

# Een RUP Procedure

## Fase 1: Startnota en procesnota

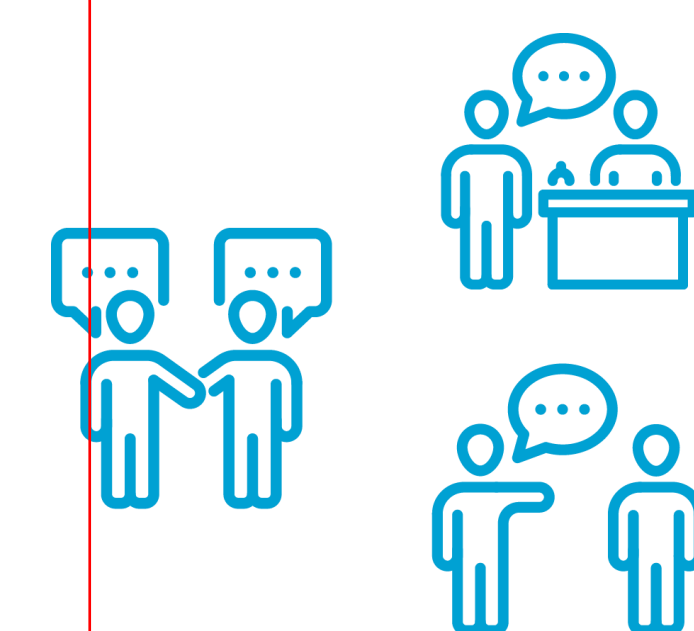
- Waarom en waarover gaat het
- Wat gaan we onderzoeken
- Procedure en Timing
- Communicatie, Advies, Inspraak

### Inspraak:

Raadpleging publiek en adviesvraag

- Ter inzagelegging
- Participatiemoment

Advies: Administraties en gespecialiseerde instanties



## Fase 2: Scopingsnota

- Samenvatting inspraak en adviezen
- Startnota wordt scopingsnota
- Basis om het RUP op te maken

## Fase 3: Voorontwerp RUP

- Onderzoek milieu- en andere effecten
- Scopingsnota wordt eerste versie RUP
- Basis voor advies administraties en gespecialiseerde instanties

### Advies:

Administraties en gespecialiseerde instanties

## Fase 4: Ontwerp RUP

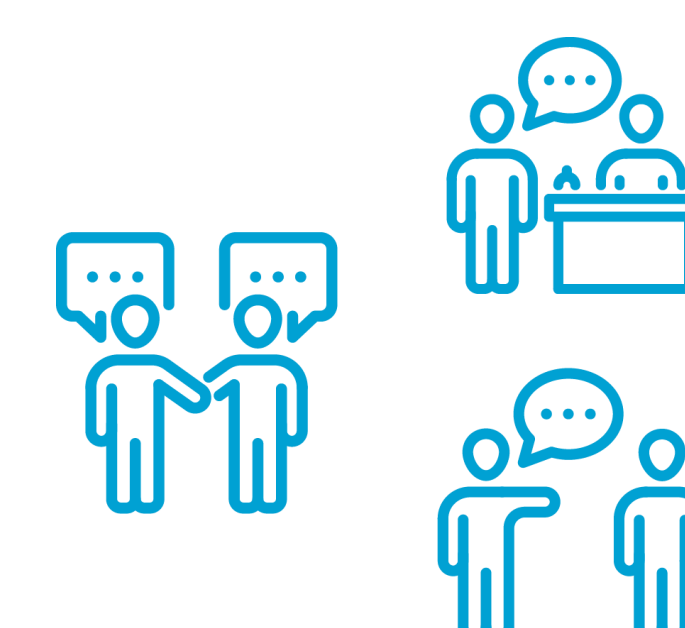
- Samenvatting alle adviezen
- Voorontwerp-RUP wordt een ontwerp RUP, goedgekeurd in de gemeenteraad
- Basis voor Openbaar Onderzoek

### Inspraak:

Openbaar onderzoek

- Ter inzagelegging
- Infomoment

Advies: Administraties en gespecialiseerde instanties



## Fase 5: Definitief RUP

- Verwerking openbaar onderzoek
- GECORO verwerkt alles en geeft advies
- RUP wordt mogelijk aangepast
- Gemeenteraad keurt definitief RUP goed

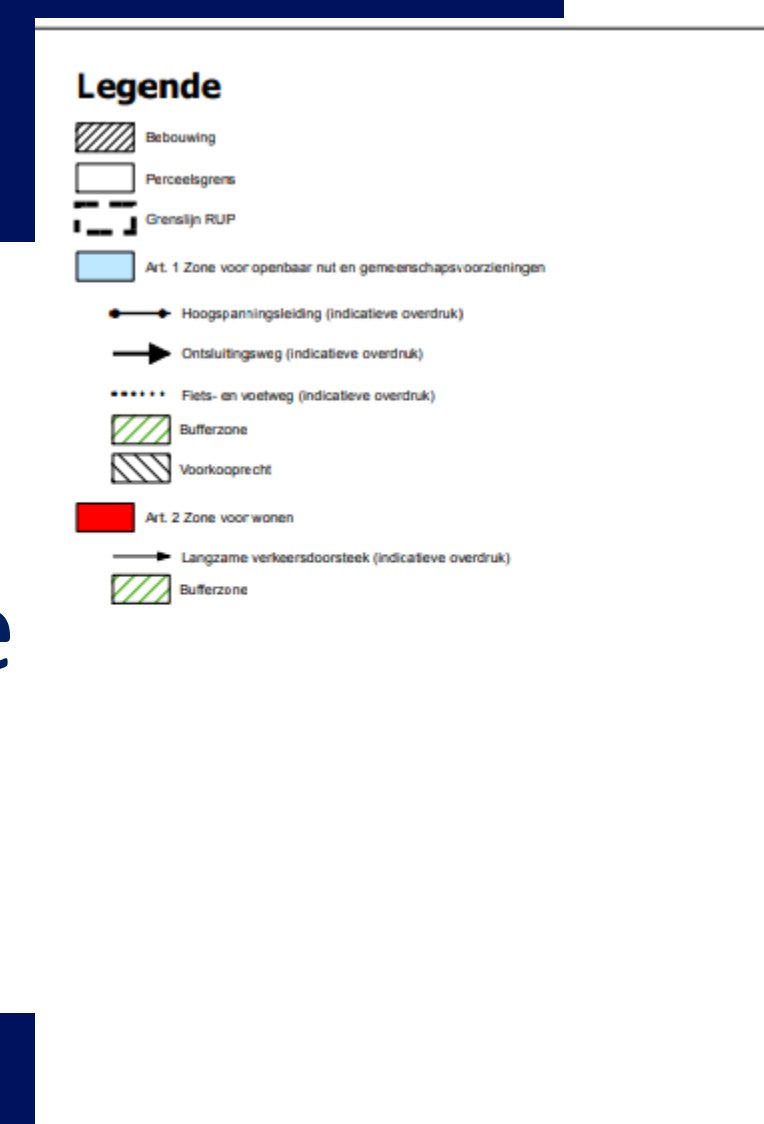
# Wat is een RUP?

