

# Stad LOKEREN

## RUP Beukenhof-Sparrenhof

### Scopingsnota

V. A: opmaak

V. B: wijzigingen naar aanleiding van vraag bepaling plan-MER-plicht

Stad Lokeren  
Dienst Omgeving  
Groentemarkt 1  
9160 Lokeren



Dossieridentificatie:

**RUP Beukenhof-Sparrenhof**

**RUP\_46014\_214\_00029\_00001**

Verantwoordelijk ruimtelijk planner:

Katrijn Colman

Stad Lokeren

Dienst Omgeving

Groentemarkt 1

9160 Lokeren

09 235 31 00

Team Omgevingseffecten heeft opmerkingen gegeven op de scopingsnota naar aanleiding van de vraag van stad Lokeren met betrekking tot de bepaling of het voorgestelde RUP plan-MER plan-MER-plichtig is. De wijzigingen/aanvullingen als gevolg van deze opmerkingen worden in de scopingsnota aangeduid in het groen.

## Revisiestatus

Versie	Datum	Revisies
A	16/01/2024	Opmaak document
B	25/03/2024	Wijzigingen op basis van opmerkingen Team Omgevingseffecten bij de vraag bepaling plan-MER-plicht

## Dossierverloop

Datum	Procedurefase	Agendapunten
2/10/2023	Startnota	Kennisgeving CBS startnota en procesnota
15/11/2023- 13/01/2024	Startnota	Raadpleging publiek en adviesvraag startnota en procesnota
23/11/2024	Startnota	Participatiemoment 1 : Infomoment Start- en procesnota
30/01/2024	Scopingsnota	Kennisgeving CBS Scopingsnota
Maart 2024	Scopingsnota	Aanpassing scopingsnota na opmerkingen dienst MER
23/05/2024	Scopingsnota	(Team Omgevingseffecten: geen plan_MER noodzakelijk)
Febr 2024	Voorontwerpfase	

# 1. Inhoudsopgave

<b>1. Inhoudsopgave</b>	<b>4</b>
<b>2. Lijst van figuren</b>	<b>6</b>
<b>3. Inleiding</b>	<b>7</b>
3.1. Aanleiding tot de opmaak van het RUP, doelstellingen voor de opmaak van het RUP	7
3.2. Startnota gesitueerd in het RUP-Proces	8
<b>4. Situering en afbakening van het plangebied</b>	<b>9</b>
4.1. Omschrijving bestaande toestand	9
<b>5. Mogelijke alternatieven</b>	<b>11</b>
5.1. Nulalternatief	11
5.2. Locatiealternatieven	11
5.3. Uitvoeringsalternatieven	11
<b>6. Beleidskader en andere relevante studies</b>	<b>12</b>
6.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	12
6.2. Van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen naar beleidsplan Ruimte Vlaanderen.	13
6.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	13
6.4. Provinciaal beleidsplan Ruimte “Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” (in opmaak).	14
6.5. Het plangebied in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lokeren	16
6.6. Gemeentelijk mobiliteitsplan	20
6.7. Fietsroutenetwerk provincie Oost-Vlaanderen	21
<b>7. Juridisch kader</b>	<b>22</b>
7.1. Gewestplan	22
7.2. BPA Bergendries- Griizenbosplein	23
7.3. PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren	23
7.4. Atlas der buurtwegen (1841)	24
7.5. Verkavelingen	24
7.6. Rooilijnplannen	24
<b>8. Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP</b>	<b>25</b>
8.1. Reikwijdte	25
8.2. Detailleringsgraad	25
<b>9. Geïntegreerd planningsproces</b>	<b>26</b>
9.1. RVR-Toets	26
9.2. Voortoets passende beoordeling	26
9.3. Watertoets	26
<b>10. Te onderzoeken effecten en inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie</b>	<b>28</b>
10.1. Toetsing aan de plan-MER-Plicht	28
10.2. Grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten	29
10.3. Algemene methodologische aspecten	29
10.4. Discipline mobiliteit	30

10.4.1 Referentiesituatie _____	30
10.4.2 Beschrijving effecten _____	30
10.4.3 Evaluatie en beoordeling _____	31
10.5. Discipline geluid en trillingen _____	31
10.5.1 Referentiesituatie _____	31
10.5.2 Beschrijving effecten _____	32
10.5.3 Evaluatie en beoordeling _____	33
10.6. Discipline lucht _____	33
10.6.1 Beschrijving referentiesituatie _____	33
10.6.2 Beschrijving effecten _____	35
10.6.3 Evaluatie en beoordeling _____	35
10.7. Discipline bodem _____	36
10.7.1 Referentiesituatie _____	36
10.7.2 Beschrijving effecten _____	36
10.7.3 Evaluatie en beoordeling _____	37
10.8. Discipline water en grondwater _____	37
10.8.1. Referentiesituatie _____	37
10.8.2 Beschrijving effecten _____	42
10.8.3 Evaluatie en beoordeling _____	44
10.9. Discipline biodiversiteit _____	44
10.9.1 Referentiesituatie _____	44
10.9.2 Beschrijving effecten _____	47
10.9.3 Evaluatie en beoordeling _____	49
10.10. Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie _____	49
10.10.1 Referentiesituatie _____	49
10.10.2 Beschrijving effecten _____	50
10.10.3 Evaluatie en beoordeling _____	51
10.11. Discipline mens- ruimtelijke aspecten en hinder/gezondheid _____	51
10.11.1 Referentiesituatie _____	51
10.11.2 Beschrijving effecten _____	52
10.11.3 Evaluatie en beoordeling _____	53
10.12. Discipline klimaat _____	53
10.12.1 Referentiesituatie _____	53
Het klimaatmodel van het KMI _____	53
10.12.2 Beschrijving effecten _____	59
10.11.3 Evaluatie en beoordeling _____	61
10.13. Conclusie onderzoek plan-MER-plicht _____	61
<b>11.Relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen</b>	<b>63</b>
<b>12.Advies van de officiële adviesinstanties</b>	<b>64</b>
12.1. Overzicht gevraagde adviezen _____	64
12.2. Inhoudelijke bespreking van de adviezen _____	64
12.2.1 Advies departement Omgeving _____	64
12.2.2 Advies Omgevingsraad (GECORO) _____	65
12.2.2 Advies Provincie Oost-Vlaanderen _____	65
12.2.1 Advies dienst integraal waterbeleid Provincie _____	66
<b>13.Reacties publieke raadpleging</b>	<b>67</b>

13.1. Reacties op het infomoment 23/11/2023	67
13.2. Reacties gedurende de publieke raadpleging	68
<b>14. Conclusie na publieke raadpleging en adviesvraag</b>	<b>68</b>

## 2. Lijst van figuren

<i>Figuur 1: GRS Gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied</i>	18
<i>Figuur 2: Kaart fietssnelwegen</i>	21
<i>Figuur 3 : Gewestplan (bron Geopunt.be)</i>	22
<i>Figuur 4: Oorspronkelijk BPA</i>	23
<i>Figuur 5: situering van het plangebied binnen het kleinstedelijk gebied.</i>	24
<i>Figuur 6 : Mira Geluidsbelastingskaart wegverkeer 2018 etmaal (bron: Geopunt)</i>	32
<i>Figuur 7: Luchtkwaliteitskaarten fijn stof PM10 - jaargemiddelden (bron VMM) - <a href="https://www.vmm.be/lucht/fijn-stof/concentratie-pm10">https://www.vmm.be/lucht/fijn-stof/concentratie-pm10</a></i>	33
<i>Figuur 8: Luchtkwaliteitskaarten fijn stof PM2.5 – jaargemiddelden (bron VMM)- <a href="https://www.vmm.be/lucht/fijn-stof/concentratie-pm2-5">https://www.vmm.be/lucht/fijn-stof/concentratie-pm2-5</a></i>	34
<i>Figuur 9: Luchtkwaliteitskaarten Stikstofdioxide jaargemiddelde (bron VMM) - <a href="https://www.vmm.be/lucht/stikstof/blootstelling-en-gezondheidseffecten-stikstofdioxide">https://www.vmm.be/lucht/stikstof/blootstelling-en-gezondheidseffecten-stikstofdioxide</a></i>	34
<i>Figuur 10 : Bodemkaart bodemtypes (bron: Geopunt)</i>	36
<i>Figuur 11 : Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023 (bron: Geopunt)</i>	38
<i>Figuur 12 : Recent overstroomde gebieden (bron: Geopunt)</i>	38
<i>Figuur 13: Waterlopen volgens categorie (bron: Geopunt)</i>	39
<i>Figuur 14: Grondwaterstromingsgevoeligheidskaart (bron: Geopunt)</i>	39
<i>Figuur 15: Hellingenkaart (bron: Geopunt)</i>	40
<i>Figuur 16 : watertoets : Erosiegevoeligheid (bron: Geopunt)</i>	41
<i>Figuur 17: infiltratiegevoeligheid (bron: Geopunt)</i>	41
<i>Figuur 18: Habitatrichtlijngebieden (bron : Geopunt)</i>	45
<i>Figuur 19: Biologische Waarderingskaart (bron: Geopunt)</i>	46
<i>Figuur 20: VEN en IVON (bron: GEOPUNT)</i>	47
<i>Figuur 21: afbakening bouwkundig erfgoed Beukenhof (bron <a href="https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/140480">https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/140480</a>)</i>	49
<i>Figuur 22: afbakening bouwkundig erfgoed Sparrenhof (bron <a href="https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/140730">https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/140730</a>)</i>	50
<i>Figuur 23: ontwikkelingsschets Beukenhof</i>	52
<i>Figuur 24: kerncijfers en grafieken voor het projectgebied (bron Klimaatportaal Vlaanderen – impacttool) – april 2024</i>	55
<i>Figuur 25: Aantal hittegolfgraaddagen hoog impact scenario in huidig, 2030, 2050, 2100 met indicatieve aanduiding van het projectgebied (Bron: Klimaatportaal Vlaanderen) – april 2024</i>	56
<i>Figuur 26 : Aangroei overstroombaar gebied hoog impact scenario 2030, waterdiepte bij wateroverlast en wateroverlast per statistische sector met indicatieve aanduiding van het projectgebied (Bron: Klimaatportaal Vlaanderen) – april 2024</i>	58
<i>Figuur 27: Droogtegevoeligheid bodem hoog impact scenario 2050 met indicatieve aanduiding van het projectgebied (Bron: Klimaatportaal Vlaanderen)</i>	59

## 3. Inleiding

### 3.1. Aanleiding tot de opmaak van het RUP, doelstellingen voor de opmaak van het RUP

Beukenhof is een bebouwd binnengebied tussen de Acacialaan, Beukenlaan, Jasmijnstraat en Berkenlaan. Sparrenhof is eveneens een binnengebied tussen de bebouwing van de Slagveldstraat, Dennenlaan, Daknamstraat en N70.

Beide wijken zijn gelegen ten noorden van de N70. Het maakt deel uit van het noordelijke stedelijke gebied.

Beide binnengebieden worden omrand door bebouwde percelen. Beide binnengebieden bestaan uit gekoppelde woningen van de woonmaatschappij Tuinwijk, met veel groene ruimte en een centrale toegangsweg in het Beukenhof en meerdere kleine wegen voor intern gebruik in het Sparrenhof. De wegenis is enkel bruikbaar voor de bewoners van het Beukenhof en Sparrenhof zelf.

Beide binnengebieden werden in een BPA opgenomen. De bestemmingen van de woningen werd echter heel strikt ingetekend op de bestaande bebouwing, met daarrond een zone voor binnenplaatsen en tuinen en centraal een strook voor openbare infrastructuur die ook ingetekend werd op de bestaande wegenis. De bestemmingen van dit BPA laat dus weinig andere mogelijkheden toe. Het BPA is echter ouder dan 15 jaar waardoor het mogelijk is om af te wijken van de bestemmingen op het vlak van bebouwing aangezien de onderliggende bestemming volgens het gewestplan woongebied is. De huidige wetgeving laat het echter niet toe om af te wijken van de bestemming 'wegenis'. De strikte intekening van de bestemming 'wegenis' in het oude BPA maakt dus dat een nieuwe ontwikkeling met andere wegenisinfrastructuur binnen het oude BPA niet mogelijk is, waardoor het nodig is om deze bestemming te wijzigen.

De aanleiding voor de opmaak van het RUP is dat het wijzigen van het gewestplan of van een bestaand BPA dient te gebeuren door middel van een RUP. Deze wijziging van het bestaand BPA zal bijgevolg gebeuren in het RUP Beukenhof - Sparrenhof.

De rest van het BPA Bergendries-Grijzenbosplein dat buiten de grenzen van het plangebied ligt, blijft behouden. Hier gaat het immers om bestemmingen van wonen en tuinen en hiervoor kan er **wel** een afwijking voorzien worden waardoor het niet nodig is om op te nemen in dit RUP.

Samenvattend omvat het plangebied dus de woonwijken van Tuinwijk Beukenhof en Sparrenhof.

### **3.2. Startnota gesitueerd in het RUP-Proces**

De opmaak van het RUP gebeurt conform de bepalingen van de VCRO en haar wijzigingen.

De RUP-procedure bestaat uit 5 fases (startnota, scopingsnota, voorontwerp RUP – ontwerp RUP - RUP).

De startnota bevat voornamelijk inhoudelijke gegevens over het RUP, de doelstellingen van het RUP en de resultaten van de screening van de effecten op de omgeving.

Informatie over het procesverloop en de procesaanpak is opgenomen in een afzonderlijke nota namelijk de procesnota, die steeds raadpleegbaar is. Dit is een evolutief document, dat gedurende het proces steeds aangevuld zal worden.

Het decreet voorziet inzake de procedure van de opmaak van het RUP minstens 1 publieke raadpleging van de bevolking over de start- en procesnota gedurende 60 dagen en één participatiemoment.

De scopingsnota zal voortbouwen op de startnota en bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordeling die uitgevoerd moeten worden en op welke manier. Deze fase volgt na de startnota.

Hierna zal het voorontwerp opgemaakt worden, dat na de voorlopige vaststelling in openbaar onderzoek gelegd zal worden.

## 4. Situering en afbakening van het plangebied

Het Beukenhof en Sparrenhof zijn gelegen ten noorden van de N70 in de wijk Griizenbos. Dit is het noordelijk deel van de stedelijke kern van Lokeren. Beukenhof is het binnengebied achter de bebouwing van de Acacialaan, Beukenlaan, Berkenlaan en Jasmijnstraat. Het binnengebied wordt tevens aangevuld met 2 woningen die gelegen zijn in de Beukenlaan en met de garageboxen aan de kant van de Jasmijnstraat. Beiden zijn ook eigendom van de woonmaatschappij Tuinwijk en zullen in een mogelijke herontwikkeling ook mee opgenomen worden. Sparrenhof is het binnengebied achter de bebouwing van de Slagveldstraat, Daknamstraat, N70 en Dennenlaan.

Het zijn beiden woonwijken van Tuinwijk die in een ruime groene omgeving voorzien werden.

In het zuiden van deze woonwijken is de N70 gelegen. Ten noorden is de sportsite Daknamstadion gelegen.

Het fietspad op de oude spoorwegbedding ligt ten oosten van het plangebied maar wel in de onmiddellijke omgeving. Op die manier is zowel Eksaarde als de stadskern vlot en veilig te bereiken.

Het plangebied wordt vastgelegd als de woonwijken van Tuinwijk zelf, met hun aanpalende tuinen en de wegenis.

De omliggende bebouwde straten worden niet opgenomen in het plangebied. Deze woningen en bijhorende tuinen ondervinden geen problemen met de bestemmingen van het gewestplan en kunnen van de afwijkingsmogelijkheden genieten.

### **4.1. Omschrijving bestaande toestand**

De woonwijk Beukenhof werd gebouwd door de woonmaatschappij Tuinwijk. De wijk bestaat uit traditionele gezinswoningen met 1 bouwlaag en een ruime groenaanleg, voornamelijk in de vorm van individuele voortuinen. Het Beukenhof omvat 24 gekoppelde bungalows, een individuele woning en een bushokje. Deze wijk werd gebouwd tussen 1949 en 1954.

Centraal is er een doodlopende weg gelegen. Langs beide zijden van deze weg staan per twee gekoppelde bungalows (24 in totaal). De voorgevels zijn allen gericht naar het grasveld dat middenin ligt. Op het einde van de doodlopende straat staat nog een woning, maar dit was vroeger een gemeenschapslokaal dat gebruikt werd als vergaderzaal of kaartlokaal.

Aan het begin van het Beukenhof bevindt zich een overdekte wachtplaats (bushokje) in dezelfde vormgeving als de bungalows.

Het Sparrenhof werd eveneens gebouwd door de woonmaatschappij Tuinwijk. Het is een wijk bestaande uit 41 woningen en een gemeenschapslokaal (dat later omgevormd werd naar woning). Er bevindt zich eveneens een box met meerdere garages. De woonwijk betreft een afgesloten geheel van de straat gescheiden door een stenen muurtje. Er zijn gemeenschappelijke en private tuinen. De gekoppelde woningen bestaan uit 1 of 2 bouwlagen en zijn witgeschilderd.



Bestaande toestand in het Beukenhof.



Bestaande toestand in het Sparrenhof

## 5. Mogelijke alternatieven

### **5.1. Nulalternatief**

Het nulalternatief houdt in dat er geen RUP opgemaakt wordt en dat de bestaande bestemming behouden blijven. Hiermee is het mogelijk om de bestaande woningen te renoveren en mits af te wijken van de bestemmingen uit te breiden in de tuinzone. De bestaande centrale wegenis staat echter een kwalitatieve en duurzame nieuwe ontwikkeling in de weg en hierop kan niet afgeweken worden op de voorschriften van het BPA. Naar hedendaagse normen is er binnen de woonwijken Tuinwijk weinig duurzaam omgegaan met de open ruimte.

### **5.2. Locatiealternatieven**

Er zijn geen locatiealternatieven. Het betreft 2 binnengebieden in een bestaande bebouwde omgeving binnen het stedelijk gebied. Deze omgeving is niet verplaatsbaar. De betreffende gronden in het plangebied zijn eigendom van Tuinwijk.

Deze wijken kunnen met andere woorden niet verplaatst worden.

### **5.3. Uitvoeringsalternatieven**

Uitvoeringsalternatieven kunnen bestaan uit verschillende ontwerpen voor deze beide locaties. Voor het Beukenhof werd een ontwerpwedstrijd uitgeschreven en werd het beste ontwerp weerhouden.

Voor het Sparrenhof zijn er momenteel nog geen voorstellen tot andere inrichtingen, en ook geen plannen.

De uitvoeringsalternatieven kunnen enkel leiden tot verschillende ontwerpen voor deze beide zones, maar zullen er niet toe leiden dat er een andere ontwikkeling voorzien zal worden dan voor woningbouw. De gronden zijn immers eigendom van Tuinwijk en dat zal zo blijven.

