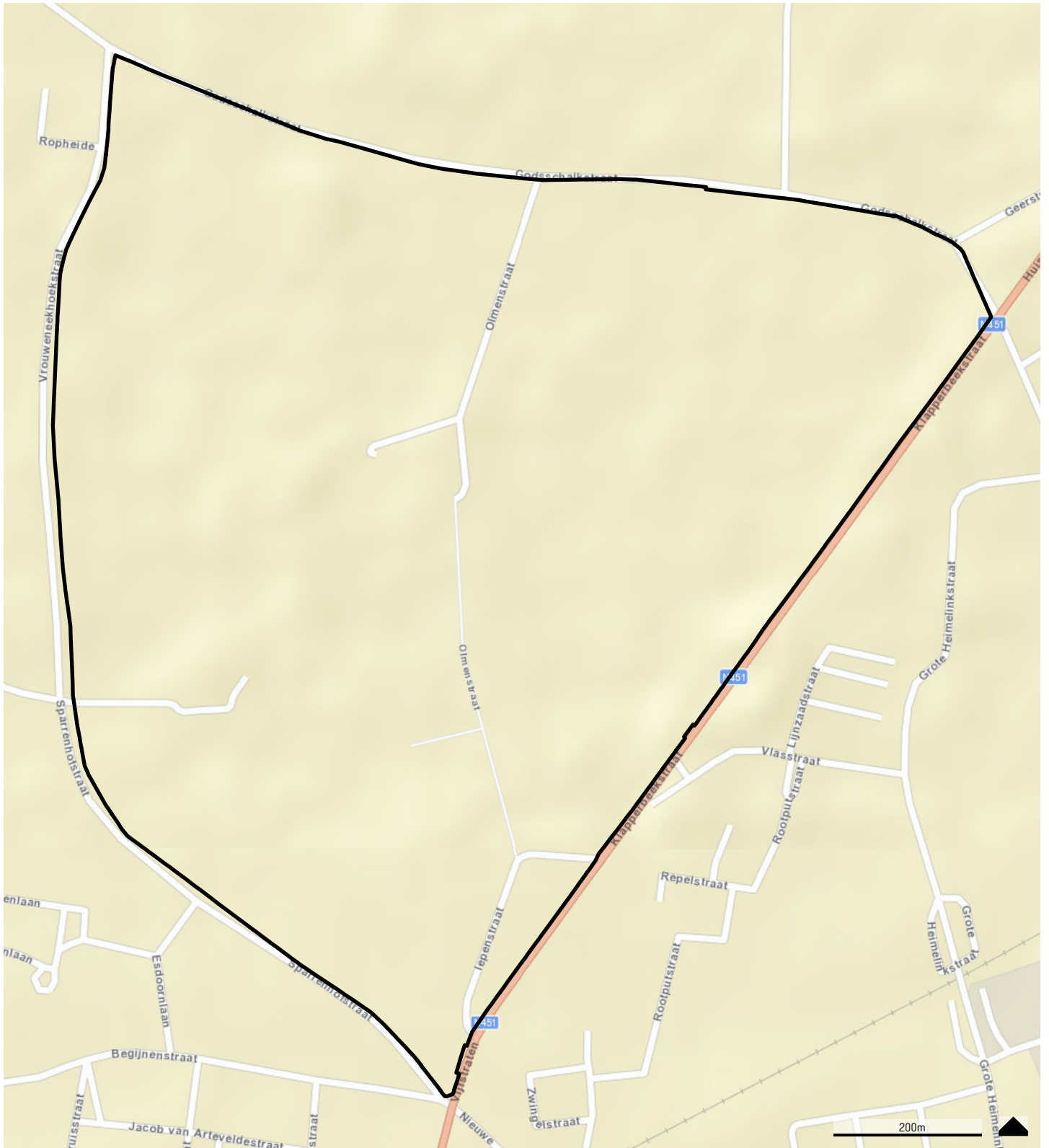




bron: Orthofotomateriaal, midderschaal, winteropnamen, kleur, meest recent, Vlaanderen

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**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 Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**5**  
**STRATENATLAS**


 projectgebied



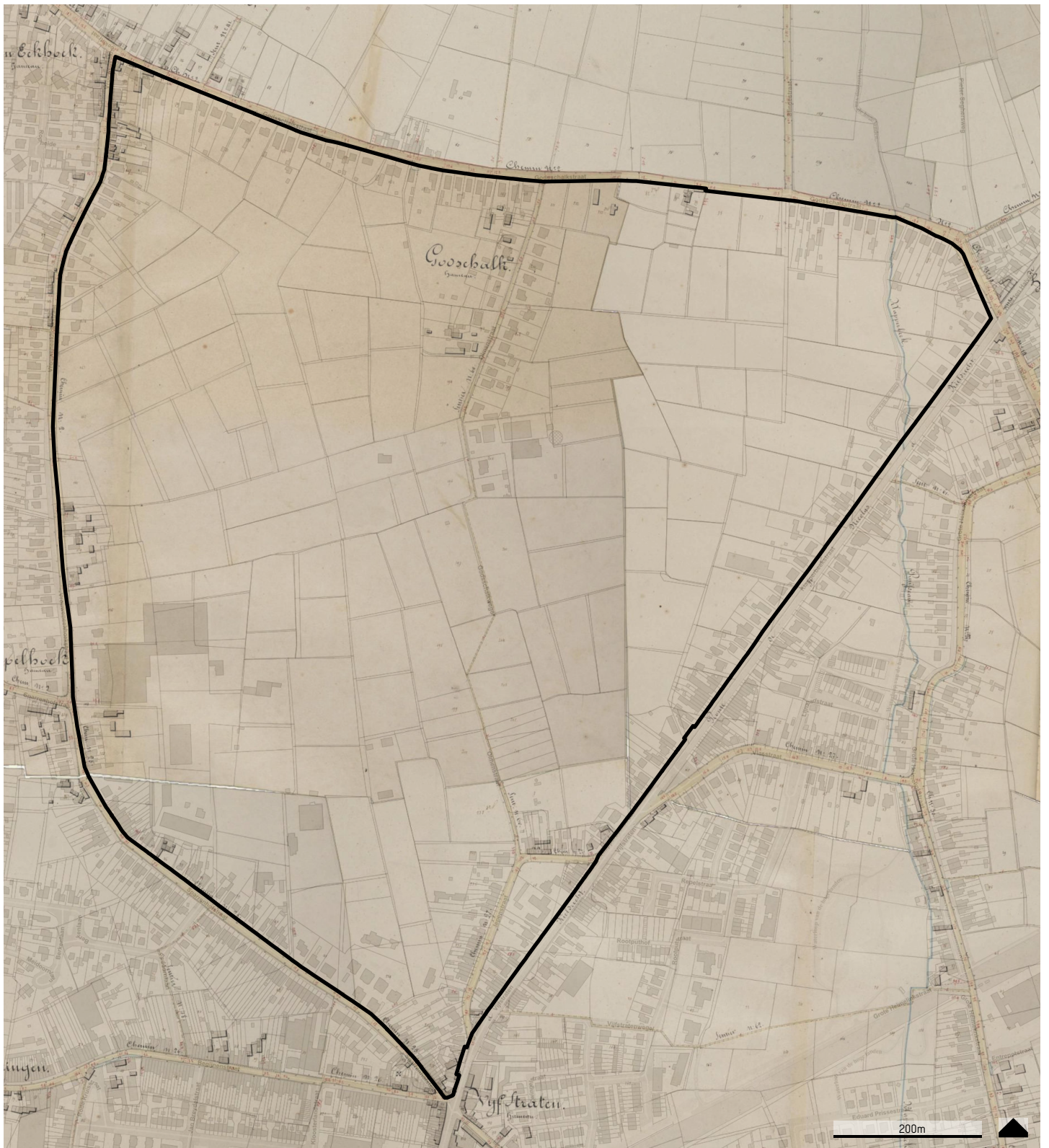


Bron: WPS GRB; WPS AIV; Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**6**  
**DIGITAAL HOOGTEMODEL**

 projectgebied





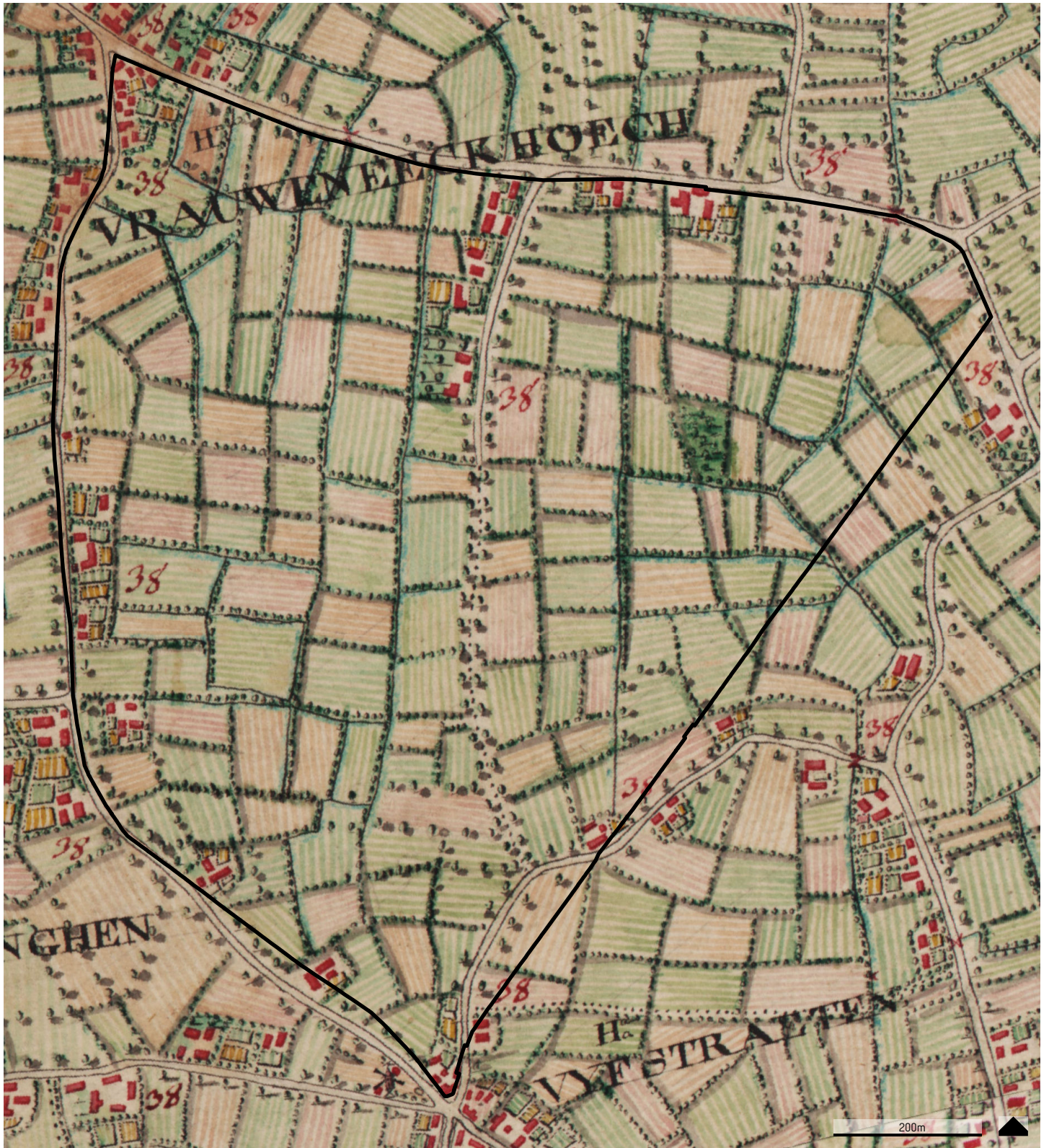
Bron: Informatie Vlaanderen, WFS Roadpleegdienst voor historische cartografie, WFS GRB