## Wat is een Ruimtelijk Uitvoeringsplan

- Plan waarmee de overheid in een bepaald gebied (het “plangebied”) de bestemming van de bodem vastlegt. Het vervangt daarmee de gewestplannen en eventuele BPA’s of voorgaande RUP’s.
- Het bepaalt wat kan en wat niet kan op vlak van bestemming, inrichting en beheer.
- Beoordelingsbasis voor aanvragen tot omgevingsvergunning (juridisch bindend)
- Afstemmen met de hogere beleidsniveaus (gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk)

## Hoe ziet een RUP eruit?

- Een grafisch plan: het bestemmingsplan (= indeling in zones)
- Stedenbouwkundige voorschriften voor elke bestemmingszone

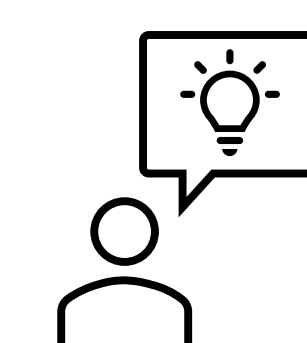


## Waar staan we vandaag: Fase 1 - Startnota

- Afbakening van het plangebied
- Doelstellingen van het RUP
- Relatie met structuurplannen en beleidsplannen
- Beschrijving van de te onderzoeken milieueffecten en aanpak onderzoek

*OPGELET: een startnota is nog geen plan met voorschriften. In de startnota geeft de stad enkel haar intentie weer voor het plangebied.*

## Waar en wanneer kan je het dossier raadplegen?



Tijdens de ter inzage legging van 26 mei 2023 t.e.m. 24 juli 2023:

- Raadpleegbaar tijdens de kantooruren in het stadhuis aan de balie wonen, bouwen en ondernemen
- Via de website van de stad op: <https://www.sint-niklaas.be/bolleakkergebied>

## Hoe kan je reageren?



Ten laatste op maandag 24 juli 2023

- Uw reactie tegen ontvangstbewijs afleveren aan het college van burgemeester en schepenen, Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas
- Ofwel digitaal via de website (link hierboven)

# Waarom het RUP Bolleakkergebied?

## 1. Groene lobbenstad

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 (nr. 3) aangeduid als één van deze groenblauwe vingers. Het lobbenstadmodel wenst voor het Bolleakkergebied te focussen op toegankelijkheid en voorziet extra bos als uitbreiding van de bestaande beboste percelen.

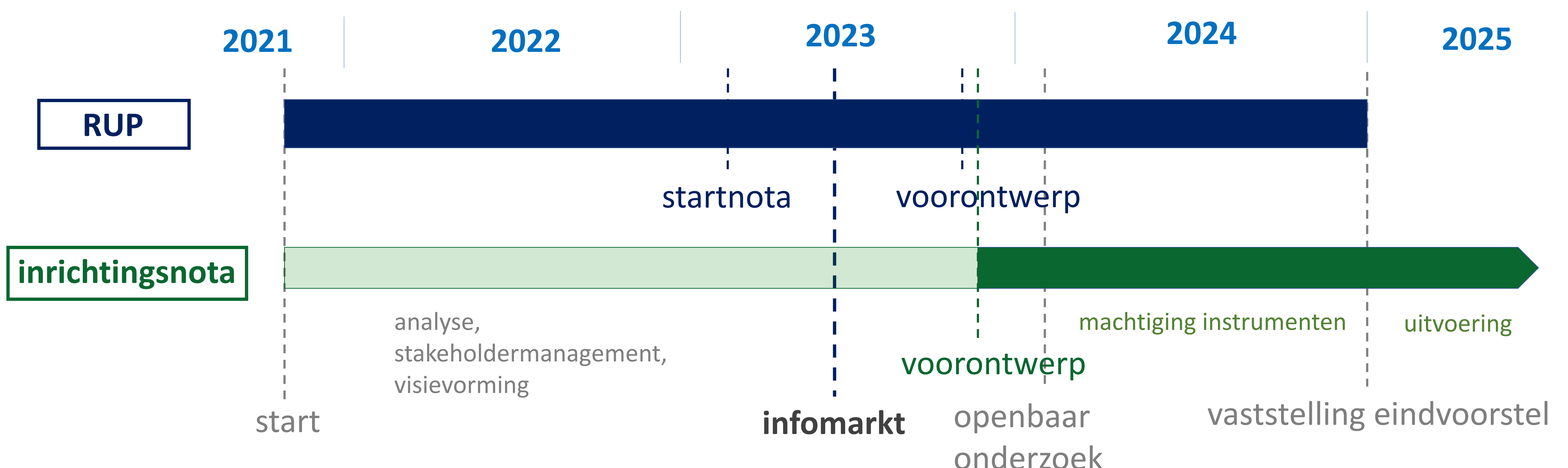


## 2. Een RUP én inrichtingsnota ter realisatie groene lob

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. Een inrichtingsnota is een plan dat toelaat gebieden op het platteland in te richten volgens hun gebiedsbestemming (natuur, landbouw, recreatie, wonen, ...) die toegekend is volgens de ruimtelijke ordening. De inrichtingsnota bevat een **beschrijving** van de gewenste maatregelen, de **instrumenten** die hierbij toegepast zullen worden ter realisatie, alsook een **uitvoeringsprogramma** en **financieringsplan**. Deze inrichtingsnota wordt opgesteld uit een **samenwerkingsverband** met private en publieke partners waarbij naar een gezamenlijk plan wordt gestreefd dat aan elk van hun belangen voldoet.



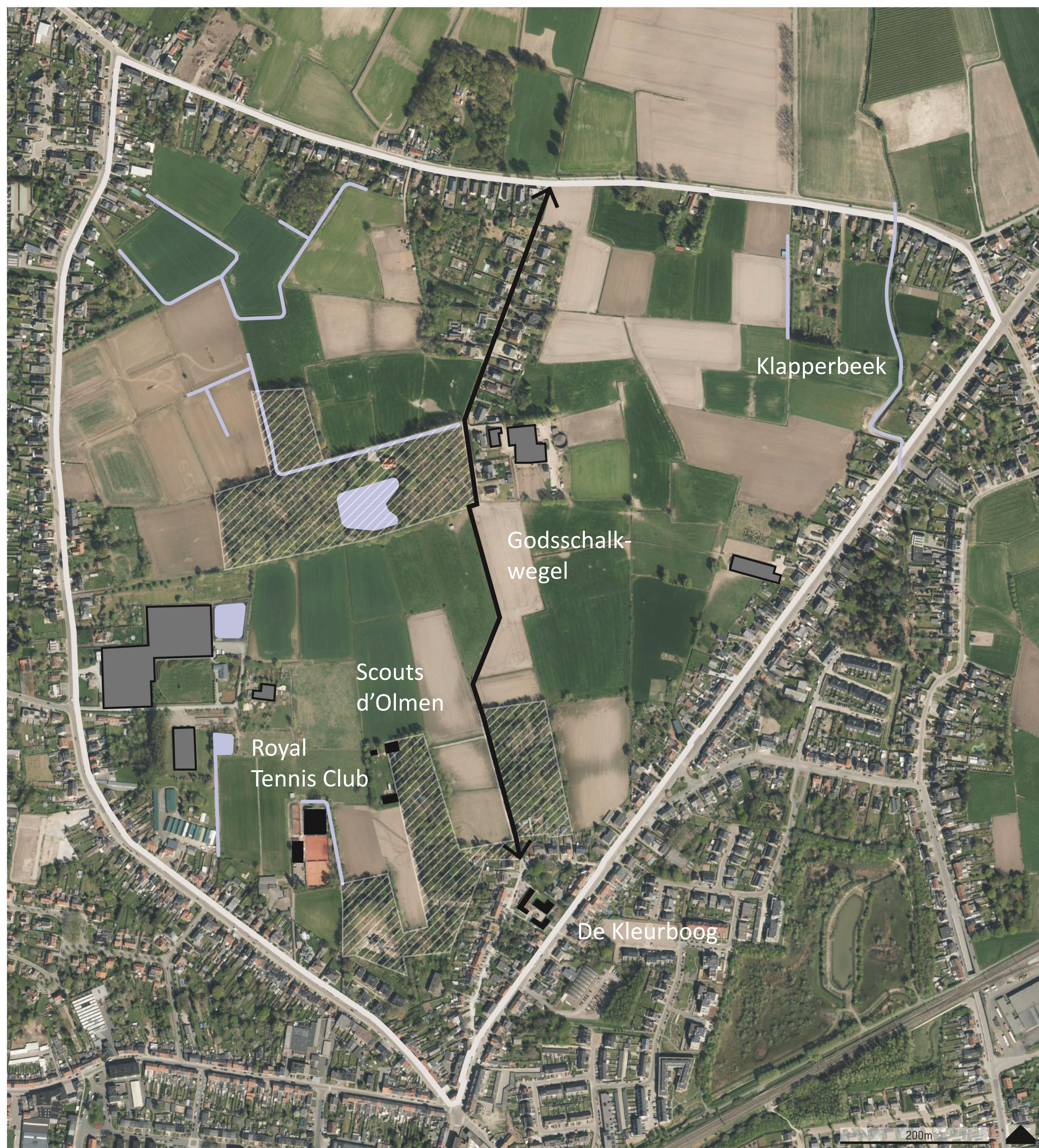
Het RUP Bolleakkergebied zal het planologisch kader vormen voor de inrichtingsnota. Ook de procedure van beide documenten verloopt geïntegreerd zodat beide plannen optimaal op elkaar afgestemd kunnen worden.