## 6. Beleidskader en andere relevante studies

### 6.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

- Stedelijk gebied
  - In het RSV werd Lokeren geselecteerd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw, aan stedelijke voorzieningen en aan economische activiteiten.
  - Er dient een trendbreuk gecreëerd te worden in de verdeling van de behoefte van bijkomende woonegelegenheden:
    - 60% in de stedelijke kernen
    - 40% in de kernen van het buitengebied
    - Voor Oost-Vlaanderen werd dit gesteld op 61-39 verhouding.
  - De kleinstedelijke gebieden zullen worden afgebakend op provinciaal niveau. Het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied werd goedgekeurd bij MB. dd. 18/10/2012 (Publicatie BS 31/10/2012). Het plangebied is gelegen binnen dit kleinstedelijk gebied.
  - Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid 25 woningen per hectare per ruimtelijk samenhangend geheel. Voor het buitengebied geldt een streefcijfer van 15 woningen per ha. => Deze streefcijfers zijn niet meer actueel.
  - Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad. Hierbij moet prioriteit gaan naar de inbreiding eerder dan het aansnijden van steeds meer nieuwe locaties. => het doel van de opmaak van dit RUP is om de bestaande woningvoorraad te verbeteren en aan de huidige eisen inzake woonkwaliteit te kunnen voldoen.
  - De stad moet bewoonbaar zijn voor alle lagen van de bevolking. => het plangebied bestaat uit 2 woonwijken die eigendom zijn van de woonmaatschappij Tuinwijk.
  - Het voorzieningenniveau moet zoveel mogelijk afgestemd worden op het belang van het stedelijk gebied.
  - Behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historische waardevolle elementen in de stedelijke gebieden.
  - Nodige aandacht voor de collectieve en openbare ruimte
  - De doelstellingen voor de stedelijke gebieden zijn:
    - Het stimuleren en concentreren van activiteiten, zo dient het wonen er te worden gestimuleerd met respect voor de draagkracht van het gebied. Belangrijk hierbij is het uitgangspunt waarbij verweving en bundeling van functies en activiteiten alsook het goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur.
    - Het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten.
    - Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen
    - Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijk mobiliteit en door locatiebeleid.
    - Het verminderen van het ongeordend uitzwermen van functies.

Er zijn geen bindende bepalingen opgenomen betreffende dit plangebied. .

Hoewel het RSV al dateert van 1997 past de opmaak van het RUP nog steeds binnen deze algemene principes.

## **6.2. Van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen naar beleidsplan Ruimte Vlaanderen.**

Met het oog op een nieuwe visievorming op lange termijn met betrekking tot de Vlaamse ruimte zal het RSV worden vervangen door het beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het planproces hiervoor is lopende. De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie bevat een toekomstbeeld en een overzicht van de 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 ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vanuit de goedgekeurde strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen worden al een aantal basisprincipes aangewend als onderdeel van het toetsingskader voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De strategische visie stelt dat het bestaand ruimtebeslag beter moet worden benut en dat de open ruimte maximaal moet worden gevrijwaard. Door het bestaand ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken wordt de druk op de open ruimte verminderd. De open ruimte dient maximaal gevrijwaard te worden. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt moeten zijn.

Het streefdoel is dat in 2050 meer mensen te voet of met de fiets of in de toekomst eventueel andere duurzame vervoersmodi naar hun werk of school kunnen gaan en basisvoorzieningen vinden in de directe leefomgeving. Basisbereikbaarheid en het bereiken van belangrijke maatschappelijke functies zijn gegarandeerd. Door nieuwe woon- en werkplekken en voorzieningen te enten op duurzame verplaatsingen, kunnen meer mensen kiezen tussen zoveel mogelijk verplaatsingsmodi, zoals de wagen, de fiets of het collectief vervoer. De ruimtelijke organisatie draagt zo bij tot mobiliteitsbeheersing en energiezuinigheid.

Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag is een strategische doelstellingen in het beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het doel is harde ruimtefuncties zo veel mogelijk een plaats te geven binnen het bestaand ruimtebeslag, voor zover dat goed gelegen is, bekeken vanuit het voorzieningenniveau en de (toekomstige) knooppuntwaarde, (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) op het relevante schaalniveau. Het rendement van de ingenomen ruimte moet toenemen en de druk op de open ruimte moet de komende decennia aanmerkelijk dalen. Bijkomend ruimtebeslag moet vermeden worden. => aangezien het plangebied reeds ontwikkeld is voor wonen en dit ook de doelstelling van het RUP is, past dit binnen de strategische doelstelling om bijkomend ruimtebeslag te verminderen.

## **6.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan**

- Lokeren situeert zich in 2 deelruimten: het E17-netwerk als stedelijk netwerk op provinciaal niveau en het noordelijk open ruimtegebied, buitengebied tussen verstedelijkte zones.

- In het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd Lokeren geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat Lokeren een rol krijgt op het vlak van bundelen van activiteiten voor de ruimere regio:
  - De rol als woonstad met ondersteunende voorzieningen dient behouden te worden. Bijkomende stedelijke voorzieningen moeten afgestemd zijn op de rol als kleinstedelijk centrum voor het eigen ommeland maar mag niet in concurrentie treden met Sint-Niklaas of Gent.
- Lokeren maakt daarnaast ook deel uit van het noordelijk openruimtegebied waar het fysisch systeem als kapstok dient voor de ontwikkeling van de openruimtefunctie. Wonen en werken worden hier voorzien op lokale schaal.
- Daarnaast maakt Lokeren deel uit van het E17 netwerk (= stedelijk netwerk op provinciaal niveau). Dit netwerk moet de (stedelijke) dynamiek in het spanningsveld Gent-Antwerpen opvangen. Door die te concentreren en te bundelen in het netwerk worden de verdere verstedelijking van de open ruimte voorkomen.
- Gewenste lijninfrastructuur
  - De N70 is binnen het grondgebied Lokeren over de totale afstand geselecteerd als secundaire weg type II. De N70 heeft als doel het verkeer van het E17-netwerk te verzamelen, meer in het bijzonder van delen van het kleinstedelijk gebied Lokeren en de woonkernen en hoofddorpen in het E17-netwerk, naar het hogere wegennet en naar de respectievelijke stedelijke gebieden

Gezien het beleidsplan van de provincie momenteel herwerkt wordt en het plangebied niet specifiek opgenomen in het PRS, wordt er niet dieper ingegaan op het PRS. Het plangebied bevindt zich binnen het afgebakende kleinstedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zo veel als mogelijk binnen het stedelijk gebied voorzien en de doelstellingen voor de opmaak van dit RUP sluiten hierbij aan.

#### **6.4. Provinciaal beleidsplan Ruimte “Maak ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” (in opmaak).**

Het provinciaal structuurplan dateert van 2004. Momenteel is men bezig om dit structuurplan te herzien. Dit beleidsplan werd voorlopig vastgesteld door de deputatie op 22/03/2023. Het ontwerp lag in openbaar onderzoek van 21/04/2023 tot en met 19/06/2023.

Zolang het beleidsplan echter niet goedgekeurd is, blijft het PRS, zoals hierboven omschreven, van kracht.

De Provincieraad heeft op 6/09/2023 beslist om de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het beleidsplan in te trekken. Het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen’ blijft wel behouden. Er wordt naar gestreefd het nieuw ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027.

*De beslissing werd genomen op basis van de reacties die zijn ontvangen. Een beleidsplan blijkt vooruit in de toekomst. Uit de reacties blijkt dat er momenteel **onvoldoende draagvlak** is en dat een remediëring binnen de huidige procedure – zeker gezien de strikte termijnen – niet waarschijnlijk is.*

Het ontwerp beleidsplan van de Provincie omvat een strategische visie en 3 beleidskaders; Het betreft volgende beleidskaders:

- Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte
- Transitie naar een circulaire samenleving

- Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving.

Binnen de strategische visies zijn volgende ruimtelijke principes van toepassing op het plangebied:

- Nabijheid en bereikbaarheid versterken, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal zijn of worden ontsloten.
- Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
  - De beste ruimtelijke ontwikkeling is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte
  - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm.
  - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
- Klimaatneutraal en klimaatbestendig inrichten:
  - Ruimtelijke ontwikkelingen zijn aangepast aan de negatieve gevolgen van de klimaatopwarming.
  - Ruimtelijke ontwikkelingen dragen niet langer bij tot de klimaatverandering.
- Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen:
  - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan alsook de kost voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
  - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en de lasten die ze met zich meebrengen.

Het plangebied valt onder het beleidskader van de transitie naar een solidaire leefomgeving: Er wordt voor gekozen om de open ruimte niet zomaar verder aan te snijden en het beleid te focussen naar de bebouwde ruimte.

Inzetten op kernversterking: door kernen te versterken kan ruimtelijke kwaliteit gecreëerd worden en verweving van verschillende functies

- Inzetten op kernversterking: door kernen te versterken, kan ruimtelijke kwaliteit gecreëerd worden en verweving van verschillende functies gestimuleerd. Verdichten, gekoppeld aan het garanderen en uitbouwen van leefbaarheid, moet gebeuren op strategische en bereikbare plaatsen in het knooppuntennetwerk. Elders worden noodzakelijke basisvoorzieningen voorzien en wordt gezocht naar een relatie met de ecosysteemdiensten die de natuur biedt.
- Voorzieningen op de juiste plek verzekeren/garanderen: in functie van de versterking van kernen wordt nagegaan welke specifieke voorzieningen een kern kunnen ondersteunen. Er worden strategische locaties aangeduid voor een goed uitgebouwd netwerk van voorzieningen. Een grote diversiteit aan voorzieningen bevordert de verbondenheid tussen mensen en hun bereidheid om een actieve rol te spelen in hun buurt. Voorzieningen in de kernen dragen bij aan een gezonde, groene en leeftijdsvriendelijke woonomgeving met aandacht voor diversiteit en sociale inclusie. Ook het historische patrimonium en de cultuurhistorische landschappen spelen een rol in de kwaliteit van woon- en leefomgeving.
- Zorgen voor evenwicht tussen de kernen: door ontwikkelingen in kernen te differentiëren in functie van de rol die ze kunnen opnemen in het netwerk, kunnen kernen elkaar versterken in plaats van beconcurreren.

Er kan dus gesteld worden dat een herontwikkeling van de beide woonwijken Beukenhof en Sparrenhof passend zijn binnen het ontwerp van het beleidsplan ruimte van de provincie inzake kernversterking en inbreiding, en het vermijden van bijkomend ruimtebeslag. De bestaande ruimte wordt herontwikkeld in plaats van nieuwe ruimte te ontwikkelen. Nieuwe ontwerpen zullen duurzamer met de bestaande ruimte omgaan.

## **6.5. Het plangebied in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lokeren**

Het GRS van Lokeren dateert van 2005 en is aan vervanging toe. De aanzet hiertoe is gegeven en het studie bureau is gestart met de opmaak van de onderzoeken. Tot zolang het nieuwe beleidsplan (bestaande uit strategische visie en een of meerdere beleidskader) niet zijn goedgekeurd, blijft het oude GRS van kracht.

Volgende elementen uit het GRS zijn van toepassing op de omgeving van het plangebied van RUP Beukenhof - Sparrenhof.

### ▪ Informatief gedeelte

Binnen het GRS wordt het plangebied opgenomen in de stedelijke ruimte van Lokeren.

De stedelijke ruimte Lokeren is opgebouwd uit de stadskern, het handelslint langsheen de N47, het handelslint langsheen de N70, een noordoostelijke woonzone, een zuidelijke woonzone, de industriegebieden ontsloten door de N70 in het oosten van de deelruimte en de industriegebieden langsheen de snelweg. Naast deze gebieden met een relatief grote bebouwingsdichtheid zijn er verschillende groengebieden in de deelruimte terug te vinden. Parken en belangrijke natuurgebieden situeren zich rondom de stadskern en vormen de groene longen van de stad.

Dwars doorheen de deelruimte vormt de Durme een groene ader, die de verschillende delen aan elkaar schakelt. De fietspaden langsheen de Durme vormen langzaam vervoersverbindingen voor het gros van de recreatieve gebieden en woongebieden.

De deelruimte wordt gestructureerd door een groot aantal infrastructuren, de E17, de N47, de N70 en de spoorweg. De ruimte wordt gekenmerkt door een stadskern met een dense vorm van bebouwing. Rondom de stadskern zijn een aantal woonlobben terug te vinden. Deze woonlobben zijn meestal met een lagere dichtheid opgebouwd rond een historische kern of gehucht.

Binnen één van noordelijke woonlobben is het plangebied gelegen.

### ▪ Richtinggevend gedeelte

Binnen het richtinggevend gedeelte zijn volgende ruimtelijke concepten van toepassing op de stedelijke ruimte:

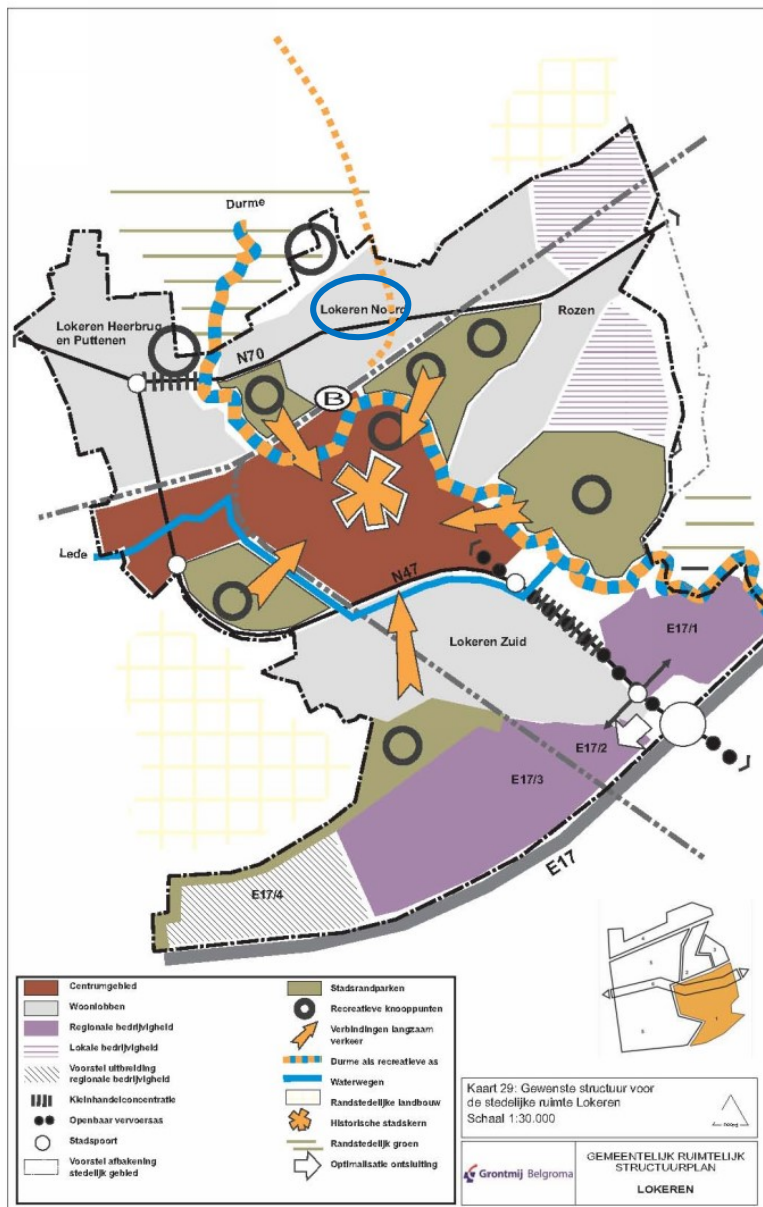
- **De uitbouw van de kernen met het oog op de versterking van de eigen identiteit en het behouden of realiseren van leefbare kernen:** Nieuwe woonprojecten worden zoveel mogelijk inbreidingsgericht binnen de kernen voorzien.
- **Het stedelijk gebied als groeipool van de stad Lokeren: Het stedelijk gebied wordt verder uitgebouwd aan de hand van een sterke stedelijke structuur die kan instaan voor de opvang van nieuwe stedelijke ontwikkelingen.** De groengebieden rond de stadskern vormen tegelijkertijd de grenzen en de groene harten van het stedelijk gebied.

De groengebieden fungeren als impuls bij het verder ontwikkelen van het stedelijk gebied.

- **Differentiëren van de bereikbaarheid en afstemming van de ontwikkeling van de ontwikkeling op het mobiliteitsprofiel:** vanuit mobiliteitsoogpunt telt Lokeren 2 delen. Het gebied ten noorden van de N70 zal een minder grote bereikbaarheid kennen. Dynamische ontwikkelingen zijn hier niet wenselijk.

#### Verknoping van de verschillende wijken aan de stadskern:

De verschillende woonlobben die rond het historische stadscentrum gesitueerd zijn, worden met de stadskern verknoot. De verknoping geschiedt tweeledig: enerzijds wordt een stedelijkheid gecreëerd voor de lobben door verdichting en herstructurering, anderzijds wordt de barrière tussen de verschillende lobben en stadskern verminderd. De verdichting en herstructurering gebeurt door de ontwikkeling van ingesloten bouwblokken, het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden, het opnieuw ontwikkelen van voormalige bedrijventerreinen en het herkenbaar maken (creatie bakens) van strategische bouwblokken en percelen. De barrière wordt weggewerkt door de creatie van verschillende langzaam vervoersverbindingen via de parkgebieden met de binnenstad.



**Figuur 1: GRS Gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied**

### De N70 als hoofdstraat

De N70 vormt de belangrijkste as voor gemotoriseerd verkeer bij de bereikbaarheid van kernen in de gemeente of buurkernen. De as vormt de oude verbinding Gent – Antwerpen en tal van activiteiten zijn aan deze as gekoppeld. Men kan dan ook stellen dat de N70 als een hoofdstraat functioneert in het E17-netwerk. Gelet op de korte afstanden die op deze weg afgelegd worden (interne bereikbaarheid) is de uitbouw van het openbaar vervoer op deze as zeer belangrijk. De optimale doorstroming voor het openbaar vervoer is essentieel. Bij het autoverkeer primeert de verkeersleefbaarheid ten opzichte van de doorstroming. Ter hoogte van Bergendries wordt een doortocht ingericht.

### De gewenste nederzettingsstructuur:

- Voor de nieuwe stedelijke ontwikkelingen wenst Lokeren het evenwicht te behouden tussen een stedelijke dichtheid en kleinschalige woonomgevingen. De aandacht voor kwaliteit is van fundamenteel belang voor het aansnijden van nieuwe gebieden.

- Rond de stadskern worden de verschillende wijken opgebouwd. De wijken ontwikkelen zich als stedelijke entiteiten, die zoveel mogelijk functioneel verbonden worden met het stedelijk gebied.

De stadsrenovatie uit zich door het renoveren van de verloederde buurten, het saneren van de dense stadsdelen, het verluchten (opwaarderen) met publieke ruimte projecten en het verder organiseren van de verkeerscirculatie, zodat veilige woonstraten worden gecreëerd. Belangrijk hierbij is dat ook de vervuiling opgelost wordt. Tevens wordt de nodige aandacht verleend aan het behouden en verder ontwikkelen van een stedelijke groenstructuur. Aanknopingspunt hiervoor is de aanwezigheid van de Durme: de verdere ontwikkeling van deze groene recreatieve strook kan doorgang vinden in de gehele stadskern. Een ander aanknopingspunt is de realisatie van een nieuw stedelijk park en speelplein op de braakliggende terreinen in het zuiden van de stadskern.

Verder werd er in de woonprogrammatie niets opgenomen voor de zone Lokeren noord.

Voor de stad Lokeren is de N70 wel een zeer belangrijke ader van de stad, temeer daar de N70 tevens fungeert (of fungeerde) als aanknopingspunt voor de stedelijke ontwikkeling (naast de Durme, spoorweg,...). De N70 wordt door de stad Lokeren ter hoogte van het stedelijk gebied dan ook zeker aangeduid als hoofdstraat en als dusdanig ingericht. De stad stelt dan ook voor dat ter hoogte van de Tweebruggenstraat: Bergendries een doortocht wordt ingericht vanaf de Kraaimeersstraat tot de Kerselaren-laan/Chrysantenlaan. Tevens worden maatregelen getroffen opdat het openbaar vervoer hier vlot doorgang kan vinden. De uitwerking van het E-17 netwerk, waarbij de relatie tussen de stedelijke gebieden fundamenteel is, moet immers ook vanuit het openbaar vervoer uitgewerkt worden. De relatie met de stad Sint-Niklaas, Gent en Antwerpen is hierbij zeer belangrijk. De stad wenst het functioneren van de N70 als stedelijke hoofdstraat en openbaar vervoersas dan ook te benadrukken.

#### ▪ Bindend gedeelte

Er zijn geen concrete acties opgenomen in verband met de herinrichting van deze beide woonwijken van Tuinwijk. Het duurzaam omgaan met de bestaande ruimte, het inbreiden in bestaande locaties, alsook het beperken van bijkomend ruimtebeslag door een bestaande bebouwde site te herontwikkelen is wel gesteund op belangrijke principes.

