



RUP 178 Sint- Bernadettestraat ONTWERP - Toelichtingsnota

18 juni 2024

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning
Stad Gent

gent:

Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Publicatiedatum

18 juni 2024

Contact

Koen Lepla

koen.lepla@stad.gent

Tel. 09/266 79 50

www.stad.gent/rup178

Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres (na afspraak)

Stadskantoor, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266 79 50

www.stad.gent/baliebouwen

Planteam

Pieter Van Bulck Stad Gent – Dienst Milieu en Klimaat

Koen Lepla Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

MER-deskundigen - Antea

Inhoud

1. Inleiding	7
2. Situering	9
2.1. Geografische situering	9
2.2. Aanleiding	9
2.3. Voorafgaand onderzoek - stedenbouwkundige studie	10
3. Ruimtelijke structuur	12
3.1. Historiek	12
3.2. Beschrijving	13
3.2.1. Bestaande functies en morfologie	13
3.2.2. Bestaande groenstructuren	14
3.2.3. Mobiliteit- bereikbaarheid	14
3.2.4. Beeldrapportage	16
4. Bestaande juridische toestand	17
4.1. Bestemmingsplannen	17
4.1.1. Gewestplan 'Gentse en kanaalzone' (KB 14 september 1977) en latere wijzigingen	17
4.1.2. Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16/12/2005)	17
4.1.3. Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. SA-43 Sint-Bernadettestraat (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26/04/2004 en goedgekeurd door de Deputatie op 24/06/2004)	17
4.1.4. RUP SA-2B - Syngemkouter (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 jan 2016)	18
4.1.5. Aangrenzende BPA's en RUP's	19
4.1.5.1. Thematisch RUP Groen (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28/09/2021)	19
4.1.5.2. RUP 139 Groenas 1	20
4.2. Relevante vergunningen	21
4.2.1.1. Verkavelingsvergunningen	21
4.2.1.2. Stedenbouwkundige vergunningen – omgevingsvergunningen	21
4.2.1.3. Milieuvergunningen – omgevingsvergunningen	21
4.2.1.4. Rooilijnen	21
4.3. Sectorale wetgeving	22
4.3.1. Erfgoed	22
a. Beschermd monumenten en stadsgezichten	
b. Beschermd landschap	

<i>c. Inventaris bouwkundig erfgoed</i>	
4.3.2. Vervuilde terreinen	23
4.3.3. Externe veiligheid	23
4.3.4. Biologische waarderingskaart	23
4.3.4.1. Habitat- en vogelrichtlijngebieden	24
4.3.4.2. Gebieden van VEN en IVON	24
5. Planningscontext	25
5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	25
5.2. Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen- Beleidsplan ruimte Oost-Vlaanderen.	26
5.3. Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030	26
5.4. Andere, relevante beleidsplannen	28
5.4.1. Beleidsnota's met betrekking tot wonen	28
5.4.2. Integraal Plan Openbaar Domein IV	29
5.4.3. Groenstructuurplan	29
5.4.4. Visienota Groenklimaatassen	30
6. Doelstellingen en concepten	31
6.1. Opheffen van de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften en zone uit het RUP S.A.-43 Sint Bernadettestraat	31
6.2. De inrichting van het plangebied versterkt de groenklimaat 1	31
6.3. De maatschappelijke nood aan sociale woningen wordt verankerd in het RUP	31
6.4. Het te realiseren programma versterkt het wijkknooppunt	33
6.5. Naar een nieuwe, hedendaagse tuinwijk	33
7. Alternatieven	34
7.1. Locatie-alternatieven	34
7.2. Programma-alternatieven	34
7.3. Inrichtingsalternatieven	34
8. Afbakening plangebied RUP	35
9. Beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten	36
9.1. Opdrachtomschrijving	36
9.2. Toepassingsgebied	36
9.3. Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	37
9.3.1. Beschrijving van de referentiesituaties	37

9.3.2. Discipline Bodem	39
9.3.2.1. Bodemverstoring en grondstofvoorraden	39
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie</i>	
<i>c. Effectbespreking t.o.v. tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk</i>	
9.3.2.2. Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging	40
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie</i>	
<i>Effectbespreking t.o.v. tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk</i>	
9.3.2.3. Erosie	42
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking</i>	
<i>c. Conclusie discipline bodem</i>	
9.3.3. Discipline Water (grond-, oppervlakte- en afvalwater)	43
9.3.3.1. Grondwater	43
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie</i>	
<i>c. Effectbespreking t.o.v. de tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk</i>	
9.3.3.2. Oppervlaktewater	44
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie</i>	
<i>c. Effectbespreking t.o.v. de tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk</i>	
9.3.3.3. Afvalwater	46
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking</i>	
<i>c. Conclusie discipline water</i>	
9.3.4. Discipline Biodiversiteit	47
9.3.4.1. Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied	48
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking</i>	
9.3.4.2. Biotoopverlies / biotoopwijziging	48
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking</i>	
9.3.4.3. Rust- en lichtverstoring	50
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking</i>	
9.3.4.4. Conclusie discipline biodiversiteit	50
9.3.5. Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	51
9.3.5.1. Landschap	52
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking</i>	
9.3.5.2. Bouwkundig erfgoed	54
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	

<i>b. Effectbespreking</i>	
9.3.5.3. Archeologie	56
<i>a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving</i>	
<i>b. Effectbespreking</i>	
9.3.5.4. Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	57
9.3.6. Discipline Mens-mobiliteit	58
9.3.6.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	58
9.3.6.2. Effectbespreking	58
9.3.6.3. Conclusie discipline mobiliteit	59
9.3.7. Discipline Mens - ruimtelijke aspecten	60
9.3.7.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	60
9.3.7.2. Effectbespreking	60
<i>a. Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie</i>	
<i>b. Effectbespreking t.o.v. de tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk</i>	
9.3.7.3. Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten	61
9.3.8. Discipline Mens – gezondheid (incl. geluid en lucht)	62
9.3.8.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	62
9.3.8.2. Effectbespreking	65
9.3.8.3. Conclusie discipline mens - gezondheid (inclusief geluid en lucht)	67
9.3.9. Discipline Mens - veiligheid	68
9.3.9.1. Effectbespreking	68
9.3.9.2. Conclusie discipline mens - veiligheid	68
9.3.10. Discipline Klimaat	69
9.3.10.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	69
9.3.10.2. Effectbespreking	69
9.3.10.3. Conclusie discipline klimaat	69
9.3.11. Grensoverschrijdende effecten	70
9.3.12. Leemten in de kennis	70
9.4. Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten	70
10. Beslissing RVR-toets	71
11. Advies team MER	72
12. Overzicht van stedenbouwkundige voorschriften strijdig met voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.	74
13. Register planbaten, planschade, compensatie	75
14. Bijlagen:	76

1. Inleiding

Dit document is de toelichtingsnota bij het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 178 Sint-Bernadettestraat.

Een **ruimtelijk uitvoeringsplan** of RUP is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied de planologische bestemming vastlegt. De Stad Gent voert hiermee het beleidsplan 'Ruimte voor Gent – structuurvisie 2030' uit (2018).

Het **ruimtelijk uitvoeringsplan** bevat:

1. *Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;*
2. *Een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;*
3. *De bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*
4. *Een weergave van de juridische toestand;*
5. *Een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens;*
6. *De relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen;*
7. *In voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;*
8. *De kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:*
 - a. *Het planmilieueffectrapport;*
 - b. *De passende beoordeling;*
 - c. *Het ruimtelijk veiligheidsrapport*
 - d. *Andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten; in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen;*
9. *In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van deze codex, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van deze codex, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;*
10. *In voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen;*
11. ...

Naast de toelichtingsnota bestaat het voorontwerp nog uit volgende documenten:

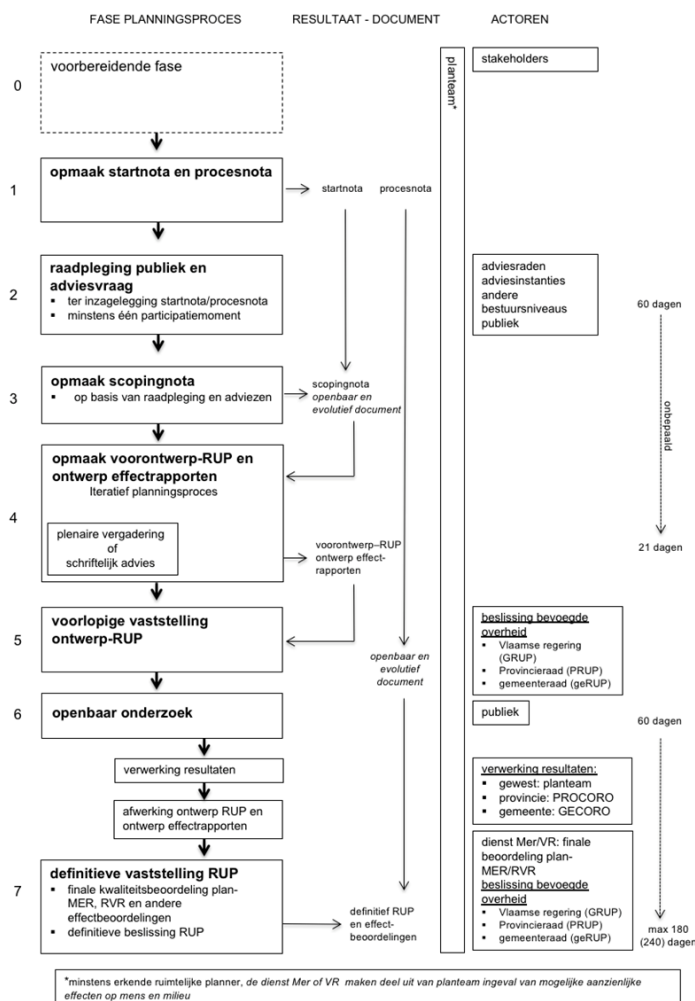
- > Een **grafisch plan** dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is.
- > Een nota met **stedenbouwkundige voorschriften** voor elk van de gebieden die zijn aangeduid op het grafisch plan.
- > Een plan met grafische weergave van de **feitelijke en juridische toestand**.

Eenmaal het RUP van kracht is, zijn het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften de wetmatige basis om omgevingsvergunningsaanvragen te beoordelen. Ze hebben dan ook verordenende kracht.

De toelichtingsnota en het plan met weergave van de feitelijke en juridische toestand hebben geen verordenende kracht. Ze geven duiding bij de beleidskeuzes die aan de basis liggen van het grafisch plan met zijn voorschriften en zijn in die zin een belangrijk inhoudelijk onderdeel van dit RUP.

Voor informatie over het procesverloop en de procesaanpak verwijzen we naar de procesnota die in deze fase samen met de scopingnota raadpleegbaar is.

Onderstaand schema vat het planningsproces samen.



2. Situering

2.1. Geografische situering

Het plangebied voor dit klein gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bevindt zich ten noordoosten van de stadskern, meer bepaald tegen de deelgemeenten Sint-Amandsberg en Oostakker, maar evenwel nog altijd op grondgebied Gent. Het plangebied omvat de vroegere sociale woonwijk Sint-Bernadette, de directe omgeving inbegrepen.



Figuur 1 luchtfoto (zomer 2021) met aanduiding plangebied

2.2. Aanleiding

De Sint-Bernadettewijk was tot voor kort een sociale woonwijk die bouwfysisch in slechte staat was en om deze reden tussen augustus 2022 en maart 2023 grotendeels gesloopt is. In totaal zijn 191 woningen (155 eengezinswoningen en 36 appartementen) gesloopt. Thuispunt Gent heeft de ambitie om op dezelfde locatie een nieuwe woonwijk met ongeveer 250 woontiteiten te bouwen.

Er is in de stad Gent een schrijnend tekort aan beschikbare sociale huurwoningen voor grotere gezinnen met kinderen. De Sint-Bernadettewijk is een van de weinige plekken waar nog ruimte is om een groot aantal sociale huurwoningen voor dergelijke gezinnen te bouwen. Bovendien zijn er twee scholen (kleuter- en lager onderwijs) aanwezig in de directe omgeving (Het Tandwiel en Edugo Sint-Bernadette). De nieuwe woontiteiten moeten uit een mix aan woningtypes bestaan, zodat de wijk levensloopbestendig wordt.

Om een kwaliteitsvolle ontwikkeling van de site te waarborgen is een stedenbouwkundige studie voor de wijk opgemaakt.

Reden van opmaak betreft een gedeeltelijke herziening van het RUP S.A.-43 Sint-Bernadettestraat. Dit RUP bouwde verder op het oude BPA, met als resultaat een gedetailleerd zoneringsplan, waarin het openbaar domein, de woningstroken, de garageboxen en tuinzones strikt vastgelegd werden. Dit verhindert een kwaliteitsvolle en samenhangende herontwikkeling over de volledige wijk.

Deze juridische belemmering moet dus weggenomen worden.

Wel is het de ambitie om maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten die uit de stedenbouwkundige studie voortvloeien, mee te verankeren in het op te maken RUP (bv. een groen openbaar domein, zoekzone voor plein). Daarom stellen we voor om het noordelijk gedeelte, waar enkel het gewestplan van toepassing is, toch mee te nemen in het plangebied.

2.3. Voorafgaand onderzoek - stedenbouwkundige studie

Tegelijkertijd met de opstart van dit RUP liep een stedenbouwkundige studie die de inrichting van het terrein zal bepalen. De stedenbouwkundige studie is een onderdeel van een grotere ontwerpoperdacht, die naast de stedenbouwkundige studie ook het ontwerp van de nieuwbouwwoningen en het ontwerp van de publieke ruimte omvat.

De studieopdracht is gegund aan TV De Nijl Architecten – De Smet Vermeulen Architecten en is opgestart op maart 2023. Deze studieopdracht liep tegelijkertijd met de startnota en scopingnota van voorliggend RUP en is afgerond in het voorjaar 2024.

De ontwerpoperdacht bestond uit volgende krachtlijnen:

- > naar een tuinwijk van de 21^{ste} eeuw
- > een compacte wijk met een divers woonprogramma
- > een ontwerp dat zich richt op goed samenleven
- > een klimaatrobuuste en duurzame wijk
- > een woonwijk verweven in het groen.
- > een autoluwe wijk
- > een wijk met een kwalitatieve publieke ruimte
- > een wijk met een leefbare en leesbare architectuur



Figuur 2 Enkele simulaties van het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp



Figuur 3 tussentijds voorstel (werkboek 5 december 2023) van de stedenbouwkundige structuur van de nieuwe wijk

3. Ruimtelijke structuur

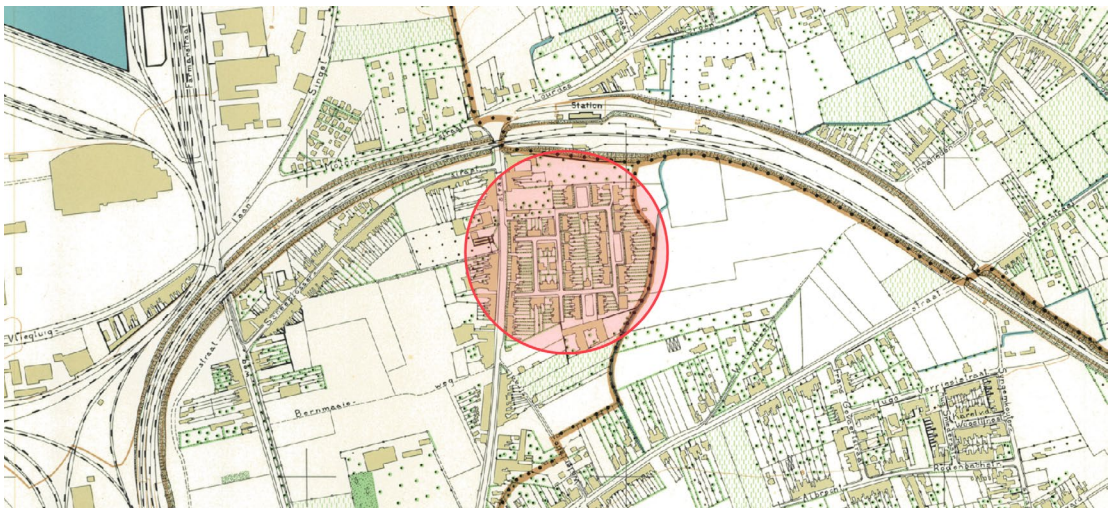
3.1. Historiek

Het plangebied is lange tijd onbebouwd gebleven. De Sint-Bernadettewijk is gebouwd in de jaren 1920. De wijk bestond initieel uit 143 woningen, naar een ontwerp van Oscar Van de Voorde.



Figuur 4 Popp- kaart (1842-1879)

Conform het tuinwijkconcept had de wijk een afgesloten karakter met slechts twee, overbouwde toegangen. Er waren verschillende openbare groenzones voorzien: één groot plein, drie plantsoenen en twee 'groenselhoven' en een gedifferentieerd circulatiepatroon met wandelpaden die de achtertuinen ontsluiten. Bij de bouwfase van 1930 werd het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept deels tenietgedaan door de bebouwing van het centrale plein en de bouw van vooral noord-zuidgeoriënteerde woningen.