# Analyse Bolleakkergebied

## Bestaande situatie

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 **bospatches** aanwezig. De **Klapperbeek** loopt doorheen de noordoostelijke hoek van het plangebied in noord-zuidelijke richting. Ook zijn een **tennisclub**, een **scoutsvereniging** en een **kleuter- en basisschool** aanwezig. Doorheen het openruimtegebied is één pad te vinden, de **Godschalkwegel**, die de Olmenstraat verbindt met de Iepenstraat.

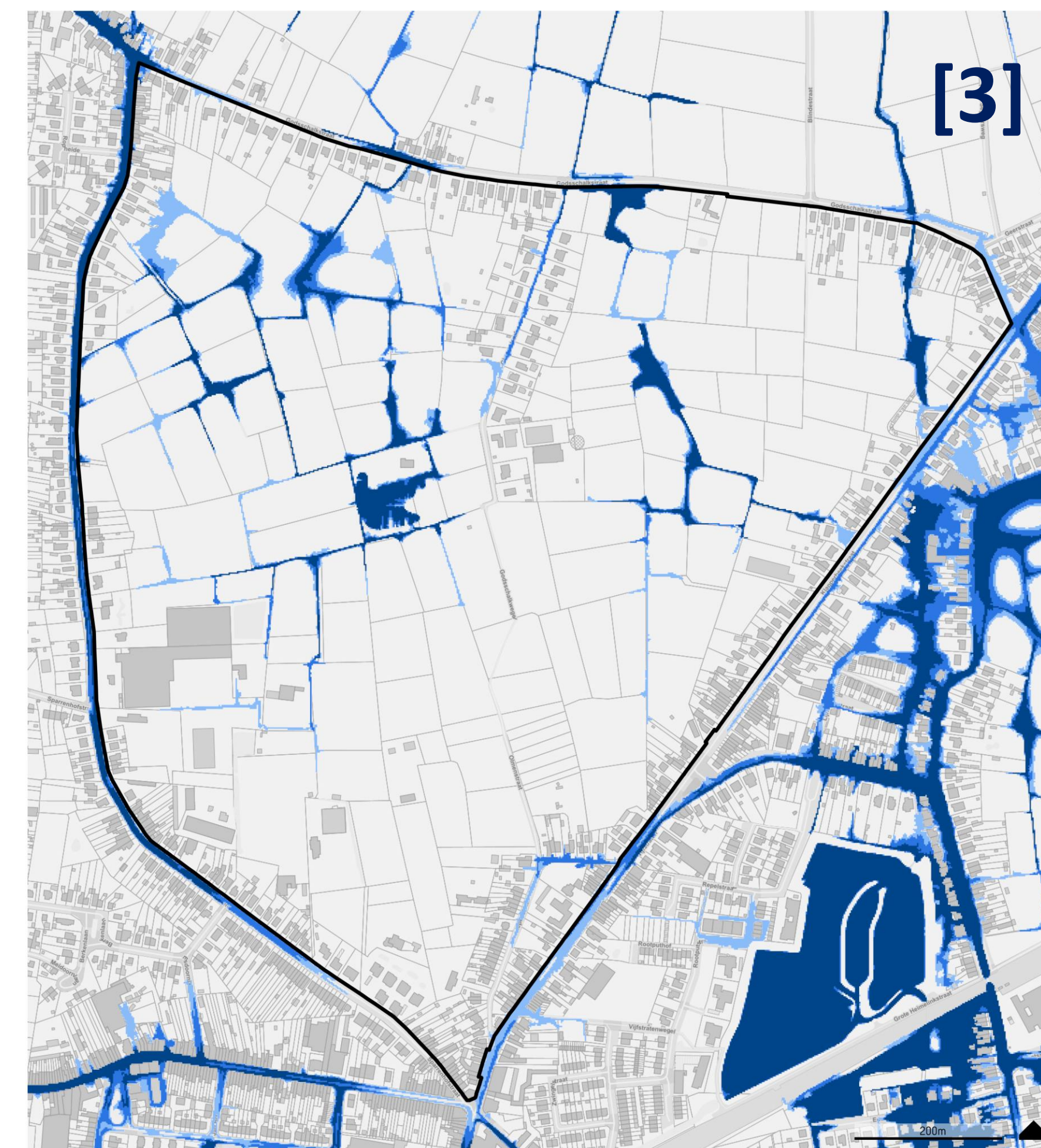
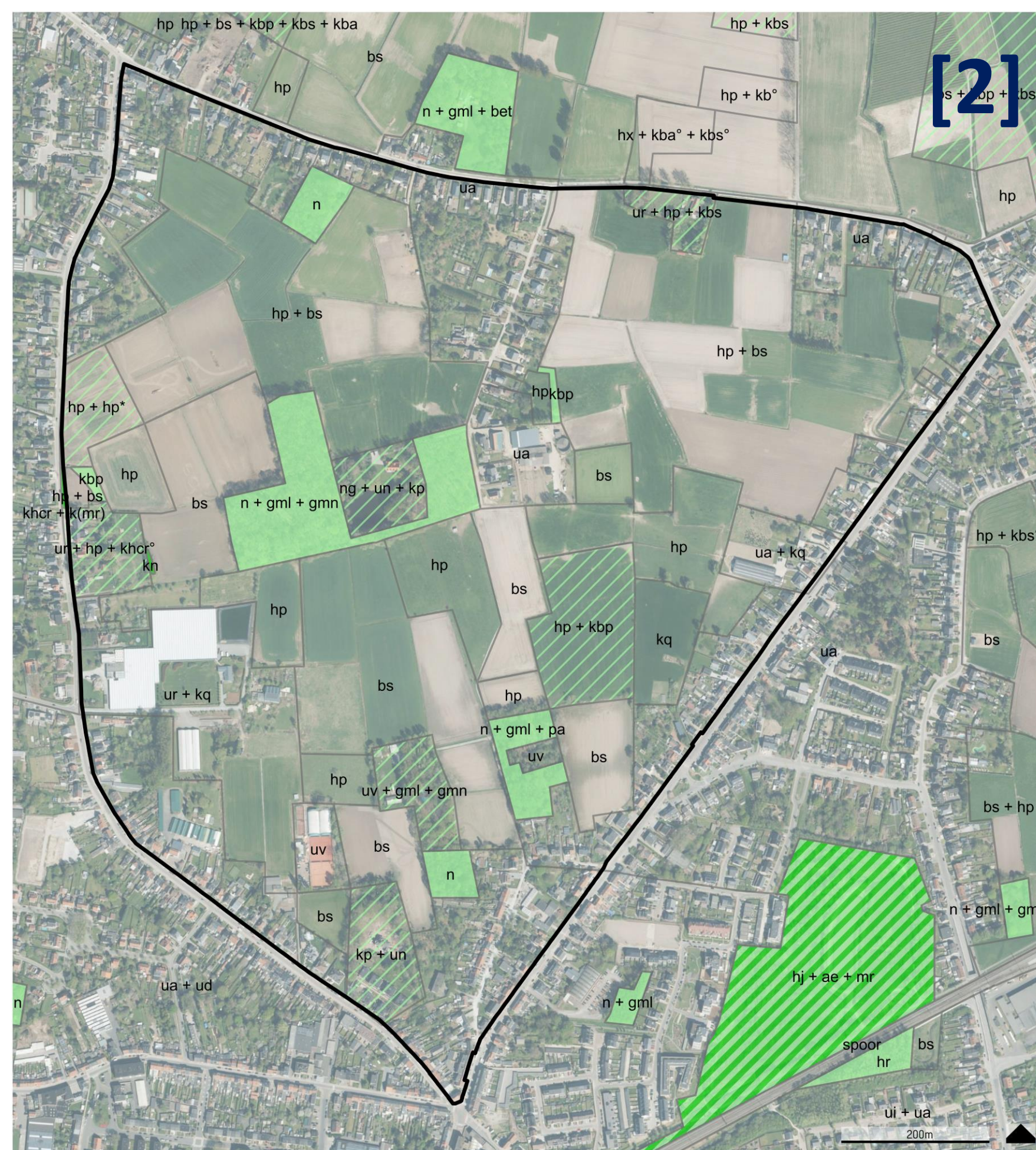
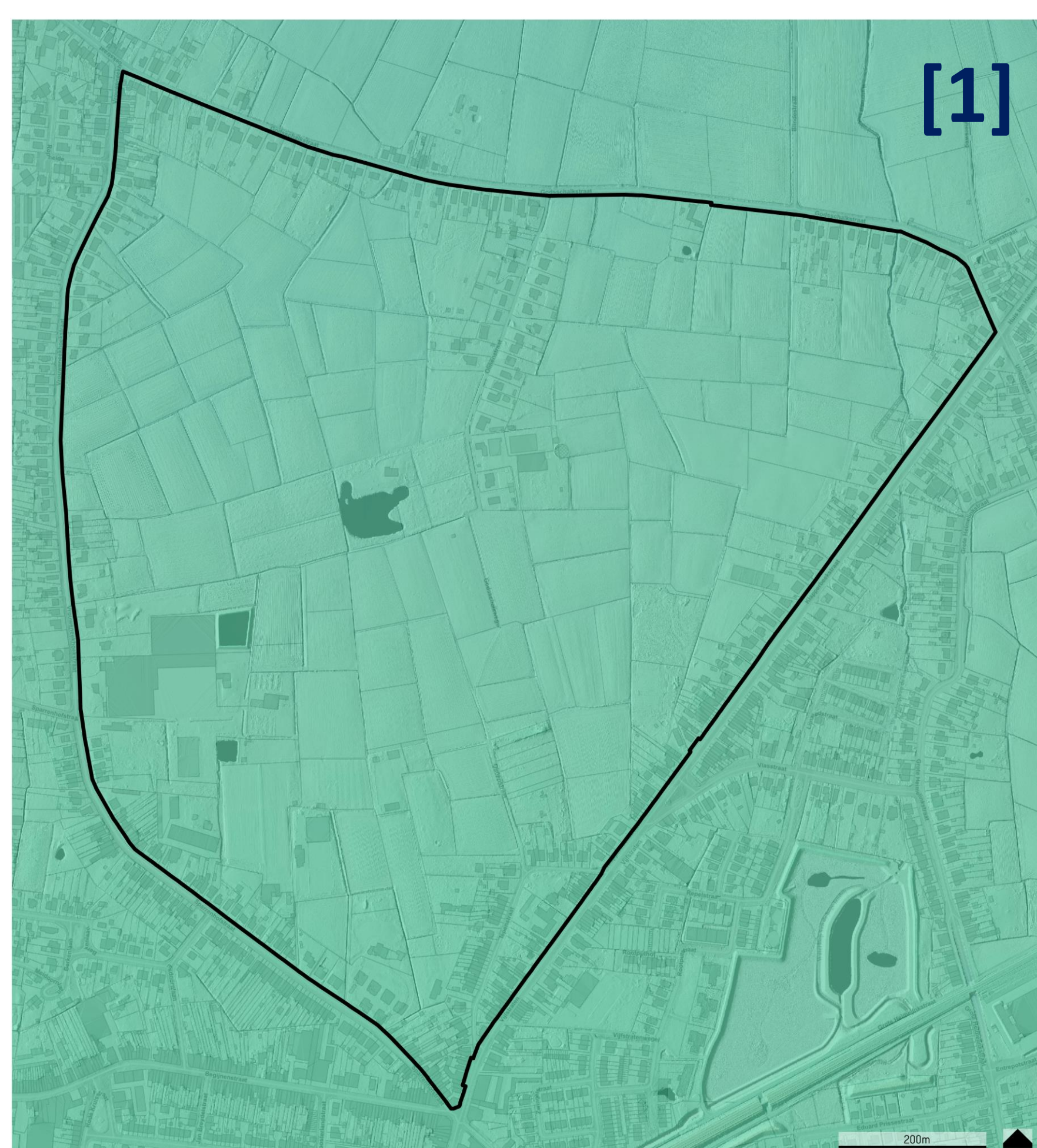


## Omgevingskenmerken

[1] Het plangebied helt zeer licht af van zuid naar noord met hellingsgraad van ca. 0,4%. De akkers vertonen elk echter een kenmerkende bolle vorm om drainage te faciliteren naar omliggende grachtjes.

[2] Enkele biologisch waardevolle gebiedjes zijn terug te vinden, nl. de aanwezige bosjes bestaande uit gemengd loof- en naaldhout.

[3] In het noorden van het plangebied heerst een middelgrote kans op pluviale overstromingen door het buiten de oevers treden van de grachten en de vijver in het bosgebiedje centraal in het plangebied. Dit geeft echter geen tot weinig overlast voor de aanliggende bebouwing.