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
7  
**ATLAS DER BUURTWEGEN**

 projectgebied

**SWECO** 





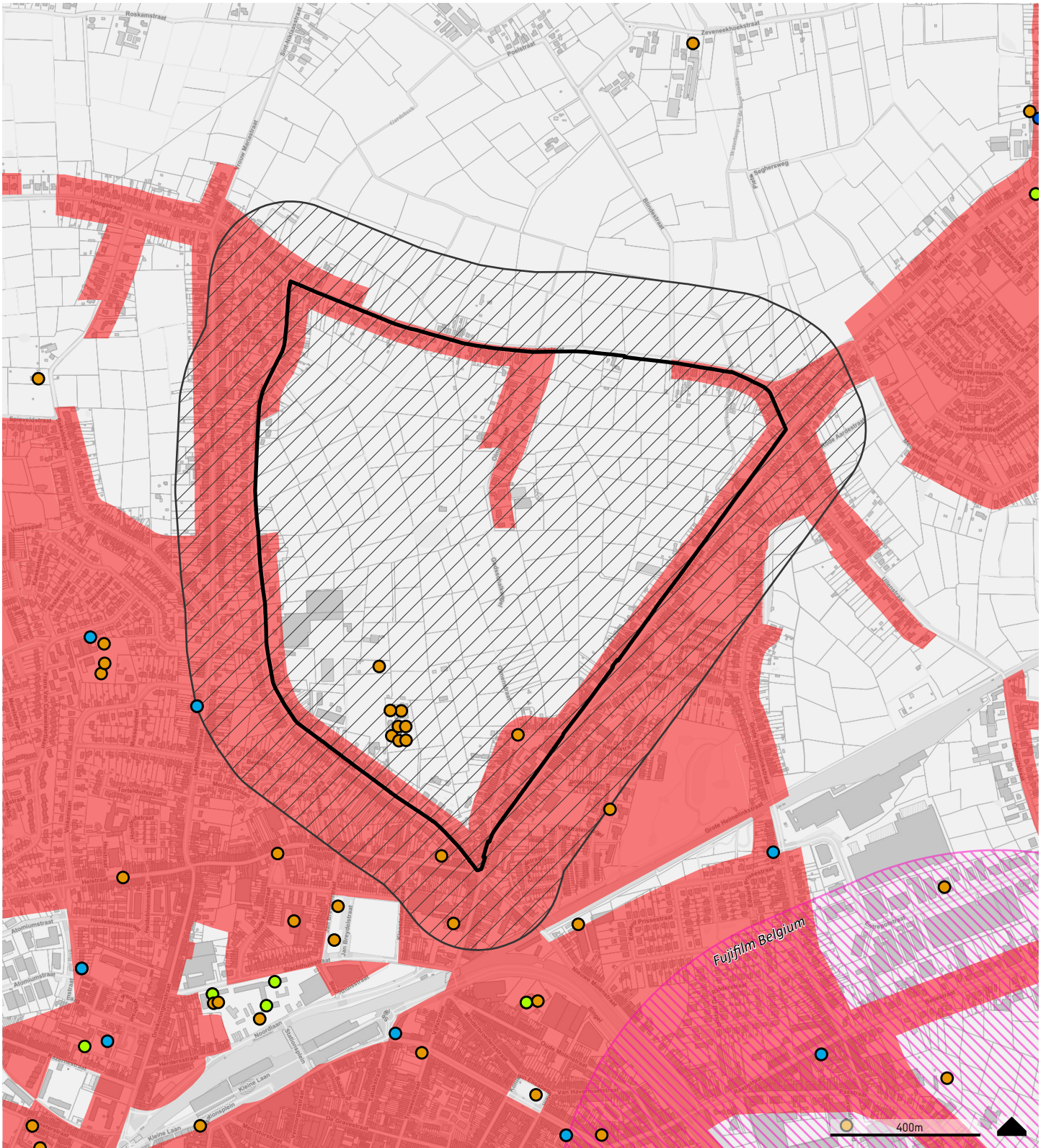
Bron: Informatie Vlaanderen, WFS Raupiegedienst voor historische cartografie

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**8**  
**FERRARISKAART**

 projectgebied

SWECO 





bron: WFS data, WFS MercatorNet, PDF Geopunt - download WFS-data dd. 2023-03-13

- 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

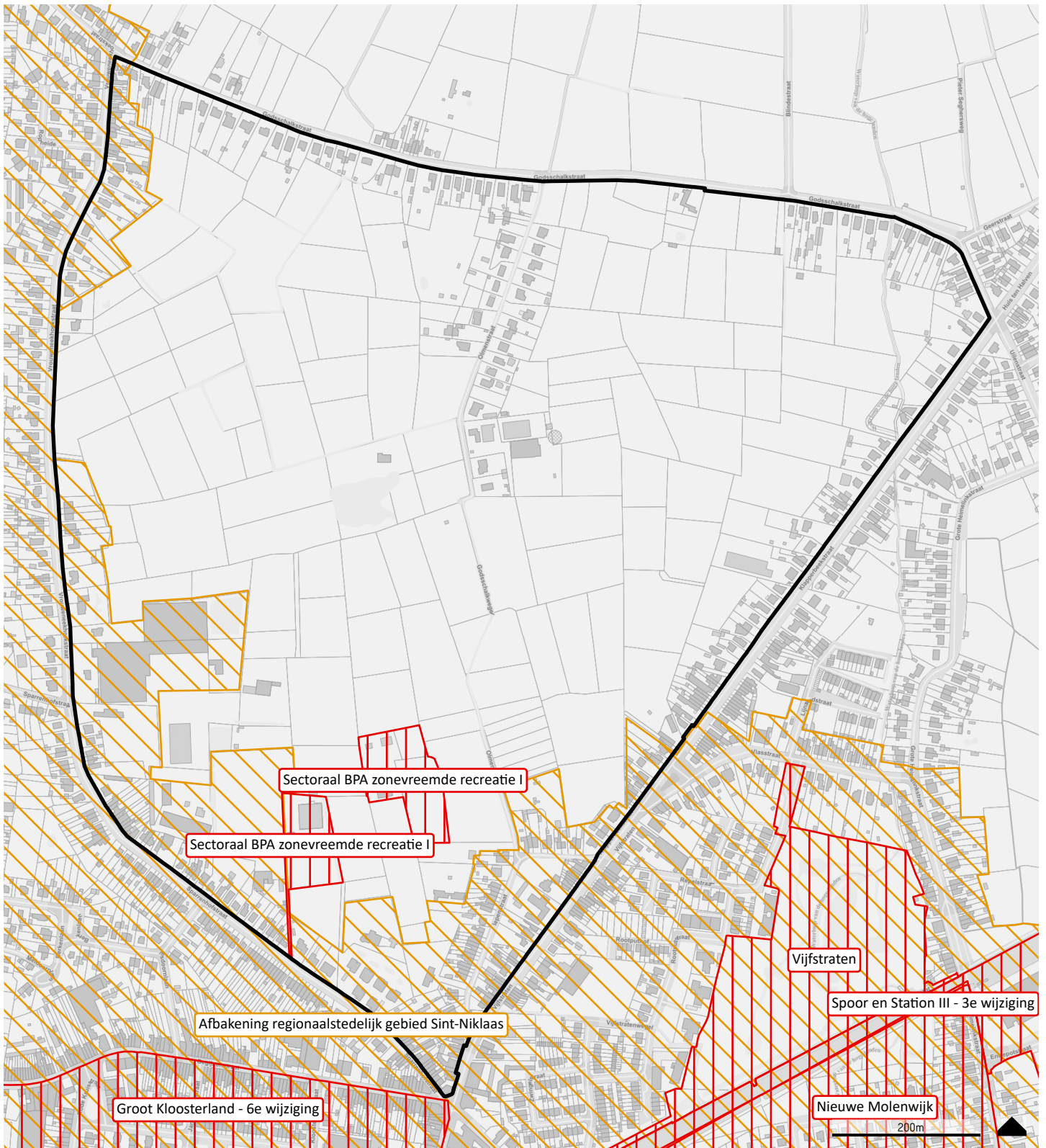
Seveso consultiezones:

- Hogedrempel Seveso-bedrijven
- Lagedrempel Seveso-bedrijven

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
9  
**EXTERNE  
MENSVEILIGHEID**



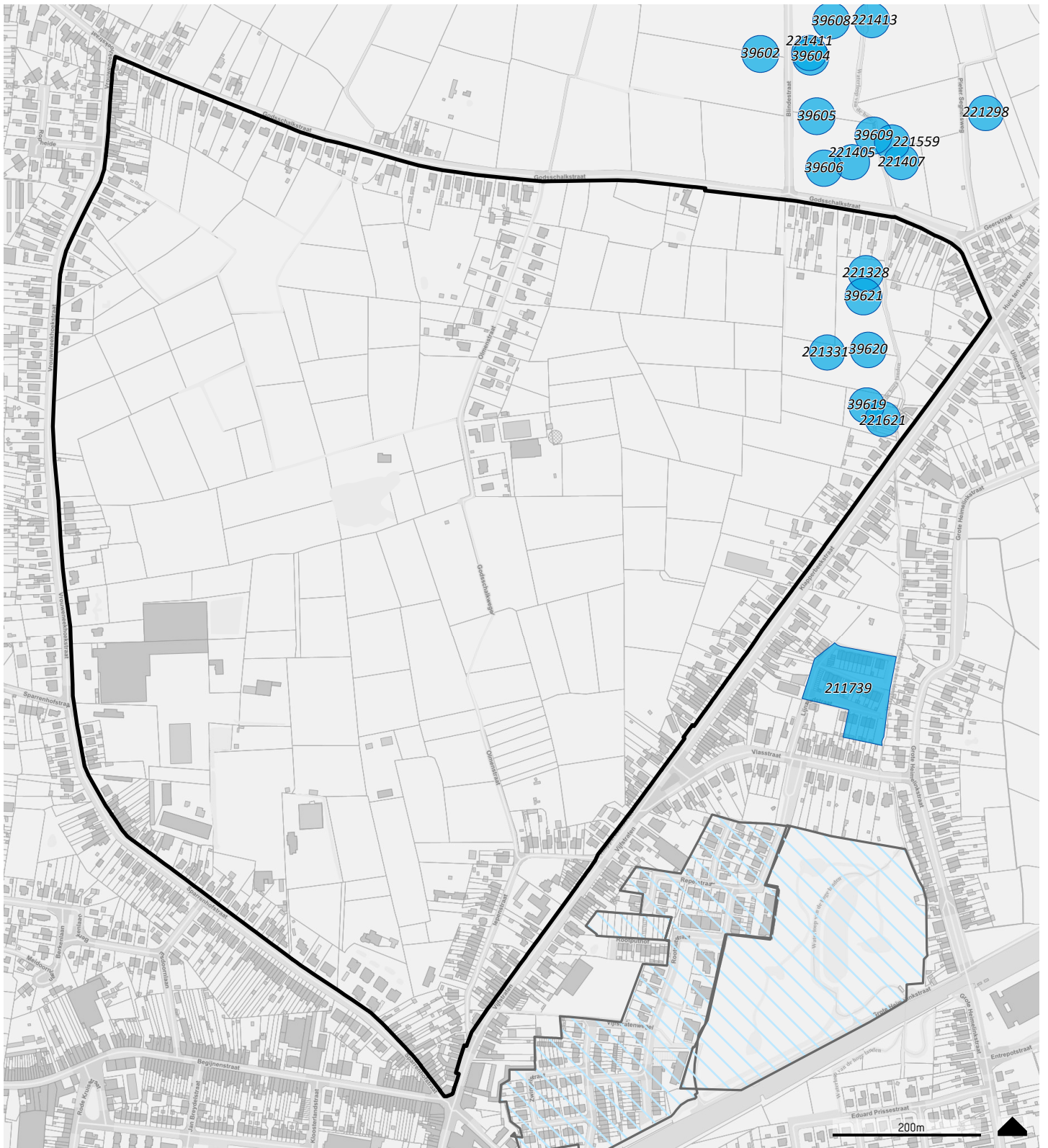




RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**11**  
**BPA's en RUP's**