Figuur 5 Topografische kaart Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw (1950-1970)



Figuur 6 luchtfoto 1971



Figuur 7 luchtfoto 2013

3.2. Beschrijving

3.2.1. Bestaande functies en morfologie

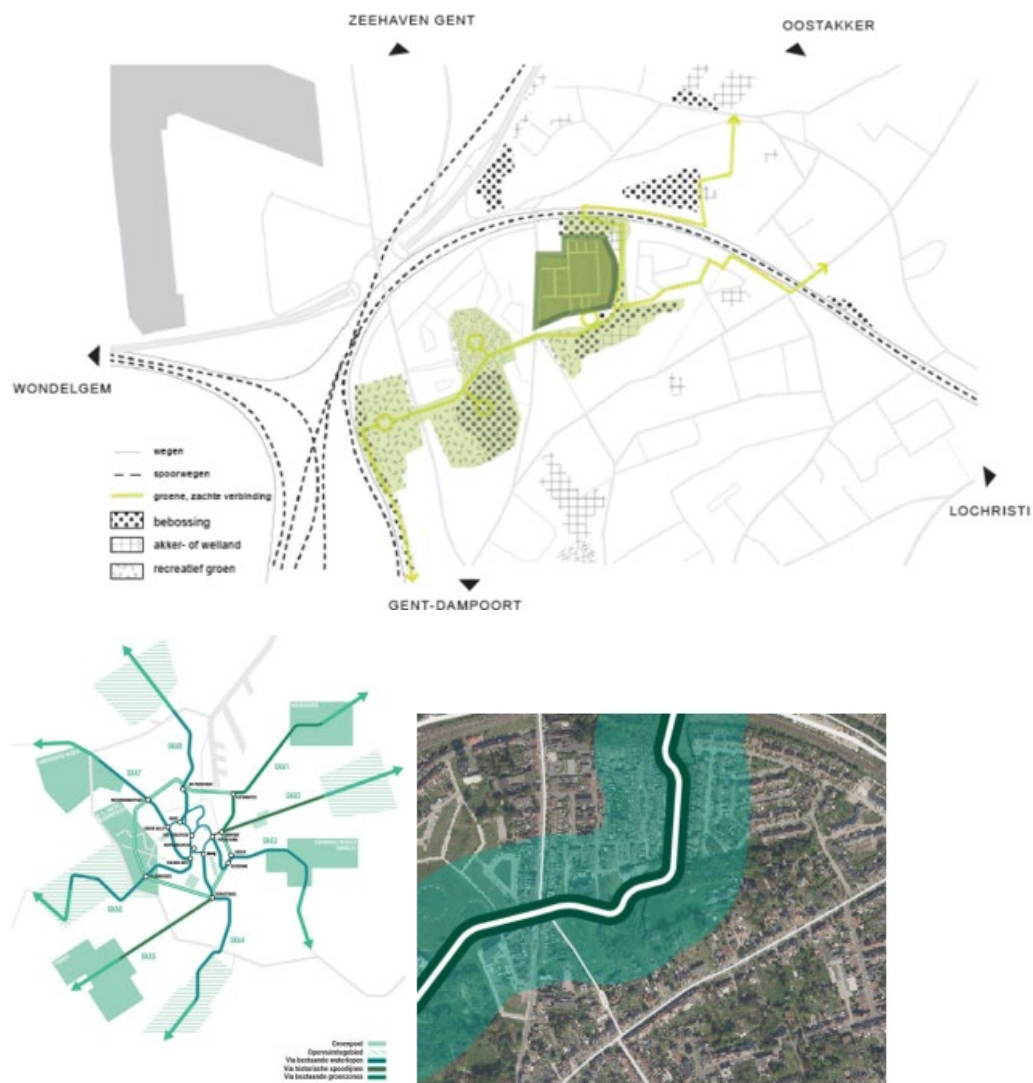
Het plangebied bestaat momenteel (mei 2023) voornamelijk uit een braakliggend terrein met een aantal verspreide bomen. De wegstructuur is nog aanwezig. De woningen in slechte bouwfysische staat zijn gesloopt tussen augustus 2022 en maart 2023. Dit resulteerde in de huidige aanblik. De school, het Tandwiel, en de recenter opgerichte gebouwen zijn behouden. Meer concreet gaat het om een meergezinswoning ten oosten van de school, een meergezinswoning ten westen van de school en twee rijwoningen en een elektriciteitscabine aan de Sint-Bernadettestraat. Het oude schoolgebouw telt twee hoge bouwlagen en is opgetrokken in een zakelijke baksteenarchitectuur die opvalt door de grote vensters. Het nieuwe schoolgebouw bestaat uit drie hoge bouwlagen.

Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een beek. Ten zuiden ligt het Sleutelbloempark, een openbaar groengebied, als een onderdeel van groenklimaatas 1.

3.2.2. Bestaande groenstructuren

Een gedeelte van het plangebied vormt een onderdeel van de groenklimaatas 1 – Groenpool Wonderwoud. Deze groene structuur begint aan de Dampoort en eindigt aan de toekomstige groenpool “Wonderwoud” in de gemeente Lochristi. De geplande ontwikkeling moet deze groenklimaatas robuuster maken volgens de principes omschreven in de Visienota Groenklimaatassen.

Binnen het plangebied willen we de groenklimaatas robuuster maken.



Figuur 8 concepttekeningen m.b.t. groenklimaatas

3.2.3. Mobiliteit- bereikbaarheid

In het plangebied zelf is naast de lokale wegenis ook een gedeelte van de Sint-Bernadettestraat opgenomen. Het plangebied is toegankelijk via de Sint- Bernadettestraat, een belangrijke lokale weg,

De groenklimaatas omvat een fietsroute. In het Sleutelbloempark is deze aangelegd. De route verbindt de binnenstad vanaf het Dampoortknooppunt met de Groenpool Wonderwoud. Verder onderzoek is nodig om de fietsroute door te trekken onder de spoorwegbedding in noordwaartse richting.

In de Sint-Bernadettestraat bevinden zich twee openbaar vervoershaltes. De halte die zich in het projectgebied bevindt is halte Gent Bernadettekerk. Meer zuidelijker in de straat ligt nog de halte Gent La Sapinière. Buslijnen 70, 71, 737, 738 en 741 halteren hier.

Het aanbod op lijnen 70 en 71 rijdt via de Sint-Bernadettestraat. Deze as kent vanaf januari 2024 een verhoging in het aantal doorgaande voertuigen. Deze gecadanseerde lijnen behoren tot het kernnet.



Figuur 9: Uittreksel openbaar vervoersnet

3.2.4. Beeldrapportage



4. Bestaande juridische toestand

4.1. Bestemmingsplannen

4.1.1. Gewestplan 'Gentse en kanaalzone' (KB 14 september 1977) en latere wijzigingen

Het Gewestplan 'Gentse en kanaalzone' (KB 14 september 1977) kent het plangebied volgende bestemming toe: woongebied.



Figuur 9 Gewestplan (1977)

4.1.2. Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16/12/2005)

Het plangebied ligt volledig binnen de afbakeningslijn van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'. In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten. Het plangebied valt niet binnen één van de 32 gerichte deelprojecten.

4.1.3. Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. SA-43 Sint-Bernadettestraat (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26/04/2004 en goedgekeurd door de Deputatie op 24/06/2004)

Het plangebied omvat een gedeelte van het RUP S.A.-43 Sint Bernadettestraat. Volgende delen van het RUP SA-43 liggen binnen het plangebied van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Zone 1: Zone voor gesloten bebouwing
- Zone 2: Zone voor appartementen
- Zone 3: Zone voor overbouwning
- Zone 5: Zone voor tuinen
- Zone 6: Zone voor bouwvrije tuinen

Zone 7: Zone voor openbaar groen

Zone 8: Zone voor gegroepede autostaan-/bergplaatsen

Zone 9: Zone voor wegen

Zone 10: wandel -en fietspad

Indicatieve aanduiding “wandel- en fietsas”

Door de zeer gedetailleerde intekening van het grafisch plan is een kwalitatief nieuw ontwerp niet mogelijk. Een nieuw RUP moet minstens bovengenoemde zoneringen wijzigen.



Figuur 10 Uittreksel RUP SA-43 Sint-Bernadettestraat

4.1.4. RUP SA-2B - Syngemkouter (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 jan 2016)

Het plangebied omvat ook een klein deel van het RUP SA-2B- Syngemkouter. Tussen de Sint-Bernadettewijk en Ombeekhof ligt een zone voor openbaar groen (Z6), met een zone voor waterloop (Z7). Deze waterloop vormt de ruggengraat van de te ontwikkelen groenklimaat op dit transect. Doorheen deze zone is een fiets- en wandelas (indicatieve aanduiding) voorzien.

De zogenaamde “ezelsweide”, is een onderdeel van de zone voor openbaar groen (Z6).

Meer naar het oosten ligt de woonwijk Ombeekhof.



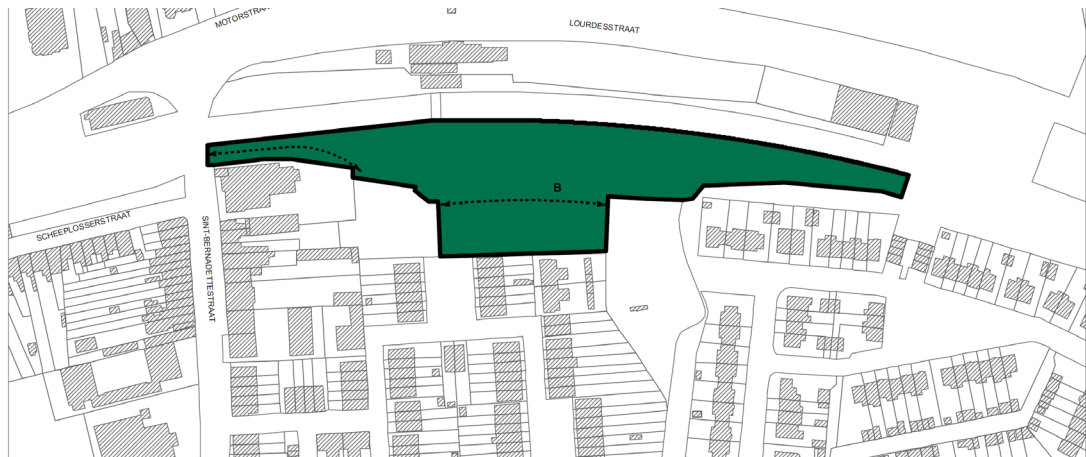
Figuur 11 Uittreksel RUP SA-2B -Syngemkouter

4.1.5. Aangrenzende BPA's en RUP's

4.1.5.1. Thematisch RUP Groen (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28/09/2021)

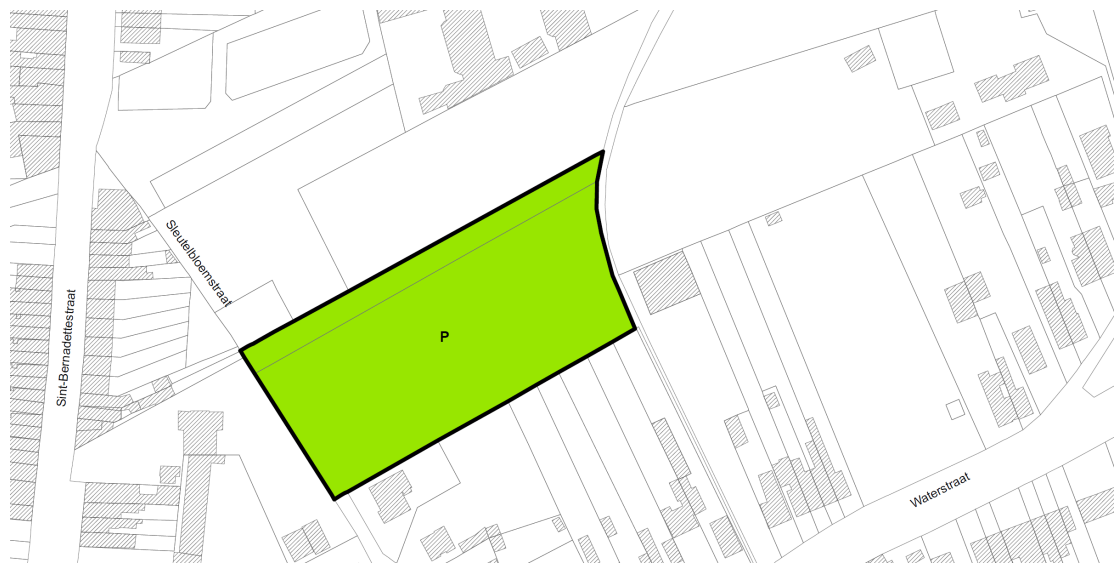
Met dit RUP zijn in de directe omgeving van het plangebied 2 zones van bestemming gewijzigd.

Ten noorden van het plangebied is een zone woongebied omgezet naar Zone voor Bos – Ter Toren. Een indicatieve overdruk maakt een voetgangers- en fietsersverbinding door dit gebied mogelijk.



Figuur 12 uittreksel thematisch RUP Groen

Ten zuiden van het plangebied is een deel van RUP S.A. 43 Sint-Bernadettestraat met het Thematisch RUP Groen herbestemd van woongebied naar een zone voor park.



Figuur 13 Uittreksel thematisch RUP Groen

4.1.5.2. RUP 139 Groenas 1

Het plangebied van dit RUP, goedgekeurd op 30 juli 2009, bevindt zich ten westen van de Sint-Bernadettestraat. Dit RUP bestemt de groenklimaat als openbaar groen



Figuur 14 Uittreksel RUP 139 Groenas 1

4.2. Relevante vergunningen

4.2.1.1. Verkavelingsvergunningen

In het plangebied komen geen verkavelingen voor.

4.2.1.2. Stedenbouwkundige vergunningen – omgevingsvergunningen

Volgende vergunningen met enig belang zijn afgeleverd binnen het plangebied:

2011/60271 voor het bouwen van een meergezinswoning met 11 woongelegenheden na afbraak van een bestaande meergezinswoning (vervangingsbouw)

2012/60281 voor het bouwen van 29 sociale appartementen, 2 sociale woningen en 11 garageboxen

2012/60262 de aanleg van de publieke ruimte voor het project 'Sleutelbloemstraat'

2021/5063 Sint-Bernadettewijk het slopen van gebouwen (het slopen van 155 woningen)

4.2.1.3. Milieuvergunningen – omgevingsvergunningen

In het plangebied zijn geen milieuvergunningen gekend.

In het plangebied zijn geen bouw misdrijven gekend.

4.2.1.4. Rooilijnen

In het plangebied bevinden zich geen goedgekeurde rooilijnplannen.

circulatiepatronen (afgesloten karakter en voetgangerswegen), de inplanting (strokenbouw), de (verdwenen) groenaanleg, de voorzieningen (schoolgebouw van 1926/1936) en de architecturale homogeniteit, schaal, vorm (silhouet en volumewerking). De meergezinswoningen uit de jaren dertig doen afbreuk aan de oorspronkelijke tuinwijkenaanleg (bebouwen van de groenzones) en hebben door de ingrijpende verbouwingen van 1994 vrijwel geen erfgoedwaarde meer. Het schoolgebouw sluit wel nog aan bij de oorspronkelijke wijk.

Vanaf 2017 zijn door Thuispunt Gent verschillende studies uitgevoerd, die moesten helpen om een keuze te maken tussen de wijk renoveren of de wijk slopen en vervangen.

De keuze tussen renovatie en vervangen was niet evident. De wijk heeft een authentieke erfgoedwaarde en bovendien past een tuinwijkarakter erg binnen een visie van sociaal wonen voor gezinnen met kinderen. Uiteindelijk lieten de financiële middelen en regelgeving van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen enkel sloop en vervanging toe.

- > De woningen renoveren zou een pak duurder uitkomen dan nieuwbouw. Bovendien is een renovatie van deze erfgoedwijk financieel moeilijk haalbaar binnen de financieringsplafonds voor sociale huisvesting van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.
- > Door hedendaagse oppervlakenormen voor sociaal wonen zouden de huizen bij renovatie maar 2 slaapkamers meer hebben, in plaats van 3. Er zou dus geen plaats meer zijn voor grotere gezinnen.
- > De woningen renoveren lost de zwakke punten van de bestaande woningen niet op. Daardoor was het risico reëel dat er op termijn opnieuw problemen zouden ontstaan.
- > Bij renovatie zouden de beoogde duurzaamheidsvereisten niet behaald worden. Dit betekent hogere energiekosten voor de eindgebruikers, namelijk de sociale huurders.

Sinds begin 2023 is de oorspronkelijke woonwijk gesloopt, waardoor er geen erfgoedwaarden in het plangebied meer aanwezig zijn.

4.3.2. Vervuilde terreinen

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van de bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 19/03/2024) blijkt dat er binnen het plangebied 2 OVAM-bodemdossiers zijn gekend . Deze worden besproken bij de mer-screening.

4.3.3. Externe veiligheid

In het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig of gepland. Volgens de ons beschikbare gegevens zijn er binnen een perimeter van 2km rond het plangebied volgende Seveso-inrichtingen aanwezig: Christeyns, Afrikalaan (productie van zepen): een lagedrempelinrichting omwille van de aanwezigheid van oxiderende stoffen, waarbij het zowel om vaste als vloeibare producten gaat.

4.3.4. Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart levert voor het plangebied zelf geen informatie. De aanpalende Groenklimateas 1 bevat wel een aantal biologisch waardevolle entiteiten. Ten zuiden van het plangebied is jong loofbos als biologisch waardevol geregistreerd. Ook een populierbestand op droge bodem met ondergroei van bomen en struiken is biologisch waardevol.

Ten noorden van het plangebied is een biologisch waardevol bos aanwezig.



Figuur 15 Uittreksel BWK (versie Gent)

4.3.4.1. Habitat- en vogelrichtlijngebieden

De Europese Habitatrichtlijn van 1992 geeft aan welke natuurgebieden (habitats) de lidstaten moeten beschermen. Het is de bedoeling dat de gebieden die vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn, uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden, het zogenaamde 'Natura 2000'. Voor deze Habitatrichtlijn worden 'speciale beschermingszones' aangewezen, waardoor er bij projecten nabij dit soort gebieden rekening moet worden gehouden met de 'externe werking' met 'significante effecten' van de bouw- en gebruiksactiviteiten van de projectlocatie. De Vogel- en Habitatrichtlijn is opgenomen in artikel 36 van het Vlaamse Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu betreffende de gebiedsbescherming (habitats), instandhoudings- en compensatiemaatregelen.

Noch in het plangebied, noch in de nabije omgeving bevinden zich speciale beschermingszones.

4.3.4.2. Gebieden van VEN en IVON

VEN-, IVON- en natuurverwevingsgebieden zijn gebieden die de Vlaamse regering afbakende in uitvoering van het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu van 21 oktober 1997 en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De gebieden van het VEN en het IVON vormen samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. Binnen deze gebieden wordt een beleid gevoerd dat gericht is op de instandhouding van de natuur, met specifieke beschermingsmaatregelen en middelen. Noch in het plangebied, noch in de ruime omgeving rondom het plangebied bevinden zich gebieden van VEN en IVON.

5. Planningscontext

5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is bij besluit van de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23/09/1997. De bindende bepalingen zijn bij decreet van 17/12/1997 bekrachtigd.

Het legt de structuurbepalende elementen vast op Vlaams niveau en formuleert een ruimtelijk beleid voor deze elementen. De elementen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen die relevant zijn voor deze site, geven we hieronder weer.

In navolging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd in een gewestelijk RUP de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent doorgevoerd, waarbij het plangebied valt binnen het stedelijk gebied.