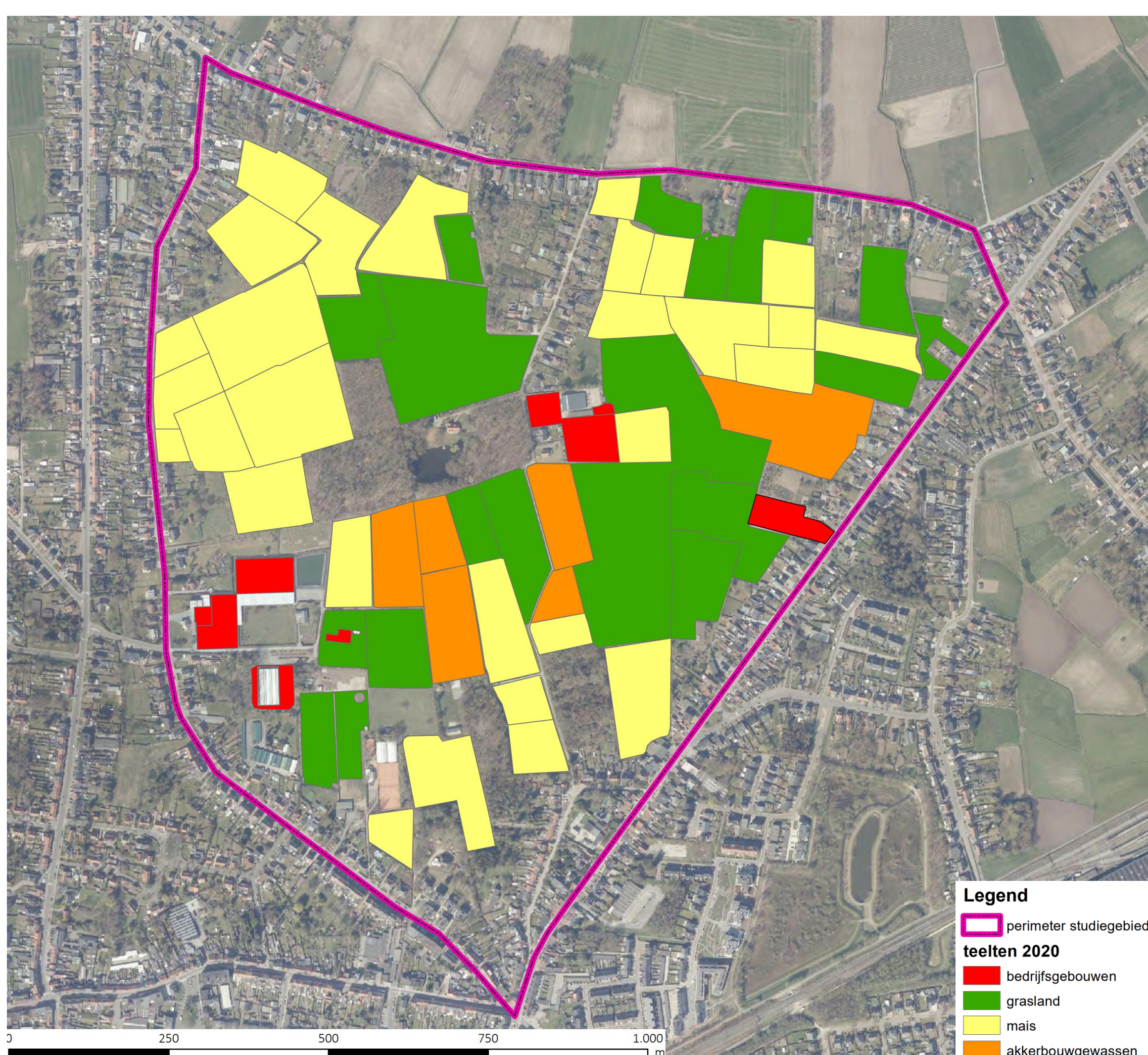
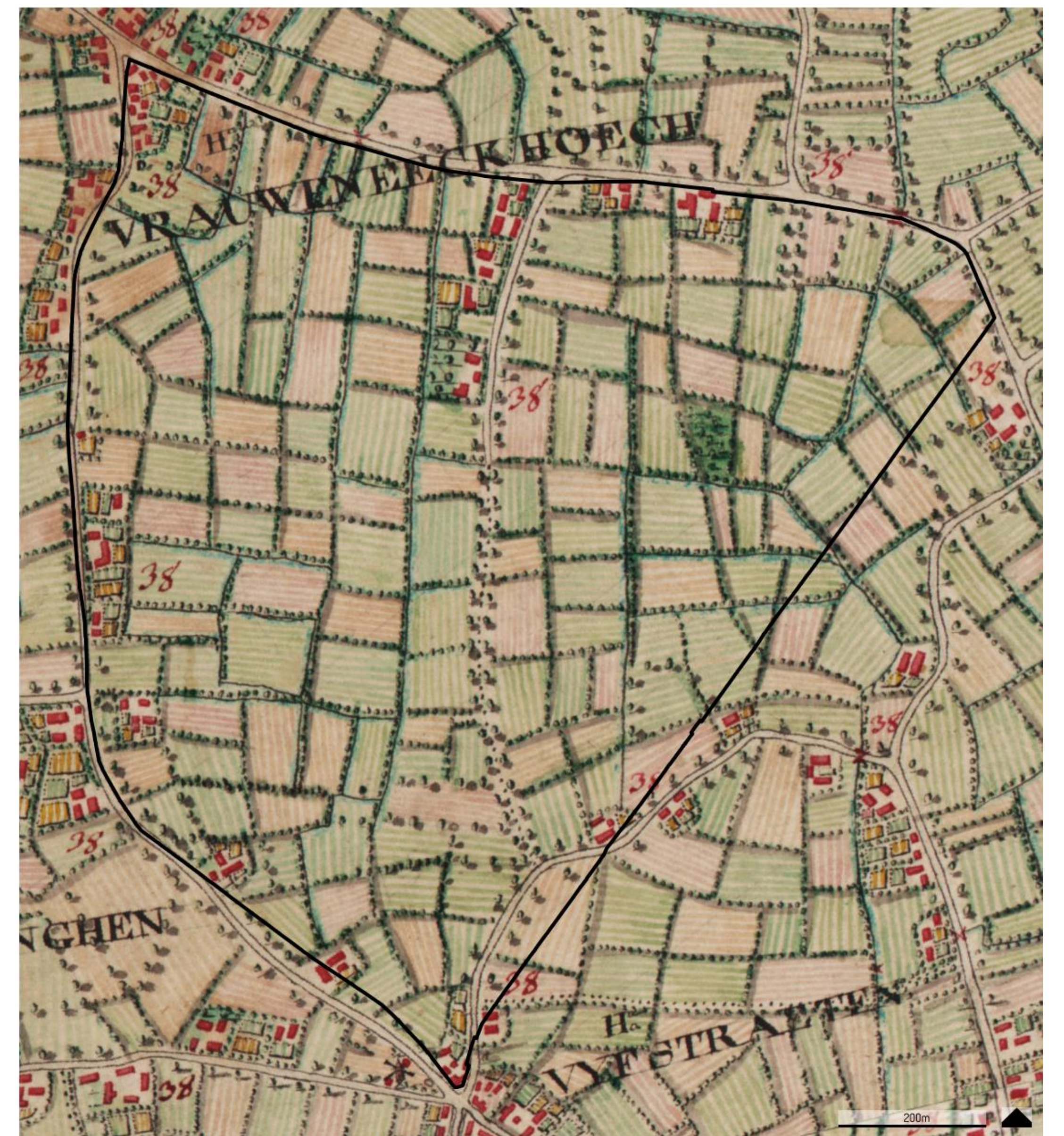


# Analyse Bolleakkergebied

## Hystorische analyse

In de periode van de vroegste kaarten van Vlaanderen (Ferraris **ca. 1777**) 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 perceelstructuur. Gehuchten, lintbebouwing en verspreide bebouwing kwamen overal voor.

In deze periode zien we de typische **bolleakkerstructuur** van verschillende kleine percelen die omzoomd worden door **houtkanten**. De Godschalkwegel tussen de Olmenstraat en de Iepenstraat is reeds aanwezig als dreef.

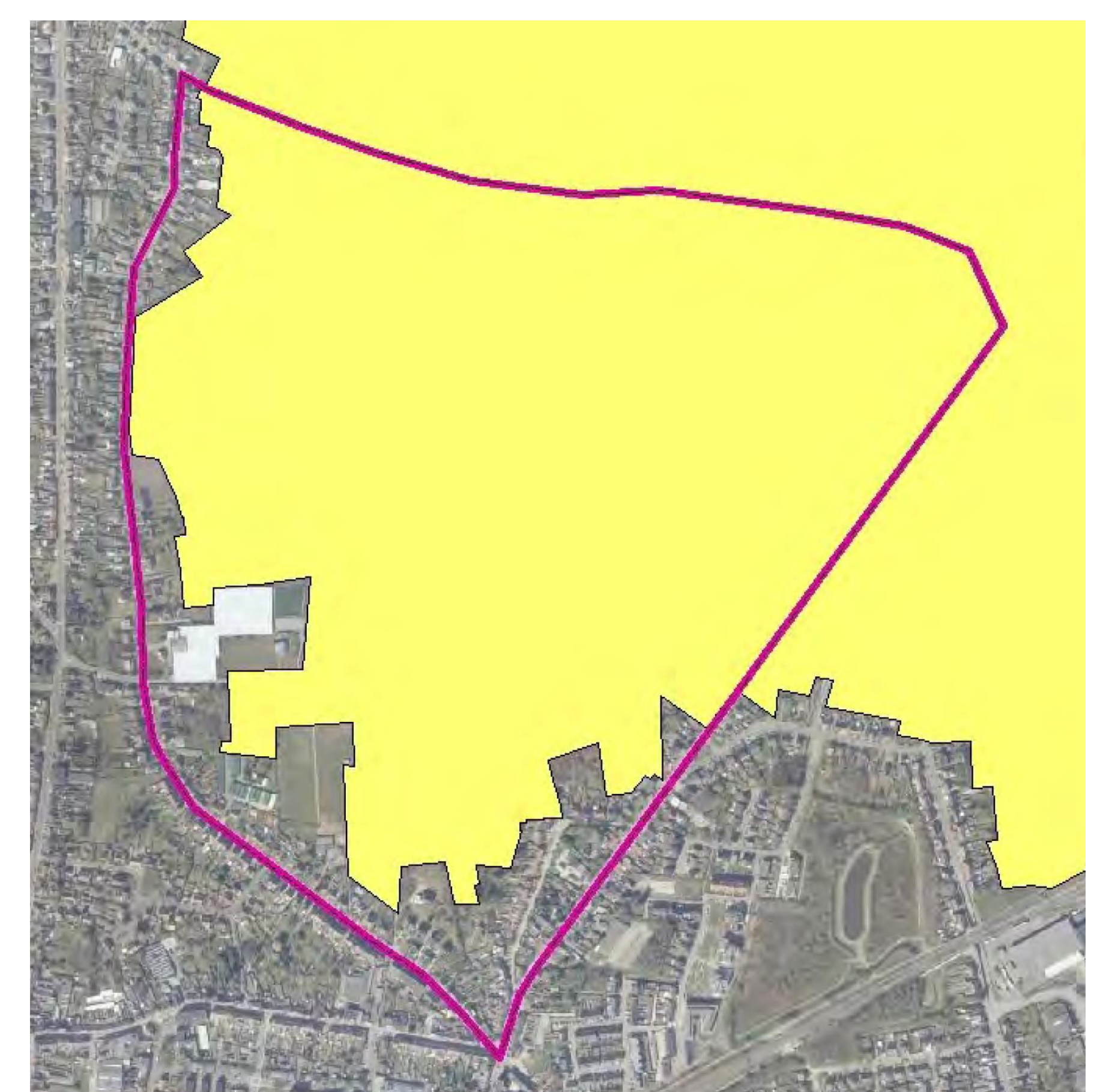
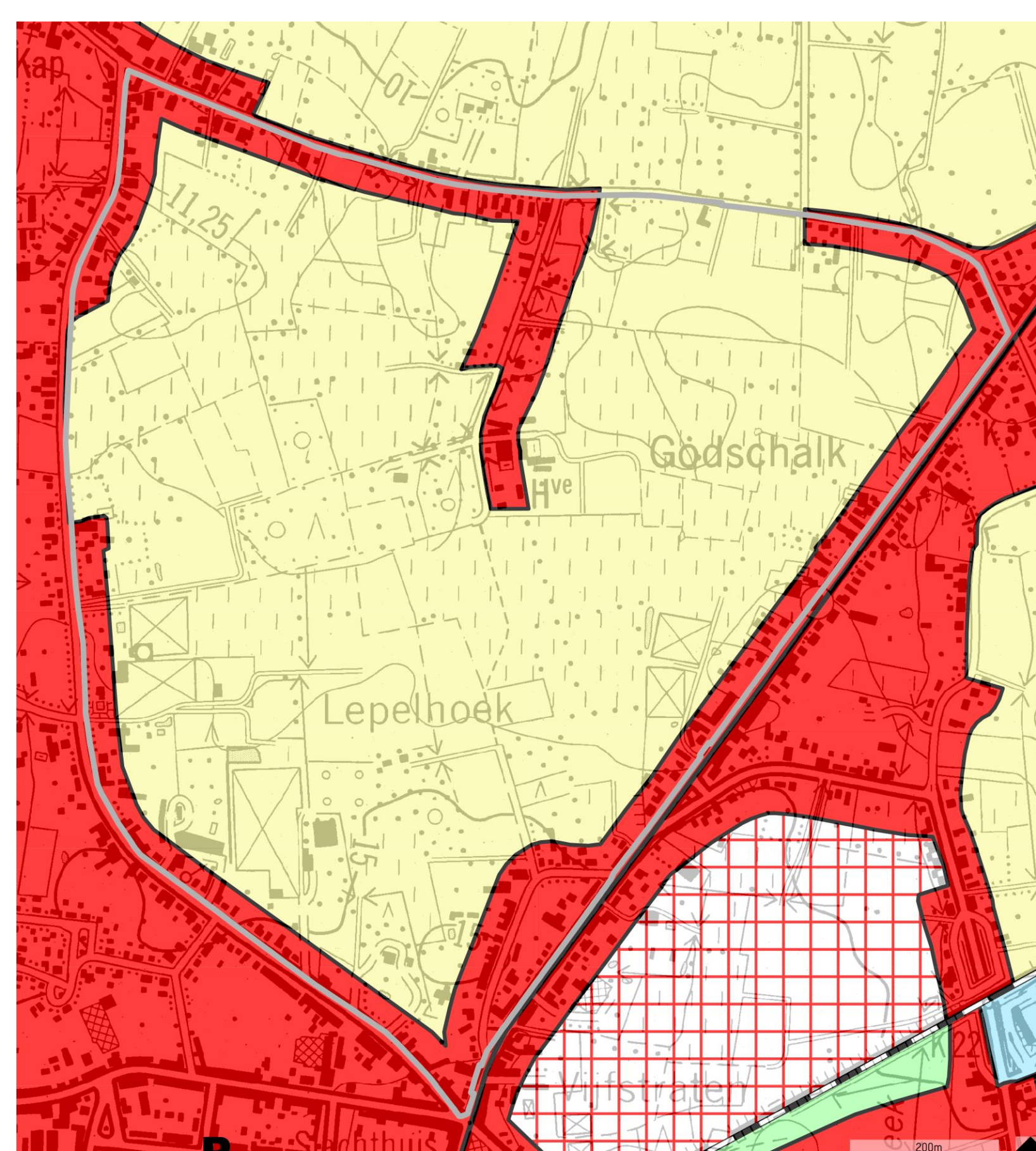


## Huidige landbouwstructuur

Zoals te zien op de kaart wordt het plangebied overwegend gebruikt voor landbouwdoeleinden. 9 percelen binnen het plangebied worden ingenomen door landbouwbedrijfsgebouwen. De oppervlakte in effectief landbouwgebruik bedraagt **60 ha**. De teelten die men toepast zijn grasland, mais en akkerbouwteelten. 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**.