In kader van de uitbouw van het stedelijk gebied Lokeren zal de gemeente op strategische locaties in het stedelijk weefsel aan stadsbouw/vernieuwing doen. Hierbij is een gedifferentieerde typologie, de aandacht voor publieke ruimte en het nodige groen in de stad van belang.

#### ▪ Conclusie

Het plangebied bevindt zich binnen de gewenste ruimtelijke structuur van de stedelijke ruimte Lokeren. Het maakt deel uit van het kleinstedelijk gebied. Een optimaal en duurzaam ruimtegebruik kadert binnen de huidige principes van ruimtelijke ordening. Het streven naar een optimale herinrichting, met aandacht voor alle gebruikers, huidige functies, vergroening, is een belangrijke doelstelling.

## **6.6. Gemeentelijk mobiliteitsplan**

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd conform verklaard op 18 februari 2002. Door de omzendbrief MOW/2007/3 werd het jaarlijks voortgangsverslag vervangen door de evaluatie ('sneltoets') en bijsturing van het gemeentelijk mobiliteitsplan. Volgens de sneltoetsprocedure werd het oude mobiliteitsplan grondig besproken en geëvalueerd binnen de GBC. Op basis van een aftoetsing van het oorspronkelijk mobiliteitsplan tegen de gewijzigde planningscontext en de nieuwe en geplande toekomstige ontwikkelingen verkoos de GBC d.d. 14/08/2007 dat het gekozen beleidsscenario uit 2002, "Lokeren leefbare woon-, fiets- en winkelstad" nog steeds gedragen wordt door alle actoren. Mits het verder uitwerken van enkele thema's blijven de toen omschreven beleidskeuzes dan ook gelden.

Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan dateert van 2016, de goedkeuring ervan verscheen in het Belgisch Staatsblad van 15 september 2016.

Over de N70 werd het volgende opgenomen in het informatief gedeelte:

- De N70 verbindt tal van activiteiten:
- Bij het autoverkeer primeert de verkeersleefbaarheid ten opzichte van de doorstroming. Ter hoogte van Bergendries/Bergendriesstraat wordt een doortocht ingericht tussen de Kraaimeersstraat en de Kersenlarenlaan / Chrysantenlaan;
- Kleinhandelsactiviteiten worden niet op de N70, maar in het centrum van Lokeren georganiseerd. Individuele activiteiten langs de N70 zoals bedrijven, woningen, kleinhandel buiten het stedelijk gebied of de kernen worden geweerd.

Richtinggevend deel:

- Bij de wegencategorisering is de N70 aangeduid als een secundaire weg type II. Dit is afkomstig van het PRS.
- De Daknamstraat is een lokale weg type II omdat dit de ontsluiting is van de woonkern van Daknam en het voetbalstadion naar de N70.
- Al de omliggende straten zijn niet specifiek opgenomen in de wegencategorisering en dus een lokale weg type III.

Er worden geen fietsroutes aangeduid binnen het plangebied. Weliswaar is de fietsroute van Lokeren naar Eksaarde en verder naar Moerbeke gelegen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Tussen de Tweebruggenstraat en de Bergendriesstraat kent de N70 conflicten tussen de doorstroming van het verkeer en de verblijfsfunctie. Deze conflicten moeten aangepakt worden door deze wegen volgens een doortochtprincipe aan te leggen.

Vanop de N70 is er een doorsteek naar Oude Heerweg zodat ook de wijken Beukenhof en Sparrenhof vanaf de N70 bereikbaar zijn. Het is wel niet toegelaten om vanaf hier omhoog naar de N70 te rijden. Op lange termijn is deze aansluiting te verwijderen.

Het is wenselijk om de fietssnelweg F412 tussen Lokeren en Eksaarde-Moerbeke op te nemen op het BFF. Dit is een snelle en veilige verbinding tussen de Kopwijk – Daknam - Eksaarde en Moerbeke.

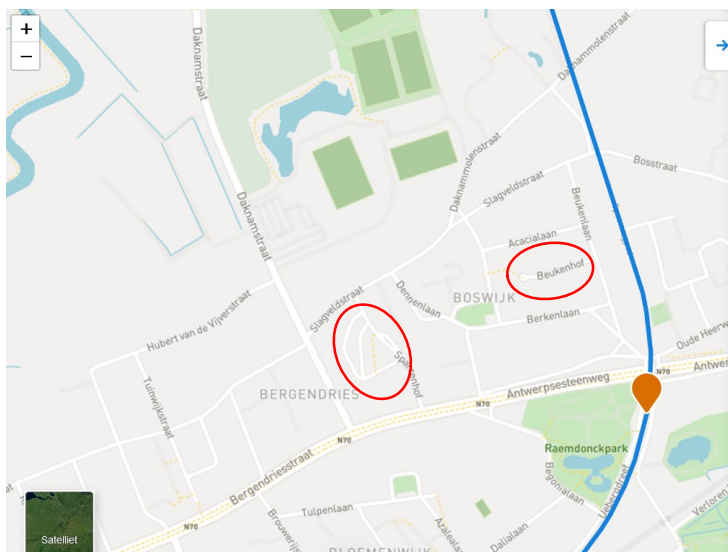
Er zijn in het mobiliteitsplan geen echte actiepunten aanwezig voor het plangebied. Actiepunten uit het mobiliteitsplan die van toepassing zijn op de onmiddellijke omgeving:

- De bediening van de Kopwijk door het openbaar vervoer is opgenomen als een actie voor het openbaar vervoernetwerk in het mobiliteitsplan.
- De herinrichting van de Doortocht N70 (Tweebruggenstraat-Bergendriesstraat) is eveneens een actiepunt.
- Het opwaarderen van het fiets- en wandelpad Lokeren-Eksaarde-Moerbeke als hoofdroute op BFF is eveneens opgenomen als actiepunt.

Met betrekking tot het plangebied en de omliggende straten worden er geen specifieke zaken opgenomen in het mobiliteitsplan.

## **6.7. Fietsrouten netwerk provincie Oost-Vlaanderen**

De Fietsnelweg F412 is gelegen juist ten oosten van het plangebied. In het gemeentelijk mobiliteitsplan werd in 2016 nog aangegeven dat het wenselijk was om de F412 op te nemen in het BFF.



**Figuur 2: Kaart fietsnelwegen**

Op de kaart van de provinciale fietsroutes is de F412 nu opgenomen als een BFF hoofdroute fietsnelweg. Dit is dus de hoogste categorie van de fietsroutes.

Op het grondgebied van Moerbeke is er nog een hiaat, waarvoor een oplossing voor is, maar verder is dit een zeer snelle en veilige verbinding voor fietsers zowel in de richting van Lokeren, als in de richting van Eksaarde/Moerbeke.

Vanuit het plangebied is deze fietsroute zeer vlot te bereiken.

## 7. Juridisch kader

### 7.1. Gewestplan

Het gewestplan van toepassing op het plangebied is het gewestplan nr. 13 Sint-Niklaas-Lokeren (KB 07/11/1978).



**Figuur 3 : Gewestplan (bron Geopunt.be)**

Volgens het gewestplan is het plangebied gelegen in woongebied.  
Ook de omliggende omgeving is gelegen in woongebied.

Het Daknamstadion is gelegen in een zone voor dagrecreatie.

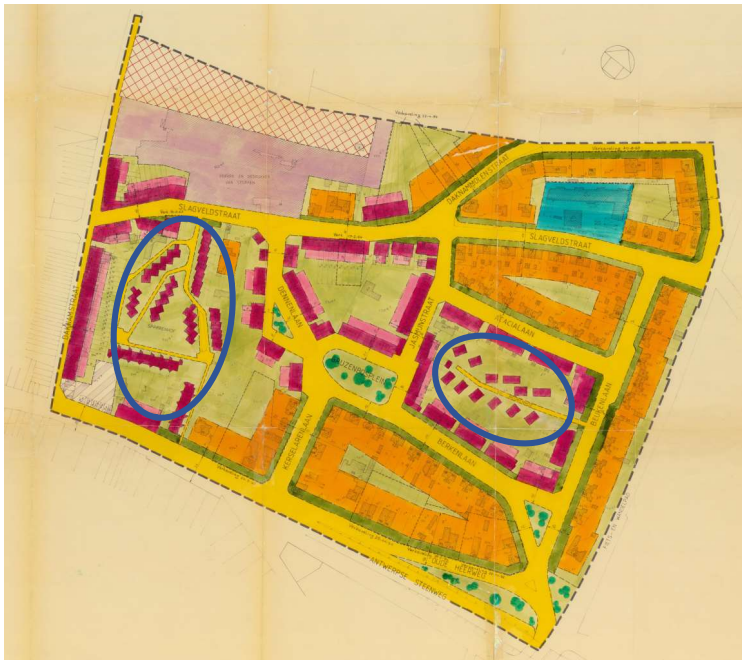
Ten noorden van het plangebied is het woonpark gelegen.

## **7.2. BPA Bergendries- Grijzenbosplein**

Het Beukenhof en Sparrenhof, alsook de omliggende omgeving is gelegen in het BPA Bergendries-Grijzenbosplein. Dit BPA werd goedgekeurd op 24/12/1986.

Zoals te zien is op het bestemmingsplan is de bebouwing in Beukenhof zeer strikt bestemd als een strook voor aaneengesloten bebouwing. Rond de strook voor aaneengesloten bebouwing een strook voor binnenplaatsen en tuinen. Centraal is er een zone voor openbare wegen gelegen. Aan de Jasmijnstraat zijn er garageboxen die gelegen zijn in de zone voor binnenplaatsen en tuinen.

Hetzelfde geldt voor het Sparrenhof met een bestemming strook voor aaneengesloten bebouwing begrensd op de bestaande bebouwing met daarrond een strook voor binnenplaatsen en tuinen. Ook hier is er een zone voor openbare wegen gelegen die ingetekend is op de bestaande wegenis.



**Figuur 4: Oorspronkelijk BPA**

De omliggende bebouwing bevatten telkens een zone voor aaneengesloten en alleenstaande of per 2 gegroepede bebouwing, al dan niet met daarna een strook voor bijgebouwen en een tuinzone. Deze gebouwen palen allemaal aan de openbare wegenis. Aangezien dit BPA ouder is dan 15 jaar, is het mogelijk om af te wijken van deze bestemming. Voor de omliggende bebouwing zijn er dus geen problemen te verwachten. Hierdoor worden deze niet mee opgenomen in de wijziging van het BPA naar het RUP.

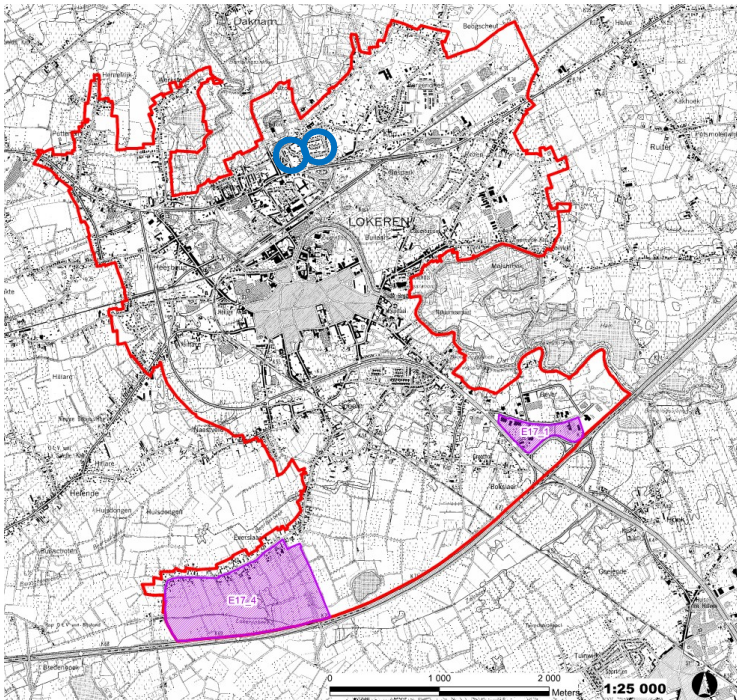
## **7.3. PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lokeren**

De stad Lokeren werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bestemd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en het is een provinciale taak om die kleinstedelijke gebieden vast te leggen door middel van een PRUP. Dit PRUP werd definitief goedgekeurd bij MB van 18/10/2012.

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van het kleinstedelijk gebied Lokeren. Dit betekent dat er stedelijke ontwikkelingen voorzien kunnen worden op niveau van het kleinstedelijk gebied.

Dit PRUP omvat 3 deelRUP's.

- De afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied, deelRUP E17/1 en deelRUP E17/4
- Zowel het Sparrenhof als het Beukenhof zijn gelegen binnen het kleinstedelijk gebied. Er zijn geen acties opgenomen voor deze omgeving.



**Figuur 5: situering van het plangebied binnen het kleinstedelijk gebied.**

#### **7.4. Atlas der buurtwegen (1841)**

Binnen het plangebied zijn er geen buurtwegen gelegen.

#### **7.5. Verkavelingen**

Er zijn geen geldende verkavelingen gelegen binnen het plangebied van dit RUP.

#### **7.6. Rooilijnplannen**

Binnen het plangebied zijn er geen rooilijnplannen aanwezig.

## **8. Reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP**

### **8.1. Reikwijdte**

Het voorgenomen RUP voorziet in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het Beukenhof en Sparrenhof. Het zal nog steeds om een woonontwikkeling gaan, maar deze zal niet meer zo strikt bestemd worden zoals in het bestaande BPA en vooral zal de bestemming van de wegenis de ontwikkeling niet meer in de weg staan.

De grens van het plangebied wordt gelegd op de grenzen van de beide woonwijken van Tuinwijk Beukenhof en Sparrenhof.

Voor beide woonwijken zal de bestemming van het BPA gewijzigd worden. De rest van het bestaande BPA Bergendries-Grijzenbosplein blijft behouden. Hier stelt zich het probleem van de strikte bestemmingen en wegenis waarvan niet afgeweken kan worden niet.

Voor de opmaak van de plannen wordt het GRB als ondergrond gebruikt, aangevuld met de luchtfoto.

### **8.2. Detailleringsgraad**

Een RUP legt voorschriften vast van bestemming inrichting en beheer. Het RUP zal binnen het plangebied het BPA en het onderliggend gewestplan vervangen. Het gewestplan zal daar dan niet meer van toepassing zijn.

De andere delen van het bestaande BPA, worden niet opgenomen in het RUP Beukenhof-Sparrenhof. Hier zal de bestemming van het BPA behouden blijven.

Met dit RUP is het mogelijk om een nieuwe woonontwikkeling op beide sites mogelijk te maken.

In het RUP worden de belangrijkste principes rond ontwikkeling, ontsluiting, publieke ruimte vastgelegd binnen de nieuwe bestemmingen.

Binnen het RUP wordt gestreefd naar flexibele bestemmingen met het oog op stedelijke ontwikkeling.

De intentie bestaat erin om de invullingsmogelijkheden zoveel mogelijk open te laten, de beperkingen zullen zich voornamelijk richten naar essentiële elementen inzake de goede ruimtelijke ordening zoals duurzaamheid, beeldkwaliteit en woon- en leefkwaliteit.

## 9. Geïntegreerd planningsproces

### **9.1. RVR-Toets**

In deze startnota wordt eveneens nagegaan of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen zelf. Hiervoor wordt in de startnota een adviesvraag RVR uitgewisseld met het Team Omgevingseffecten. Dit zal via het DSI-loket gebeuren als de startnota en plan-contour afgewerkt zijn.

Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

### **9.2. Voortoets passende beoordeling**

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is van toepassing indien het plan een betekenisvolle impact kan hebben op speciale beschermingszones. Het voorgenomen plan heeft niet te maken met het beheer van een speciale beschermingszone en het gebied is niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van een habitatrictlijngebied en/of een vogelrichtlijngebied zodat een passende beoordeling niet moet worden opgemaakt.

Er zijn geen VEN-gebieden in de omgeving, alsook geen vogelrichtlijngebieden. Deze zijn allemaal ver verwijderd van het plangebied. Het habitatgebied Daknamse Meersen is gelegen ca. 200 en 350m van het plangebied (Schelde-en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent). Aangezien de zone tussen het plangebied en het habitatgebied reeds ingevuld met bestaande bebouwing en het Daknamstadion is en er geen grootschalige wijzigingen voorzien worden, wordt er dus niets gewijzigd aan de relatie van het plangebied met dit habitatgebied.

De online voortoets werd opgemaakt. Voor de getoetste effecten wordt er geen risico op betekenisvolle aantasting van actuele of mogelijke toekomstige habitats binnen Habitatrictlijngebied (SBZ-H) verwacht.

## **Resultaat**

Voor de getoetste effecten wordt er geen risico op betekenisvolle aantasting van actuele of mogelijke toekomstige habitats binnen Habitatrictlijngebied (SBZ-H) verwacht.

### **9.3. Watertoets**

Potentieel nadelige effecten aan het watersysteem zijn hoofdzakelijk te wijten aan de aanwezigheid van verharde oppervlaktes.

In de nabijheid van de verhardingen en de zones waar de infiltratie plaatselijk bemoeilijkt wordt, moet een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer worden voorzien. Hierbij moeten minstens de wettelijke bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening gelden.

Nieuwe ontwikkelingen dienen zo veel mogelijk in te zetten op gebruik van hemelwater, het minimaliseren van verhardingen en het lokaal bergen van het overtollig regenwater om zoveel mogelijk oppervlakkige regenwaterafvoer en daaruit volgende overstromings- en erosieproblematieken te vermijden.

## 10. Te onderzoeken effecten en inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie

Het onderzoek naar milieueffecten wordt al vroeg in de procedure geïntegreerd.

### **10.1. Toetsing aan de plan-MER-Plicht**

In het kader van het decreet van 27 april 2007, houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 moet voor elk plan of programma worden nagegaan of er al dan niet aanzienlijke milieueffecten voorkomen.

Dit RUP valt onder de definitie van een plan en onder toepassing van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), omdat het plan kader vormt voor verdere vergunningen.

Het RUP is niet van rechtswege plan-MER-plichtig, want het RUP regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt slechts kleine wijzigingen in ten opzichte van het gewestplan.

Het RUP vormt mogelijks het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10b 'stadsontwikkelingsproject' en 10e 'aanleg van wegen' van bijlage III.

Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben. **Hiervoor wordt volgende motivatie aangehaald:**

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, namelijk 2 woonwijken van tuinwijk Beukenhof en Sparrenhof. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. **2.2 ha voor beide zones samen** en maakt volledig deel uit van het kleinstedelijk gebied van Lokeren, afgebakend door een provinciaal RUP. **Het totale grondgebied van Lokeren bedraagt 6750 ha. Het plangebied bedraagt dus ca. 0.03 % hetgeen slechts een klein percentage is van het totale grondgebied.**

Tevens zijn de wijzigingen die voorwerp uitmaken van het RUP kleine wijzigingen tussen de voorschriften van de bestaande planologische toestand en de geplande planologische toestand:

- De bestaande planologische toestand bestaat uit het BPA (Bergendries-Grijzenbosplein MB 24/12/1986) omvat voor beide woonwijken een detaillering van de woonzone van het gewestplan. Bijgevolg werd een zone voor aaneengesloten bebouwing, zone voor bijgebouwen, zone voor binnenplaatsen en tuinen, zone voor voortuinstroken en een zone voor wegen voorzien. Met uitzondering van de zone voor wegen zijn alle andere

bestemmingen categorieën die behoren tot de categorie wonen. Het betreft voorschriften die bij de woningen horen (bouwhoogte, bouwdiepte, afstand tot de perceelsgrens, ...).