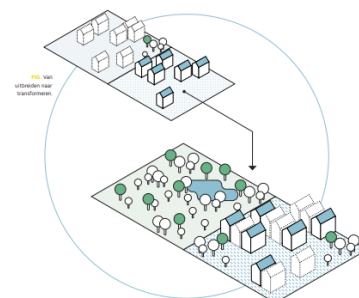
Binnen dit stedelijk gebied is verdichting één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Met verdichting wordt vooral gestreefd naar een minimale dichtheid rekening houdende met het versterken van de multifunctionaliteit door verweving. De stedelijke gebieden zijn multifunctionele locaties. Om de aanwezige dynamiek en potenties aan te wenden, is het noodzakelijk in stedelijke gebieden kwalitatieve (woon- en) werklocaties te behouden en te versterken. Het versterken van de multifunctionaliteit door verweving kan de sociale, economische en culturele slagkracht en dynamiek van de stedelijke gebieden ten goede komen.

Door het concentreren van activiteiten in stedelijke gebieden en door het afstemmen van het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie, wordt ernaar gestreefd dat de ontwikkeling het mobiliteitsprobleem in het stedelijk gebied niet verzwart. Om de automobilititeit te beperken, wordt bij de keuze van nieuwe locaties voor wonen, werken en voorzieningen uitdrukkelijk gewaakt over het optimaal bij elkaar brengen (verweven) van deze functies.

Een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is in opmaak. De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

Belangrijke principes die hier van toepassing zijn:

- > het bestaande ruimtebeslag beter benutten
- > het wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen voorstellen
- > het ruimtelijk rendement verhogen met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking
- > de leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid



- > levensloopbestendig inrichten, rekening houdend met demografie bij nieuwbouw of renovatie, flexibele woongelegenheden en woonwijken met aandacht voor sociale mix

5.2. Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen-Beleidsplan ruimte Oost-Vlaanderen.

De provincieraad stelde het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen definitief vast op 10/12/2003. De Vlaamse Regering keurde het goed op 18/02/2004.

Het Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen legt de structuurbepalende elementen vast op provinciaal niveau en formuleert een ruimtelijk beleid voor deze elementen. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Sint-Bernadettestraat' moet rekening houden met deze selecties en het vooropgestelde beleid.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan stelt dat in het Oost-Vlaams Kerngebied het stedelijk gebied kwantitatief en kwalitatief moet versterkt worden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Sint-Bernadettestraat' gaat niet in tegen de bepalingen van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan of ruimtelijk beleidsplan Oost-Vlaanderen.

De provincie maakt momenteel een Provinciaal Ruimtelijk Beleidsplan op. Wanneer de definitieve vaststelling en vervanging van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Oost-Vlaanderen zal gebeuren, is niet gekend.

5.3. Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030

De Structuurvisie 2030 bouwt verder op de beleidslijnen uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent uit 2003 en omvat de ambities voor het ruimtelijk beleid van de stad tot 2030 en daarna. Het document biedt een leidraad voor de ruimtelijke keuzes in het betrokken gebied en dit in functie van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn (2030) met doorkijk naar een klimaatneutrale stad tegen 2050. Met het beleidsdocument wil de Stad Gent een antwoord bieden op de specifieke uitdagingen die zich stellen op vlak van participatie (burgeruitdaging), leefkwaliteit, klimaat, demografie, mobiliteit en economie. Het samenspel van deze uitdagingen vinden we trouwens ook in dit projectgebied terug. Om de stad te bestendigen voor de toekomst, zet Gent in eerste instantie in op leefkwaliteit en een behoedzame stadsontwikkeling die rekening houdt met de eigenheid en een duurzame groei opvangt binnen zijn contour (ruimteneutraal). Verweving en diversiteit staan hierbij centraal, naast een selectieve, maar hoogwaardige bereikbaarheid.

Een set van ruimtelijke concepten zet de visie om in een aantal krijtlijnen die de basis vormen voor de verdere uitwerking in projecten en uitvoeringsplannen. Water, topografie en bodem vormen de basis. Groen-blauwe dooradering zorgt voor zuurstof. Selectieve bereikbaarheid wordt gegarandeerd door een fijnmazig netwerk van voet- en fietspaden en verbindingen voor openbaar vervoer. Verdichten gebeurt op een slimme manier in de nabijheid van voorzieningen en knopen in het mobiliteitsnetwerk, water en groen. Ruimten voor werk worden verweven in de stedelijke ruimte.

In de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur zijn volgende elementen van belang voor de Sint-Bernadettewijk:

- > p.37: Er is een nood aan bijkomende speelruimte en spelprikkels en leuke verblijfsplekken gericht op jongeren in de binnenstad en nood aan bijkomende speelruimte in enkele wijken (oa. Sint-Bernadette, Brugse Poort tussen Bevrijdingslaan en Groendreef, Wondelgem,...).

- > p.172: Het knooppunt W18 Sint-Bernadettestraat/groenklimaatas is aangeduid als een wijkknooppunt.
- > p. 174: In dit gebied ontbreken echter voorzieningen voor de sterk groeiende bevolking: een kruidenier, bakker, buurtsupermarkt, kindercrèche, zijn noodzakelijk. Een clustering van deze functies zou idealiter op de kruising van de Sint-Bernadettestraat en de groenklimaatas komen. Bij de opmaak van het masterplan wordt verder onderzocht welke voorzieningen kunnen opgenomen worden in de nieuwe sociale woonwijk.
- > De wijkknooppunten voorzien vooral in buurtondersteunende functies voor de wijk zelf, de invloedssfeer en het gebruik van de voorzieningen zijn vooral lokaal.
- > p. 226: Minstens de hieronder opgesomde sites van uitzonderlijke stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit en eenheid die nu geen of slechts onrechtstreeks wettelijke bescherming genieten, duiden we aan als waardevolle stedelijke gehelen. Het betreft (niet-limitatieve lijst) onder tuinvijken: Sint-Bernadettestraat met bogen/entreeportalen. Aangezien de woonwijk grotendeels gesloopt is, komt deze doelstelling te vervallen.

Bindende bepalingen

Onder de bindende bepalingen zijn voor de Sint- Bernadettewijk volgende bepalingen van toepassing:

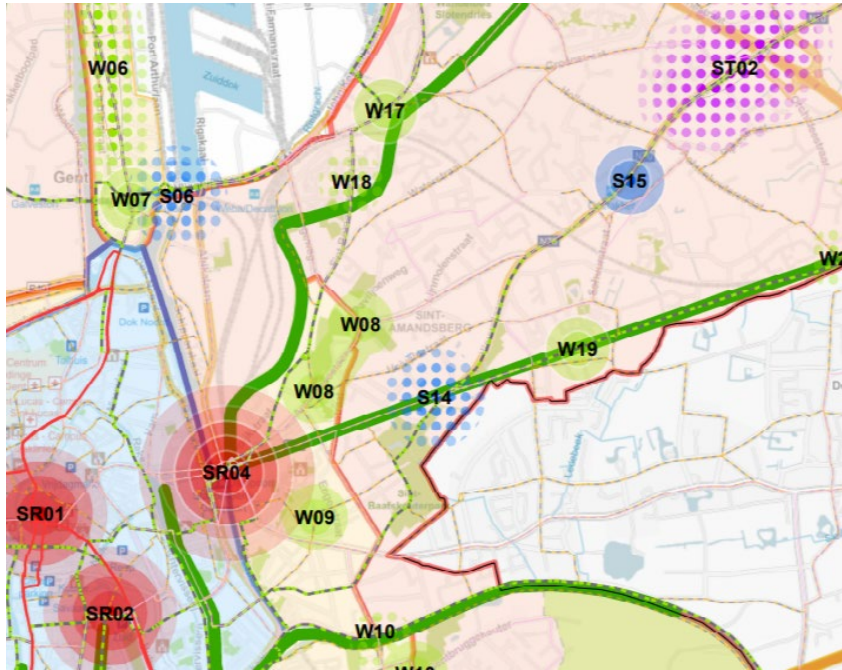
- > Structuurbepalende elementen:

Groeneruimtenetwerk: de acht groenklimaatassen als kralensnoeren van groene ruimten verbinden het stadscentrum met het omliggende buitengebied en de tangentiële groene ringen, met het fietspad als drager.

Knooppunten in de netwerken: knooppunten in de netwerken nemen naargelang van hun schaalniveau (stadsregionaal, stedelijk, wijk of kleine korrel) en de deelruimte waarin ze zich bevinden (historisch centrum, kernstad, groeistad, buitengebied) een gedifferentieerde rol op in de ontwikkeling, de verdichting en verweving van de stad.

- > Taakstellingen tot 2030:

Bij woonontwikkelingen vanaf 50 woonentiteiten in de groeistad voorzien we minimum 1/3 grondgebonden woningen. Ter hoogte van de Sint-Bernadettewijk is een wijkknooppunt (W18) gepland.



Figuur 16 Uittreksel knooppuntenkaart Ruimte voor Gent

> Kwalitatieve taakstellingen:

Voor de transitie naar een meer verdicht stadsweefsel in de 20ste-eeuwse wijken zetten we in op verdichting, verweving, kwaliteitsverbetering van het woningbestand en uitbreiding van het sociaal woonaanbod, waarbij steeds voldoende aandacht is voor gezinsvriendelijke, al dan niet grondgebonden woningen.

5.4. Andere, relevante beleidsplannen

5.4.1. Beleidsnota's met betrekking tot wonen

Elke gemeente heeft de decretale opdracht om een lokaal woonbeleid uit te werken en te regisseren met specifieke aandacht voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Artikel 2.2 van de Vlaamse Codex Wonen verplicht de gemeente om de realisatie van sociale woonprojecten op haar grondgebied te stimuleren.

Het huidige **bestuursakkoord 2019-2024** stelt ambitieuze doelen en maakt van wonen een prioriteit, waarvoor bijkomende mensen en middelen worden ingezet. De focus ligt op de grote woonneed van mensen met een laag inkomen. Het aanbod aan kwalitatieve sociale huurwoningen moet omhoog, met een versterking van de woonmaatschappij. Sociaal wonen is prioritair in de werking van zogent binnen het beleidsveld wonen.

De **beleidsnota Wonen 2020-2025** concretiseert de ambities van het bestuur en legt een basis voor de volgende legislaturen. De beleidsnota stelt de realisatie van 1.200 extra sociale huurwoningen, 2.200 renovaties en vervangingen en een verdubbeling van het aantal inhuringen door het Sociaal Verhuurkantoor Gent tot 532 voorop tegen het einde van de legislatuur. Diverse acties in de beleidsnota focussen daarvoor op (alternatieve) financiering, diverse uitvoeringsmethoden, samenwerkingen, ruimtelijke instrumenten, bijkomend bouwpotentieel, capaciteitsuitbreiding, et cetera. Het programma sociaal wonen, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 11 januari 2024, bundelt al deze acties tot een gecoördineerd geheel met bijkomende inspanningen voor de lange termijn met als hoofddoelstelling: 20% sociale huurwoningen in 2050 (ten opzichte van het aantal huishoudens).

In de beleidsnota wonen wordt gefocust op een integrale benadering bij het vernieuwen van sociale woonwijken.

Sociale woonwijken en wooncomplexen zijn historisch verankerd in het stedelijk weefsel. Ze maken deel uit van het Gentse DNA. Om alle mogelijkheden voor vernieuwing ten volle te benutten, zullen we hele wijken en complexen integraal beoordelen, ook in relatie tot de ruimere omgeving. We verbeteren het ruimtelijk rendement en de functieverweving van wijken in de groeistad en houden rekening met leefbaarheid en veiligheid, diversiteit en levensloopbestendigheid, energie-efficiëntie en klimaatrobustheid, groen en mobiliteit. Een integrale aanpak zorgt voor goede afspraken tussen de verschillende diensten, zodat de doorlooptijd van deze complexe processen verkort. We zetten in overleg met de Gentse sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen het ruimtelijk, sociaal en klimaatgericht studiewerk verder, onder meer voor Nieuw Gent, omgeving Witte Kaproenenplein, Jan Yoens, Francisco Ferrerlaan, Meulestede Noord, Watersportbaan en de Sint-Bernadettewijk.

Dit is noodzakelijk om de lokale sociale woonbehoefte te kunnen opvangen.

Aangezien het terrein al eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij, blijft dit best zo en worden de gronden optimaal aangewend.

Het **armoedebeleidsplan 2020-2025** schenkt bijzondere aandacht aan het recht op wonen voor de laagste inkomens en kwetsbare groepen. Sociale huisvesting vormt immers een belangrijke hefboom voor een menswaardig bestaan en deelname aan de maatschappij.

Ook in het **Gentse actieplan dak- en thuisloosheid** is sociale huisvesting als één van de oplossingen binnen de huisvestingsgerichte benadering opgenomen.

5.4.2. Integraal Plan Openbaar Domein IV

Het Integraal Plan Openbaar Domein (IPOD) IV legt de focus op de klimaatrobuuste inrichting van het openbaar domein. Het formuleert richtlijnen voor de toepassing van groen- en waterelementen in het straatbeeld (inclusief pleinen, bermen, parkings en andere publieke ruimtes).

Het IPOD IV bestaat uit twee delen:

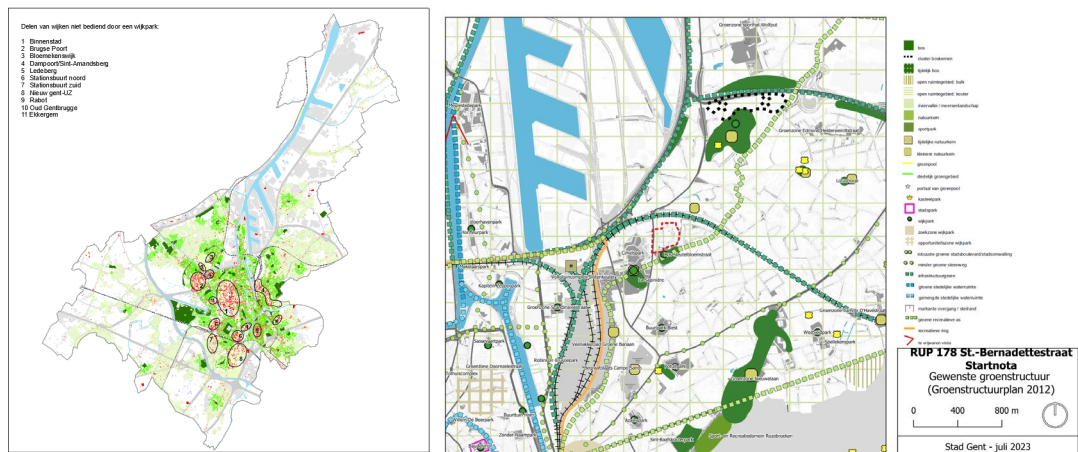
Deel 1 - Algemene Visie formuleert de stadsbrede visie over een klimaatrobuuste inrichting van het openbaar domein. Het college van burgemeester en schepenen nam kennis van dit deel op 16 december 2021.

Deel 2 - Ontwerptool formuleert principes voor de omzetting van de algemene visie naar concrete projecten. Dit deel is in opmaak en zal geïntegreerd worden met het eerste deel.

Het nieuwe openbaar domein in de Sint-Bernadettewijk moet voldoen aan het IPOD IV.

5.4.3. Groenstructuurplan

Het Groenstructuurplan (opgemaakt in 2012) definieert het aanpalende Sleutelbloempark als wijkpark. Dit park is een onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur.



Figuur 17 Uittreksel Groenstructuurplan – gewenste groenstructuur

5.4.4. Visienota Groenklimaatassen

Acht groenklimaatassen vormen samen een natuur- en waterrijk netwerk dat de binnenstad verbindt voor fietsers, wandelaars en fauna en flora met de open ruimte en de vijf groenpolen aan de rand van Gent. De streefdoelen zijn vastgelegd in de Visienota Groenklimaatassen. Het college van burgemeester en schepenen keurde deze visienota goed op 23 december 2020.

Deze grootschalige groenstructuur:

- > brengt meer natuur in de stad
- > helpt de negatieve effecten van de klimaatverandering op onze stad te verminderen
- > helpt bij de overstap van de wagen naar meer actieve verplaatsingen

De assen verbinden versnipperde stukjes natuur en water in de stad beter met elkaar. We creëren er brede en grotendeels autovrije verbindingen waarlangs het heerlijk joggen, wandelen en fietsen is. Het leefgebied van veel planten en dieren vergroot erdoor, en we houden de natuurlijke migratieroutes van veel diersoorten in stand en daarmee hun populaties gezond. De groenklimaatassen zorgen ook voor de aanvoer van koele lucht tot diep in het centrum van Gent en houden regenwater vast.

De Sint-Bernadettewijk is een onderdeel van groenklimaatas 1, Groenpool Wonderwoud

6. Doelstellingen en concepten

6.1. Opheffen van de gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften en zone uit het RUP S.A.-43 Sint Bernadettestraat

Een van de hoofddoelstellingen van dit RUP is een juridische belemmering (de gedetailleerde intekening van de zones) op te lossen om een kwaliteitsvolle nieuwe sociale woonwijk mogelijk te maken. In het huidige RUP Sint-Bernadettestraat zijn de zones afgestemd op de bestaande inrichting. Zo zijn zones voor hoofdgebouwen, zone voor bouwvrije tuinen, zones voor gegroepeerde autostaan- en bergplaatsen en zone voor wegen in detail ingetekend. Deze zones belemmeren een kwaliteitsvol ontwerp van de nieuwe woonwijk. Deze voorschriften moeten we vervangen door flexibele voorschriften die een kwaliteitsvolle inrichting mogelijk maken. Om de ontwerp mogelijkheden maximaal, stellen we flexibele voorschriften voorop.

6.2. De inrichting van het plangebied versterkt de groenklimaat 1

Een belangrijk ruimtelijk concept op stedelijk niveau betreft de ontwikkeling en realisatie van 8 groenklimaatassen. Deze verbinden het stadscentrum met de omliggende groene ruimte en zijn uitgerust met een doorlopend fietspad. Tegelijk zorgen ze voor een verkoelend effect op de omliggende woonwijken. De groenklimaat 1 slingert zich tussen de Sint-Bernadettewijk en het Ombeekhof. Het is de bedoeling om deze te versterken, ruimte te voorzien voor water en opgaand groen, zodat deze groenklimaat een gunstig effect heeft op de stedelijke omgeving.

6.3. De maatschappelijke nood aan sociale woningen wordt verankerd in het RUP

Er blijft een hoge nood aan sociale huisvesting. Daarom is het belangrijk dat de woningen in deze wijk ten dienste blijven staan van inwoners die hier nood aan hebben.

In 2021 huurde 9,8% van de Gentse huishoudens een sociale woning in Gent. 8,4% van de Gentse huishoudens stond op de geaggregeerde wachtlijst voor een sociale huurwoning. Samen is dit 18,2% van de Gentse huishoudens: de minimale sociale huurbehoefte. De wachtlijsten vertonen bovendien een stijgende trend met toenemende wachttijden.