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

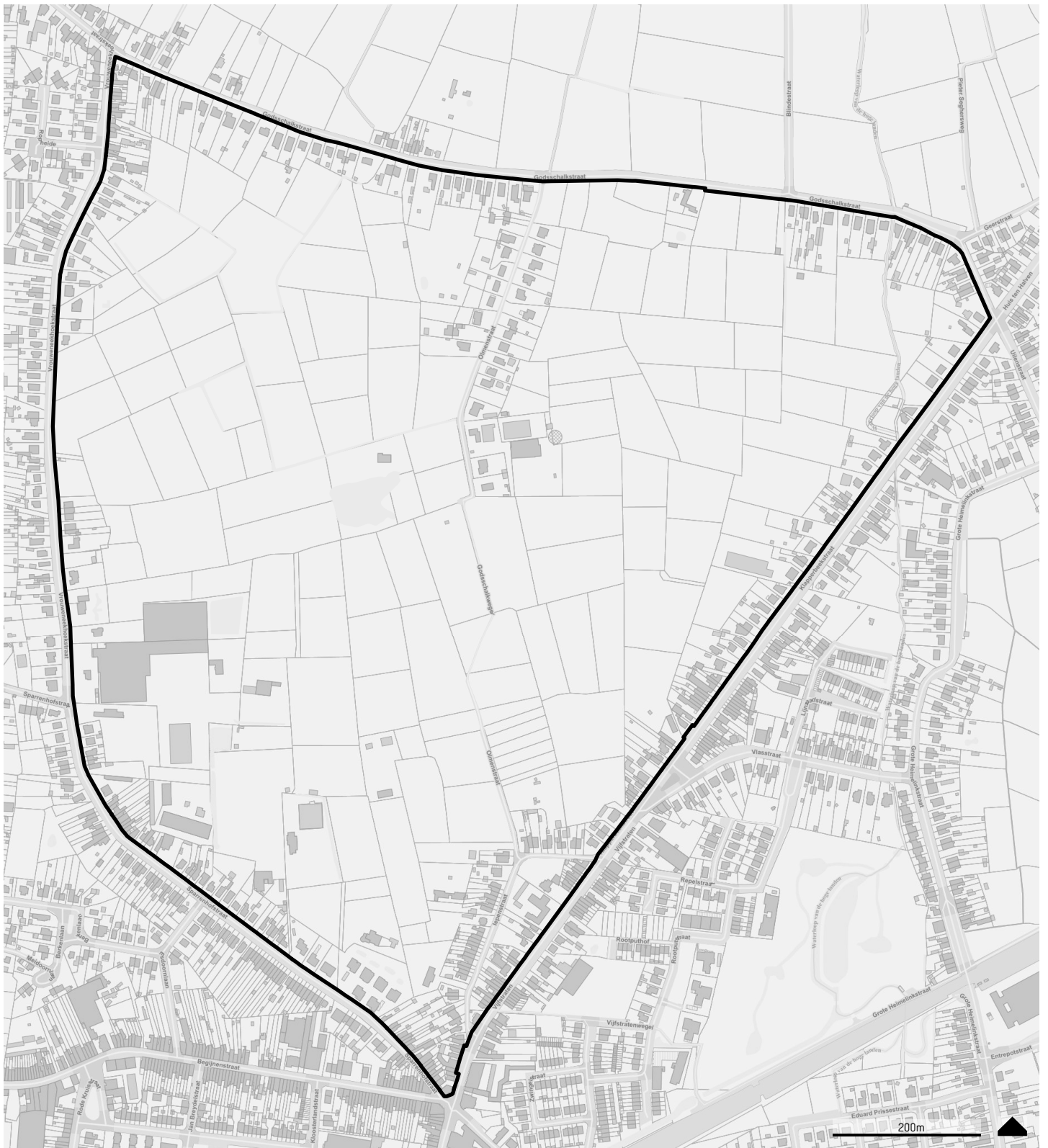




Bron: WMS GRB; WFS MercatorNet; CAI 1172021 - download WFS-data dd. 2023-03-13





RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**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)

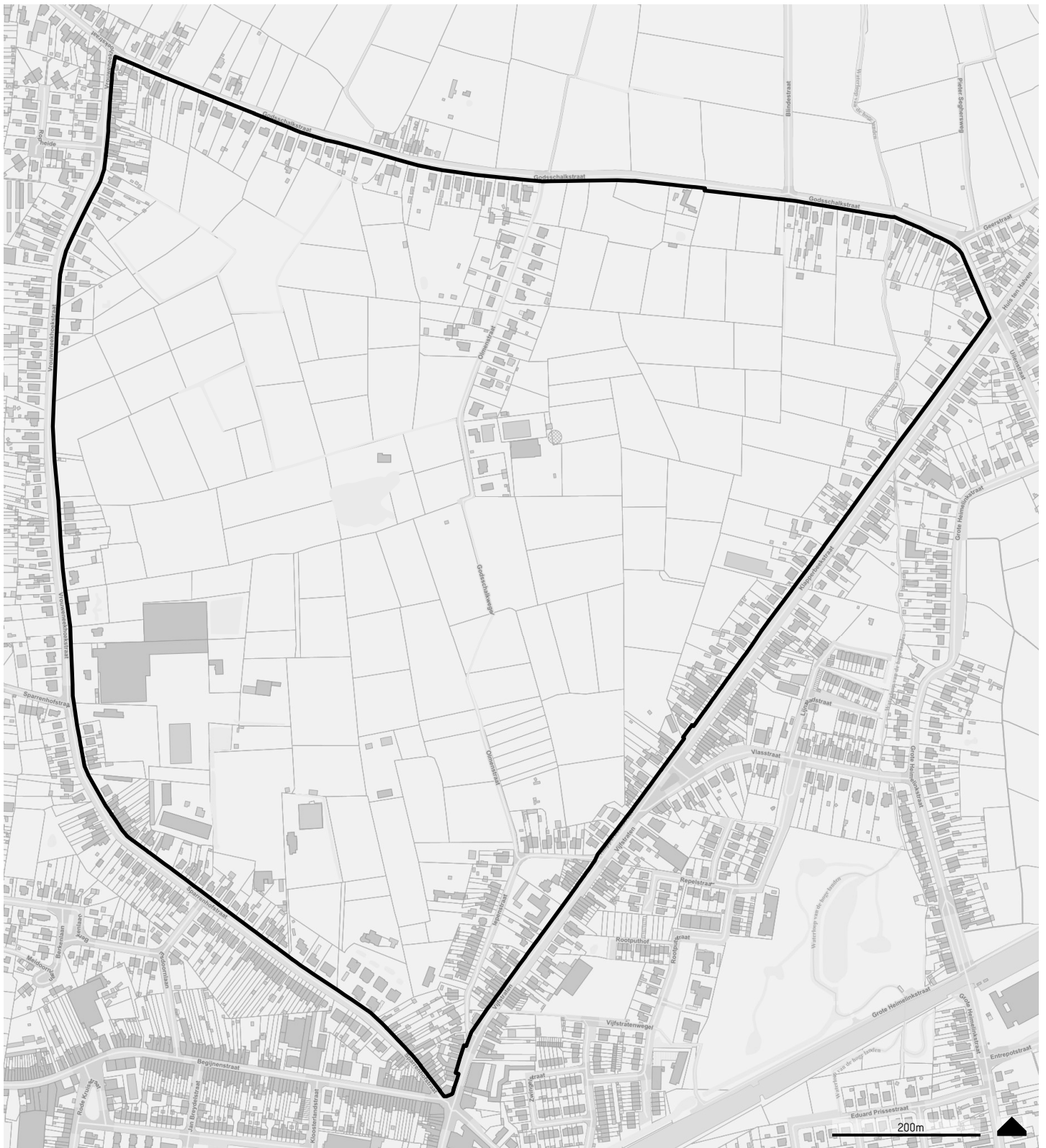


Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-03-13

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**13**  
**ONROEREND ERFGOED**  
**LANDSCHAPSATLAS**









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





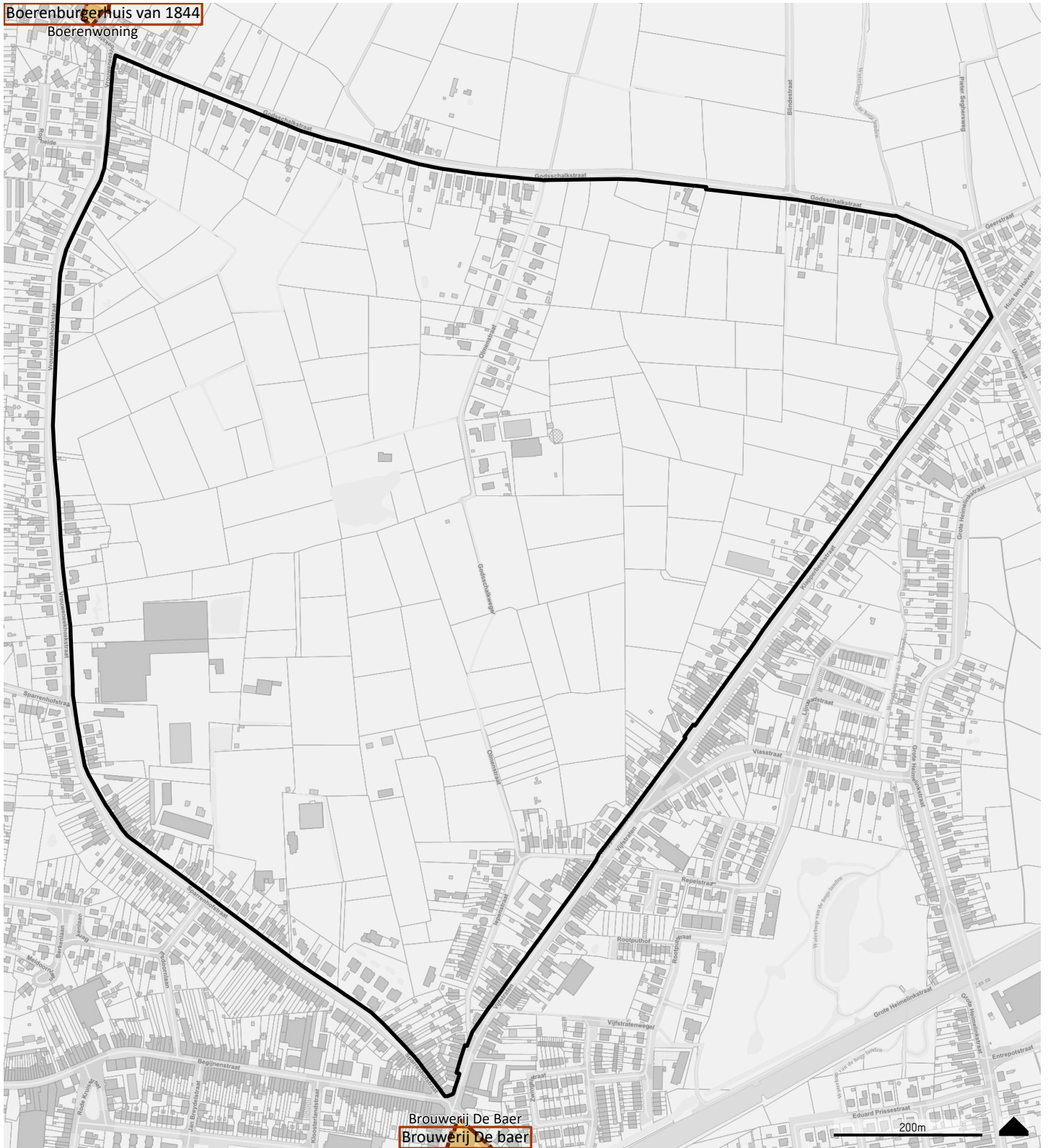
Bron: WMS SRB; WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-03-15