- In de geplande planologische toestand zullen beide wijken herbestemd worden naar een projectzone voor wonen. In deze zone zijn eveneens voorschriften voor de bebouwing opgenomen (maximale toegelaten hoogte, bouwdiepte, afstand tot de perceelsgrens, ...). Naast voorschriften voor de woningen worden ook voorschriften opgelegd voor groenzones, verhardingen, buitenruimtes, ...
- Het betreft bijgevolg zowel in het BPA als in het nieuwe RUP voorschriften met hetzelfde doel en dezelfde categorie, namelijk de inrichting van een woonzone.
- Het enige verschil tussen de bestaande en de geplande planologische toestand is dat er in het BPA effectief een weg is ingetekend en dat in het nieuwe RUP de aanleg van de weg toegelaten is, maar dat er daarvoor geen specifieke locatie aangeduid wordt. Dit maakt dat de weg ook op een andere locatie kan voorzien worden, hetgeen de doelstelling was voor de opmaak van het RUP.

Verder in deze nota zal er nagegaan worden of er aanzienlijke effecten op het milieu zullen optreden als gevolg van het voorgenomen plan.

## **10.2. Grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten**

Er zullen geen grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten optreden ten gevolge van de kleine wijzigingen die het RUP Beukenhof – Sparrenhof mogelijk zullen zijn. Het betreft vandaag een bebouwde woonomgeving en dat blijft zo in het RUP. De afstand tot de Nederlandse grens bedraagt ca. 11 km, de afstand tot Wallonië bedraagt meer dan 50 km.

## **10.3. Algemene methodologische aspecten**

Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentiesituatie en de geplande situatie, in die zones waar de geplande situatie afwijkt van de referentiesituatie. Soms zal er geen verschil zijn tussen de referentie- en geplande situatie (en zijn er geen ontwikkelingen gepland die milieueffecten kunnen genereren).

De beoordeling zal zich dus vooral richten op die zones waar er een duidelijk verschil is tussen de referentie en geplande situatie.

Grondvlak		Invulling op basis van gwp/BPA	Mogelijke invulling op basis van RUP (bestemming = aanname). Deze zal worden opgenomen in het grafisch plan.
Beukenhof			
	24 woningen die per 2 aaneengekoppeld zijn en 1 alleenstaande woning.	Strook aaneengesloten bebouwing	voor Projectzone voor wonen
	Rondom de bestaande	Strook	voor Projectzone voor wonen

	bebouwing is de zone ingericht met tuin	binnenplaatsen en tuinen	
	Centrale in dit gebied is er een toegangsweg gelegen	Zone voor openbare wegenis	Projectzone voor wonen
Sparrenhof			
	41 woningen die per groep aaneengesloten werden bebouwd. En 1 alleenstaande woning	Strook voor aaneengesloten bebouwing	Projectzone voor wonen
	Rondom de bestaande bebouwing is de zone ingericht met tuin	Strook voor binnenplaatsen en tuinen	Projectzone voor wonen
	Binnen het plangebied werden er meerdere kleine wegen voorzien, voor intern gebruik.	Zone voor openbare wegenis	Projectzone voor wonen

## **10.4. Discipline mobiliteit**

### 10.4.1 Referentiesituatie

Het betreft een bestaande woonomgeving in het noordelijk deel van het kleinstedelijk gebied. De wijk is gelegen ten noorden van de N70. Beide wijken zijn vanaf de N70 bereikbaar via de Daknamstraat en lokale wegen. De omliggende woonwijken zijn allen lokale wegen. Ter hoogte van de Nijverheidsstraat ligt de N70 over een brug en dus kan er hier geen toegang genomen worden tot de N70. Onder diezelfde brug loopt het voormalig spoorwegpad dat nu een druk bereden fietspad is tussen de kern van Lokeren en Eksaarde-Moerbeke. Dit fietspad is de F412 fietssnelweg. Deze is dus eenvoudig bereikbaar vanuit het plangebied zodat de woonwijken beschikken over een veilige en vlotte verbinding naar de kern van Lokeren, maar ook richting Eksaarde/Moerbeke.

Beide woonwijken van Tuinwijk beschikken over interne wegenis, wandelpaden en parkeermogelijkheden. Het betreffen smalle rijstroken enkel voor de bewoners. Doorgaand verkeer is niet mogelijk.

Het Beukenhof wordt ontsloten vanuit de Beukenlaan. Aan de overzijde van de wijk is er een verbinding voor voetgangers naar de Jasmijnstraat

Het Sparrenhof wordt ontsloten via de Slagveldstraat. Voor fietsers en voetgangers is er ook nog een toegang vanaf de N70.

### 10.4.2 Beschrijving effecten

Met de opmaak van het RUP is het de bedoeling om een nieuwe woonontwikkeling op de site van het Beukenhof te kunnen voorzien waar duurzaam met de ruimte omgegaan wordt. Het is niet de bedoeling om hier hoogbouw te voorzien of grootschalige woonprojecten. Deze site zal wel over wegenis beschikken, parkeerplaatsen en verbindingen voor de zwakke weggebruiker. Het aantal wooneenheden in het nieuwe Beukenhof zal 28 bedragen (de huidige site bestaat uit 25 wooneenheden en nog 2 woningen aan de Beukenlaan). In het Sparrenhof is het momenteel

niet de bedoeling om wijzigingen te doen en blijft het bestaande aantal woonegelegenheden behouden.

Beide gebieden zullen nog wel over wegenis beschikken, parkeerplaatsen en verbindingen voor de zwakke weggebruiker.

Er zullen dan ook geen grootschalige wijzigingen teweeg gebracht worden op vlak van mobiliteit binnen het plangebied en omgeving van het Beukenhof. De bestaande ontsluitingswegen blijven behouden en ook de toegangen tot de N70 blijven behouden. Binnen het gebied zal een weg voorzien worden en daarnaast paden voor fietsers en voetgangers en buiten het Beukenhof blijven alle routes en wegen voor zowel het gemotoriseerd verkeer als voor het langzaam verkeer ongewijzigd.

De mobiliteit binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op de discipline mobiliteit dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

#### 10.4.3 Evaluatie en beoordeling

De mogelijke nieuwe woonontwikkeling zal geen **aanzienlijke** wijziging teweegbrengen ten opzichte van de bestaande toestand. Het is een woonwijk en dat zal ook in het RUP zo blijven.

Het zal nog steeds de bedoeling zijn om bewoning te voorzien, wegenis, parkeerplaatsen, groen en paden voor langzaam verkeer.

Aan de omliggende straten wordt er niets gewijzigd.

### **10.5. Discipline geluid en trillingen**

#### 10.5.1 Referentiesituatie

Het huidige plangebied is ontwikkeld door de woonmaatschappij Tuinwijk. Het betreft 2 woonwijken van Tuinwijk die bebouwd zijn, een groenzone errond, een interne ontsluitingsweg.

Op de beschikbare kaart van de geluidsbelasting is duidelijk te zien dat de N70 het meeste geluid creëert in dit gebied. Het geluid neemt af naarmate men verder van de N70 verwijderd is. Dit is in deze woonwijken ook het geval.



**Figuur 6 : Mira Geluidsbelastingkaart wegverkeer 2018 etmaal (bron: Geopunt)**

### 10.5.2 Beschrijving effecten

Met de opmaak van het RUP is het de bedoeling om een nieuwe woonontwikkeling op de site van het Beukenhof te kunnen voorzien waar duurzaam met de ruimte omgegaan wordt. Het is niet de bedoeling om hier hoogbouw te voorzien of grootschalige woonprojecten. Deze site zal wel over wegenis beschikken, parkeerplaatsen en verbindingen voor de zwakke weggebruiker. Het aantal wooneenheden in het nieuwe Beukenhof zal 28 bedragen (de huidige site bestaat uit 25 wooneenheden en nog 2 woningen aan de Beukenlaan). In het Sparrenhof is het momenteel niet de bedoeling om wijzigingen te doen en blijft het bestaande aantal wooneenheden behouden.

Er zullen dan ook geen grootschalige wijzigingen teweeg gebracht worden op vlak van mobiliteit binnen het plangebied en omgeving van het Beukenhof. De bestaande ontsluitingswegen blijven behouden en ook de toegangen tot de N70 blijven behouden. De mobiliteit in het Sparrenhof blijft ongewijzigd.

Aangezien de N70 in dit geval de geluidsbron is binnen dit plangebied en er binnen het RUP geen wijzigingen gebeuren aan deze N70, heeft de opmaak van dit RUP geen enkel effect op de discipline geluid en trillingen.

De mogelijke ontwikkelingen in het RUP zijn identiek aan de bestaande invulling, met name een bewoond gebied. Er zijn geen wijzigingen op het vlak van mobiliteit door het nieuwe ontwerp van het Beukenhof, waardoor de mobiliteit geen effecten creëert op het vlak van geluid.

Eventueel kunnen er licht positieve effecten zijn doordat nieuwe woningen beter voldoen aan normen inzake geluidsisolatie.

De discipline geluid en trillingen binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen

andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.5.3 Evaluatie en beoordeling

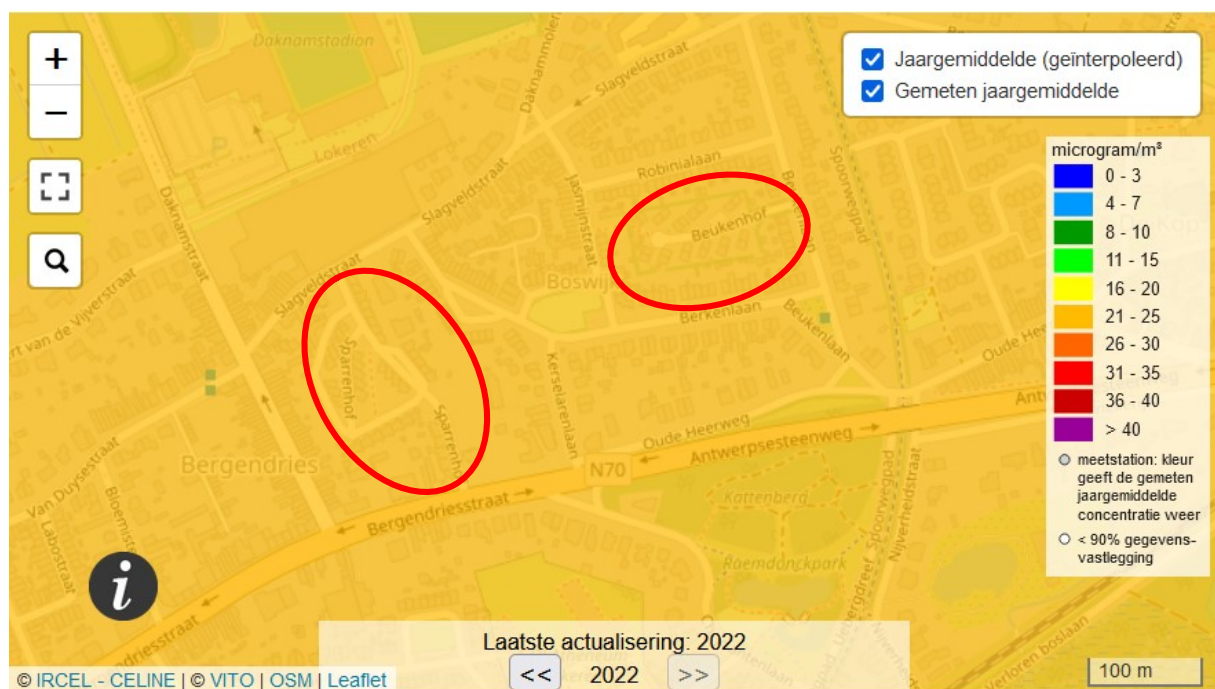
De effecten op het vlak van geluid zijn onbestaand als gevolg van de opmaak van het RUP, maar eigen aan de ligging van het plangebied ten opzichte van de N70. Gezien het aantal woongelegenheden binnen het plangebied nauwelijks wijzigt ten opzichte van de bestaande toestand, worden er geen wijzigingen verwacht op het vlak van mobiliteit. De mobiliteit zal dus geen wijzigingen teweegbrengen op het vlak van geluid binnen dit plangebied.

De effecten op het vlak van geluid en trillingen worden onbestaand geacht voor dit RUP en zullen verder dan ook niet onderzocht worden.

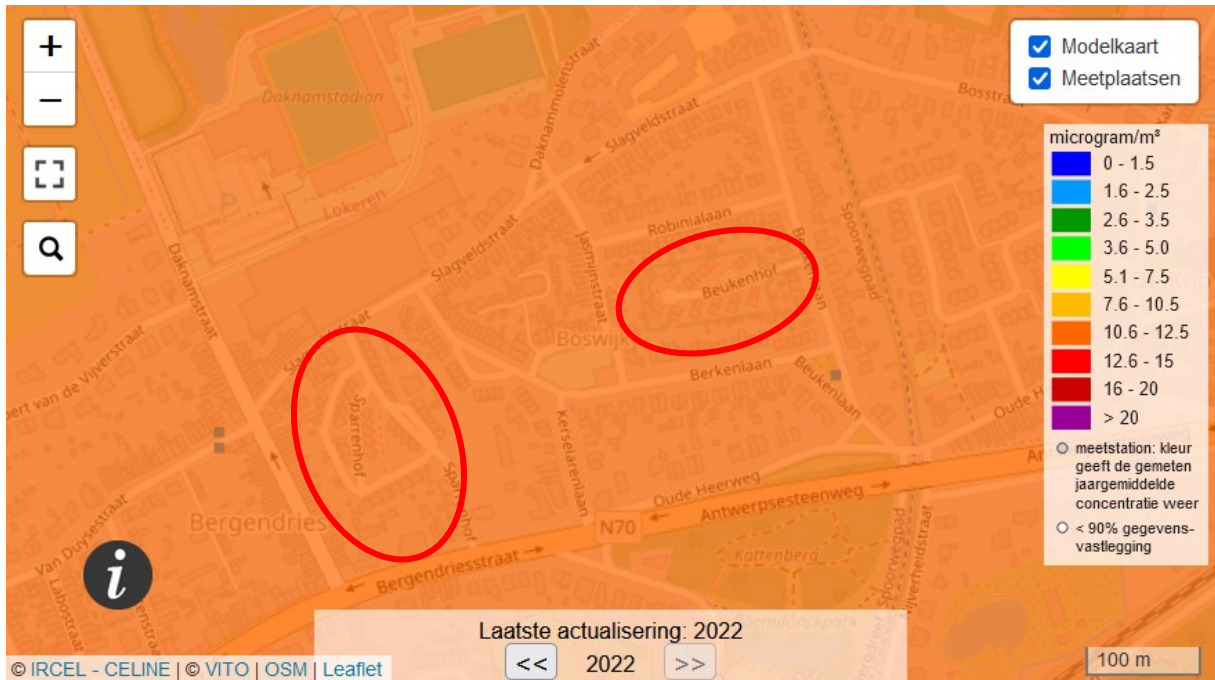
## 10.6. Discipline lucht

### 10.6.1 Beschrijving referentiesituatie

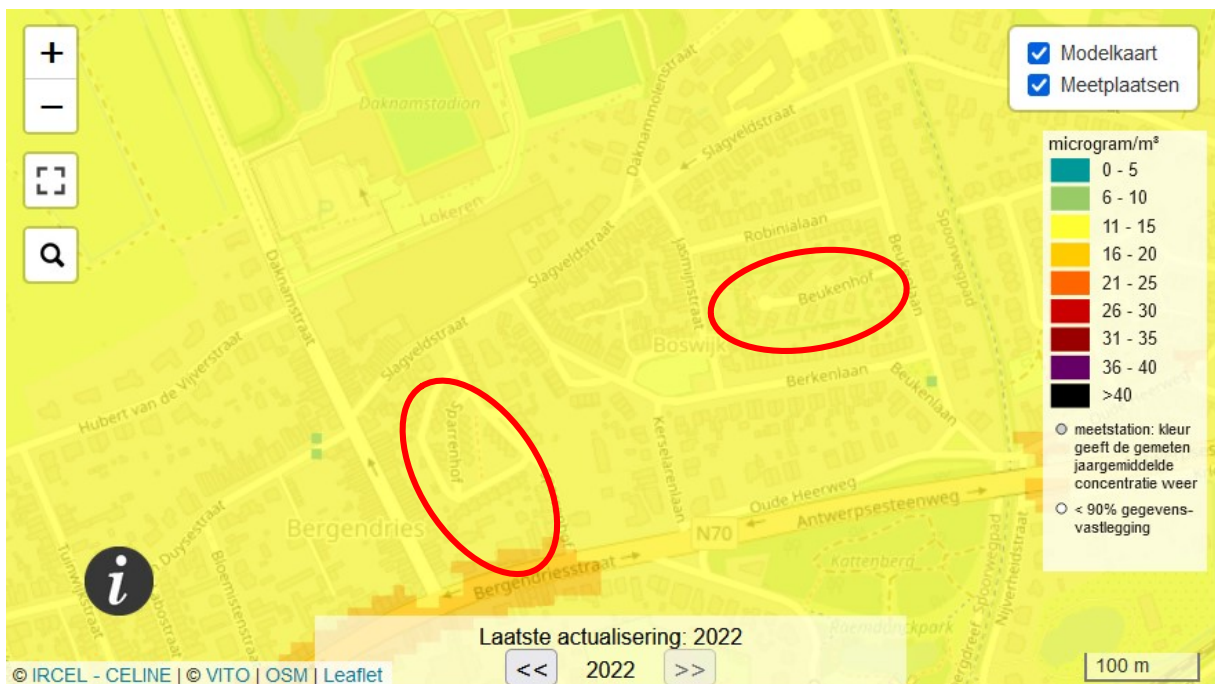
Het plangebied is zo goed als volledig ontwikkeld met pleinen en verharding. Het plangebied is volledig gelegen in de wijk Grijzenbos en in het noordelijk deel van het stedelijk gebied van Lokeren. Er bevinden zich momenteel geen milieubelastende bedrijven, Seveso bedrijven en sterk verkeersgenererende bedrijven in het plangebied. Het is ook niet de bedoeling dat dit in het plangebied mogelijk zal zijn volgens de voorschriften van het RUP.



**Figuur 7: Luchtkwaliteitskaarten fijn stof PM10 - jaargemiddelden (bron VMM) - <https://www.vmm.be/lucht/fijn-stof/concentratie-pm10>**



**Figuur 8: Luchtkwaliteitskaarten fijn stof PM2.5 - jaargemiddelden (bron VMM)-**  
<https://www.vmm.be/lucht/fijn-stof/concentratie-pm2-5>



**Figuur 9: Luchtkwaliteitskaarten Stikstofdioxide jaargemiddelde (bron VMM) -**  
<https://www.vmm.be/lucht/stikstof/blootstelling-en-gezondheidseffecten-stikstofdioxide>

Bovenstaande kaarten tonen dat er een redelijk goede tot gemiddelde luchtkwaliteit is ter hoogte van het plangebied en omgeving.

### 10.6.2 Beschrijving effecten

Met de opmaak van het RUP is het de bedoeling om een nieuwe woonontwikkeling op de site van het Beukenhof te kunnen voorzien waar duurzaam met de ruimte omgegaan wordt. Het is niet de bedoeling om hier hoogbouw te voorzien of grootschalige woonprojecten. Deze site zal wel over wegenis beschikken, parkeerplaatsen en verbindingen voor de zwakke weggebruiker. Het aantal wooneenheden in het nieuwe Beukenhof zal 28 bedragen (de huidige site bestaat uit 25 wooneenheden en nog 2 woningen aan de Beukenlaan). In het Sparrenhof is het momenteel niet de bedoeling om wijzigingen te doen en blijft het bestaande aantal wooneenheden behouden.

Er zullen dan ook geen grootschalige wijzigingen teweeg gebracht worden op vlak van mobiliteit in het Beukenhof. De bestaande ontsluitingswegen blijven behouden en ook de toegangen tot de N70 blijven behouden. De mobiliteit in het Sparrenhof blijft ongewijzigd. En dus zijn ook de effecten van mobiliteit op de discipline lucht ongewijzigd.