## Planologische context

De geldende planologische bestemming binnen het plangebied wordt bepaald door het **gewestplan Sint-Niklaas-Lokeren** (dd. 1978). Hierop zien we dat het volledige openruimtegebied centraal binnen het plangebied bestemd wordt als agrarisch gebied. Het overgrote deel hiervan maakt deel uit van het Herbevestigd Agrarisch Gebied (**HAG**).

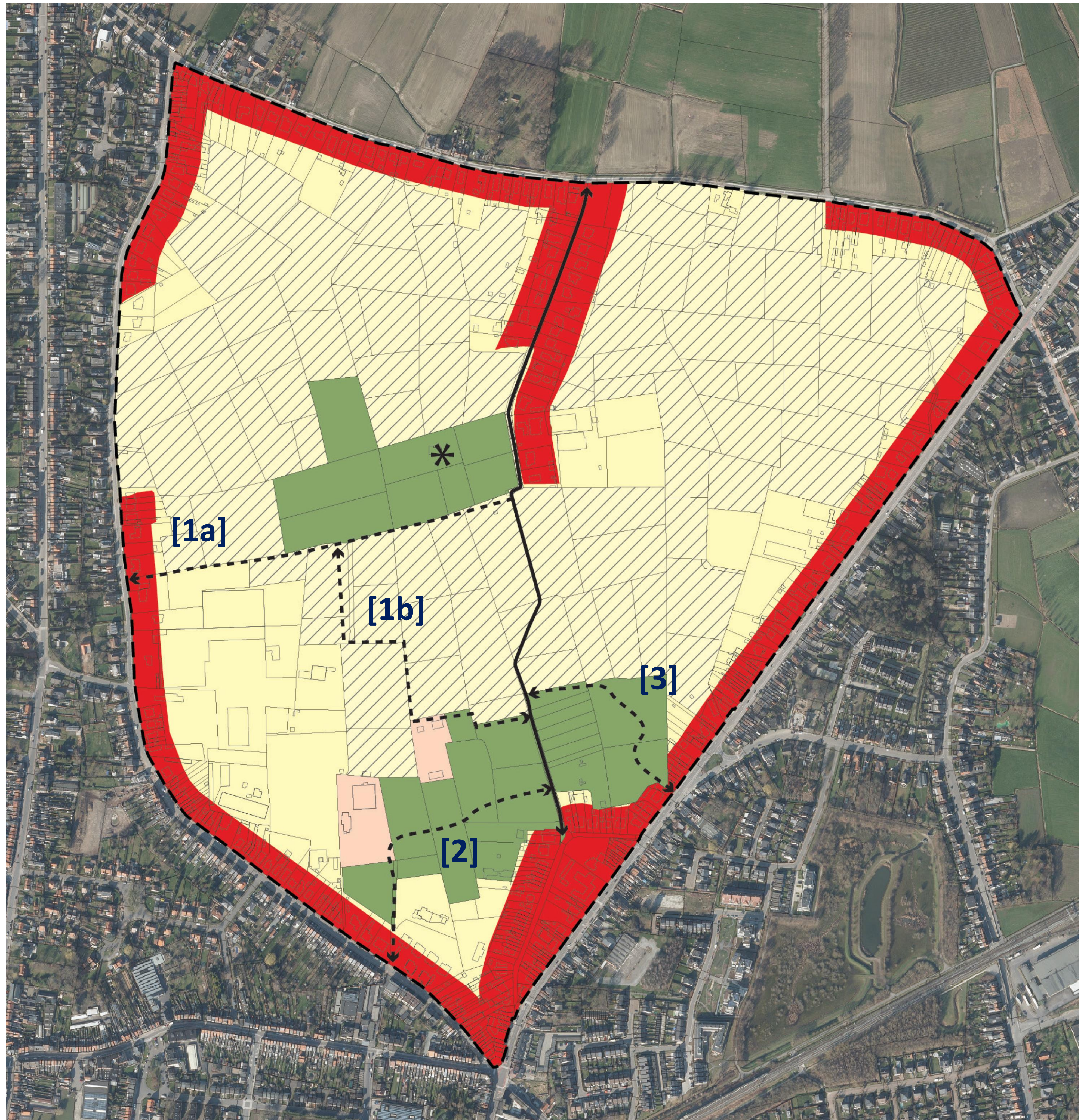


# Visie op het Bolleakkergebied

## Uitgangspunten

1. Bestendigen van het plangebied als **openruimtegebied**
2. Behoud **recreatieve functies**
3. Bestaande **bos** bestendingen en zuidelijk bos uitbreiden
4. Uitbouw netwerk **trage verbindingen**:  
**[1a]** en/of **[1b]**, **[2]** en **[3]**

-  woongebied
-  recreatiegebied
-  agrarisch gebied
-  bouwvrij agrarisch gebied
-  bosgebied
-  te bestenigen zonevreemde woning
-  bestaande trage verbinding
-  potentieel nieuwe trage verbinding



## Aanzet tot stedenbouwkundige voorschriften

\* De bestaande noordelijke en zuidelijke bospatch, inclusief de uitbreiding van ca. **5ha** worden **bestemd als bosgebied**.

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

\* De percelen waarop reeds landbouwbedrijfsbebouwing aanwezig is, worden bestemd als **agrarisch gebied met mogelijkheid tot bebouwen**. Ook de (woon)bebouwing aan de rand van het landbouwgebied blijft de mogelijkheid behouden om landbouwgerelateerde bebouwing te verwezenlijken wanneer dit perceel binnen landbouwgebied valt.

\* De overige zone (momenteel bestemd als landbouwgebied) wordt voorzien van een **overdruk "bouwvrij agrarisch gebied"**. 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 ondergeschikt aan landbouw

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

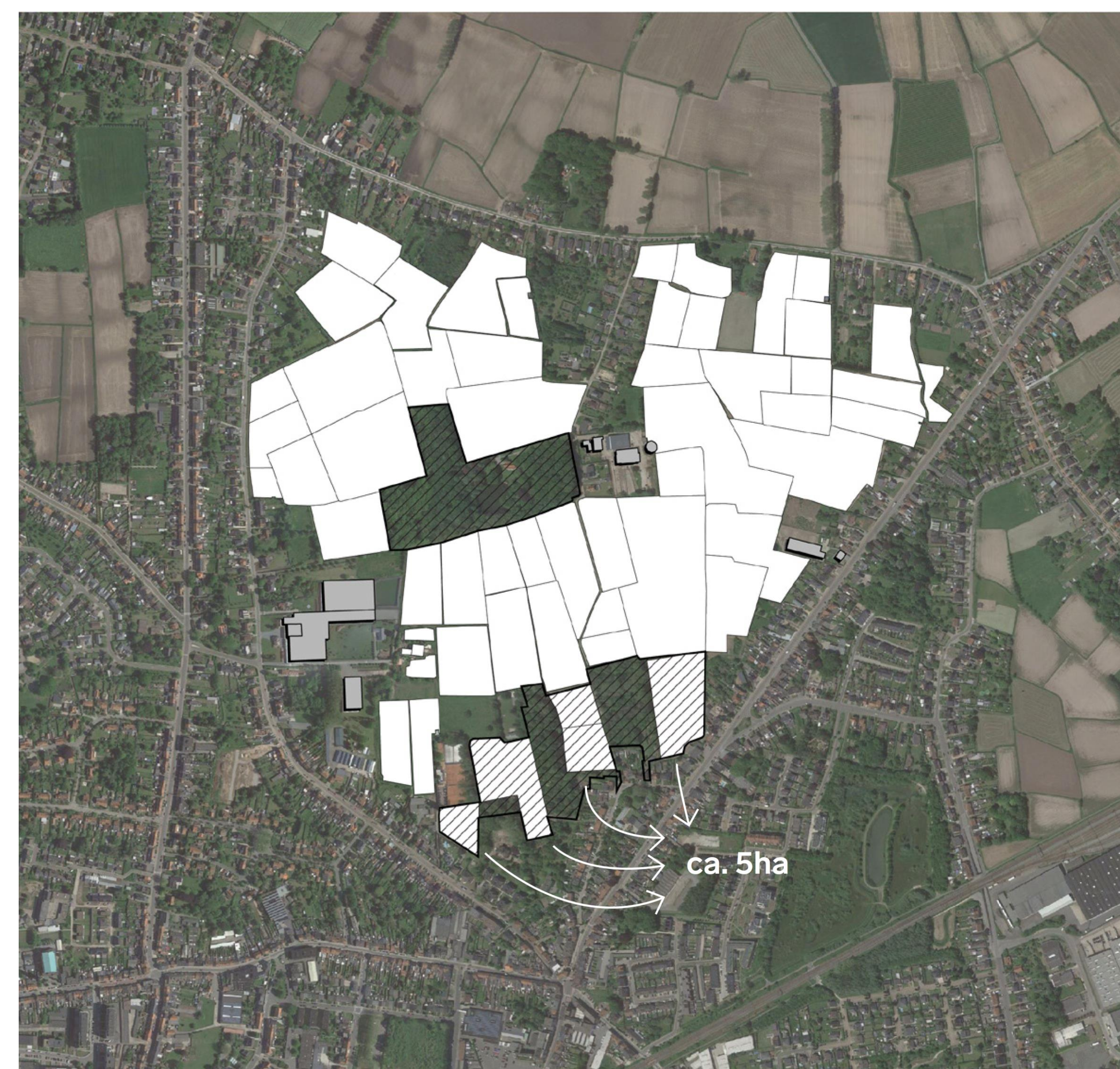
# Visie op het Bolleakkergebied

**INRICHTINGSNOTA & LANDSCHAPHERSTEL VLM**

# Visie op het Bolleakkergebied

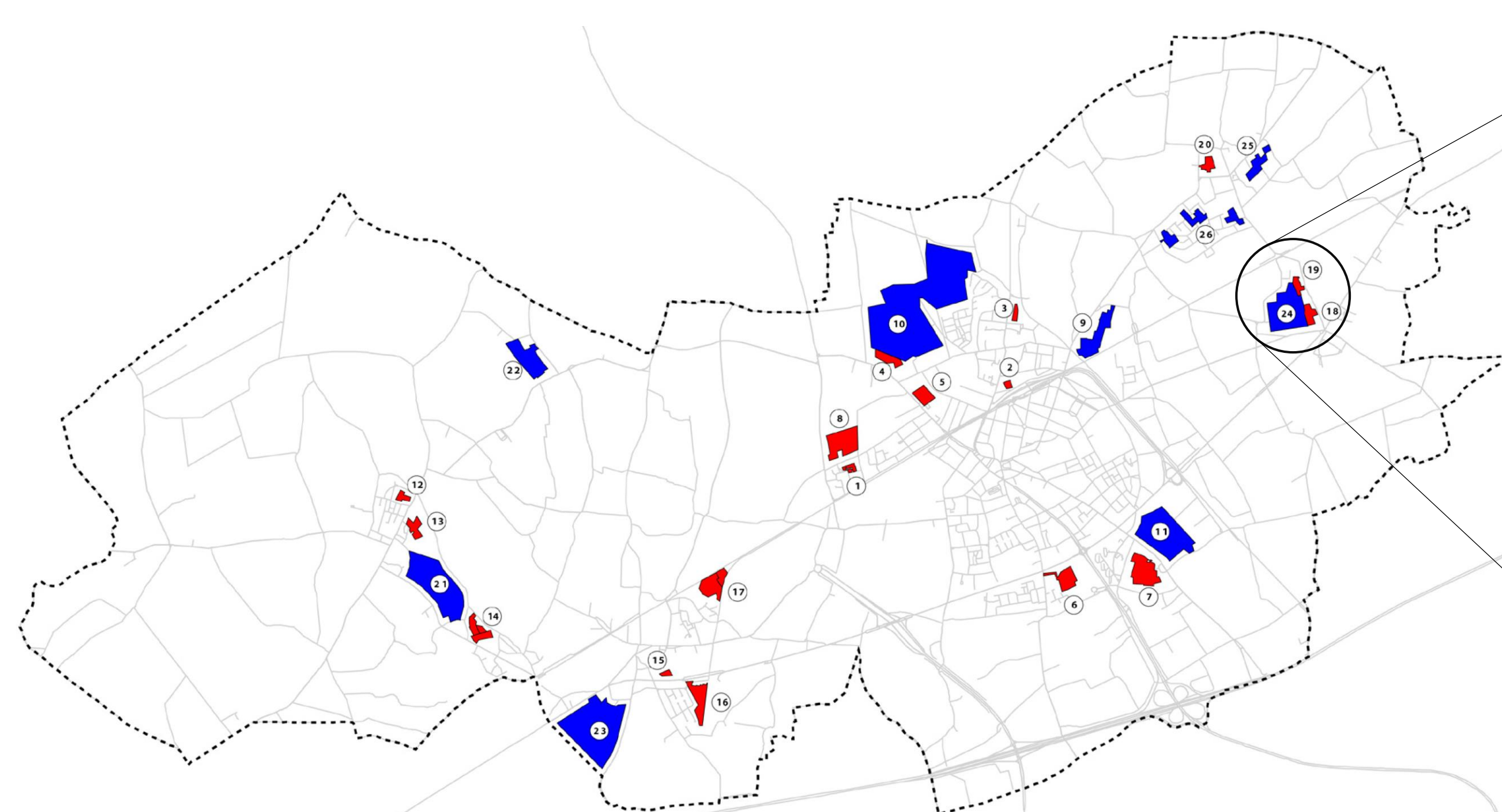
## Landbouwcompensatie

Een overgroot gedeelte van het plangebied is 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. Bijgevolg dient **compensatie** te worden voorzien **voor de ingenomen landbouwgronden binnen HAG**. Reeds beboste percelen dienen echter niet gecompenseerd te worden. Compensatie dient bijgevolg enkel te gebeuren voor de **ca. 5 ha** nog in gebruik als landbouwgebied.



Bij het compenseren van landbouwgebied gaat de **prioriteit 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.



Het **WUG Zonneken** bevindt zich ten oosten van het plangebied van het RUP Bolleakkergebied, net ten noorden van straten Zonneken en Ster. 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 ten opzichte van de versnipperde te compenseren HAG-percelen uit het plangebied van het Bolleakkergebied.