Er is daarnaast sinds 2008 echter een dalende trend in zowel het aantal sociale verhuringen als het sociaal huuraanbod. De grote en langlopende behoefte voor vernieuwing van het (veelal verouderde) sociaal huurpatrimonium zorgt ervoor dat het sociaal huuraanbod en de beschikbaarheid ervan voor sociale verhuring afneemt.

Van 2010 tot en met 2021 nam de minimale sociale huurbehoefte (huurders + kandidaat-huurders) jaarlijks toe met gemiddeld 175 huishoudens, een jaarlijkse aangroei van 1%. Omdat het aantal sociale verhuringen in die periode jaarlijks daalde met gemiddeld 125 woningen, nam het aandeel van de wachtlijst in de minimale sociale huurbehoefte echter toe met gemiddeld 300 huishoudens per jaar.

We kunnen dus concluderen dat:

- > aan de vraagzijde er een sterk groeiende behoefte is voor een sociale huurwoning met 175 bijkomende kandidaat-huishoudens gemiddeld per jaar;
- > aan de aanbodzijde er een gemiddelde jaarlijkse afname is van 125 woonentiteiten die (tijdelijk en vaak langdurig) niet meer sociaal verhuurd kunnen worden;
- > door de combinatie van beide trends de wachtlijst gemiddelde aangroeit met 300 huishoudens per jaar.

In dezelfde periode is het aantal huishoudens in Gent jaarlijks toegenomen met gemiddeld 428, een jaarlijkse aangroei van 0,37%. Hieruit blijkt dat de behoefte voor een sociale huurwoning in Gent bijna driemaal sneller groeit dan de bevolking.

Als we de sociale huurbehoefte baseren op de huishoudens die Gent als voorkeur opgeven, dan groeit de vraagbehoefte nog sterker en hoger. Dit resulteerde eind 2022 in 25.493 huishoudens met behoefte aan sociale huisvesting in Gent. Dit past in de analyse van de Gentse woonstudie van 2023¹ die aangeeft dat er een belangrijk aandeel huishoudens is dat graag in Gent wou blijven wonen, maar genoodzaakt was om naar buiten Gent te verhuizen doordat ze in de stad geen geschikte woning vonden. We zien dus dat dit fenomeen zich ook bij de doelgroep voor sociaal wonen voordoet. Het is aannemelijk dat betaalbaarheid voor deze doelgroep doorslaggevend is.

Procentueel ten opzichte van de Gentse huishoudens schommelt de sociale huurbehoefte in functie van domicilieregemeente rond de 18%. De sociale huurbehoefte in functie van voorkeurgemeente schommelde rond 19% maar is de laatste jaren gestegen tot 21%.

In de sociale huurbehoefte is geen rekening gehouden met de kandidaathuishoudens op de wachtlijst van het voormalig Sociaal Verhuurkantoor Gent. Dat aantal steeg van 804 huishoudens eind 2009 tot 3.610 huishoudens eind 2021. Het aantal huishoudens dat zowel op deze wachtlijst als op de geaggregeerde wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappijen staat kan niet achterhaald worden. We kunnen er evenwel van uitgaan dat bij de samenvoeging van deze wachtlijsten het aantal kandidaat-huishoudens groter zal zijn dan die op de geaggregeerde lijst.

Omwille van de frictieleeftijd tussen twee verhuringen bedraagt het aantal sociale verhuringen bovendien altijd minder dan het aantal sociale huurwoningen. Uitgaande 3% reguliere frictieleeftijd is 0,6% meer sociaal huuraanbod ten opzichte van de Gentse huishoudens nodig. Om tegemoet te komen aan een sociale huurbehoefte van 18% is zo een sociaal huuraanbod van 18,6% nodig.

We kunnen bijgevolg uitgaan van **een sociale huurbehoefte van 20% van de Gentse huishoudens, nu en in de toekomst**. Dit sluit aan bij de vaststelling dat sociale huisvesting de enige betaalbare woonoplossing is voor de huishoudens met de laagste inkomens, en zeker voor het eerste kwintiel. Dit wil niet zeggen dat sociale huisvesting enkel toegankelijk is voor de 20% huishoudens met de laagste inkomens, maar in de realiteit lijkt het sociaal woonmodel wel in die richting te evolueren.

Om deze sociale huurbehoefte stadsbreed waar te maken is het noodzakelijk om sociale huisvesting te verankeren waar mogelijk via tal van stedenbouwkundige instrumenten.

¹ <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/over-gent/kaarten-cijfers-en-data/onderzoeks-en-cijferrapporten/woonstudie-gent>

6.4. Het te realiseren programma versterkt het wijkknooppunt

Om het wijkknooppunt te versterken worden voldoende voorzieningen ondergebracht in de wijk. Dit gebeurt bij voorkeur in de onmiddellijke omgeving van de bestaande Sint-Bernadettestraat, waar al diverse handels- en horecafuncties aanwezig zijn. We streven naar vlotte verbindingen voor voetgangers en fietsers met de omliggende woonwijken.

6.5. Naar een nieuwe, hedendaagse tuinwijk

In navolging van de tuinwijkgedachte uit de 20^{ste} eeuw is het groene karakter een essentieel onderdeel van de nieuwe woonwijk. De woonfunctie wordt sterk verweven met het groen. Naast wonen in een wijk met groen karakter zijn er ook doelstellingen rond typologie en gemeenschapsvorming die samenhangen met de tuinwijkgedachte (zie onderzoek Glenn Lyppens 2021): meestal grondgebonden woningen die zich schakelen rond een semi-publiek parkje... een 'commons' in beheer van een vereniging van eigenaars.

In de wijk moet er in totaal 5000m² recreatief openbaar woongroen gerealiseerd worden. Naast de realisatie van de groenklimaatas komen er groene ontmoetingsplaatsen (straten, pleinen) in de wijk. Dit groen moet zo robuust en aaneengesloten mogelijk zijn, zodat naast het ontwikkelen van een stevige groenstructuur ook diverse recreatieve functies kunnen opgenomen worden.

Bestaande bomen worden zo veel als mogelijk op een duurzame wijze behouden. Het project mag geen negatieve impact hebben op waardevol bestaand groen in en rond het plangebied. Bijzondere aandacht moet gaan naar het bos Ter Toren en de bomenrij ter hoogte van de Sint-Bernadettestraat.

Ook binnengebieden krijgen, met een aantal strategisch geplaatste hoogstammige bomen, een groen karakter.

7. Alternatieven

Hieronder wordt gemotiveerd waarom we bepaalde alternatieven al dan niet onderzoeken. Alternatievenonderzoek in functie van de milieueffectenrapportage is erop gericht om tot een plan te komen dat zo weinig mogelijk schadelijke gevolgen heeft voor mens en milieu. Uit de publieke raadpleging zijn geen elementen naar boven gekomen die een bijkomend onderzoek naar alternatieven noodzakelijk maken. Daarom is het alternatievenonderzoek identiek aan het onderzoek uit de startnota.

7.1. Locatie-alternatieven

Het RUP heeft betrekking op de locatie waar tot voor kort een sociale woonwijk aanwezig was en die vervangen wordt door een nieuwe sociale woonwijk.

Er zijn geen locatie-alternatieven onderzocht.

7.2. Programma-alternatieven

De Stad Gent heeft een duidelijke functie voor ogen, nl. de vervanging van de bestaande/vroegere functie, van een sociale woonwijk met een beperkte verhoging van de dichtheid.

Er zijn geen programma-alternatieven onderzocht.

7.3. Inrichtingsalternatieven

Aangezien we flexibele en minimale voorschriften vooropstellen, zijn binnen het plangebied diverse inrichtingen mogelijk. Zowel naar gewenste stedenbouwkundige structuur, woningtypologieën, als naar bouwhoogte en dichtheden zijn diverse varianten mogelijk gehouden.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage heeft voornamelijk tot doel om na te gaan of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden en er bijgevolg al dan niet een plan-MER noodzakelijk is. Uiteraard kunnen de inzichten die voortvloeien uit het onderzoek ertoe leiden dat er bijkomende voorstellen worden gedaan ter verfijning van de voorschriften of het vastleggen van de planperimeter.

8. Afbakening plangebied RUP

Het minimale plangebied bestaat uit: het gedeelte met gedetailleerde voorschriften uit het RUP S.A. nr. 43 Sint-Bernadette.

Voor het Sleutelbloempark en het overgrote deel van de school moeten de voorschriften uit het BPA S.A.-43 Sint-Bernadettestraat niet gewijzigd worden en nemen we deze planonderdelen niet mee in de te herziene zone.

Aangezien er in het oude RUP een doorsteek gepland was tussen de school en de wijk en dit in de stedenbouwkundige concepten niet meer aangehouden wordt, wordt dit gedeelte (de speelplaats van de school) meegenomen in het plangebied.

De overblijvende woningen nemen we mee in het plangebied om ook voor deze gebouwen flexibele voorschriften te kunnen toepassen.

Het voorstel is om de volledige sociale woonwijk mee te nemen om de woningen als sociale woning te verankeren.

De robuuste groenstructuur leggen we ook vast in het grafisch plan. Daarom wordt ook de zgn. ezelsweide mee opgenomen in de contour van het plangebied.



Figuur 18 Afbakening plangebied

Verdere uitwerking: Zie voorschriften

9. Beschrijving en beoordeling van de te verwachten milieueffecten

9.1. Opdrachtomschrijving

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 moet in het planproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) formeel rekening gehouden worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen.

In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot mer (milieueffectrapportage)' moet gebeuren. Een MER gaat na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben op de bestaande situatie voor mens en milieu.

De resultaten van het 'onderzoek tot mer.' geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend dienen de resultaten om de ruimtelijke keuzes uit het RUP inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

De MER-screening gebeurde door het studiebureau Antea in de loop van de maand juli 2023 en werd aangepast in de loop van de maanden maart-april 2024.

9.2. Toepassingsgebied

RUP's vallen onder de **definitie** van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens onder het **toepassingsgebied** van het DABM.

Het voorgenomen plan **vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III** van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk Bijlage III, rubriek 10 b) Infrastructuurprojecten: stadsontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen).

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een **klein gebied op lokaal niveau** omdat het plangebied ca. 5 ha betreft en 0,0003 % van het grondgebied van de stad Gent. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de te verwachten invulling (sociale woonwijk).

Het voorgenomen plan komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

9.3. Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

9.3.1. Beschrijving van de referentiesituaties

9.3.1.1. Planologische referentiesituatie

De planologische referentiesituatie is het plangebied waarbij deze een invulling kent zoals bepaald door de geldende bestemmingsplannen.

Het betreft een invulling van het projectgebied als woongebied (bestemming volgens het gewestplan). Het zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt binnen het gemeentelijk RUP S.A.-43 'Sint Bernadettestraat' (RUP S.A.-43 Sint Bernadettestraat, Publicatie Belgisch Staatsblad op 26/07/2004). Onderstaande bestemmingen liggen binnen de plancontour van voorliggend planvoornemen. Deze bestemmingen dienen bijgevolg gewijzigd te worden door een nieuw RUP.

- > Zone 1: Zone voor gesloten bebouwing
- > Zone 3: Zone voor appartementen
- > Zone 5: Zone voor tuinen
- > Zone 6: Zone voor bouwvrije tuinen
- > Zone 7: Zone voor openbaar groen
- > Zone 8: Zone voor gegroepeerde autostaan-/bergplaatsen
- > Zone 9: Zone voor wegen
- > Zone 10: wandel- en fietspad

In het noordoosten van het plangebied is een zone voor openbaar groen gesitueerd volgens het RUP SA-2B-Syngemkouter gelegen (Publicatie Belgisch Staatsblad op 13/03/2008). De grens van het plangebied wordt mede gevormd door een waterloop, bestemd als zone voor water.

9.3.1.2. Feitelijke referentiesituatie – tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk

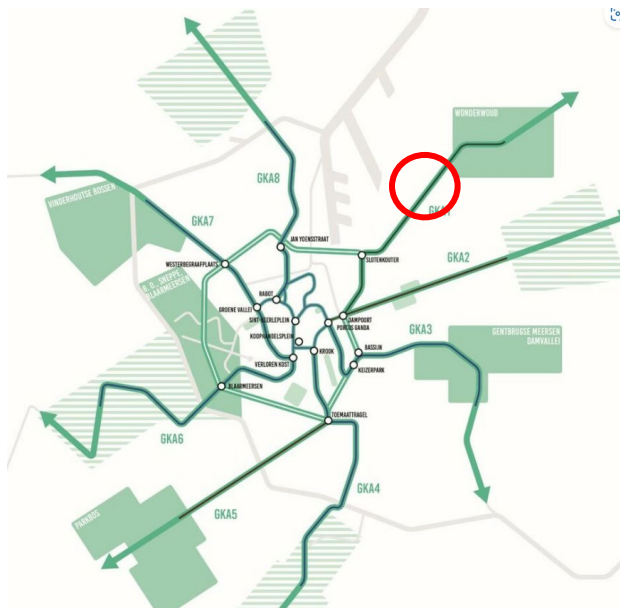
De feitelijke referentiesituatie betreft het plangebied in zijn huidige (tijdelijke) status.

Het plangebied bestaat, dd. april 2024, vnl. uit een braakliggend terrein met een aantal verspreid staande bomen. 191 woningen, die allen in slechte bouwfysische staat waren², zijn gesloopt tussen augustus 2022 en maart 2023. De school, het Tandwiel, en de recenter opgerichte gebouwen zijn behouden. Meer concreet gaat het om een meergezinswoning ten oosten van de school, een meergezinswoning ten westen van de school en twee rijwoningen en een elektriciteitscabine aan de Sint-Bernadettestraat. Het oude schoolgebouw telt twee hoge bouwlagen en is opgetrokken in een zakelijke baksteenarchitectuur die vooral gekenmerkt wordt door de grote vensters. Het nieuwe schoolgebouw bestaat uit drie hoge bouwlagen.

Aan de oostzijde van het onderzoeksgebied is een waterloop gesitueerd.

² Aangezien alle oude woningen op dezelfde manier geconstrueerd zijn werd ervan uitgegaan dat al deze woningen in slechte bouwfysische staat waren. In totaal zijn er 191 woningen gesloopt.

Ten zuiden is het Sleutelbloempark, een openbaar groengebied, als een onderdeel van groenklimaatas 1, gelegen. Deze groene structuur is één van de acht groenklimaatas³ in de stad Gent en begint aan de Dampoort en eindigt aan de toekomstige groenpool van het “oud vliegveld” in Lochristi. De groenklimaatas heeft de potentie om robuuster te worden.



Figuur 19 Indicatieve situering t.o.v. het netwerk van groenklimaatasen (bron: Project groenklimaatasen /Stad Gent)

In het plangebied zelf is enkel lokale wegenis aanwezig. Het plangebied ontsluit op de St. Bernadettestraat, een belangrijke lokale weg.

³ Acht groenklimaatasen vormen samen een natuur- en waterrijk netwerk dat de binnenstad verbindt voor fietsers, wandelaars en fauna en flora met de open ruimte en de vijf groenpolen aan de rand van Gent. De assen verbinden versnipperde stukjes natuur en water in de stad beter met elkaar. (bron: Project groenklimaatasen | Stad Gent).

9.3.2. Discipline Bodem

Checklist potentiële ingrepen discipline Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
- Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een toename inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
- Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. bedrijvenzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging van bestemmingen, waardoor er een wijziging van het bestemmingstype volgens het Bodemdecreet mogelijk is (gekoppeld aan bodemsaneringsnormen)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erosie		
- Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

9.3.2.1. Bodemverstoring en grondstofvoorraden

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De bodems in het plangebied worden hoofdzakelijk gekarteerd als antropogene bodems (bebouwde bodem, OB) volgens de bodemkaart (bron: Geopunt). Deze bodems zijn niet gevoelig voor verdichting of profielvernietiging.

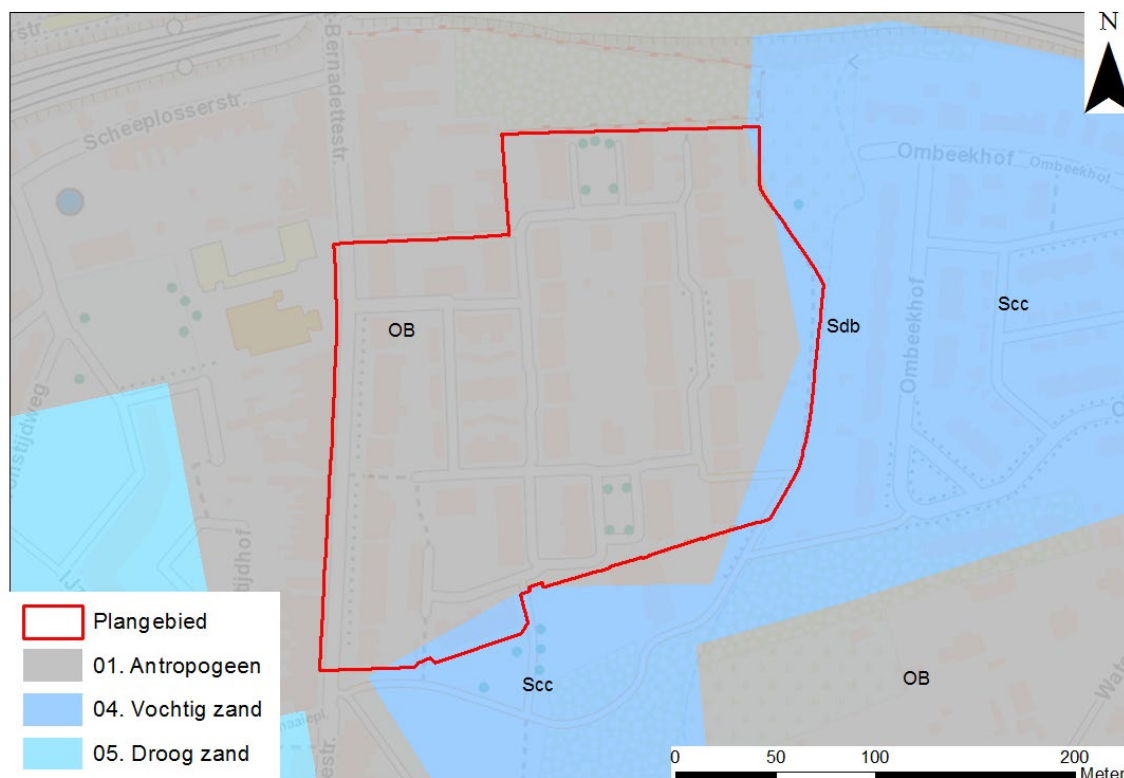
Ter hoogte van de oostelijke en zuidelijke grens van het plangebied komen vochtige zandbodems voor:

- Sdb: Matig natte lemig zandbodem met structuur B horizont
- Scc: Matig droge lemig zandbodem met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont

Deze bodemtypes zijn respectievelijk weinig tot zeer weinig gevoelig voor bodemverdichting en matig gevoelig voor profielvernietiging.

Er komen geen waardevolle bodems (bodemkundig erfgoed) voor in het plangebied of in de ruime omgeving hiervan.

Er zijn geen ontginningen in of grenzend aan het plangebied.



Figuur 19 Bodemkaart (bron: Geopunt)

b. Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Rekening houdend met de aard van het plan (realisatie van een sociale woonwijk en een parkzone) en het gegeven dat binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot doel heeft om een diepere ontginning mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

c. Effectbespreking t.o.v. tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk

In de feitelijke referentiesituatie kan gesteld worden dat de bodems ter hoogte van de geplande 'zone voor sociaal wonen' reeds verstoord zijn door bodemingrepen voor de aanleg van de recent gesloopte woningen in de Sint-Bernadettewijk. Bovendien betreft het in hoofdzaak antropogene bodems volgens de bodemkaart. De bodems zijn dus niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging. De bodems ter hoogte van de geplande 'zone voor park' zijn in de feitelijke (tijdelijke) situatie niet verstoord en zullen in de geplande situatie niet verstoord worden. Er worden bijgevolg t.o.v. de feitelijke referentiesituatie (braakliggende grond) geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van bodemverstoring en grondstofvoorraden ten gevolge van het planvoornemen.

9.3.2.2. Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van de bodemonderzoeken in Vlaanderen (toestand 19/03/2024) blijkt dat er binnen het plangebied 2 OVAM-bodemdossiers zijn gekend:

Dossiernummer 24312

In kader van dit dossiernummer werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (opdracht: 62786, rapportdatum: 2004-09-03).

Dossiernummer 68084

In kader van dit dossiernummer werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (opdracht: 7461728, rapportdatum: 2015-04-24).

Tevens is **dossiernummer 55655** gelegen binnen de plancontour. In kader van dit dossier is een melding van een bodemverontreiniging (opdracht: 5888772, rapportdatum: 2013-02-19) en een evaluatierapport van een schadegeval (opdracht: 5880711, rapportdatum: 2013-02-19) gekend.



Figuur 201 Situering bodemdossiers OVAM (toestand 19/03/2024)

Het plangebied ligt niet in een actuele no regret zone inzake PFAS-vervuiling. De dichtstbijzijnde no regret zone bevindt zich op ca. 1,6 km ten westen, ter hoogte van de Nieuwevaart. Hier zijn beperkingen op het bodemgebruik en op het grondwatergebruik.

Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

Het planvoornemen voorziet de bestemmingen 'zone voor sociaal wonen' en 'zone voor park'. Er wordt geen industriële bestemming voorzien, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van de planologische referentiesituatie. Bovendien zal de bestaande regelgeving gevolgd worden.

Effectbespreking t.o.v. tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk

Het planvoornemen voorziet de realisatie van een sociale woonwijk inclusief een parkzone. Bijgevolg zal vergraving optreden, met name ter hoogte van de 'zone voor sociaal wonen'. Een accidentele bodemverontreiniging is daarbij nooit uit te sluiten, maar bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving te worden gevolgd. Een gedeelte van het plangebied overlapt met twee gekende OVAM-bodemdossiers. De bestaande regelgeving zal gevolgd worden. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit (verspreiden van verontreiniging) door het grondverzet en/of calamiteiten ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie. Ook in de exploitatiefase wordt niet verwacht dat het planvoornemen een aanzienlijk effect heeft op de bodemkwaliteit in het plangebied.

9.3.2.3. Erosie

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De stad Gent wordt aangeduid als zeer weinig erosiegevoelig op de erosiegevoeligheidskaart van de Vlaamse Gemeenten.

Het plangebied is vlak. Er is geen reliëf. De gronden ter hoogte van het plangebied worden niet gekarteerd als (potentieel) erosiegevoelig volgens de potentiële bodemerosiekaart per perceel (2023). Ook in de omgeving zijn geen erosiegevoelige gronden gekend.

b. Effectbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de planologische referentiesituatie én feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten t.g.v. erosie optreden.

c. Conclusie discipline bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

9.3.3. Discipline Water (grond-, oppervlakte- en afvalwater)

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
Grondwater		
- Voorziet het plan (omvangrijke) ondergrondse constructies?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of –stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bijv. bedrijvzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oppervlaktewater		
- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharderen oeverzones)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afvalwater		
- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9.3.3.1. Grondwater

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone voor grondwaterwinning. De dichtstbijzijnde beschermingszone grondwaterwinning bevindt zich op ongeveer 4,6 km ten westen van het plangebied.

De bodemkwaliteit en bodemverontreiniging werden reeds beoordeeld in 9.3.2.2. Er werden twee gekende bodemdossiers aangetroffen. Deze oriënterende onderzoeken bevonden zich in het zuiden van het plangebied.

b. Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het plangebied is momenteel in hoofdzaak bestemd als zone voor wonen (woongebied volgens het gewestplan, zone voor gesloten bebouwing/appartementen volgens het huidige RUP) en deels als zone voor openbaar groen (volgens het RUP SA-2B Syngemkouter). Het planvoornemen betreft in se geen wijziging van deze bestemming, maar louter de wijziging van een strikte invulling van het plangebied naar een flexibelere invulling.

Het is mogelijk dat de zone voor park beperkt uitbreidt in oppervlakte en een gedeelte van het huidige woongebied inneemt. De zonegrens van de zone voor park (een onderdeel van de groenklimaatas) zal worden afgestemd op het masterplan en kan dus nog beperkt wijzigen. Er kan gesteld worden dat de verhardingsgraad beperkt wijzigt (afhankelijk van de definitieve zonegrens). De zone voor park kent een groene invulling. Binnen het groengebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. De verhardingsgraad in het plangebied

zal ten gevolge van het plan bijgevolg (beperkt) afnemen. Hemelwater heeft bijgevolg meer ruimte om te infiltreren en de grondwatertafel te voeden.

Er zijn twee OVAM-bodemdossiers gesitueerd binnen de plancontour. De bestaande regelgeving zal gevolgd worden.

Voorts is het plangebied niet gelegen ter hoogte van zeer grondwaterstromingsgevoelige gebieden zoals valleigebied en niet ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinningen. Er kan redelijkerwijze geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van het grondwater optreden ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

c. Effectbespreking t.o.v. de tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk

Het plangebied (t.h.v. de zone voor sociaal) is nu een braakliggend terrein. Realisatie van het planvoornemen gaat gepaard met de ontwikkeling van een sociale woonwijk. Het plangebied zal dus grotendeels verhard worden, hetgeen de infiltratie van hemelwater naar de grondwatertafel zal belemmeren. Er zal evenwel voldaan worden aan de hemelwaterverordening. Daarnaast wordt echter ook een zone voorzien voor park (waar de groenklimaat verder ontwikkeld kan worden). Dit is een zone die nauwelijks bebouwd en/of verhard zal worden (nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park). Het effect ten aanzien van de grondwaterkwantiteit als gevolg van het planvoornemen wordt bijgevolg als niet aanzienlijk beoordeeld.

De aanwezigheid van mogelijke ondergrondse constructies, zoals kelderverdiepingen kan een lokale wijziging van de grondwaterstroming tot gevolg hebben. Gezien de schaal en aard van het planvoornemen (sociale woonwijk) zal het eerder kleine wijzigingen betreffen. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op de grondwaterstroming.

In de aanlegfase is het voorkomen van een bemaling mogelijk. Tijdelijke bemalingen tijdens de aanlegfase met niet permanente impact (bv geen impact op grondwaterstandsgevoelige vegetatie) zijn niet aanzienlijk.

Het effect ten aanzien van de bodemkwaliteit werd reeds besproken in de discipline bodem.

9.3.3.2. Oppervlaktewater

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

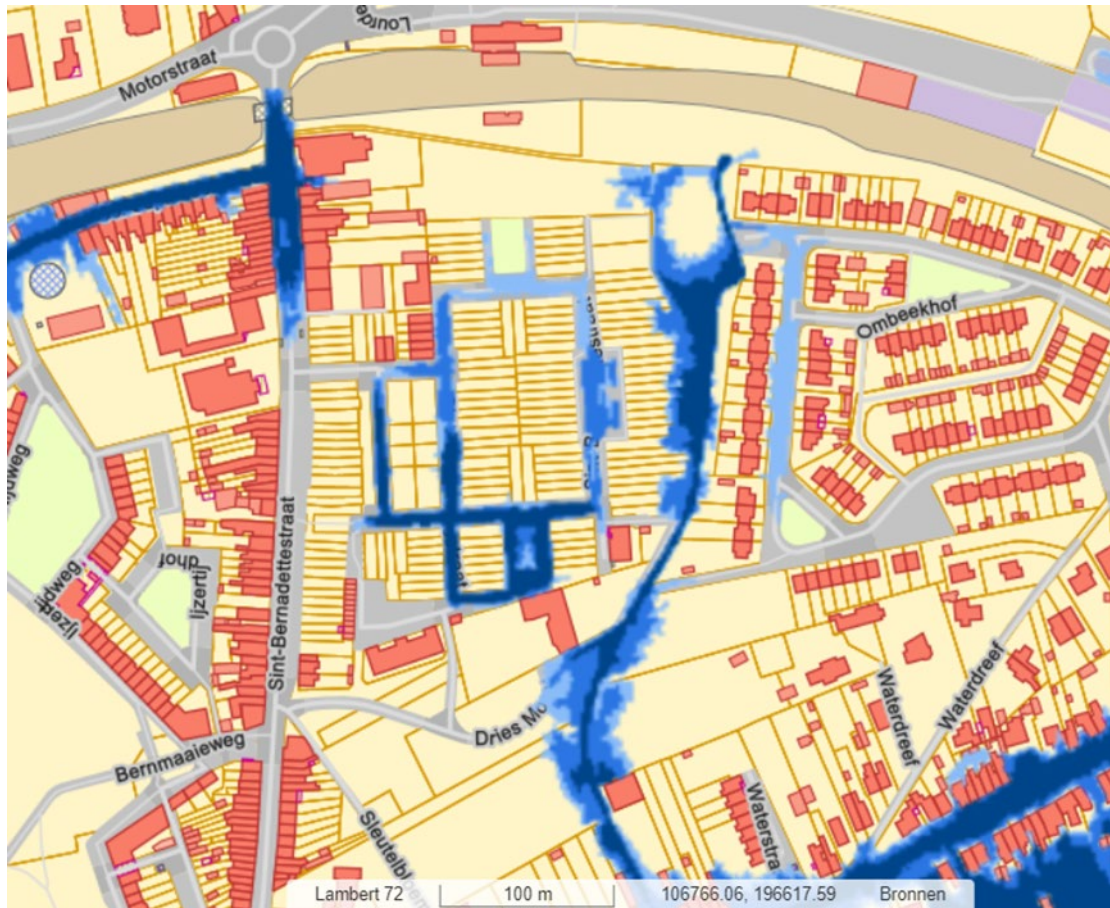
Er zijn geen VHA-waterlopen gesitueerd binnen de plancontour of in de nabije omgeving hiervan. Ter hoogte van de oostelijke grens van het plangebied ligt een watergang (GRB).

Het plangebied is in de feitelijke referentiesituatie onverhard. De bestaande bebouwing is recent gesloopt.

Volgens de kaart met overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (te raadplegen via waterinfo.be) is het plangebied niet gevoelig voor overstromingen vanuit de waterlopen (er worden geen overstromingen gemodelleerd). De kaart met overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Figuur 3) toont aan dat er ter hoogte van de bestaande wegenis en de oostelijke groenzone een kleine tot middelgrote kans is op overstromingen door regenval (modellering is gebeurd voor de sloop van de gebouwen). Het plangebied is eveneens niet gevoelig voor overstromingen vanuit de zee.

Het plangebied ligt niet in of nabij signaalgebied. Het dichtstbijzijnde signaalgebied ligt ca. 5,3 km ten noordwesten.

In het plangebied of in de omgeving hiervan zijn geen acties opgenomen in de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027).



Figuur 22 Watertoets overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023, Bron: Geopunt)

b. Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie

Het plan voorziet een zone voor sociaal wonen. In het oosten van het plangebied wordt een zone voor park ingericht (onderdeel van de groenklimateas). Het is de bedoeling om de groenklimateas te versterken door onder meer ruimte te voorzien voor water en opgaand groen. Deze zone blijft bijgevolg onverhard en onbebouwd (een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten). De zone voor park wordt mogelijks uitgebreid ten opzichte van de bestaande planologische referentiesituatie⁴. Er kan gesteld worden dat de algemene verhardingsgraad dus zal afnemen ten opzichte van de planologische referentiesituatie. Hemelwater kan gemakkelijker infiltreren in de bodem, hetgeen positief is ten aanzien van de oppervlaktewaterkwantiteit/overstromingsgevoeligheid van het plangebied.

In het oosten ligt de grens van het plangebied nabij een watergang (GRB). De bestemming van deze zone als 'zone voor park' zorgt voor een kwalitatieve uitbouw van de nabije omgeving van deze watergang, hetgeen positief is ten aanzien van de algemene (structuur)kwaliteit van de watergang.

Voorts is het plangebied niet gelegen in of nabij signaalgebied en zijn er geen gebiedspecifieke acties geformuleerd in de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), waardoor er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.

⁴ De zonegrens van de zone voor park (een onderdeel van de groenklimateas) zal worden afgestemd op het masterplan en kan dus nog beperkt wijzigen.

c. Effectbespreking t.o.v. de tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk

In de feitelijke referentiesituatie is het plangebied nagenoeg volledig onverhard en onbebouwd. Realisatie van het planvoornemen gaat gepaard met het optrekken van een sociale woonwijk. Het plangebied zal grotendeels verhard worden (behalve de zone in het oosten die bestemd zal worden als zone voor park).

In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het voorzien van de onverharde 'zone voor park' in het oosten van het plangebied (tevens een zone die gevoelig is voor fluviale overstroming) zorgt ervoor dat er (hemel)water kan infiltreren.

Gezien voldaan wordt aan de bestaande regelgeving, het plangebied niet gelegen is in of nabij signaalgebied en er geen gebiedspecifieke acties geformuleerd zijn in de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027), kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie.

Het voorzien van de onverharde 'zone voor groenklimaat' in het oosten van het plangebied (tevens een zone die gevoelig is voor fluviale overstroming) zorgt ervoor dat er (hemel)water kan infiltreren.

Gezien voldaan wordt aan de bestaande regelgeving, het plangebied niet gelegen is in of nabij signaalgebied en er geen gebiedspecifieke acties geformuleerd zijn in de stroomgebiedbeheerplannen, kan geconcludeerd worden dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie.

9.3.3.3. Afvalwater

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in centraal gebied van Gent volgens het zoneringsplan (er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering).

b. Effectbespreking

Rekening houdend met de aard van het plan/de ingrepen (realisatie van een sociale woonwijk) en het gegeven dat het plan kan aansluiten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

c. Conclusie discipline water

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn. Het voorzien van voldoende/bijkomende onverharde ruimte is positief.

9.3.4. Discipline Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopverlies / biotoopwijziging		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
- Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
- Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemisies)?		
Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)		
- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Barrièrevorming en versnippering		
- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Versnippering en barrièrevorming

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek-/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

9.3.4.1. Aandachtsgebieden: Natura-2000 gebieden, Ramsar-gebied, VEN-gebied

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied ligt niet in of nabij gebieden die deel uitmaken van het Natura 2000 netwerk (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden die beschermd zijn in kader van de RAMSAR-conventie of VEN-gebied.

Het dichtstbijzijnde habitatrictlijngebied 'Schelde- en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent' ligt op ca. 3,2 km ten zuidoosten van het plangebied. Dit habitatrictlijngebied overlapt met het dichtstbijzijnde VEN-gebied 'Damvallei'. Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied en RAMSAR-gebieden liggen op een afstand van meer dan 10 km.

b. Effectbespreking

In en in de ruime omgeving van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebieden of Ramsar-gebied. Het meest nabij gelegen Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebied (of Ramsar-gebied) bevindt zich op meer dan 3 km afstand van het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee deelplangebieden van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied (zoals bijvoorbeeld verbinding via waterlopen of groenstructuren), noch is er beïnvloeding vanuit het plan te verwachten. Er is geen passende beoordeling noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op NATURA-2000 gebieden verwacht.

In en in de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen VEN-gebieden. Een verscherpte natuurtoets wordt niet nodig geacht. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke effecten op VEN-gebied verwacht.

9.3.4.2. Biotoopverlies / biotoopwijziging

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

In het plangebied komen geen biologisch waardevolle zones voor volgens de biologische waarderingskaart. Verspreid staan enkele bomen (kenmerkende bomen zijn na de sloop van de woningen in de wijk blijven staan).

Het betreft een bomenrij aan de Sint-Bernadettestraat (esdoorn en linde), bomen in het binnengebied (voornamelijk sierperen met andere soorten zoals eik) en de bosschages aan de rand van het plangebied (thuja, berk, es...).

Aangrenzend aan het plangebied in het noorden en in het oosten ligt een biologisch waardevolle zone. De biologische waarde wordt bepaald door de aanwezigheid van jong loofbos (exclusief populier).

Ten zuiden en ten zuidoosten komen nog twee biologisch waardevolle zones voor. Het betreft respectievelijk de aanwezigheid van een jong loofbos, zwarte els en gemengd loofhout enerzijds en een populierbestand op droge bodem met ondergroei van bomen en struiken anderzijds.



Figuur 23 Biologische waarderingskaart

De noordoostelijke zone van het plangebied is bestemd als zone voor openbaar groen (volgens RUP SA-2B Syngemkouter). Het plangebied grenst in het zuiden aan een zone voor openbaar groen (volgens het RUP Sint-Bernadettestraat). In het noorden grenst het plangebied aan een zone voor bos (thematisch RUP Groen).

b. Effectbespreking

Het planvoornemen zal het oostelijke gedeelte bestemmen als zone voor een park (een onderdeel van de groenklimaatas). Het is de bedoeling om de groenklimaatas te versterken door onder meer ruimte te voorzien voor water en opgaand groen. Deze zone zal bijgevolg zoveel mogelijk gevrijwaard worden van verharding en bebouwing. Er worden aanplantingen met in hoofdzaak inheemse planten voorzien. Deze zone zal tevens aansluiten op de zone voor bos die ten noorden van het plangebied ligt. Het planvoornemen sluit eveneens aan op de zones voor openbaar groen uit de naburige RUP's.