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**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



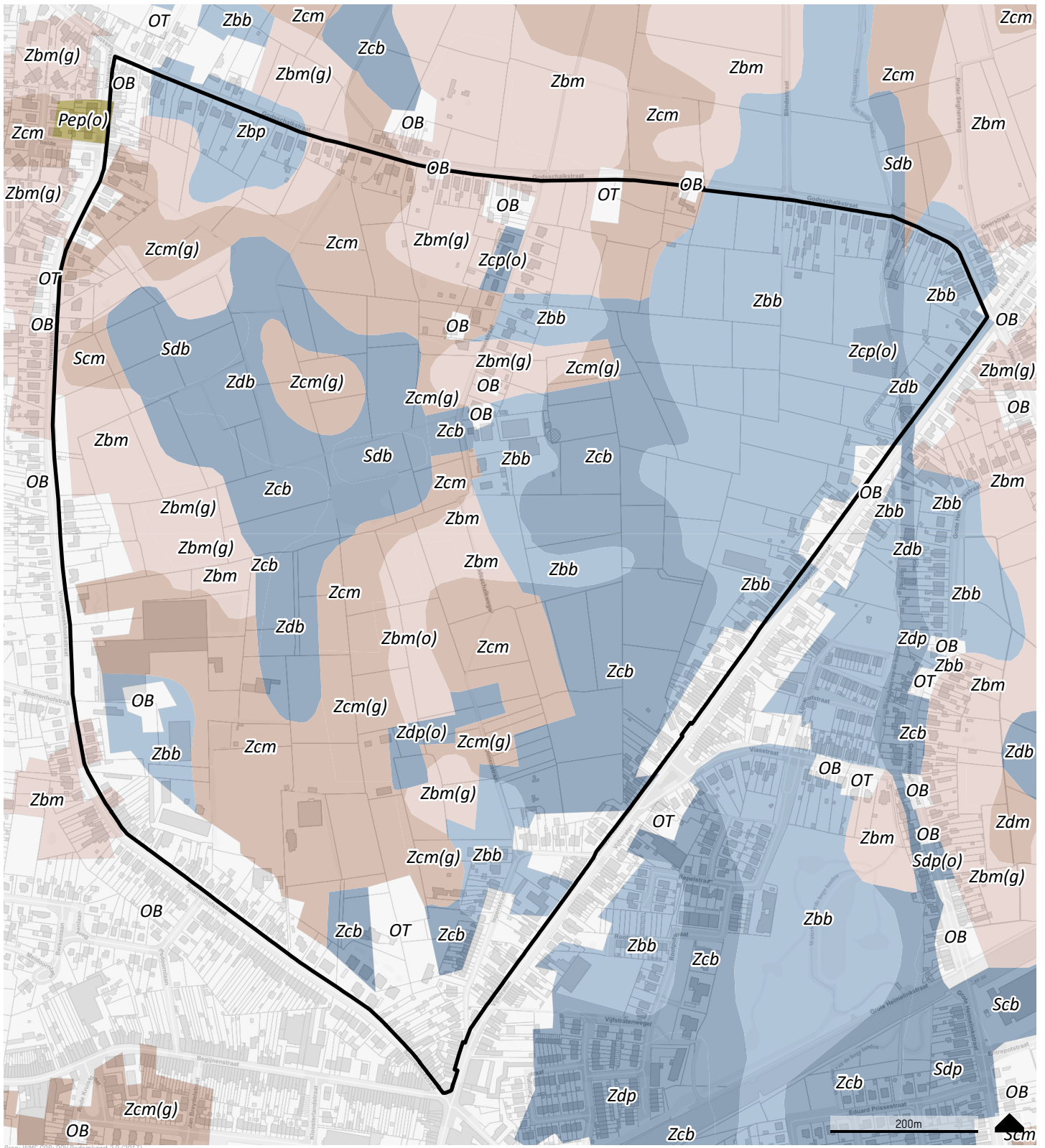
Boerenburger Huis van 1844  
Boerenwoning



Bron: WMS GRB, WFS MercatorNet - download WFS-data dd. 2023-03-13

-  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

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**15**  
**ONROEREND ERFGOED**  
**INVENTARISSEN**



Bron: WMS GRB; DUV Bodemkaart 2.0 (2017)

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**16**  
**BODEMKAART**

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



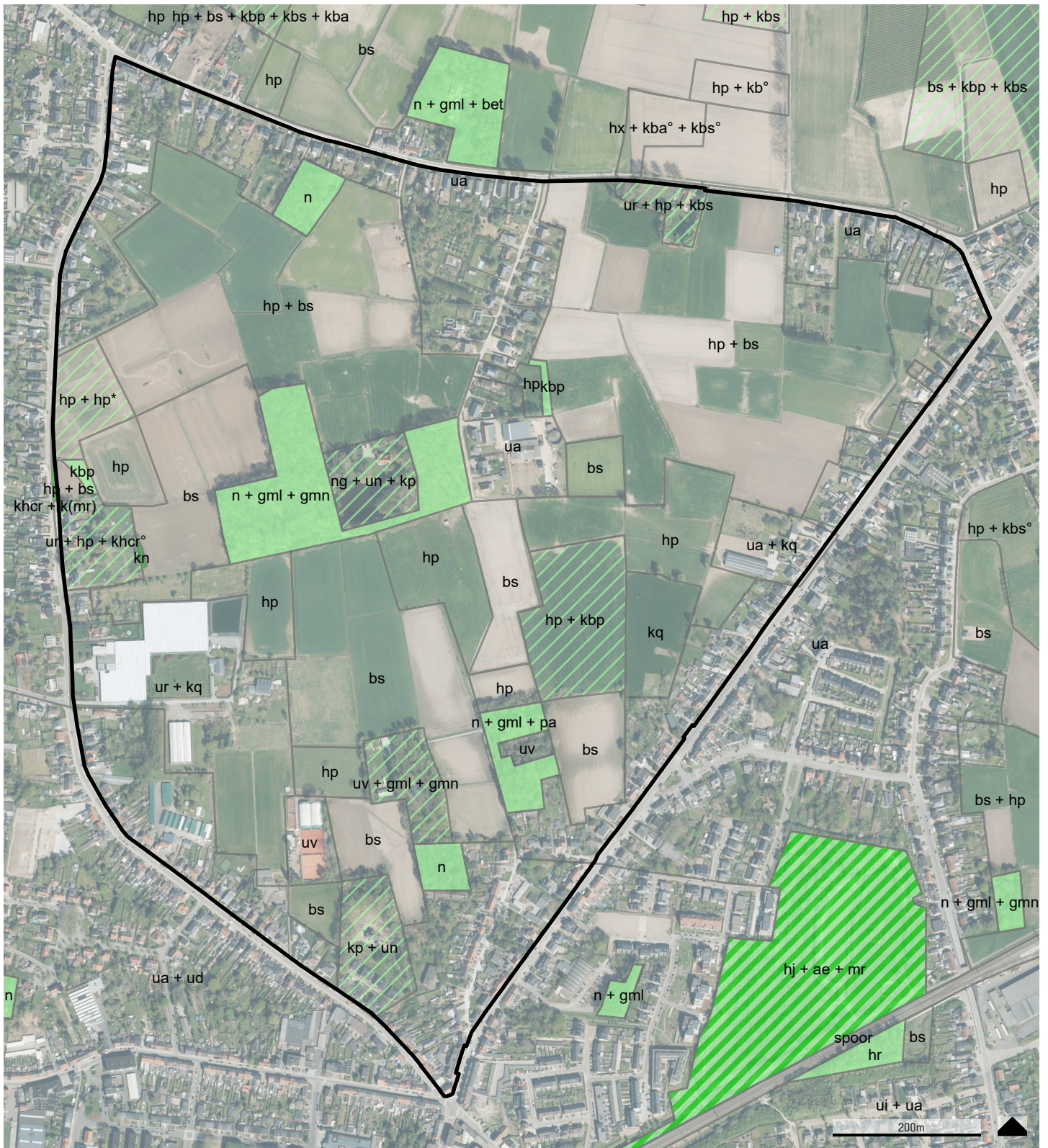


Bron: WMS SRB; WFS MercatorNet - download WFS-data ad. 2023-05-13

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**17**  
**BODEMONDERZOEK OVAM**

- |                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| projectgebied                | <u>bodemonderzoeken en saneringen</u> |
| schadegevallen en meldingen  | Sitebesluit                           |
| Evaluatierapport schadegeval | Oriënterend bodemonderzoek            |
| Melding schadegeval          | Beschrijvend bodemonderzoek           |
| Vaststelling schadegeval     | Bodemsaneringsproject                 |
| Melding bodemverontreiniging | Eindevaluatieonderzoek                |







Bron: Orthofotomosaïek, middelenstichtig, winteropnamen, ksbur, meest recent, Vlaanderen, WFS All: INBO, BWK versie 2, 2018 - download WFS-data dd. 2023-05-13


RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**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 PDOK (NL) - download WFS-data dd. 2023-03-13

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**19**  
**NATURA 2000**

 projectgebied


Natura 2000:


 Habitatrictlijngebieden

 Vogelrichtlijngebieden

 Ramsar

Duinendecreet:

 Beschermd duingebied







 Voor het duingebied belangrijk landbouwgebied





bron: OrthofotoMazda.nl, middelenstichting, winteropnamen, Aibu, meest recent, Vlaanderen, WFS-AI-V: INBO, BWK versie 2, 2016; Boswijzer 2016, VHA WFS-MercatorNet - download WFS-data dtl, 2023-03-13