De goede tot gemiddelde luchtkwaliteit wijzigt niet als gevolg van de opmaak van het RUP. Mogelijke ingrepen zullen geen effect hebben op de luchtkwaliteit. Er worden nog steeds geen Seveso-bedrijven toegelaten, of sterk milieubelastende bedrijven in dit RUP.

De mobiliteit in het plangebied wordt als gevolg van de opmaak van het RUP niet gewijzigd, zodat mobiliteit ook geen aanzienlijke effecten op de discipline lucht zal veroorzaken binnen het plangebied.

Noch binnen het Beukenhof, noch binnen het Sparrenhof worden bedrijven toegelaten en zullen er als gevolg van de opmaak van dit RUP geen effecten op de discipline lucht veroorzaakt worden.

De discipline lucht binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.6.3 Evaluatie en beoordeling

Er zullen geen **aanzienlijke** nadelige effecten veroorzaakt worden op de discipline lucht, aangezien er geen grootschalige wijzigingen voorzien worden. **De verkeersafwikkeling in het gebied wijzigt niet, waardoor de mobiliteit geen effecten veroorzaakt op de discipline lucht.** De discipline lucht zal dan ook niet beoordeeld worden in het verder verloop van het RUP.

## **10.7. Discipline bodem**

### 10.7.1 Referentiesituatie

Volgens de bodemkaart bestaat de bodem van het plangebied uit bebouwde zones (gestippelde zone). Er zijn geen andere bodemtypes aanwezig in het plangebied en haar omgeving.



**Figuur 10 : Bodemkaart bodemtypes (bron: Geopunt)**

### 10.7.2 Beschrijving effecten

Het RUP voorziet in een mogelijke nieuwe inrichting van beide woonwijken van Tuinwijk. Het plangebied bestaat momenteel ook uit een bebouwde omgeving met dezelfde sociale functie.

Uitvoering van dit RUP veroorzaakt voor bodem geen nieuwe of bijkomende effecten ten opzichte van de **planologische referentiesituatie**. De ontwikkeling zal altijd dienen te gebeuren rekening houdend met de geldende regelgeving. Enkel de concrete inrichting kan mogelijk verschillend zijn.

Verstoring van het bodemprofiel en bodemverdichting kan optreden ten gevolge van graafwerken en grondverzet voor een eventuele nieuwbouw, maar deze zouden in dat geval plaatsvinden ter hoogte van reeds bebouwde en verstoorte gronden. Daar waar de oorspronkelijke bodemstructuur wordt vernietigd en bodemverdichting optreedt zullen er negatieve effecten optreden. Het overgrote deel van het plangebied is echter reeds bebouwd, zodat de totale effecten op de bodem gering tot verwaarloosbaar zullen zijn.

Tijdens eventuele aanlegwerken in het plangebied kunnen zich lokale verontreinigingen voordoen als gevolg van opslag van stoffen of door calamiteiten (lekken, brand, ...). De nodige voorzorgsmaatregelen opgelegd door het VLAREM dienen standaard te worden toegepast zodat het risico op verstoring van bodem- en grondwaterkwaliteit minimaal blijft.

De bestaande Indien voldaan wordt aan de VLAREM/Vlarema/Vlarebo- regelgeving zal gevolgd worden.

De discipline bodem binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.7.3 Evaluatie en beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in erosiegevoelig gebied. Bij de plaatsing van nieuwe constructies en verhardingen zullen de normen vastgelegd in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening gerespecteerd moeten worden zodanig dat geen significante effecten verwacht worden op de bodemhuishouding. Uitvoering van het RUP waarbij eventueel een nieuwe woonontwikkeling voorzien kan worden, zorgt voor bodem en grondwater niet voor aanzienlijk effecten ten opzichte van de **planologische referentiesituatie** en ten opzichte van de bestaand toestand.

Belangrijke ondergrondse constructies en langdurige bemalingswerken dienen correct ingeschat te worden om verstoring van het grondwater te voorkomen.

## **10.8. Discipline water en grondwater**

### 10.8.1. Referentiesituatie

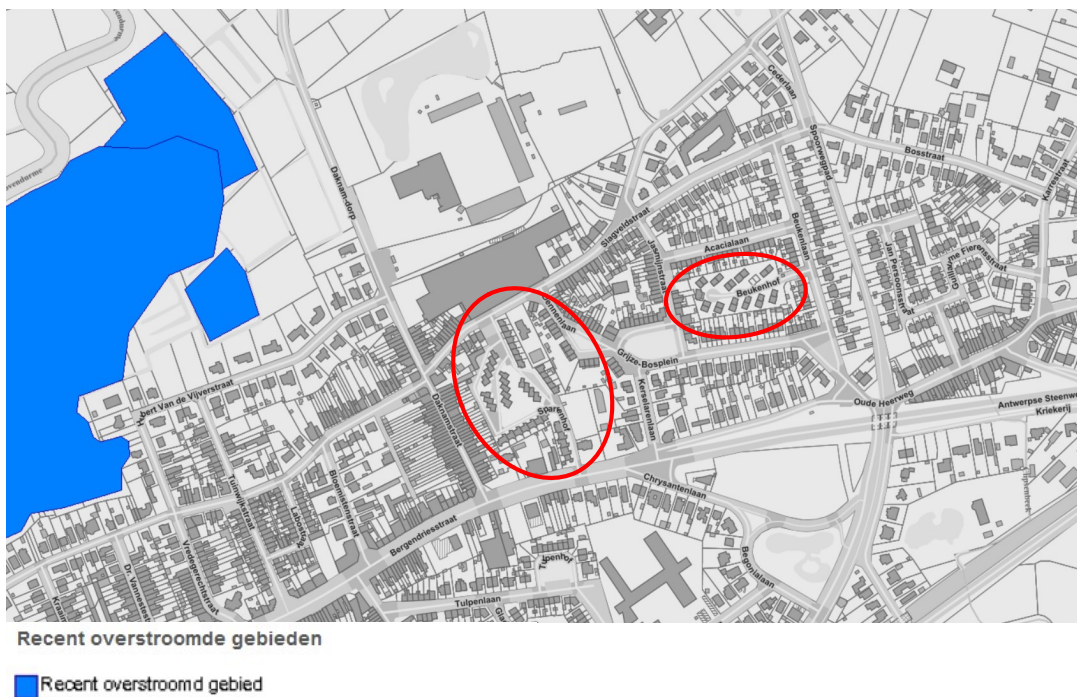
Het plangebied is gelegen in het deelbekken Kanaal van Stekene (Bekken Gentse kanalen).

De bestaande toestand van het plangebied wordt getoetst aan onderstaande watertoetskaarten pluviaal (overstromingen door intense neerslag). Hier is de ontsluitingsweg in het Beukenhof opgenomen als mogelijk overstromingsgevoelig. Ook buiten het plangebied zijn de wegen aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Op de kaart met de overstromingsgevoelige gebieden fluviaal 2023 (overstroming vanuit waterlopen) is er niets gelegen op beide locaties van het plangebied.

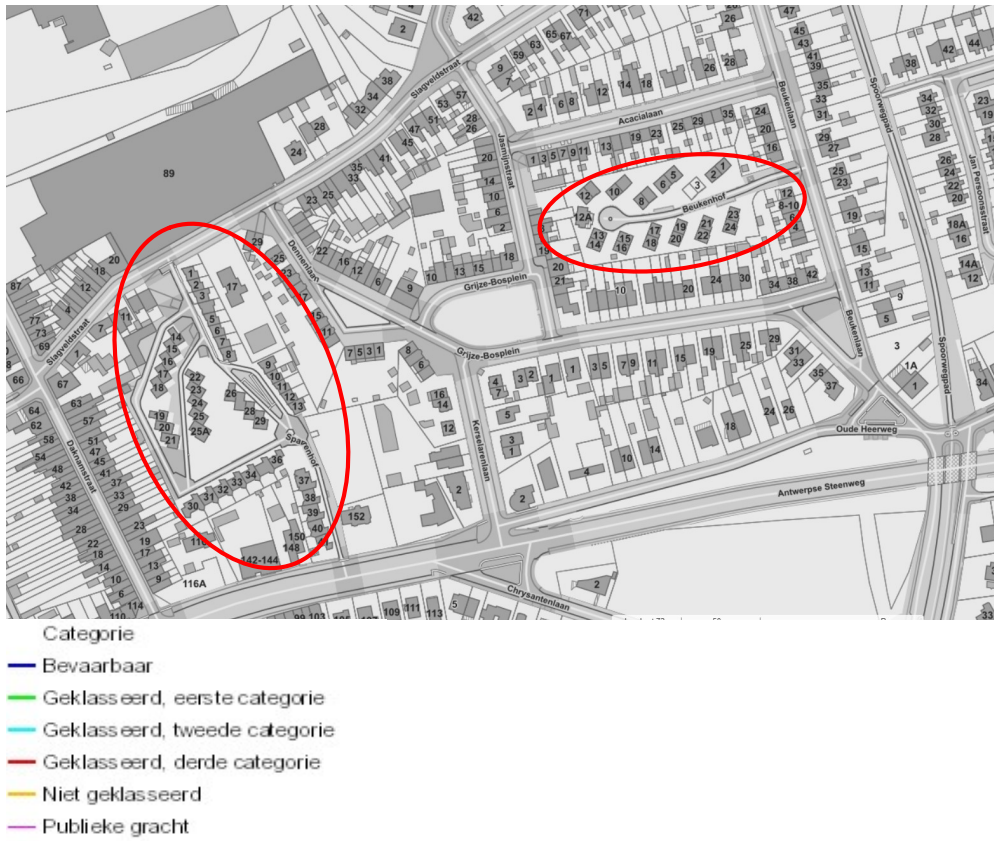


**Figuur 11 : Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023 (bron: Geopunt)**



**Figuur 12 : Recent overstromde gebieden (bron: Geopunt)**

Beide woonwijken van het plangebied zijn niet gelegen in recent overstromd gebied.



**Figuur 13: Waterlopen volgens categorie (bron: Geopunt)**

Binnen het plangebied zijn er geen geklasseerde waterlopen gelegen. In het westen is buiten het plangebied de bevaarbare waterloop de Durme gelegen.



**Figuur 14: Grondwaterstromingsgevoeligheidskaart (bron: Geopunt)**

Het plangebied is zo goed als volledig gelegen in een zone die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. De grondwaterstroming houdt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond in.

Het plangebied behoort niet tot het winterbed van de grote rivieren. Wijzigingen in bodemgebruik kunnen aanleiding geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen.



**Figuur 15: Hellingenkaart (bron: Geopunt)**

De hellingenkaart toont de gevoeligheid voor overstromingen en erosie van het gebied. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiende neerslag, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

Het plangebied is matig vlak (hellingspercentage tussen 0.5 tot 5%). Binnen het plangebied zijn er geen zones aanwezig met een grotere helling. Ter hoogte van de N70 zijn wel de taluds opgenomen en de Raemdonckberg. Beiden zijn buiten het plangebied gelegen.

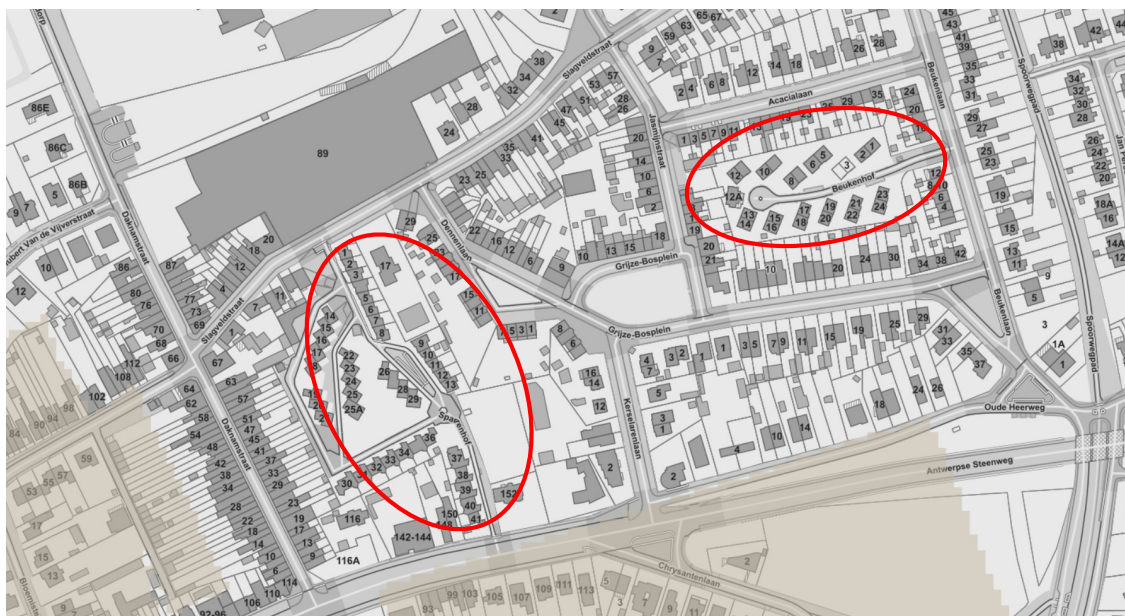


Watertoets - Erosiegevoelige gebieden

- 0
- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

**Figuur 16 : watertoets : Erosiegevoeligheid (bron: Geopunt)**

Het plangebied is niet erosiegevoelig. Erosiegevoelige gebieden kunnen aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en erosie die hiermee gepaard kan gaan, maar dit is hier niet het geval, gezien het plangebied van het RUP niet erosiegevoelig is.



Watertoets - Infiltratiegevoelige bodems

- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

**Figuur 17: infiltratiegevoeligheid (bron: Geopunt)**

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems laat toe om te kunnen nagaan in welke gebieden het hemelwater kan infiltreren in de ondergrond. De infiltratie is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming afneemt hetgeen de kans op wateroverlast verkleint.

Het plangebied van het RUP is niet infiltratiegevoelig. Hetgeen betekent dat het hemelwater minder makkelijk kan infiltreren in de bodem.

De grondwaterkwetsbaarheidskaarten van Vlaanderen geven de risicograad aan van verontreiniging van het grondwater in de bovenste 'watervoerende laag' door stoffen die van het aardoppervlak de bodem indringen. Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid is het plangebied zeer kwetsbaar (Ca1). Ca1-gronden hebben een zandige en/of beperkte (dikte tot minder dan 5 m) deklaag. De watervoerende laag bestaat uit zand. (bron: grondwaterkwetsbaarheidskaart van DOV)

Het plan is niet gelegen in een zone voor drinkwaterwinning.

### 10.8.2 Beschrijving effecten

#### **Effect van bronbemaling**

Mogelijk kan een tijdelijke daling van het grondwater optreden door bemalingswerken, nodig voor de bouw van ondergrondse constructies. Deze constructies kunnen de grondwaterstroming verstoren. Gezien de ligging van het plangebied in een zeer gevoelige zone voor grondwaterstroming kunnen effecten verwacht worden bij aanleg en aanwezigheid van diepe, ondergrondse constructies. Toekomstige bouwwerken en constructies zijn **nog niet exact gekend** (leemten in de kennis). **Het is daarom belangrijk om bij latere vergunningsaanvragen de nodige aandacht te besteden aan eventuele langdurige bemalingswerken.** Er is wel al een schetsontwerp voor het Beukenhof waarin geen ondergrondse voorzieningen (bv ondergrondse parkeergarages) voorzien worden. Stad Lokeren heeft enkele richtlijnen die algemeen toegepast worden bij aanvragen voor bronbemalingen:

- Conform de voorwaarden in Vlareem moet het grondwater dat onttrokken wordt, in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht.
- Bij iedere bronbemaling dient in eerste instantie te worden nagegaan of retourbemaling mogelijk is. Retour kan via retourputten of een tijdelijk infiltratiebekken.
- Een stuk gracht dat aan twee zijden tijdelijk wordt afgesloten, kan ook als infiltratiebekken beschouwd worden.
- In de gevallen dat retour niet aangewezen of niet mogelijk is, dient steeds gemotiveerd te worden waarom en dient er een alternatief te worden voorgelegd.
- Hierbij dient in eerste instantie geloosd te worden in een gracht of oppervlaktewater.
- De lozing van het bemalingswater in riolering is enkel toegestaan indien er in de onmiddellijke omgeving geen gracht of ander oppervlaktewater aanwezig is (binnen een afstand van 200m).
- Er dient tevens rekening te worden gehouden met de richtlijnen voor bemalingen conform <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>

Voor het Sparrenhof worden er geen wijzigingen voorzien ten opzichte van de bestaande bebouwing en zullen er dus ook geen bijkomende ondergrondse constructies voorzien worden. De hemelwaterverordening dient gerespecteerd te worden.

Er zijn geen grootschalige reliëfwijzigingen vooropgesteld bij de opmaak van het RUP.

### **Effect van verharding en bebouwing**

Door een toename van bebouwingen en verhardingen in het plangebied kan de infiltratie van hemelwater afnemen. Er dienen zo veel mogelijk waterdoorlatende verhardingen gebruikt te worden bij een herinrichting. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing, om de effecten als gevolg van wijziging van het infiltratieregime zoveel als mogelijk te beperken. In de woonwijken zullen wadi's voorzien worden om te kunnen voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Er zal ook gebruikt gemaakt worden van waterdoorlatende materialen. Er zijn dan ook weinig aanzienlijke effecten te verwachten ten aanzien van het oppervlaktewater.

Ter hoogte van het plangebied van dit RUP, wordt geen wateroverlast verwacht ten gevolge van een toename van verharde oppervlaktes en bebouwing in het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal met uitzondering van de huidige interne wegenis in het Beukenhof. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij een eventuele gewenste ontwikkeling. Indien er nieuwe bebouwing voorzien wordt, dan is dit op de locatie waar momenteel verharding/bebouwing aanwezig is. Dit betekent met andere woorden slechts een beperkte wijziging ten opzichte van de bestaande toestand.

Daarnaast is het de bedoeling om zoveel mogelijk in te zetten op ontharding van de bestaande ruimtes.

Op basis van dit schetsontwerp voor het Beukenhof waarin geen ondergrondse voorzieningen (zoals ondergrondse garages) voorzien worden, waarbij er zoveel als mogelijk gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen voor de verharding, er een grote wadi voorzien wordt aan de zuidelijke perceelsgrens en er ook gewerkt wordt met wadi's op verschillende private percelen kan er gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten op het (grond)water teweeggebracht worden. Tevens betreft het een bestaand bebouwd gebied, waarin vandaag een gelijkaardige woonontwikkeling aanwezig is.

In het Sparrenhof blijft de bestaande toestand behouden, dus zullen er hier ook geen gewijzigde effecten gecreëerd worden voor water en grondwater ten opzichte van de bestaande toestand en kan er gesteld worden dat er geen gewijzigde effecten op het grondwater teweeggebracht zullen worden.

### **Waterkwaliteit**

Tijdens eventuele aanlegwerken in het plangebied kunnen zich lokale grondwaterverontreinigingen voordoen als gevolg van opslag van stoffen of door calamiteiten (lekken, brand, ...). De nodige voorzorgsmaatregelen opgelegd door het VLAREM dienen standaard te worden toegepast zodat het risico op verstoring van de grondwaterkwaliteit minimaal blijft.

Verstoring van de waterkwaliteit wordt ook niet verwacht, aangezien alle bebouwing aangesloten moeten worden op de bestaande riolering. Er wordt geen belangrijke toename van het waterverbruik en afvoer naar de riolering verwacht, gezien de beperkte vrije ruimte en

beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Afwatering van vuilwater naar de Durme is sowieso niet toegelaten.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening in verband met hemelwaterputten, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing en dienen toegepast te worden op alle nieuwe ontwikkelingen **zowel in het Beukenhof als in het Sparrenhof**.

De discipline water en grondwater binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.8.3 Evaluatie en beoordeling

Er zijn geen **aanzienlijke** effecten te verwachten door de opmaak van het RUP Beukenhof-Sparrenhof op de discipline water en grondwater.