Ten opzichte van de planologische referentie zal de voorziene groenzone (in voorliggend RUP opgenomen als zone voor park) uitbreiden⁵.

Het plan voorziet geen negatieve directe ingrepen aan biologisch waardevolle natuurwaarden. Het versterken van de groenklimaatas is positief.

Mogelijks zijn er indirecte effecten (zie verder bij rust- en lichtverstoring)

Er wordt mogelijks bemaald ter realisatie van ondergrondse constructies (kelderverdiepingen). De grondwatertafel kan hierdoor tijdelijk verlagen. Ten aanzien van de biologisch waardevolle zones (bv.

⁵ De zonegrens van de zone voor park (een onderdeel van de groenklimaatas) zal worden afgestemd op het masterplan en kan dus nog beperkt wijzigen.

ter hoogte van het jong loofbos ten noorden van het plangebied) zal er worden rekening gehouden dat de bemalingsstraal niet reikt tot deze biologisch waardevolle zones. Dit zal gebeuren door middel van het toepassen van technieken die de impact van bemaling beperkten, bv. retourbemaling, gesloten bouwkuip,...).

9.3.4.3. Rust- en lichtverstoring

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Ten noorden het plangebied is een zone voor bos gesitueerd. In het oosten ligt een groengebied. Het plangebied ligt echter in een stedelijke context. Er zijn verschillende bronnen die mogelijks zorgen voor rustverstoring zoals gemotoriseerd verkeer op de omliggende wegen (met name op de Sint-Bernadettestraat) en het treinverkeer op de spoorlijn tussen Gent en Antwerpen.

b. Effectbespreking

De activiteiten die mogelijk zijn binnen het plangebied zijn niet van dien aard dat er een grote rustverstoring van uit gaat (wonen, groene bestemmingen, beperkte invulling van zachte recreatie). Bovendien zijn er geen gevoelige soorten te verwachten ter hoogte van het plangebied.

Gezien de stedelijke context kan reeds aangenomen worden dat het plangebied en de directe omgeving hiervan reeds verstoord is door lichtbronnen (o.a. straatverlichting).

Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten ten aanzien van rust- en lichtverstoring, zowel ten opzichte van de planologische als feitelijke referentiesituatie, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

9.3.4.4. Conclusie discipline biodiversiteit

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

9.3.5. Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Checklist potentiële ingrepen discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap (+zie ook aandachtsgebieden)		
<i>Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> ○ Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? ○ Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? ○ Wijziging van historische parcelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon? 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Uitzicht</i>		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> ○ Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bouwkundig erfgoed (+zie ook aandachtsgebieden)		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> ○ Afbraak van bouwkundig erfgoed. ○ Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijk verdwijnt. ○ Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Archeologie		
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: <ul style="list-style-type: none"> ○ Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden) ○ Permanente veranderingen in de grondwatertafel ○ Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Landschap

Landschapsstructuur en -erfgoed

Het planvoornemen voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechttrekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven

van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, bomenrijen, houtkanten, heggen enz.

Aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en -erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Het effect op het landschapsuitzicht wordt hieronder beoordeeld.

9.3.5.1. Landschap

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Landschapsuitzicht

Het plangebied ligt in een stedelijke context. In het plangebied is beperkt opgaande vegetatie aanwezig. Het betreft enkele kenmerkende bomen die behouden zijn na de sloop van de wijk in 2022-2023. De bomen worden weergegeven op onderstaande figuur.



Legenda

-  bebouwing bestaand
-  wijk- / buurtvoorziening
-  bomen bestaand (kroon ingemeten)
-  bomen bestaand (stam ingemeten)
-  bomen bestaand handhaven

Figuur 21 Situering bomen die behouden zijn bij sloop (bron: Werkboek 04 Nieuw Bernadette)

b. Effectbespreking

Algemeen geldt dat bij een herbestemming het landschap positief of negatief beïnvloed kan worden. De impact is niet aanzienlijk rekening houdend met het feit dat hoofdbestemming van het plangebied niet zal wijzigen. Het plangebied is momenteel een zone voor wonen. Deze functie zal in hoofdzaak behouden blijven (zone voor sociaal wonen, aangevuld met een zone voor park (ter

versterking van de groenklimaatas). De openheid/geslotenheid van het landschap wordt bijgevolg niet aangetast door het planvoornemen.

Het planvoornemen voorziet randvoorwaarden of voorschriften aangaande de hoogte van bebouwing of inpasbaarheid van hogere bebouwing (max. 5 bouwlagen).

In functie van het tuinwijkarakter wordt het openbaar domein zo groen mogelijk ingericht. De oost-west gerichte straten worden voorzien van hoogstammig groen. Tuinen bij woningen zijn voor minimaal 40% onverhard en groen ingericht.

Naar de omgeving toe kan gesteld worden dat het planvoornemen de stedelijke ensemble- of contextwaarde niet wijzigt.

In de voorschriften is opgenomen dat in de zone voor park bij de aanplant van opgaand groen steeds rekening gehouden moet worden met belangrijke zichten.

Rekening houdend met het gegeven dat er geen kwetsbaarheden inzake structuur – zoals niet-rechtgetrokken waterlopen, holle wegen, taluds, historische dijken, KLE's, landschappelijk waardevolle (agrarische) gebieden, historische kavelstructuren, dijken, historische bossen - werden gedetecteerd, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op landschapsstructuur en –relaties optreden. Daar er geen kwetsbaarheden voorkomen en rekening wordt gehouden in de voorschriften met zichten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op het landschapsuitzicht optreedt ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

Vanuit de stad Gent zijn er richtlijnen opgelegd bij het aanplanten van nieuwe bomen en de aanleg van infrastructuur en/of bouw van nieuwe voorzieningen:

- 2m offset van kroonprojectie vrij van ingrepen
- bomen 1ste grootorde 6m van gevel
- bomen van 2de en 3de orde 3m van gevel

In de **Bernadettestraat** zijn er langsheen het projectgebied een bomenrij van esdoorns aanwezig. Ter hoogte van de 'oude' poorten vinden we een groep van Lindes terug. Op het eerste zicht lijken deze bomen in goede conditie. Er zal gestreefd worden om al deze bomen te behouden en waar mogelijk de groeiomstandigheden van deze bomen te verbeteren. Een aangepast profiel zal hiervoor nodig zijn.

In het **binnengebied** staan voornamelijk sierperen. Op specifieke locaties staan nog andere grotere soorten zoals een eik. Nu de woningen afgebroken zijn, zijn de bomen vanuit de privaatieve tuinen mee in beeld gekomen. Dit zijn meestal kleinere soorten zoals coniferen, kers, krulwilg, ...

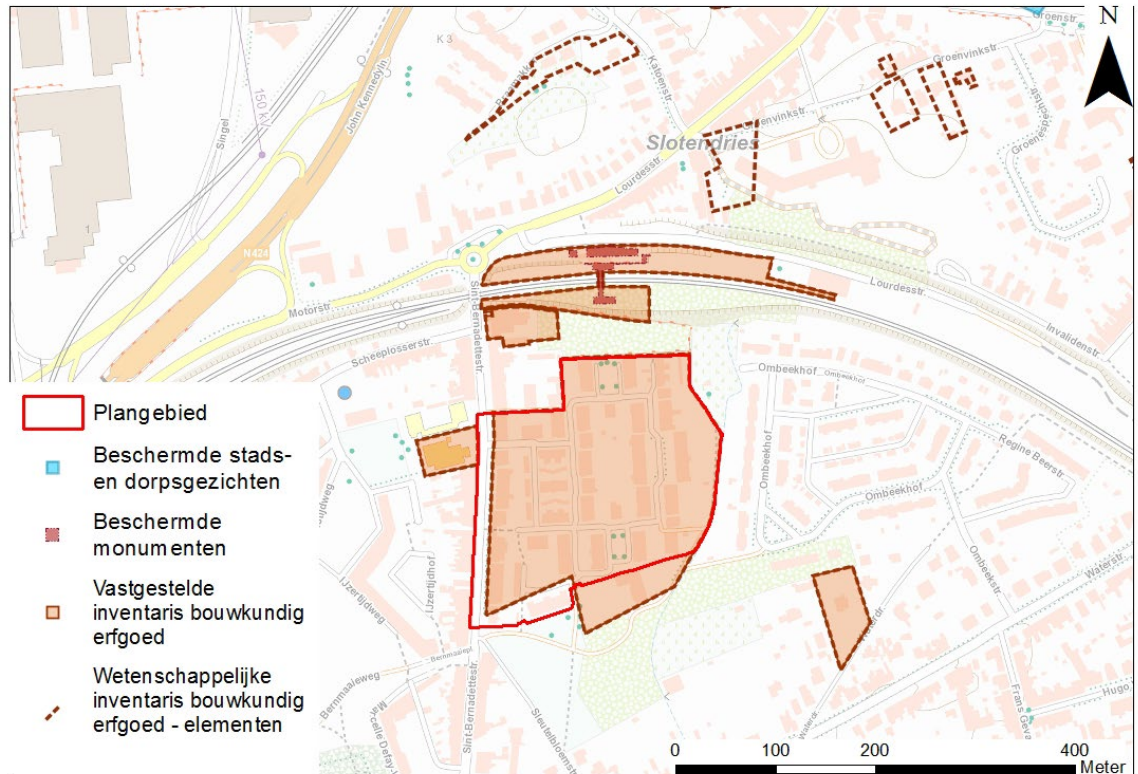
Door de zware werken nabij de bomen is er bij enkele bomen schade vast gesteld. Ook is er nog de niet zichtbare schade door omwoeling van de grond in de wortelzone. Afhankelijk van de ouderdom en de staat van deze bomen (zowel boven- als ondergronds), en de mate waarin deze geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp (o.a. ten aanzien van het zal systeem van nutsvoorzieningen, riolering, hemelwaterputten, overlopen, wadi structuren die conflicten kunnen geven met de wortels van bestaande bomen), zal bekeken worden in welke mate deze bodem behouden kunnen worden.

In de **zone park en de rand van het plangebied** komt een grote variëteit aan bomen voor. Groepen van bomen met berk, es, spar, conifeer... zijn terug te vinden in deze open structuur. Deze bomen blijken ook in goede conditie te zijn en kunnen de groenklimaatas al een bepaald volume aan groen geven. Binnen de groepsbeplanting zijn een kruiden-, heester-, en bomenlaag aanwezig. Waar nodig zal dit verhaal verder versterkt worden. Waar nodig kan een aangepast beheer voorgesteld worden waarbij in eerste instantie nieuwe bomen worden aangeplant om op termijn bomen te rooien of in te spelen op de levensverwachtingen van de aanwezige bestaande bomen.

9.3.5.2. Bouwkundig erfgoed

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Een situering van de bouwkundige erfgoedwaarden in de ruime omgeving rond het plangebied wordt weergegeven op Figuur 24.



Figuur 22 Situering (beschermd) bouwkundige erfgoedelementen (bron: Geoportaal Onroerend Erfgoed)

Het plangebied overlapt grotendeels met het element 'Tuinwijk Sint-Bernadettestraat', opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed (20/06/2023). Deze tuinwijk met een 200-tal woningen werd in 1923 gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappij Gentse Maatschappij voor Goedkope Woningen naar een ontwerp van Oscar Vande Voorde. Later werd de wijk nog verdicht met appartementsgebouwtjes. Het erfgoed heeft architecturale waarde, stedenbouwkundige waarde en historische waarde. Sinds begin 2023 is de oorspronkelijke woonwijk echter gesloopt, waardoor er geen erfgoedwaarden in het plangebied meer aanwezig zijn.

Aangrenzend aan het plangebied (t.h.v. Sint-Bernadettestraat 247) is tevens de Parochiekerk Sint-Bernadette opgenomen in de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed (20/06/2023). Dit element heeft volkskundige waarde, architecturale waarde en historische waarde.

In de ruime omgeving van het plangebied komen tevens onderstaande elementen uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed voor:

- Brouwerij (20/06/2023) op ca. 20 m ten noorden van het plangebied (Sint-Bernadettestraat 626)
 - Architecturale waarde
 - Industrieel-archeologische waarde
 - Historische waarde
- Station Oostakker (20/06/2023) op ca. 30 m ten noorden van het plangebied (Lourdesstraat 6, 6A)
 - Architecturale waarde

- Industrieel-archeologische waarde
- Historische waarde
- Villa in cottagestijl (20/06/2023) op ca. 115 m ten zuidoosten van het plangebied (Waterdreef 13)
 - Architecturale waarde
 - Historische waarde

Deze elementen zijn eveneens opgenomen in de wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed.

Het station van Oostakker is tevens opgenomen als beschermd monument (MB 13/07/1996). De bescherming als monument omvat het station van Oostakker met het stationsgebouw, de woning van de stationschef, het sanitair gebouw, de overwelfde tunnel onder de sporen met trappen naar beide perrons en de perronluifels. Het voormalige station van Oostakker is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de:

- Historische waarde
Als station met groot sanitair bijgebouw, tunnel en trappen naar de perrons, opgericht in 1911 in functie van het toenmalige massale reizigersverkeer van bedevaartgangers naar het nabije befaamde bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes te Oostakker, en aldus een onderdeel vormend van de vroegere bijbehorende infrastructuur van dit belangrijk Vlaams bedevaartsoord.
- Historische waarde (in casu architectuurhistorische waarde)
Als authentiek en kenmerkend exemplaar van een architecturaal zeer verzorgd en opvallend station van 1911 naar ontwerp van de Gentse architect Eduard Rigelle in typische bakstenen spoorwegarchitectuur van die periode met vermenging van elementen in art nouveaustijl in gevels die sterk geritmeerd zijn door lisenen, en waarvan het interieur oorspronkelijke decoratieve tegelvloeren bewaart.
- Industrieel-archeologische waarde
als getuige uit de ontwikkeling van de spoorweggeschiedenis en als goed bewaard en representatief voorbeeld van een vrij groot landelijk stationsgebouw uit het begin van de 20ste eeuw dat conceptueel en stilistisch typerend is voor de spoorwegarchitectuur van die periode en vergezeld is van een bijbehorend sanitair gebouwen van een gelijktijdig aangelegde overwelfde tunnel met trappen naar beide perrons op de verhoogde spoorwegberm, voorzien van een overdekking met perronluifel in typische ijzerskeletbouw

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een erfgoedlandschap.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Unesco Werelderfgoed.

b. Effectbespreking

In het plangebied ligt het bouwkundig element 'Tuinwijk Sint-Bernadettestraat'. Deze woningen werden gesloopt in 2022-2023. Het erfgoed is bijgevolg niet langer aanwezig.

Er wordt door het plan niet rechtstreeks ingegrepen op beschermd onroerend erfgoed of vastgesteld onroerend erfgoed met verstoring van bouwkundige waarden ervan tot gevolg.

In de omgeving ligt (beschermd) bouwkundig erfgoed. Het plan en de ingrepen die hiermee gepaard gaan (realisatie van een sociale woonwijk) hebben geen effect op de erfgoedwaarden van deze elementen (zie beschrijving bij kwetsbaarheden). Bovendien is de ensemble- en/of contextwaarde (omgeving van het bouwkundig erfgoed) reeds verstoord in de huidige situatie (stedelijke context).

Het beschermd monument ten noorden wordt gescheiden van het plangebied door een groenzone. Er zijn geen zichtlijnen tussen het plangebied en het beschermd monument.

Er kan geconcludeerd worden dat er zowel in de planologische als in de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten zijn ten aanzien van bouwkundig erfgoed.

9.3.5.3. Archeologie

a. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Het plangebied is geen beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone. Deze zones zijn overigens ook niet aanwezig in de (ruime) omgeving van het plangebied.

De zone ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van de Freinetschool Het Tandwiel, is gekarteerd als gebied waar geen archeologie te verwachten valt (gewestelijk).

Volgens de Centraal Archeologische Inventaris⁶ is er in het plangebied één archeologische vindplaats gekend. Het betreft het element 'Sint-Bernadettestraat' (ID 206997).

Tabel 1: Archeologische elementen (CAI ID 206997)

Beschrijving	Datering
Brandrestengraf	Midden-Romeinse tijd
Verspreide paalkuilen en kuilen	Romeinse tijd
Enkele kuilen	Nieuwste tijd
Spieker en palenrij	Vroege ijzertijd (datering aan de hand van het aangetroffen aardewerk)
Verschillende greppels, geassocieerd met aardewerk. Daarnaast ook een ronde kuil (ca. 2,6 m diameter) met zeer veel aardewerk	Midden-Romeinse tijd
Houtskoolrijke sporen, die als brandrestengraven worden geïnterpreteerd	Midden-Romeinse tijd
Waterput	IJzertijd
Puinrijke kuilen en enkele paalsporen	Nieuwste tijd

Voor de Sint-Bernadettewijk werd een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door Ruben Willaert nv, bestaande uit een bureauonderzoek (datum beslissing: 18/09/2021) en een landschappelijk bodemonderzoek (07/12/2022).

b. Effectbespreking

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

⁶ De centrale archeologische inventaris (CAI) is de inventaris van gekende archeologische vindplaatsen in Vlaanderen. In de CAI vind je informatie over toevalsvondsten, prospectievondsten, opgegraven sites, resultaten van proefsleuvenonderzoek... Deze gegevens vormen een aanzet voor de opmaak van archeologische zones, beschermingen en het behandelen van bouwaanvragen. Het overzichtskarakter van de CAI stelt onderzoekers in staat om blinde vlekken in de archeologische kennis aan te duiden. Vanwege de aard van de informatie is de databank enkel voor professionele gebruikers toegankelijk, nadat ze de 'infosessie archeologie' hebben gevolgd: Ruimtelijk planners, Erkende MER-deskundigen, Gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren, Ambtenaren van het departement Landbouw en Visserij (afdeling duurzame landbouwontwikkeling), Ambtenaren van het Agentschap Natuur en Bos (ANB).

In kader van een archeologisch vooronderzoek werd in september 2021 een bureauonderzoek uitgevoerd door Ruben Willaert nv. In november 2022 werd vervolgens een landschappelijk bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt de conclusie van het vooronderzoek weergegeven:

Op basis van de gegevens van de bureaustudie moet ter hoogte van het plangebied uitgegaan worden van een trefkans inzake artefactenconcentraties en archeologisch erfgoed bestaand uit bodemsporen. De waarnemingen tijdens het landschappelijk bodemonderzoek wijzen echter op een sterk gefragmenteerd bodemarchief waarbij de kans op wezenlijke kenniswinst bij verder onderzoek te beperkt is. Bijkomend archeologisch onderzoek wordt als weinig zinvol geacht.

Gezien de beperkte archeologische waarde van de ondergrond worden effecten ten aanzien van het archeologisch erfgoed niet aanzienlijk beoordeeld.

9.3.5.4. Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

9.3.6. Discipline Mens-mobiliteit

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-mobiliteit	Ja	Nee
Mobiliteit		
- Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Parallel aan het planproces loopt ook de verdere uitwerking van deze ontwikkeling op projectniveau. In het kader hiervan werd een MOBER opgemaakt. Deze MOBER wordt toegevoegd als bijlage bij deze screening.

Om een concrete inschatting te maken van de effecten op vlak van mobiliteit op planniveau wordt uitgegaan van onderstaand concreet programma dat tevens ook het programma is dat als uitgangspunt wordt genomen op projectniveau:

- 250 wooneenheden ten behoeve van sociale huisvesting
- Ca. 650 m² vo multidisciplinaire dokterspraktijk en ca. 550 m² bvo kleinschalige supermarkt als invulling van de functie voorzieningen en woonondersteunende functies

Dit programma past binnen de totaalvisie van het RUP. Deze invulling kan bijgevolg als representatief beschouwd worden voor het plangebied.

9.3.6.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

De bereikbaarheid van het plangebied in de referentiesituatie wordt uitgebreid beschreven in de MOBER in bijlage. Voor deze bespreking wordt dan ook verwezen naar de studie in bijlage.

Algemeen kan aangenomen worden dat het plangebied goed bereikbaar is voor alle modi. Tal van functies (scholen, handel, diensten, recreatie, ...) liggen op wandel- en fietsafstand van de site. Ook het treinstation Gent-Dampoort ligt op fietsafstand. De ligging van de site, alsook het stringent parkeeraanbod dragen bij aan het duurzaam karakter van de site en stimuleren alternatieve vervoerswijzen.

9.3.6.2. Effectbespreking

De verkeersgeneratie en de effecten van het bijkomend verkeer van voorliggend programma worden uitgebreid beschreven in de MOBER in bijlage. Voor deze bespreking wordt dan ook verwezen naar de studie in bijlage.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van de groenklimaatas 1. Dit heeft een positief effect op de bereikbaarheid van het plangebied en de omgeving. Er is voldoende restcapaciteit op de ontsluitende kruispunten om het bijkomend verkeer gerelateerd aan het planvoornemen vlot af te wikkelen. Ook op vlak van oversteekbaarheid en verkeersleefbaarheid worden geen effecten verwacht.

Op vlak van parkeerplaatsen en fietsenstallingen moet voldaan worden aan de parkeerrichtlijnen van de stad Gent. Uit de MOBER in bijlage blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien worden om zowel te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de stad als om de reële parkeerbehoefte op te vangen.

9.3.6.3. Conclusie discipline mobiliteit

Op basis van de mobiliteitsstudie in bijlage blijkt dat er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn met betrekking tot de discipline mobiliteit. Er wordt een positief effect verwacht op vlak van de bereikbaarheid voor zacht verkeer door de realisatie van de groenklimaat 1. Er zijn voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen om te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van de stad.

9.3.7. Discipline Mens - ruimtelijke aspecten

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-ruimtelijke aspecten	Ja	Nee
Ruimtelijke aspecten		
<i>Ruimtegebruik (er wordt tevens verwezen naar de plandoelstellingen en beschrijvingen)</i>		
- Zullen er functies (zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie, natuur en bos, infrastructuur) wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Ruimtebeleving</i>		
- Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9.3.7.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Ruimtegebruik en ruimtebeleving

Het plangebied is hoofdzakelijk bestemd als woongebied volgens het gewestplan en nadien is deze woonfunctie voor het zuidelijk gedeelte van de Sint-Bernadettewijk verder verfijnd via het BPA en RUP. Gezien de woningen in de Sint-Bernadettewijk gesloopt werden in 2022-2023 is de woonfunctie vandaag niet langer aanwezig.

Het (noord)oostelijke deel van het plangebied is een zone voor openbaar groen aanwezig rond de bestaande beek (volgens het RUP SA-B2 Syngemkouter). Het Dries Moreelpad is hier gelegen, een trage verbinding voor zachte weggebruikers.

Gezien de stedelijke context waarin het plangebied gelegen is, wordt de omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen en diensten. Ten zuiden van het plangebied ligt de Freinetschool het Tandwiel. Eveneens ten zuiden van het plangebied ligt het Sleutelbloempark.

De transportinfrastructuur in de omgeving is goed uitgerust.

9.3.7.2. Effectbespreking

a. Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie

Er is in de stad Gent een schrijnend tekort aan beschikbare sociale huurwoningen voor grotere gezinnen met kinderen (zie tevens de doelstellingen van dit plan). De Sint-Bernadettewijk is een van de weinige plekken waar nog ruimte is om een groot aantal sociale huurwoningen voor dergelijke gezinnen te bouwen. Gezien het grote tekort aan sociale woningen voor grotere gezinnen kan het effect op het ruimtegebruik positief beoordeeld worden.

Het plangebied is momenteel hoofdzakelijk bestemd als zone voor wonen. Deze functie zal grotendeels behouden blijven. Het planvoornemen zorgt voor een kwaliteitsvolle herontwikkeling van de wijk door het wegnemen van de specifiek afgebakende zoneringen die opgelegd werden in het huidig geldende RUP Sint-Bernadettewijk. Dit komt het algemene ruimtegebruik en de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Het plan veroorzaakt planologisch gezien een verlies aan woongebied gezien de herbestemming van het oostelijke gedeelte als zone voor park (voor de groenklimateas). Echter kan geconcludeerd worden dat het plan het mee mogelijk maakt dat de woonfunctie wordt versterkt en er een nieuwe 'groene' functie kan worden toegelaten. Ook de woonkwaliteit zal verbeteren (mede als gevolg van de groene bestemming). Het effect wordt als niet aanzienlijk beoordeeld.

Het plan gaat gepaard met op oprichting van nieuwe gebouwen. De nieuwe bebouwing volgt (en ondersteunt) de structuur. Stapelwoningen langs de hoofdlijnen (Sint-Bernadettestraat en wadi-kant van oost-west straten, 3 bouwlagen). Daaromheen de eengezinswoningen met hun closes (2 bouwlagen met kap) en drie appartementengebouwen bij de ankerpunten (4 bouwlagen). Het aantal bouwlagen in de geplande toestand is een verhoging ten opzichte van de voormalige bebouwing (nieuwbouwwolumes mogen een maximale hoogte hebben van 5 bouwlagen), hetgeen gepaard gaat met wijziging van de ruimtelijke structuur. Dit effect is beperkt maar niet aanzienlijk.

Gezien de huidige bestemming als woongebied en de herbestemming naar zone voor wonen worden gezien de ligging van het plangebied in een stedelijke context, geen aanzienlijke wijzigingen verwacht inzake ruimtebeleving. De omgeving van het plangebied wordt reeds gekenmerkt door de aanwezigheid van woningen en ondersteunende functies. Het effect ten aanzien van de ruimtebeleving ten opzichte van de planologische referentiesituatie is niet aanzienlijk.

b. Effectbespreking t.o.v. de tijdelijke situatie zonder Bernadettewijk

Het plangebied is nu een braakliggend terrein. Realisatie van het plan en de werkzaamheden die hiermee gepaard gaan (realisatie van een sociale woonwijk) gaat gepaard met een wijziging van de ruimtebeleving voor omwonenden en passanten. Echter, gezien de ligging van het plangebied in een stedelijke context die reeds gekenmerkt wordt door gelijkaardige infrastructuren (woningen...) worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie.

9.3.7.3. Conclusie discipline mens - ruimtelijke aspecten

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er zowel ten opzichte van de planologische referentiesituatie als ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten te verwachten zijn.

9.3.8. Discipline Mens – gezondheid (incl. geluid en lucht)

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-gezondheid (inclusief geluid en lucht)	Ja	Nee
Gezondheid		
- Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtmissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen,)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare locaties ⁷ (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9.3.8.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

In de (zeer) nabije omgeving van het plangebied zijn 2 scholen gesitueerd. Het betreft de stedelijke basisschool 'Het Tandwiel' aangrenzend aan het plangebied in het zuiden (lager onderwijs + kleuteronderwijs) en de Vrije Basisschool 'Sint-Vincentius', gelegen ter hoogte van Sint-Bernadettestraat 249 (lager onderwijs + kleuteronderwijs).

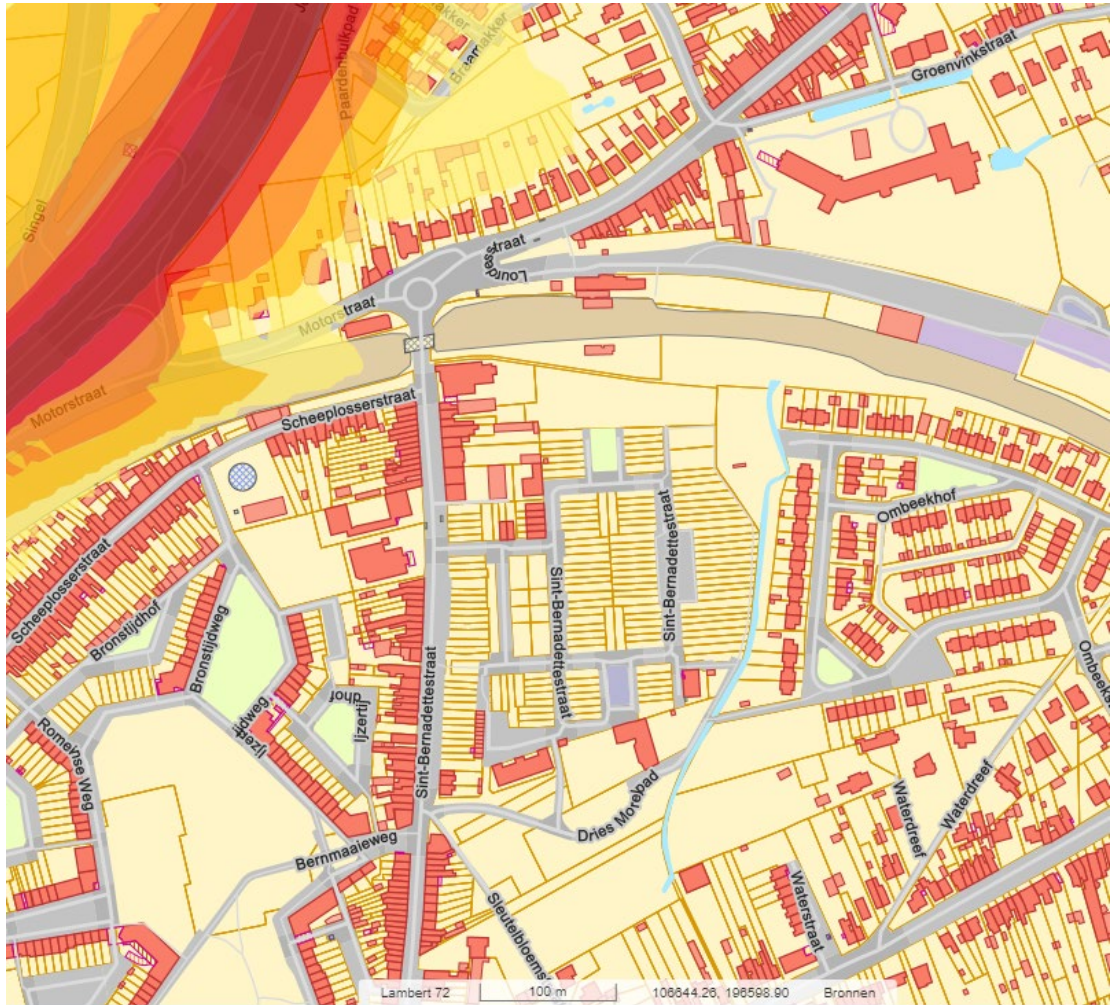
Het plan voorziet een toename van de verkeersgeneratie (zowel in de planologische referentiesituatie als in de tijdelijke (feitelijke) referentiesituatie zonder de Sint-Bernadettewijk). Er wordt hiervoor verwezen naar de discipline mobiliteit van deze plan-mer-screening.

Het plangebied overlapt niet met bestaande hoogspanningslijnen.

Het plan voorziet woningen nabij drukke wegen en spoorwegen. De gewestweg N424 ligt op ca. 330 m ten noordoosten van het plangebied. Spoorlijn 59 Gent-Antwerpen ligt op ca. 100 m ten noorden van het plangebied.

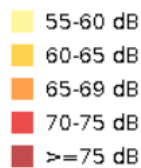
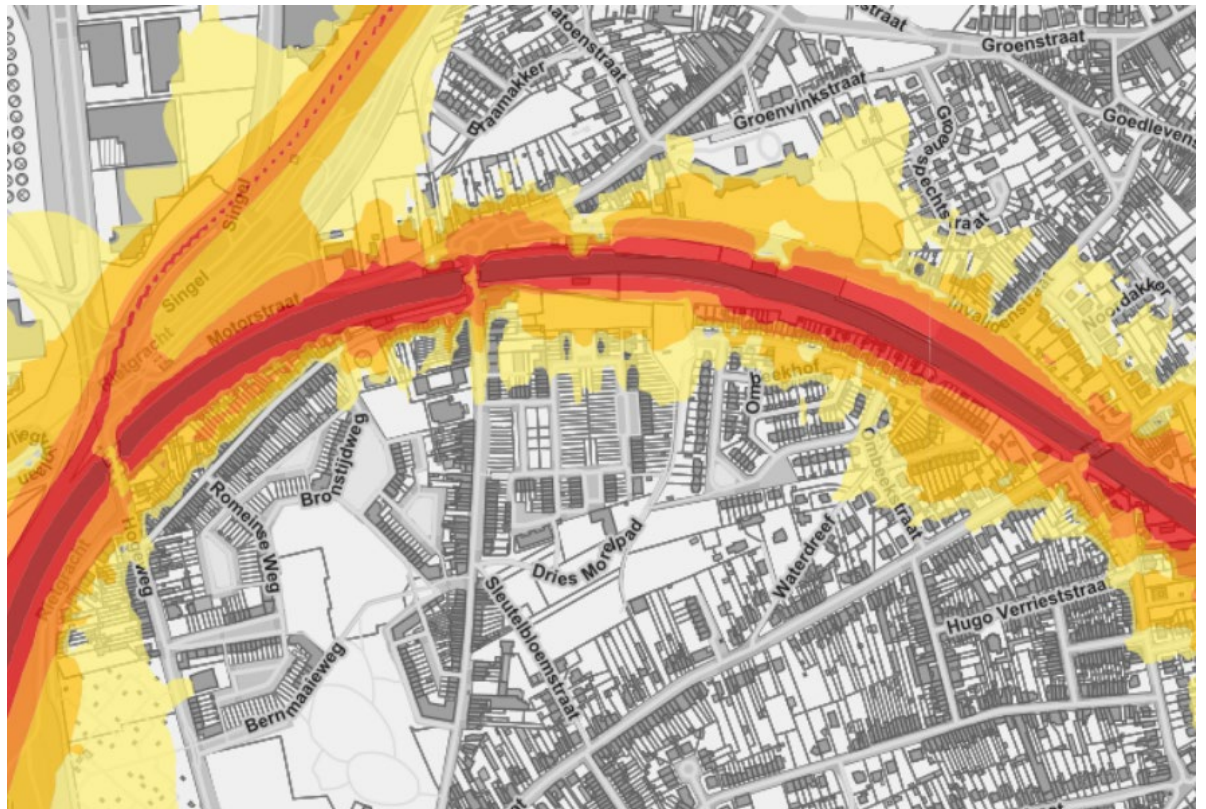
Het plangebied overlapt deels met de relevante 55 dB-contouren van het spoorverkeer (Figuur 27). Er is geen overlap met de relevante geluidscontouren van het wegverkeer. (Figuur 26)

⁷ Hieronder worden gebieden met woonfunctie (woongebied volgens juridisch planologische bestemming of groep van minstens 5 bestaande, niet onteigende of in onteigeningsplannen opgenomen wooneenheden die een ruimtelijk aaneengesloten geheel vormen) en kwetsbare locaties (alle terreinen waarop zich scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen bevinden) verstaan.



- 55-60 dB
- 60-65 dB
- 65-69 dB
- 70-75 dB
- >= 75 dB

Figuur 26 Strategische geluidsbelastingskaarten voor het wegverkeer (Lden, 2021, bron: Geopunt)



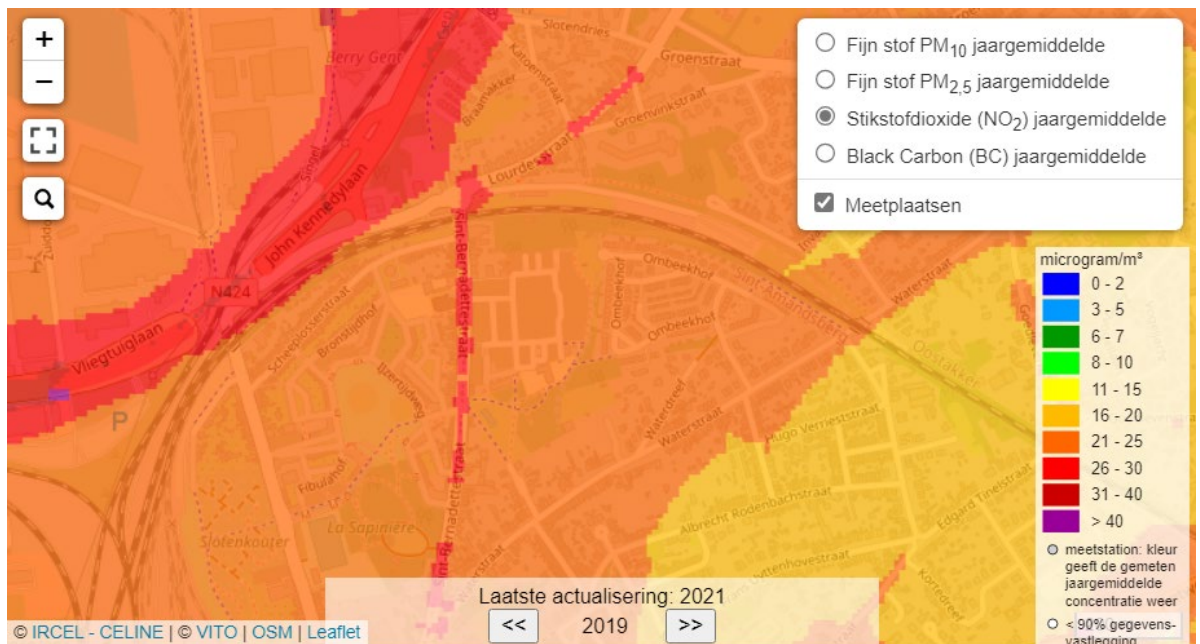
Figuur 27 Strategische geluidsbelastingskaarten voor het spoorverkeer (Lden, 2016, bron: geopunt)

Voor de luchtkwaliteit in de huidige situatie wordt beroep gedaan op de IRCEL/CELINE-kaarten van 2022, beschikbaar via de website van VMM.

Uit de kaarten blijkt dat de gemodelleerde waarden voor stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied tussen 16 en 20 µg/m³ bedragen (Figuur 27). Langsheen de Sint-Bernadettestraat worden waarden van 21-25 µg/m³ gemodelleerd. De huidige luchtkwaliteit is momenteel goed⁸.

De gemodelleerde jaargemiddelden (referentiejaar 2019) voor fijn stof PM_{2,5} en fijn stof PM₁₀ ter hoogte van het plangebied bedragen respectievelijk 10,6 – 12,5 µg/m³ en 21-25 µg/m³.

⁸ In de praktijk wordt de luchtkwaliteit als "slecht" beschouwd zodra de NO₂ concentratie hoger is dan 32 µg/m³ (Handleiding stadsontwikkelingsprojecten, Departement Omgeving, 2013 (actualisatie 2018))



Figuur 28 Geïnterpoleerd jaargemiddelde NO²-concentratie (2019, bron: VMM)

9.3.8.2. Effectbespreking

Realisatie van het planvoornemen gaat gepaard met een toename van het aantal gemotoriseerde verkeersbewegingen (zie discipline mobiliteit, MOBER in bijlage) en bijgevolg een toename van het wegverkeersgeluid.

Het planvoornemen gaat ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie gepaard met een bijkomende verkeersgeneratie van 1.078 pae⁹ op dagbasis. Dit verkeer spreidt zich doorheen de dag. Tijdens het maatgevend ochtendspitsuur (8u-9u) wordt 90 pae/u aan bijkomend verkeer verwacht en tijdens het maatgevend avondspitsuur (17u-18u) wordt 97 pae/u aan bijkomend verkeer verwacht. Het projectgebied ontsluit integraal op de Sint-Bernadettestraat. Het verkeer zal zich dus afwikkelen via de rotonde in het noorden of het kruispunt in het zuiden. Tijdens het ochtendspitsuur maakt ca. 912 pae/u aan verkeer gebruik van de rotonde, tijdens het avondspitsuur is dit 1.042 pae/u. Tijdens het ochtendspitsuur maakt ca. 687 pae/u aan verkeer gebruik van het kruispunt, tijdens het avondspitsuur is dit 846 pae/u. De toedeling van de bijkomende vervoersbewegingen worden begroot in het MOBER. Zelfs indien al deze voertuigbewegingen worden toebedeeld op de rotonde of het kruispunt (worst-case) blijft de toename ten gevolge van het planvoornemen beperkt tot maximaal 14%. Aangezien veranderingen in vervoersbewegingen van minder dan 25% overeenkomen met een geluidstoename van minder dan 1dB(A), kan gesteld worden dat het om een niet-aanzienlijk effect gaat.

Daarenboven kan gesteld worden dat (de omgeving van) het plangebied gezien zijn ligging in een sterk verstedelijkte context reeds geluidsverstoord is door wegverkeer. Bovendien valt het plangebied binnen de relevante geluidscontouren van het spoorverkeer. Gezien de beperkte toename van wegverkeersgeluid door het planvoornemen en het gegeven dat de omgeving reeds verstoord is, worden geen aanzienlijke geluidseffecten verwacht ten aanzien van de omgeving en de kwetsbare functies (2 scholen) die hier gesitueerd zijn.

⁹ Pae staat voor personenauto-equivalent.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie kan aangenomen worden dat de toename van bijkomende verkeersbewegingen kleiner is dan de toename ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie, waarvoor reeds gemotiveerd werd dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden. Er kan dus gesteld worden dat er ook geen aanzienlijke effecten zullen optreden ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

Om de impact van het verkeersgenererende aspect van het project op de luchtkwaliteit na te gaan, werden in de handleiding stadsontwikkelingsprojecten van het Departement Omgeving (update versie juni 2018) verschillende situaties opgenomen. In MOBER staat dat het projectvoornemen ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie 1.078 voertuigbewegingen per dag genereert. Bovendien komen langs de straten waar dit verkeer rijdt bebouwing voor. Bijgevolg wordt het projectvoornemen vervat door een van de opgenomen situaties (scenario 4) in de handleiding en dient een bijkomende luchtmodellering uitgevoerd te worden.

- 1) – het project genereert meer dan 180 bijkomende voertuigbewegingen per dag;
 - aan beide zijden van de weg komt bebouwing voor en de breedte van de straat/straten waar dit verkeer rijdt, is kleiner dan 3 keer de hoogte van de aanpalende gebouwen (de zogenaamde streetcanyons).
 - de luchtkwaliteit ter hoogte van het project is relatief slecht²⁵.
- 2) – het project genereert meer dan 330 bijkomende voertuigbewegingen per dag;
 - langs de straat/straten waar dit verkeer rijdt komt bebouwing voor.
 - de luchtkwaliteit ter hoogte van het project is relatief slecht.
- 3) – het project genereert meer dan 550 bijkomende voertuigbewegingen per dag;
 - aan beide zijden van de weg komt bebouwing voor en de breedte van de straat/straten waar dit verkeer rijdt, is kleiner dan 3 keer de hoogte van de aanpalende gebouwen (de zogenaamde streetcanyons).
- 4) – het project genereert meer dan 990 bijkomende voertuigbewegingen per dag;
 - langs de straat/straten waar dit verkeer rijdt komt bebouwing voor.
- 5) – het project leunt aan bij de drempels van bijlage II van het project-m.e.r.-besluit.

Op basis van de resultaten uit het MOBER wordt een luchtmodellering met CAR-Vlaanderen uitgevoerd ter hoogte van de wegen Hogeweg, Grondwetlaan, Sint-Bernadettestraat (zuid), Motorstraat, Lourdesstraat en Sint-Bernadettestraat (noord).

De resultaten van de luchtmodellering met CAR-Vlaanderen worden weergegeven in onderstaande tabel. De waarden tussen haakjes houden het percentage tegenover de milieukwaliteitsnorm in, zijnde 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 20 µg/m³ voor PM_{2,5}. Uit de luchtmodellering blijkt dat de hoogste toename ter hoogte van de Sint-Bernadettestraat (zuid) verwacht wordt. Het betreft een toename van 0,7 µg NO₂/m³, zijnde 1,75 % van de milieukwaliteitsnorm. Gezien het totale jaargemiddelde NO₂ ter hoogte van de Sint-Bernadettestraat onder 80 % van de milieukwaliteitsnorm blijft na uitvoering van het project én de huidige luchtkwaliteit goed is, kan de toename als een beperkte bijdrage beschouwd worden. De overige bijdrages zijn verwaarloosbaar, zowel voor NO₂ als voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

Tabel 2: Bijdrage van het project o.b.v. luchtmodellering CAR-Vlaanderen (ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie)

Straatnaam	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
Hogeweg	0	0	0
Grondwetlaan	0,2 (0,5 %)	0	0

Sint-Bernadettestraat (zuid)	0,3 (0,75 %)	0,1 (0,25 %)	0
Motorstraat	0,2 (0,5 %)	0	0
Lourdesstraat	0	0	0
Sint-Bernadettestraat (zuid)	0,7 (1,75%)	0,1 (0,25%)	0

Ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie zullen de verkeersemissies toenemen ten gevolge van de verkeerstoename van en naar het plangebied. Uit de luchtmodelleringen blijkt echter dat er geen aanzienlijke bijdrages te verwachten zijn voor de verschillende wegsegmenten en parameters. Ten opzichte van de planologische referentiesituatie kan aangenomen worden dat de toename van bijkomende verkeersbewegingen kleiner is dan de toename ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie, waarvoor reeds gemotiveerd werd dat er geen aanzienlijke effecten zullen optreden. Er kan dus gesteld worden dat er ook geen aanzienlijke effecten zullen optreden ten opzichte van de planologische referentiesituatie.

Gezien de stedelijke ligging is de omgeving van het plangebied reeds verstoord door straatverlichting. De bijkomende verlichting die gepaard gaat met uitvoering van het planvoornemen is niet aanzienlijk.

Ten opzichte van de planologische referentiesituatie zijn er geen aanzienlijke effecten te verwachten ten gevolge van het planvoornemen.

9.3.8.3. Conclusie discipline mens - gezondheid (inclusief geluid en lucht)

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – gezondheid (inclusief geluid en lucht) te verwachten zijn.

9.3.9. Discipline Mens - veiligheid

Checklist potentiële ingrepen discipline mens-veiligheid	Ja	Nee
Veiligheid		
- RVR-toets uitgevoerd (https://www.milieuinfo.be/rvr/) zie RUP-onderdelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

9.3.9.1. Effectbespreking

Op basis van het planvoornemen kan verwacht worden dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed zullen hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval. Er kan redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake veiligheid optreden.

Er is een RVR-toets uitgevoerd. Het plan werd door Team Omgevingseffecten afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage. Onderstaande figuur betreft een uittreksel uit de RVR-toets.

Op basis van dit beslissingsdiagram en gelet op het feit dat:

- (stap 1) Seveso-inrichtingen niet aanwezig of mogelijk zijn in het plangebied,
Het betreft woongebied
- (stap 2) een aandachtsgebied gepland is in het plangebied,
Het betreft woongebied
- (stap 4) het aandachtsgebied aanwezig is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting, m.n.
 - *Kronos Europe Gent (hogedrempel Seveso-inrichting – Langerbruggekaai 10, te Gent – gelegen op ca. 5000 m van het projectgebied)*
- (stap 5) de risico's bekend zijn bij de administratie,
Het Team Omgevingseffecten heeft voldoende zicht op het externe risicobeeld van de betrokken Seveso-inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting.

verwacht het Team Omgevingseffecten geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP '178 Sint-Bernadettestraat - Gent' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

Figuur 27 Uittreksel RVR-toets

9.3.9.2. Conclusie discipline mens - veiligheid

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – veiligheid te verwachten zijn.

9.3.10. Discipline Klimaat

9.3.10.1. Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

Er wordt verwezen naar reeds behandelde relevante effectgroepen binnen de disciplines.

9.3.10.2. Effectbespreking

De mogelijke impact vanuit de disciplines bodem, water en biodiversiteit is niet aanzienlijk, zodat ook kan worden verwacht dat de impact op het klimaat vanuit deze disciplines niet als aanzienlijk wordt beschouwd.

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwaterhuishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.

Het plan voorziet de ontwikkeling van groene elementen (o.a. ontwikkeling groenklimateas, groene zones in de woonontwikkeling), waardoor geen aanzienlijke impact verwacht wordt t.a.v. hitte-eiland effecten. Het plan zal beter dan voorheen bestand zijn t.a.v. de gevolgen van de klimaatverandering, vooral door de groenklimateas. Deze grootschalige groenstructuur brengt meer natuur in het plangebied, helpt de negatieve effecten van de klimaatverandering op het plangebied te verminderen en helpt bij de overstap van de wagen naar meer actieve verplaatsingen. De groenklimateas zorgt ook voor de aanvoer van koele lucht tot diep in het centrum van Gent en houdt regenwater vast.

Het aantal bijkomende gemotoriseerde verkeersbewegingen zijn beperkt. Er wordt niet verwacht dat de te verwachten emissies die hiermee gepaard gaan een aanzienlijk effect hebben op het klimaat.

9.3.10.3. Conclusie discipline klimaat

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

9.3.11. Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 15 km van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrens met Nederland.

Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

9.3.12. Leemten in de kennis

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

9.4. Globale conclusie over de aanzienlijkheid van milieueffecten

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP dient overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM geen plan-MER te worden gemaakt.

10. Beslissing RVR-toets

De ruimtelijke veiligheidsrapportage (of RVR) - toets is doorlopen. Het advies van het Team Externe Veiligheid is als bijlage opgenomen.

Het team Omgevingseffecten verwacht geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat bij het RUP '178 Sint Bernadettestraat) Gent' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

Het Team Omgevingseffecten vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies m.b.t. externe veiligheid te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

11. Advies team MER

	Vlaanderen is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
		Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
		Team Omgevingseffecten
		Milieueffectrapportage
		Koning Albert II-laan 20 bus 8
		1000 Brussel
		mer@vlaanderen.be
		www.omgevingvlaanderen.be
Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP 178 Sint-Bernadettestraat Gent		
Dossiernummer: SCRI23120		

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De stad Gent stelt een RUP op met als doel de creatie van een 21^e-eeuwse klimaatrobuuste, levensloopbestendige sociale tuinvijk met parkje en 250 (typologisch gedifferentieerde) wooneenheden, waar voorheen de sociale wijk Sint-Bernadette was gesitueerd. Het Team Omgevingseffecten ontving op 18/4/24 de scopingnota (versie 15/4/24). Op deze versie van de scopingnota had het Team Omgevingseffecten nog een opmerking, betreffende opname van aanbevelingen in het MOBER. Er werden daarom aanpassingen/aanvullingen gevraagd op 31/5/24. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 3/6/24. 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.

2. 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 31/8/23 t.e.m. 29/10/23 en een participatiemoment vond plaats op 12/9/23, met daaropvolgend nog enkele zijtrajecten.

Alle opmerkingen worden beschreven in hoofdstuk 11 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

De ontvangen adviezen bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten. Er worden nog enkele suggesties gedaan tot verhelderde situering van aspecten in beleidsmatige context, en een update inzake bereikbaarheid via openbaar vervoer.

De ontvangen inspraakreacties bevatten geen opmerkingen over de beschrijving of de aanzienlijkheid van de milieueffecten. Wel worden diverse planinhoudelijke voorstellen gedaan, of aandachtspunten voorgelegd (inzake mobiliteit en parkeren, groen en beleving ervan, publieke voorzieningen (inbegrepen dokterspraktijk, winkel).

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 opmerking, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. 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: 2024-06-03 15:17:59 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel  Vlaamse
overheid

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

12. Overzicht van stedenbouwkundige voorschriften strijdig met voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van de delen van het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (KB van 20 juni 1994) zijn strijdig met het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden opgeheven:

- > Woongebied

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP nr. S.A.-43 Sint-Bernadettestraat (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26/04/2004 en goedgekeurd door de deputatie op 24/06/2004) worden opgeheven:

- > zone 1: Zone voor gesloten bebouwing
- > zone 2: zone voor appartementen
- > zone 3: zone voor overbouwning
- > zone 5: zone voor tuinen
- > zone 6: zone voor bouwvrije tuinen
- > zone 7: zone voor openbaar groen
- > zone 8: zone voor gegroepeerde autostaan-/bergplaatsen
- > zone 9: zone voor wegen
- > zone 10: wandel en fietspad
- > indicatieve aanduiding wandel- en fietsas

13. Register planbaten, planschade, compensatie

In uitvoering van artikel 2.2.5, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voegen we aan dit gemeentelijk RUP **een register van de percelen** toe waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie.

Dit register geeft, conform de hieronder geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een schadevergoeding kan verkregen worden. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Planbaten ontstaan wanneer een in werking getreden RUP op een perceel één of meer van de bestemmingswijzigingen doorvoert.

Planschade ontstaat wanneer, op basis van een in werking getreden RUP, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen.

Bovendien moet aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan:

- 1° het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg;
- 2° het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
- 3° het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone, zoals bepaald in een plan van aanleg of een RUP;
- 4° enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Kapitaalschadecompensatie ontstaat wanneer een (gemeentelijk) RUP dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Gebruikerscompensatie ontstaat wanneer er gebruikersschade ontstaat door een bestemmingswijziging of overdruk als gevolg van de inwerkingtreding van een RUP. Deze bestemmingswijziging betreft een omzetting van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding 'natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.

Concreet voor dit RUP zijn er geen planwijzigingen die aanleiding geven tot planbaten, planschade, kapitaalschadecompensatie, of gebruikerscompensatie.

14. Bijlagen:

DEPARTEMENT OMGEVING

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Team Omgevingseffecten
Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van 28/08/2023	uw kenmerk RUP 178	ons kenmerk RVR-AV-3158	bijlagen /
vragen naar/e-mail Mark Schaerlaekens Mark.schaerlaekens@vlaanderen.be		telefoonnummer 0470 92 06 05	datum zie handtekening

Betref: Advies m.b.t. externe veiligheid over het Gemeentelijk RUP 178 Bernadettestraat

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het **advies m.b.t. externe veiligheid** van het Team Omgevingseffecten van mijn afdeling.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ moet in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid, met name de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ 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.

Het advies m.b.t. externe veiligheid heeft specifiek betrekking op de risico's waaraan mensen of het leefmilieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen, zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn.

De Sint-Bernadettewijk was tot voor kort een sociale woonwijk die bouwfysisch in slechte staat was en om deze reden tussen augustus 2022 en maart 2023 grotendeels gesloopt is. In totaal zijn 191 woningen (155 eengezinswoningen en 36 appartementen) gesloopt. Thuispunt Gent heeft de ambitie om op dezelfde locatie een nieuwe woonwijk met ongeveer 250 woonunits te bouwen

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Om een inschatting te maken betreffende het aspect externe veiligheid voor voorliggend RUP, wordt het RUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Op basis van dit beslissingsdiagram en gelet op het feit dat:

- (stap 1) Seveso-inrichtingen niet aanwezig of mogelijk zijn in het plangebied,
Het betreft woongebied

- (stap 2) een aandachtsgebied gepland is in het plangebied,
Het betreft woongebied

- (stap 4) het aandachtsgebied aanwezig is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting, m.n.
 - *Kronos Europe Gent (hogedrempel Seveso-inrichting – Langerbruggekaai 10, te Gent – gelegen op ca. 5000 m van het projectgebied)*

- (stap 5) de risico's bekend zijn bij de administratie,
Het Team Omgevingseffecten heeft voldoende zicht op het externe risicobeeld van de betrokken Seveso-inrichting om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting.

verwacht het Team Omgevingseffecten **geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid** en beslist daarom dat bij het RUP '178 Sint-Bernadettestraat - Gent' **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** moet opgemaakt worden.

Het Team Omgevingseffecten vraagt in het algemeen om het aspect externe veiligheid verder mee te nemen in het planproces (d.i. te vermelden in de diverse nota's die het proces genereert), en in het bijzonder om zijn advies m.b.t. externe veiligheid te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Met vriendelijke groeten,

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

2.MOBER Nieuw Benadette