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**20**  
**NATURA 2000 HABITAT**  
**EN BOSWIJZER**

- |   |   |
|---|---|
|  projectgebied  | <b>BWK 2:</b>   |
|  Bos            |  Habitat         |
|  VHA-waterlopen |  Onzeker habitat |
|   |  Deels habitat   |







Bron: ESRI, DeLorme, NAVTEQ canvas world light gray base; AGIV, afbakening van het VEN (10/16) - download WFS-data dd. 2023-03-13


RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**21**  
**VEN**

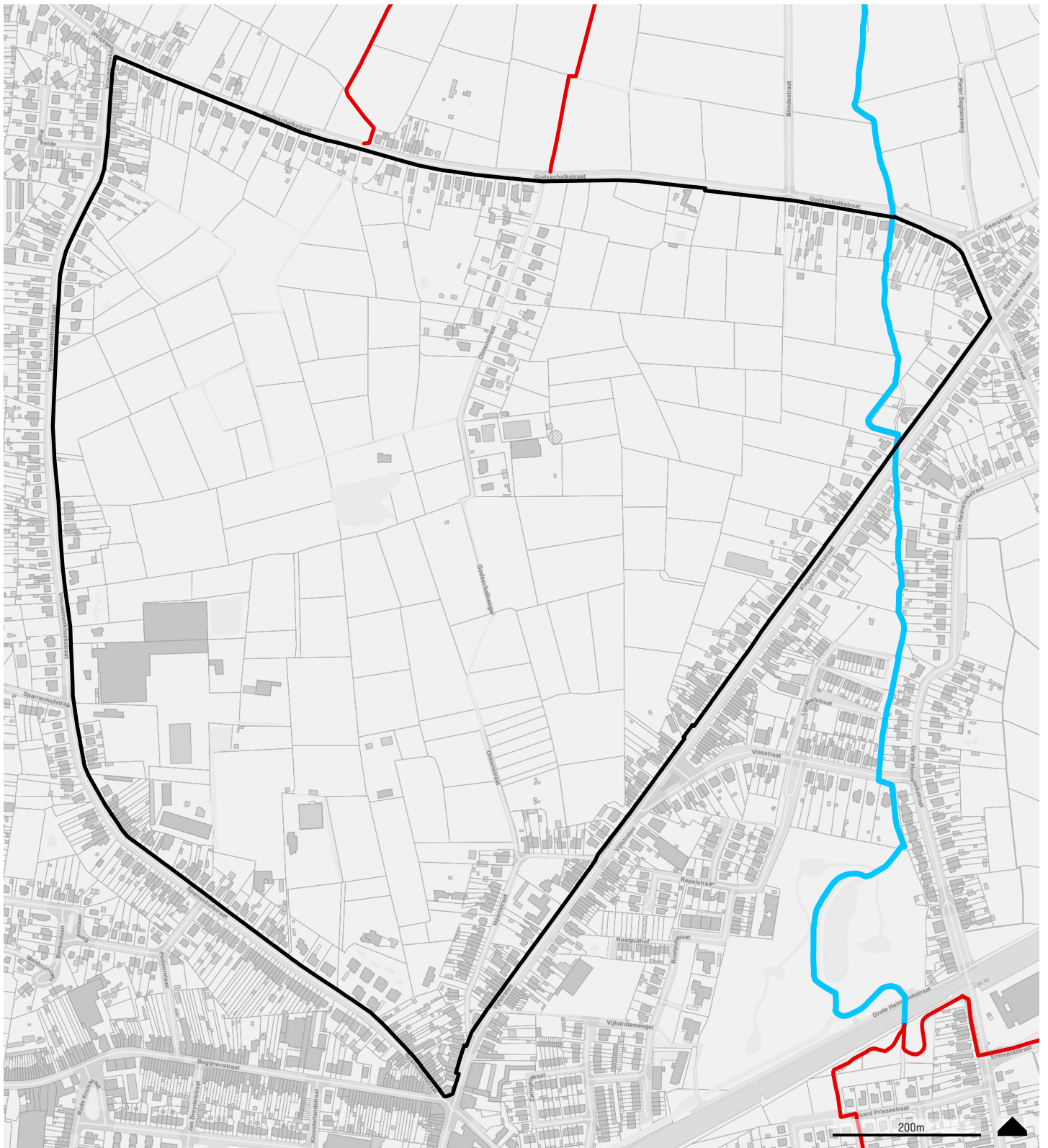
 projectgebied

VEN/ IVON-gebied:

 Grote Eenheden Natuur

 Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

 Natuurverwevingsgebied



Bron: WMS GRB, WFS VHA, WFS DVV waterwingebieden en beschermingszones, WFS Polders en Wateringen - download WFS-data dd. 2023-03-13

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas

22

VLAAMSE HYDROGRAFISCHE  
ATLAS

projectgebied

VHA-waterlopen:

Bevaarbaar

Geklasseerd, eerste categorie

Geklasseerd, tweede categorie

Geklasseerd, derde categorie

Niet geklasseerd

Polder

Watering

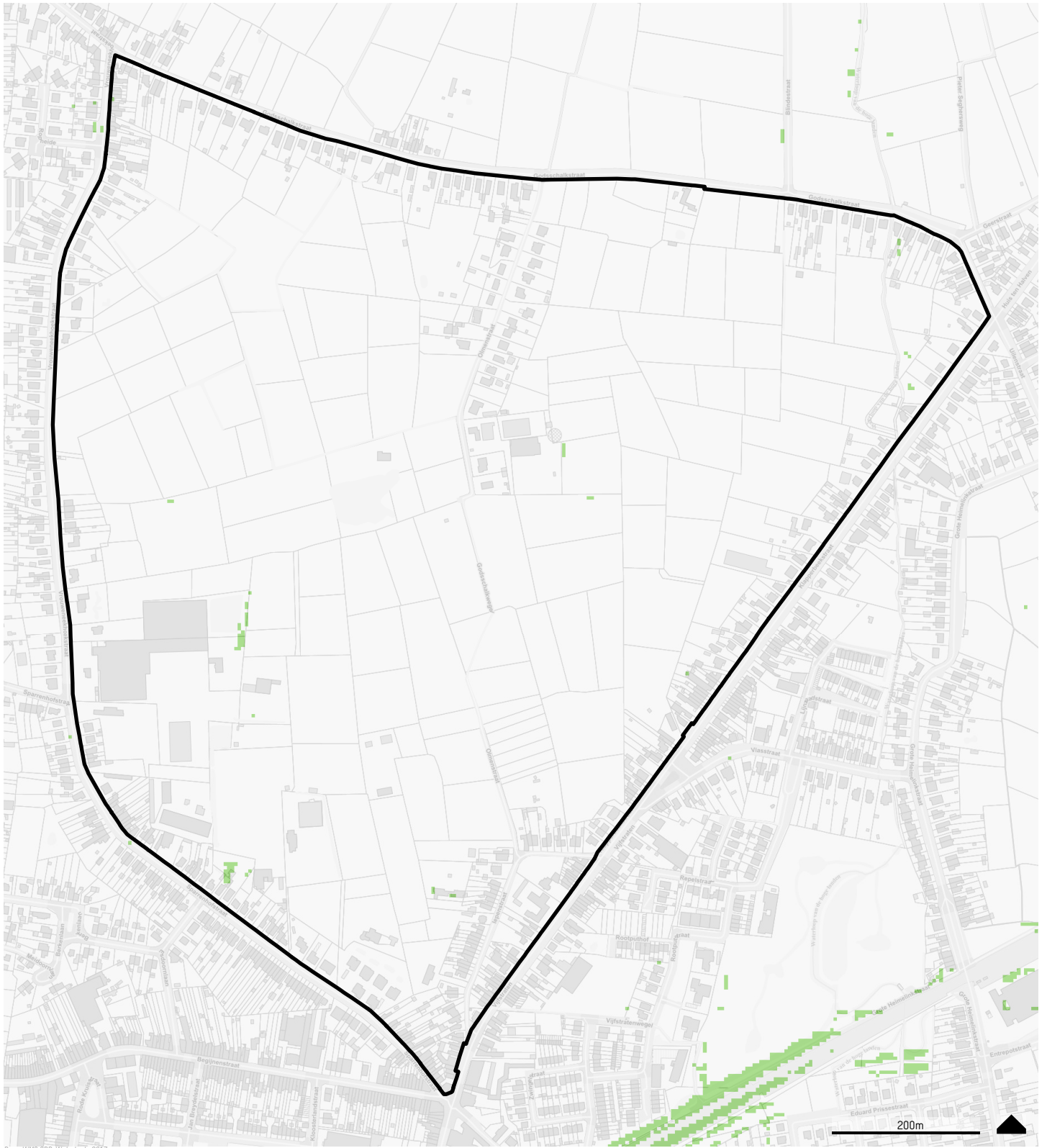
Grondwaterwingebieden:

Winning

Beschermingszone type I

Beschermingszone type II

Beschermingszone type III



Bron: WMS GRB, Watertoets 2017

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**23**  
**WATERTOETS**  
**EROSIEGEVOELIGE GEBIEDEN**

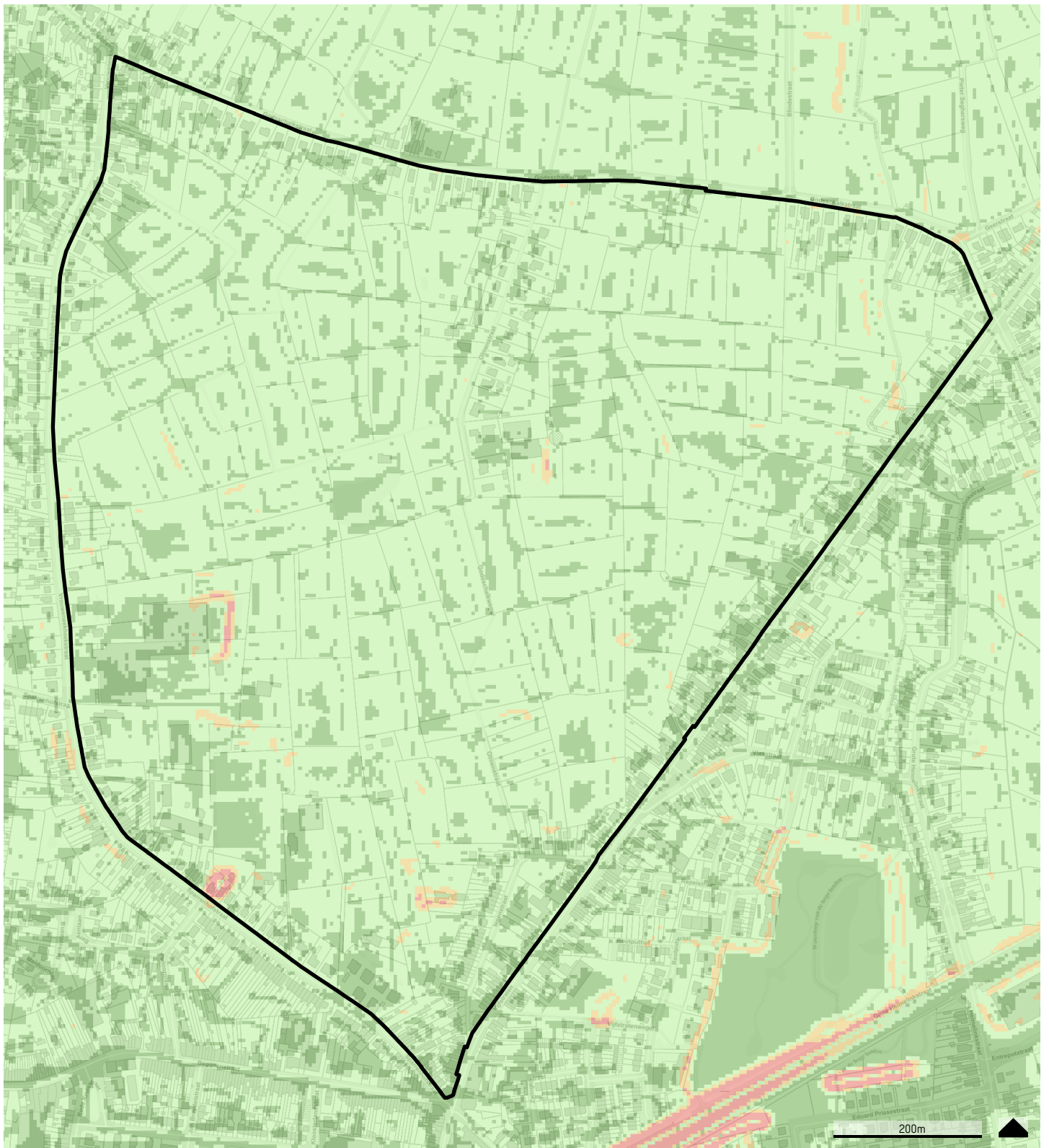
**Watertoets - Erosiegevoelige gebieden**

Niet erosiegevoelig

■ Erosiegevoelig

projectgebied





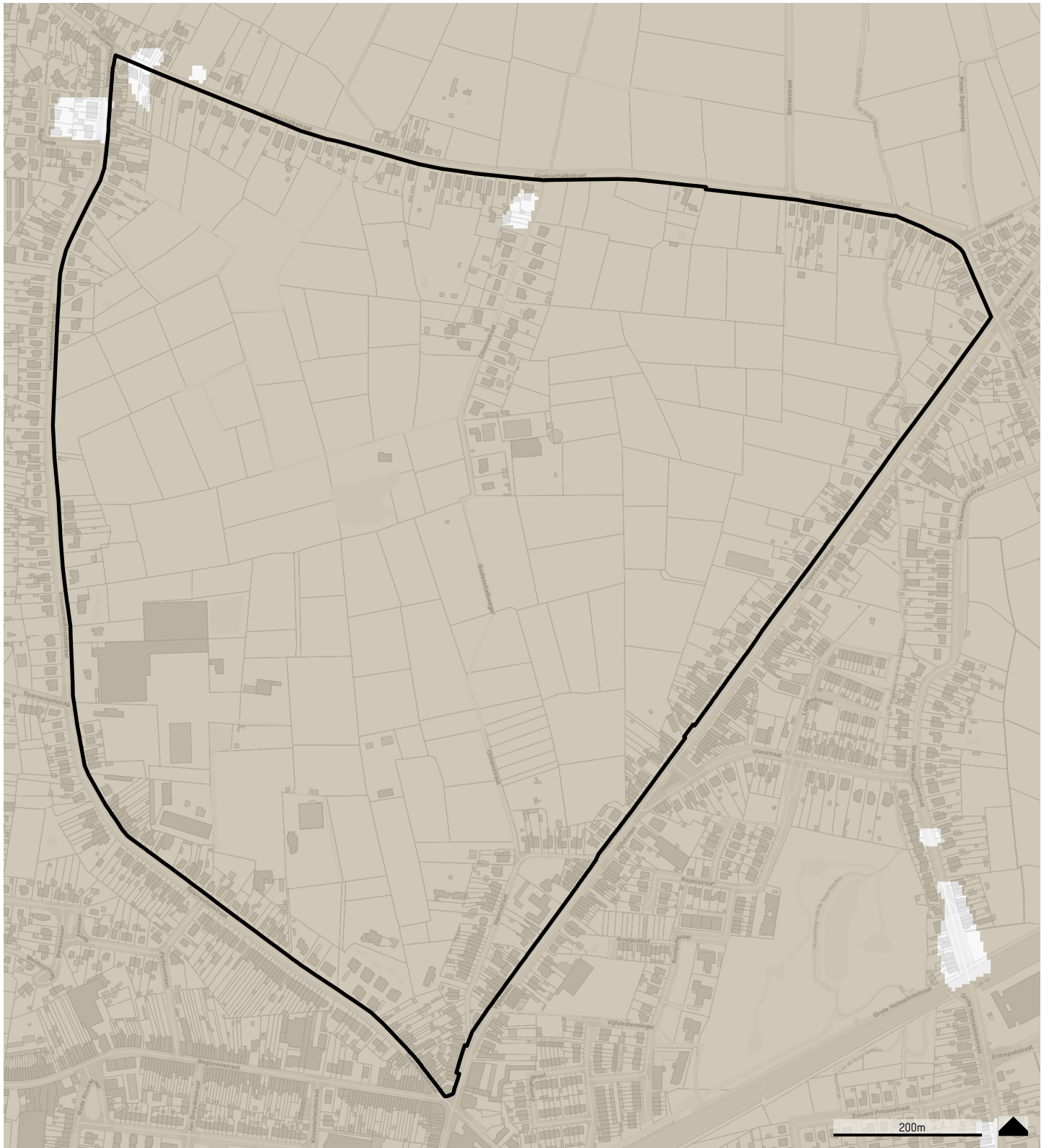
Bron: WFS GRB, Waterloets 2017

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**24**  
**WATERTOETS**  
**HELLINGENKAART**

**Watertoets - Hellingenskaart**

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

projectgebied



Bron:

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas

25

# WATERTOETS INFILTRATIEGEVOELIGE BODEMS

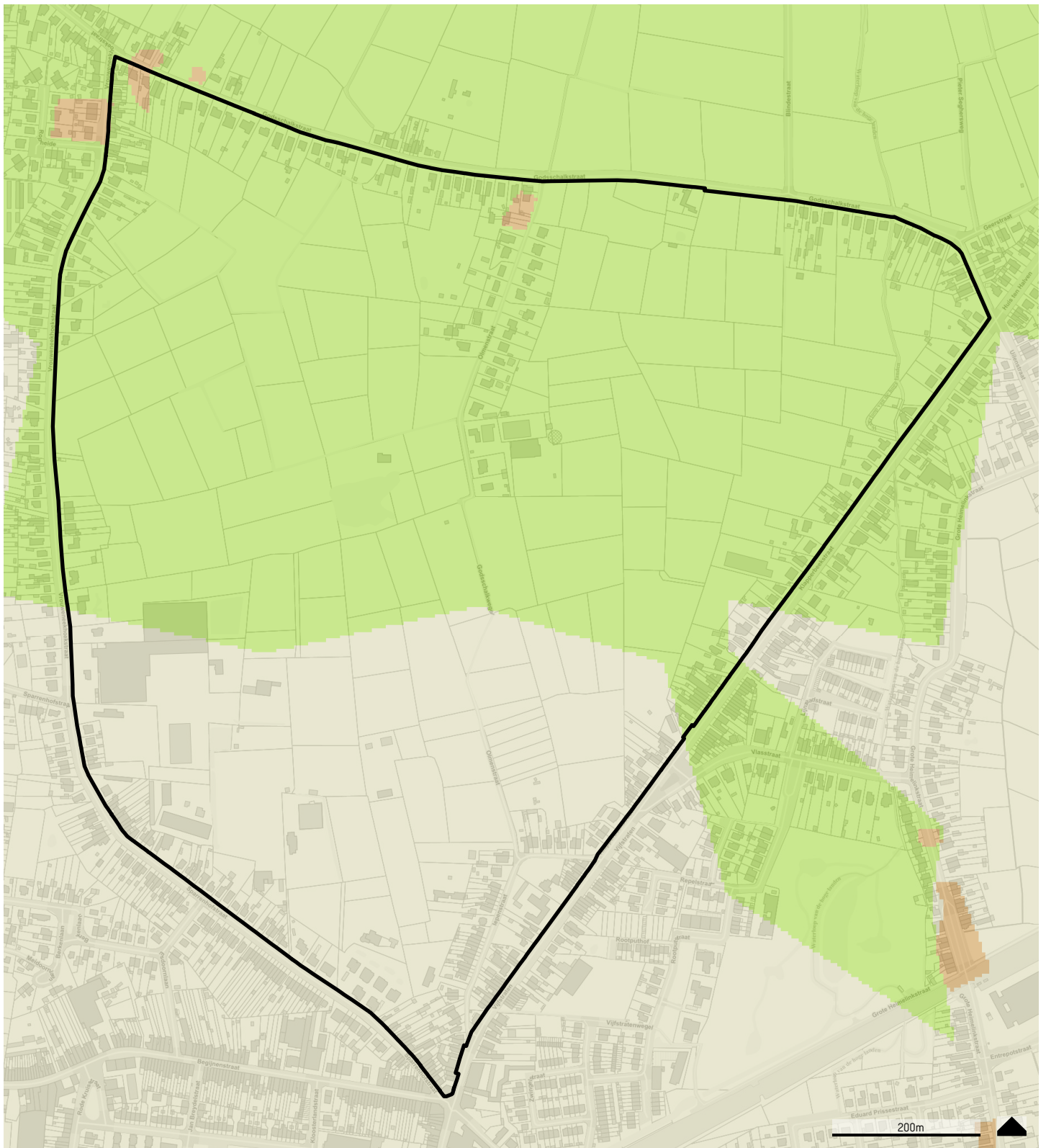
**Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems**

Niet infiltratiegevoelig

Infiltratiegevoelig

projectgebied





Bron:

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas

26

# WATERTOETS GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

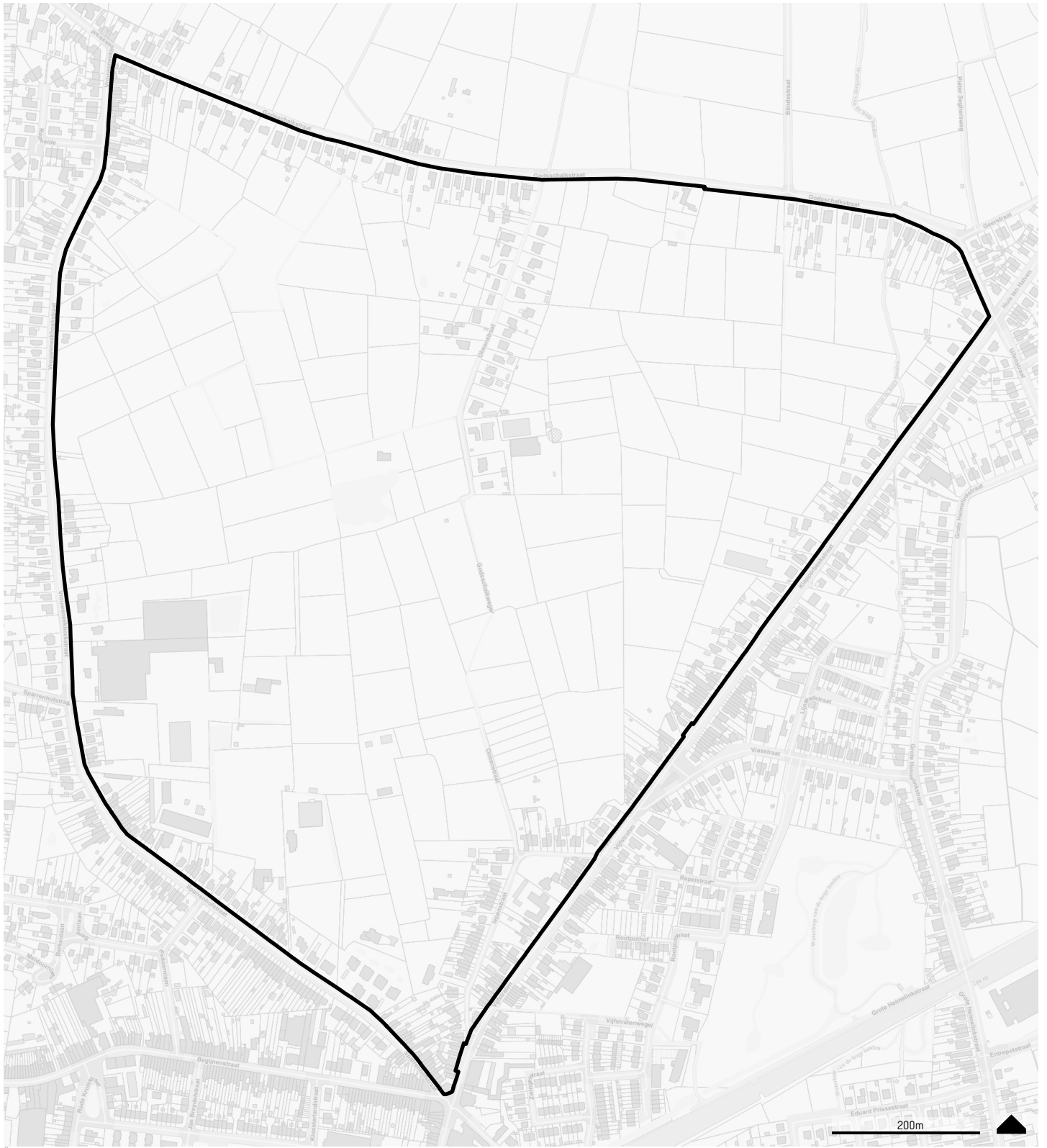
**Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

Geen informatie beschikbaar

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

projectgebied





Bron:

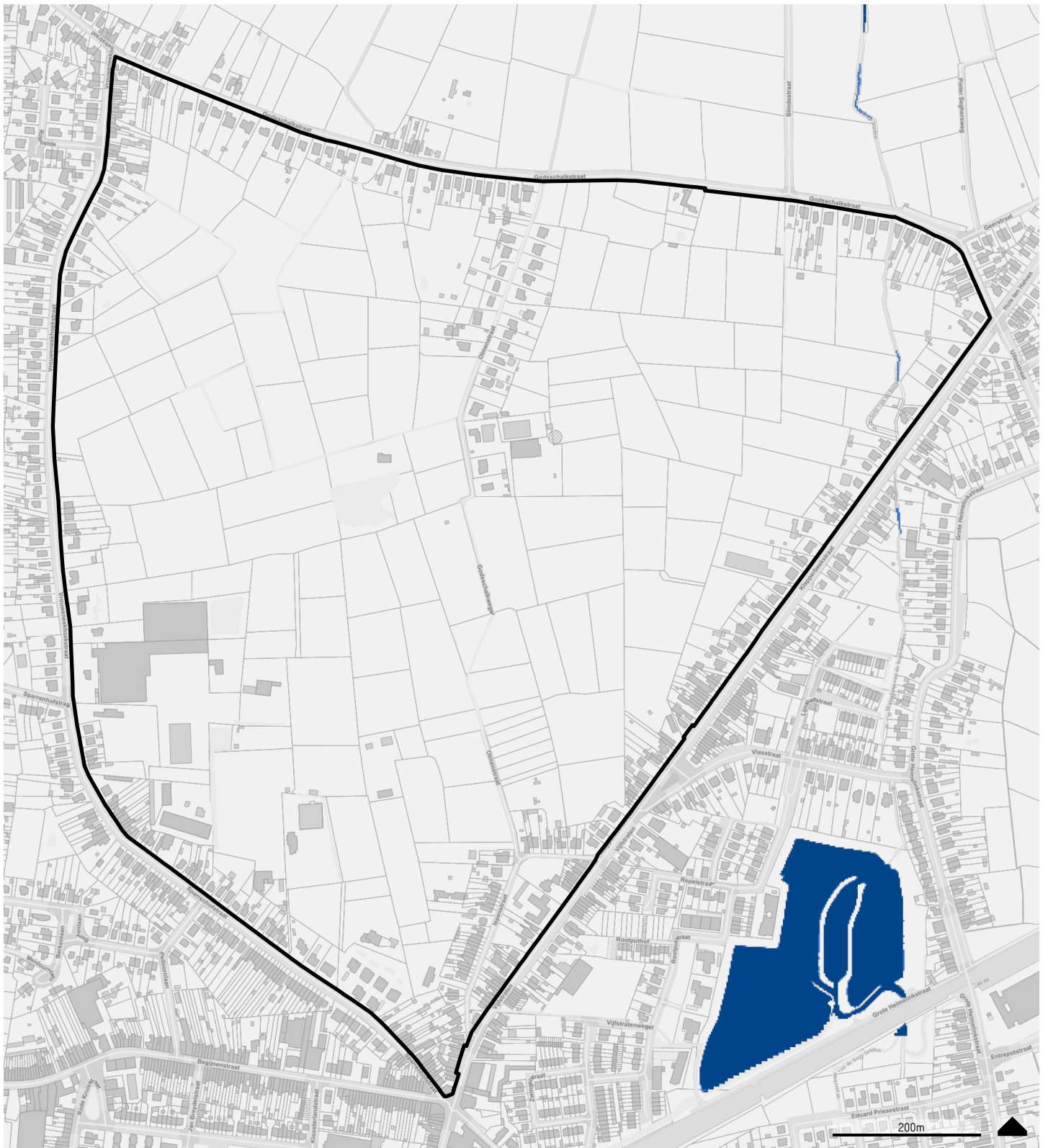
RUP Bolleakkergebied  
 Sint-Niklaas  
**27**  
**WATERTOETS**  
**WINTERBEDKAART**

**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. 2023-03-13





RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas

28

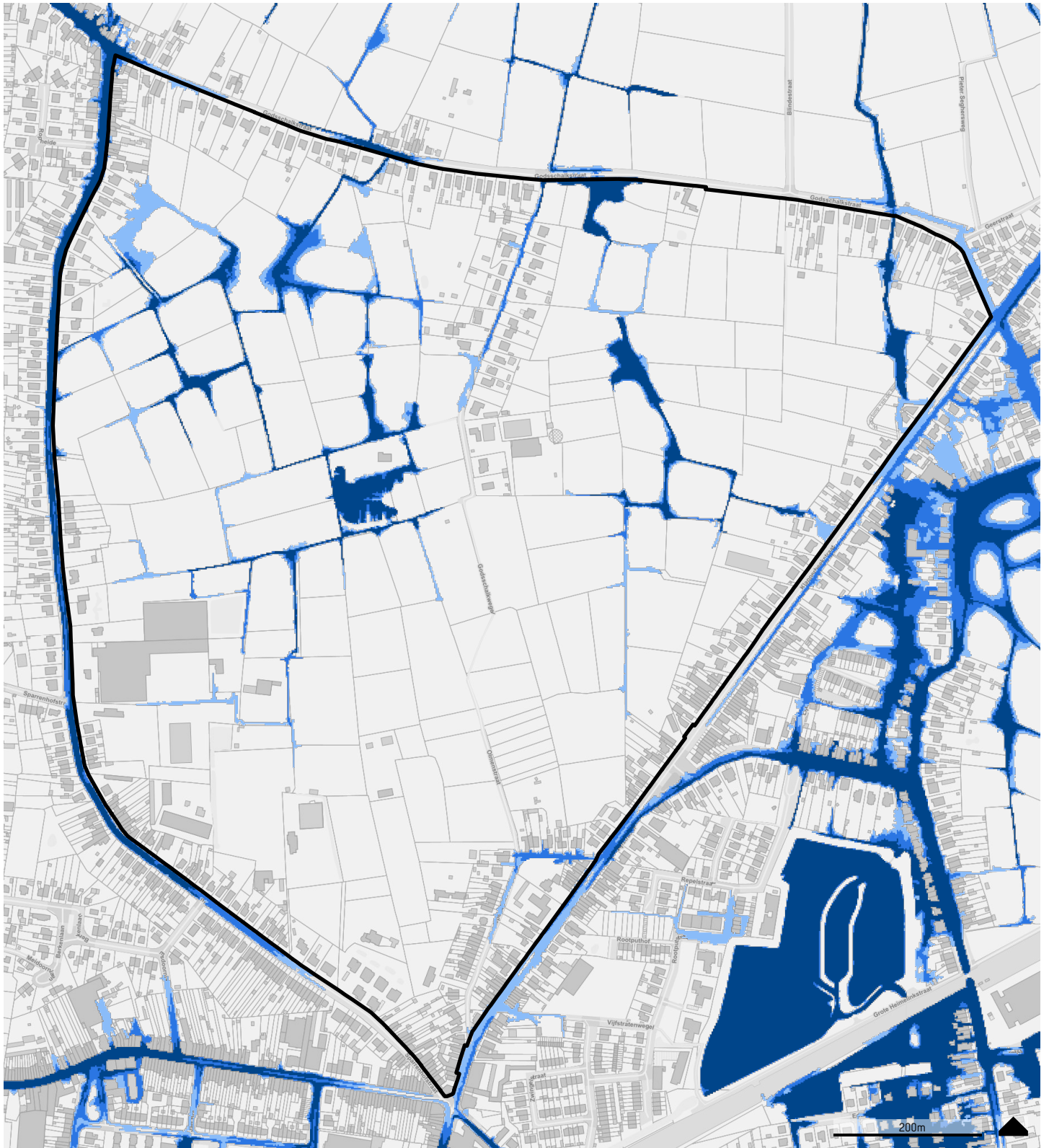
# OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN FLUVIAAL

 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: WMS GRB, <https://geoservice.waterinfo.be> - download WFS-data dd. 2023-03-13





RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas

29

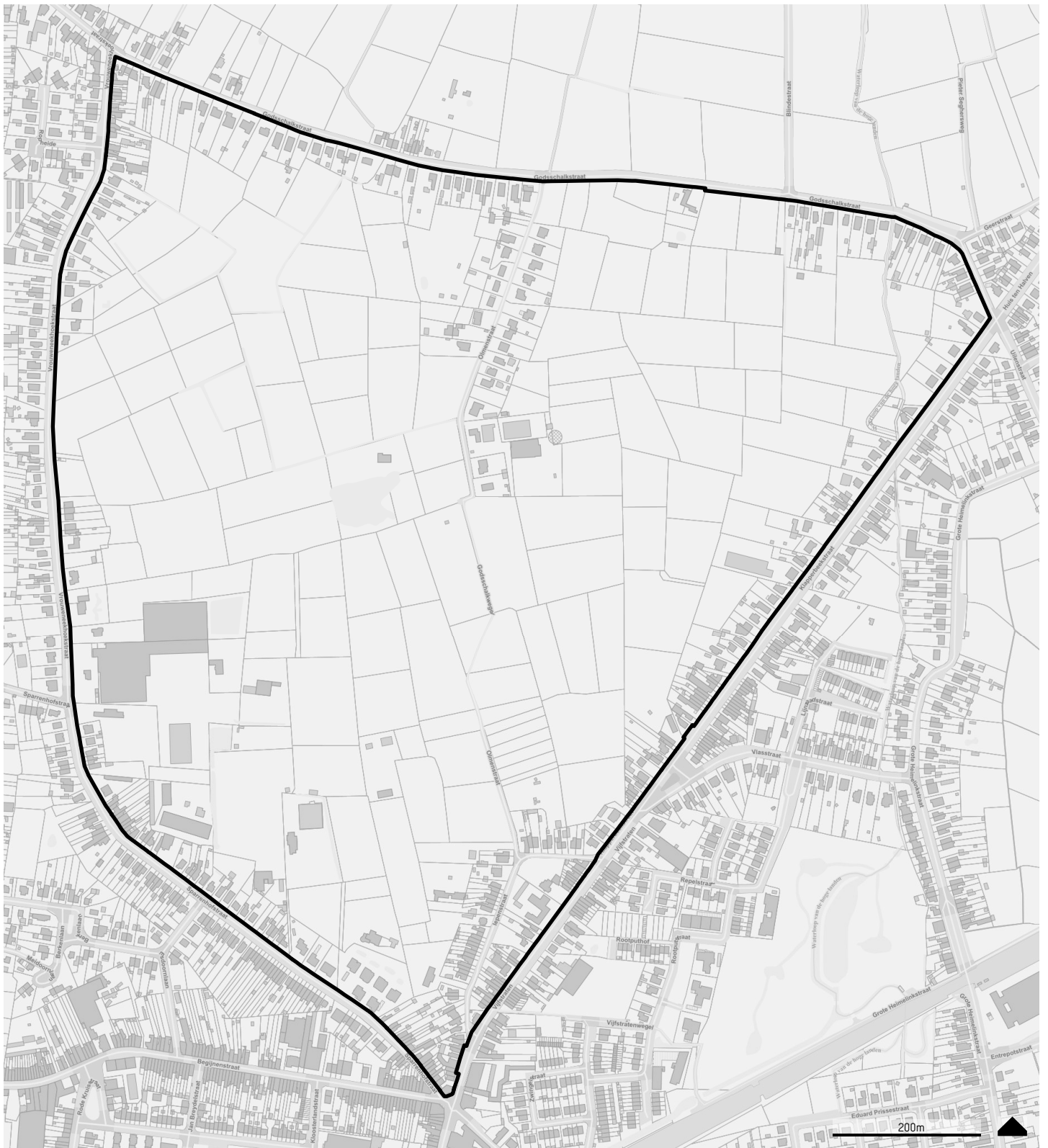
## OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN PLUVIAAL

 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. 2023-03-13





RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas

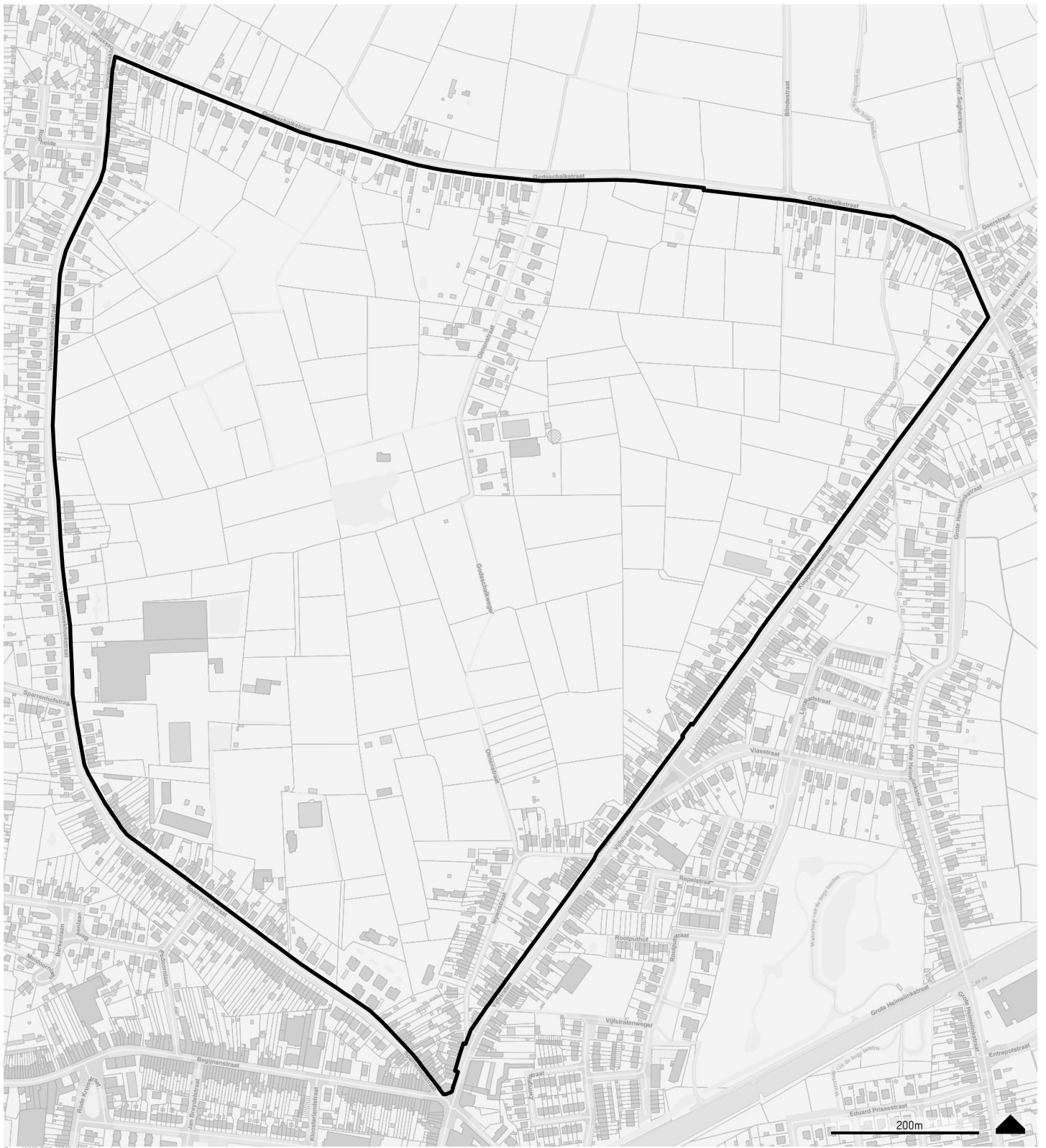
30

# 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

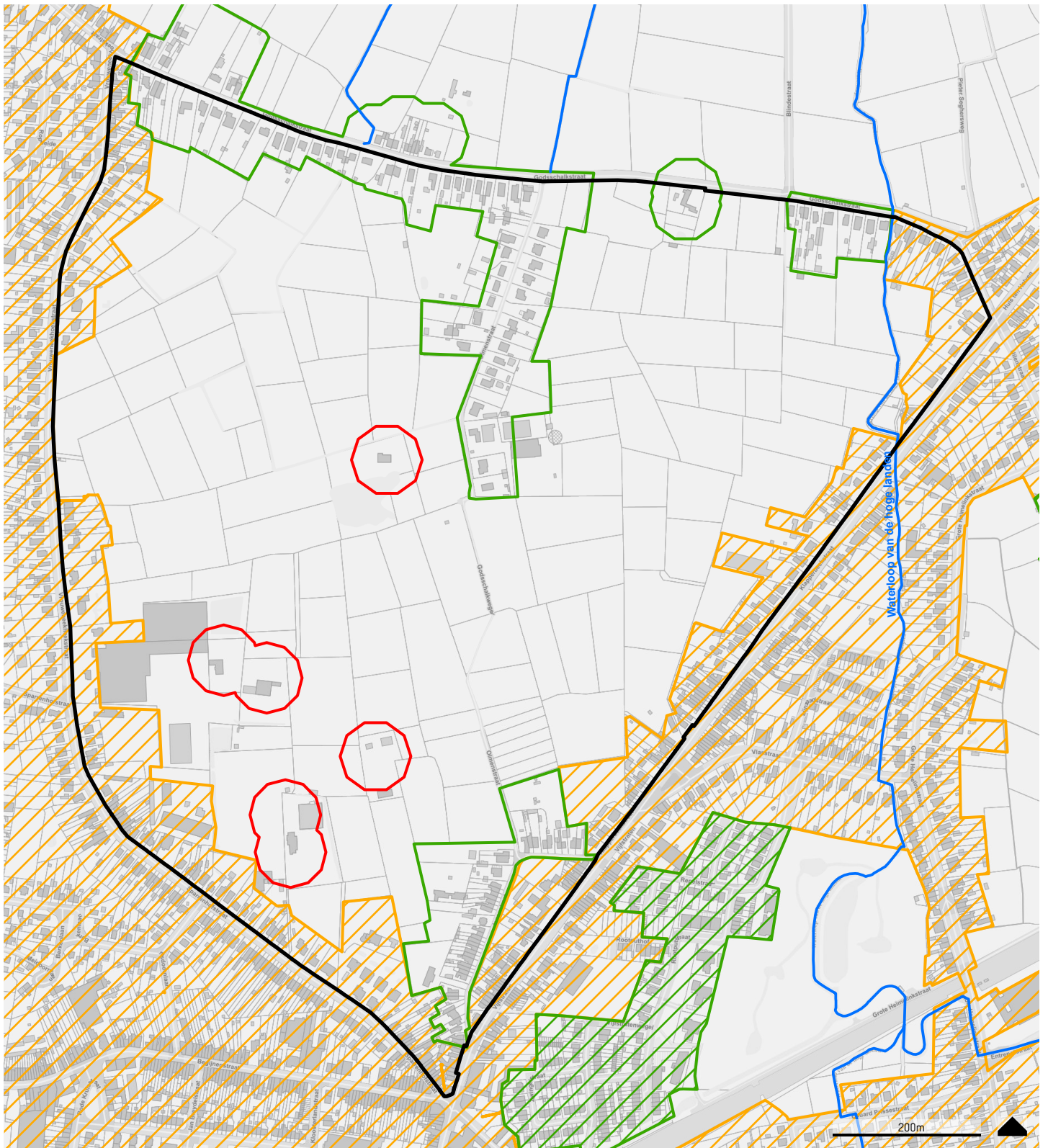


Bron: WMS GRB, WMS VMM Signaalgebieden

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**31**  
**VMM SIGNAALGEBIEDEN**

-  projectgebied
-  Bouwrijke opgave
-  Verscherpte watertoets





Bron: WRS GRB, WRS Mercoloniet VHA, WRS VMM Stroomgebiedbeheerplannen- Zonerings - download WRS-data dd. 2023-03-13

RUP Bolleakkergebied  
Sint-Niklaas  
**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







VLAAMSE  
LANDMAATSCHAPPIJ

info@buur.be — WWW.BUUR.BE