## **10.9. Discipline biodiversiteit**

### 10.9.1 Referentiesituatie

Beide woonwijken worden gevormd door een bebouwde omgeving met rondom een tuinzone en een interne ontsluitingsweg. De tuinzone geeft de woonwijken een groen karakter. De groenzones zijn echter ingericht als voortuin- en tuinzones.

Hoewel dit een sterk groene zone is, heeft dit gebied weinig meerwaarde voor de biodiversiteit.

Het habitatrictlijngebied Schelde- en Durmeestuarium van de Nederlandse grens tot Gent is gelegen in de buurt van het plangebied op ca 250m. **Ter hoogte van het Molsbroek is eveneens een habitatgebied gelegen. Dit bevindt zich op ca. 1.6 km van het plangebied van het RUP.**

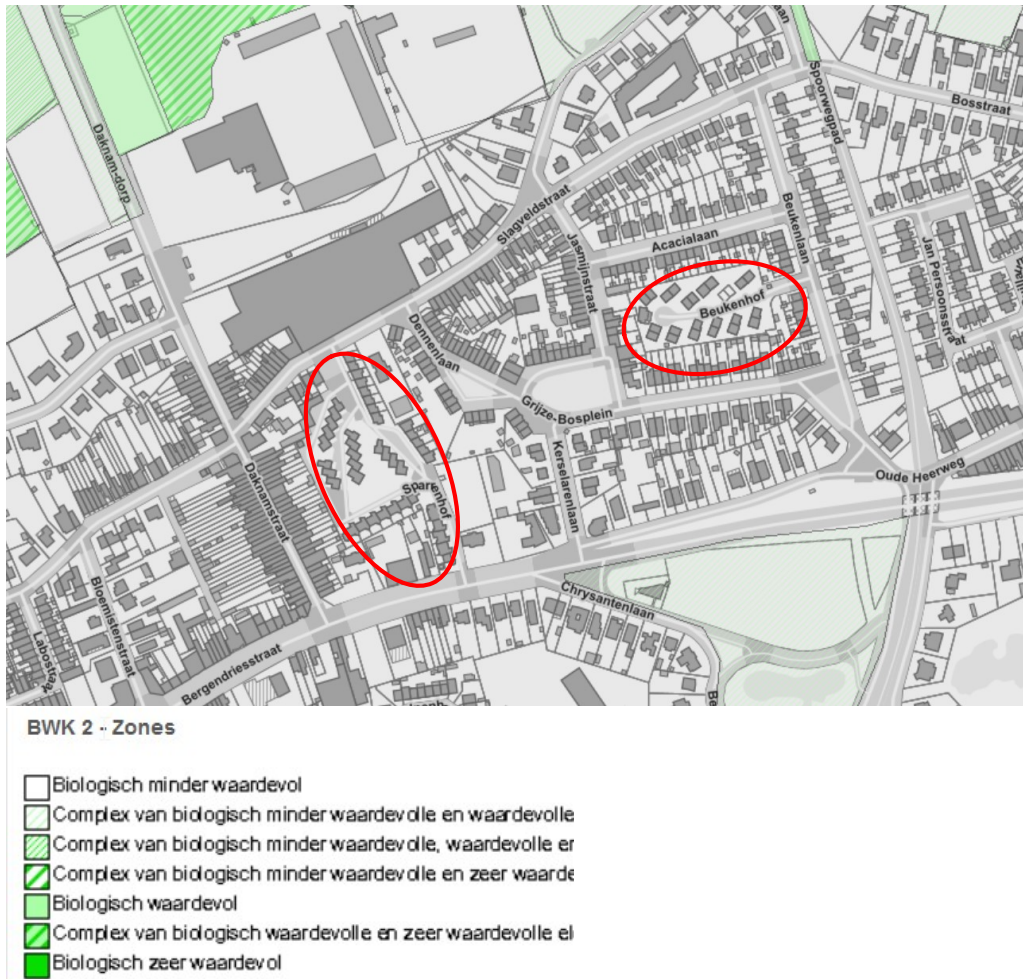
Er kan verwacht worden dat er geen **aanzienlijke** effecten gecreëerd worden op dit habitatgebied. De mogelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen de bestaande woonomgeving, los van het habitatgebied. Hierdoor wijzigt de relatie ten opzichte van het noordelijk gelegen habitatgebied niet. Het gebied tussenin is immers reeds ontwikkeld.



**Figuur 18: Habitatrichtlijngebieden (bron : Geopunt)**

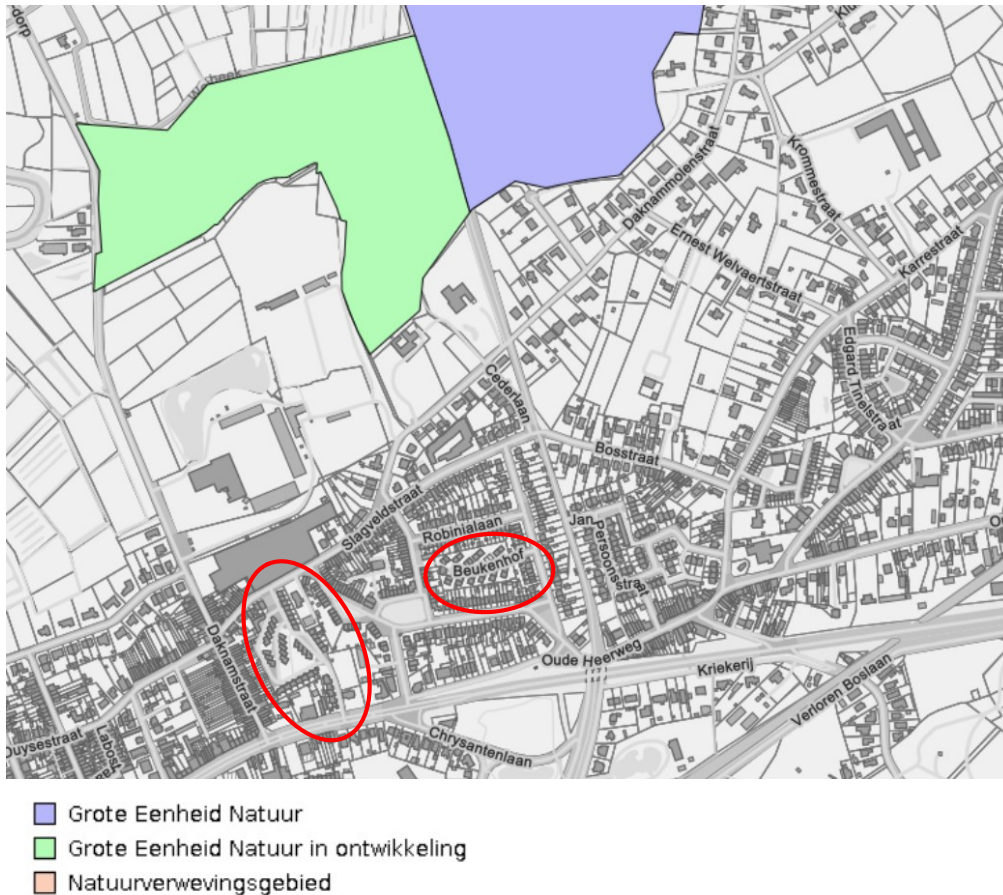
Binnen het plangebied van beide woonijken bevinden zich geen biologisch waardevolle elementen.

Er bevindt zich geen vogelrichtlijngebied binnen het plangebied en binnen de ruime omgeving. Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied is het Molsbroek op ca 1.6 km.



**Figuur 19: Biologische Waarderingskaart (bron: Geopunt)**

In het plangebied is er geen VEN of IVON gebied gelegen. Aan de noordzijde is het GEN en GENO “moervaartdepressie tot Durmevallei” gelegen op ca. 300m gelegen Het GEN ter hoogte van het Molsbroek is gelegen op ca 1.6 km.



**Figuur 20: VEN en IVON (bron: GEOPUNT)**

Recente ontwikkelingen in het kader van stikstofdepositie bevelen aan dat ook voor kleinere projecten op enige afstand van Habitatrictlijn-of VEN-gebieden een onderzoek naar aanzienlijkheid van effecten van stikstofdepositie nodig is. Hierboven werd de ligging van het plangebied ten opzichte van habitatrictlijngebieden en VEN gebieden al gesitueerd. Voor de beoordeling van de effecten van stikstofdepositie op beschermde gebieden wordt vooral gekeken naar de stikstofemissie door verkeer. Dit zal onder de effecten verder beschreven worden.

### 10.9.2 Beschrijving effecten

De uitvoering van het RUP zal geen **aanzienlijke** effecten voor de fauna en flora veroorzaken in vergelijking met de **planologische referentiesituatie**.

Hoewel beide woonwijken in een groene omgeving gelegen zijn, kent het plangebied toch geen natuurwaarden op het vlak van fauna en flora.

Er zal dan ook geen biotoopverlies zijn, gezien er geen grootschalige ontwikkelingen toegelaten zijn en het ontbreken van natuurwaarden.

Er worden geen andere effecten op de natuurwaarden van de omgeving verwacht, gezien de beperkte wijzigingen. Indirecte verstoringen van het habitatgebied en vogelrichtlijngebied

zullen er niet zijn, aangezien er geen werken worden uitgevoerd binnen deze gebieden en de bestaande eveneens al bebouwde toestand.

Er wordt ook geen rustverstoring verwacht naar het faunistisch belangrijk gebied Molsbroek toe gezien de grote afstand ernaartoe.

Betreffende de mogelijke effecten van stikstofdepositie op beschermde gebieden en meer specifiek de stikstofemissie door verkeer kan het volgende gemotiveerd worden. Pas vanaf 10.000 wagenbewegingen extra per dag, geldt een overschrijding van 0.06 kg N/ha.j binnen 200 m van de weg, en daarmee ook een overschrijding van de 1%-norm (cfr. Stikstofdecreet van 26/1/2024) voor de meest stikstofgevoelige habitats: 3110-vennen (KDW 6 kg N/ha.j), wanneer die binnen de 200 m van zulke weg zouden vallen. Op basis van het beperkt aantal mogelijke bijkomende vervoersbewegingen door het RUP in kwestie en de afstand tot SBZ of VEN, is duidelijk dat de effecten van stikstofdepositie op beschermd gebied zeer beperkt en dus niet aanzienlijk negatief zijn (niveau SBZ), noch onomkeerbaar en onherstelbaar (niveau VEN). Dat blijkt ook uit een vergelijking met volgende indicatieve tabel (Tabel Antea 2023; emissiefactoren referentiejaar 2025 – voor gem. snelheid 70 km/u, 90% personen- en 10% vrachtverkeer, rurale omgeving):

# bewegingen per dag	Op de weg (kg N/ha.j.)	Vlak naast de weg (0 – 20m) kg N/ha.j.	Verder dan 20m naast de weg kg N/ha.j.
300	< 0,015 kg N	< 0,01 kg N	< 0,01 kg N
1.000	Max 0,05 kg N	< 0,03 kg N	< 0,02 kg N
2.000	Max 0,09 kg N	< 0,06 kg N	< 0,04 kg N
3.000	Max 0,14 kg N	< 0,09 kg N	< 0,06 kg N
10.000	0,40 – 0,45 kg N	0,25 – 0,30 kg N	Max 0,2 kg N (0,06 kg N op 200m)

In het Beukenhof waren er initieel 25 wooneenheden vergund. Momenteel zijn er nog 16 van verhuurd. Het plangebied omvat ook nog de 2 woningen Beukenlaan 14 en 16.

Het Sparrenhof omvat op heden 42 wooneenheden. De wooneenheid Sparrenhof 25A was vroeger een “kaartlokaal”, maar is wegens niet meer gebruiken door de bewoners in een ver verleden omgevormd tot wooneenheid.

Gelet op het beperkte aantal wooneenheden in het beide woonwijken zowel in de bestaande toestand als in de geplande toestand en gezien het feit dat er geen doorgaand verkeer aanwezig is, zullen er geen 10000 autobewegingen per dag aanwezig zijn. Er zullen dus geen aanzienlijke effecten van de stikstofdepositie door verkeer op beschermde gebieden plaatsvinden.

De discipline biodiversiteit binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.9.3 Evaluatie en beoordeling

In vergelijking met de **planologische referentiesituatie** veroorzaakt het RUP Beukenhof – Sparrenhof geen aanzienlijk effecten op het vlak van biodiversiteit.

Er worden geen nadelige effecten op het Molsbroek verwacht, en ook niet op het noordelijk gelegen habitatgebied. Een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets worden niet nodig geacht voor de uitvoering van dit RUP. De voortoets passende beoordeling bevestigt deze stelling. Hiervoor wordt verwezen naar het specifiek punt passende beoordeling.

## **10.10. Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

### 10.10.1 Referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit 2 bebouwde woonwijken in een ontwikkelde woonwijk Bergendries. Het betreft de woonwijk Beukenhof en Sparrenhof, beiden eigendom van de woonmaatschappij Tuinwijk.

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten in het plangebied.

Het Sparrenhof is opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. De volledige woonwijk Bergendries is eveneens opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Beukenhof maakt hier integraal deel van uit.



**Figuur 21: afbakening bouwkundig erfgoed Beukenhof (bron <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/140480>)**

## Sociale woonwijk Sparrenhof

Vastgesteld bouwkundig erfgoed van 20-06-2023 tot heden

ID: 140730 URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/140730>



**Figuur 22: afbakening bouwkundig erfgoed Sparrenhof (bron <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/140730>)**

### 10.10.2 Beschrijving effecten

Betreffende het Beukenhof is het de bedoeling om de woningen te slopen en nieuwe te voorzien die voldoen aan hedendaags comfort. De huidige inrichtingen van beide wijken voldoet niet meer aan de principes om duurzaam om te gaan met ruimte, noch aan de hedendaagse normen aan comfort.

Om een mogelijke nieuwe invulling alle ruimte te kunnen geven, is het wenselijk om de bestemming van openbare weg te verwijderen.

De bestaande woningen van het Beukenhof zullen gesloopt worden om een duurzamere invulling mogelijk te kunnen maken en optimaal ruimtegebruik te kunnen voorzien. Ook de tuinzones zullen verdwijnen en opnieuw ingericht worden.

Voor het Sparrenhof zijn er nog geen concrete plannen. Door de opname in het RUP worden toekomstige mogelijkheden open gehouden.

Verder voorziet het RUP geen wijzigingen aan de monumenten en stadsgezichten. Het stadsgezicht ligt buiten de contouren van het RUP aan de overzijde van de N70 en blijft onaangeroerd.

Er worden geen effecten op het archeologisch erfgoed verwacht. Er zijn geen belangrijke graafwerken voorzien die verstoring van ongekend archeologisch erfgoed tot gevolg hebben. In het gebied is geen historische bebouwing aanwezig of gekend en de meeste bodems zijn reeds verstoord geweest.

Stad Lokeren wenst beide plangebieden identiek te houden qua ontwikkelingsmogelijkheden en dus qua voorschriften en grafisch plan. Dit houdt eigenlijk in dat in beide plangebieden de bestaande woongelegenheden gesloopt kunnen worden, maar dat er voor het Sparrenhof geen plannen zijn, en dat daar gerenoveerd zal worden.

De discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.10.3 Evaluatie en beoordeling

Er zullen geen **aanzienlijke** effecten veroorzaakt worden door de opmaak van het RUP. Het is een woonontwikkeling en dat zal zo blijven. De uitvoering zou wel kunnen leiden tot de sloop van bouwkundig erfgoed om plaats te maken voor een duurzaam nieuw ontwerp met optimaler ruimtegebruik. Dit wordt aanzien als een negatief effect op het bouwkundig erfgoed, maar geen aanzienlijk negatief effect.

## **10.11. Discipline mens- ruimtelijke aspecten en hinder/gezondheid**

### 10.11.1 Referentiesituatie

Het plangebied is gesitueerd in het noorden van het kleinstedelijk gebied, ten noorden van de N70. De N70 is weliswaar niet gelegen binnen het plangebied, De N70 is een belangrijke as binnen Lokeren en loopt van het westen naar het oosten. Deze N70 wordt dan ook aanzien als de belangrijkste toegang tot dit plangebied. Het is dan ook belangrijk om dit kwalitatief in te richten met aandacht voor alle gebruikers.

De omliggende wegen zijn lokale wegen type 3.

De N70 zelf is een secundaire weg type II die werd afgebakend door de provincie.

Aan de oostzijde van het plangebied is de F412 gelegen. Deze fietssnelweg vormt een vlotte en veiligere verbinding.

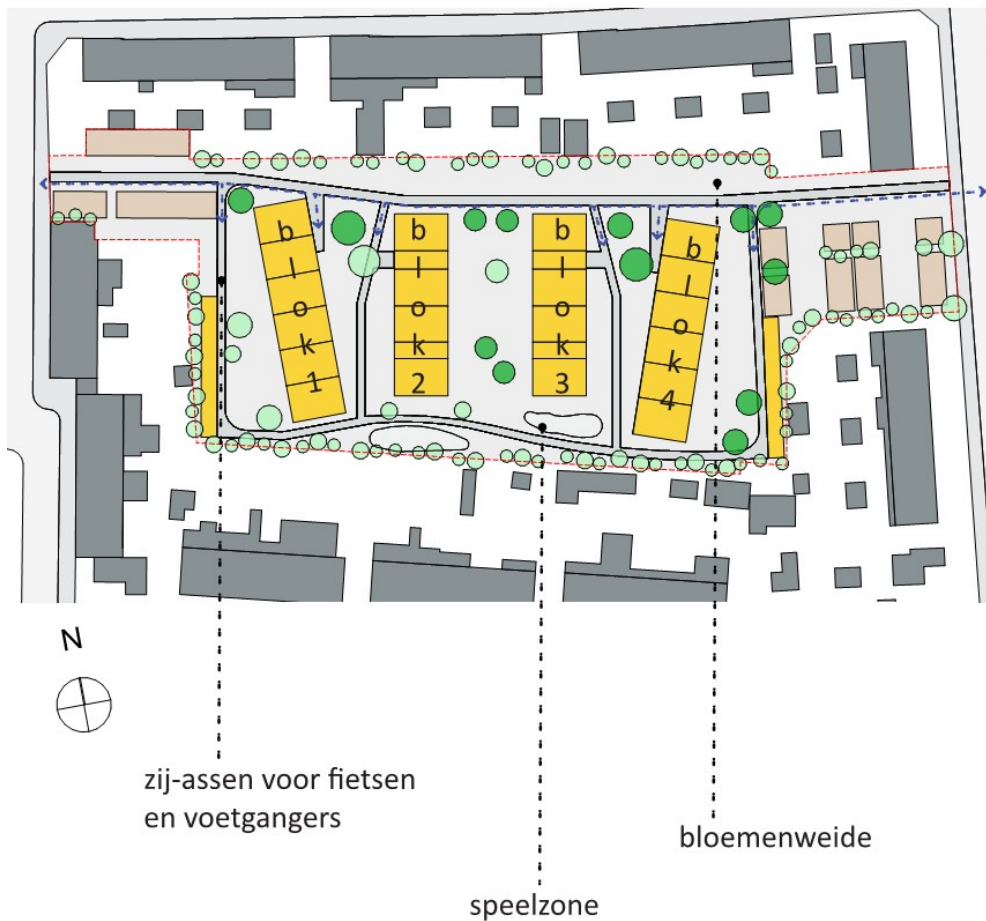
Het betreft twee bebouwde woonwijken van Tuinwijk. Beide wijken beschikken over ruime tuinzones die rond de woningen. Ze geven beiden een gevoel van compactheid en verbondenheid. Tussen beide woonwijken is er nog het Griizenbosplein gelegen. Hier zijn enkele speeltoestellen en petanquevelden gelegen in het groen. Het geheel kan aanzien worden als een groene omgeving

### 10.11.2 Beschrijving effecten

De uitvoering van het RUP zal geen ruimtelijke effecten veroorzaken. Door de uitvoering van het RUP Beukenhof-Sparrenhof worden geen bijkomende verkeersstromen verwacht, het zal eerder gaan om de optimalisatie van de bestaande Beukenhof en Sparrenhof.

Aan de omgeving wordt niets geraakt. Het RUP voorziet in een mogelijke nieuwe woonontwikkeling van beide wijken, maar het blijven nog steeds wijken voor huisvesting met veel groen.

Volgend schetsontwerp geeft een mogelijke gewenste inrichting van het Beukenhof weer:



**Figuur 23: ontwikkelingsschets Beukenhof**

Het RUP beperkt zich tot de binnengebieden Beukenhof en Sparrenhof. De omliggende woonstraten blijven onaangeroerd en zullen ook geen hinder ondervinden.

Ondanks de stedelijke omgeving kent de voltallige wijk een groen karakter en dit wijzigt niet door het RUP.

Binnen de huisvestingsprojecten zal nog steeds een nieuwe weg voorzien kunnen worden, alsook parkeermogelijkheid en ontsluitingen voor fietsers en wandelaars, maar dit zal steeds allemaal ten gunste van de bewoners zijn.

Er worden geen **aanzienlijke** effecten op de capaciteit verwacht. Op het vlak van de verkeersleefbaarheid, verkeersveiligheid, kwaliteit kunnen zelfs positieve effecten worden verwacht.

De discipline mens binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.11.3 Evaluatie en beoordeling

Er zijn geen **aanzienlijk** effecten door uitvoering van dit RUP te verwachten voor de discipline mens (ruimtelijk en mobiliteit) ten opzichte van de **planologische referentiesituatie**. Een kwalitatievere en optimaal benutte omgeving veroorzaakt eerder een positief effect inzake verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid.

## **10.12. Discipline klimaat**

### 10.12.1 Referentiesituatie

Om het toekomstig klimaat te voorspellen worden verschillende klimaatscenario's gebruikt. De evolutie tot 2100 is hierbij belangrijk.

#### Het klimaatmodel van het KMI

De klimaatverandering is een onbetwistbaar feit dat vooral veroorzaakt wordt door de verbranding van fossiele brandstoffen. Het toekomstig klimaat hangt daarom sterk af van de uitstoot van broeikasgassen.

Het Klimaatportaal is een initiatief van de Vlaamse Milieumaatschappij en wordt aangeboden als startpunt voor alle datasets over de klimaattoestand, -effecten of -impact in Vlaanderen. Concreet wordt gefocust op de thema's: hitte, overstroming, zeespiegelstijging, droogte en de globale klimaattoestand. De beschrijving van de effecten gebeuren aan de hand van deze tool

<https://impacttool.toepassingen.vmm.vlaanderen.be/3/location/100/graphs?year=2100&locType=gemeente&mmsl=som&bounds=3.9866422565578716%2C51.111740107079946%2C3.9976929576992286%2C51.11687235054829&ms=>

### **Hittestress**

Steden krijgen veel vaker te kampen met hittestress dan landelijke omgevingen. Hittegolven treden daardoor frequenter én intenser op in steden. Hoe groter de stad, hoe groter het effect. De afstand tot de zee en bodemsamenstelling spelen een rol. Groen in de stad heeft een belangrijk milderend effect.

Het plangebied van het RUP bevindt zich in het stedelijk gebied van Lokeren, maar niet in het centrum zelf.

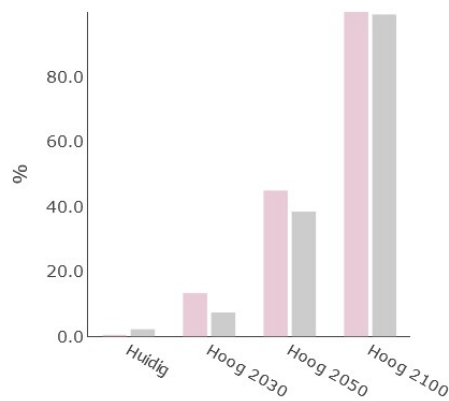
Uit het Klimaatportaal Vlaanderen blijkt dat het plangebied op zeer lange termijn (voornamelijk richting 2100) gevoelig is voor hittestress.

Gezien de afstand tot de zee, heeft dit geen milderend effect op de mogelijke hittestress. Daarentegen is de omgeving wel heel groen. De beide sites bevinden zich in het groen en ook de omgeving bevat veel groen.

**Percentage gebied boven drempelwaarde voor hittestress**

[Bekijk op kaart](#)

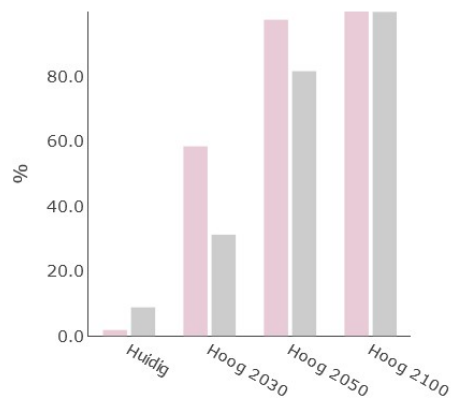
- Lokeren
- Vlaams Gewest



**Percentage hitte getroffen (0-4 en 65+)**

[Bekijk op kaart](#)

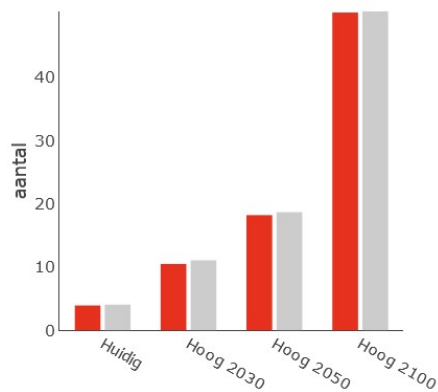
- Lokeren
- Vlaams Gewest



**Aantal hittegolfdagen per jaar**

[Bekijk op kaart](#)

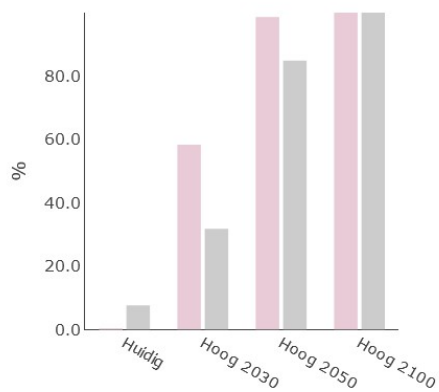
- Lokeren
- Vlaams Gewest

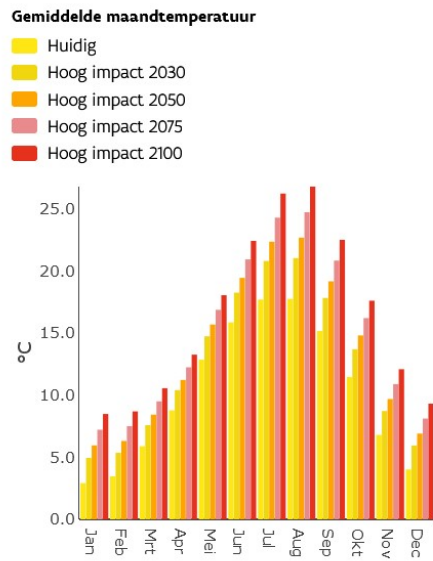


**Percentage kwetsbare instellingen met hittestress**

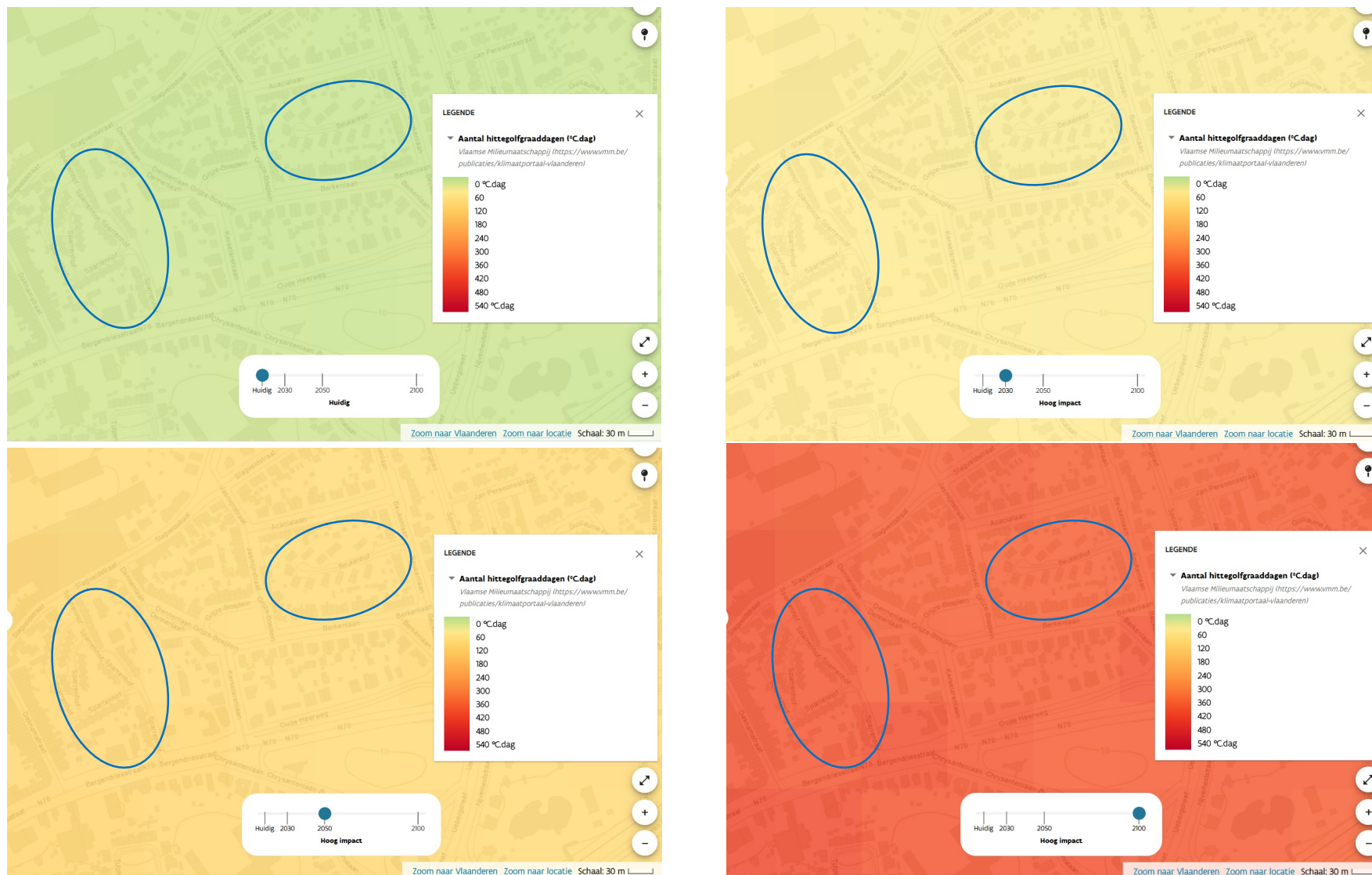
[Bekijk op kaart](#)

- Lokeren
- Vlaams Gewest





**Figuur 24: kerncijfers en grafieken voor het projectgebied (bron Klimaatportaal Vlaanderen – impacttool) – april 2024**



**Figuur 25: Aantal hittegolfgraaddagen hoog impact scenario in huidig, 2030, 2050, 2100 met indicatieve aanduiding van het projectgebied (Bron: Klimaatportaal Vlaanderen) – april 2024**

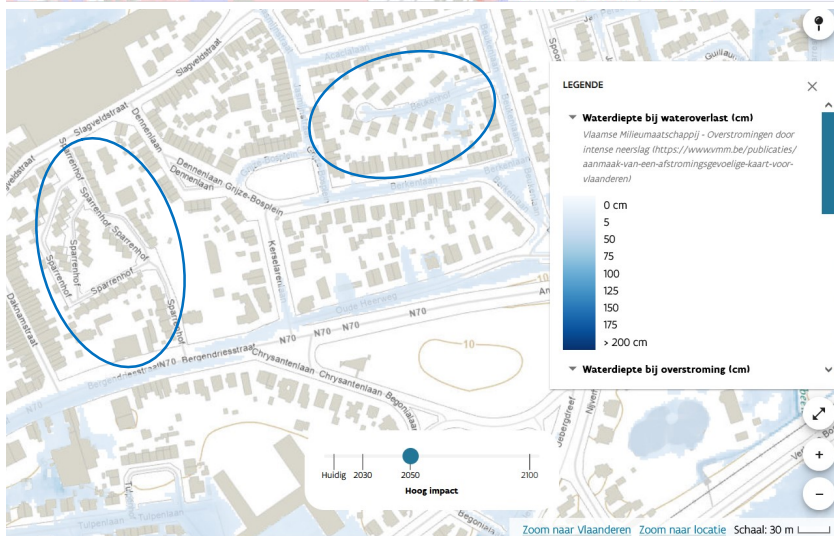
De evolutie in de kaarten met de hittegolfdagen toont duidelijk dat het aantal hittegolfdagen zal toenemen tegen 2050 en 2100.

### Overstroming

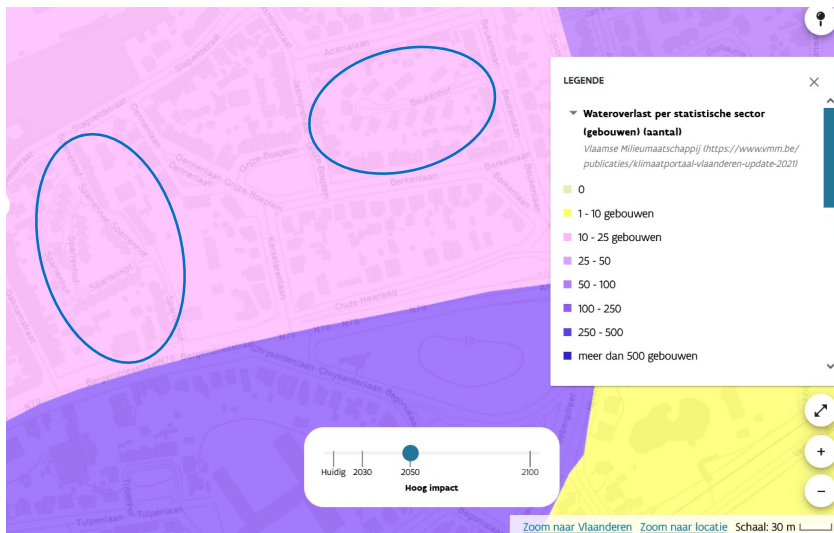
Het Klimaatportaal Vlaanderen geeft eveneens inzicht in de aangroei van overstroombaar gebied door klimaatverandering.



geen kaart beschikbaar voor 2100



geen kaart beschikbaar voor 2100



geen kaart beschikbaar voor 2100

**Figuur 26 : Aangroei overstroombaar gebied hoog impact scenario 2030, waterdiepte bij wateroverlast en wateroverlast per statistische sector met indicatieve aanduiding van het projectgebied (Bron: Klimaatportaal Vlaanderen) – april 2024**

In Vlaanderen veranderen de neerslagpatronen. Sinds het begin van de metingen in 1833 is er een langzame maar significante toename van de jaarlijkse gemiddelde hoeveelheid neerslag, veroorzaakt door nattere winters met meer natte dagen.

De gewijzigde neerslag heeft een invloed op het watersysteem, naast de toename van verharding en waterbeheersingsprojecten op de waterlopen. De piekdebieten zijn de voorbije decennia toegenomen en ook de kans op overstromingen is gestegen.

Voor het Beukenhof is er een ondiepe wateroverlast te zien tegen 2050. We zien dit terug op de kaart waterdiepte bij wateroverlast en bij de kaart aangroei gebied met wateroverlast. De kaart met wateroverlast per statistische sector geeft weer dat er voor beide gebieden 10-25 gebouwen te maken kunnen hebben in 2050.

Het projectgebied is niet kwetsbaar voor zeespiegelstijgingen, gezien de ligging diep in het binnenland.

## Droogte



**Figuur 27: Droogtegevoeligheid bodem hoog impact scenario 2050 met indicatieve aanduiding van het projectgebied (Bron: Klimaatportaal Vlaanderen)**

Met betrekking tot de categorie 'droogte' blijkt uit de kaarten van het Klimaatportaal Vlaanderen (voor het hoog impact scenario 2050) dat de bodems in het projectgebied terug te brengen is onder stedelijk gebied en dus geen gevoeligheid werd toebedeeld. Voorts wordt verwacht dat het aantal droge dagen zal toenemen, de lengte van de droge periode zal toenemen, de totale zomerneerslag zal dalen en verdamping zal toenemen.

## Klimaat

Met betrekking tot de categorie 'klimaat' blijkt uit de kaarten van het Klimaatportaal Vlaanderen (voor het hoog impact scenario 2050) dat voor het plangebied:

- de gemiddelde temperatuur zal stijgen
- het aantal vorstdagen zal dalen
- de totale hoeveelheid neerslag zal stijgen
- de hoeveelheid neerslag zal dalen in de zomermaanden, en toenemen in de wintermaanden
- het aantal dagen met neerslag zal dalen, maar het aantal dagen met zware neerslag zal dalen

### 10.12.2 Beschrijving effecten

In de effectbeoordeling zijn in de verschillende disciplines thema's en effectgroepen bij realisatie van het projectvoornemen onderzocht, die telkens een duidelijke link vertonen met belangrijke klimaat aspecten. We denken hier aan mobiliteit en lucht, water en bodemgebruik, biodiversiteit.

Voor het Beukenhof worden in de ontwerpfase rekening gehouden met volgende zaken op vlak van energie en technieken (op basis van schetsontwerp en wedstrijd bundel) die een positief effect kunnen hebben op de verschillende onderdelen van klimaat:

#### **Hittestress:**

- Door het meer gevarieerd aanbod van de beplanting (o.a. bloemenweide) in het Beukenhof zal er biotoopwinst zijn in het projectgebied.
- Er worden nieuwe bomen aangeplant
- Tevens worden de bestaande bomenrijen aan de randen behouden.
- Naast de publieke groene ruimte worden er ook private tuinen voorzien.

#### **Overstroming:**

- Het project zet volop in op infiltratie van het hemelwater. Voor de verharde oppervlaktes rond de gebouwen wordt gewerkt met waterdoorlatend materiaal (paden). De wegenis zal voorzien worden in waterdoorlatende betonklinkers. De parkeerplaatsen in betonklinkers met gras ertussen. Het opgevangen hemelwater infiltreert in wadi's. Er wordt geen ondergrondse parking voorzien, maar wel 2 parkeerhavens aan de buitenzijdes van het Beukenhof.
- Voor de bebouwing zal er gewerkt worden met wadi's in de private tuinen.
- Er zal voldaan worden aan de laatste regelgeving van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwatervoorzieningen. Er wordt binnen het projectgebied voldoende buffervolume en infiltratieoppervlakte voorzien om te voldoen aan de opgelegde eisen.
- De bodemverhardingen worden maximaal waterdoorlatend voorzien.
- Het regenwater wordt maximaal herbruikt door de aanleg van grote regenwaterreserves die de buitenkranen, toiletten en wasmachines voeden. Meteen overstort naar een wadi op eigen terrein in de gemeenschappelijke tuin.
- Het Aangezien er zeer beperkt gebouwd zal worden op een locatie die op de pluviale kaart in het toekomstig klimaat een middelgrote kans heeft, wordt het verlies in waterbergend vermogen elders op de site van het Beukenhof gecompenseerd. Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Op basis van de overstromingskaarten wordt het overstromingspeil ingeschat op 6,80 mTAW.

#### **Droogte:**

- Door het meer gevarieerd aanbod van de beplanting (o.a. bloemenweide) in het Beukenhof zal er biotoopwinst zijn in het projectgebied.
- Er worden nieuwe bomen voorzien.
- Tevens worden de bestaande bomenrijen aan de randen behouden. Naast de publieke groene ruimte worden er ook private tuinen voorzien.

#### **Klimaat :**

- Door bodeminname/verharding is er een verlies aan de mogelijkheid voor koolstofopslag in de bodem. Door gegroepeerde bebouwing met 2 bouwlagen zal er minder bodeminname zijn in vergelijking tot eengezinswoningen.
- Nieuwe woonontwikkeling gaat gepaard met wijziging van mobiliteit. In de discipline biodiversiteit wordt ingegaan op de effecten van stikstofdepositie op beschermde gebieden als gevolg van toenemende mobiliteit. Gezien de beperkte oppervlakte van het Beukenhof en het Sparrenhof aangetoond en deze zijn niet significant (zie discipline mobiliteit). Het aantal woningen kan niet leiden tot 10000 bijkomende vrachtwagenbewegingen zodat er geen aanzienlijke impact is van de stikstofemissie door verkeer.
- Er wordt bij exploitatie van het voorgenomen project ingezet op het gebruik van duurzame technieken, zodat er geen emissies naar de lucht door het verbranden van fossiele brandstoffen ontstaan.
- Als verwarmingssysteem zet men in op geothermische warmtepompen, zodat tijdens de zomermaanden genoten kan worden van de “free-koeling” in de woningen. Als afgiftesysteem wordt vloerverwarming voorzien in de leefruimtes en ventilo-convectoren in de slaapkamers.
- Omwille van onderhoud wordt de voorkeur gegeven aan een ventilatiesysteem C+, met nachtventilatie.
- De verlichting wordt uitgevoerd in energiezuinige ledverlichting, en op de bovenste daken produceren de fotovoltaïsche cellen een deel van de benodigde elektriciteit.
- Door een doorgedreven luchtdichte isolatieschil, wordt de warmtebehoefte zo beperkt mogelijk gehouden. De koellast wordt beperkt door de specifieke oriëntatie van de gebouwen, het gebruik van zonnewerende beglazing en door natuurlijke elementen toe te voegen. In de gemeenschappelijke tuin worden hoogstammen geplaatst die schaduw verlenen in de tuin en aan de nabijgelegen gevels.

Voor het Sparrenhof worden er in huidige fase geen wijzigingen voorzien en zal de bestaande toestand inzake klimaat behouden blijven.

De discipline klimaat binnen het Sparrenhof blijft ongewijzigd aangezien er hiervoor geen plannen zijn tot herontwikkeling van deze site.

De voorschriften van het RUP zullen voor beide wijken identiek opgemaakt worden waardoor gesteld kan worden dat als er op termijn toch iets zou gebeuren in het Sparrenhof, er geen andere effecten gegenereerd zullen worden op deze discipline dan diegene die nu afgetoetst werden voor het Beukenhof.

### 10.11.3 Evaluatie en beoordeling

Op basis van voorgaande bespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

## **10.13. Conclusie onderzoek plan-MER-plicht**

Uit bovenstaande beschrijvingen van de mogelijke effecten op de verschillende disciplines, blijkt dat de opmaak van dit RUP geen **aanzienlijke** milieueffecten zal veroorzaken. De te verwachten

effecten van het RUP zullen eerder overwegend positief zijn wegens een duurzamer ruimtegebruik en invulling die voldoet aan de huidige normen inzake huisvesting. Er kan dan ook geoordeeld worden dat er geen plan-MER opgemaakt moet worden.

De scopingnota omvatte het onderzoek naar de “te onderzoeken effecten en inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie”. Deze werd overgemaakt aan de dienst MER op 23/01/2024 met het verzoek om te bepalen of er al dan niet een plan-MER opgemaakt moet worden voor dit RUP.



De stad Lokeren stelt een RUP op met als doel het wijzigen van een gedeelte van het BPA Bergendries-Grijzenbosplein. Dit om meer mogelijkheden te bieden aan de gebieden Beukenhof en Sparrenhof dan enkel de strikte intekening van 'wegenis' in het oude BPA. Het Team Omgevingseffecten ontving op 23 januari 2024 de scopingnota (versie 1). Op deze versie van de scopingnota had het Team Omgevingseffecten nog enkele vragen en opmerkingen, onder andere over de motivatie tot screeningsgerechtigdheid, de toetsingswijze tegenover de planologische situatie, duidelijkheid bij de conclusies van de verschillende disciplines, de effecten van stikstofdepositie op beschermde gebieden, verduidelijking van de nieuwe mogelijkheden en het toevoegen van de discipline klimaat. Er werden daarom aanvullingen gevraagd op 22 maart 2024. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 3 mei 2024. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

## 1. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 15 november 2023 t.e.m. 13 januari 2024 en een participatiemoment vond plaats op 23 november 2023.

In de hoofdstukken 12, 13 en 14 van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota.

De adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf. De adviezen en inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de aanzienlijkheid van de milieueffecten. Uit de scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerkingen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangehouden dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

## 2. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)  
Getekend op: 2024-05-23 12:55:59 +02:00  
Reden: ik keur dit document goed

  Vlaamse  
overheid

Isabel Jacobs  
Afdelingshoofd  
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

# 11. Relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen

Er zijn geen eerdere effectbeoordelingen opgemaakt voor deze locatie.

## 12. Adviezen van de officiële adviesinstanties

### 12.1. Overzicht gevraagde adviezen

De periode voor adviesverlening vond plaats van 15/11/2023 tot en met 13/01/2023

	Datum advies	Inhoud
Omgevingsraad (GECORO)	13/11/2023	De Omgevingsraad (GECORO) is akkoord met de opmaak van de startnota en dat er geen plan-MER noodzakelijk is aangezien er geen aanzienlijke milieueffecten zijn.
Deputatie provincie Oost-Vlaanderen	11/01/2024	Gunstig advies met opmerkingen
Departement Omgeving	7/12/2023	Gunstig advies met opmerkingen
Vlaams Energielandschap		-
Agentschap Onroerend Erfgoed	15/11/2023	Geen advies
Agentschap Wonen Vlaanderen		-
De Vlaamse Waterweg	11/01/2024	Geen advies wegens onbevoegd
Provincie Oost-Vlaanderen - Water	11/01/2024	Geïntegreerd in het advies van de deputatie van 11/01/2024
RVR	6/11/2023	Geen advies nodig

### 12.2. Inhoudelijke bespreking van de adviezen

#### 12.2.1 Advies departement Omgeving

Er wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2017/01 “Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden” in uitvoering van het RSV, waarin verduidelijkt wordt dat het ruimtelijk beleid zich het best focust op het transformeren en vernieuwen van bebouwde gebieden om maatschappelijke behoeften een plaats te geven en dit gekoppeld aan een veranderingsproces naar het stopzetten van bijkomend ruimtebeslag.

De opmaak van het RUP Beukenhof-Sparrenhof past aldus binnen deze ambitie van de strategische visie van het BRV om het bijkomend ruimtebeslag terug te dringen en in te zetten op het beschermen van de resterende open ruimte.

Er wordt tevens verwezen naar de omzendbrief RWO 2014/1 omtrent de mogelijkheden om sociaal wonen te verankeren in voorliggend plan.

In dit advies van het Departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het

ontwerp RUP moet het Team Omgevingseffecten een bevestiging geven dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Het Team Omgevingseffecten geeft in deze fase geen advies m.b.t. milieueffectrapportage op de startnota.

#### 12.2.2 Advies Omgevingsraad (GECORO)

Het RUP Beukenhof-Sparrenhof werd op de Omgevingsraad (GECORO) toegelicht.

Er werd opgemerkt dat het Sparrenhof toch wel een erfgoedwaarde heeft en dat het jammer zou zijn dat deze woningen afgebroken zouden worden. => [Er werd benadrukt dat het niet de bedoeling is om de woningen in het Sparrenhof af te breken. Daartoe zijn er ook geen plannen. Eventueel is een renovatie mogelijk indien noodzakelijk. Het Sparrenhof wordt enkel mee opgenomen in het RUP om eventuele toekomstige mogelijkheden op deze site open te houden, zodat er dan geen nieuwe procedure tot herziening moet opgestart worden.](#)

De Omgevingsraad is akkoord met de inhoud van de startnota en met het feit dat er geen plan-MER opgemaakt moet worden aangezien.

#### 12.2.2 Advies Provincie Oost-Vlaanderen

In het PRS werd Lokeren geselecteerd als structuurondersteunende kleinstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat haar rol als woonstand met ondersteunende voorzieningen behouden dient te blijven. Ook het deel van het noordelijke openruimtegebied waar het fysisch systeem als kapstok dient, is belangrijk voor Lokeren. Als onderdeel van het E17-netwerk moet de gemeente ook de dynamiek in het spanningsveld Gent-Antwerpen helpen opvangen. Dit door te concentreren en te bundelen in het netwerk om verdere verstedelijking van de open ruimte te voorkomen.

De stad Lokeren werd in het RSV bestemd als een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en het is een provinciale taak om die stedelijke gebieden vast te leggen door middel van een PRUP. Het PRUP werd definitief goedgekeurd in 2012. Het plangebied van voorliggend RUP is gelegen in het noordelijk deel van het kleinstedelijk gebied Lokeren

Er wordt – met het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ als startpunt – werk gemaakt van een nieuw ontwerp beleidsplan. Zoals aangegeven in de toelichtingsnota besliste de provincieraad op 6 september 2023 de voorlopige vaststelling van het ontwerp beleidsplan in te trekken. Het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen’ blijft wel behouden. Er wordt naar gestreefd het nieuw ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027. Gelieve in het vervolgproces van voorliggend RUP steeds de meest actuele fase van het Provinciaal Beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ (in opmaak) te vermelden. => [dit was nu al opgenomen en de recentste info zal worden aangevuld.](#)

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid

van het gemeentelijk RUP met het GRS en de 5/6 direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

### 12.2.1 Advies dienst integraal waterbeleid Provincie

Het advies van de deputatie dd 11/01/2024 omvat een geïntegreerd advies vanuit de dienst Integraal Waterbeleid. Zij hebben nog volgend formeel advies gegeven:

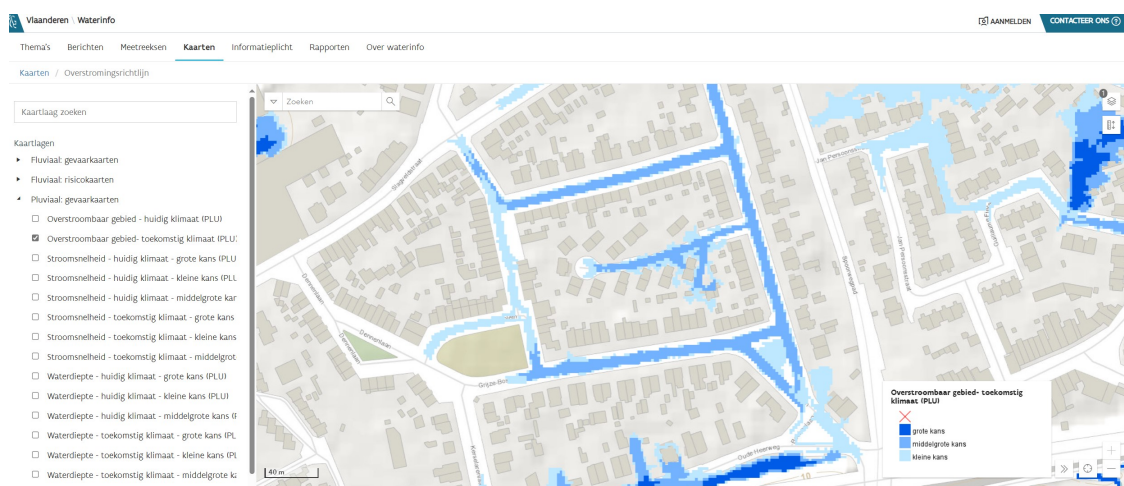
#### **Waterlopen en/of publieke grachten**

Er zijn geen waterlopen gelegen in de plangebieden. De plangebieden stromen grotendeels af naar waterloop O1042 (2de categorie, beheerd door Provincie Oost-Vlaanderen - dienst Integraal Waterbeleid) en voor een klein deel naar de OL023, (publieke gracht, beheerd door Polder Sinaai-Daknam).

#### **Overstromingsgevoeligheid**

Het deelplan Beukenhof is ter hoogte van de wegenis en de woningen in het centraal deel van Beukenhof pluviaal overstroombaar met een kleine en middelgrote kans in het toekomstig klimaat, maar niet gelegen in fluviaal overstroombaar gebied. De mogelijke schadelijke effecten van constructies binnen een fluviaal of pluviaal overstroombaar gebied met middelgrote kans bij toekomstig klimaat in 2050 worden beoordeeld op 2 vlakken:

- Het afwentelen van het probleem naar afwaarts gelegen gebieden door inname van ruimte voor waterberging. Ophogen in fluviaal of pluviaal overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig of toekomstig klimaat in 2050 kan alleen positief geadviseerd worden indien de ruimte, die vóór de ontwikkeling van het initiatief door het watersysteem werd ingenomen, gecompenseerd wordt. => **Op de bestaande pluviaal kaarten in het toekomstig klimaat, is de wegenis en een deel van het Beukenhof opgenomen als een middelgrote kans op overstroming. Zoals in het schetsontwerp voor het Beukenhof opgenomen, zal de wegenis elders op de site voorzien worden en is het mogelijk dat er beperkt gebouwd zal worden op de plaats die een middelgrote kans heeft om in het toekomstig klimaat**



**Aangezien er zeer beperkt gebouwd zal worden op een locatie die op de pluviale kaart in het toekomstig klimaat een middelgrote kans heeft, wordt het verlies in waterbergend vermogen elders op de site van het Beukenhof gecompenseerd. Dit wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.**

- Mogelijke schade aan de constructies, voorzien in het project. Om te vermijden dat initiatieven worden ontwikkeld (ter hoogte van Beukenhof) die naderhand getroffen worden door waterschade, is het belangrijk een inschatting te maken van een overstromingsveilige hoogte voor de vloerplas. Op basis van de overstromingskaarten wordt het overstromingspeil ingeschat op 6,50 mTAW. Een overstromingsveilig vloerpeil wordt dus ingeschat op 6,80 mTAW (30 cm hoger dan het overstromingspeil). Zie daarvoor het hoofdstuk 'bouwen of ophogen in overstromingsgevoelig gebied' in het provinciaal beleidskader voor wateradviezen. => **het overstromingsgevoelig peil wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.**

Bij de herbouw van de woningen of bij ophoging binnen overstroombaar gebied dient hiermee rekening gehouden te worden.

### **Effect van verhardingen**

Op pagina 27 van de scopingsnota wordt er bij de Watertoets (9.3) verwezen naar de gewestelijke verordening hemelwater. Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m<sup>2</sup>, bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oost-vlaanderen.be/wonenleven/waterlopen/watertoets.html>)

**De gewestelijke hemelwaterverordening wordt gevolgd, alle verhardingen worden voorzien in waterdoorlatende materialen en/of kan infiltreren op eigen terrein.**

## **13. Reacties publieke raadpleging**

### **13.1. Reacties op het infomoment 23/11/2023**

Op het infomoment waren er geen vragen over het RUP of de procedure van het RUP maar eerder over de concrete invulling van het ontwerp Beukenhof zelf.

Er wordt gevraagd of er ook tuinzone ingenomen wordt van de woningen in de omliggende straten? => **Dit is niet het geval. De percelen en tuinen van de omliggende woningen blijven integraal behouden. De afbakening van het RUP ligt enkel op het bestaande Beukenhof en Sparrenhof.**

Wel werd de bezorgdheid geuit over een mogelijke afbraak van het Sparrenhof. => **Er wordt duidelijk gesteld dat er voor het Sparrenhof geen concrete plannen zijn. Dit wordt ook opgenomen in de startnota. De enige reden van opname van het Sparrenhof binnen het RUP is, om in de toekomst niet opnieuw een lange procedure te moeten doorlopen, indien er ooit wijzigingen zouden nodig zijn aan de wegenis.**

Er wordt gevraagd of er vanuit de woningen vanuit de Acacialaan mogelijkheid zal zijn tot ontsluiting aan de achterzijde naar de nieuwe weg. => [Dit wordt verder bekeken in het ontwerp voor het Beukenhof en zal ook afhankelijk zijn van het aantal vragen hierover van andere bewoners.](#)

## **13.2. Reacties gedurende de publieke raadpleging**

Gedurende de publieke raadpleging werden 2 reacties ingediend.

Gedurende de publieke raadpleging werd de vraag gesteld om voor het Beukenhof vanuit de aanpalende straten (gelegen buiten het plangebied) een aansluiting te hebben vanuit hun tuin op het nieuwe Beukenhof. => [Dit wordt verder bekeken in het ontwerp voor het Beukenhof en zal ook afhankelijk zijn van het aantal vragen hierover van andere bewoners.](#)

Voor het Sparrenhof is er absoluut geen noodzaak om de woningen te slopen. Wel zijn de woningen toe aan een grondige renovatie en is de open ruimte toe aan een opfrisbeurt. Verder zou het ook goed zijn om de toegang tot de N70 vanuit het Sparrenhof veiliger te maken.

Om de sociale samenhang in het Sparrenhof te verbeteren is er ook de noodzaak om over een ontmoetingsplaats te beschikken.

Verder dient voorkomen te worden dat het Sparrenhof bij voetbalwedstrijden gebruikt wordt als parkeerplaats omdat dit zorgt voor overlast en vervuiling.

- ⇒ [Zoals eerder ook op het infomoment gemeld, is het niet de bedoeling om de woning in het Sparrenhof te slopen. Daar is geen intentie toe. Renovaties zijn vandaag mogelijk volgens het BPA en zullen ook met de opmaak van het RUP mogelijk blijven.](#)
- ⇒ [Het Sparrenhof werd enkel in dit RUP mee opgenomen om eventuele toekomstige ontwikkelingen niet te hypothekeren, gezien de wegenis ook hier streng is vastgelegd in de BPA's.](#)
- ⇒ [De concrete invulling van deze wijken gebeurt door tuinvijk zelf en wordt niet geregeld in het RUP waar het de bedoeling is om globale stedenbouwkundige voorschriften op te maken;](#)

## **14. Conclusie na publieke raadpleging en adviesvraag**

De opmerkingen die volgen uit de publieke raadpleging en de adviesvragen leiden niet tot aanpassingen van het plangebied van het RUP, noch aan gewijzigde doelstellingen voor de opmaak van het RUP.

In de startnota werd gemotiveerd en geconcludeerd dat de opmaak van het RUP geen **aanzienlijke** milieueffecten zal veroorzaken op de verschillende disciplines. De te verwachten effecten van het RUP zullen eerder overwegend positief zijn wegens een duurzamer ruimtegebruik en invulling die voldoet aan de huidige normen inzake huisvesting. Er kan dan ook geoordeeld worden dat er geen plan-MER opgemaakt moet worden. => deze stelling blijft ook na de publieke raadpleging en adviesvraag van toepassing.

Team Mer moet dit opnieuw bevestigen voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP. Hiervoor wordt opnieuw advies gevraagd aan de dienst MER. De beslissing van dienst MER werd toegevoegd aan deze scopingsnota bij de conclusie onderzoek plan-MER-plicht.

Uit de startnota is eveneens gebleken dat er geen RVR noodzakelijk is. Aangezien er geen wijzigingen gebeuren in de geplande ontwikkelingen of de grenzen van het plangebied, moet de RVR-toets niet opnieuw doorlopen worden. De onderstaande conclusie van de RVR adviestoets kan behouden blijven.

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan Lokeren

uw bericht van  
06/11/2023

uw kenmerk  
RUP\_46014\_214\_00029\_00001

ons kenmerk  
RVR-AV-3215

bijlagen  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Beukenhof Sparrenhof"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 06/11/2023, met ref. RVR-AV-3215), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone<sup>4</sup> van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup> Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup> Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup> Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

<sup>4</sup> Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrens van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting