

Ruimtelijke visie op de 4 BEK's in Oost-Vlaanderen

Provincie Oost-Vlaanderen

Einddocument
Juni 2012



 Provincie
Oost-Vlaanderen
Voor ieder van ons

 **Adoplan**

Opdracht: Ruimtelijke visie op de 4 BEK's in Oost-Vlaanderen

Opdrachtgever:

Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent



Opdrachthouder:



Adoplan bvba
Vaartlaan 28 bus 1
9800 Deinze

Tel: 09/241.53.70
Fax: 09/241.53.79

office@adoplan.be
www.adoplan.be

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	DOELSTELLING	3
1.2	PLAN VAN AANPAK.....	3
2	WAT IS EEN BEK?	5
2.1	BEK IN HET RSV.....	5
2.2	SITUERING VAN DE BEK'S IN OOST-VLAANDEREN	6
3	SITUERING OP PROVINCIAAL NIVEAU	7
3.1	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN.....	7
3.2	SECTORALE STUDIE 'OOST-VLAANDEREN, LOGISTIEKE TOPREGIO' (POMOV)	15
3.3	SITUERING BINNEN DE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR	17
4	LOKALE CONTEXT VAN DE BEK'S	22
4.1	PLANOLOGISCHE CONTEXT OP LOKAAL NIVEAU	22
4.2	BESCHRIJVING RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE KENMERKEN	33
4.3	BESCHRIJVING LOKALE STRUCTUREN	37
5	KNELPUNTEN EN POTENTIES	51
5.1	BEK ZULTE-KRUISSHOUTEM.....	51
5.2	BEK SINT-GILLIS-WAAS.....	52
5.3	BEK HAMME.....	52
5.4	BEK ASSENEDE-ZELZATE.....	53
6	AANPAK VAN DE ONDERZOEKSVRAGEN	54
6.1	WAT IS DE ROL VAN EEN BEK IN RELATIE TOT DE ANDERE ECONOMISCHE KNOOPPUNTEN IN EEN SPECIFIEKE DEELRUIMTE?.....	54
6.2	WELKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN DIENEN ZICH AAN VOOR DE REALISATIE VAN BIJKOMEND BEDRIJVENTERREIN IN EEN BEK?	55
6.3	HOEVEEL OPPERVLAKTE KAN GEREALISEERD WORDEN IN HET BEK?.....	60
7	RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK ZULTE-KRUISSHOUTEM	61
7.1	DE ROL VAN HET BEK IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE	61

7.2	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN	65
7.3	ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE	71
7.4	CONCLUSIE	72
8	RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK KLUIZENMOLEN TE SINT-GILLIS-WAAS	73
8.1	DE ROL VAN HET BEK KLUIZENMOLEN IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE	73
8.2	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN	78
8.3	ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE	85
8.4	CONCLUSIE	86
9	RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK ZWAARVELD TE HAMME	87
9.1	DE ROL VAN HET BEK IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE	87
9.2	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN	91
9.3	ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE	98
9.4	CONCLUSIE	99
10	RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK ZELZATE-ASSENEDE	100
10.1	DE ROL VAN HET BEK IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE	100
10.2	ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN	104
10.3	ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE	110
10.4	CONCLUSIE	112
11	CONCLUSIE	113

1 INLEIDING

1.1 DOELSTELLING

Op 2 mei 2011 trad de tweede herziening van het RSV in werking. Hierbij zijn een aantal 'bijzondere economische knooppunten' geselecteerd (BEK's). Deze nieuwe categorie heeft tot doel om de potenties inzake werken op Vlaams niveau van enkele niet-geselecteerde bestaande concentratiegebieden te kunnen benutten of om specifieke juridische knelpunten op te lossen. In Oost-Vlaanderen zijn volgende bijzondere economische knooppunten geselecteerd: Zulte-Kruishoutem, Kluizenmolen te Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld te Hamme en de grens Zelzate-Assenede.

Het provinciebestuur wenst een ruimtelijke visie uit te werken m.b.t. de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bijzondere economische knooppunten (BEK's). Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke principes zoals geformuleerd in het PRS en de lopende herziening van het PRS (voorlopig vastgesteld op 7 september 2011). Deze ruimtelijke visie moet beschouwd worden als een voorstudie waar latere acties kunnen aan getoetst worden.

1.2 PLAN VAN AANPAK

Op 14 juli 2011 werd de studie 'Opmaken van een ruimtelijke visie voor de bijzondere economische knooppunten in Oost-Vlaanderen' toegewezen aan studiebureau Adoplan.

De aanpak van de opdracht valt uiteen in 3 fasen en in 2 schaalniveau's. De fasen volgen elkaar chronologisch op (verticale relaties). De 2 schaalniveaus hebben interferentie met elkaar (horizontale relaties).

Het opdelen in 3 fasen zorgt ervoor dat de vooruitgang van de opdracht helder en duidelijk blijft. Dit wordt versterkt door voor elke fase een finaliteit te formuleren in de vorm van een nota:

- Voorstudie
- Ruimtelijke visie
- Toetsen draagvlak

Het opsplitsen in twee schaalniveau's zorgt ervoor dat:

- De rol van het BEK in de deelruimten van de provincie onderzocht wordt
- De mogelijkheden van ontwikkeling in het BEK onderzocht worden.

Het is duidelijk dat beide schaalniveau's een invloed hebben op elkaar en in relatie staan met elkaar. De schaalniveau's kunnen doorlopen worden doorheen elke fase omdat in elke fase zowel bovenlokale als terreingebonden elementen zullen inspelen op de visie.

De studie valt uiteen in drie onderzoeksvragen die moeten beantwoordt worden:

Wat is de rol van een bijzonder economisch knooppunt in relatie tot de andere economische knooppunten (en het buitengebied) in een specifieke deelruimte?

Er wordt onderzocht op welke wijze de BEK's in de hiërarchie van economische knooppunten ingeschreven kan worden. Meer concreet dient nagegaan te worden hoe de BEK's zich kunnen of moeten verhouden tot de bestaande selecties van het PRS. Daarbij dienen zowel de potenties als de knelpunten zichtbaar gemaakt worden.

Welke ontwikkelingsmogelijkheden dienen zich aan voor de realisatie van een bijkomend bedrijventerrein in een bijzonder economisch knooppunt?

Hierbij dient onderzocht te worden hoe het nieuwe bedrijventerrein in het BEK kan ontwikkeld worden. Daarbij gebeurt onderzoek naar het type bedrijvigheid, de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vanuit de diverse deelstructuren en de potentieel harde grenzen.

Hoeveel oppervlakte nieuw bedrijventerrein kan gerealiseerd worden in de BEK's?

De herziening van het PRS voorziet een pakket van 65 ha die moet verdeeld worden over de 4 bijzondere economische knooppunten in Oost-Vlaanderen. De gerealiseerde oppervlakte sinds 1/1/1994 dient in mindering gebracht te worden.

2 WAT IS EEN BEK?

2.1 BEK IN HET RSV

De actualisatie en de tweede gedeeltelijke herziening beogen in eerste instantie een verlenging van de planhorizon van het RSV voor de korte termijn. In functie hiervan was een actualisatie van de behoefteberekeningen en taakstellingen nodig. Daarnaast worden binnen de samenhang van het huidige RSV een beperkt aantal inhoudelijke delen gedeeltelijk herzien en aangevuld in functie van actuele en prioritaire knelpunten. Het gaat hierbij onder meer om een beperkt aantal grote economische concentraties die problemen ondervinden op vlak van bestemming of uitbreiding, omdat ze niet als economisch knooppunt erkend zijn.

Een zeer doorgedreven onderzoek¹ heeft de knelpunten m.b.t. de ruimtelijke economische structuur in heel Vlaanderen blootgelegd. Finaliteit van het onderzoek betrof het opsporen van knelpunten in gemeenten die in het huidige RSV niet geselecteerd zijn als economisch knooppunt. Uit de 40 geïnventariseerde knelpunten werd er 16 weerhouden als dringend knelpunt. 6 hiervan zijn gelegen in de provincie Oost-Vlaanderen. Vermits de loutere detectie van een knelpunt nog geen uitspraak doet over de ontwikkelingspotenties als bestaande concentratie is ieder knelpunt inhoudelijk geëvalueerd op basis van de vier ruimtelijke principes van het RSV en op basis van een specifieke economische evaluatie. Dit leidde tot 4 verder te onderzoeken bijzondere concentraties van economische activiteiten in Oost-Vlaanderen.

Een BEK is een bestaande bedrijvenconcentratie die wordt aangeduid in een gemeente van het buitengebied. De gemeente op zich blijft nog steeds behoren tot het buitengebied.

In het richtinggevend deel van het addendum RSV worden de doelstellingen m.b.t. de BEK's verwoord.

Twee doeleinden worden beoogd met de selectie van de bijzondere economische knooppunten. Dit vertaalt zich in twee niveaus:

- Niveau 1: het verzekeren van het aanwenden van potenties voor regionale bedrijventerreinen in het kader van het aanbodbeleid aansluitend bij de bestaande concentraties/clusters: Kampenhout/Sas, Zulte-Kruisthoutem, Kluizemolen te Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld-Hamme, grens Zelzate-Assenede, kanaalzone Oostrozebeke;
- Niveau 2: het oplossen van een juridische problematiek: Polderhoek (Zonnebeke), Konijnenbos (Gistel), Westrode (Meise).

¹ Departement RWO, Ruimtelijke Planning, Onderzoek naar ontwikkelingsperspectieven voor economische concentraties in gemeenten die niet geselecteerd zijn als economisch knooppunt, Brussel, 2006.

Via een gebiedsgericht en geïntegreerd onderzoek- en overlegproces zullen de concrete ontwikkelingsmogelijkheden onderzocht worden. Dit onderzoek- en overlegproces zal uiteraard alle regelgeving (onder meer milieu-effecten op planniveau, passende beoordeling, ruimtelijke veiligheid) terzake moeten implementeren en kan desgevallend leiden tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De provincies hebben de bevoegdheid voor de gebiedsgerichte en geïntegreerde onderzoek- en overlegprocessen in de bijzondere economische knooppunten.

De eventuele terreinuitbreidingen die bestemd worden in deze bijzondere economische knooppunten worden verrekend in de 80 à 85% van de verdeelsleutel tussen economische knooppunten ten opzichte van niet-economische knooppunten (15 à 20%).

2.2 SITUERING VAN DE BEK'S IN OOST-VLAANDEREN

In het addendum van het RSV (ID, pg. 34) wordt de opname van de bijzondere economische knooppunten in Oost-Vlaanderen als volgt geëvalueerd:

Bedrijventerreincluster langs E17 te Zulte en Kruishoutem:

De bedrijventerreincluster kan onderzocht worden in functie van de ontwikkeling als gemengd regionaal bedrijventerrein. Gelet op de ligging aan het begin van het stedelijk netwerk Kortrijk, waarbinnen reeds een aanzienlijk aanbod aan bedrijvigheid aanwezig is en het gegeven dat ook in het kleinstedelijk gebied Waregem een bijkomend bedrijventerrein gepland wordt, kunnen voor bijkomende planperiode slechts beperkte uitbreidingen van het bestemde bedrijventerrein overwogen worden. In het onderzoek moet rekening gehouden worden met de loop van de Zouwbeek en de nabijgelegen natuurgebieden. De ontsluiting naar het hoofdwegennet moet geoptimaliseerd worden.

Kluzemolen Sint-Gillis-Waas:

Beleidsmatig wordt gekozen voor het onderzoeken van een ontwikkelingspotentie aan de E34 te Sint-Gillis-Waas.

Hamme Zwaarveld

Voor het bestaande bedrijventerrein Zwaarveld kan een beperkte uitbreiding onderzocht worden aan de oostzijde van de N41. De uitbreiding zal rekening houden met de waarde van de agrarische structuur en de beekvalleien.

Grens Zelzate-Assenede

De inplanting van een bedrijventerrein aansluitend op de KMO-zone AKMO te Assenede kan onderzocht worden, waarbij dit de proportie aanneemt van een klein (gemeenteoverschrijdend) regionaal bedrijventerrein.

3 SITUERING OP PROVINCIAAL NIVEAU

3.1 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004. Momenteel is de tweede herziening lopende (voorlopig vastgesteld in de provincieraad van 7 september 2011). Binnen dit hoofdstuk worden de kwantitatieve opties besproken (geactualiseerd via de tweede herziening), de gewenste economische structuur (deels geactualiseerd via de tweede herziening) en het deelruimtebeleid (cfr. het initiële PRS).

3.1.1 Kwantitatieve optie

In het addendum van het RSV werd de vraag en de behoefte aan bedrijventerreinen uitgewerkt voor de planperiode 2007-2012. Voor Oost-Vlaanderen geeft dit volgend resultaat.

1	2	3	4	5
Pakket in RSV 1	Ruimtebalans 2007 (= bestemd tot 2007)	Overblijvend in 2007 (kolom 1 – kolom 2) → Engagement overdragen naar 2007-2012	Bijkomende prognose 2007- 2012 (berekend in addendum RSV)	Provinciale verdeling 2007- 2012 (kolom 3 + kolom 4)
1715 ha	741 ha	974 ha	5 ha	979ha

De kwantitatieve optie wordt verdeeld over 3 pakketten (77% in pakket 1 en 3; 23% binnen pakket 4):

1. Pakket 1: bedrijventerreinen voor grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden;
2. Pakket 3: bedrijventerreinen voor kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten;
3. Pakket 4: lokale bedrijventerrein gelegen buiten de stedelijke gebieden en economische knooppunten.

De bijzondere economische knooppunten vallen onder pakket 3. Het betreft enkel de delen van de gemeente waar het bestaande concentratiegebied (incl. de uitbreiding) zich bevindt. De delen van de gemeente die buiten de geselecteerde concentratie en de eventuele uitbreiding ervan vallen blijven tot het buitengebied behoren. Voor die delen van hun grondgebied is dan ook het beleid inzake lokale bedrijventerreinen van toepassing. Concreet betekent dit dat de gemeenten Assenede, Hamme, Kruishoutem, Sint-Gillis-Waas, Zelzate en Zulte

verschuiven van pakket 4 naar pakket 3 voor wat betreft de geselecteerde concentratie en de eventuele uitbreiding ervan. Voor de overige delen van de gemeente blijft pakket 4 van toepassing.

De kwantitatieve optie voor de economische knooppunten voor lokale en regionale bedrijventerreinen (pakket 3) voor de periode 1994-2012 ziet er als volgt uit:

Structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden: Eeklo, Deinze, Dendermonde, Ronse, Lokeren en Oudenaarde	300 ha
Kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau: Zottegem, Geraardsbergen, Temse, Wetteren, Ninove en Beveren	153 ha
Specifiek economische knooppunten: Kluisbergen, Maldegem, Nazareth, Zele en Aalter	107 ha
Bijzondere economische knooppunten: Kluizemolen Sint-Gillis-Waas, Zwaarveld Hamme, Zulte-Kruishoutem, Zelzate-Assenede	65 ha

In pakket 4 wordt geen cijfermatige kwantitatieve optie naar voor geschoven per gemeente. Er geldt wel een richtcijfer van 5ha per gemeente.

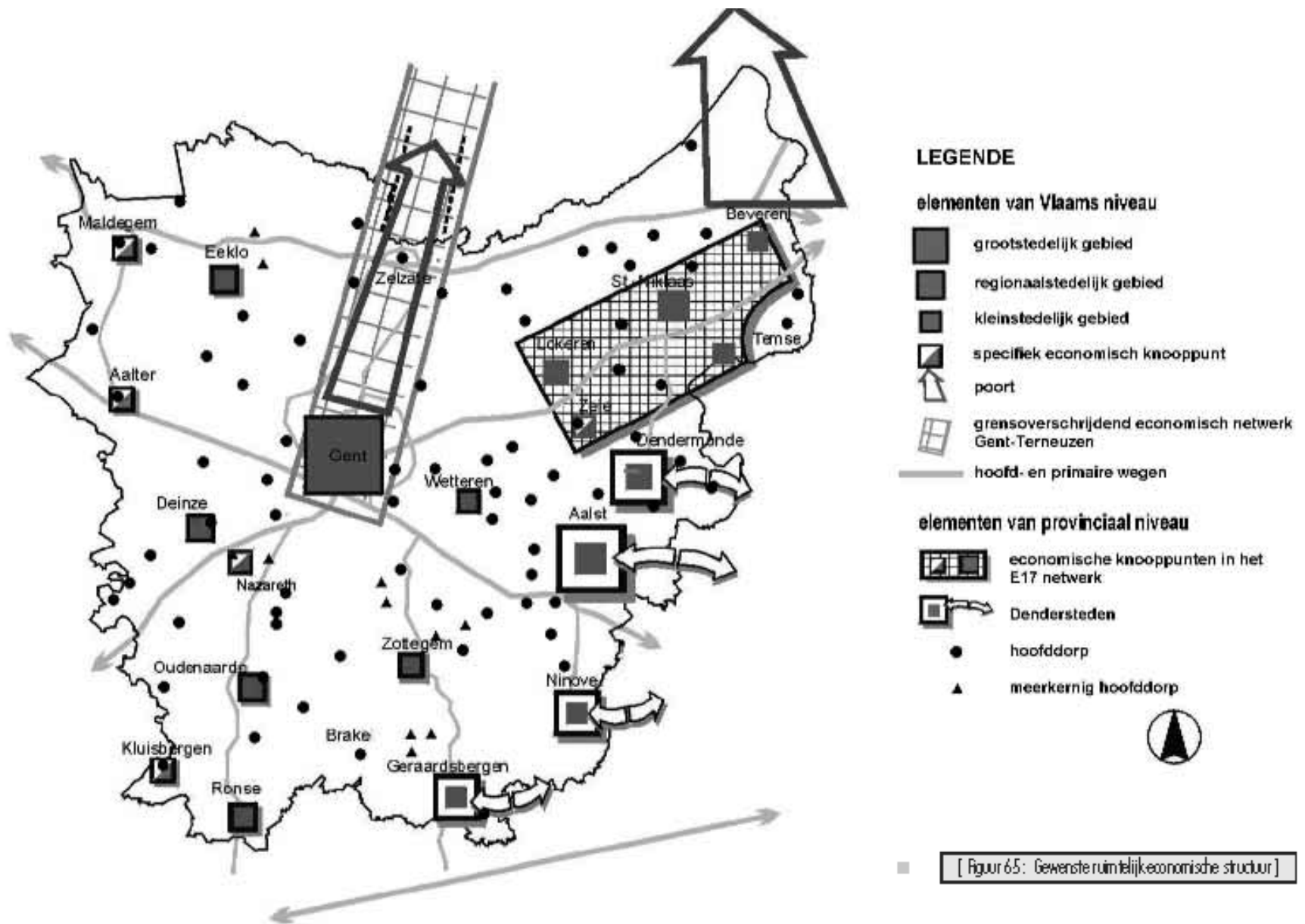
3.1.2 Gewenste ruimtelijke-economische structuur

3.1.2.1 Doelstellingen

De doelstellingen m.b.t. de gewenste ruimtelijke economische structuur in het PRS zijn als volgt:

- Bundelen van economische activiteiten met aandacht voor het buitengebied;
- Voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan bedrijventerreinen;
- Efficiënt en doordacht ruimtegebruik op bedrijventerreinen;
- Een sturend ruimtelijk-economisch beleid door een aanbod- en locatiebeleid.

De kaart op volgende pagina geeft de gewenste ruimtelijke-economische structuur weer (PRS, pg. 420)



3.1.2.2 Situering van het BEK binnen de deelgebieden

M.b.t. de economische knooppunten wordt binnen het PRS een visie uitgewerkt. Hier behandelen we de deelgebieden waarbinnen een bijzondere economisch knooppunt gelegen is.

De economische knooppunten in de Leieruimte (Zulte-Kruishoutem behoort tot de Leieruimte):

De Leieruimte is een gebied met openruimtepotenties in het spanningsveld tussen Gent en Kortrijk. Deze ruimte wordt nadrukkelijk gestructureerd door een bundel van lijninfrastructuren (Leie, N43, spoorweg Gent/Kortrijk/Rijsel en de E17) die mee de basis vormt voor bedrijfsontwikkelingen in het gebied.

Economische ontwikkelingen in dit gebied worden gesitueerd met aandacht voor de ecologische en landschappelijke waarden in het gebied. Om een verder bandvormige ontwikkeling langsheen de E17 te voorkomen, wordt regionale bedrijvigheid bij voorkeur gesitueerd nabij het knooppunt Deinze-Nazareth. Verder kan ook het afleidingskanaal van de Leie de basis vormen voor de situering van nieuwe terreinen.

De economische knooppunten in het E17 netwerk (Hamme en Sint-Gillis-Waas leunen aan bij dit netwerk):

Het E17-netwerk vervult een niet onbelangrijke rol in de Vlaamse Ruit. Deze deelruimte heeft een bijzondere geo-economische ligging (onmiddellijke nabijheid van de Waaslandhaven, het 'logistiek park Waasland', de E17 en de grootsteden Antwerpen en Gent,...). De economische knooppunten vervullen eveneens een belangrijke rol inzake werkgelegenheid voor het Noordelijk Openruimtegebied en het Oostelijk Rastergebied.

De stedelijke en economische dynamiek tussen Gent en Antwerpen wordt in het E17-netwerk opgevangen. Daarvoor moeten voldoende vestigingsmogelijkheden worden voorzien. Naast het creëren van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden zijn efficiënt en zuinig ruimtegebruik, waarbij optimaal gebruik gemaakt wordt van bestaande reserves (niet ingenomen bedrijventerreinen, leegstaande panden,...) belangrijk.

Om tot een duurzame en kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling te komen, zijn een geïntegreerde benadering en onderlinge afstemming binnen het netwerk noodzakelijk. Samenhang en afstemming zijn belangrijk bij het creëren van bijkomende economische ontwikkelingen in het E17-netwerk. Bijkomende bedrijventerreinen worden bij voorkeur gesitueerd op goed ontsloten locaties en gekoppeld met de economische knooppunten, kantoorlocaties worden voorzien in de stationsomgevingen. Nieuwe terreinen specifiek voor kleinhandel kunnen enkel in de stedelijke gebieden Lokeren, Sint-Niklaas, Temse of Beveren ontwikkeld worden, waarbij voldoende aandacht besteed moet worden aan een functionele koppeling met de kern. Bijkomend moet ook rekening worden gehouden met de groeiende sector van afvalverwerking. Specifiek voor mestverwerking moeten, rekening houdend met het productiegebied, voldoende locaties voorzien worden.

De economische knooppunten in het Westelijk Openruimtegebied (Assenede-Zelzate ligt op de grens van dit openruimtegebied en het havengebied van Gent):

Het Westelijk Openruimtegebied maakt deel uit van een groter grensoverschrijdend openruimtegebied. Het situeert zich tussen twee maritiem economische regio's, met elkaar verbonden via de N49 of havenweg.

Het land- en tuinbouwgebieden vormt de belangrijkste component in dit openruimtegebied. Bijkomende economische ontwikkelingen zijn gericht op leefbaarheid en worden gesitueerd in de drie economische knooppunten. Zij staan in voor de economische ontwikkeling op bovenlokaal niveau en de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid op niveau van de deelruimte.

Bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid situeert zich op goed ontsloten plaatsen en gekoppeld met het economische knooppunt. Mogelijkheden situeren zich in de voedingssector, functies gericht op de maritiem-economische regio's (productie van hulpgoederen, enz.). Commerciële ontwikkelingen en dienstenfuncties worden gesitueerd in Eeklo, maar blijven beperkt tot kleinstedelijk schaalniveau. Mogelijkheden tot koppeling met openbaar vervoerslocaties moeten hierbij optimaal benut worden. Nieuwe terreinen specifiek voor kleinhandel moet zich situeren in Eeklo, Deinze of Gent. Bijkomend moet, in functie van de land- en tuinbouw, rekening gehouden worden met de nodige ruimte voor afvalverwerking (in casu mestverwerking).

3.1.2.3 Ruimtelijk beleid m.b.t. bedrijventerreinen

Regionale bedrijventerreinen kunnen enkel voorzien worden in gemeenten die als economisch knooppunt geselecteerd zijn. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af in de kleinstedelijke gebieden, de specifiek economische knooppunten en de bijzondere economische knooppunten. De ruimtelijke visie en de voorlopige taakstelling per economisch knooppunt vormen hierbij het toetsingskader. De regionale bedrijventerreinen kunnen worden gedifferentieerd, bv. als zones voor handel- en diensten, zones voor agro-industrie, zones voor afvalverwerking en recyclage, kleinhandelszones,...

Omdat dit een groter ruimteaanbod vereist, wordt er geen kwantitatieve differentiatie van de regionale bedrijventerreinen vooropgesteld. Differentiëring kan tot op vandaag moeilijk tot niet bepaald en gekwantificeerd worden, omdat de noden en wenselijkheid van een specifiek regionaal bedrijventerrein niet gekend zijn. Deze differentiatie kan beter gebeuren tijdens de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden en door de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor regionale bedrijventerreinen.

3.1.3 Ontwikkelingsvisies voor de deelruimte

Elke deelruimte heeft een eigen rol te spelen in het functioneren van de provincie. De gewenste rol van elke deelruimte in de verdere provinciale ontwikkeling, is bepalend voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen elke deelruimte op zich.

De deelruimten zijn niet strikt afgebakend en overlappen. De BEK's worden ingedeeld in volgende deelruimten:

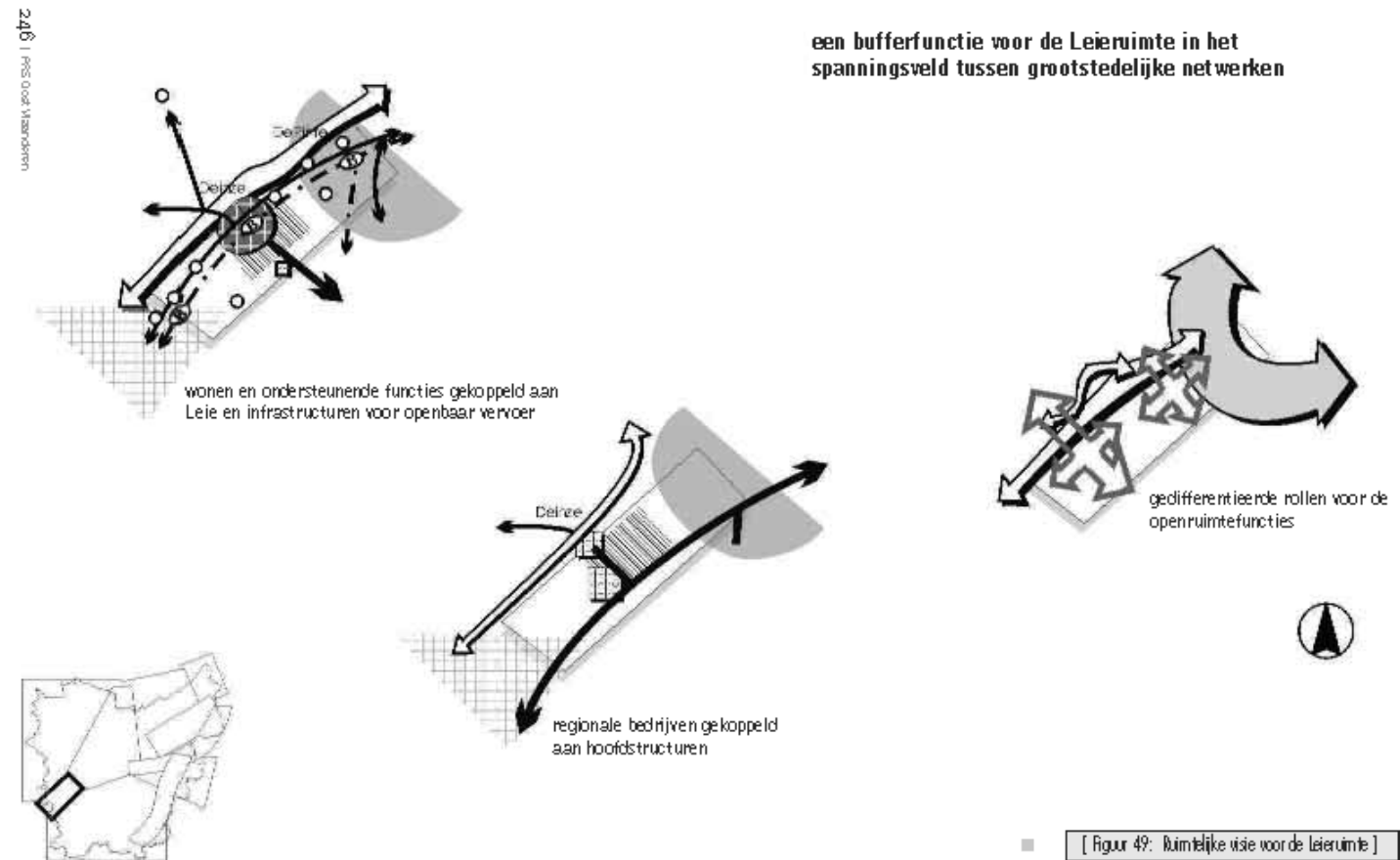
- Leieruimte: Zulte-Kruishoutem
- Noordelijk Openruimtegebied: Sint-Gillis-Waas en Hamme (interferentie met E17- netwerk)
- Westelijk Openruimtegebied: Assenede-Zelzate (omwille van ligging ten westen R4)

3.1.3.1 Leieruimte, bufferfunctie in het spanningsveld tussen stedelijke netwerken

De visie gaat uit van het voorkomen van één aaneengesloten verstedelijkte band. Daarom wordt gestreefd naar het behoud van de relatie tussen het Westelijk en Zuidelijk Openruimtegebied en het Oost-Vlaams Kerngebied.

Dit wordt vertaald in volgende ruimtelijke principes:

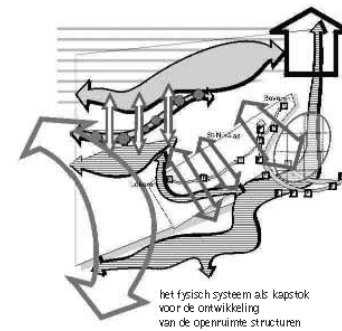
- Gedifferentieerde rollen voor de openruimtedelen
- Wonen en ondersteunende functies gekoppeld aan de Leie en infrastructuur voor openbaar vervoer
- Regionale bedrijvigheid gekoppeld aan hoofdinfrastructuur



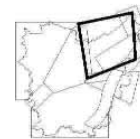
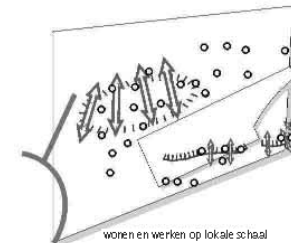
3.1.3.2 Noordelijk Openruimtegebied, buitengebied tussen verstedelijkte zones

In het noordelijk openruimtegebied wordt verdere verstedelijking tegengegaan en worden de nodige ontwikkelingsmogelijkheden geboden aan de openruimtefuncties. Dit ruimtelijk beleid is complementair aan dat voor het E17-netwerk, de Waaslandhaven en het Oostelijk Kerngebied. Het wordt vertaald in onderstaande ruimtelijke principes:

- Het fysisch systeem als kapstok voor de ontwikkeling van de openruimtefuncties;
- Wonen en werken op lokale schaal;
- Een beperkte toegankelijkheid tegen verdere verstedelijking

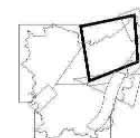
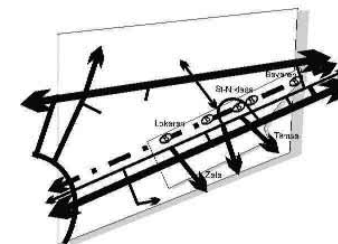


noordelijk open-ruimtegebied als buitengebied tussen verstedelijkte zones



[Figuur 52: Ruimtelijke visie voor het Noordelijk Openruimtegebied]

noordelijk open-ruimtegebied als buitengebied tussen verstedelijkte zones

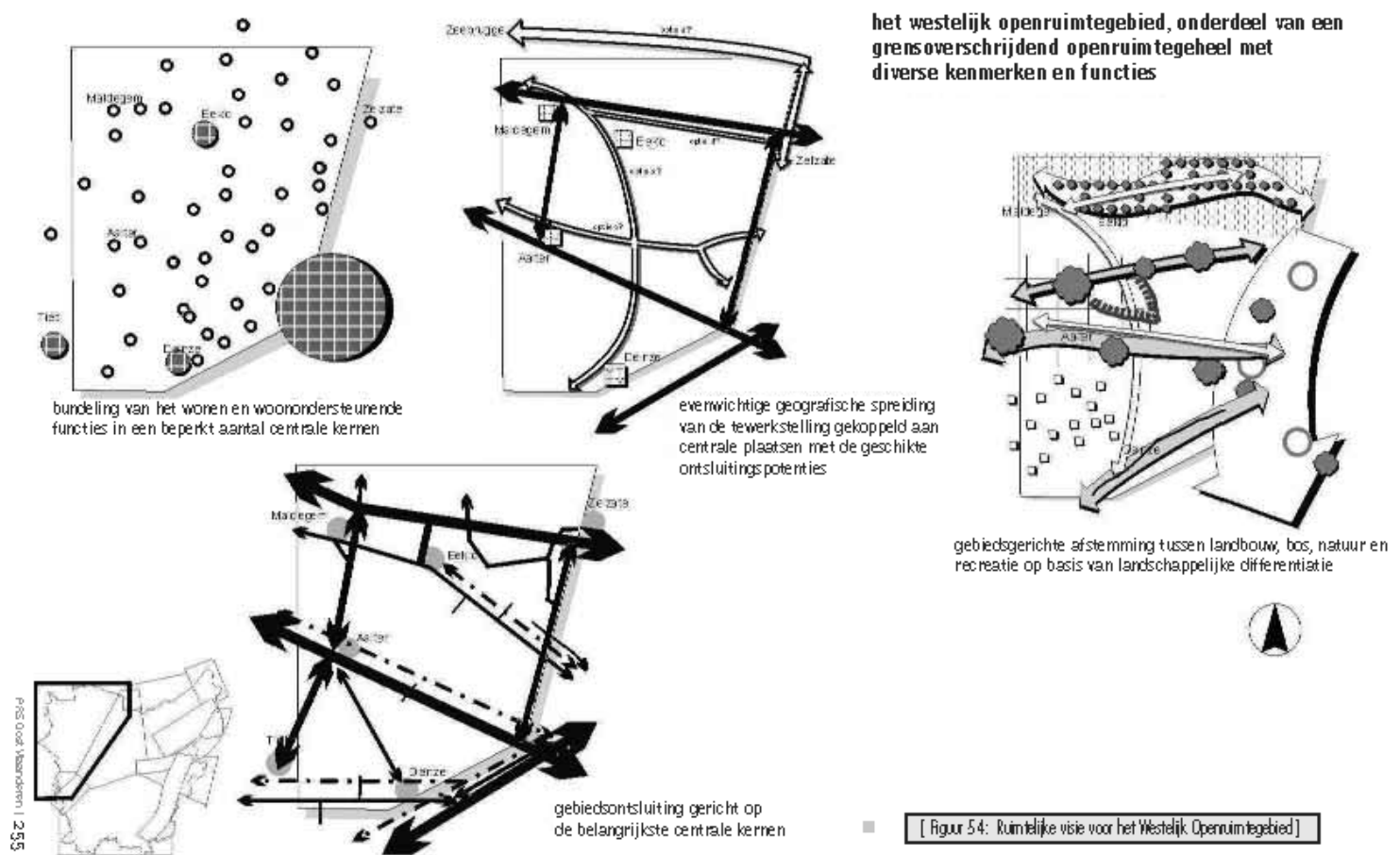


[Figuur 53: Ruimtelijke visie voor het Noordelijk Openruimtegebied (vervolg.)]

3.1.3.3 Westelijk Openruimtegebied, onderdeel van een grensoverschrijdend openruimtegeheel met diverse kenmerken en functies

De volgende ruimtelijke principes worden gehanteerd:

- Gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie op basis van de landschappelijke differentiatie;
- Bundeling van wonen en woonondersteunende functies in een beperkt aantal kernen;
- Evenwichtige geografische spreiding van de economie gekoppeld aan centrale plaatsen met geschikte ontsluitingspotenties
- Een gebiedsontsluiting gericht op de belangrijkste centrale kernen.



[Figuur 54: Ruimtelijke visie voor het Westelijk Openruimtegebied]

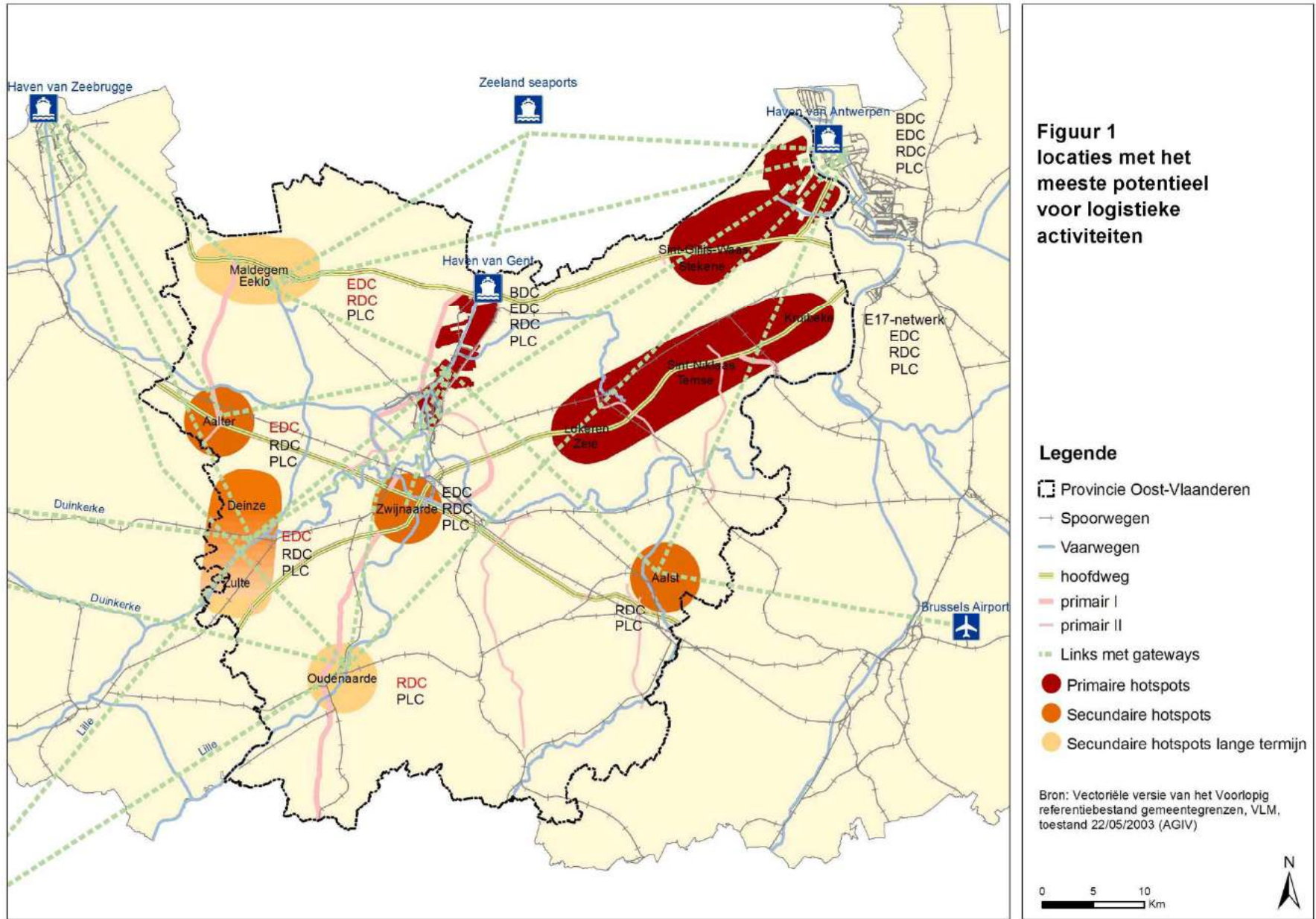
3.2 SECTORALE STUDIE 'OOST-VLAANDEREN, LOGISTIEKE TOPREGIO' (POMOV)

De studie "Oost-Vlaanderen: logistieke topregio" (2008) geeft de strategie en het stappenplan weer om een provinciaal beleid inzake logistieke ontwikkelingen op gang te brengen. De studie is opgesteld in 4 fasen:

1. Fase 1: opstellen van logistieke kaart Oost-Vlaanderen. Het betreft een inventarisatiefase waarbij een bottom-up benadering gehanteerd wordt om op objectieve wijze de huidige stand van zaken met betrekking tot logistiek in Oost-Vlaanderen te kunnen optekenen. Eén van de vaststellingen is dat het ruimte-aanbod een serieus pijnpunt is. Er is een schaarste aan grond en de terreinoppervlaktes zijn te klein.
2. Fase 2: Benchmarking. Oost-Vlaanderen werd vergeleken met zes buitenlandse logistieke topregio's. Indien Oost-Vlaanderen de twee zwakkere indicatoren met name 'logistieke slagkracht' (beschikbaarheid terreinen, bundelingsmogelijkheden, multimodale infrastructuur,...) en 'operationeel klimaat' (ondersteuning van administratie, belastingsklimaat, douane, subsidies,...) beter kan doen scoren, dan vindt het aansluiting bij de topregio's Noordrijn-Westfalen, Noord-Brabant, Bremen en Nord-Pas de Calais.
3. Fase 3: Optekenen van het logistieke potentieel en ontwikkelen van een strategie om het potentieel te ontwikkelen. In deze fase wordt aandacht gegeven aan het thema centralisatie/decentralisatie, rekening houdende met het concept van 'Extended Gateway' dat ervan uitgaat dat de logistieke activiteiten die niet noodzakelijk in het havengebied gesitueerd moeten zijn, een plaats vinden in het achterland. Dit onder de voorwaarde dat de totale kost van de logistieke keten voor de bedrijven minimaal gehouden wordt.
4. Fase 4: Formuleren van aanbevelingen en opstellen van een stappenplan. Er wordt een kaart opgesteld met logistieke hotspots. In de primaire hotspots horen voornamelijk internationale logistieke activiteiten thuis, die al dan niet havengebonden zijn. De secundaire hotspots kunnen op korte of langere termijn tot het achterland van de gateways uitgebouwd worden. Voor de secundaire hotspots op langere termijn zijn nog meerdere beleidsinitiatieven te nemen.

De studie geeft ook een oplistingsplan weer van acties om zeven succesfactoren te kunnen realiseren. Deze succesfactoren zijn:

- Multimodaliteit bevorderen als uitgangspunt;
- Ruimte om logistiek te ondernemen;
- Juiste kennis en juiste personen;
- Duurzame match vraag en aanbod;
- Koppeling informatie en goederenstromen;
- Een sterke overheid als businesspartner;
- Balanced growth: evenwicht tussen groei en kwaliteit.



3.3 SITUERING BINNEN DE RUIMTELIJKE ECONOMISCHE STRUCTUUR

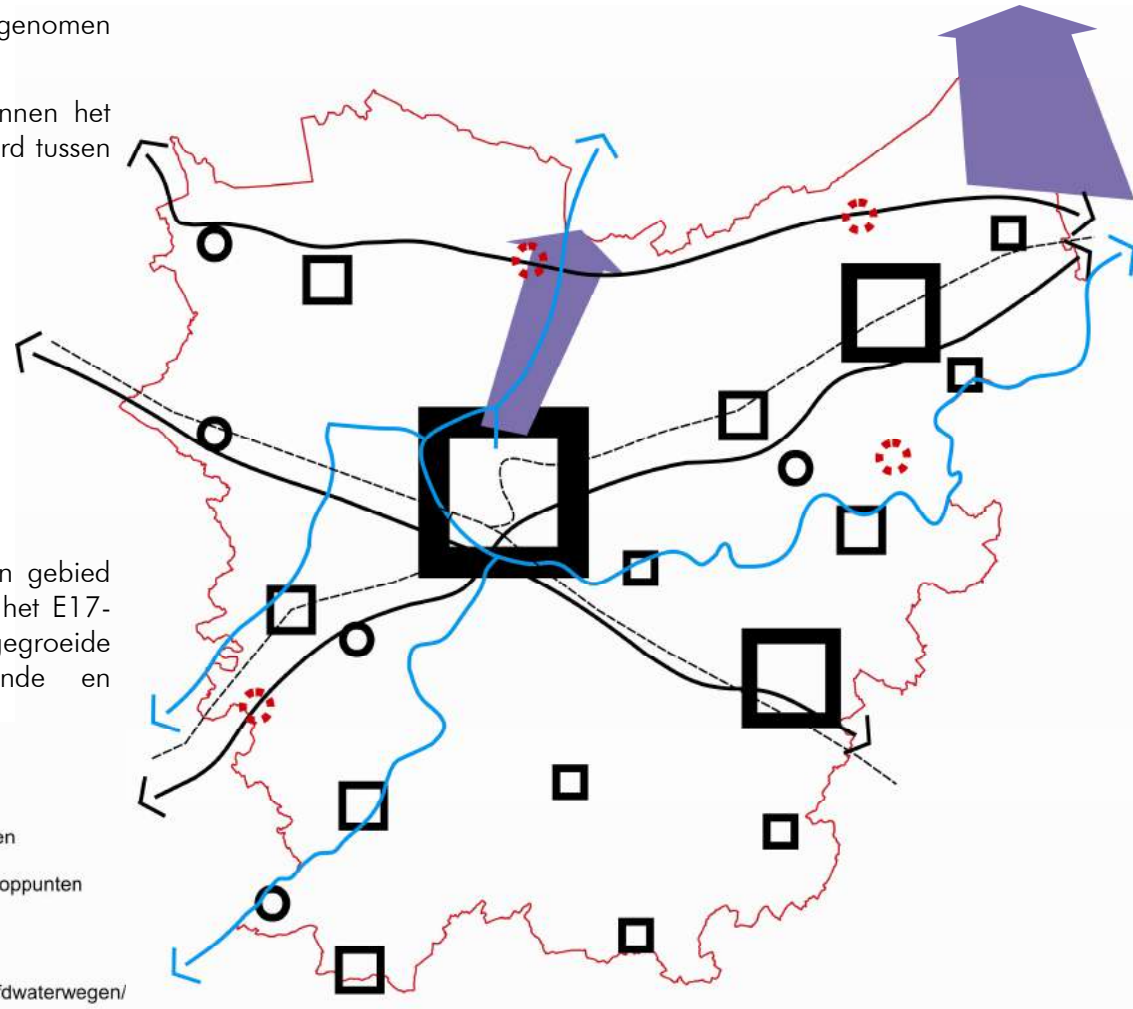
Op onderstaande figuur werden de Bijzondere Economische Knooppunten gesitueerd t.o.v. de selecties van stedelijke gebieden en economische knooppunten.

Hierbij kunnen volgende algemene conclusies genomen worden:

- Het BEK Zulte-Kruishoutem is gelegen binnen het netwerk gevormd door de E17 en gesitueerd tussen de stedelijke gebieden Gent en Kortrijk;
- De BEK's Assenede-Zelzate en Sint-Gillis-Waas hebben dezelfde ruimtelijke situering. Ze zijn gelegen langs de N49 in de nabijheid van een havengebied. Het noorden van de provincie wordt bovendien gekenmerkt door gave open ruimte gebieden met weinig versnippering. De invloed van de stedelijke gebieden respectievelijk Gent en Sint-Niklaas laten zich gelden.
- Het BEK Hamme is gesitueerd binnen een gebied tussen de economische knooppunten van het E17-netwerk en de langs de Schelde historisch gegroeide economische knooppunten (Dendermonde en Temse).

Legende:

-  Poorten
-  Stedelijke gebieden
-  Economische knooppunten
-  BEK's
-  Hoofdwegen/Hoofdwaterwegen/
Hoofdspoorwegen



Op een lager schaalniveau wordt nagegaan wat de positie is van het BEK binnen de bestaande ruimtelijke economische structuur. Hierbij wordt op regionaal schaalniveau gewerkt.

3.3.1 BEK Zulte-Kruishoutem

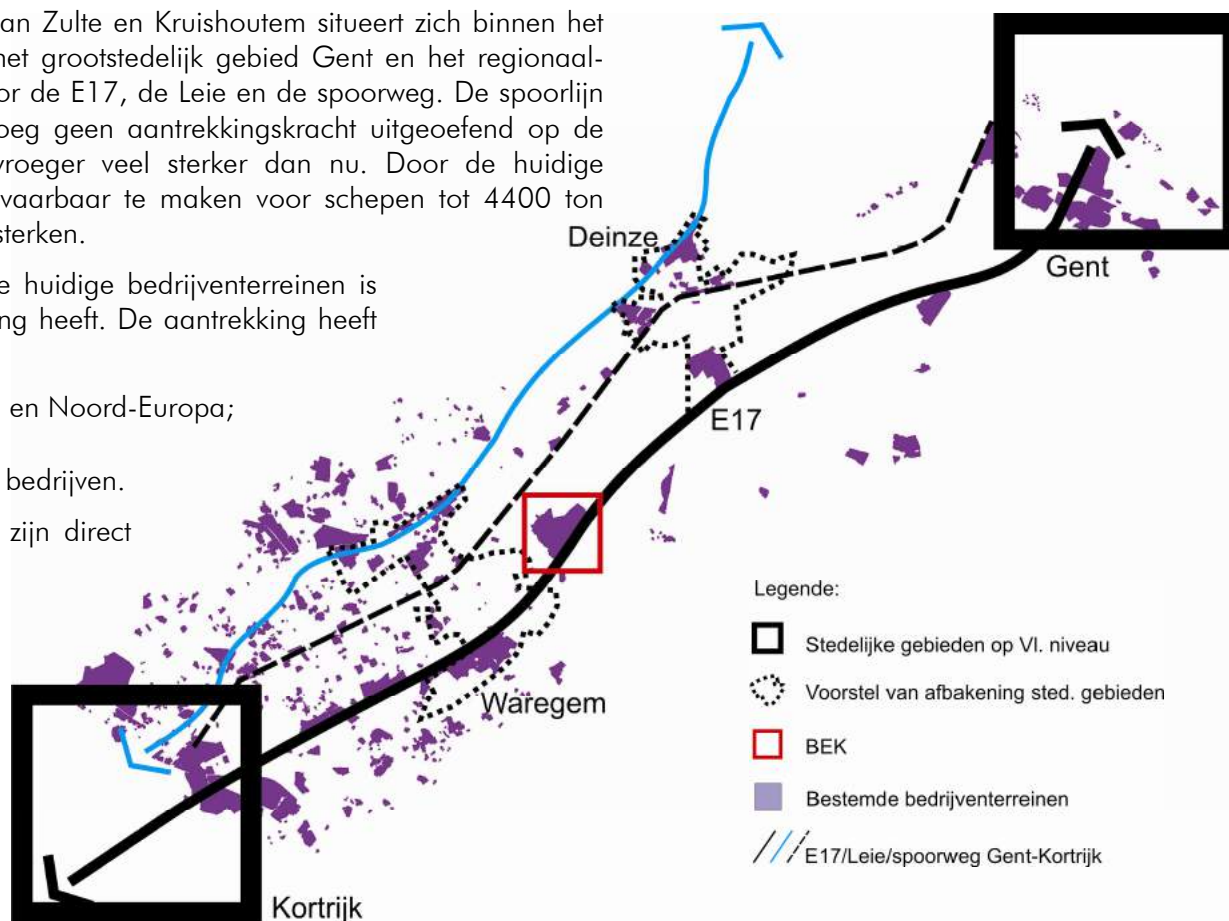
De bedrijvencluster gelegen op de grens van Zulte en Kruishoutem situeert zich binnen het netwerk van de E17. Het netwerk tussen het grootstedelijk gebied Gent en het regionaalstedelijk gebied Kortrijk wordt gevormd door de E17, de Leie en de spoorweg. De spoorlijn Gent-Kortrijk heeft in het verleden nagenoeg geen aantrekkingskracht uitgeoefend op de bedrijvigheid. De rol van de Leie was vroeger veel sterker dan nu. Door de huidige uitgevoerde aanpassingen om de Leie bevaarbaar te maken voor schepen tot 4400 ton hoopt men deze rol opnieuw te kunnen versterken.

Als we kijken naar de verspreiding van de huidige bedrijventerreinen is duidelijk dat de E17 de grootste aantrekking heeft. De aantrekking heeft o.a. volgende oorzaken:

- Belangrijke transport-as tussen Zuid en Noord-Europa;
- Zichtlocatie voor bedrijven;
- Goede en vlotte ontsluiting voor de bedrijven.

Volgende grote regionale bedrijventerrein zijn direct gesitueerd aan de E17:

- Evolis – Kortrijk
- Deerlijk
- Waregem
- Zulte-Kruishoutem
- Prijkels-Deinze
- Makro-Nazareth
- Gent



Nagenoeg alle opgesomde bedrijventerreinen zijn gelegen binnen stedelijk gebied of een economisch knooppunt. De bedrijvencluster in Zulte-Kruishoutem vormt hierop een uitzondering.


In de onmiddellijke nabijheid van Zulte en Kruishoutem wordt een aanbod aan regionale bedrijventerreinen gerealiseerd binnen de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden van Deinze en Waregem. Binnen het afbakeningsproces van Deinze (ontwerp-afbakening) wordt ruim 70 ha bijkomend bedrijventerrein voorzien aansluitend op het bestaande regionale bedrijventerrein 'De Prijkels'. Ook binnen de afbakening van het stedelijk gebied van Waregem wordt een uitbreiding van 42 ha voorgesteld t.h.v. de kruising van N382 en de E17. We kunnen bijgevolg concluderen dat de E17 ook binnen de recente planprocessen als geschikte locatie voor regionale bedrijvigheid naar voor geschoven wordt.

3.3.2 BEK Sint-Gillis-Waas

Het bedrijventerrein Kluzemolen situeert zich ten westen van Sint-Gillis-Waas en grenst aan de A11 (N49). Binnen de ruimtelijke economische structuur is het gesitueerd ten noorden van het E17-netwerk (Sint-Niklaas-Beveren) en in de nabijheid van de Waaslandhaven. De uitbouw van de N49 tot hoofdweg zorgt voor een optimale binding tussen de Vlaamse havens en creëert potenties voor het BEK.

Momenteel neemt de bedrijvencluster voornamelijk een ondersteunende rol op t.a.v. het stedelijk gebied Sint-Niklaas. Het oefent een aantrekkingskracht uit op bedrijven (lokale en beperkt ook op regionale) uit gemeenten die gesitueerd zijn langs de N49/E34.

Legende:

-  Afbakening stedelijk gebied
-  Afbakeningsproces stedelijk gebied lopende
-  BEK
-  Bestemde bedrijventerreinen
-  Hoofdweg / primaire weg



3.3.3 BEK Hamme

Het bedrijventerrein Zwaarveld in Hamme is gelegen binnen de driehoek Sint-Niklaas – Lokeren – Dendermonde.

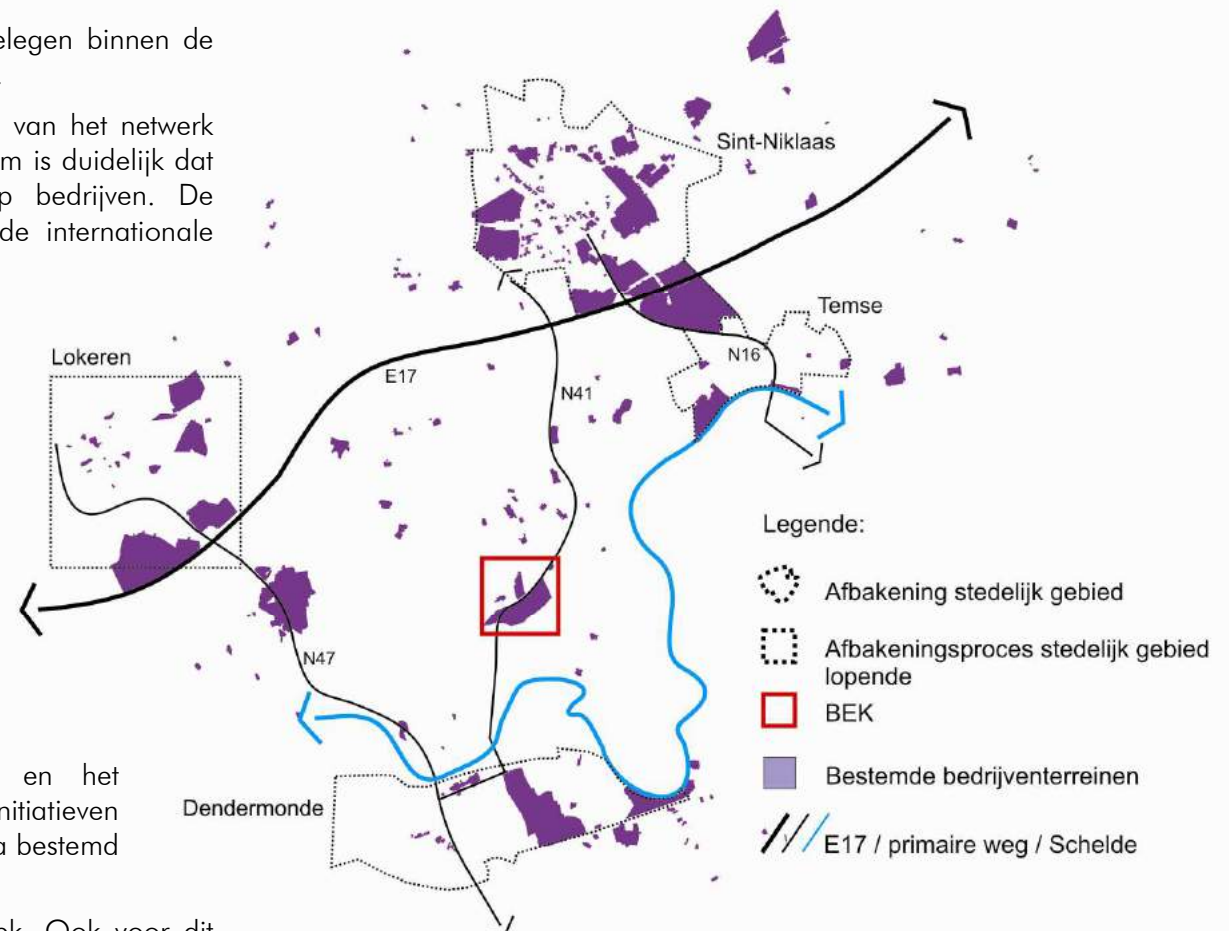
Het noorden van deze driehoek maakt deel uit van het netwerk van de E17. Net als in het BEK Zulte-Kruishoutem is duidelijk dat de E17 een sterke aantrekking uitoefent op bedrijven. De oorzaken zijn gelijkaardig. De nabijheid van de internationale poort Antwerpen versterkt dit.

De knelpunten die hierbij vastgesteld worden, is dat ondanks de selecties er weinig aanbod is voor regionale bedrijventerreinen. Dit heeft volgende oorzaken:

- De realisatie van de taakstelling van 125 ha in Sint-Niklaas is onzeker;
- De taakstelling in Temse omvat enkel de reconversie van reeds bestemde terreinen;
- Het afbakeningsproces van Lokeren is nog niet afgerond (taakstelling 60 ha);

Binnen het stedelijk gebied Dendermonde en het economisch knooppunt Zele werden wel reeds initiatieven genomen. Er werd respectievelijk 20 ha en 37 ha bestemd voor regionale bedrijvigheid.

Zwaarveld situeert zich midden in deze driehoek. Ook voor dit bedrijventerrein is de verbinding richting E17 cruciaal. Deze wordt gerealiseerd via de N41, een primaire weg type 2.

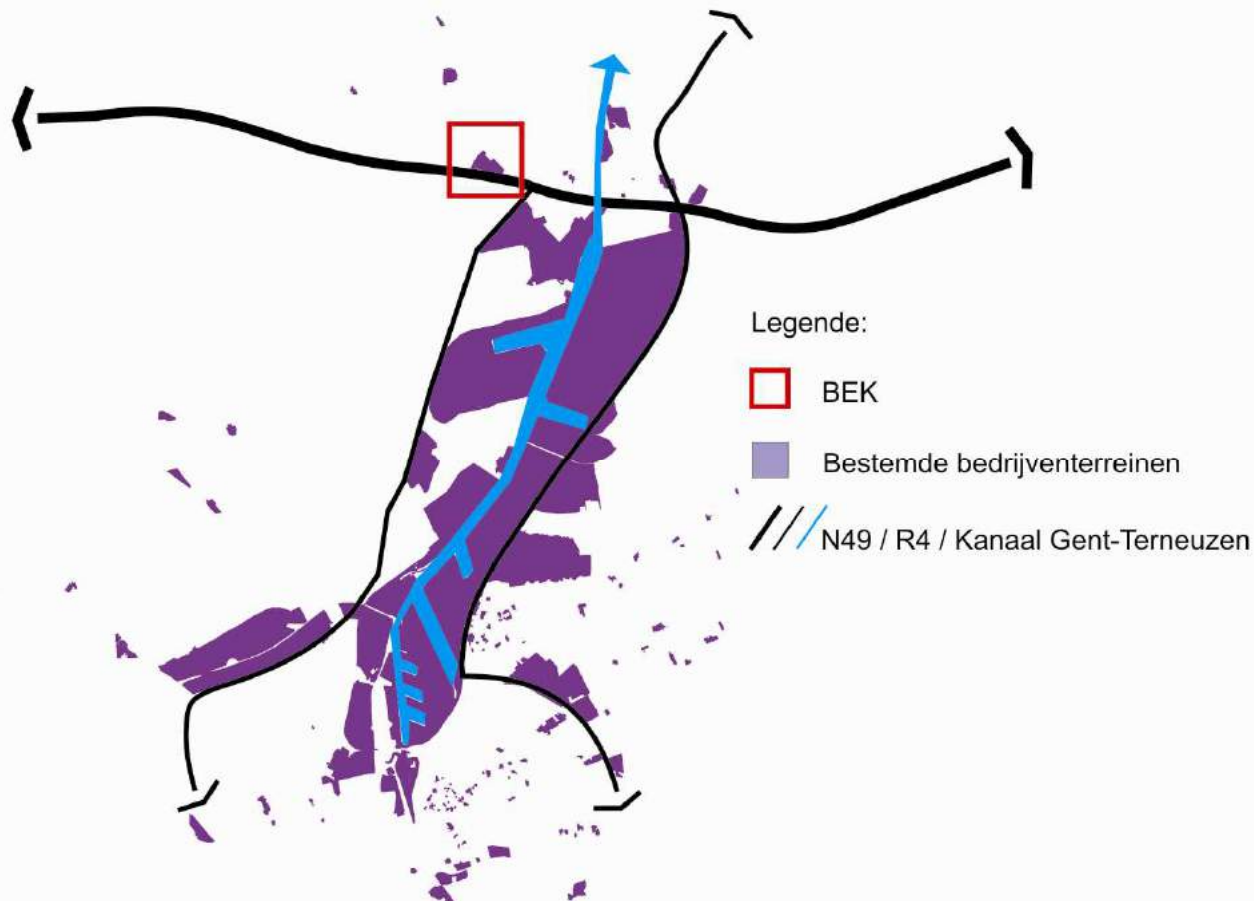


3.3.4 BEK Assenede-Zelzate

De site AKMO is gesitueerd op de kruising van 2 belangrijke structuren met name de haven van Gent en de N49. Beide oefenen een sterke invloed uit op de site.

De haven oefent een aantrekking uit op ondersteunende bedrijven voor de havengerelateerde bedrijven. Het betreft bedrijven die toeleveren aan bedrijven uit het havengebied van Gent (bv Johnson Controls). Bovendien kan zowel de linkeroever als de rechteroever vlot bereikt worden via de N49.

De N49 zorgt ervoor dat het bedrijventerrein goed ontsloten wordt naar de havengebieden Zeebrugge, Gent en Antwerpen. Dit wordt versterkt door de omvorming van de N49 naar hoofdweg. De N49 zorgt eveneens voor een goede ontsluiting naar de regio met name het Meetjesland. De westelijke zijde wordt gekenmerkt door een open ruimte gebied met weinig grootschalige bedrijventerreinen.



4 LOKALE CONTEXT VAN DE BEK'S

Binnen de beschrijving van de lokale context wordt dieper ingezoomd op de terreinkenmerken van de bedrijvencluster en omgeving.

Om het bedrijventerrein beter te kunnen situeren en om de bespreking er van te ondersteunen werd een kaartenbundel bijgevoegd (voornamelijk van belang bij hoofdstuk 4.2 en 4.3).

4.1 PLANOLOGISCHE CONTEXT OP LOKAAL NIVEAU

Het ruimtelijk beleid op lokaal niveau is geconcretiseerd binnen de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Om dit document overzichtelijk te houden wordt voornamelijk ingezoomd op uitspraken in het GRS omtrent de bedrijvenszones die geselecteerd zijn als BEK.

4.1.1 BEK Zulte-Kruishoutem

4.1.1.1 GRS Zulte (december 2003)

(RD pg. 48 t.e.m. 50)

In de uitwerking van de gewenste economische structuur meldt het GRS het volgende i.v.m. het bedrijventerrein langsheen de E17 (gemeenten Kruishoutem & Zulte):

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Zulte volledig in het buitengebied gesitueerd en niet weerhouden als economisch knooppunt. In het voorontwerp Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen wordt deze lijn volledig doorgetrokken.

De ruimtelijke en economische realiteit van de gemeente wordt hiermee in grote mate ontkend. Zulte moet eerder beschouwd worden als een schakel van het ruimtelijk netwerk dat zich uitstrekt van Waregem tot Deinze op kleinstedelijk niveau en van Kortrijk tot Gent op een regionaalstedelijk niveau. We kunnen hier als het ware spreken van een provinciegrensoverschrijdend stedelijk en economisch netwerk op provinciaal niveau tussen Oost- en West-Vlaanderen, waarbij we – binnen de

richtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – willen aansturen op 'grensoverschrijdend' overleg.

Het RSV vermeldt (p.352) "Bij de uitwerking van de stedelijke netwerken op provinciaal niveau waarvan de reikwijdte en de samenhang de provinciegrens overschrijdt, is afstemming, structureel overleg en samenwerking noodzakelijk tussen de betrokken provincies."

Met betrekking tot de selectiecriteria voor de stedelijke netwerken op provinciaal niveau, zijn hier de belangrijkste elementen sterk aanwezig, namelijk :

- een zeer sterke aanwezigheid van infrastructuurbundels (weg, water en spoor);

Dit vinden we hier duidelijk terug, namelijk in de parallelle structuren tussen Gent en Kortrijk gevormd door de oude en de gekanaliseerde Leie, de gewestweg N43, de spoorlijn 75 en de autosnelweg E17. Elk van deze infrastructuren heeft doorheen de recente geschiedenis aanleiding gegeven tot een vestigingsconcentratie van bedrijven. Aldus hebben we een duidelijke verschuiving en groei onderkend van bedrijven van het westen van de gemeente (Leie) naar het oosten (de E17). Op vandaag worden we geconfronteerd met een diverse spreiding van bedrijven geconcentreerd langs elk van deze infrastructuren.

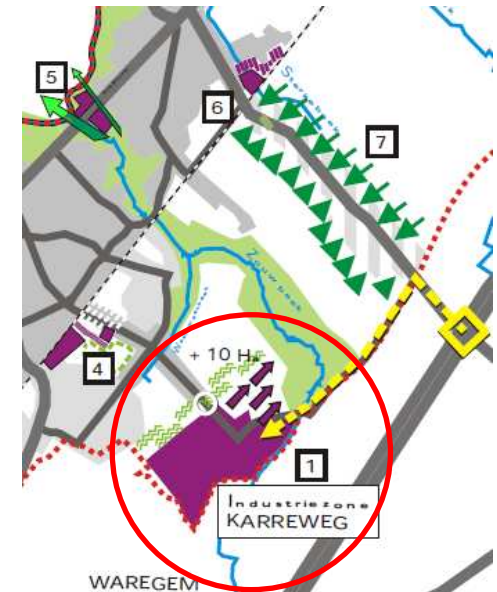
- de aanwezige dynamiek m.b.t. de economische ontwikkeling (distributie, industrie, kleinhandel, ...);

Zulte klassificeren als een landbouwgemeente is onrecht aandoen aan de realiteit. Sinds lange tijd ligt de economische draagkracht van de gemeente in de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid en niet meer in de landbouw.

Op basis van de 'statische' cijfers van 1991 werd Zulte bij de afbakening van de economische knooppunten als volgt geëvalueerd:

- Tewerkstelling in de gemeente : 3341 personen / drempelwaarde 3500;
- Totale industriële tewerkstelling: ongeveer 2000 personen / drempelwaarde 1000;
- Arbeidsbalans (3341/5151) : bijna 65% / drempelwaarde 60 %.

Enkel voor het criterium van de absolute tewerkstelling in de gemeente was er dus een tekort van 159 personen (of 4,5%) om als economisch knooppunt geselecteerd te worden. De andere drempelwaarden werden ruimschoots overschreden. Met de gezondheid en de dynamiek van de bedrijven werd niet expliciet rekening gehouden bij de afbakening van de economische knooppunten. Deze dynamiek is historisch aanwezig in de gemeente en kadert in de ondernemingsfilosofie en het



Legende
1 Optimalisatie en uitbreiding Industriezone Karreweg met 10 Ha
 Groene buffer en poort naar woongebied, optimale ontsluiting

klein ondernemerschap dat sterk aanwezig is in de regio (Waregem, Kortrijk, bv.). In het verleden hebben we hierbij een belangrijke overschakeling gekend van para-agrarische activiteiten (vlas – the 'Golden River') naar ambachtelijke activiteiten. Vele familiebedrijfjes die in de jaren '60 werden opgericht zijn momenteel uitgegroeid tot volwaardige KMO's die uitbreidingsmogelijkheden en/of herlokalisatiemogelijkheden zoeken.

- de aanwezigheid van plaatsen waar dynamiek gewenst is.

In het bijzonder denken we hierbij voor de bedrijvigheid aan de uitbouw van het regionaal industrieterrein gelegen aan de Karreweg en zeer goed ontsloten naar de E17 (via afrit 6). Dit industrieterrein vormt een ruimtelijke éénheid met de industriezone van Kruishoutem dat op zijn beurt een duidelijke schakel vormt van de lineaire bedrijfsontwikkeling langs de 17 tussen Gent, Kortrijk en zo – grensoverschrijdend - verder naar Rijsel. Een concentratie van baanverkeersgerichte industrie op deze plek lijkt ons een evidentie.

Besluitend bij de gewenste economische structuur van Zulte wordt gesteld dat vanuit bovenstaande vaststellingen het verantwoord is te pleiten voor een provinciaal stedelijk of economisch netwerk Gent - Deinze - Waregem waarin een deel van de provinciale taakstelling voor bedrijvigheid op een selectieve manier wordt toebedeeld.

(BD pg. 6)

In het bindend deel van het GRS Zulte wordt bij de economische structuur het volgende gemeld:

De bestaande industriezone 'Karreweg' wordt geoptimaliseerd met de bedoeling een zo goed mogelijke bezetting te realiseren en het terrein beter te integreren in de omgeving. Hiertoe zal :

- een onderzoek gebeuren met de bestaande bedrijven naar hun reserveterreinen en hun uitbreidingswensen, waarbij oplossingen worden gezocht binnen de grenzen van de industriezone;
- een bufferbos gerealiseerd worden naar het noorden toe.

4.1.1.2 GRS Kruishoutem

(RD, pg. 29-35)

In de uitwerking van de gewenste economische structuur meldt het GRS het volgende i.v.m. het bedrijventerrein langs de E17 (gemeentes Kruishoutem & Zulte):

<u>Zone</u>	<u>Gewenste ontwikkeling</u>	<u>Beleidsvoorwaarden</u>
de industriële zone langs de E17 en de omgeving van het op- en afrittencomplex	<ul style="list-style-type: none"> - verdere ontwikkeling en behoud van het bedrijventerrein - op termijn eventuele uitbreiding en omzetting naar regionaal bedrijventerrein 	opmaak van zonevreemde bedrijven

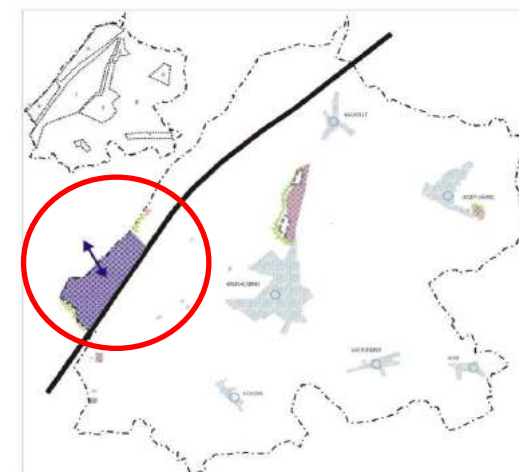
Uitwerking gewenste economische structuur

In het RSV wordt Kruishoutem volledig gesitueerd in het buitengebied. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen wordt dit bevestigd.

De economische en ruimtelijke realiteit van de gemeente wordt hiermee gedeeltelijk ontkend. Hoewel het duidelijk is dat Kruishoutem over een belangrijk gedeelte van haar grondgebied een landelijk karakter heeft, hebben in de omgeving van de E 17 de laatste decennia belangrijke economische ontwikkelingen plaatsgevonden. Kruishoutem kan dan ook samen met Zulte beschouwd worden als een schakel van het ruimtelijk netwerk dat zich uitstrekt van Waregem tot Deinze op kleinstedelijk niveau en van Kortrijk tot Gent op een regionaal-grootstedelijk niveau. Er is als het ware een provinciegrensoverschrijdend stedelijk netwerk aanwezig op provinciaal niveau tussen Oost- en West-Vlaanderen.

Er wordt voor gepleit om Kruishoutem op te nemen binnen een provinciaal netwerk Gent-Deinze-Waregem waarin een deel van de provinciale taakstelling voor bedrijvigheid op een selectieve manier wordt toebedeeld, rekening houdende met volgende vaststelling:

- Kruishoutem beschikt reeds vandaag over een regionaal bedrijventerrein, door een opname wordt de bestaande situatie bevestigd en zijn er ook meer mogelijkheden om op termijn dit terrein op een volwaardige manier uit te bouwen als een regionaal bedrijventerrein (dit heeft



immers invloed op het ruimtegebruik, toegelaten bedrijven, ...). Het is niet realistisch om te stellen dat het bedrijventerrein nog kan omgezet worden tot lokaal bedrijventerrein rekening houdende met het feit dat dit bedrijventerrein reeds grotendeels ingenomen is door regionale bedrijven.

- Het bedrijventerrein sluit bovendien aan op het bedrijventerrein te Zulte waarmee het ruimtelijk één geheel vormt

(BD, pg. 5)

In het bindend deel van het GRS Kruishoutem wordt bij de economische structuur gemeld dat de gemeente bij de Vlaamse overheid blijft ijveren voor een opname als economisch knooppunt.

4.1.2 BEK Kluizenmolen te Sint-Gillis-Waas

4.1.2.1 GRS Sint-Gillis-Waas (november 2005)

(RD pg. 149 t.e.m. 157)

De Kluizenmolen als centrale bundeling van lokale bedrijvigheid

Aangezien er in de gemeente Sint-Gillis-Waas vandaag geen juridische ontwikkelingsmogelijkheden meer zijn voor bijkomende lokale bedrijvigheid dient de bestaande bedrijventone Kluizenmolen te worden uitgebreid in westelijke richting. De uitbreidingszone vangt de uitbreiding van bestaande bedrijven, nieuwe lokale bedrijven alsook bestaande zonevreemde bedrijven op, die geherlocaliseerd dienen te worden.

Het PRS Oost-Vlaanderen stelt dat in het buitengebied enkel bijkomende lokale bedrijventerreinen kunnen ontwikkeld worden in hoofddorpen of aansluitend bij een bestaand lokaal bedrijventerrein. De nood aan bijkomende lokale bedrijventerreinen dient verantwoord te worden op gemeentelijk niveau in de visie op de economische ontwikkeling van de gemeente. Hierbij moet overeenkomstig de doelstelling van een efficiënt en doordacht ruimtegebruik nagegaan worden welke potenties en behoeften er in de gemeente zijn op het vlak van ruimte voor bedrijvigheid. Lokale bedrijventerreinen zijn bedoeld voor kleine bedrijven die qua functie en schaal gericht zijn op de plaatselijke nederzetting.



Voor de gemeente Sint-Gillis-Waas wordt een bundeling van lokale bedrijvigheid nagestreefd ter hoogte van het huidige lokale bedrijventerrein Kluizenmolen. De keuze voor deze site kan als volgt gemotiveerd worden:

- In eerste instantie is de aanwezigheid van het bestaande lokale bedrijventerrein één van de hoofdredenen voor de locatiekeuze van het plangebied. Het nieuwe bedrijventerrein kan als uitbreiding van het bestaande terrein worden beschouwd en kan volgens dezelfde logica worden georganiseerd en ontsloten. Door het concentreren van de bedrijvigheid kan de open ruimte binnen de gemeente maximaal gevrijwaard worden.
- In de hoofddorpen Sint-Gillis-Waas en Sint-Pauwels is de bedrijvigheid gering. Verder zijn het historisch gegroeide en compacte kernen waarbinnen geen structurele ruimte kan vrijgemaakt worden voor een lokaal bedrijventerrein;
- Het huidige bedrijventerrein kent een goede ontsluiting. Het is immers langs de parallelweg van de E34/A11 gelegen waardoor de gemeente minimaal gehinderd wordt door vrachtverkeer. Ook is het bedrijventerrein voor de inwoners van de gemeente goed ontsluitbaar langs het lokale wegennet. Bijkomend dient ook de aanwezigheid van het fietspad op de oude spoorwegbedding benadrukt te worden. Het fietspad doorkruist immers het volledige grondgebied van de gemeente van noord naar zuid en diverse lokale fietswegen sluiten hierop aan;
- Het bedrijventerrein is centraal gelegen binnen de gemeente;
- De bestaande akkers en bospartijen rondom het plangebied verzekeren een duidelijke begrenzing van de uitbreidingszone langs de westzijde, zodanig dat er geen restruimten gecreëerd kunnen worden;
- De bestaande waterproblematiek binnen het plangebied kan opgenomen worden in de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein. Zo kan het voorzien van bufferbekkens, een open-grachtstructuur en landschappelijke verbindingen een antwoord bieden op de bestaande wateroverlast in het gebied. Op deze manier kan tevens de overgang van het bedrijventerrein naar het Stropersbos en de aanwezige tweede verblijven gewaarborgd worden;
- De uitbreidingszone wordt niet als storend in het landschap ervaren, aangezien het aansluitend op het bestaande bedrijventerrein ingericht wordt, in de nabijheid van infrastructuur (E34/A11 en parallelweg).

Het is de bedoeling dat door de uitbreiding een lokaal bedrijventerrein wordt ontwikkeld dat ruimte biedt voor de opvang van de uitbreidingsbehoefte van de bestaande bedrijven in de Kluizenmolen alsook voor andere bedrijven uit de gemeente. In het laatste geval gaat het om nieuwe bedrijven of

bestaande zonevreemde bedrijven, die geherlocaliseerd dienen te worden. Bij de invulling van het bedrijventerrein zal voorrang gegeven worden aan de te herlocaliseren bedrijven.

Er wordt voorgesteld om de uitbreidingszone inzake lokale bedrijvigheid in hoofdzaak in het noordelijke gedeelte, ten aanzien van de E34, te organiseren. In het meest zuidelijk gedeelte van de zoekzone wordt het behoud van het landbouwgebied nagestreefd. Naar inrichting worden volgende principes naar voren geschoven:

- Duidelijke verkeersontsluiting met een aantakking op de parallelweg en op de bestaande wegen van het bedrijventerrein, tussen de aansluitingen op de parallelweg dient een voldoende ruime afstand te worden voorzien; ook dient bij de aansluiting rekening gehouden te worden met verkeersveiligheid (zichtbaarheid);
- Optimale afstemming op het bestaande bedrijventerrein;
- Landschappelijke inpassing in de beboste omgeving;
- Aandacht voor bestaande natuurlijke en beeldbepalende elementen binnen de zoekzone;
- Nastreven van een zuinig ruimtegebruik;
- Aandacht voor de waterhuishouding van het gebied.

(BD pg. 186)

In het bindend deel van het GRS Sint-Gillis-Waas wordt bij de economische structuur het volgende gemeld:

Kluizenmolen wordt als lokaal bedrijventerrein geselecteerd. Hiervoor worden volgende maatregelen / acties ondernomen:

- De gemeente maakt een BPA op voor de uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Kluizenmolen. Gezien de grote nood aan bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid is de gemeente reeds van start gegaan met de opmaak van een BPA.

4.1.3 BEK Zwaarveld-Hamme

4.1.3.1 GRS Hamme (juli 2004)

(RD pg. 44 t.e.m. 51)

In de uitwerking van de gewenste economische structuur meldt het GRS het volgende i.v.m. het bedrijfsgebied Zwaarveld:

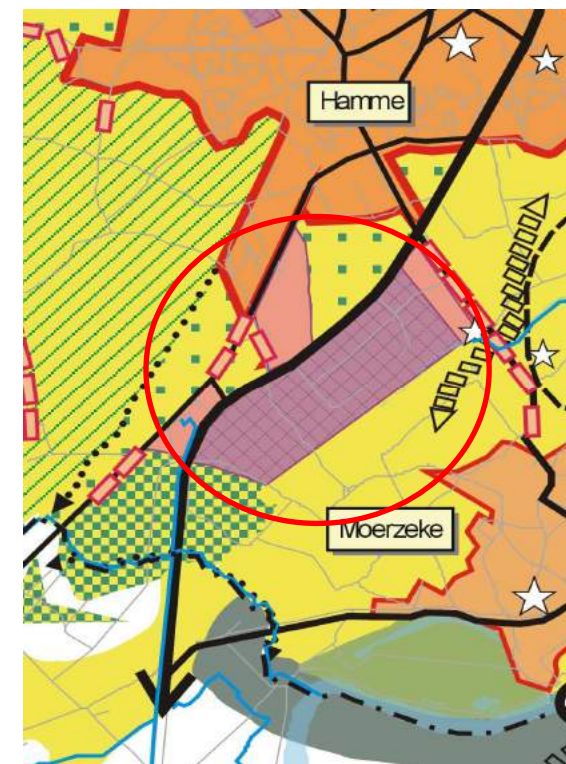
In het gebied rond Zwaarveld concentreert zich de industriële en ambachtelijke activiteit van de gemeente Hamme. Alles samen betreft het een gebied van ongeveer 100 ha of 85% van de bedrijfsterreinen, gelegen langs beide zijden van de N41. Naast het bovenlokale bedrijfsgebied bevinden er zich de lokale ambachtelijke zones Theet en Dendermondse Steenweg. Een verdere uitbouw en optimalisatie van het bedrijfsterrein Zwaarveld kan enkel binnen de gemeentelijke taakstelling. Dit maakt dat er enkel ruimte kan worden voorzien voor de uitbreiding en herlocatie van bestaande, vaak zonevreemde bedrijven en bedrijven die zich uit de kern willen herlocaliseren.

Omwille van het grootschalige en industriële karakter van het gebied Zwaarveld is het oprichten van zendmasten en windmolens binnen het industriegebied toegestaan, mits gunstig advies van de bevoegde overheid. Randvoorwaarden gelden vanuit de aanpalende bufferstroken en de woongebieden die maximaal worden gerespecteerd.



In het kader van de uitbouw en de optimalisatie van het gebied Zwaarveld wordt een uitbreiding met +/- 5 ha bedrijfsoppervlakte richting Neerstraat noodzakelijk geacht. Hierdoor kan het gebied tussen de bestaande industriezone en het woonlint langs de Neerstraat afgewerkt worden en kan een effectieve bufferstrook worden uitgebouwd. De uitbreiding zal gerealiseerd worden op basis van een BPA/RUP. Ingeval dit tot de bevoegdheid van de hogere overheid behoort wordt dit als suggestie beschouwd.

De uitbreiding is vanuit de ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden:

- De uitbouw sluit zowel ruimtelijk als functioneel aan bij het bestaande industrieterrein en bezit geen bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden. Het gebied omvat vandaag een versnipperd agrarisch gebied;
- De uitbouw van het gebied tussen Zwaarveld (straat) en de N41 omvat een terrein van +/- 2,2 ha, dat gereserveerd wordt voor lokale ambachtelijke bedrijven. Het betreft de afwerking van de bestaande industriezone;



Legende

-  *bovenlokaal bedrijventerrein*
-  *lokaal bedrijventerrein, K.M.O.-zone*

- De uitbreiding omvat een bijkomend terrein van maximum 2,6 ha voor integratie van de bestaande zonevreemde bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden op schaal van het bedrijf;
- De realisatie omvat uitbreiding tuinzone en forse groenbuffers ten opzichte van het woongebied en het achterliggende landbouwgebied; de realisatie van een schermfunctie ten opzichte van de N41 is wenselijk;
- Er vindt een optimaliseren van de verkeersafwikkeling plaats waarbij een nieuwe hoofdontsluiting op de N41 wordt gerealiseerd waardoor de overlast in de woongebieden kan worden beperkt.

(BD pg. 5)

In het bindend deel van het GRS Hamme wordt bij de economische structuur het volgende gemeld:

In een op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan werkt de gemeente aan de uitbreiding van het bedrijfsgebied Zwaarveld. In samenspraak met de hogere overheid worden de ontwikkelingsmogelijkheden bepaald. Naast het voorzien in uitbreiding van het bedrijfsgebied wordt de uitwerking van buffering t.o.v. het woongebied in de Neerstraat bekeken.

4.1.4 BEK Grens Assenede-Zelzate

4.1.4.1 GRS Assenede (november 2008)

(RD pg. 44 t.e.m. 51)

Uitbouw AKMO zone voor (boven)lokale bedrijvigheid

De AKMO zone concentreert momenteel een aantal lokale en bovenlokale bedrijven (nv Johnson Control, nv Atec, nv Pauwels,...) die samen zorgen voor een tewerkstelling van meer dan 500 (op heden reeds meer dan 900) arbeidsplaatsen. Het bedrijfsgebied heeft momenteel een oppervlakte van meer dan 20 ha en is gelegen tussen de N49 en de N448 Stoepestraat – Zelzatestraat. De gemeente heeft binnen haar economisch beleid geen ruimte om ontwikkelingsmogelijkheden te voorzien voor bovenlokale bedrijven. De verdere uitbouw van de AKMO zone wordt dan ook als suggestie naar de hogere overheid geformuleerd.

Het bestuur zal bij de hogere overheden de verdere uitbouw van de AKMO zone bepleiten. De uitbouw van een regionaal bedrijventerrein op een goed ontsloten locatie langs de N49 biedt volgens de gemeente perspectieven voor het ondersteunen van de economische ontwikkeling van het kanaal



Gent-Terneuzen. Vanuit de gemeente worden volgende aandachtspunten voorop gesteld voor de verdere uitbouw van het bedrijfsgebied van de AKMO zone:

- Uitbouwen van een gemeentegrensoverschrijdend bedrijfsgebied in samenhang met ontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente Zelzate;
- Mogelijkheden voor uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten waarbij ruimte wordt voorzien voor de herlocatie van schaaloverstijgende bedrijven die niet verder kunnen ontwikkelen binnen de overige gebieden in de gemeente Assenede;
- Uitbouw van de bedrijfsactiviteiten op deze goed ontsloten locatie, waarbij een rechtstreekse toegang tot de N49 blijft gegarandeerd (op termijn via de aanleg van ventwegen) in functie van de veiligheid en leefbaarheid van de dorpskernen;
- Verdere invulling geven aan het lokaal bedrijventerrein 'Stoepe';
- Gemeenschappelijk uitbouwen en beheer van ruimtelijke buffers naar de woonomgeving toe (Triest, De Katte).

Volgende schaaloverstijgende historisch gegroeide bedrijven, waarvoor geen oplossing op de huidige locatie kan worden uitgewerkt, komen hierbij in aanmerking voor herlocatie naar de AKMO zone: De Jonghe houtzagerij (Houtlandstraat, Assenede), Everaert loonwerkerbedrijf / onderhoud en aanleg wegen (Stoepestraat, Assenede) en De Bruyne loonwerkerbedrijf (Stoepestraat, Assenede). De gemeente suggereert naar de hogere overheden toe hiervoor een oplossing te zoeken.

(BD pg. 6)

In het bindend deel van het GRS Assenede wordt het volgende gemeld:

De gemeente stuurt aan op overleg met het Vlaams gewest, de provincie en de gemeente Zelzate met betrekking tot de uitbouw van het bedrijfsgebied Stoepestraat – Zelzatestraat, in functie van de uitbouw van een bovenlokaal bedrijfsgebied.

4.1.4.2 GRS Zelzate (juni 2007)

(RD pg. 28 t.e.m. 36)

In het richtinggevend deel van het GRS Zelzate werd binnen de gewenste economische structuur een locatiekeuze gemaakt voor de uitbouw van een lokaal bedrijventerrein. Hierbij kwam de locatie aansluitend bij de bedrijvenzone in Assenede het best naar voor.

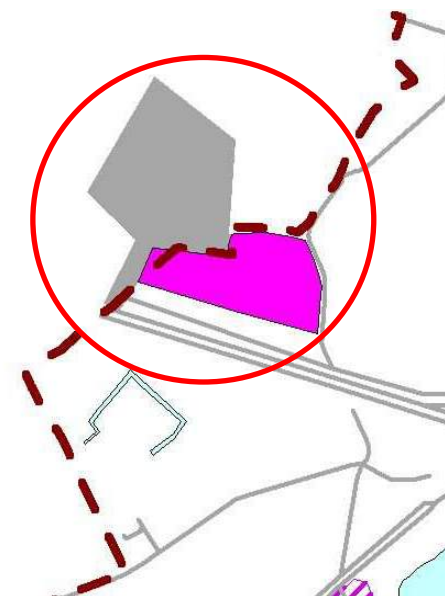
Het gebied is opgenomen binnen de afbakening van de agrarische structuur op Vlaams niveau in de regio Veldgebied Brugge – Meetjesland waardoor de gemeente, slechts na overleg met het Vlaamse gewest, de ontwikkeling kan realiseren. De percelen zijn gelegen in agrarisch gebied en momenteel in gebruik voor de landbouw. Het is weinig geschikte landbouwgrond. De ligging aan de rand van de kern in een door infrastructuur en bebouwing ingesloten gebied betekent een beperkte hinder voor de kern Zelzate en de aanpalende woongebieden. De ontsluiting van het terrein kan gebeuren via de nieuwe secundaire weg tussen de Kasteelstraat en Assenede. Via de lokale wegen is het daarenboven eenvoudig bereikbaar voor werknemers op de fiets. Een bestand biologisch waardevol bosfragment kan opgenomen worden in de buffering rond het bedrijventerrein. Het uitbouwen van de werkgelegenheid in Zelzate-west wordt bijkomend al erg positief ervaren. Aldus wordt ook werkgelegenheid op deze oever gecreëerd.

De gemeente wil inspelen op de nood aan bedrijfsgebied op haar grondgebied door een lokaal bedrijventerrein te realiseren. Aangezien de locatie Denderdreve niet wordt ontwikkeld, stelt de gemeente een verplaatsing van dit bedrijfsgebied naar de zone in aansluiting met Assenede voor. Naargelang de nood zich voordoet naar bijkomende ruimte, wordt een verdere uitbreiding naar de toekomst toe voorop gesteld (gemeentelijke taakstelling als kern in het buitengebied + herlocatie Denderdreve). De onderbouwing voor deze verdere uitbreiding zal een onderdeel vormen van het op te maken ruimtelijk uitvoeringsplan.

(BD pg. 4-5)

In het bindend deel van het GRS Zelzate wordt het volgende gemeld:

- Het bestuur maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de realisatie van een lokaal bedrijventerrein op de grens met Assenede. Dit lokaal bedrijventerrein zal gefaseerd aangelegd worden in aansluiting met het lokaal bedrijventerrein van de buurgemeente;
- De gemeente zal een intergemeentelijk overleg opstarten met de gemeente Assenede, in het kader van de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein;
- Het bestuur dringt aan op een overleg met het Vlaamse gewest om de ontsluiting van het nieuw te realiseren lokaal bedrijventerrein op de grens met Assenede te bespreken. Het bestuur wenst deze ontsluiting daarbij te realiseren via een door de hogere overheid te realiseren ventweg, in aansluiting met de N49 ter hoogte van het klaverblad;
- Het bestuur stuurt aan op een overleg met het Vlaamse gewest om de specifieke rol van de gemeente binnen het stedelijk netwerk Gent – Terneuzen te bepalen. De functie als buitengebiedgemeente binnen het stedelijk netwerk met verschillende bestaande en nog te ontwikkelen regionale bedrijfsgebieden komt de gemeente Zelzate zeer vreemd over. Het bestuur



bepleit dan ook deze selectie te wijzigen in specifiek economisch knooppunt of kleinstedelijk gebied om zijn rol binnen het stedelijk netwerk op een volwaardige wijze te kunnen vervullen.

4.2 BESCHRIJVING RUIMTELIJKE-ECONOMISCHE KENMERKEN

Zie ook kaartenbundel

4.2.1 BEK Zulte-Kruishoutem

Het BEK te Zulte-Kruishoutem wordt gevormd door het gemeenteoverschrijdend bedrijventerrein de 'Zaubeek'. Dit bedrijventerrein is gesitueerd in een groter lint bedrijventerreinen langsheen de economische corridor van de E17. Richting Kortrijk bevindt zich verderop de regionale bedrijventerreinen van Waregem, richting Gent de regionale bedrijventerreinen van Deinze. Het bedrijventerrein de 'Zaubeek' is met zijn ca. 180 ha zelfs groter dan het regionaal bedrijventerrein 'De Prijkels' gelegen aan de afrit van Deinze (ca. 113 ha). Voor de kleinstedelijke gebieden Waregem en Deinze zijn de afbakeningsprocessen lopende (Waregem) of afgerond (Deinze). Met betrekking tot bedrijvigheid wordt worden er uitbreidingen uitgewerkt. Voor het kleinstedelijk gebied komt er t.h.v. Blauwpoort ca. 42 ha bij. In Deinze breidt het bedrijventerrein De Prijkels uit met ca. 75ha.

Het bedrijventerrein is voornamelijk ontsloten via de Karreweg naar de Olsenesteenweg die aantakt op het op- en afrittencomplex van Kruishoutem aan de E17.

Binnen het BEK is momenteel 16,5 ha aangeduid als niet realiseerbaar door het Agentschap Ondernemen en 2 ha als bedrijfsruimte te huur of te koop (toestand 27/07/2010). De gronden aangeduid als 'niet realiseerbaar' zijn als volgt ingedeeld:

- Voor de meest zuidelijke terreinen is er een overleg lopende tussen betrokken eigenaar, OVAM, de POM en de gemeente om de gronden te saneren met het oog op het ontwikkelen er van.
- De gronden aansluitend bij de Beaulieu Groep worden door het bedrijf in reserve gehouden. Het gaat om ongeveer 3 ha t.o.v. een totale bedrijfsoppervlakte van 36 ha (= bedrijfsmatige verantwoorde reserve).
- Voor de overige gronden werden recent vergunningen afgeleverd zodat een aantal gronden effectief zullen worden aangewend (De Jans, Vindevogel, IDS).

Het bedrijventerrein is vooral ingenomen door regionale bedrijven.

Volgende sectoren zijn gesitueerd in het bedrijventerrein:

- Textielnijverheid: met onder meer de Beaulieu Groep

- Transport- en distributie: met inbegrip van aanverwante activiteiten (brandstofhandel, garagisten, ...)
- Metaalindustrie: meer bepaald de zinkindustrie
- Voedingsindustrie: met in belangrijke mate de verwerking van gevogelte
- Houtnijverheid
- Bouw: bouwmaatschappijen en toeleveranciers
- Overige: tabak, verpakking, complementaire diensten, ...

De meeste kleinere, meer lokale bedrijven zijn eerder gesitueerd ter hoogte van de (Oude) Waalstraat en de Stokstraat.

Binnen het bedrijventerrein zijn er 63 bedrijfspercelen die kleiner zijn dan 0,5ha. 72 bedrijfspercelen zijn groter dan 0,5ha. De Beaulieu Groep neemt 36,10 ha in.

4.2.2 BEK Sint-Gillis-Waas

Het BEK te Sint-Gillis-Waas is gekend als de 'Kluizenmolen' en is gelegen aan de E34 (N49). Het bedrijventerrein bevat een veeltal aan eerder lokale bedrijven en heeft een oppervlakte van ca. 34,5 ha. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt 0,75 ha. Er bevinden zich evenwel een tiental grotere kavels gericht op bovenlokale bedrijvigheid. Het bedrijventerrein vormt de enige grote bedrijvenzone aan de E34 tussen de Waaslandhaven en de Gentse Kanaalzone. Het bedrijventerrein heeft een ontwikkeling in twee fases ondergaan. Momenteel is een uitbreiding van 12 ha lopende als fase 3, hiervan is vandaag al de wegenis gerealiseerd.

Het bedrijventerrein kent zijn hoofdontsluiting via de Reinakkerweg een parallelweg aan de E34 die aantakt op de rotonde van het op-en afrittencomplex van afrit 11 Kemzeke (2,5 km verder naar het westen). Naar de zuidelijk gelegen weg, Reepstraat, zijn drie ontsluitingen gesitueerd, hiervan is de middelste echter gevormd door een onverharde weg die niet functioneert als een officiële toerit. Deze onverharde weg is de grens tussen fase één en fase twee van het bedrijventerrein. In functie van fase drie is er een nieuwe ontsluiting op de Reinakkerweg gerealiseerd en een fiets- en voetgangersontsluiting naar de Reepstraat.

Het bestaande bedrijventerrein kent een groot aandeel lokale bedrijvigheid met daartussen enkele regionale bedrijven. De activiteiten in het bedrijventerrein is gemengd. De regionale bedrijven zijn actief in de voedingsindustrie, bouwnijverheid, metaalrecyclage en - bewerking en in mindere mate distributie.

Binnen het BEK is momenteel 1,06 ha aangeduid door het Agentschap Ondernemen als leegstand (drie kavels), 0,61 ha als voorlopig niet ontwikkelbaar en één kleine kavel (0,08 ha) als gedeeltelijke leegstand. (toestand 27/07/2010).

Binnen het bedrijventerrein zijn er 21 bedrijfspercelen die kleiner zijn dan 0,5ha. 24 bedrijfspercelen zijn groter dan 0,5ha. Hierbij is enkel rekening gehouden met fase 1 en 2 en niet met de fase die in ontwikkeling is. In de laatste fase zullen enkel percelen voor lokale bedrijven aangeboden worden.

4.2.3 BEK Hamme

Het BEK te Hamme wordt gevormd door het bedrijventerrein Zwaarveld. Dit bedrijventerrein is in beheer van de intercommunale DDS. Dit bedrijventerrein is volledig ten zuidoosten van de N41 gelegen en is ca. 64 ha groot. Het bedrijventerrein is gelegen op de verbinding tussen de bedrijvenczones van de stedelijke gebieden van Dendermonde en Sint-Niklaas. De ontsluiting grijpt plaats via enerzijds een rechtstreekse ontsluiting op de N41 en anderzijds via de Neerstraat. Juist voor de bedrijfszone aan de ontsluiting via de Neerstraat, is een parking in steenslag voor vrachtwagens gesitueerd. Voor de bedrijven gesitueerd tussen de industriezone Zwaarveld en het woonlint van de Neerstraat werd een RUP goedgekeurd na afgifte van een positief planologisch attest.

Het bedrijventerrein ten oosten van de N41 is in twee fases gerealiseerd, één in de jaren '60 en één in de jaren '90. Binnen het bedrijventerrein zijn twee grootschalige windturbines gesitueerd op twee verschillende bedrijfskavels.

Het bedrijventerrein is vooral ingenomen door regionale bedrijven.

Volgende sectoren zijn gesitueerd in het bedrijventerrein:

- Metaalbewerking: behandeling, machinebouw, lakken, ...
- Textielnijverheid: gericht op koorden, spanbanden, veredeling
- Transport- en distributie: met inbegrip van aanverwante activiteiten alsook garagisten
- Groothandels: belangrijk aandeel in de sector voeding
- Kunststoffindustrie
- Bouw: bouwmaatschappijen en toeleveranciers
- Gemeenschapsvoorzieningen: werkplaats technische dienst gemeente en containerpark
- Overige: complementaire diensten, drukkerij, ontwerp, ict...

Binnen het BEK is momenteel 2,17 ha aangeduid als bedrijfsruimte te huur/te koop, 0,28 ha als beschikbaar door het Agentschap Ondernemen en 0,47 ha als openbaar nut. (toestand 27/07/2010).

Binnen het bedrijventerrein zijn er 31 bedrijfspercelen die kleiner zijn dan 0,5ha. 37 bedrijfspercelen zijn groter dan 0,5ha.

Aanliggend ten noorden van de N41 bevinden zich twee kleinere bedrijventerreinen, namelijk de KMO-zone 't Heet' van ca. 10 ha en de kmo-zone 'Dendermondse Steenweg' van ca. 7,5 ha. Deze laatste zijn voornamelijk gericht op lokale bedrijvigheid met uitzondering van de betoncentrale/handel in bouwmaterialen in de zone 't Heet'.

4.2.4 BEK Assenede-Zelzate

Het bestaande bedrijventerrein in dit BEK, gekend als het bedrijventerrein 'Akmo' is volledig gelegen op het grondgebied van Assenede en heeft een oppervlakte van ca. 22 ha. Net als het BEK te Sint-Gillis-Waas is het bedrijventerrein gelegen aan de E34 (N49). Het bedrijventerrein is vandaag volledig bezet met als belangrijkste bedrijf, de multinational Johnson Controls. De gemiddelde kavelgrootte bedraagt 1,6 ha.

Naast Johnson Controls welke een toeleveringsbedrijf is voor onder andere de auto-industrie, zijn er drie bedrijven gelegen aan de parallelweg met de E34. Dit zijn een toeleveringsbedrijf van landbouwproducten, een metaalbewerkingsbedrijf en een bedrijf dat allerlei machines verhuurt. Middenin de zone is tevens een zendmast voor GSM-telefonie gelegen. Er zijn aan de parallelweg drie braak liggende percelen gelegen. De twee meest oostelijk gelegen percelen zijn in gebruik als akkerland of voor de opslag van steenpuin. Het perceel tussen de bedrijven Atec en @rent ligt wordt gebruikt voor de opslag en verwerking van inerte afvalstoffen en bevat in de ondergrond een fluxys-gasleiding. De overige bedrijven aan de Akmo-site zijn rechtstreeks ontsloten op de Stoepestraat en zijn alle lokale bedrijven actief in de bouwsector of handelszaken (garage, herenkledij).

Binnen het BEK is momenteel 0,40 ha aangeduid door het Agentschap Ondernemen als bedrijfsruimte te koop/te huur (één kavel). (toestand 27/07/2010).

Binnen het bedrijventerrein zijn er 7 bedrijfspercelen die kleiner zijn dan 0,5ha. 6 bedrijfspercelen zijn groter dan 0,5ha. Johnson Controls neemt 8,07 ha in.

Recent is er een uitbreiding goedgekeurd, Akmo II. Deze zone is momenteel in ontwikkeling waarbij al vijf percelen zijn verkocht. Een groot gedeelte van de zone is echter vandaag nog niet ingenomen. Aan deze zone is een bufferbekken en een vrachtwagenparking gekoppeld. De zone Akmo II is voornamelijk gericht op lokale bedrijvigheid. Deze bedrijven zijn voornamelijk actief in de bouwsector (elektrische installaties, schrijnwerk, zwembaden, ...).

4.3 BESCHRIJVING LOKALE STRUCTUREN

4.3.1 Beschrijving van de bestaande toestand

4.3.1.1 BEK Zulte-Kruishoutem



De industriezone situeert zich op de grens van Zulte en Kruishoutem, ten noorden van de E17.

Het bedrijventerrein is ca. 181 ha groot. Hiervan situeert er zich ca. 47 ha bedrijventerrein binnen Zulte en ca. 134 ha bedrijventerrein binnen Kruishoutem. De bedrijventerreinen van Zulte en Kruishoutem sluiten ruimtelijk volledig op elkaar aan.

Het volledige industriegebied is zeer goed gelegen nabij de E17 en kent een goede ontsluiting ernaartoe. De industriezone kent een ontsluiting naar de E17 via de Karreweg en de Olsensesteenweg (afrit 6, Zulte – Kruishoutem).

In het industriegebied zijn vooral bedrijven uit de be- en verwerkende industrie (ca. 21%) , de handel, horeca en reparatiebedrijven (ca. 21%) en handelaars in onroerende goederen (ca. 17%) gevestigd. De industriezone vertoont een sectorale concentratie in de textielsector en de transportsector.

Doorheen het bedrijventerrein loopt een wirwar van waterlopen, zowel van derde als tweede categorie. Het betreffen volgende waterlopen:

- De Zouwbeek, een waterloop van tweede categorie. Deze waterloop loopt van zuid naar noord doorheen het bedrijventerrein en mondt uit in de Leie (bevaarbare waterloop ten noorden van het plangebied). De Zouwbeek splitst het bedrijventerrein in een oostelijk en een westelijk deel;
- 3 naamloze waterlopen met aftakkingen ervan (derde categorie). Deze waterlopen monden allen uit in de Zouwbeek.

Het bedrijventerrein wordt doorkruist door volgende zuid - noord georiënteerde wegen:

- Groenedreef;
- Industriezone / Stokstraat;
- Karreweg;

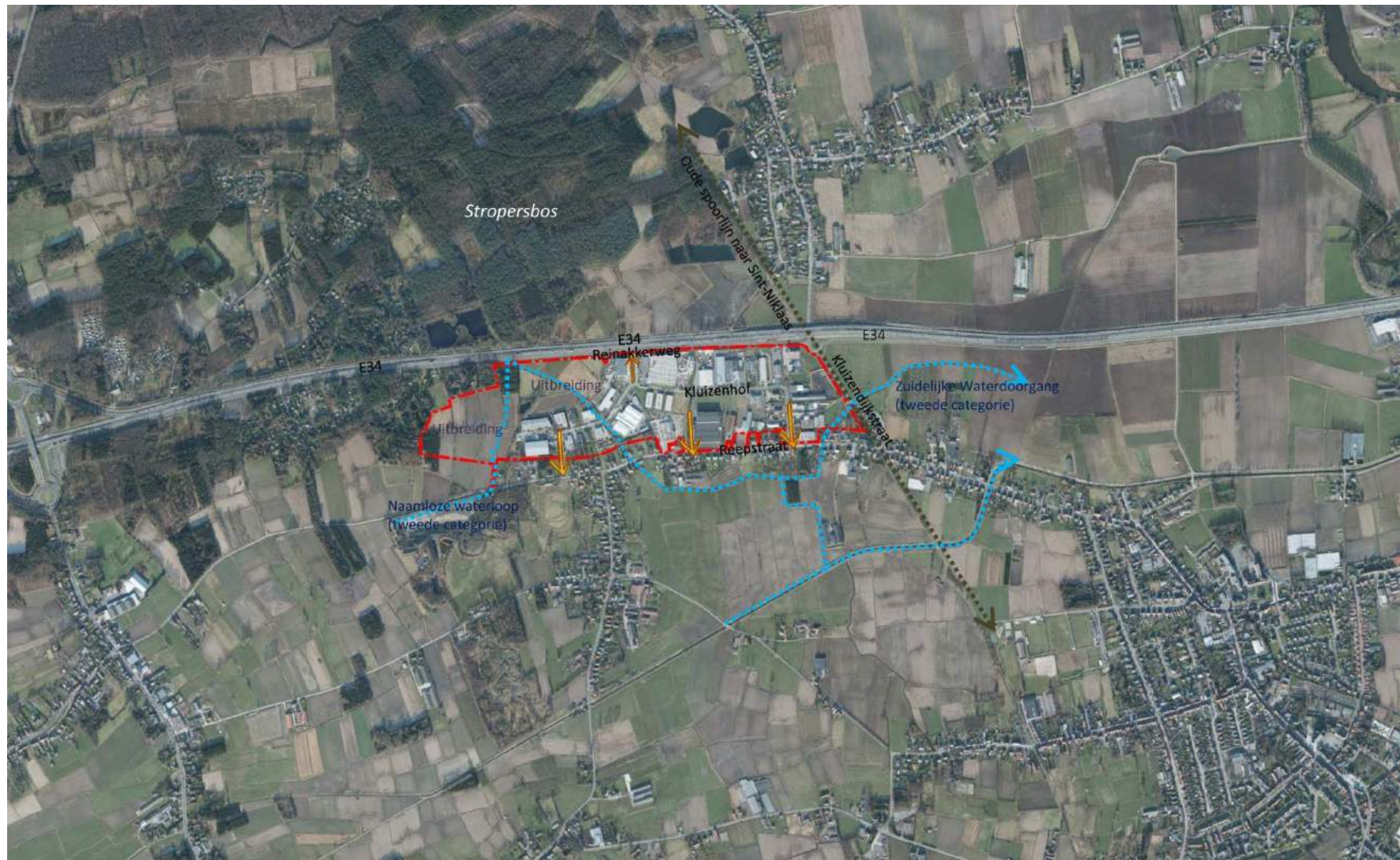
en volgende west-oost georiënteerde wegen:

- Stokstraat;
- Waalstraat;
- Groenedreef;
- Leenstraat.

De omgeving wordt gekenmerkt door:

- Noorden: een versnipperd landbouwgebied (tussen Waalstraat en Leenstraat) tussen de kern Zulte en het bedrijventerrein en een groter landbouwgebied rond de loop van de Zouwbeek. In de vallei van de Zouwbeek zijn een aantal bosrestanten gesitueerd.
- Oosten: snelweg E17; aan de overzijde bevindt zich een gaaf open ruimte gebied
- Zuiden: Gentse Heerweg / Leenstraat; aan de overzijde van de weg bevindt zich een serrebedrijf/boomkwekerij. Dit sluit aan op een open ruimte corridor tussen Waregem en het bedrijventerrein.
- Westen: wei- en akkerlanden tussen de Leenstraat, Zonnelaan en Waalstraat.

4.3.1.2 BEK Sint-Gillis-Waas



De gemeente beschikt over één grote bedrijventone, Kluizenmolen, net ten zuiden van de E34.

Deze bedrijventone is ca. 33,5 ha groot en is volledig in gebruik. De bedrijventone bestaat in hoofdzaak uit ambachtelijke bedrijven. Momenteel wordt deze bedrijventone westwaarts uitgebreid.

De ontsluiting van de bedrijventone gebeurt in hoofdzaak langs de parallelweg met de E34, doch ook langs de Reepstraat.

De bedrijventone is voor de bevolking van Sint-Gillis-Waas goed bereikbaar gezien de centrale ligging binnen de gemeente.

Doorheen het bedrijventone lopen twee waterlopen van tweede categorie het betreffen:

- De Zuidelijke watergang, een waterloop van tweede categorie die doorheen de oostelijke hoek van het bedrijventone loopt. Deze waterloop mondt uit in de noord – oostelijk gelegen waterloop 'Noordzuid verbinding'; een waterloop van eerste categorie;
- Een naamloze waterloop van tweede categorie die doorheen het westelijk deel van het plangebied loopt. Ook deze waterloop mondt uit in de noord-oostelijk gelegen waterloop 'Noordzuid verbinding'; een waterloop van eerste categorie.

De **wegenis** in het bedrijventone betreft een weg min of meer parallel aan de zuidelijk gelegen Reepstraat. Deze weg takt op 2 punten aan op de zuidelijk gelegen Reepstraat en kent één aftakking aan de noordelijk gelegen Reinakkerweg. De Reinakkerweg betreft een parallelweg met de E34.

De omgeving wordt gekenmerkt door:

- Noorden: E34; aan de overzijde bevindt zich een gaaf open ruimte gebied
- Oosten: Kluizendijkstraat en het lijnrelict 'oude spoorlijn naar Sint-Niklaas' die in gebruik is als fietspad;
- Zuiden: Reepstraat, een woonstraat met langs beide zijden bebouwing; ten zuiden van het woonlint bevindt zich een open ruimtegeheel
- Westen: een landschappelijk waardevol gebied bestaande uit beboste percelen afgewisseld met weekendhuisjes. Het maakt deel uit van een groter geheel ten noorden van E34 m.n. het Stropersbos.

4.3.1.3 BEK Hamme



Het bedrijfsgebied Zwaarveld situeert zich langs de N41 tussen de kernen Hamme en Moerzeke.

Het is een belangrijke concentratiezone van industriële en ambachtelijke activiteiten. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van +/- 64 ha.

Het bedrijfsgebied is zo goed als volledig ingenomen door bedrijven en infrastructuur.

De belangrijkste bedrijven die er gevestigd zijn behoren tot de transportsector en tot de industrie (textiel en metaalverwerkende bedrijvigheid). Drie van de grootste bedrijven op het grondgebied van de gemeente, namelijk Tisco, Coulier transport en Wauters transport hebben zich hier gevestigd.

Doorheen het plangebied lopen volgende waterlopen:

- Een naamloze waterloop van derde categorie die van west naar oost en van noord naar zuid doorheen het plangebied loopt. Deze waterloop takt oostwaarts aan op de Schelde;
- Een niet gecategoriseerde waterloop in de westelijke hoek van het bedrijventerrein.

De **wegenis** binnen het bedrijventerrein betreffen wegen in lusstructuur en wegen met een doodlopend karakter.

Het bedrijventerrein wordt via 1 ontsluiting rechtstreeks ontsloten richting Rijksweg. Daarnaast bevindt er zich nog één rechtstreekse, ondergeschikte, ontsluiting richting de Rijksweg van een parallelweg die ook door een beperkt aantal bedrijven als ontsluitingsweg gebruikt wordt. Een tweede belangrijke ontsluiting gebeurt via de Neerstraat (woonlint).

De omgeving wordt gekenmerkt door:

- Noorden: Rijksweg / N41; aan de overzijde bevinden zich nog twee lokale bedrijventerreinen
- Oosten: een agrarisch restgebied tussen bedrijventerrein en de Neerstraat, het woonlint van de Neerstraat en aan de overzijde van de Neerstraat een gaaf open ruimte gebied;
- Zuiden: een naamloze waterloop van derde categorie en achterliggende wei- en akkerlanden tussen bedrijventerrein en de kern Moerzeke;
- Zuidwesten: gaaf open ruimtegebied in de Scheldevallei

4.3.1.4 BEK Assenede-Zelzate



Deze Assenedse KMO zone heeft een oppervlakte van 22 ha en is nagenoeg volledig ingevuld. Momenteel wordt de bedrijventzone oostwaarts uitgebreid.

Het gebied is een goed ontsloten locatie voor bedrijvigheid, gelegen in het zichtveld vanop de N49 en sluit aan op de industriële activiteiten van de kanaalzone Gent - Terneuzen.

Centraal doorheen het plangebied loopt van noord naar zuid een Fluxysleiding.

Het plangebied wordt niet doorsneden door waterlopen.

De **wegenis** binnen het bedrijventerrein betreft een parallelle weg aan de E34. De bedrijven takken allen aan op deze weg. Het bedrijventerrein kent 2 ontsluitingen naar de oostelijk gelegen Stoepestraat. Op termijn, bij omvorming van de N49 tot autosnelweg zal het bestaande kruispunt Stoepestraat/N49 verdwijnen. Er komt wel een brug voor het lokale verkeer. De ontsluiting van het bedrijventerrein zal dan oostwaarts gebeuren via een nieuwe aantakking op de R4 in Zelzate-West.

De omgeving wordt gekenmerkt door:

- Noorden en oosten: serres en akker- en weilanden, het vormt een agrarisch gebied ingesloten door de kern Zelzate, de N49 en de woonlinten langs Stoepestraat en de Zelzatestraat
- Zuiden: de N49; aan de overzijde van N49 bevindt zich een gaaf open ruimtegebied.
- Westen: een waterloop van tweede categorie (de Stoepebeek) en de Stoepestraat met achterliggende wei- en akkerlanden.

4.3.2 Toetsing aan sectorale studies

4.3.2.1 BEK Zulte-Kruishoutem

Structuur	Referentiedocument	Toets	Beschrijving
Water	Waternoetskaart	Gecategoriseerde waterlopen: Ja	De Zouwbeek-Malebeek-Walemsebeek (categorie 2) ontspringt in Kruishoutem en stroomt door het bedrijventerrein. Voorbij het bedrijventerrein gaat de waterloop noordwaarts richting Leie. De Waalbeek (?) (categorie 3) ontspringt te noorden van het bedrijventerrein en mondt uit in de Zouwbeek
		Effectief overstromingsgevoelig: Nee	
		Mogelijk overstromingsgevoelig: Nee	
Landschap	Landschapsatlas	Ankerplaats: Nee	
		Relictzone: Nee	
		Lijnrelict: Nee	
		Puntrelict: Nee	
Landbouw	HAG	Herbevestigd agrarisch gebied: Nee	
	Landbouwtyperingskaart	Waardering: Hoge waardering	De omgeving heeft een hoge waardering wat betreft landbouwwaarde. Langs de Zouwbeek is de waardering zelfs zeer hoog. Naar de Olsensesteenweg toe is de waardering matig.
Natuur	BWK	Biologisch waardevolle eenheden: Ja	Bosrestanten bestaande uit zuur eikenbos en naaldhoutaanplanten in de Zouwbeekvallei. Deze bevinden zich langs de Blauwdreef ten noorden van het bedrijventerrein.

4.3.2.2 BEK Sint-Gillis-Waas

Structuur	Referentiedocument	Toets	Beschrijving
Water	Waterschaak	Gecategoriseerde waterlopen: Ja	1) De Zuidelijke watergang, een waterloop van tweede categorie die doorheen de oostelijke hoek van het bedrijventerrein loopt. Deze waterloop mondt uit in de noord – oostelijk gelegen waterloop 'Noordzuid verbinding'; een waterloop van eerste categorie; 2) Een naamloze waterloop van tweede categorie die doorheen het westelijk deel van het plangebied loopt. Ook deze waterloop mondt uit in de noord-oostelijk gelegen waterloop 'Noordzuid verbinding'; een waterloop van eerste categorie.
		Effectief overstromingsgevoelig: Nee	
		Mogelijk overstromingsgevoelig: Ja	Binnen fase 3 die momenteel gerealiseerd wordt. Ook ten zuiden en ten oosten komen overstromingsgevoelige gebieden voor
Landschap	Landschapsatlas	Ankerplaats: Nee	
		Relictzone: Ja	Het gebied ten westen van het bedrijventerrein maakt deel uit van de relictzone Stropersbos Stekene. Het betreft een gaaf landschap op een dekzandrug met compartimenten bossen en open landbouwland.
		Lijnrelict: Ja	Het lijnrelict 'tracé spoorlijn Sint-Niklaas' valt samen met de oostelijke grens van het huidige bedrijventerrein. De spoorlijn (in gebruik genomen in 1871) is nog steeds herkenbaar in het landschap.
		Puntrelict: Nee	

Landbouw	HAG	Herbevestigd agrarisch gebied: Niet binnen het huidige bedrijventerrein.	Het agrarisch gebied ten oosten en ten zuiden van de bedrijvensite werd herbevestigd.
	Landbouwtyperingskaart	Waardering: Hoge tot zeer hoge waardering	Ten noorden, oosten en zuiden van het bedrijventerrein kreeg het agrarisch gebied een hoge tot zeer hoge waardering. Ten westen van het bedrijventerrein kreeg het agrarisch gebied een matige waardering.
Natuur	BWK	Biologisch waardevolle eenheden: Ja	Ten noordwesten van de bedrijvenzone vinden we een biologisch waardevol gebied terug. Het betreft een naaldhoutaanplant zonder ondergroei.

4.3.2.3 BEK Hamme

Structuur	Referentiedocument	Toets	Beschrijving
Water	Watertoetskaart	Gecategoriseerde waterlopen: Ja	1) Een naamloze waterloop van derde categorie die van west naar oost en van noord naar zuid doorheen het plangebied loopt. Deze waterloop takt oostwaarts aan op de Schelde; 2) Een naamloze waterloop van derde categorie als oost- en zuidgrens van het huidige bedrijventerrein.
		Effectief overstromingsgevoelig: Nee	
		Mogelijk overstromingsgevoelig: Nee	
Landschap	Landschapsatlas	Ankerplaats: Nee	
		Relictzone: Ja	Ten zuidwesten situeert zich de relictzone 'Hekkenhoek, Gavers, De Vliet, Wezepoel-Hoek'. Het betreft een gaaf landschap met weiland met knotwilgen en kleine percelen bos.

		Lijnrelict: Nee	
		Puntrelict: Ja	Ten zuiden van het plangebied situeert zich het puntrelict 'Schipperskapel Moerzeke'.
Landbouw	HAG	Herbevestigd agrarisch gebied: Niet binnen het huidige bedrijventerrein.	Het agrarisch gebied ten noorden, oosten en zuiden van de bedrijvensite werd herbevestigd.
	Landbouwtyperingskaart	Waardering: hoog+matig	Het agrarisch gebied ten noorden van de bedrijvensite kreeg een matige waardering. Ten oosten en ten zuiden vinden we een agrarisch gebied met hoge waardering terug.
Natuur	BWK	Biologisch waardevolle eenheden: Ja	Centraal in het noorden van het plangebied bevindt zich een biologisch waardevol gebied. Het betreft een ruigte op voormalig akkerland. Een biologisch waardevol gebied vinden we tevens terug in de strook ten noorden en parallel aan de N41. Het betreft een soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden.

4.3.2.4 BEK Assenede-Zelzate

Structuur	Referentiedocument	Toets	Beschrijving
Water	Waterschaak	Gecategoriseerde waterlopen: Ja	1) De Stoepebeek, een zuid-noord gerichte waterloop van tweede categorie vormt de westgrens van het huidige bedrijventerrein.
		Effectief overstromingsgevoelig: Nee	
		Mogelijk overstromingsgevoelig: Ja	Ten noorden van de huidige zone en deels binnen AKMOII bevindt zich mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

Landschap	Landschapsatlas	Ankerplaats: Nee	
		Relictzone: Ja, doch niet binnen de huidige bedrijfszone	In de omgeving bevinden zich twee relictzones. Ten zuiden van de N49 vinden we de relictzone Kasteelken terug en op een 400m ten noorden van het huidige bedrijventerrein bevindt zich de relictzone Katte – Denderdreve.
		Lijnrelict: Nee	
		Puntrelict: Nee	
Landbouw	HAG	Herbevestigd agrarisch gebied: Ja	Het huidige bedrijventerrein en de gronden ten noorden, oosten, zuiden en westen situeren zich in een herbevestigd agrarisch gebied.
	Landbouwtyperingskaart	Waardering: hoge waardering	De gronden ten noorden, oosten, zuiden en westen van het huidige bedrijventerrein kregen een hoge waardering.
Natuur	BWK	Biologisch waardevolle eenheden: Nee	

5 KNELPUNTEN EN POTENTIES

In dit hoofdstuk wordt een aanzet gegeven tot knelpunten en potenties. Het is de bedoeling dit hoofdstuk verder uit te werken op basis van het overleg van 24 oktober. Hierbij zullen bijkomende knelpunten en potenties duidelijk worden.

5.1 BEK ZULTE-KRUISSHOUTEM

5.1.1 Knelpunten

- Verkeerskundige structuur: zware belasting van de Karreweg en van het kruispunt van de Karreweg met de Olsensesteenweg;
- Sluipverkeer mogelijk via lokale wegen richting Zulte en Kruishoutem (2 bruggen over E17);
- Zouwebeek doorkruist het bedrijventerrein en biedt geen meerwaarde;
- Ontwikkeling historisch en weinig planmatig gegroeid;
- Nog vrijliggende percelen die niet ontwikkeld zijn.

5.1.2 Potenties

- E17 zorgt voor goede internationale en regionale ontsluiting;
- E17 zorgt voor zichtlocatie;
- Relatief beperkte hinder voor bewoning door afwezigheid van een kern die direct grenst aan het bedrijventerrein;
- Beaulieu Groep geeft bedrijventerrein een internationale uitstraling;
- Zouwebeek kan een structurerend element vormen in het bedrijventerrein;
- Een uitgebouwd bedrijventerreinmanagement bestaande uit de vzw Zaubeeek die nauw samenwerkt met de gemeentes Zulte en Kruishoutem.
- Het transformatieproject ism VENECO voor een betere inrichting van het terrein, de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel en een fietspad naar het bedrijventerrein.
- Mogelijkheid tot het voorzien van een bijkomende ontsluiting van het BEK naar de rotonde van het op-en afrittencomplex van de E17.

5.2 BEK SINT-GILLIS-WAAS

5.2.1 Knelpunten

- Landschappelijk waardevolle gebieden ten noorden en westen van het bedrijventerrein;
- Mogelijk overstromingsgevoeligheid gebied in fase 3 en ten oosten van het huidige bedrijventerrein;
- Slechts beperkt aantal regionale bedrijven;
- Belangrijk woonlint grenst aan het bedrijventerrein. Een buffer ontbreekt. Dit is deels het gevolg doordat bedrijven tot aan de Reepstraat reiken (historisch gegroeid).

5.2.2 Potenties

- Goede ontsluiting naar A11/E34 zonder doortocht door een kern;²
- Herbestemming ontginningsgebied kan onderzocht worden;
- Nieuwe realisatie biedt voldoende ruimte voor lokale bedrijven;
- Nabijheid van de haven biedt mogelijkheden voor bedrijven die gerelateerd zijn aan havengebonden bedrijventerreinen. De afstand tot de haven is beperkt;

5.3 BEK HAMME

5.3.1 Knelpunten

- Eén van de twee belangrijke ontsluitingen gebeurt via de woonstraat Neerstraat;³

² Aan de bestaande configuraties van de aanluitingscomplexen nr. 11 Kemzeke (2x5 taksrotonde) en nr. 10 Vrasene (Hollands complex) en de tussenliggende parallelweg zijn evenwel aanpassingen nodig voor een sterk verhoogde belastingen door vrachtwagenverkeer.

³ De toegang voor vrachtovervoer (niet voor personenwagens) naar Zwaarveld via de Neerstraat wordt afgebouwd. Deze beslissing hoort samen met de heraanleg kruispunt Zwaarveld x N41. Dit werd zo meegenomen in het Gemeentelijk Mobiliteitsplan.

- Gebrek aan groenbuffers rondom het bedrijventerrein (voornamelijk t.h.v. oudste deel);
- Landschappelijk waardevolle gebieden in het zuiden (Scheldevallei)

5.3.2 Potenties

- Goede ontsluiting via N41 naar E17;
- Zichtas langsheen de N41;
- Een sterke clustering van bedrijvigheid binnen de gemeente in de bedrijvenconcentratie Zwaarveld en KMO-zone 'T Heet';
- Weinig overstromingsgevoelige gebieden in de omgeving (enkel ten zuiden van het bedrijventerrein).

5.4 BEK ASSENEDE-ZELZATE

5.4.1 Knelpunten

- Serrebedrijf vormt een ruimtelijke grens van het bedrijventerrein;
- AKMOII ligt centraal in het gebied waardoor het gebied opgedeeld wordt.
- Er is veel bewoning rondom het terrein doch er zijn nagenoeg geen woningen die rechtstreeks grenzen aan de bedrijvencluste
- Ten noorden van de huidige zone is het gebied deels aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.
- Elimineren van het kruispunt Stoepestraat/ N49 betekent dat de ontsluiting van het bedrijventerein in de toekomst in oostelijke richting dient gezocht te worden.
- De aansluiting van de nieuwe parallelle weg met de R4 in Zelzate-West. Er is weinig ruimte tussen de Assenedesteenweg en het op- en afrittencomplex om daartussen nog een goed werkende en veilige aansluiting te voorzien.

5.4.2 Potenties

- Nabijheid van de haven biedt mogelijkheden voor bedrijven die gerelateerd zijn aan havengebonden bedrijventerreinen. De afstand tot de haven is beperkt;
- Ombouw van N49 tot hoofdweg zal leiden tot een verbeterde verbinding met de haven van Zeebrugge
- Zichtlocatie langsheen de A11/N49
- AKMO II is een kwalitatieve ontwikkeling. De aanleg van de vrachtwagenparking en de interne wegenis zorgen er voor dat een uitbreiding van het terrein mogelijk is. De nieuwe realisatie heeft nog een aanbod voor lokale bedrijven;

6 AANPAK VAN DE ONDERZOEKSVRAGEN

De ruimtelijke visie wordt concreet uitgewerkt aan de hand van drie onderzoeksvragen. Het gaat om volgende vragen:

1. Wat is de rol van een bijzonder economisch knooppunt in relatie tot de andere economische knooppunten in een specifieke deelruimte?
2. Welke ontwikkelingsmogelijkheden dienen zich aan voor de realisatie van bijkomend bedrijventerrein in een BEK?
3. Hoeveel oppervlakte kan gerealiseerd worden in het BEK?

Dit hoofdstuk behandelt de methodologie die gehanteerd wordt om de onderzoeksvragen te beantwoorden.

6.1 WAT IS DE ROL VAN EEN BEK IN RELATIE TOT DE ANDERE ECONOMISCHE KNOOPPUNTEN IN EEN SPECIFIEKE DEELRUIMTE?

Bij het beantwoorden van deze vraag wordt het BEK enerzijds gesitueerd binnen de bestaande economische selecties en anderzijds binnen de deelruimte cfr. het PRS waar het deel van uitmaakt.

Er wordt vertrokken van de bestaande ruimtelijke economische selecties die een invloed hebben op het bijzonder economisch knooppunt. Er wordt hierbij onderzocht wat hun rol en hun gewenste ruimtelijke visie is. Dit wordt onderzocht aan de hand van planningsprocessen die geconcretiseerd zijn in afbakeningsprocessen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en sectorale beleidsstudies (bvb. Oost-Vlaanderen, Logistieke topregio van de POM Oost-Vlaanderen). In een volgende stap wordt dieper ingegaan op de rol die het BEK kan spelen binnen deze ruimtelijke economische structuur. De invalshoek is dubbel:

- Vanuit de noodzaak: Er wordt onderzocht of de selectie van het BEK noodzakelijk is voor het functioneren van de economische processen binnen de deelruimte.
- Vanuit de potenties: Er wordt onderzocht of de selectie van het BEK mogelijkheden heeft voor het opvangen van de economische dynamiek.

Naast het ruimtelijk-economisch onderzoek wordt het BEK gesitueerd binnen het beleid van de deelruimte. Dit moet toelaten te kunnen oordelen of het BEK zich kan integreren in deelruimte en wat de randvoorwaarden zijn die vanuit het deelruimtebeleid gesteld worden.

Dit hoofdstuk moet leiden tot een duidelijke definiëring van het BEK met volgende mogelijkheden:

1. De selectie van het BEK is noodzakelijk vanuit het oogpunt van het ruimtelijk - economisch functioneren van de regio. Hierbij wordt aangetoond te worden wat de potenties zijn t.o.v. de andere economische selecties in de deelruimte en wat de noodzakelijke profilering van het bedrijventerrein dient te zijn (type bedrijven).
2. De selectie van het BEK kan niet onderbouwd worden vanuit een directe noodzaak. Het BEK beschikt echter wel over een aantal potenties. Deze potenties kunnen ingevuld worden indien het BEK integreerbaar is binnen de ruimtelijk-economische visie en binnen de visie van de deelruimte?
3. Het BEK beschikt noch over een duidelijke noodzaak, noch over duidelijke potenties. De selectie van de bedrijvenconcentratie als BEK is niet langer wenselijk.

6.2 WELKE ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN DIENEN ZICH AAN VOOR DE REALISATIE VAN BIJKOMEND BEDRIJVENTERREIN IN EEN BEK?

Het onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden wordt gestuurd door 2 elementen met name de grensstellende elementen en het feit dat de uitbreidingen 'aansluitend' dienen te zijn.

Vermits het BEK onderdeel is van het buitengebied worden vanuit het buitengebied grenzen gesteld aan de ontwikkeling van het BEK. Het gaat hierbij om zachte grenzen en harde grenzen. Na het in kaart brengen van de grensstellende elementen blijven nog één of meerdere zoekzones over. Deze zoekzones worden dan getoetst aan ruimtelijke principes. Door deze eerste toetsing is het mogelijk een geschikte locatie naar voor te brengen. De locaties worden verder afgetoetst in het plan-MER.

Het onderzoek dat nagaat of de uitbreiding 'aansluitend' is, vloeit voort uit de bepalingen van het addendum van het RSV. De mate van aansluiting is echter ondergeschikt aan de ruimtelijke visie. Hiermee wordt bedoeld dat in eerste instantie gezocht wordt welke locatie vanuit de ruimtelijke visie het meest geschikt is om uit te breiden en dan pas wordt deze getoetst of deze locatie geïnterpreteerd kan worden als aansluitend op de bestaande bedrijvenconcentratie.

6.2.1 Ontwikkelingsmogelijkheden vanuit grensstellende elementen

De grensstellende elementen worden bepaald vanuit de open ruimte sectoren. Het onderzoek spitst zich toe op elementen uit de sector natuur, water, landbouw en landschap. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen een harde grens en een zachte grens. Een harde grens is een grens die onder geen enkel beding kan overschreden worden omwille van de duidelijk aantoonbare waarde van het gebied voor één van de open ruimte sectoren. Het beleid voor een zachte grens is genuanceerder. Er wordt gestreefd om zachte grenzen te respecteren. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt indien:

1. Het BEK geselecteerd wordt vanuit een duidelijke noodzaak voor een beter ruimtelijk economisch functioneren van de deelruimte. Hierbij primeert de economische noodzaak boven de zachte grenzen van het buitengebied. De zachte grens kan enkel overschreden worden indien andere uitbreidingsrichtingen minder geschikt zijn (bvb. omwille van de aanwezigheid van harde grenzen).
2. Een zachte grens van een bepaalde open ruimte sector kan het BEK volledig omgeven. In dit geval kan, rekening houdend met de overige grensstellende elementen, de zachte grens overschreden worden.

De overschrijding van de zachte grens moet gemotiveerd worden. Verschillende grenzen kunnen ook samenvallen waardoor een versterkend effect gecreëerd wordt.

Volgende grensstellende elementen worden geselecteerd:

	Type grens	Motivering
Sector Natuur		
Habitat- en vogelrichtlijngebied, VEN-gebieden. Binnen de VEN-gebieden werd rekening gehouden met de GEN (Grote Eenheden Natuur), GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling) en natuurverwevingsgebieden. Er werd uitgegaan van de juridisch afgebakende gebieden.	Harde grens	Deze gebieden zijn door bovenlokale instanties (Vlaams Gewest, Europa) aangeduid als zeer waardevolle gebieden waarbij het beleid gericht is op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu. Er kan bijgevolg niet geraakt worden aan deze gebieden.
Natuurverbindingsgebieden en Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang	Zachte grens	Het PRS duidt in de gewenste natuurlijke structuur natuurverbindingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang aan. Deze staan in voor verbindingen tussen de VEN-gebieden, habitat- en vogelrichtlijngebieden. De natuurfunctie wordt bepaald door kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden. Vermits de natuurfunctie niet noodzakelijk de hoofdfunctie is, worden deze gebieden

		aangeduid als zachte grenzen.
Sector Water		
Effectief overstromingsgevoelig	Harde grens	De effectief overstromingsgevoelige gebieden volgens de watertoetskaarten zijn deze gebieden die recent overstroomd zijn of die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen. Ze worden bijgevolg als harde grens beschouwd.
Sector Landbouw		
Herbevestigde agrarische gebieden	Zachte grens	De HAG's worden niet beschouwd als harde grens. De omzendbrief 2010/01 m.b.t. het 'Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.' geeft aan dat bestemmingswijzigingen op provinciaal niveau mogelijk zijn mits grondige afweging.
Sector Landschap		
Relictzones en Ankerplaatsen	Harde grens	Relictzones en ankerplaatsen worden opgenomen in de gewenste landschappelijke structuur van het PRS. Hierbij wordt uitgegaan van een behoud van de landschapsrelicten en hun omgeving en context. Een uitbreiding van een grootschalig bedrijventerrein is niet verenigbaar met het beleid voor een relictzone. Om deze reden wordt dit als harde grens beschouwd.
Selecties uit de gewenste landschappelijke structuur van het PRS	Harde grens	<p>Het PRS selecteert binnen de gewenste landschappelijke structuur nog een aantal bijkomende elementen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Structuurbepalende reliëfelementen • Structuurbepalende hydrografische elementen • Andere structuurbepalende elementen • Open ruimte corridors <p>Binnen al deze gebiedscategorieën wordt uitgegaan van het weren van nieuws grootschalige bebouwing die het karakter van het landschap aantasten. Er kan niet afgeweken worden van het beleid in het PRS en</p>

		bijgevolg worden deze elementen als een harde grens beschouwd.
--	--	--

De grensstellende elementen worden op kaart aangeduid. Hieruit kunnen een aantal uitbreidingsrichtingen aangeduid worden die niet mogelijk zijn. In de omgeving van de bestaande bedrijvenconcentratie worden op basis van de overgebleven uitbreidingsmogelijkheden een aantal zoekzones geselecteerd.

Naast de grensstellende elementen vanuit het buitengebied wordt de mogelijke uitbreiding van het BEK bepaald door andere ruimtelijke elementen. De zoekzones worden getoetst aan:

- De impact naar de woonomgeving: er gebeurt een eerste inschatting door de ligging t.o.v. de kernen te onderzoeken en t.o.v. de direct aangrenzende woningen;
- De ontsluiting: er dient een vlotte en veilige ontsluiting voorzien te worden naar het bovenlokale wegennet. Het lokale wegennet en de omliggende kernen dienen zo weinig mogelijk belast te worden;
- Het ruimtelijk principe van bundeling wordt getoetst. Er wordt nagegaan of de bedrijvigheid gebundeld wordt dan wel er een verdere verlinting of versnippering dreigt.

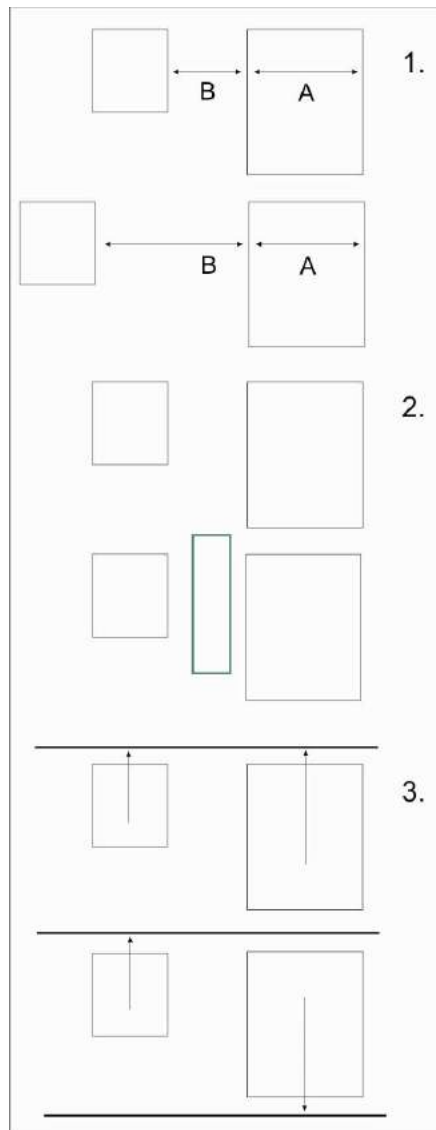
De toetsing gebeurt door de BEK's op deze criteria positief, neutraal of negatief te beoordelen. Hieruit kan afgeleid worden welke locatie het meest geschikt is. De (milieu)impact van deze geschikte locatie en van de overige zoeklocaties (als alternatieven) zullen verder onderzocht worden in de plan-MER studie.

6.2.2 Toetsing aan het principe 'aansluitend'

6.2.2.1 Aanleiding

In het addendum RSV (pg. 19) wordt uitdrukkelijk gesteld dat de potenties voor regionale bedrijventerreinen in de bijzondere economische knooppunten gezocht dient te worden aansluitend bij de bestaande concentraties/clusters. Ook in een schrijven van de Vlaams minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, Philippe Muyters, gericht aan de gemeente Stekene wordt dit verduidelijkt: "Het komt dus aan de provincie toe om samen met de andere betrokken partners uit te maken in welke richting en in welke mate het bestaande bedrijventerrein Kluzemolen kan uitbreiden. In de parlementaire commissie heb ik benadrukt dat de bijzondere economische knooppunten geselecteerd zijn uitgaande van de potenties van de plek met name de bestaande concentratie bedrijvigheid. Dat is een verschil met de specifieke economische knooppunten, die in het oorspronkelijke RSV zijn geselecteerd en waar de volledige gemeente geselecteerd is omwille van de potenties van de gemeente. Het vertrekpunt is dus het bedrijventerrein Kluzemolen. In de parlementaire commissie heb ik benadrukt dat het niet uitgesloten is dat er in het kader van de ontwikkeling van het bijzonder economisch knooppunt Kluzemolen te Sint-Gillis-Waas ook bedrijventerrein wordt bestemd op het grondgebied van Stekene, precies omdat de bijzondere economische knooppunten zijn geselecteerd omwille van de potenties van de locatie en niet van de gemeente."

6.2.2.2 Toepassing



De term 'aansluitend' moet op het schaalniveau van het bijzonder economisch knooppunt (zijnde de bestaande bedrijvenconcentratie en zijn onmiddellijke omgeving) onderzocht worden. Het is geen onderzoek die gevoerd moet worden op regionaal of Vlaams schaalniveau. De ontwikkeling van een BEK kan wel een gemeentegrens overschrijden.

Om te onderzoeken of een zoeklocatie aansluitend is bij de bestaande bedrijvenconcentratie, worden een aantal parameters opgesteld die hiervoor bepalend zijn:

1. afstand

Het meest voor de hand liggende criteria is de afstand tussen de bestaande bedrijvenconcentratie en de nieuwe ontwikkeling. Het is echter niet evident om dit criteria te kwantificeren omdat het profileren als één bedrijvenconcentratie of cluster en het ruimtelijk economisch functioneren van deze concentratie of cluster los staat van het feit of de afstand tussen het bestaande bedrijventerrein en de uitbreiding er van 250m, 500m of 1000m bedraagt. In het onderzoek naar de grenstellende elementen wordt het onderzoek gevoerd in een straal van 1 tot 2 kilometer rond de bestaande bedrijvenconcentratie. Hierdoor speelt het criterium afstand wel een indirecte rol in het onderzoek of de uitbreiding 'aansluitend' is bij de bestaande concentratie.

2. 'tussenruimte'

De ruimtelijk band wordt beïnvloed door de ruimte tussen beide bedrijventerreinen. Kan deze ruimte beschouwd worden als een sterk uniform geheel met een duidelijke samenhang, dan vormt deze een duidelijke ruimtelijke scheiding tussen beide bedrijventerreinen (bvb. natuurgebied, woonwijk, reliëfelementen). Indien deze tussenruimte bestaat uit een minder aaneengesloten geheel die geen uitsproken functie heeft, kan gesteld worden dat deze scheiding minder duidelijk is (bvb. versnipperde ruimte). Smalle lijninfrastructuren zoals wegen (lokale, secundaire of primaire wegen), kleinschalige waterlopen edm. zijn te beperkt om als een duidelijk definieerbare tussenruimte te fungeren. Brede lijninfrastructuren zoals valleigebieden (bvb. Schelde, Leie vallei) of hoofdwegen (incl. de reservatiestrook van 100m voorzien in het RSV) hebben wel voldoende gewicht om als duidelijke tussenruimte te fungeren.

3. ontsluiting

Twee bedrijventerreinen die ontsloten zijn via eenzelfde wegstructuur op of naar het hoger wegennet, hebben een sterkere band. De verkeersstromen worden gebundeld waarbij de mobiliteit samen

gemanaged kan worden. Bij twee bedrijventerreinen die via twee of meerdere verschillende wegen ontsloten worden, is de ruimtelijk-functionele band en de mogelijke profilering beperkter.

6.2.2.3 Uitwerking per BEK

De drie criteria worden op een verschillende manier toegepast binnen het onderzoek. Criterium 1 wordt indirect toegepast door een perimeter van 1 tot 2 kilometer vast te leggen voor het onderzoek naar de grenstellende elementen. Criterium 2 en 3 worden getoetst na het vaststellen van de zoekzones.

6.3 HOEVEEL OPPERVLAKTE KAN GEREALISEERD WORDEN IN HET BEK?

Binnen dit hoofdstuk wordt een ruimtebalans opgesteld. Dit moet leiden tot een oplijsting van oppervlaktes waarmee de opmaak van PRUP rekening dient gehouden te worden.

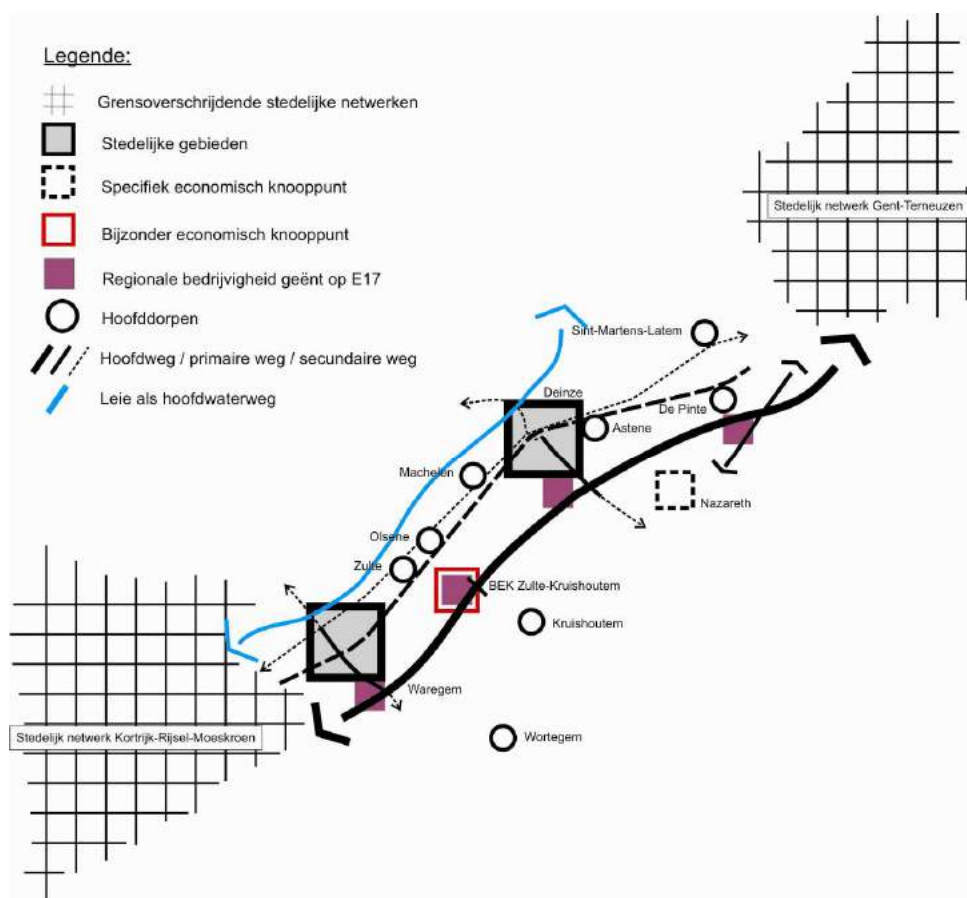
Het pakket ha dat voorzien wordt in het PRS voor de bijzondere economische knooppunten bedraagt 65 ha. Tegenover deze kwantitatieve optie worden de ruimtelijke mogelijkheden afgewogen en gebeurt een aftrek van nieuwe bedrijventerreinen sedert 1 januari 1994. Bij de ruimtelijke mogelijkheden worden ook een opsomming gemaakt van de eventuele randvoorwaarden waar rekening mee gehouden dient te worden (reservatiestroken, afstand tot woningen,...). Vermits de kwantitatieve optie geldt van 1994 tot 2012, dient de reeds bijgekomen bedrijventerreinen sedert 1994 in mindering gebracht te worden.

Het onderzoek geeft aan of de ruimtelijke mogelijkheden de kwantitatieve optie overstijgen. Het onderzoek of het aanwenden van de gewestelijke reserve van oppervlaktes aan bedrijventerreinen tot de mogelijkheden behoort en of het aangeraden is om te schuiven met de kwantitatieve optie tussen de BEK's wordt onderzocht in het kader van het PRUP.

7 RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK ZULTE-KRUISSHOUTEM

7.1 DE ROL VAN HET BEK IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE

7.1.1 Verhouding van het BEK tot de bestaande ruimtelijke-economische selecties



7.1.1.1 Algemeen kader

Zulte-Kruishoutem situeert zich binnen een infrastructuurcorridor die op Vlaams schaalniveau twee grensoverschrijdende stedelijke netwerken verbindt. Het grensoverschrijdend stedelijk netwerk Gent-Terneuzen is structureerbepalend omwille van economische activiteiten die geënt zijn op het zeekanaal Gent-Terneuzen, de bundeling van infrastructuur op internationaal niveau en de aanwezigheid van stedelijke gebieden in Nederland (Terneuzen, Axel) en in Vlaanderen (Gent). Binnen het grensoverschrijdend netwerk Kortrijk-Rijsel-Roubaix-Tourcoing-Moeskroen wordt de economische structuur, de stedelijke ontwikkelingen en de internationale verbindingen versterkt. Tussen beide netwerken situeert zich een infrastructuurbundel die zowel fungeert op Europees schaalniveau (transport) als op Vlaams niveau (verbinding tussen beide netwerken). Deze infrastructuurbundel is opgebouwd uit 3 parallelle infrastructuren zijnde de E17 als hoofdweg, de spoorlijn Kortrijk-Gent als hoofdspoorweg en de Leie als hoofdwaterweg.

7.1.1.2 Specifieke rol van het BEK in relatie tot de stedelijke gebieden Deinze en Waregem en het economisch knooppunt Nazareth

Binnen de Leieruimte zijn rond de E17 op de 4 knooppunten (afrit Waregem, Zulte-Kruishoutem, Deinze en Nazareth) grootschalige bedrijvenconcentraties aanwezig. De bedrijvenconcentraties Waregem en Deinze zijn opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. De concentratie in Nazareth is geselecteerd als economisch knooppunt. Deze drie selecties en het BEK van Zulte/Kruishoutem vervullen elk een eigen rol binnen de deelruimte.

3 dubbele rol voor Deinze en Waregem

De kleinstedelijke gebieden vervullen volgende rol:

- Opvangen van de economische dynamiek langsheen de E17.
- Opvangen van dynamiek uit de deelruimte;
- Opvangen van hoogwaardige en arbeidsintensieve economische sectoren;

Het opvangen van de dynamiek ontstaat uit de ligging aan de E17. Enerzijds zorgt de E17 voor productiebedrijven voor een (inter)nationale ontsluiting m.b.t. de aanvoer van grondstoffen of halffabricaten en voor de afvoer van afgewerkte producten. Anderzijds geeft de studie 'Oost-Vlaanderen, Logistieke Topregio' van de POM Oost-Vlaanderen aan dat de dikste stromen (totaal aantal vervoerde ton) doorheen de provincie via de as Antwerpen-Gent-Kortrijk lopen waarbij het overgrote deel hiervan een oorsprong en bestemming buiten Oost-Vlaanderen heeft. Hierdoor ontstaan potenties voor logistieke bedrijven. De studie geeft aan dat het zinvol is in te pikken op deze doorvoerstromen via de inplanting van logistieke centra aan het noordelijk uiteinde van de E17 tussen Gent en Antwerpen en tussen Gent en Deinze/Zulte.

Het opvangen van de dynamiek uit de deelruimte ontstaat uit de beleidsintenties die gekoppeld zijn aan de selectie als kleinstedelijk gebied. Dit wordt versterkt door de ontsluiting van het hinterland via secundaire wegen naar het kleinstedelijk gebied en de E17. De ontsluiting voor Deinze betreft de as N43 (ontsluiting Leieruimte naar Deinze) en de as N35 (ontsluiting westelijk en zuidelijk open ruimtegebied naar Deinze). Hierdoor staat het kleinstedelijk gebied in voor de opvang van regionale bedrijven uit de omliggende gemeenten die op hun huidige terrein niet voldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben.

De rol in opvang van hoogwaardige en arbeidsintensieve economische sectoren vloeit eveneens voort uit de selectie als kleinstedelijk gebied. Stedelijke gebieden hebben hier de potentie voor door enerzijds de aanwezigheid van een groter arbeiderspotentieel op korte afstand en omwille van de betere ontsluiting via alternatief vervoer (bvb aanwezigheid station, beter uitgebouwd busnet). Hierdoor kunnen stedelijke gebieden ook kantoorfuncties, wetenschapsparken, R&D-activiteiten aantrekken waar meer arbeiders/bedienden per ha worden tewerkgesteld.

Dubbele rol voor Nazareth:

Het economisch knooppunt Nazareth vervult volgende rol:

- Opvangen van de economische dynamiek langsheen de E17.
- Opvangen van dynamiek uit de deelruimte;

Vermits de bedrijventerrein 'Makro' en 'De Prijkels' (deel Nazareth) geënt zitten op de E17 geldt ook hier de potentie inzake de opvang van de dynamiek van de E17.

Het opvangen van de dynamiek uit de deelruimte ontstaat uit de beleidsintenties die gekoppeld zijn aan de selectie als economisch knooppunt. Dit wordt versterkt door de ontsluiting van het hinterland via primaire en secundaire wegen naar het economisch knooppunt en de E17. De N60 en de N35 zorgen voor de ontsluiting naar het hinterland. Hierdoor staat het economisch knooppunt ook in voor de opvang regionale bedrijven uit de omliggende gemeenten die op hun huidige terrein niet voldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben.

Rol voor het BEK Zulte-Kruishoutem:

De rol voor het BEK Zulte-Kruishoutem bestaat in het opvangen van de economische dynamiek van de E17. Door het gebrek aan bovenlokale wegenselecties en door de nabijheid van de stedelijke gebied en Deinze is het opvangen van de regionale dynamiek niet noodzakelijk. In Deinze en Waregem wordt hiervoor al respectievelijk ca. 42 ha en 70 ha ruimte bestemd.

Het BEK beschikt over duidelijke potenties om de dynamiek die ontstaat door de E17 op te vangen. Deze potenties zijn:

- De aanwezigheid van een reeds grootschalig bedrijventerrein;
- De onmiddellijke ligging aan de E17. Bovendien vormt dit eveneens de mogelijkheid tot een zichtlocatie.
- De goede ontsluiting door de nabijheid van het op-en afrittencomplex van en naar de E17.

De zuivere autogerichtheid van de site en de ligging aan de E17 zorgt er voor dat het bedrijventerrein geschikt is voor:

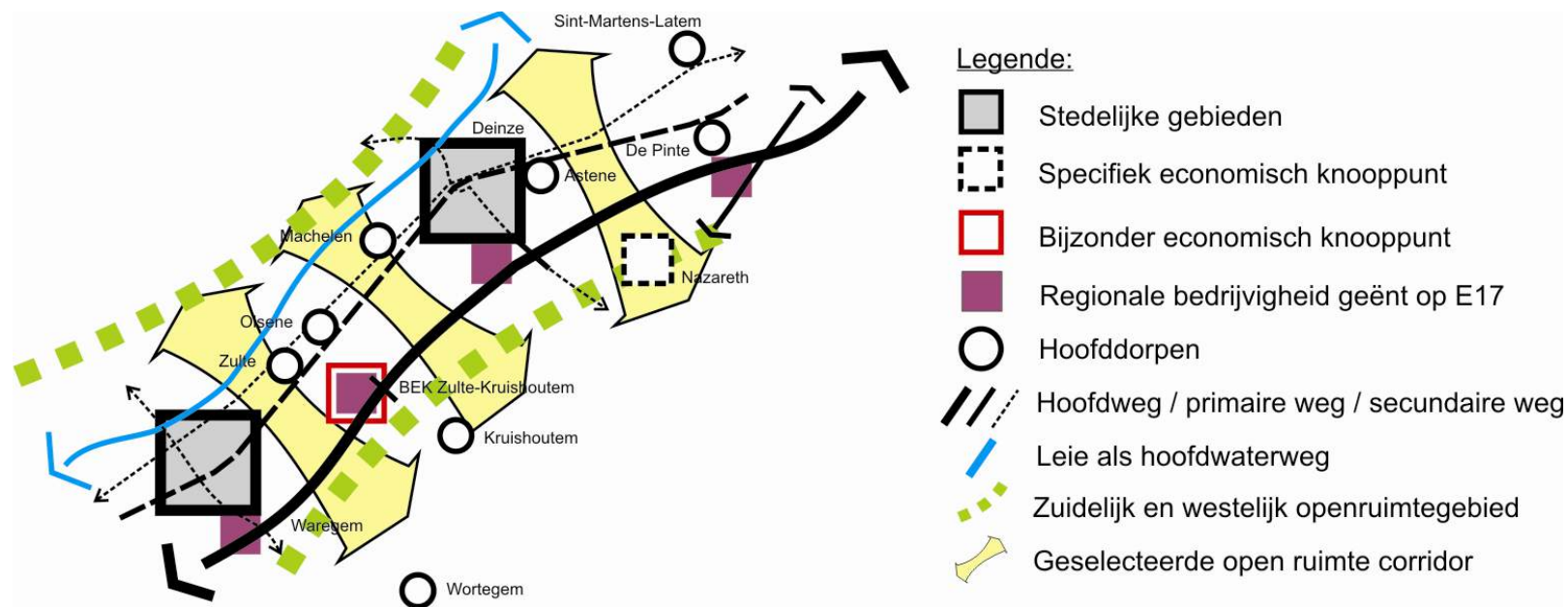
- Bedrijven waarvoor de E17 essentieel is in een al dan niet continue aanvoer van grondstoffen/halffabricaten (JIT-principe);
- Toeleveringsbedrijven (bvb. aan bedrijven uit de grensoverschrijdende stedelijke netwerken);
- Bedrijven gerelateerd aan andere bedrijven uit de E17-corridor. Veel bedrijven binnen de E17 corridor zijn aan elkaar gelinkt (filialen, dochter/zuster-ondernemingen);
- Zuivere logistieke bedrijven.

7.1.2 Verhouding van het BEK tot het deelgebied 'Leieruimte'

De Leieruimte heeft een bufferfunctie in het spanningsveld tussen stedelijke netwerken. De groei van een verstedelijkte band dient voorkomen te worden. Dit wordt tegengegaan door enerzijds regionale bedrijvigheid te bundelen en te koppelen aan de hoofdinfrastructuren zijnde de Leie en de verbindingen naar de E17 en anderzijds door het vrijwaren van open ruimte corridors.

De Leieruimte is een infrastructuurbundel die ingesnoerd zit tussen twee grote aaneengesloten open ruimte gehelen met name het zuidelijk openruimte gebied en het westelijk open ruimtegebied. Om de verstedelijking langs deze infrastructuur tegen te gaan en om verbindingen tussen de grote open ruimte gehelen te creëren worden open ruimte corridors aangeduid. Het betreffen hier de open ruimte corridors tussen Deurle-Eke enerzijds en Deinze-Nazareth anderzijds, de corridor tussen Machelen en Olsene en tussen Waregem en Zulte. In de noordelijke corridors vormen de openruimte fragmenten, waarbinnen de openruimte functies sterk verweven voorkomen, een overgang tussen het grootstedelijk gebied Gent en de open ruimtegebieden ten westen van Gent. In het zuiden van het gebied moet landbouw primeren en moeten de landbouw-economische potenties maximaal gevaloriseerd worden als buffer tegen verdere verstedelijking.

Het BEK Zulte/Kruishoutem integreert zich binnen de deelruimte doordat bedrijvigheid gebundeld wordt rond het bestaande bedrijventerrein en het knooppunt van de E17 en waarbij de open ruimte corridors gevrijwaard blijven.



7.2 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN

7.2.1 Vastleggen van de perimeter voor het onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden van het BEK

De perimeter van het onderzoek bepaalt de eerste parameter met name 'afstand' uit het onderzoek van het begrip 'aansluitend'. Hierin werd gesteld dat het criterium toegepast wordt bij het bepalen van de perimeter voor het onderzoek naar de grensstellende elementen en van de aanduiding van de zoekzones. Hetgeen buiten de perimeter valt, wordt beschouwd als een te grote afstand tot het bijzonder economisch knooppunt. Het gaat hier grosso modo om een straal van 1 tot 2 kilometer rondom de bestaande bedrijvenconcentratie.

Specifiek voor het BEK Zulte/Kruishoutem worden volgende grenzen vastgelegd:

- In westelijke richting vormt de kern van Zulte een afbakening van het gebied.
- In zuidelijke richting vormt de kern van Waregem een afbakening van het gebied.
- In noordelijke richting is de begrenzing arbitrair vastgelegd op 1,5 kilometer.
- In oostelijke richting is de begrenzing ook niet eenduidig vast te leggen. Er wordt uitgegaan van een perimeter van 1,5km. Dit is ongeveer tot aan de uitlopers (woonlinten) van de kern van Kruishoutem.

7.2.2 Grensstellende elementen vanuit het buitengebied

De grensstellende elementen worden thematisch opgesomd waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen harde grenzen en zachte grenzen.

7.2.2.1 Natuurlijke structuur

De biologische waarderingskaart geeft een waardering aan gebieden op vlak van hun ecologische waarde. Men maakt een onderscheid in drie grote groepen zijnde biologisch minder waardevolle gebieden (wit), biologisch waardevolle gebieden (groen) en biologisch zeer waardevolle gebieden (donker groen).

In de omgeving van het BEK Zulte/Kruishoutem komen de biologisch waardevolle percelen gefragmenteerd voor. In het noorden zijn dit bosrestanten (zuur eikenbos) in de vallei van de Zouwbeek. In het zuiden, aan de overzijde van de E17, betreft het een kasteelpark (Herlegem) en aan de overzijde van de Olsensesteenweg betreft het een waterplas met randbegroeiing.

Selecties van de natuurlijke structuur

Op Vlaams niveau:

De afbakening van de gewenste natuurlijke structuur is een taak op Vlaams niveau. In het kader hiervan werd door het Vlaams Gewest het VEN afgebakend. In de omgeving van het plangebied zijn geen VEN-gebieden aangeduid. Het dichtste VEN-gebied zijn de Spitaalbossen op grondgebied van Wortegem-Petegem (op ongeveer 1,5 km van het BEK). Habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden komen niet in de ruime omgeving voor.

Op Provinciaal niveau:

De selectie van het natuurverbingsgebied 'Valleilandschap van de Walembek-Zouwbek' is van belang voor het BEK. Het wordt gevormd door natte graslanden, bosjes en (knot)bomenrijen. In natuurverbingsgebieden worden de bestaande natuurwaarden versterkt met het oog op hun verbingsfunctie. De natuurfunctie wordt er bepaald door kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden. In de vallei van de Zouwbek zowel ten noorden als ten zuiden van het BEK zijn deze elementen nog aanwezig.

Conclusie

Vanuit de natuurlijke structuur worden geen harde grenzen gesteld. Het natuurverbingsgebied 'Valleilandschap van de Walembek-Zouwbek' wordt als zachte grens beschouwd.

7.2.2.2 Water

Bij de bepaling van de grenzen van ontwikkeling is het van belang aandacht te hebben voor overstroombare gebieden. Er zijn binnen de perimeter van het gebied twee gebieden aangeduid die effectief overstromingsgevoelig zijn. Het betreft een gebied in de vallei van de Zouwbek ten zuiden van de E17 en de gebieden van het op- en afrittencomplex Kruishoutem van de E17 met een aantal noordelijk gelegen percelen. Dit vormen harde grensstellende elementen.

Mogelijk overstromingsgevoelige percelen situeren zich tussen de kern van Zulte en het bestaande bedrijventerrein en de zone rond de Dertienveldkennweg aan de overzijde van E17 op het grondgebied van Kruishoutem.

7.2.2.3 Agrarische structuur

De waarde van de agrarische gebieden worden weergegeven in de landbouwtyperingskaart. In opdracht van AMINAL afdeling land is destijds een landbouwtyperingskaart opgemaakt waarbij 5 waarderingsklassen onderscheiden worden. De waarderingsklassen zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken. De landbouwgebieden rondom het BEK krijgen globaal genomen een hoge waardering.

Hierop zijn twee uitzonderingen:

- De landbouwgronden rondom de Zouwbeek ten noorden van het bedrijventerrein krijgen een zeer hoge waardering
- De landbouwgronden tussen het bestaande bedrijventerrein en de Olsensesteenweg krijgen een lage waardering

Afbakening van het agrarisch gebied

Het Vlaams Gewest heeft een ruimtelijke visie uitgewerkt voor landbouw, natuur en bos. Als gevolg van deze ruimtelijke visie werden in een eerste fase agrarische gebieden van het gewestplan aangeduid die herbevestigd worden. Voor andere gebieden (bvb. agrarische gebieden in de omgeving van VEN-gebieden) moet de discussie nog gevoerd worden.

In de omgeving van het BEK werden de meeste landbouwgronden aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Een uitzondering hierop vormen de landbouwgronden in de vallei van de Zouwbeek, de restgebieden tussen de kern van Zulte en het bedrijventerrein en de landbouwgronden tussen Karreweg, Olsensesteenweg en E17.

De ruimtelijke visie voor deze gebieden die herbevestigd zijn (landbouwgebied omgeving E17 en landbouwgebied Zulte-Waregem) gaat uit van een hoofdfunctie landbouw in het gebied. In deze aaneengesloten landbouwgebieden wordt de land- en tuinbouwsector als ruimtelijke drager erkend en gevrijwaard. Mogelijkheden voor een gerichte ruimtelijke ondersteuning van glastuinbouw op lokaal of regionaal niveau kunnen onderzocht worden. Het kleinschalige landschap in de vallei van de Zouwbeek met afwisseling van grasland omzoomd door houtkanten en bomenrijen, en met beekbegeleidend bos, verspreide moerassige delen en andere beboste delen dient behouden en versterkt te worden.

Conclusie

De HAG's ten oosten van de E17, ten zuiden van het bedrijventerrein en ten noorden van de Olsensesteenweg worden beschouwd als zachte grens.

7.2.2.4 Landschappelijke structuur

Beschermde landschappen

Geen

Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen

Geen

Selectie van open ruimte corridors in het PRS

In het PRS worden open ruimte corridors aangeduid die bewaard moeten blijven en waar mogelijk versterkt moeten worden. Dit houdt in dat er geen nieuwe bebouwing, die het dichtbouwen van het landschap in de hand werkt (zoals winkellinten, lint- en rasterbebouwing), wordt toegelaten. Binnen de perimeter van het plangebied werden volgende open ruimte corridors geselecteerd:

- Openruimtecorridor tussen Machelen en Olsene
- Openruimtecorridor tussen Waregem en Zulte.

Deze openruimtecorridors worden omwille van hun doelstelling als harde grenzen beschouwd voor een regionaal bedrijventerrein.

7.2.2.5 Synthese

De aangeduide openruimtecorridors vormen grensstellende elementen met de grootste invloed op het plangebied. Een uitbreiding richting Waregem of aan de overzijde van de Olsensesteenweg is niet verdedigbaar. Het BEK wordt omsloten door vooral zachte grenzen. Het is wenselijk ze niet aan te snijden indien er andere alternatieven zijn.

7.2.3 Planninginitiatief 'RUP Karreweg'

De gemeente Zulte maakt een RUP op (momenteel in voorontwerpfase) met het doel een duidelijk bufferbos (breedte ca. 100m) aan te leggen. Doordat het bedrijventerrein op deze locatie tot tegen de woonkern komt, is het wenselijk de resterende ruimte te benutten om de schadelijke effecten van het bedrijventerrein op de woonomgeving tot een minimum te beperken. Dit moet zorgen voor een duidelijke scheiding tussen de kern Zulte en het industrieterrein.

7.2.4 Ruimtelijke potenties

De grensstellende elementen zijn bepalend voor de ontwikkeling van het BEK. Hieruit is gebleken dat een uitbreiding richting Waregem of aan de overzijde van de Olsensesteenweg niet mogelijk is. De potentiële uitbreidingsgebieden beperken zich tot 2 zones:

Zone 1 sluit aan bij het bestaande bedrijventerrein en is gelegen tussen de Karreweg, Olsensesteenweg en de E17. Het gebied heeft een oppervlakte van 20,6 ha.

Zone 2 is gelegen tussen de Zouwebeekvallei en de Zaubeeckstraat. Het heeft een oppervlakte van 5,9ha.

Een zone aan de overzijde van de E17 is niet wenselijk. De E17 vormt op deze plek immers een zeer duidelijke begrenzing van twee deelruimten zijnde de Leieruimte en het Zuidelijk Openruimtegebied. De visie voor de Leieruimte gaat uit van een infrastructuurcorridor waarbij enerzijds bedrijvigheid gebundeld en gekoppeld wordt aan de Leie en de E17 en anderzijds een aantal openruimtecorridors aangeduid worden

om de ontwikkeling naar een verstedelijkte band tegen te gaan. In het Zuidelijk Openruimtegebied worden de open ruimte functies verder versterkt en vormen de basis voor de verdere ontwikkeling van de regio. Bedrijvigheid wordt voorzien in de kleine steden zijnde o.a. Oudenaarde, Ronse en Zottegem. Doordat de overzijde van de E17 in het Zuidelijk Openruimtegebied zit waarbij het beleid duidelijker gericht is op het landelijk landschap en de groene long van het gebied en waarbij bedrijvigheid gekoppeld wordt aan de stedelijke gebieden is het niet wenselijk het bedrijventerrein uit te breiden richting de overzijde van de E17. Bovendien betekent dit een overschrijding van een zachte grens. Er wordt gestreefd indien er andere mogelijkheden zijn, om de zachte grenzen te respecteren.

De grensstellende elementen bepalen dat de uitbreiding mogelijk is in deze 2 zones. Om een afweging te maken tussen beide zones worden bijkomend een aantal ruimtelijke principes geformuleerd.

1. Vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet met beperkte hinder voor het lokale wegennet. De ontsluiting moet gericht zijn naar het op- en afrittencomplex van de E17. Dit kan door de bedrijvigheid rechtstreeks te enten op de Olsensesteenweg of om dit via de Karreweg te realiseren.
2. Impact beperken op de woongeving. Er wordt nagegaan hoe een bovenlokale ontwikkeling van een BEK ingepast kan worden binnen de woonomgeving.
3. Bundeling van infrastructuur i.p.v. versnippering. Het ruimtelijk principe om versnippering tegen te gaan wordt zowel in het RSV als in het PRS gehanteerd.

De afweging gebeurt in onderstaande matrix.

Criteria	Zone 1	Zone 2
criterium 1	De ontsluiting gebeurt samen met het bestaande bedrijventerrein naar het op- en afrittencomplex van de E17. Dit kan gebeuren via de Karreweg of kan geoptimaliseerd worden door een tweede ontsluiting rechtstreeks op de rotonde van de op- en afrit Zulte/Kruishoutem. Dit criterium wordt positief geëvalueerd	De ontsluiting kan rechtstreeks gebeuren op de Karreweg en wordt hiermee gebundeld met de ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein. Het criterium wordt positief geëvalueerd.
criterium 2	Langs de Karreweg komen een 10-tal woningen voor. Voor deze woningen dient bij de verdere uitwerking onderzocht te worden welke de impact is van het bedrijventerrein op de woonconcentratie. De aanleg van een groenbuffer is noodzakelijk. Ook binnen de zoekzone komen nog een 5-tal woningen voor. De kern van Zulte of Olsene zal bij een uitbreiding in deze zoekzone geen impact	De impact op de woonomgeving is zeer beperkt. Er zijn slechts twee woongelegenheden gelegen in de zoekzone. In de omgeving van de zoekzone komt enkel nog bewoning voor als bedrijfswoningen van bedrijven op het bedrijventerrein. Het criterium wordt positief beoordeeld.

	<p>ondervinden van het bedrijventerrein.</p> <p>Dit criterium wordt positief geëvalueerd</p>	
<p>Criterium 3</p>	<p>Deze zone situeert zich in een restgebied tussen de Karreweg, de Olsensesteenweg en de E17. Het betreft een betere benutting van een gebied dat vanuit landbouwstandpunt minder belangrijk is. De ontwikkeling van een bedrijventerrein in deze zoekzone beantwoordt aan het principe van bundeling en leidt niet tot verdere versnippering.</p> <p>Het criterium wordt positief geëvalueerd.</p>	<p>Deze zone is gebundeld met het bestaande bedrijventerrein. Deze zoekzone betreft echter wel het verder aansnijden van een open ruimtegebied dat zich situeert rond de Zouwbeekvallei. De landschappelijk en natuurlijke waarden dienen gevrijwaard te blijven.</p> <p>Het criterium wordt neutraal geëvalueerd.</p>

Conclusie

Er kan gesteld worden dat zone 1 beter scoort op de criteria dan zone 2. Bovendien is de zone 2 te beperkt om zijn functie als BEK waar te maken. Vermits er eveneens voldoende ruimte is voor de verdere ontwikkeling wordt de voorkeur gegeven aan een bedrijventerrein binnen zone 1. Zone 2 kan gereserveerd worden als onderdeel van de ijzeren voorraad voor de toekomst.

7.2.5 Onderzoek naar de 'aansluiting' van de zoekzone bij de bestaande bedrijvenconcentratie

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de voorgestelde zoekzone beantwoordt aan het criterium van 'aansluitend bij een bestaande bedrijvenconcentratie of cluster' uit het addendum RSV.

De eerste parameter werd reeds bepaald in hoofdstuk 7.2.1. De zoekzone wordt getoetst aan de 2 overige parameters:

Parameter 'Tussenruimte'

De zoekzone grenst fysiek aan het bestaande bedrijventerrein. Er is geen sprake van een tussenruimte.

Parameter 'Ontsluiting'

De ontsluiting kan gebeuren via de Karreweg of via een rechtstreekse ontsluiting naar de rotonde aan het op -en afrittencomplex van de E17. In beide gevallen is er een bundeling van de ontsluiting van het bestaande bedrijventerrein en de uitbreiding naar de E17.

Conclusie


Er is voldaan aan alle drie de parameters waardoor er kan geoordeeld worden dat de zoekzone 'aansluit' bij het bestaande bedrijventerrein.





Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten


Grensstellende elementen voor het BEK Zulte-Kruishoutem



Legende

-  Huidig bedrijventerrein

- Harde grens
-  Effectief overstromingsgevoelig gebied
-  Openruimtecorridor
- Zachte grens
-  HAG
-  Natuurverbindingsgebied



- Planningsinitiatief
-  RUP 'Karreweg'

Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten

Grensstellende elementen voor het BEK Zulte-Kruishoutem



Legende

-  Huidig bedrijventerrein
-  Zoekzones bedrijvigheid

7.3 ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE

Binnen deze studie dient onderzocht te worden hoe de kwantitatieve optie kan verdeeld worden tussen de 4 bijzondere economische knooppunten. Hierbij wordt uitgegaan van ca. 15 ha per bijzonder economisch knooppunt. Er worden hierop twee correcties toegepast. Ten eerste wordt nagegaan hoeveel er in de gemeente al werd gerealiseerd sinds 1/1/1994. Immers, wat reeds gerealiseerd werd, dient van de initiële oppervlakte van 15 ha afgetrokken te worden. Ten tweede kan nog een correctie nodig zijn i.f.v. de bijzondere potenties of ruimtelijke randvoorwaarden.

7.3.1 Bestemde bedrijventerreinen sedert 1994

Binnen de gemeente Kruishoutem werd sedert 1994 1 bedrijventerrein bestemd. Het betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein Zaubeeek via een BPA 'bedrijventerrein' dat goedgekeurd werd op 20/6/1994. Het BPA zet 33,4 ha agrarisch gebied om in functie van de uitbreiding van het bedrijventerrein. In de gemeente Zulte werden geen nieuwe bijkomende terreinen t.o.v. het gewestplan bestemd.

7.3.2 Ruimtelijke potenties en randvoorwaarden

Het vastleggen van een oppervlaktemaat voor het bedrijventerrein is niet éénduidig omdat de motivatie van het BEK eerder steunt op de potenties van de plek dan op een noodzaak voor het ruimtelijk economisch functioneren van de deelruimte. Het vastleggen van een oppervlaktemaat is voor dit BEK bijgevolg meer terug te vinden in duidelijke begrenzing van de zoekzone. Zoekzone 1 heeft een oppervlakte van 20,6 ha die duidelijk ruimtelijk begrensd is.

7.3.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied zijn de beperkingen die gesteld worden aan de uitbreiding van het bedrijventerrein vanuit de eigenheid van het gebied:

- Indien de zonevreemde woningen langs de Karreweg bestendig worden, is de aanleg van een buffer noodzakelijk om de impact van het bedrijventerrein zoveel als mogelijk te beperken;
- Het vrijwaren van een bouw- en gebruiksvrije strook langs de E17.

7.4 CONCLUSIE

Het Bijzonder Economisch Knooppunt Zulte-Kruishoutem heeft potenties om bij te dragen in de opvang van de economische dynamiek van de E17. Deze ontstaan door de onmiddellijke ligging en aansluiting op de E17 en de aanwezigheid van een reeds grootschalig bedrijventerrein. Gelet op de grootte en duidelijke begrenzing van de zoekzone 1 door de Karreweg, de E17 en het op- en afrittencomplex is het wenselijk het terrein volledig te herbestemmen.

8 RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK KLUIZENMOLEN TE SINT-GILLIS-WAAS

8.1 DE ROL VAN HET BEK KLUIZENMOLEN IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE

8.1.1 Verhouding van het BEK tot de bestaande ruimtelijke-economische selecties

8.1.1.1 Algemeen kader

Het BEK Kluizenmolen te Sint-Gillis-Waas situeert zich planologisch binnen een deelruimte die gedomineerd wordt door de Waaslandhaven en het E17-netwerk.

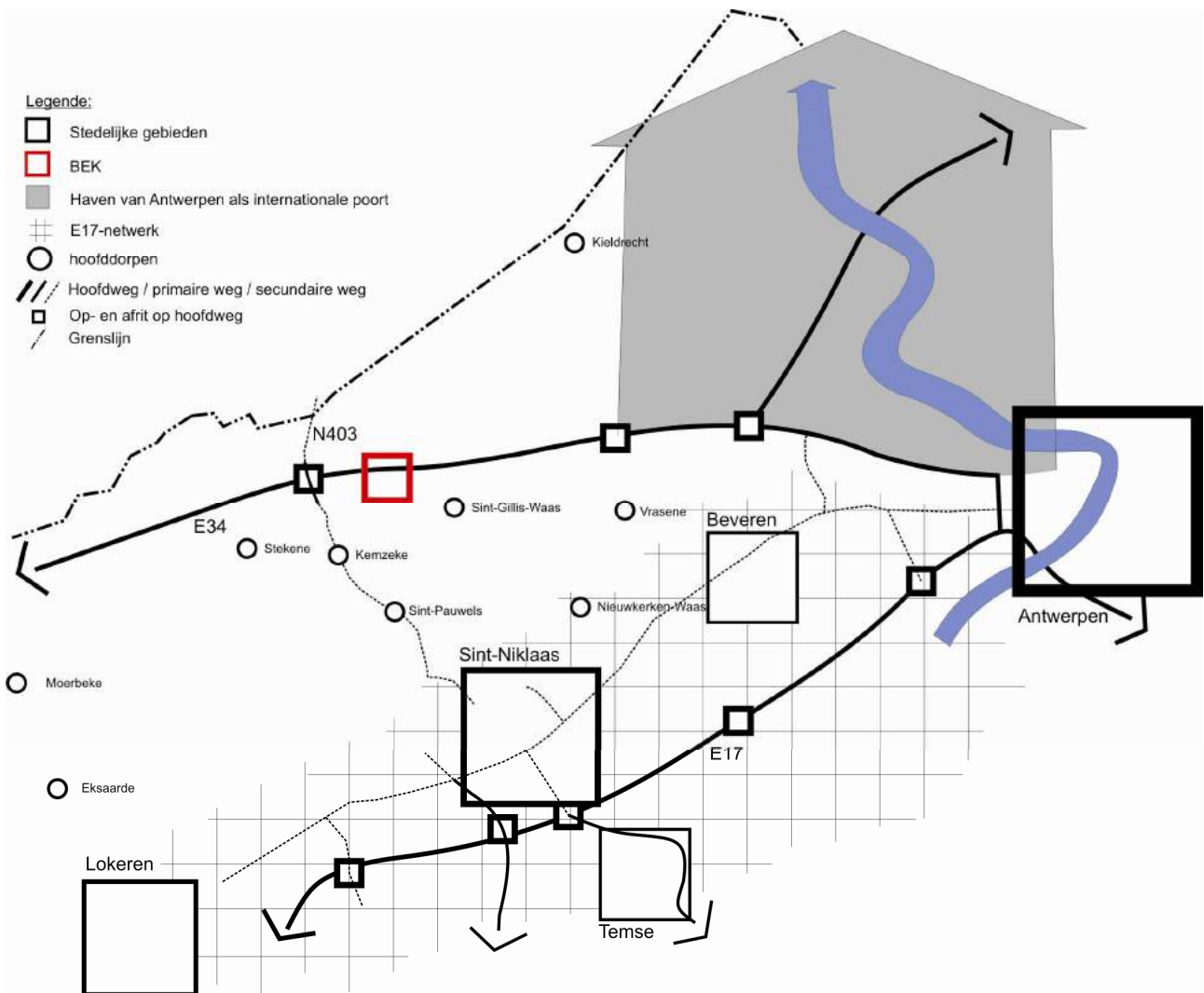
De haven van Antwerpen waar de Waaslandhaven een onderdeel van is, werd in het RSV geselecteerd als poort. Poorten zijn strategische plaatsen binnen de economische structuur op Vlaams niveau. In de Vlaamse zeehavens komen industriële-, distributie-, opslag- en overslag en logistieke activiteiten ruimtelijk en functioneel sterk verweven met elkaar voor. Het beleid is gericht om het zeehavengebied exclusief voor zeehavenactiviteiten te voorzien. Hiermee wordt bedoeld dat de industriële-, distributie-, opslag-, overslag- en logistieke activiteiten een havengebonden karakter hebben. Het RSV selecteert de zone tussen E34 en Verrebroek als een internationaal georiënteerd multimodaal logistiek park. Logistieke parken combineren diverse activiteiten (ontvangen, opslaan en distribueren van goederen; voorraadbeheer en conditionering; goederenbehandeling zoals sorteren, verpakken en voorzien van labels; kwaliteitscontrole en reparatie; toegevoegde activiteiten als douaneformaliteiten, verzekeringen, bankactiviteiten,...). De internationale bereikbaarheidseisen die aan de internationaal georiënteerde multimodale logistieke parken worden gesteld, zijn hoog. Omwille van hun noodzakelijke multimodaliteit en hun hoogwaardige infrastructuur worden internationaal georiënteerde multimodale logistieke parken uitsluitend in zeehavens en aansluiten bij de luchthaven van Zaventem gelokaliseerd.

Op een lager schaalniveau vervult het E17-netwerk een niet onbelangrijke rol in de Vlaamse Ruit. Doel van het netwerk is de economische dynamiek tussen Gent en Antwerpen op te vangen. In het netwerk wordt geopteerd voor een bundeling van economische activiteiten in

economische knooppunten. Het regionaal stedelijk gebied Sint-Niklaas en de kleinstedelijke gebieden Lokeren, Temse en Beveren beschikken over een groot draagvermogen op economische activiteiten op te vangen. De directe ontsluiting naar de E17 is een belangrijke troef voor de internationaal opererende bedrijven. Grootschalige bedrijventerreinen bieden kansen voor bedrijven met een belangrijke ruimte-inname. De stedelijke context genereert een belangrijk arbeiderspotentieel en creëert mogelijkheden voor personeelsintensieve activiteiten (bvb. kantoorontwikkelingen).

8.1.1.2 Specifieke rol voor Kluisenmolen

De ontwikkeling van het BEK Kluisenmolen heeft potenties voor niet-havengebonden (logistieke) bedrijven die een nauwe relatie hebben met havengebonden bedrijven. Deze behoefte ontstaat door de noodzaak aan een netwerk van bedrijventerreinen omheen de haven die de havenactiviteiten ondersteunen. In 2005 werd in opdracht van het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen en de Maatschappij voor het Grond- en Industrialisatiebeleid van het Linkerscheldeoevergebied een Economische Ontwikkelingsstudie (EOS) opgesteld. Door de verwachte groei van de maritieme trafiek in de haven worden toekomstige spanningen verwacht in het ruimtegebruik in de haven. Hier kan een oplossing gevonden worden in het uitwerken van een netwerk omheen de haven. In dit scenario worden een aantal logistieke en aanverwante activiteiten niet langer in de haven zelf uitgevoerd maar op diverse locaties in de omgeving van de haven. Dergelijke activiteiten mogen niet al te ver van de haven verwijderd zijn en



moeten vanuit de haven vlot bereikbaar zijn.

Ook binnen de studie 'Oost-Vlaanderen, logistieke topregio' van de POM Oost-Vlaanderen worden Sint-Gillis-Waas en Stekene gerekend tot de logistieke hotspot van de haven van Antwerpen. De rol van het BEK Kluizenmolen situeert zich in de logistieke spill-over effecten die kunnen overvloeien naar het BEK waardoor synergieën kunnen optreden. Concreet kan het hierbij gaan om diensten en handelingen die ter ondersteuning van de logistieke sector worden aangeboden.

In de Waaslandhaven wordt het Logistiek Park Waasland uitgebouwd. Het is een internationaal georiënteerd multimodaal logistiek park. Het staat in voor de opvang van EDC's (Europese Distributie Centra) en RDC's (Regionale Distributie Centra). Hiervoor wordt ca. 170 ha voorzien. Het oostelijk deel is voorzien van een spoorontsluiting. Het westelijk deel is unimodaal ontsloten. Het BEK Kluizenmolen kan de rol van satelliet opnemen en indirecte effecten van het Logistieke Park Waasland en de Extended Gateway opvangen.

Binnen deze satelliet worden logistieke activiteiten (Value Added Logistics) beoogd. Het gaat bvb. om goederenbehandelingen zoals sorteren, verpakken, ompakken, etikettering, kwaliteitscontroles,...

De ligging aan de E34 en de nabijheid van de havengebieden zorgen er voor dat de potenties voor een ondersteunende rol voor de havengebied veel groter zijn dan voor het E17-netwerk. De invloed en de meerwaarde ten aanzien van het E17-netwerk is beperkt.

Het BEK heeft t.a.v. de ondersteunende rol voor de havengebieden een aantal voordelen t.o.v. de andere economische knooppunten in de regio:

- Afstand en bereikbaarheid zijn voor logistieke bedrijven en aan de haven toeleverende bedrijven de belangrijkste locatiefactoren. De afstand van het BEK tot de Waaslandhaven is beperkt tot 10 kilometer. In tegenstellingen tot economische knooppunten in het E17-netwerk (o.a. Sint-Niklaas, Beveren en Temse) zijn er geen bottlenecks naar de Waaslandhaven;
- De ligging langs de Havenweg (E34) zorgt er voor dat zowel logistieke bedrijven en aan de haven gerelateerde bedrijven kunnen opereren voor zowel de Waaslandhaven als de haven van Gent;
- Door de uitbouw van de E34 tot een hoofdweg is de E34 opgewaardeerd tot een vlotte verbindingsweg;

Naast de eerder genoemde logistieke activiteiten worden ook nog aan de haven verwante activiteiten beoogd. Het gaat hierbij o.m. om:

- Bedrijven die aan haven gerelateerd zijn maar de waterweg niet gebruiken. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die scheepsherstellingen doen, de bouw en onderhoud van laadbruggen,...
- Bedrijven die toeleveren aan havengebonden bedrijven.

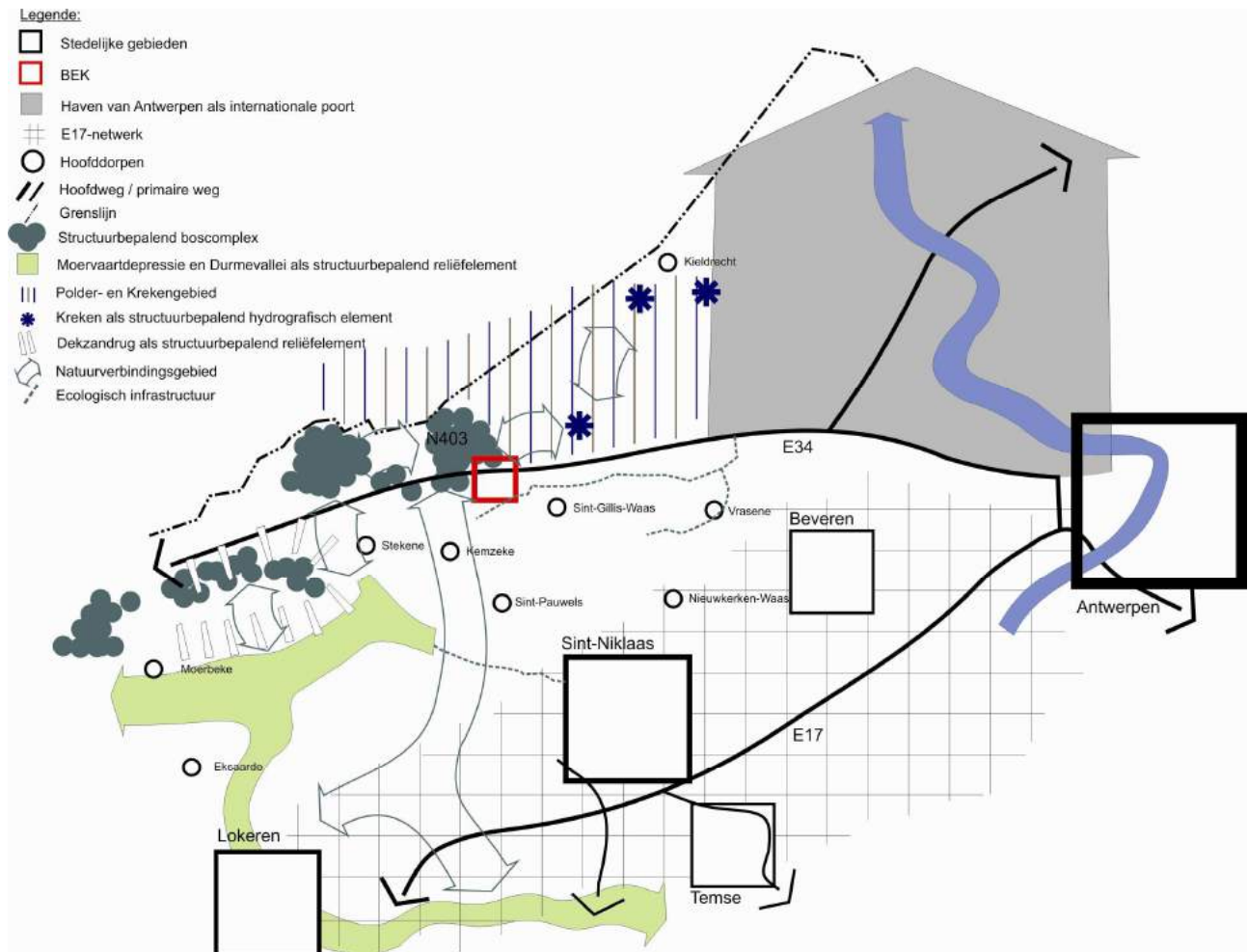
De ligging langs de Havenweg tussen de havens van Antwerpen, Gent, Terneuzen en Zeebrugge maakt het BEK voor deze activiteiten een interessante locatie.

8.1.2 Verhouding van het BEK tot het deelgebied 'Noordelijk Openruimtegebied'

Kluizenmolen maakt deel uit van het Noordelijk Openruimtegebied. Het gebied strekt zich uit ten noorden van de Schelde tot aan de grens met Nederland. Binnen het Noordelijk Openruimtegebied vormt het E17-netwerk een verstedelijkte as op provinciaal niveau. Het ruimtelijk beleid is complementair aan dat voor het E17-netwerk, de Waaslandhaven en het Oostelijk Kerngebied.

Binnen het PRS wordt bepaald dat het fysisch systeem de kapstok vormt voor de verdere ontwikkeling van het Noordelijk Openruimtegebied. Binnen het gebied dat ten noorden van het E17-netwerk ligt komen aan aantal belangrijke oost-west gerichte landschapstructuren voor. Het gaat hierbij om het polder- en krekengebied (het complex van kreken van Sint-Gillis-Waas en Beveren werd geselecteerd als structuurbepalend hydrografisch element) in het uiterste noorden van de provincie, de dekzandrug van Maldegem-Stekene (geselecteerd in het PRS als structuurbepalend reliëfelement) en de Moervaartdepressie (geselecteerd als structuurbepalend reliëf- en hydrografisch element). Ook het oost-west georiënteerde boscomplex van Kloosterbos-Heidebos-Bekaf-Stropersbos is structuurbepalend op provinciaal niveau.

Secundair aan deze hoofdstructuren worden natuurverbingsgebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang afgebakend. Natuurverbingsgebieden hebben tot doel om verbindingen te creëren tussen de VEN- en natuurverwevingsgebieden. De



natuurfunctie is er ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Binnen de regio werden volgende natuurverbindingengebieden aangeduid: Vallei van de Stekense Vaart van Stekene tot aan de Stropers (bestaande uit nat grasland en bosjes), Stuifzandrug Waasmunster, Sint-Niklaas, Belsele, Sinaai (bestaande uit bosjes) en verbindingengebied 'Achter de Wal' (bestaande uit bosjes, houtkanten en heischrale terreinen). Ook binnen het krekengebied werd 'Het Kalf-Groenendijk' en 'Turfbankenpolder-Kieldrechtsewatergang' als natuurverbindingengebied aangeduid. De ecologische infrastructuur bestaat uit natuur- en bosgebieden (die niet tot het VEN of IVON behoren), de kleine landschapselementen en natuur in de bebouwde omgeving. Voor het gebied zijn dit de Molenbeek (Sint-Niklaas – Puivelde), de Watergang Hoge Landen – Afleidingskanaal Wase Polders en de Vrasenebeek.

Binnen het openruimtegebied gebeurt wonen en werken op lokale schaal. De stedelijke functies en ontwikkelingen situeren zich in het E17-netwerk. De E34 mag niet uitgebouwd worden als een verstedelijkte as. Hiervoor worden het aantal op- en afritten beperkt en de bereikbaarheid selectief uitgewerkt.

Vanuit de eerder aangehaalde ruimtelijk-economische situering blijkt dat Kluizemolen echter een bovenlokale rol kan spelen binnen het open ruimtegebied. Vanuit het deelruimtebeleid uit het PRS komt naar voor dat dit met respect voor de openruimtestructuren dient te gebeuren. Het BEK moet fungeren als een 'satelliet' zowel binnen het Noordelijk Openruimtegebied als langs de E34. Het kan de potenties invullen voor specifieke regionale en havengerelateerde/logistieke bedrijvigheid maar het kan niet fungeren als motor voor meer stedelijke ontwikkelingen (bvb. kleinhandel, kantoren,...).

Vermits het fysisch systeem sturend is voor de ontwikkelingen in het Noordelijk Openruimtegebied zal bij de ontwikkeling van het BEK rekening moeten gehouden worden met de landschappelijke en natuurlijke structuren die geselecteerd werden in het PRS.

8.2 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN

8.2.1 Vastleggen van de perimeter voor het onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden van het BEK

De perimeter van het onderzoek bepaalt de eerste parameter met name 'afstand' uit het onderzoek van het begrip 'aansluitend'. Hierin werd gesteld dat het criterium toegepast wordt bij het bepalen van de perimeter voor het onderzoek naar de grensstellende elementen en van de aanduiding van de zoekzones. Hetgeen buiten de perimeter valt, wordt beschouwd als een te grote afstand tot het bijzonder economisch knooppunt. Het gaat hier grosso modo om een straal van 1 tot 2 kilometer rondom de bestaande bedrijvenconcentratie.

Specifiek voor Kluizenmolen worden volgende grenzen vastgelegd:

- Oostgrens: Kemphoekstraat (1,9 km). Het betreft een duidelijke grens doordat het een woonlint betreft met andere harde functies (meubelplein 'De Piramiden'). Verder oostwaarts is een gaaf open ruimtegebied en is er geen enkele binding meer met de kern Sint-Gillis-Waas noch met het bedrijventerrein Kluizenmolen.
- Westgrens: N403. De N403 is binnen de ruimtelijke opbouw van het gebied een duidelijke grens. Het is een gemengd lint met naast wonen heel wat andere activiteiten zoals handel en bedrijvigheid. Een grensoverschrijdend BEK waarbij een bedrijventerrein voorzien wordt tussen de N403 en de kern Stekene zorgt er voor dat tussen Kluizenmolen en het nieuwe regionale bedrijventerrein geen ruimtelijke-functionele band meer is waardoor er sprake is van twee afzonderlijke entiteiten. Dat is net de motivatie van de beslissing van de SARO om Stekene niet als een afzonderlijk BEK te erkennen.
- De zuid- en noordgrens worden arbitrair vastgelegd op 1,5 kilometer afstand van het BEK.

8.2.2 Grensstellende elementen vanuit het buitengebied

De grensstellende elementen worden thematisch opgesomd waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen harde grenzen en zachte grenzen.

8.2.2.1 Natuurlijke structuur

De biologische waarderingskaart geeft een waardering aan gebieden op vlak van hun ecologische waarde. Men maakt een onderscheid in drie grote groepen zijnde biologisch minder waardevolle gebieden (wit), biologisch waardevolle gebieden (groen) en biologisch zeer waardevolle gebieden (donker groen).

In de omgeving van het BEK Kluizenmolen valt vooral op dat het Stropersbos ten noorden van de E34 als biologisch waardevol en zeer waardevol wordt aangeduid. De bosfragmenten tussen zuiden van de E34 worden als biologisch waardevol aangeduid. Verder zuidwaarts

(richting Kemzeke) komen nog versnipperde bosfragmenten voor die als biologisch waardevol beschouwd worden. De Watergang ten zuiden van het BEK wordt eveneens als biologisch waardevol beschouwd (waterloop/dijk/bomenrij).

Selecties van de natuurlijke structuur

Op Vlaams niveau:

De afbakening van de gewenste natuurlijke structuur is een taak op Vlaams niveau. In het kader hiervan werd door het Vlaams Gewest het VEN afgebakend. Het Stropersbos gelegen ten noorden van E34 werd grotendeels als VEN-gebied aangeduid. Het is eveneens aangeduid als habitatrichtlijngebied. Er werd eveneens een gewestelijk RUP opgesteld voor delen van het Stropersbos gelegen ten noorden van de E34.

Op Provinciaal niveau:

De selectie van het natuurverbingsgebied 'Stuifzandrug Waasmunster, Sint-Niklaas, Belsele, Sinaai' tussen het Stropersbos en de Durmevallei. De natuurverbinding wordt gerealiseerd door binnen deze corridor de bestaande bosfragmenten te behouden, te versterken en te verbinden.

Het natuurverbingsgebied 'Het Kalf – Groenendijk' situeert zich ten noorden van de E34 en verbindt het Stropersbos met de kreken. Het wordt gevormd door natte graslanden.

De Watergang Hoge Landen – Afleidingskanaal Wase Polders is aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Dijken en bomenrijen zijn de elementen die deze verbinding schragen.

Conclusie

Volgende harde grenzen kunnen gesteld worden:

- Stropersbos: gelet op de selectie als VEN en Habitatrichtlijngebied kan niet geraakt worden aan het Stropersbos. De natuurwaarden dienen maximaal gevrijwaard te blijven.

Volgende elementen worden als zachte grens beschouwd:

- Natuurverbingsgebied 'Stuifzandrug': De bosfragmenten ten zuiden van het Stropersbos mogen niet verdwijnen maar dienen versterkt te worden.
- Natuurverbingsgebied 'Het Kalf – Groenendijk': het open ruimte gebied dient gevrijwaard te blijven als natuurverbingsgebied.
- EIS 'Watergang Hoge landen – Afleidingskanaal Wase Polders': deze infrastructuur kan niet gewijzigd worden (bvb. verlegging niet mogelijk).

8.2.2.2 Water

Bij de bepaling van de grenzen van ontwikkeling is het van belang aandacht te hebben voor overstroombare gebieden. Er zijn binnen het gebied geen significante effectief overstromingsgevoelige gebieden. Er zijn enkel een aantal kleinere versnipperde zones (bvb. t.h.v. kruispunt Reepstraat-Holstraat).

Rondom de waterlopen werden echter wel mogelijke overstromingsgevoelige gebieden aangeduid. Dit is het geval ten westen t.h.v. de uitlopers van het Stropersbos, ten zuiden rondom een naamloze waterloop en ten westen rond de 'Zuidelijke Waterdoorgang'.

Vanuit de overstromingsgevoelige gebieden is het niet mogelijk om harde grenzen aan te duiden.

8.2.2.3 Agrarische structuur

De waarde van de agrarische gebieden worden weergegeven in de landbouwtyperingskaart. In opdracht van AMINAL afdeling land is destijds een landbouwtyperingskaart opgemaakt waarbij 5 waarderingsklassen onderscheiden worden. De waarderingsklassen zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken. Hieruit blijkt dat de gronden ten zuiden van het woonlint van de Reepstraat en ten oosten van het bedrijventerrein 'Kluizenmolen' een zeer hoge waardering hebben. De gronden westwaarts hebben een matige tot hoge waardering

Afbakening van het agrarisch gebied

Het Vlaams Gewest heeft een ruimtelijke visie uitgewerkt voor landbouw, natuur en bos. Als gevolg van deze ruimtelijke visie werden in een eerste fase agrarische gebieden van het gewestplan aangeduid die herbevestigd worden. Voor andere gebieden (bvb. agrarische gebieden in de omgeving van VEN-gebieden) moet de discussie nog gevoerd worden.

In de omgeving van het BEK werd het landbouwgebied ten zuiden van de Reepstraat/Drieschouwen en ten oosten van de Kluizendijkstraat aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. De ruimtelijke visie voor deze gebieden gaat uit van het vrijwaren van deze samenhangende gebieden voor grondgebonden landbouw. Een sterke grondgebonden landbouw vormt een garantie voor het open houden van het landschap. Specifieke sectoren worden ruimtelijk ondersteund. In Sint-Gillis-Waas en omstreken gaat het hierbij over fruitteelt.

Conclusie

De HAG's ten oosten, zuiden en westen worden beschouwd als een zachte grens.

8.2.2.4 Landschappelijke structuur

Beschermde landschappen

Het deel van het Stropersbos ten noorden van de E34 is aangeduid als beschermd landschap onder de naam 'De Stropers met inbegrip van de linie te Sint-Gillis-Waas en Stekene'.

Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen

De landschapsatlas geeft een overzicht van de waardevolle landschappen. Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd is door moderne ingrepen. Ankerplaatsen zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen. Ze bezitten een uitgesproken identiteit en zijn in het algemeen de meest waardevolle landschappen.

De relictzone 'Stropersbos' omvat het Stropersbos ten noorden van de E34. Ten zuiden van de E34 is de zone opgenomen die zich uitstrekt tussen E34 en Kattestraat en dit tot aan de Holstraat (volledig gebied ten westen van Kluizenmolen). De waarde ontstaat uit de afwisseling van compartimenten bossen met open landbouwland op een weinig uitgesproken dekzandrug. De beleidswenselijkheden werden als volgt omschreven: 'Controle op het recreatieve gebruik en op de bebouwing, vnl. m.b.t. de weekendverblijven. Accentueren grenzen met de Zeeuwsch-Vlaamse polders en de Moervaartdepressie. Verbinden boscomplexen en toevoegen lineair groen is aangewezen.' Het gebied ten noorden van de E34 is opgenomen als ankerplaats. Dezelfde kenmerken als voor de relictzone worden omschreven. Ook het Krekengebied van Kieldrecht en Meerdonk wordt als ankerplaats aangeduid. Het bevindt zich ten noorden van de E34 en start vanaf 'Het Kalf'

Relictzones en ankerplaatsen worden beschouwd als harde grensstellende elementen. De relictzones zijn opgenomen in het richtinggevend deel van het PRS (pg. 328). Het behoud van de landschapsrelictten wordt vooropgesteld.

8.2.2.5 Synthese

Als synthese worden de grensstellende elementen op kaart gezet. Hieruit blijkt dat zowel ten noorden als ten westen verscheidene grensstellende elementen samen vallen. Bovendien is minstens één hiervan een harde grens. We kunnen hieruit concluderen dat een ontwikkeling van het BEK in noordelijke of in westelijke richting niet gewenst is.

8.2.3 Planinitiatief 'Golf Sint-Gillis-Waas'

Het Vlaams Gewest is gestart met de opmaak van een gewestelijk RUP 'Golf Sint-Gillis-Waas'. Voorafgaandelijk aan het RUP is een plan-MER opgemaakt. Het RUP beoogt het wijzigen van een nabestemming van een ontginningsgebied. Momenteel kan het terrein na de ontginning ingericht worden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het gebied dat momenteel ingekleurd is als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut zal eveneens herbestemd worden. De nieuwe bestemming is recreatiegebied. Het terrein heeft

een totale oppervlakte van 47,6 ha en is gelegen tussen de Reepstraat en Spoorzate in Sint-Gillis-Waas. De Kattestraat doorsnijdt dit gebied. Op termijn wordt een nieuw golfterrein beoogd met 18-holes. Het golfterrein zal in 2 fasen gerealiseerd worden, gezien de beperkte beschikbaarheid van de percelen die in aanmerking komen voor het project.

Het is noodzakelijk dat bij de ontwikkeling van het BEK met dit planinitiatief wordt rekening gehouden.

8.2.4 Ruimtelijke potenties

Vermits het fysisch systeem in het Noordelijk Openruimtegebied als leidraad beschouwd wordt voor de verdere ontwikkeling van de regio, zijn de grenzen die gesteld worden door de open ruimtelfuncties bepalend voor de ontwikkeling van het BEK. Hieruit is gebleken dat een uitbreiding in noordelijke of in westelijke richting niet mogelijk is. De potentiële uitbreidingsgebieden beperken zich tot 2 zones. De begrenzing is ruim en niet definitief maar heeft enkel tot doel om de zoekzone 'tastbaar' te maken voor de toetsing aan de ruimtelijke principes.

Zone 1 is gelegen ten zuiden van het BEK en wordt begrensd door de woonlinten van de Reepstraat en de Holstraat, de ecologische infrastructuur van de Hoge Watergang en de oude spoorlijn Mechelen-Terneuzen (ingericht als fietspad). Deze zone waarbinnen de uitbreiding van het BEK kan gerealiseerd worden, is ongeveer 40ha groot.

Zone 2 is gelegen ten oosten van het BEK. Het wordt begrensd door de E34, de Kluzendijkstraat, het woonlint van de Reepstraat en de ecologische infrastructuur van de Hoge Watergang. De oostelijke grens is bepaald door de Broekpolderstraat. Ten oosten van de Broekpolderstraat bevindt zich een grootschalig serrecomplex. Het gebied heeft een oppervlakte ca. 48ha.

De grensstellende elementen bepalen dat de uitbreiding mogelijk is in 2 zones. Om een afweging te maken tussen beide zones worden bijkomend een aantal ruimtelijke principes geformuleerd.

1. Vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet met beperkte hinder voor het lokale wegennet. Gelet op het type bedrijvigheid dat beoogd wordt is enerzijds een vlotte ontsluiting noodzakelijk naar de Waaslandhaven en naar de regio (voor herlocalisatie van bestaande regionale bedrijvigheid). Voor de verbinding met de haven zijn de parallelwegen en de E34 van belang. Voor de ontsluiting naar de regio is naast de E34 ook de N403 van belang (geselecteerd als secundaire weg). Het is aangewezen om de parallelwegen van de E34 te gebruiken om zowel de ontsluiting naar het hoger wegennet te realiseren en niet de lokale weg 'Reepstraat'. De parallelweg is geselecteerd als lokale weg type 1 in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

2. Impact beperken op de woonggeving. Er wordt nagegaan hoe een bovenlokale ontwikkeling van een BEK ingepast kan worden binnen de lokale schaal van het hoofddorp Sint-Gillis-Waas.

3. Bundeling van infrastructuren i.p.v. versnippering. Het ruimtelijk principe om versnippering tegen te gaan wordt zowel in het RSV als in het PRS gehanteerd.

De afweging gebeurt in onderstaande matrix.

Criteria	Zone 1	Zone 2
<p>Criterion 1</p>	<p>Een ontsluiting naar de ventwegen moet in dit geval gerealiseerd worden door het bestaande bedrijventerrein. Hierbij moet de Reepstraat gekruist worden. Dit leidt tot volgende nadelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Door de kruising met de Reepstraat zal sluisverkeer via deze weg mogelijk zijn; • De wegenis in het bestaande bedrijventerrein is wat hiërarchie en profilering betreft niet voorzien op een bedrijventerrein ten zuiden van de Reepstraat <p>Dit criterium wordt negatief geëvalueerd</p>	<p>De ontsluiting kan rechtstreeks op de parallelweg (Maatweg) gebeuren. De ontsluiting kan gebeuren zonder hinder voor de kern Sint-Gillis-Waas. De Waaslandhaven kan via de ventweg bereikt worden. Richting Gent is er de verbinding naar de afrit van Kemzeke van de E34. Er zijn evenwel aanpassingen noodzakelijk aan de parallelweg en de aantakking op de op-en afrittencomplexen van de E34 om een sterke verhoging van het vrachtverkeer toe te maken.</p> <p>Het criterium wordt positief geëvalueerd mits de hierboven aangehaalde aanpassingen.</p>
<p>Criterion 2</p>	<p>De Reepstraat (40-tal woningen langs de zuidzijde van de weg) kan gedefinieerd worden als een woonlint. Ook de aangrenzende Holstraat (20-tal woningen langs de oostzijde van de weg) betreft een woonlint. Een bedrijventerrein in zone 1 betekent dat het woonlint van de Reepstraat ingesnoerd wordt tussen twee bedrijventerreinen. Dit leidt er toe dat de woonkwaliteit onder druk komt te staan.</p> <p>Dit criterium wordt negatief geëvalueerd</p>	<p>De zoekzone grenst aan de kern van Sint-Gillis-Waas waardoor een impact te verwachten is op de woonomgeving rond het woonlint Reepstraat. Verder onderzoek dient uitgevoerd te worden om deze impact in te schatten (ikv plan-MER). Een 30-tal woningen zullen rechtstreeks grenzen aan deze uitbreidingszone.</p> <p>Het criterium wordt neutraal beoordeeld.</p>
<p>Criterion 3</p>	<p>Indien het bedrijventerrein direct aansluit bij het woonlint van de Reepstraat is er sprake van een bundeling van infrastructuur. Er is echter wel sprake van de aansnijding van een open ruimte geheel. Dit leidt tot verdere versnippering van de open ruimte.</p> <p>Het criterium wordt neutraal geëvalueerd.</p>	<p>Deze zone situeert zich in een restgebied tussen drie infrastructuren met name het bedrijventerrein Kluizenmolen, de E34 en de kern van Sint-Gillis-Waas. De ontwikkeling van een bedrijventerrein in deze zoekzone beantwoordt aan het principe van bundeling en leidt niet tot verdere versnippering.</p> <p>Het criterium wordt positief geëvalueerd.</p>

Conclusie

Er kan gesteld worden dat zone 2 beter scoort op de criteria dan zone 1. Vermits er eveneens voldoende ruimte is voor de verdere ontwikkeling wordt de voorkeur gegeven aan een bedrijventerrein binnen zone 2.

Ook binnen het ROTO (ruimte om te ondernemen) -project van VOKA wordt zone 2 binnen de deelregio Sint-Gillis-Waas en Stekene aangeduid als interessante locatie op economisch vlak.

8.2.5 Onderzoek naar de 'aansluiting' van de zoekzone bij de bestaande bedrijvenconcentratie

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de voorgestelde zoekzone beantwoordt aan het criterium van 'aansluitend bij een bestaande bedrijvenconcentratie of cluster' uit het addendum RSV.

De eerste parameter werd reeds bepaald in hoofdstuk 8.2.1. De zoekzone wordt getoetst aan de 2overige parameters:

Parameter 'Tussenruimte'

De tussenruimte tussen de zoekzone en het bedrijventerrein is zeer beperkt en bestaat uit twee lijninfrastructuren met name de Kluizendijkstraat (verbinding Sint-Gillis-Waas met De Klinge) en het fietspad op de voormalige spoorweg Mechelen-Terneuzen. Vermits het twee smalle lijninfrastructuren betreft, zijn ze te beperkt om als een duidelijk definieerbare tussenruimte te fungeren.

Parameter 'Ontsluiting'

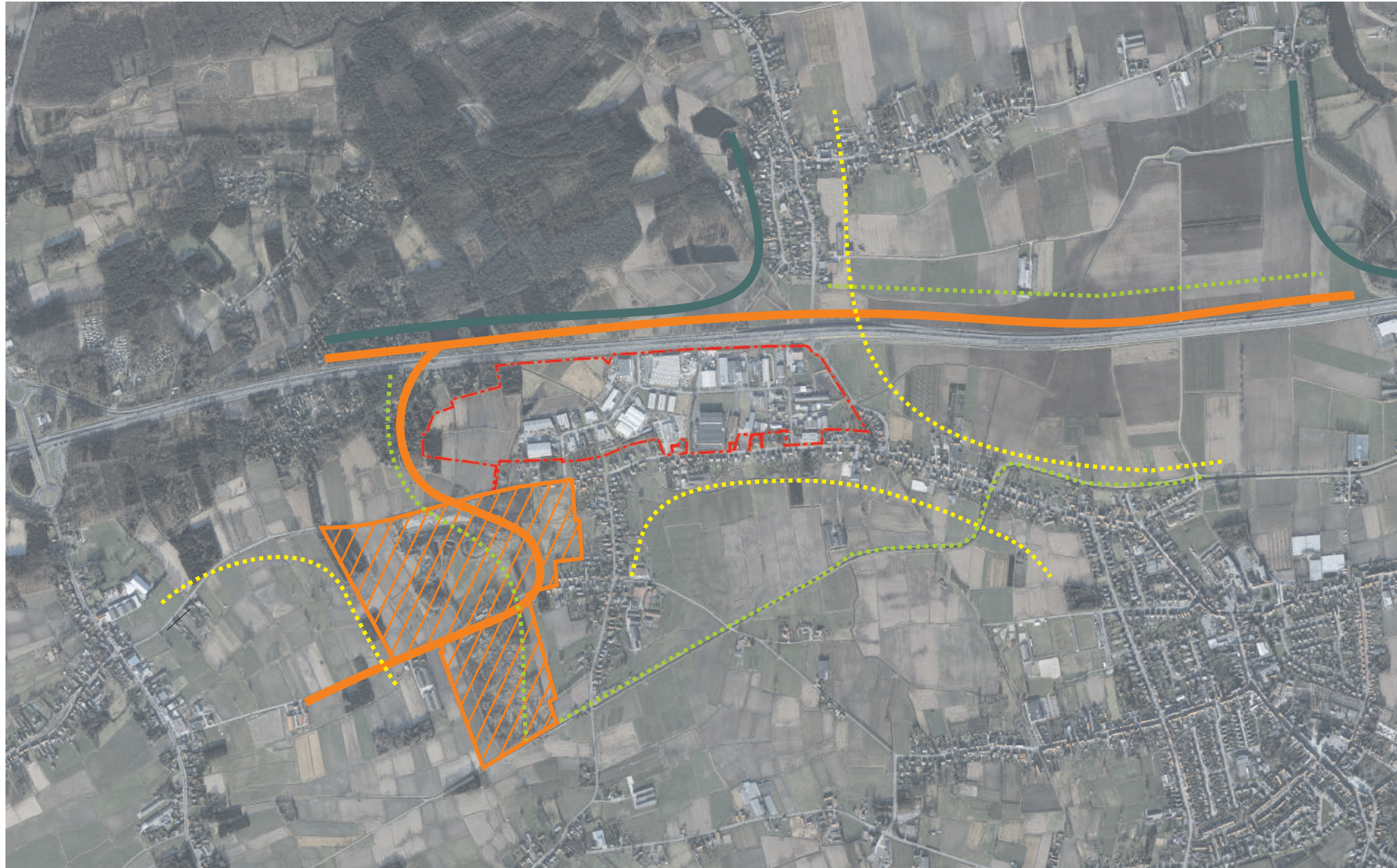
De ontsluiting gebeurt via de ventweg (Maatweg en Reinakkersweg) langs de E34. Deze ventweg vormt de drager voor het bedrijventerrein en zorgt voor een gebundelde ontsluiting naar het hoger wegennet.

Conclusie


Er is voldaan aan alle drie de parameters waardoor er kan geoordeeld worden dat de zoekzone 'aansluit' bij het bedrijventerrein Kluizenmolen.






Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten

Grensstellende elementen voor het BEK Kluizenmolen in Sint-Gillis-Waas



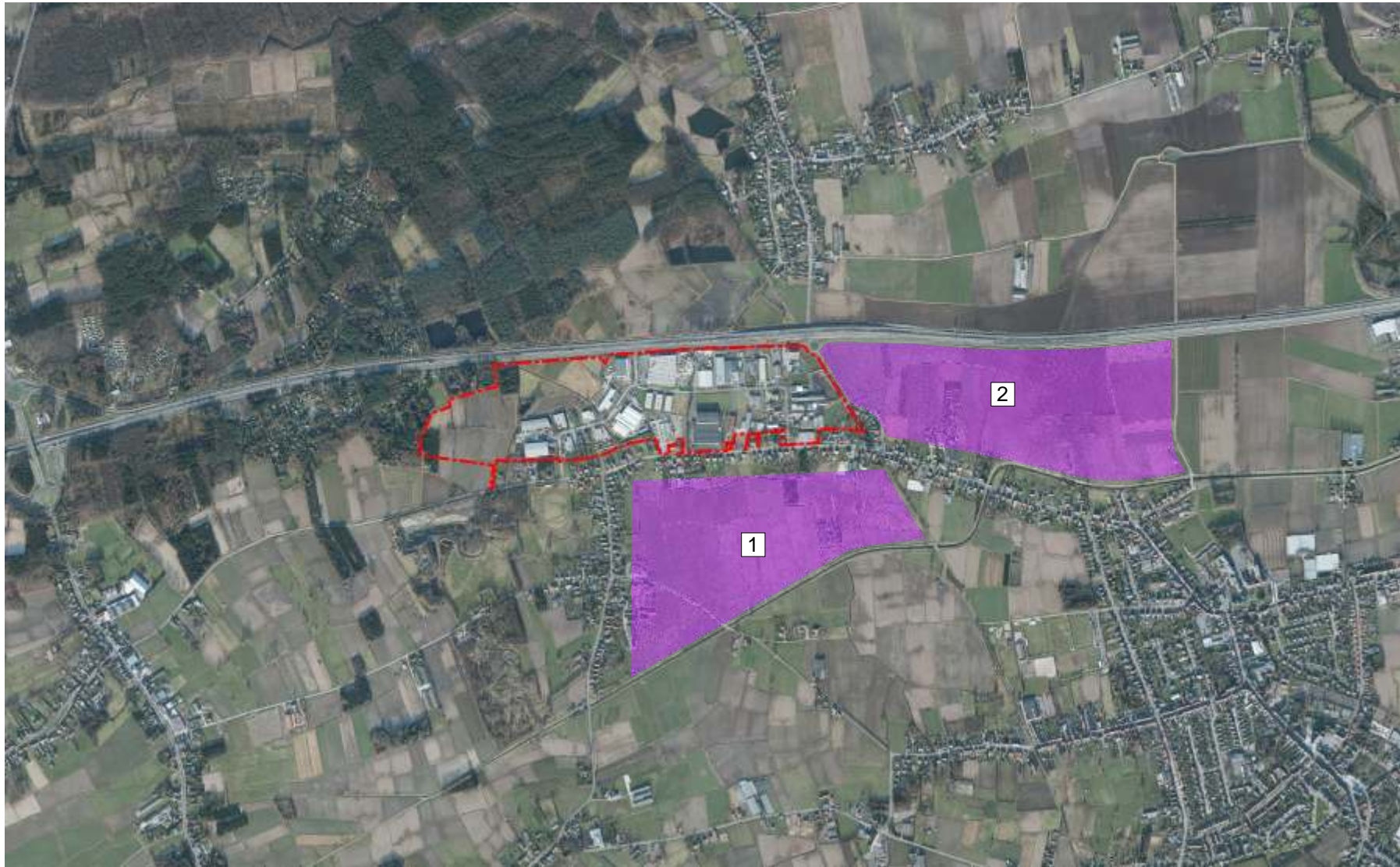
Legende

-  Huidig bedrijventerrein



- Harde grens
-  VEN-gebied
-  Relictzone/Ankerplaats
- Zachte grens
-  HAG
-  Natuurverbindingsgebied
Ecologische infrastructuur
- Planningsinitiatief
-  GRUP 'Golf Sint-Gillis-Sint-Gillis-Waas'

Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten

Grensstellende elementen voor het BEK Kluizenmolen in Sint-Gillis-Waas



Legende

-  Huidig bedrijventerrein
-  Zoekzones bedrijvigheid

8.3 ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE

Binnen deze studie dient onderzocht te worden hoe de kwantitatieve optie kan verdeeld worden tussen de 4 bijzondere economische knooppunten. Hierbij wordt uitgegaan van ca. 15 ha per bijzonder economisch knooppunt. Er worden hierop twee correcties toegepast. Ten eerste wordt nagegaan hoeveel er in de gemeente al werd gerealiseerd sinds 1/1/1994. Immers, wat reeds gerealiseerd werd, dient van de initiële oppervlakte van 15 ha afgetrokken te worden. Ten tweede kan nog een correctie nodig zijn i.f.v. de bijzondere potenties of ruimtelijke randvoorwaarden.

8.3.1 Bestemde bedrijventerreinen sedert 1994

Binnen de gemeente Sint-Gillis-Waas werd sedert 1994 1 bedrijventerrein bestemd. Het betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein Kluisenmolen (derde fase) voor lokale bedrijven. Hiervoor werd een BPA goedgekeurd op 24/02/2006. Nadien werd nog een RUP goedgekeurd ter vervanging van het initiële BPA op 01/04/2010. Het RUP heeft een oppervlakte van 13,6 ha. Hiervan valt 13,3 ha onder de bestemmingscategorie bedrijvigheid.

8.3.2 Ruimtelijke potenties

Onderzoek heeft aangetoond dat er potenties zijn voor het opvangen van logistieke en havengerelateerde bedrijvigheid. Het is moeilijk om hierop een éénduidig en onderbouwd cijfer vast te pinnen. Het betreft een inschatting. Het is echter evident dat om een meerwaarde te bieden aan de haven en het Logistiek Park Waasland de uitbreiding voor havengerelateerde en logistieke bedrijven voldoende groot moet zijn. Een bruto-oppervlakte van 20 ha wat de mogelijke vestiging inhoudt van 15 tot 20 bedrijven is het minimum om de rol als BEK te vervullen. De ontwikkeling kan gefaseerd gebeuren en de fasering kan eventueel gekoppeld worden aan deze van het Logistiek Park Waasland.

Om de potenties van het BEK optimaal te kunnen benutten is het vastleggen van fasering en een ijzeren voorraad van belang. Het is van belang om verder te zien dan de kwantitatieve optie voor de huidige planperiode. Via een ijzeren voorraad kan op een snelle manier terreinen die reeds bestemd zijn geactiveerd worden wanneer dat nodig is. Het RSV (pg. 82 van de nieuwe gecoördineerde versie) verstaat onder ijzeren voorraad: een te allen tijde beschikbare voorraad bedrijventerreinen die zes opeenvolgende jaren kan overbruggen door zowel over een driejaarlijkse vraag bouwrijpe percelen, als over drie jaar uit te rusten percelen te beschikken.

8.3.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied zijn de beperkingen die gesteld worden aan de uitbreiding van het bedrijventerrein vanuit de eigenheid van het gebied:

- Een brede buffering naar de kern van Sint-Gillis-Waas om de impact van het bedrijventerrein te beperken. De watergang kan in de buffer geïntegreerd worden;
- Het vrijwaren van een bouw- en gebruiksvrije strook langs de E34;
- De aanpassing van de ventweg. Er dient verder onderzoek te gebeuren hoe de ventweg kan aangepast worden aan bijkomend vrachtverkeer en dit zowel vanuit verkeerstechnisch oogpunt (bvb. aanpassingen kruispunten noodzakelijk?) als vanuit verkeerveiligheid. De ventweg is momenteel voldoende breed. Het aanliggend fietspad wordt beter omgevormd tot een vrijliggend fietspad.

8.4 CONCLUSIE

Het Bijzonder Economisch Knooppunt heeft potenties om een aantal spill-over effecten van de haven van Antwerpen en het Logistiek Park Waasland op te vangen. Het BEK heeft gezien zijn ligging aan de E34 en de nabijheid van de Waaslandhaven betere potenties dan de economische knooppunten in het E17-netwerk. Bovendien is er een ruimtelijke potentie van 47 ha. Een gefaseerde ontwikkeling hiervan is wenselijk. Een ontwikkeling van 20ha is noodzakelijk om op korte termijn een ondersteunende rol te kunnen spelen. Het overige deel moet beschouwd worden als ijzeren voorraad en dient gevrijwaard te worden van bebouwing die een verdere fasering in de weg staat. De fasering wordt gekoppeld worden aan de verdere ontwikkeling van de haven het logistieke park.

9 RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK ZWAARVELD TE HAMME

9.1 DE ROL VAN HET BEK IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE

9.1.1 Verhouding van het BEK tot de bestaande ruimtelijke-economische selecties

9.1.1.1 Algemeen kader

Indien we de selecties op Vlaams niveau bekijken, dan ondersteunt de realisatie van het BEK Zwaarveld-Hamme de doelstellingen van het stedelijk netwerk van de 'Vlaamse Ruit'. De Vlaamse Ruit is een stedelijk netwerk op internationaal niveau dat zich uitstrekt tussen de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vier regionaalstedelijke gebieden Leuven, Mechelen, Aalst en Sint-Niklaas. De doelstellingen die geformuleerd worden voor de Vlaamse Ruit zijn:

- Het selectief invullen van activiteiten ten einde optimaal de geboden internationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten.
- Het veiligstellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid ten opzichte van de Randstand en het Ruhrgebied.
- Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen, hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies (natuur en landbouw).

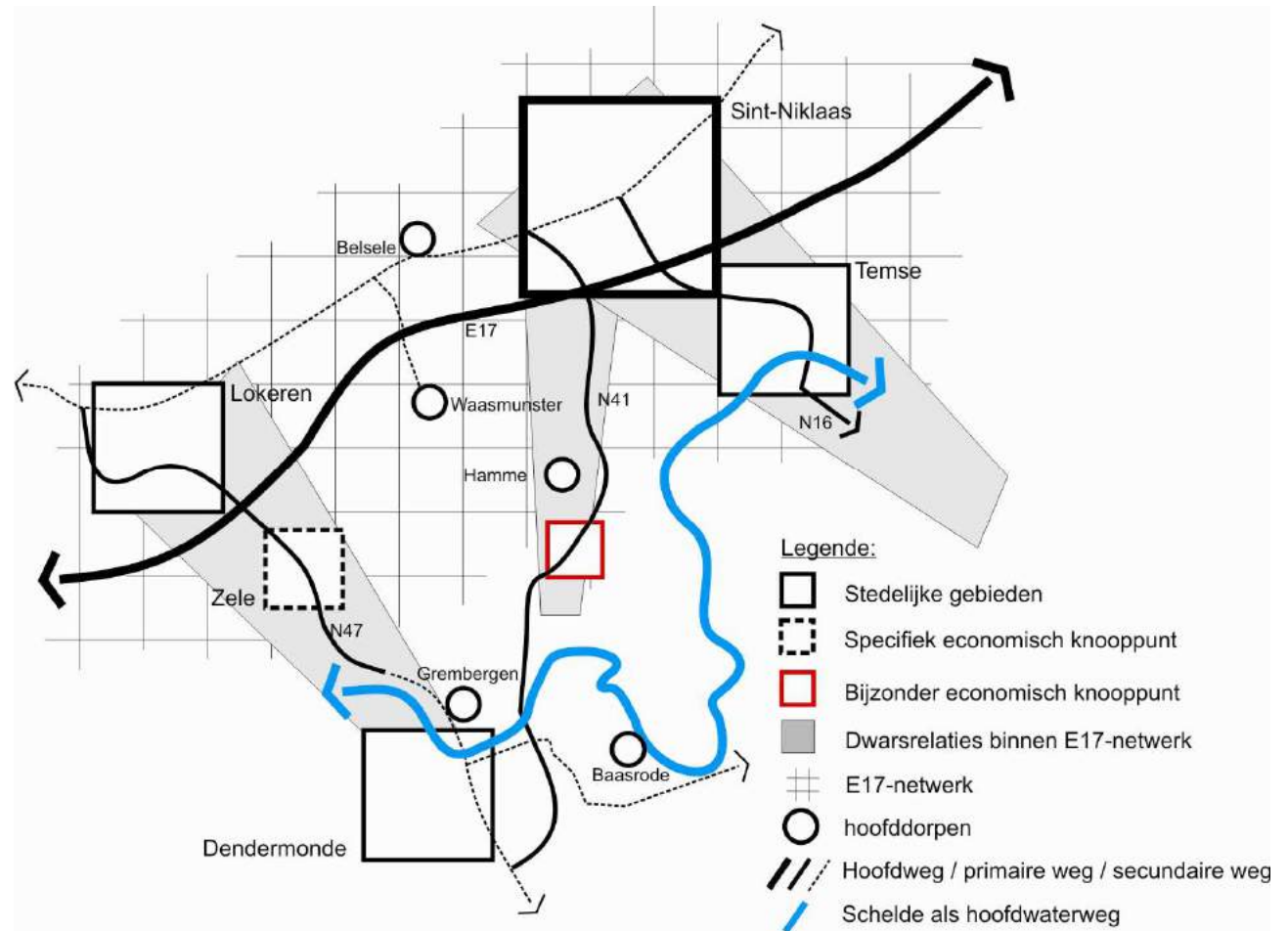
De Vlaamse Ruit mag echter niet als één grootstedelijk gebied beschouwd worden. De inplanting van nieuwe activiteiten moet de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. Complementair hieraan is het aangewezen het buitengebiedbeleid aan te scherpen. Het BEK Zwaarveld-Hamme is één van de knooppunten in een raster van economische activiteiten binnen de Vlaamse Ruit. Het knooppunt wordt gevormd door de combinatie van het bestaande regionale bedrijventerrein Zwaarveld met de ligging aan de N41 (primaire weg). De Schelde en de Durmevallei vormen de natuurlijke structuur die in de mazen van het raster door lopen. De Schelde als hoofdwaterweg kan binnen het BEK Hamme niet gebruikt worden als multimodale ontsluiting.

Op provinciaal schaalniveau behoort Hamme tot het E17-netwerk. Het E17-netwerk bestaat uit een verknoping van bedrijvigheid rond de op- en afritten van de E17 (met uitzondering van afrit 13 Waasmunster). Rond deze op- en afritten ontstonden grootschalige bedrijvenconcentraties. Door de ontsluiting van de gewestwegen naar de E17 ontstonden binnen de ruimtelijke economische opbouw van de regio dwarsrelaties. Het

E17-netwerk is opgebouwd rond de as N47 Lokeren-Zele-Dendermonde, de as N41 Sint-Niklaas-Hamme-Dendermonde en de as N16 Sint-Niklaas-Temse-Mechelen. Het BEK Zwaarveld-Hamme is noodzakelijk om binnen de as Sint-Niklaas – Hamme – Dendermonde een ondersteuning te bieden aan het E17-netwerk op het vlak van regionale bedrijvigheid. Het versterken van de dwarsrelaties is noodzakelijk om de druk aan nieuwe bedrijventerreinen op te vangen en om de tussenliggende gebieden te vrijwaren (o.a. Durmevallei en natuurverbingsgebieden). Onderzoek is noodzakelijk of Hamme ook op het vlak van wonen een ondersteunende rol kan krijgen maar het onderzoek naar het al dan niet selecteren als stedelijk gebied maakt geen onderwerp uit van deze studie.

9.1.1.2 Specifieke rol voor Zwaarveld Hamme

Door de selectie van 5 economische knooppunten in de onmiddellijke omgeving van het bijzonder economische knooppunt, is er geen directe noodzaak naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in de regio. Het BEK Hamme beschikt echter wel over potenties om een ondersteunende rol op te nemen. Deze potenties vloeien voort uit het ruimtelijk beleid. Hiermee wordt bedoeld dat door de ligging binnen de Vlaamse Ruit (op Vlaams schaalniveau) en binnen het E17-netwerk (op provinciaal niveau) aangegeven wordt dat het BEK gelegen is binnen een ruimte waar economische ontwikkelingen zich kunnen verder zetten. De terreingebonden elementen ondersteunen dit ruimtelijk beleid. Het knooppunt wordt gevormd door de aanwezigheid van een reeds grootschalig bedrijventerrein, de ligging aan de N41 en de ontsluiting naar de E17.



Binnen de deelruimte hebben Sint-Niklaas (op Vlaams niveau) en Lokeren, Temse en Dendermonde een rol te vervullen inzake wonen en werken. Door hun ligging kunnen ze naast het opvangen van de dynamiek in de deelruimte, ook de dynamiek van de E17 opvangen. De E17 vormt een aantrekking voor (productie-)bedrijven waarbij de E17 van belang is als (inter)nationale ontsluiting m.b.t. de aanvoer van grondstoffen of halffabricaten en voor de afvoer van afgewerkte producten. Het E17-netwerk werd eveneens in de studie 'Oost-Vlaanderen, Logistieke Topregio' van de POM Oost-Vlaanderen aangeduid als primaire hotspot. Dit zijn hotspots gelegen in en nabij de gateways, in het bijzonder geschikt voor internationale transport-, distributie- en andere logistieke activiteiten. In het E17-netwerk wordt de bimodaliteit via weg en spoor beoogd.

Het BEK Zwaarveld Hamme kan een ondersteunende rol spelen ten aanzien van het E17-netwerk:

- Regionaal versus internationale bedrijven: Vermits het E17-netwerk internationaal georiënteerd is en dat er omwille van de selecties als stedelijk gebieden grootschalige bedrijventerreinen voorzien kunnen worden, bestaat er de mogelijkheid om internationaal opererende bedrijven aan te trekken. Het BEK Zwaarveld Hamme kan zich meer richten op regionale bedrijven uit de deelruimte en de zuidelijker gelegen regio's die zich omwille van hun verdere ontwikkeling wensen te herlocaliseren,
- Industriële versus hoogwaardige, arbeidsintensieve activiteiten: De stedelijke gebieden uit het E17-netwerk hebben voldoende arbeidspotentieel op korte afstand en een voldoende uitgerust openbaar vervoersnetwerk. Hierdoor hebben deze locaties potenties om naast ruimte voor industriële activiteiten ook ruimte voor kantoorfuncties, wetenschapsparken, R&D-activiteiten, ... te voorzien. Het BEK Zwaarveld Hamme wordt complementair door zich meer te richten op activiteiten uit de secundaire sector.
- De ondersteunende rol kan ook ingevuld worden door ruimte te voorzien voor toeleverende bedrijven aan bedrijven uit het E17-netwerk.

Omwille van de onmiddellijke situering aan de E17 zijn de stedelijke gebieden van Beveren, Sint-Niklaas, Lokeren en Temse beter geschikt om logistieke activiteiten op te vangen.

9.1.2 Verhouding van het BEK binnen de deelruimte 'Noordelijk Openruimtegebied'

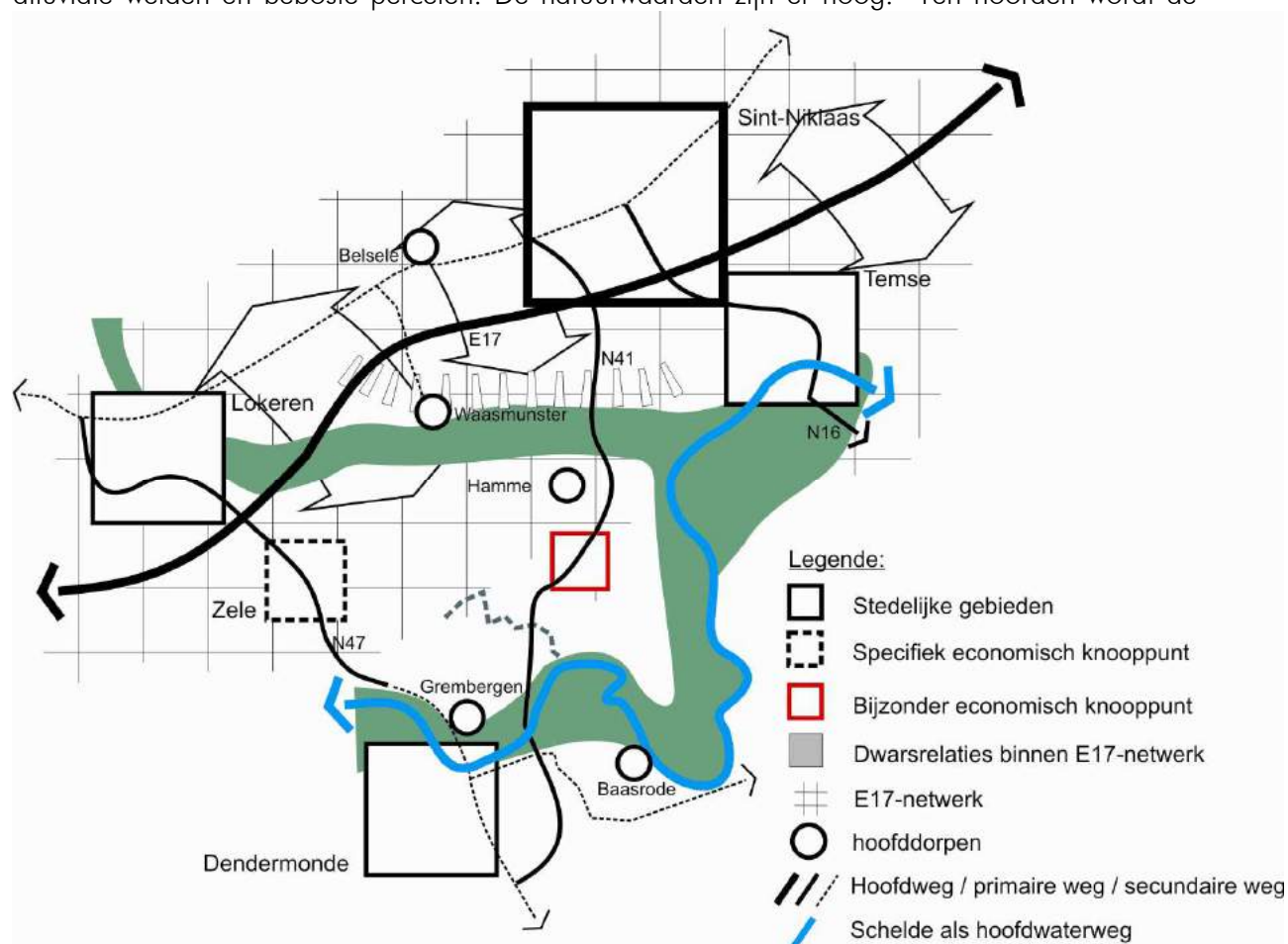
Hamme is niet in te delen in één bepaalde deelruimte cfr. het PRS. Het is gelegen binnen een overlapping van drie deelruimten met name Het Noordelijk Openruimtegebied, het E17-netwerk en de Scheldevallei.

De open ruimte binnen de regio wordt gedomineerd door de Scheldevallei en de Durmevallei. Binnen de brede valleistruktuur komt een afwisseling voor van afgesneden meanders, alluviale weiden en beboste percelen. De natuurwaarden zijn er hoog. Ten noorden wordt de Durmevallei afgeboord door de cuesta van het Land van Waas. Deze werd in het PRS geselecteerd als structuurbepalend reliëfelement.

De ruimte binnen het stedelijk netwerk van de E17 is geen volledig verstedelijkte ruimte. De open ruimten en de verschillende natuurlijke structuren tussen de verschillende knooppunten vervullen een belangrijke rol. De provincie heeft hierbij eveneens openruimte corridors aangeduid. Het betreffende corridors tussen:

- Sint-Niklaas – Temse enerzijds en Beveren – Kruibeke anderzijds;
- Belsele-Elversele enerzijds en Sint-Niklaas-Temse anderzijds
- Lokeren-Zele enerzijds en Waasmunster-Hamme anderzijds.

Binnen het deelruimtebeleid is het duidelijk dat de verstedelijking van de E17 niet langs de E17 zelf gebeurt maar op gebundelde plaatsen op de assen N47 (Lokeren, Zele en Dendermonde), N41 (Sint-Niklaas, Hamme, Dendermonde) en N16 (Sint-Niklaas, Temse, Bornem) en



ter hoogte van de verknoping ervan met de E17. Het BEK Zwaarveld ligt op één van deze assen. De aanwezigheid van een goed uitgebouwd regionaal bedrijventerrein en de ontsluiting via de N41 (primaire weg) zorgt er voor dat economische activiteiten in Hamme kunnen gebundeld worden. De meerwaarde van de selectie van Zwaarveld binnen het E17-netwerk is het versterken van het gebundeld ontwikkelen van activiteiten in knooppunten langs de vermelde assen met als doel om de open ruimte corridors langs de E17 en de valleigebieden te vrijwaren van nieuwe harde functies. De invulling van het BEK mag echter zelf geen waardevolle landschappelijke of natuurlijke gehelen aansnijden of beïnvloeden.

9.2 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN

9.2.1 Vastleggen van de perimeter voor het onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden van het BEK

De perimeter van het onderzoek bepaalt de eerste parameter met name 'afstand' uit het onderzoek van het begrip 'aansluitend'. Hierin werd gesteld dat het criterium toegepast wordt bij het bepalen van de perimeter voor het onderzoek de grensstellende elementen en van de aanduiding van de zoekzones. Hetgeen buiten de perimeter valt, wordt beschouwd als een te grote afstand tot het bijzonder economisch knooppunt. Het gaat hier grosso modo om een straal van 1 tot 2 kilometer rondom de bestaande bedrijvenconcentratie.

Specifiek voor Zwaarveld worden volgende grenzen vastgelegd:

- De zuidelijke en oostelijke grens wordt bepaald door de Scheldvallei. In het zuidoosten vormt eveneens de kern van Moerzeke een grens van de perimeter waarbinnen een zoekzone kan afgebakend worden.
- In oostelijke en noordelijke richting vormt de kern van Hamme een afbakening van het gebied. In noordelijke richting betreft het voornamelijk de woonwijken H. Hart en Oostkouter. In oostelijke richting betreft het de woonband rond Theet.

9.2.2 Grensstellende elementen vanuit het buitengebied

De grensstellende elementen worden thematisch opgesomd waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen harde grenzen en zachte grenzen.

9.2.2.1 Natuurlijke structuur

De biologische waarderingskaart geeft een waardering aan gebieden op vlak van hun ecologische waarde. Men maakt een onderscheid in drie grote groepen zijnde biologisch minder waardevolle gebieden (wit), biologisch waardevolle gebieden (groen) en biologisch zeer waardevolle gebieden (donker groen).

In de omgeving van het BEK komen de biologisch waardevolle percelen versnipperd voor.

In het zuiden is er een groter complex van biologisch waardevolle elementen. Het betreffen weilanden, bomenrijen bestaande uit wilg en els en kleine beboste percelen (vnl. populier). Ten oosten van de Neerstraat zijn een aantal kleine bosjes (aanplant van populier) aangeduid als biologisch waardevol. Ten noorden van het bedrijventerrein Zwaarveld zijn een drietal percelen aangeduid als biologisch waardevol. Ook hier betreft het populierenaanplanten.

Selecties van de natuurlijke structuur

Op Vlaams niveau:

De afbakening van de gewenste natuurlijke structuur is een taak op Vlaams niveau. In het kader hiervan werd door het Vlaams Gewest het VEN afgebakend. De Scheldevallei werd grotendeels als VEN-gebied aangeduid. Het is eveneens aangeduid als habitatrichtlijngebied. De Scheldevallei ligt echter op ruime afstand (meer dan 750 meter) om een invloed te spelen als grensstellend element.

Op Provinciaal niveau:

Binnen de omgeving van het BEK zijn geen natuurverbindingsgebieden aangeduid.

De Vliet (ten zuiden van het BEK) is aangeduid als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Bomenrijen, het aangepast profiel en bosjes zijn de elementen die deze verbinding schragen.

Conclusie

Vanuit de natuurlijke structuur zijn geen harde grenzen bepaald. Vanuit de studie van de biologische waarderingskaart is het evenwel duidelijk dat het gebied ten zuiden van Zwaarveld, in aansluiting met de Scheldevallei, vanuit het oogpunt natuur enige waarde heeft.

9.2.2.2 Water

Bij de bepaling van de grenzen van ontwikkeling is het van belang aandacht te hebben voor overstroombare gebieden. Er zijn binnen het gebied geen effectief overstromingsgevoelige gebieden. Er zijn twee grote delen rondom Zwaarveld die aangeduid staan als mogelijk overstromingsgevoelig. Het betreft een deel ten zuiden van Zwaarveld en die zich uitstrekt langs de N41 en een deel ten noordoosten (aan de overzijde van de Neerstraat) rondom de waterloop 'Vliet'

Vanuit de overstromingsgevoelige gebieden is het niet mogelijk om harde grenzen aan te duiden.

9.2.2.3 Agrarische structuur

De waarde van de agrarische gebieden worden weergegeven in de landbouwtyperingskaart. In opdracht van AMINAL afdeling land is destijds een landbouwtyperingskaart opgemaakt waarbij 5 waarderingsklassen onderscheiden worden. De waarderingsklassen zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken.

De landbouwgronden ten zuidoosten (richting Moerzeke) en ten noordoosten (overzijde woonlint Neerstraat) hebben een hoge tot zeer hoge waardering voor landbouw. De landbouwgebieden ten noorden (overzijde N41) en ten zuiden hebben een matige waardering.

Afbakening van het agrarisch gebied

Het Vlaams Gewest heeft een ruimtelijke visie uitgewerkt voor landbouw, natuur en bos. Als gevolg van deze ruimtelijke visie werden in een eerste fase agrarische gebieden van het gewestplan aangeduid die herbevestigd worden. Voor andere gebieden (bvb. agrarische gebieden in de omgeving van VEN-gebieden) moet de discussie nog gevoerd worden.

Alle onbebouwde gebieden die aan het BEK aansluiten werden aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. De ruimtelijke visie voor deze gebieden gaat uit van het vrijwaren van deze samenhangende gebieden voor grondgebonden landbouw (landbouwgebied van Grembergen en Hamme). Een sterke grondgebonden landbouw vormt een garantie voor het open houden van het landschap. Binnen deze landbouwgebieden wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen, zodat landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd wordt. Door glastuinbouw te bundelen rond Kastel en rond de Vliet ten noorden van Moerzeke kan verdere versnippering van het samenhangend agrarisch gebied door verspreide bebouwing verder vermeden worden. In deze gebieden krijgt de glastuinbouw ruime ontwikkelingsmogelijkheden

Conclusie

De bedrijvenconcentratie Zwaarveld-Hamme wordt volledig omgeven door zachte grenzen.

Op basis van de landbouwtyperingskaarten betekent een uitbreiding in noordoostelijke of zuidwestelijke richting een aansnijding van waardevol landbouwgebied.

9.2.2.4 Landschappelijke structuur

Beschermde landschappen

In de omgeving van Zwaarveld komen geen beschermde landschappen voort.

Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen

De landschapsatlas geeft een overzicht van de waardevolle landschappen. Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd is door moderne ingrepen. Ankerplaatsen zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen. Ze bezitten een uitgesproken identiteit en zijn in het algemeen de meest waardevolle landschappen.

Er bevindt zich een relictzone ten zuiden van Zwaarveld en één ten noordoosten. Beide delen behoren tot dezelfde zone die aangeduid wordt als 'Hekkenhoek, Gavers, De Vliet, Wezepoel-Hoek' en die uitstrekt aan de rand van de Scheldevallei. Het landschapsbeeld is dat van weiland met knotwilg.

Relictzones en ankerplaatsen worden beschouwd als harde grenstellende elementen. De relictzones zijn opgenomen in het richtinggevend deel van het PRS (pg. 328). Het behoud van de landschapsrelictten wordt vooropgesteld.

Selectie van open ruimte corridors in het PRS

In het PRS worden open ruimte corridors aangeduid die bewaard moeten blijven en waar mogelijk versterkt moeten worden. Dit houdt in dat er geen nieuwe bebouwing, die het dichtbouwen van het landschap in de hand werkt (zoals winkellinten, lint- en rasterbebouwing), wordt toegelaten. Binnen de perimeter van het plangebied werd de openruimtecorridor tussen Lokeren-Zele enerzijds en Waasmunster-Hamme geselecteerd.

9.2.2.5 Synthese

Het gebied heeft vanuit de open ruimte weinig grenstellende elementen. Belangrijke elementen van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau (Scheldevallei, Durmevallei) liggen op een ruimere afstand. Enkel een uitbreiding in zuidelijke richting is uitgesloten. Het betreft een uitbreiding richting de Scheldevallei. Dit gebied werd aangeduid als relictzone; dit vormt een harde grens. Bijkomende elementen zijn de aanwezigheid van de Vliet als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang, de biologische waarde van een groot aantal percelen, de mogelijke overstromingsgevoeligheid en de selectie als herbevestigd agrarisch gebied. Bovendien is groot deel op het gewestplan aangeduid als natuurgebied.

9.2.3 Ruimtelijke potenties

Vermits het fysisch systeem in het Noordelijk Openruimtegebied als leidraad beschouwd wordt voor de verdere ontwikkeling van de regio, zijn de grenzen die gesteld worden door de open ruimtefuncties bepalend voor de ontwikkeling van het BEK. Hieruit is gebleken dat een uitbreiding in zuidelijke richting niet mogelijk is. De potentiële uitbreidingsgebieden beperken zich tot 4 zones:

Zone 1 is een restgebied gesitueerd tussen het woonlint van de Neerstraat en het huidige bedrijventerrein 'Zwaarveld'. Het is ongeveer 3,5 ha groot.

Zone 2 is gelegen ten noorden van het BEK, aan de overzijde van de N41. Het wordt begrensd door de N41, de KMO-zone 't Heet en het woonlint van de Theet en Spurt. De zoekzone heeft een oppervlakte van 19,9 ha.

Zone 3 is gelegen ten zuidwesten van het BEK. Het situeert zich tussen het bestaande bedrijventerrein en de kern van Moerzeke. Het heeft een oppervlakte van circa 40,0 ha.

Zone 4 situeert zich aan de overzijde van het woonlint van de Neerstraat en langs de N41. De verbinding wordt gemaakt naar de wijk 'Oostkouter' en 'H. Familie'. De zoekzone heeft een oppervlakte van circa 20,6ha.

Om een afweging te maken tussen beide zones worden bijkomend een aantal ruimtelijke principes geformuleerd.

1. Vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet met beperkte hinder voor het lokale wegennet. Gelet op het feit dat het BEK voorzien wordt voor regionale bedrijvigheid is een vlotte ontsluiting noodzakelijk naar de N41. De N41 dient ingericht te worden als een primaire weg type II. Daarbij staan volgende inrichtingsprincipes voorop: regulering van het verkeer op alle kruispunten, geen nieuwe rechtstreekse toegangen tot particulier terrein, een bouw- en gebruiksvrije strook als erfdiensbaarheidsruimte buiten de stedelijke gebieden van 30 meter uit de as van de weg, ombouwen van de wegen zodat een scheiding van verkeerssoorten mogelijk is.

2. Impact beperken op de woongeving. Er wordt nagegaan hoe een bovenlokale ontwikkeling van een BEK ingepast kan worden binnen de lokale schaal van het hoofddorp Hamme.

3. Bundeling van infrastructuur i.p.v. verlinting. Het ruimtelijk principe om verlinting tegen te gaan wordt zowel in het RSV als in het PRS gehanteerd.

De afweging gebeurt in onderstaande matrix.

Criteria	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
criterium 1	De ontsluiting van het terrein kan via het bestaande bedrijventerrein 'Zwaarveld' gebeuren. Hierbij is het van belang dat de toegang gebeurt via de rechtstreekse ontsluiting naar de N41. De ontsluiting via de Neerstraat wordt afgebouwd voor vrachtwagens. Het criterium wordt positief beoordeeld.	De ontsluiting kan rechtstreeks naar de N41 gebeuren. Verder onderzoek is noodzakelijk of de ontsluiting kan gebundeld worden in één knoop met het bestaande bedrijventerrein 'Zwaarveld'. De KMO-zone kan dan eveneens via deze zoekzone ontsloten worden waardoor de weg 'Theet' ontlast kan worden. Het criterium wordt positief beoordeeld.	De ontsluiting kan geregeld worden via het bestaande bedrijventerrein. Hierbij is het van belang dat de toegang gebeurt via de rechtstreekse ontsluiting naar de N41. De ontsluiting via de Neerstraat wordt afgebouwd voor vrachtwagens. Het criterium wordt positief beoordeeld.	Het is niet wenselijk dat de ontsluiting van het terrein gebeurt via de woonstraten Neerstraat of Broekstraat. Ook een nieuwe knoop op de N41 is omwille van de doorstroming op de N41 niet wenselijk. Het criterium wordt negatief beoordeeld.
criterium 2	De Neerstraat is een woonstraat. De zoekzone grenst aan een 10-tal woningen. De	De zoekzone grenst aan de kern van Hamme waardoor een impact te verwachten is op de	De zoekzone situeert zich tussen het bestaande bedrijventerrein 'Zwaarveld' en de kern van	De zoekzone situeert zich tussen de Neerstraat (woonlint waarbij een 15-tal woningen

	<p>aanleg van een brede groenbuffer is noodzakelijk en mogelijk.</p> <p>Het criterium wordt positief beoordeeld.</p>	<p>woonomgeving rond Theet en Spurt. Verder onderzoek dient uitgevoerd te worden om deze impact in te schatten (bvb. ikv plan-MER). Een 40-tal woningen zullen rechtstreeks grenzen aan deze uitbreidingszone.</p> <p>Het criterium wordt neutraal beoordeeld.</p>	<p>Moerzeke. Er kan een afstand tot de eerste bebouwing van de kern ingebouwd worden (175 meter tot de woningen in de Boonstraat). Er grenzen in de Priester Edward Poppestraat een 4-tal woningen rechtstreeks aan de zoekzone en in de Neerstraat een 10-tal woningen.</p> <p>Het criterium wordt positief beoordeeld.</p>	<p>rechtstreeks aan de zoekzone grenzen) en de Broekstraat (waarbij een 5-tal woningen rechtstreeks aan de zoekzone grenzen). Doordat de zoekzone grenst aan de wijk 'Oostkouter' en 'H. Hart' kan een impact op deze wijk verwacht worden. Verder onderzoek dient uitgevoerd te worden om deze impact in te schatten (bvb. ikv plan-MER).</p> <p>Het criterium wordt neutraal beoordeeld.</p>
<p>Criterion 3</p>	<p>Er is sprake van het beter benutten van een restruimte. Er is geen sprake van verlinting.</p> <p>Het criterium wordt positief beoordeeld.</p>	<p>Zoekzone 2 betreft een invulling van een versnipperd landbouwgebied. Wonen en werken worden gebundeld binnen 1 afgebakend geheel waarbij een duidelijke scheiding (in de vorm van een groenbuffer en gescheiden ontsluiting) mogelijk is. Er is geen sprake van verlinting.</p> <p>Het criterium wordt positief beoordeeld.</p>	<p>Deze zone sluit onmiddellijk aan bij het bestaande bedrijventerrein. De invulling vormt echter ook een verdere dichtslibbing van de ruimte tussen Hamme en Moerzeke. Hierdoor komt de identiteit van het landelijk dorp Moerzeke in het gedrang.</p> <p>Het criterium wordt negatief beoordeeld.</p>	<p>Deze zone sluit het minst aan op 'Zwaarveld'. De bundeling is zowel met 'Zwaarveld' als met bestaande infrastructuur en kenen minder uitgesproken. Er is sprake van een verlinting langs de N41.</p> <p>Het criterium wordt negatief beoordeeld.</p>

Conclusie

Indien we de vier zones beoordelen op de 3 ruimtelijke criteria kunnen volgende conclusies getrokken worden:

- Zone 1 voldoet aan alle criteria en kan bijgevolg ingezet worden in het opvangen van bijkomend aanbod voor regionale bedrijvigheid. Het is echter te beperkt om enkel deze zone te ontwikkelen;
- Zone 4 is vanuit de ruimtelijke principes het minst geschikt als zoekzone. Zowel de ontsluiting als de verdere verlinting langs de N41 is problematisch;

- Zone 2 en zone 3 komen in aanmerking als zoekzone. Zone 2 is het meest geschikt en dient in eerste instantie verder onderzocht te worden. Er is binnen zone 2 een duidelijk bundeling van alle bedrijventerreinen in Hamme en wordt versnippering van de open ruimte tegengegaan. Wonen en werken worden gebundeld in één kern terwijl een strikte scheiding tussen beide functies zorgt dat de hinder beperkt kan blijven. Bovendien betreft het een gebied die landbouwkundig minder waarde heeft (cfr. landbouwtyperingskaart) dan zone 3. Zone 2 is met andere woorden geschikter dan zone 3

9.2.4 Onderzoek naar de 'aansluiting' van de zoekzone bij de bestaande bedrijvenconcentratie

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de voorgestelde zoekzone (zone 1 en 2) beantwoordt aan het criterium van 'aansluitend bij een bestaande bedrijvenconcentratie of cluster' uit het addendum RSV. Vermits zone 1 fysiek aansluit bij het bestaande bedrijventerrein is de 'aansluiting' maximaal gewaarborgd.

De eerste parameter werd reeds bepaald in hoofdstuk 9.2.1. De zoekzone wordt getoetst aan de 2overige parameters:

Parameter 'Tussenruimte'

De tussenruimte tussen zoekzone 2 en het bedrijventerrein is zeer beperkt en bestaat enkel uit de primaire weg N41. Gelet op het feit dat het om een relatief smalle lijninfrastructuur gaat, is er geen sprake van een duidelijke samenhangende tussenruimte.

Parameter 'Ontsluiting'

De ontsluiting kan eveneens via de N41 gebeuren. Het is wenselijk om de toegang van zowel Zwaarveld als van de uitbreiding te bundelen in één knooppunt.

Conclusie


Er is voldaan aan alle drie de parameters waardoor er kan geoordeeld worden dat de zoekzone 'aansluit' bij het bedrijventerrein Zwaarveld.



Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten



Grensstellende elementen voor het BEK Zwaarveld Hamme



Legende

-  Huidig bedrijventerrein

- Harde grens**
-  Relictzone/Ankerplaats
-  Open ruimte corridor



- Zachte grens**
-  HAG
-  Ecologische infrastructuur

Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten

Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het BEK Zwaarveld Hamme



Legende

-  Huidig bedrijventerrein
-  Zoekzones bedrijvigheid

9.3 ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE

Binnen deze studie dient onderzocht te worden hoe de kwantitatieve optie kan verdeeld worden tussen de 4 bijzondere economische knooppunten. Hierbij wordt uitgegaan van ca. 15 ha per bijzonder economisch knooppunt. Er worden hierop twee correcties toegepast. Ten eerste wordt nagegaan hoeveel er in de gemeente al werd gerealiseerd sinds 1/1/1994. Immers, wat reeds gerealiseerd werd, dient van de initiële oppervlakte van 15 ha afgetrokken te worden. Ten tweede kan nog een correctie nodig zijn i.f.v. de bijzondere potenties of ruimtelijke randvoorwaarden.

9.3.1 Bestemde bedrijventerreinen sedert 1994

Binnen de gemeente Hamme werd sedert 1994 1 bedrijventerrein bestemd. Het betreft BPA 'T Heet' aan de overzijde van het BEK 'Zwaarveld Hamme' die bestemd werd voor een bestaande groothandel in bouwmaterialen en een aantal lokale bedrijven. Het RUP heeft een oppervlakte van 14,2 ha. 8,3 ha valt hiervan onder de bestemmingscategorie bedrijvigheid. Het BPA is momenteel in herziening. De contouren worden niet gewijzigd. Het betreft een herziening van voornamelijk de voorschriften.

Het BPA 'Zwaarveld' voor de zuidelijke, gerealiseerde, uitbreiding van het bedrijventerrein dateerde van 1991.

9.3.2 Ruimtelijke potenties en randvoorwaarden

Het vastleggen van een oppervlaktemaat voor het bedrijventerrein is niet éénduidig omdat de motivatie van het BEK eerder steunt op de potenties van de plek dan op een noodzaak voor het ruimtelijk economisch functioneren van de deelruimte. Het vastleggen van een oppervlaktemaat is voor dit BEK bijgevolg meer terug te vinden in duidelijke begrenzing van de zoekzone. Zoekzones 1 en 2 hebben een gezamenlijke oppervlakte van 23 ha die duidelijk ruimtelijk begrensd is.

9.3.3 Compensatie van industriegebieden

Binnen de herziening van het GRS wordt onderzocht om een aantal als industrie- of KMO bestemde gronden te herbestemmen in functie van het wonen of aan het wonen gerelateerde activiteiten. Grootschalige industrie- of KMO-zones in de kern zijn niet wenselijk. De gemeente wenst ze te compenseren in het nieuwe BEK. Gelet op de startfase van de herziening van het GRS kan hieromtrent momenteel weinig concrete uitspraken gedaan worden. De site 'Tasibel' (ongeveer 5 ha) is één van de sites waarrond het onderzoek zal gevoerd worden.

9.3.4 Ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied zijn de beperkingen die gesteld worden aan de uitbreiding van het bedrijventerrein vanuit de eigenheid van het gebied:

- Een brede buffering naar de kern van Hamme om de impact van het bedrijventerrein te beperken;
- Het rechtstreeks ontsluiten van de zone naar de N41. Er dient onderzocht te worden of dit gebundeld kan worden met de bestaande ontsluiting van het bedrijventerrein Zwaarveld (eventueel verschuiven van bestaande ontsluiting)

9.4 CONCLUSIE

Het Bijzonder Economisch Knooppunt Zwaarveld-Hamme heeft potenties om bij een ondersteunende rol te spelen t.a.v. het E17-netwerk en de regio. Deze potentie ontstaat door de ligging in de Vlaamse Ruit en het E17-netwerk gecombineerd met de aanwezigheid van een bestaand grootschalige industrieterrein aan de N41. Gelet op de grootte en duidelijke begrenzing van de zoekzone 1 en 2 is het wenselijk het terrein volledig te herbestemmen.

10 RUIMTELIJKE VISIE VOOR HET BEK ZELZATE-ASSENEDE

10.1 DE ROL VAN HET BEK IN RELATIE MET DE BESTAANDE SELECTIES EN DEELRUIMTE

10.1.1 Verhouding van het BEK tot de bestaande ruimtelijke-economische selecties

10.1.1.1 Algemeen kader

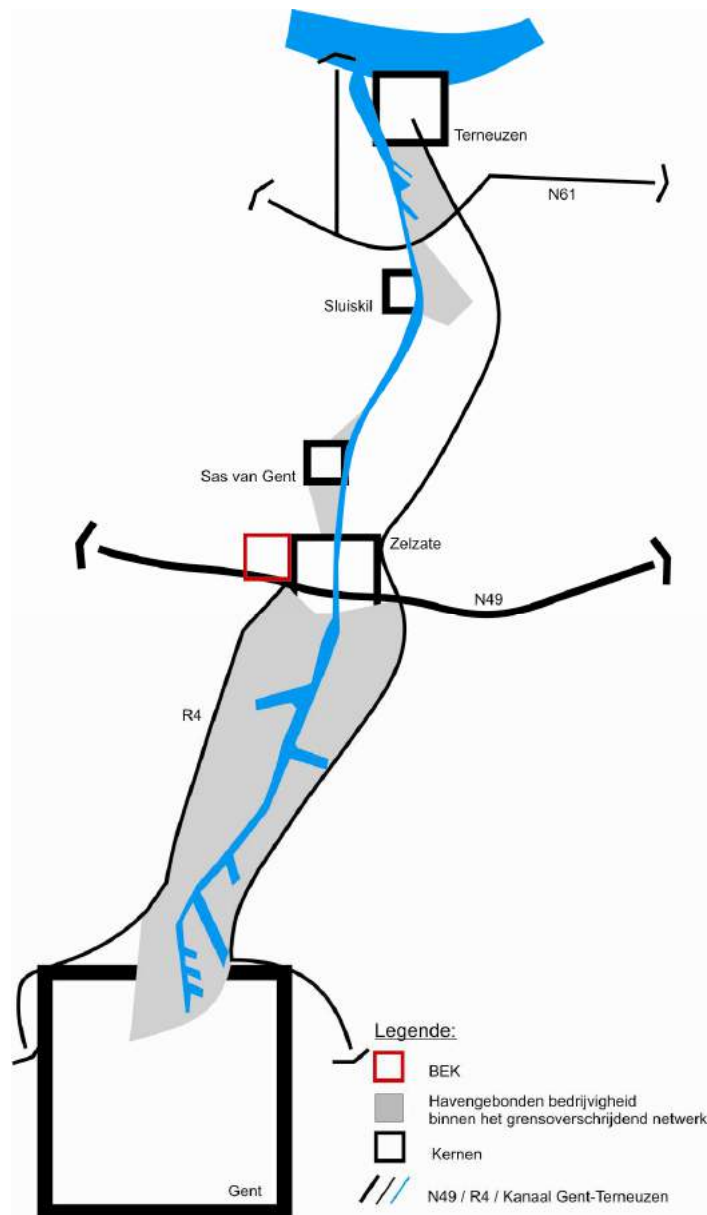
Het BEK Assenede-Zelzate situeert zich binnen het grensoverschrijdend netwerk Gent-Terneuzen. Dit netwerk is structuurbepalend op Vlaams niveau omwille van de economische activiteiten die geënt zijn op het zeekanaal Gent-Terneuzen en de bundeling van infrastructuur op internationaal niveau. De zeehaven van Gent wordt geselecteerd als een poort. Deze poort voor Vlaanderen is tegelijkertijd een motor voor de economische ontwikkeling. Door haar bestaande positie in een internationaal netwerk is zij een element van de economische structuur op internationaal niveau en kan de zeehaven van Gent hoogwaardige internationale investeringen aantrekken. Het grotendeels reeds bestaande stelsel van spoor- en autosnelwegen (zoals de E34/N49) aangevuld met waterwegen (kanaal Gent-Terneuzen) van het zeehavengebied zorgt voor een verbinding tussen de groot- en regionaalstedelijke gebieden in Vlaanderen, Brussel en Nederland en met de andere zeehavens.

Het kanaal Gent-Terneuzen is geselecteerd als hoofdwaterweg. De ontwikkelingsperspectieven houden in dat, om de internationale verbindingfunctie veilig te stellen, hier prioritair waterbouwkundige werken worden uitgevoerd.

De E34/N49 wordt geselecteerd als hoofdweg. Deze hoofdweg heeft een internationale en een gewestelijke verbindingfunctie voor de Zeehaven Gent. Deze verbeterde internationale verbinding maakt een grotere complementariteit tussen de zeehaven Gent en de andere Vlaamse zeehavens mogelijk. De R4-west wordt geselecteerd als primaire weg type I (hoofdfunctie is verbinden op Vlaams niveau), de R4-oost wordt geselecteerd als primaire weg type II (hoofdfunctie is verzamelen op Vlaams niveau). De N423 (aansluitend op de R4-oost) wordt als primaire weg type I aangeduid en maakt de verbinding met Terneuzen.

Inzake goederenvervoer per spoor is het zeehavengebied Gent via het vormingsstation Gent-Zeehaven en Merelbeke aangesloten op de geselecteerde hoofdspoorlijnen voor goederenverkeer in Vlaanderen. Er wordt geopteerd om de spoorlijn op de oostelijke oever van het kanaal Gent-Terneuzen door te trekken naar Zeeuws-Vlaanderen. De ontwikkeling van de Vlaams Havenspoorlijn als verbinding tussen de havens van Zeebrugge, Antwerpen en Gent zou de complementariteit tussen de havens bevorderen.

10.1.1.2 Specifieke rol voor het BEK Assenede-Zelzate



De noodzaak tot ontwikkeling van het BEK ligt in de specifieke behoefte voor ruimte voor niet-havengebonden (logistieke) bedrijven die een nauwe relatie hebben met havengebonden bedrijven. Deze behoefte ontstaat door de noodzaak aan een netwerk van bedrijventerreinen omheen de haven die de havenactiviteiten ondersteunen. Het doel hierbij is om terreinen in de haven maximaal te vrijwaren voor strikt watergebonden bedrijvigheid. Activiteiten die de watergebonden bedrijven ondersteunen worden niet voorzien op de haventerreinen maar in omliggende bedrijventerreinen. Het gaat meestal om een aantal logistieke en aanverwante activiteiten die niet langer in de haven zelf uitgevoerd maar op diverse locaties in de omgeving van de haven.

Binnen de studie 'Oost-Vlaanderen, logistieke topregio' van de POM Oost-Vlaanderen wordt de haven van Gent beschouwd als een primaire hotspot. De rol van het BEK situeert zich in de logistieke spill-over effecten die kunnen overvloeien naar het BEK waardoor synergieën kunnen optreden. Concreet kan het hierbij gaan om diensten en handelingen die ter ondersteuning van de logistieke sector worden aangeboden.

De potenties van het BEK t.o.v. andere economische knooppunten ontstaan door de cruciale ligging binnen het grensoverschrijdend netwerk. Assenede-Zelzate ligt op het kruispunt tussen de havens van Gent, Zeebrugge, Antwerpen en Terneuzen. Het BEK heeft volgende voordelen:

- Afstand en bereikbaarheid zijn voor logistieke bedrijven en aan de haven toeleverende bedrijven de belangrijkste locatiefactoren. Het BEK grenst aan het havengebied;
- De ligging langs de Havenweg (E34) zorgt er voor dat zowel logistieke bedrijven en aan de haven gerelateerde bedrijven kunnen opereren voor zowel de haven van Gent, Antwerpen, Zeebrugge en Terneuzen;
- Door de uitbouw van de E34 tot een hoofdweg wordt de E34 opgewaardeerd tot een vlotte verbindingsweg.

Binnen de haven van Gent worden de logistieke bedrijventerreinen Kluizendok II zone en Rieme Noord ontwikkeld. Hierbij komt minimaal 280 ha vrij voor logistieke ontwikkeling. Deze ontwikkelingen bieden ruimte voor BDC's (Bulk Distributie Centra), EDC's (Europese Distributie Centra), RDC's (Regionale Distributie Centra) en PLC (Productie Logistieke Centra). Het BEK Assenede-Zelzate kan de rol van satelliet opnemen en indirecte effecten van het Kluizendok en Rieme Noord en de Extended Gateway opvangen.

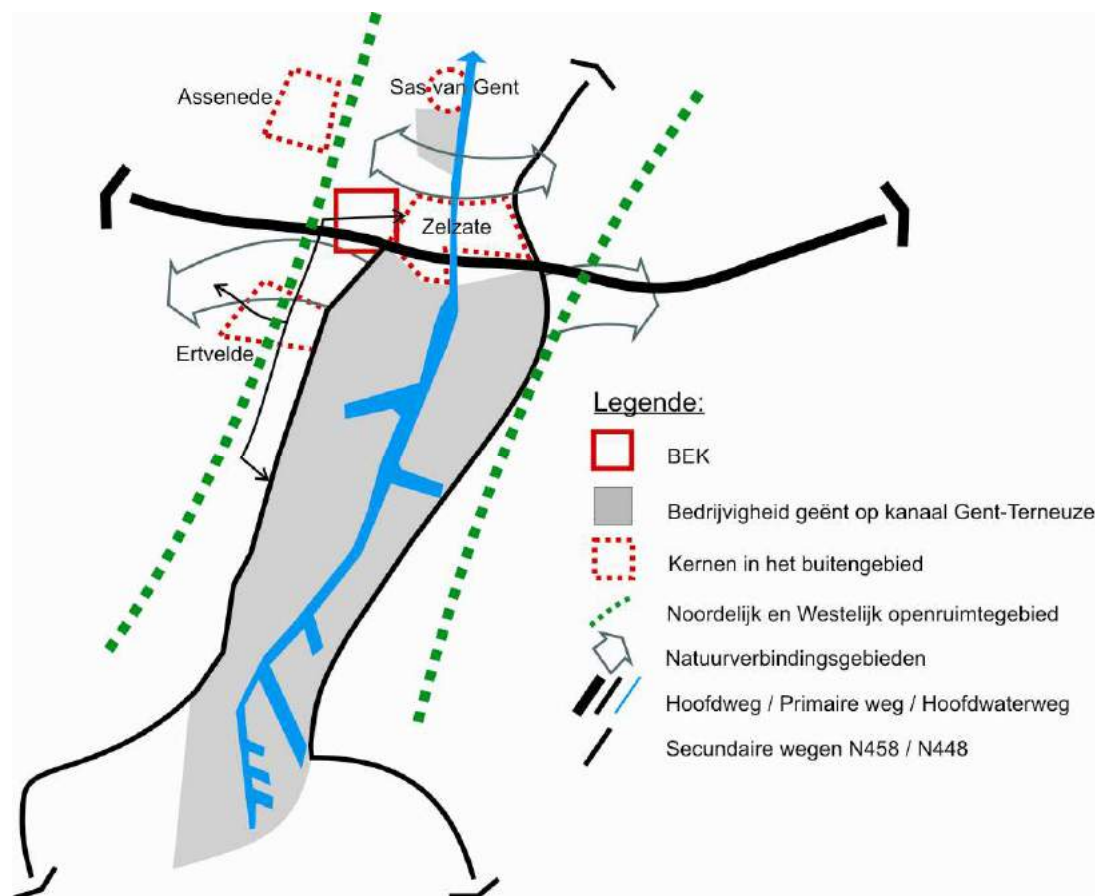
Binnen deze satelliet worden logistieke activiteiten (Value Added Logistics) beoogd. Het gaat bvb. om goederenbehandelingen zoals sorteren, verpakken, ompakken, etikettering, kwaliteitscontroles,...

Naast deze logistieke activiteiten worden ook nog aan de haven verwante activiteiten beoogd. Het gaat hierbij o.m. om:

- Bedrijven die aan haven gerelateerd zijn maar de waterweg niet gebruiken. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijven die scheepsherstellingen doen, de bouw en onderhoud van laadbruggen,...
- Bedrijven die toeleveren aan havengebonden bedrijven.

De ligging langs de Havenweg tussen de havens van Antwerpen, Gent, Terneuzen en Zeebrugge maakt het BEK voor deze activiteiten een interessante locatie.

10.1.2 Verhouding van het BEK tot het deelgebied.



Het BEK bevindt zich op grens van twee deelgebieden. Het Oost-Vlaams kerngebied is opgebouwd rond het grootstedelijk gebied Gent en de haven van Gent. Het wordt geprofileerd als de groeipool in Oost-Vlaanderen en dient hoogdynamische ontwikkelingen op te vangen. Westwaarts van de haven van Gent en Zelzate bevindt zich het Westelijk Openruimtegebied. Het is een uitgestrekt open gebied waar een gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, bos, natuur en recreatie op basis van de landschappelijke differentiatie toegepast wordt. Binnen het westelijk openruimte gebied worden de economische ontwikkeling opgevangen binnen Eeklo, Maldegem en Aalter.

De open ruimte structuur ten noorden van de N49 kan beschreven worden als een open landschap bestaande uit een polder- en krekengebied. Ten zuiden van de N49 is het landschap gedifferentieerder. De dekzandrug Maldegem-Ertvelde en Wachtebeke-Stekene vormen structuurbepalende landschappelijke elementen. Op deze zandige rug komen bosrestanten voor (bvb. Lembeekse bossen, bossen Sidmar, Kloosterbos). In het PRS worden natuurverbindingsgebieden aangeduid die de verbinding vormen tussen deze restanten. Ten noorden van Zelzate wordt ook de Sint-Elooispolder aangeduid als natuurverbindingsgebied (verbinding tussen krekken van Assenede en Sint-Elooiskreek) en dit

om dichtslibbing van de ruimte tussen Zelzate en Sas van Gent te voorkomen.

Het verkeer uit het noordoostelijk deel van het westelijk openruimtegebied wordt afgeleid naar het hoger wegennet met name de R4 en de N49. Na omvorming van beide wegen tot respectievelijk primaire weg type I en hoofdweg gebeurt de ontsluiting naar deze wegen via een kamstructuur met name de N458-N448-R4. Ter hoogte van het BEK wordt een nieuwe secundaire weg ontworpen die de N448 (Stoepestraat) met de R4 in Zelzate-West verbindt (±t.h.v. Assenedesteenweg).

10.2 ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BIJKOMENDE BEDRIJVENTERREINEN

10.2.1 Vastleggen van de perimeter voor het onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden van het BEK

De perimeter van het onderzoek bepaalt de eerste parameter met name 'afstand' uit het onderzoek van het begrip 'aansluitend'. Hierin werd gesteld dat het criterium toegepast wordt bij het bepalen van de perimeter voor het onderzoek naar de grenstellende elementen en van de aanduiding van de zoekzones. Hetgeen buiten de perimeter valt, wordt beschouwd als een te grote afstand tot het bijzonder economisch knooppunt. Het gaat hier grosso modo om een straal van 1 tot 2 kilometer rondom de bestaande bedrijvenconcentratie.

Specifiek voor het BEK Assenede/Zelzate worden volgende grenzen vastgelegd:

- In oostelijke richting vormt de kern van Zelzate een afbakening van het gebied.
- De grens in westelijke richting en zuidelijke richting wordt bij gebrek aan duidelijk landschappelijke structuren arbitrair vastgelegd op 1,5 kilometer. In zuidelijke richting komt dit grosso modo overeen met de Ter Looverendreef. In westelijke richting met de Assenedeslagstraat.
- In noordelijke richting wordt nog het aangrenzende landbouwgebied ten noorden van de Zelzatestraat binnen het onderzoek opgenomen.

10.2.2 Grenstellende elementen vanuit het buitengebied

De grenstellende elementen worden thematisch opgesomd waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen harde grenzen en zachte grenzen.

10.2.2.1 Natuurlijke structuur

De biologische waarderingskaart geeft een waardering aan gebieden op vlak van hun ecologische waarde. Men maakt een onderscheid in drie grote groepen zijnde biologisch minder waardevolle gebieden (wit), biologisch waardevolle gebieden (groen) en biologisch zeer waardevolle gebieden (donker groen).

In de omgeving van het BEK Assenede/Zelzate komen de biologisch waardevolle percelen gefragmenteerd voor. Aansluitend op het bedrijventerrein Akmo II komt een bosrestant voor (zuur eikenbos). In het zuiden, aan de overzijde van de N49, werden de bosfragmenten rond de hoeve Ter Looveren als biologisch waardevol aangeduid.

Selecties van de natuurlijke structuur

Op Vlaams niveau:

De afbakening van de gewenste natuurlijke structuur is een taak op Vlaams niveau. In het kader hiervan werd door het Vlaams Gewest het VEN afgebakend. In de omgeving van het plangebied zijn geen VEN-gebieden aangeduid. Het dichtste VEN-gebied is het krekengebied ten noorden van de kern Assenede. Dit gebied is eveneens het dichtste habitatrichtlijngebied en vogelrichtlijngebied.

Op Provinciaal niveau:

De selectie van het natuurverbindingsgebied 'Verbindingsgebied Ertvelde' is van belang voor het BEK. Het wordt gevormd door (knot)bomenrijen en houtkanten. In natuurverbindingsgebieden worden de bestaande natuurwaarden versterkt met het oog op hun verbindingfunctie. De natuurfunctie wordt er bepaald door kleine landschapselementen en kleinere natuurgebieden.

Conclusie

Vanuit de natuurlijke structuur worden geen harde grenzen gesteld. Het natuurverbindingsgebied 'Verbindingsgebied Ertvelde' wordt als zachte grens beschouwd.

10.2.2.2 Water

Bij de bepaling van de grenzen van ontwikkeling is het van belang aandacht te hebben voor overstroombare gebieden. Er zijn binnen het gebied geen effectief overstromingsgevoelige gebieden. Er zijn binnen het gebied een aantal mogelijke overstromingsgevoelige gebieden. De grootste situeert zich langs de Gaverbeek ten noordwesten van de AKMO-site. Een ander, kleiner gebied, situeert zich aansluitend bij de AKMO-site in noordelijke richting.

Vanuit de overstromingsgevoelige gebieden is het niet mogelijk om harde grenzen aan te duiden.

10.2.2.3 Agrarische structuur

De waarde van de agrarische gebieden worden weergegeven in de landbouwtyperingskaart. In opdracht van AMINAL afdeling land is destijds een landbouwtyperingskaart opgemaakt waarbij 5 waarderingsklassen onderscheiden worden. De waarderingsklassen zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken. De landbouwgebieden rondom het BEK krijgen globaal genomen een hoge waardering. De landbouwgebieden ten noorden van de Zelzatestraat krijgen een zeer hoge waardering.

Afbakening van het agrarisch gebied

Het Vlaams Gewest heeft een ruimtelijke visie uitgewerkt voor landbouw, natuur en bos. Als gevolg van deze ruimtelijke visie werden in een eerste fase agrarische gebieden van het gewestplan aangeduid die herbevestigd worden. Voor andere gebieden (bvb. agrarische gebieden in de omgeving van VEN-gebieden) moet de discussie nog gevoerd worden.

Het BEK en zijn omgeving is volledig herbestemd als agrarisch gebied. Binnen de ruimtelijke visie worden de landbouwgebieden ingesloten tussen de N49 en de Zelzate-West en de landbouwgebieden tussen de N49, R4 en de kern van Ertvelde aangeduid als minder samenhangende landbouwgebieden met ruimte voor een gedifferentieerde landbouwontwikkeling. De landbouwgebieden ten westen en ten noorden worden aangeduid als samenhangende landbouwgebieden met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte. De grote, aaneengesloten gebieden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van bebouwing, bestaande landbouwbedrijven moeten voldoende ontwikkelingsmogelijkheden behouden. Dit gebeurt in eerste instantie ten behoeve van het in stand houden van een kwalitatieve en weinig versnipperde landbouwstructuur.

Conclusie

Het BEK wordt volledig ingesloten door HAG's. De HAG's worden beschouwd als zachte grenzen.

10.2.2.4 Landschappelijke structuur

Beschermde landschappen

Geen

Atlas van de relictten van de traditionele landschappen in Vlaanderen

De landschapsatlas geeft een overzicht van de waardevolle landschappen. Relictzones zijn gebieden met een vrij gaaf karakter, waar het landschap nog een belangrijke interne samenhang vertoont en dat niet ingrijpend gewijzigd is door moderne ingrepen. Ankerplaatsen zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen. Ze bezitten een uitgesproken identiteit en zijn in het algemeen de meest waardevolle landschappen. In het plangebied komen relictzones voor maar geen ankerplaatsen.

De relictzone 'Kasteelken' bevindt zich ten zuiden van de N49. Het is een vrij open landschap met gedeeltelijk perceelsranden ten zuiden van de omwalde kasteelsite. De percelering is overwegend strookvormig tot rechthoekig. Er zijn kleine percelen bos aanwezig. De site met omwalling is duidelijk herkenbaar op de orthofoto. Omwalling is visueel waarneembaar door de beplanting met bomen.

De relictzone 'Katte-Denderreve' bevindt zich ten noorden van de Zelzatestraat. Het is een open landschap met enkele bomenrijen langs grote wegen, de dreven zijn lineaire blikvangers in het landschap. Typische regelmatige, strookvormige percelering. Enkele kleine

bebouwingselementen zijn aanwezig in de relictzone zelf. Het grootste deel van de bebouwing situeert zich langs de wegen gelegen buiten de relictzone.

Relictzones en ankerplaatsen worden beschouwd als harde grensstellende elementen. De relictzones zijn eveneens opgenomen in het richtinggevend deel van het PRS (pg. 328). Het behoud van de landschapsrelicten wordt vooropgesteld.

10.2.2.5 Synthese

De N49 is omwille van de aanduiding van de zuidelijk gelegen gebieden als relictzone en natuurverbingsgebied een harde grens. In het noorden vormt de relictzone 'Katte-Denderdreeve' een duidelijke grens. Doordat het BEK en zijn omgeving volledig als HAG zijn aangeduid, kunnen vanuit de agrarische structuur geen harde grenzen aangeduid worden.

10.2.3 Ruimtelijke potenties

De grensstellende elementen zijn bepalend voor de ontwikkeling van het BEK. Hieruit is gebleken dat een uitbreiding in zuidelijke richting of in noordelijke richting (overzijde Zelzatestraat) niet mogelijk is.

De potentiële uitbreidingsgebieden beperken zich tot 1 grote zone. Strikt genomen kan overwogen worden om ook een zoekzone op te nemen ten westen van de AKMO-site langs de N49. Dit is planologisch niet te verantwoorden om volgende redenen:

- Het betreft een duidelijke aansnijding van het Westelijk Openruimtegebied. Binnen deze deelruimte primeren de landbouw, natuur, bos en recreatieve functie boven de economische functie. Het is vanuit het beleid van het PRS beter om het BEK te enten op het grensoverschrijdend netwerk Gent-Terneuzen dan uit te breiden in het Westelijk Openruimtegebied.
- In de ruimtelijke visie van het HAG wordt het gebied aangeduid als samenhangend. Het gebied ten oosten van de AKMO-site wordt als minder samenhangend beschouwd.
- In het addendum van het RSV wordt het BEK 'grens Assenede-Zelzate' genoemd. Hiermee geeft de Vlaamse overheid aan dat de potentie dient gezocht te worden in het grensgebied tussen beide gemeenten. Door in westelijke richting uit te breiden zou dit genegeerd worden.

De zoekzone wordt beschouwd als de volledige onbebouwde ruimte tussen de kern van Zelzate en de woonlinten van de Zelzatestraat en de Stoepstraat. Het betreft een groot gebied van ongeveer 56 ha.

De zoekzone wordt eveneens getoetst aan de ruimtelijke principes.

1. Vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet met beperkte hinder voor het lokale wegennet. De ontsluiting moet gericht zijn naar de R4-west. Dit kan door, cfr. het PRS, een nieuwe secundaire weg te ontwerpen richting R4-west.

2. Impact beperken op de woongeving. Er wordt nagegaan hoe een bovenlokale ontwikkeling van een BEK ingepast kan worden binnen de woonomgeving.
3. Bundeling van infrastructuur i.p.v. versnippering. Het ruimtelijk principe om versnippering tegen te gaan wordt zowel in het RSV als in het PRS gehanteerd.

De afweging gebeurt in onderstaande matrix.

Criteria	Zone 1
criterium 1	<p>Het PRS geeft aan dat door het afsluiten van het kruispunt van de Stoepestraat met de N49 de ontsluiting dient gebeuren in de richting van het op- en afrittencomplex R4/N49. Hierbij zou een nieuwe secundaire weg ontworpen kunnen worden doorheen de zoekzone richting het kruispunt Assenedesteenweg en R4. Dit is noodzakelijk om de Zelzatestraat/Assenedesteenweg te ontlasten van doorgaand verkeer en, bij realisatie van het BEK, om het bedrijventerrein te ontsluiten. Verder onderzoek naar mogelijkheden en alternatieven (o.a. i.k.v. plan-MER procedure) is noodzakelijk.</p> <p>Dit criterium wordt positief geëvalueerd op voorwaarde dat een nieuwe ontsluiting naar de R4 kan gerealiseerd worden.</p>
criterium 2	<p>Het gebied wordt langs westelijk, noordelijk en oostelijke zijde omsloten door woonlinten. Het betreft de straten Stoepestraat, Zelzatestraat, Molenstraat, Assenedesteenweg en Kasteelstraat. Ondanks de vele woningen aan de rand van de zoekzone zijn er gelet op de grootte van het gebied mogelijkheden om voldoende afstand te houden van de woningen en om adequate groene buffers aan te leggen. Hierdoor wordt de hinder tot een minimum beperkt. In de zoekzone zelf is het aantal woningen beperkt tot 2.</p> <p>Dit criterium wordt positief geëvalueerd.</p>
criterium 3	<p>Deze zone situeert zich in een landbouwgebied dat minder samenhangend is. Het is afgesneden van grotere gehelen door de N49. De omringende woonlinten zorgen voor verdere interne versnippering. De ontwikkeling van het BEK binnen deze zoekzone zorgt voor een bundeling van infrastructuur en niet voor een verdere versnippering van de open ruimte.</p> <p>Het criterium wordt positief geëvalueerd.</p>

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de zoekzone voldoet aan de ruimtelijke principes die vooropgesteld werden. Aandacht dient te gaan naar de impact op de woonomgeving en de ontsluiting naar het hoger wegennet. De potenties zijn aanwezig om deze hinder tot een minimum te beperken.

10.2.4 Onderzoek naar de 'aansluiting' van de zoekzone bij het bedrijventerrein 'AKMO'

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de voorgestelde zoekzone beantwoordt aan het criterium van 'aansluitend bij een bestaande bedrijvenconcentratie of cluster' uit het addendum RSV.

De eerste parameter werd reeds bepaald in hoofdstuk 10.2.1. De zoekzone wordt getoetst aan de 2overige parameters:

Parameter 'Tussenruimte'

De zoekzone grenst fysiek aan het bestaande bedrijventerrein. Er is geen sprake van een tussenruimte. Een uitbreiding kan gerealiseerd worden aansluitend op de bestaande bestemde terreinen.

Parameter 'Ontsluiting'

Er dient onderzocht te worden of een nieuwe ontsluiting richting R4 noodzakelijk en mogelijk is. Hierbij kunnen dan zowel de bestaande als nieuwe bedrijventerreinen ontsloten worden.

Conclusie

Er is voldaan aan alle drie de parameters waardoor er kan geoordeeld worden dat de zoekzone 'aansluit' bij het bestaande bedrijventerrein.

Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten

Grensstellende elementen voor het BEK Assenede-Zelzate

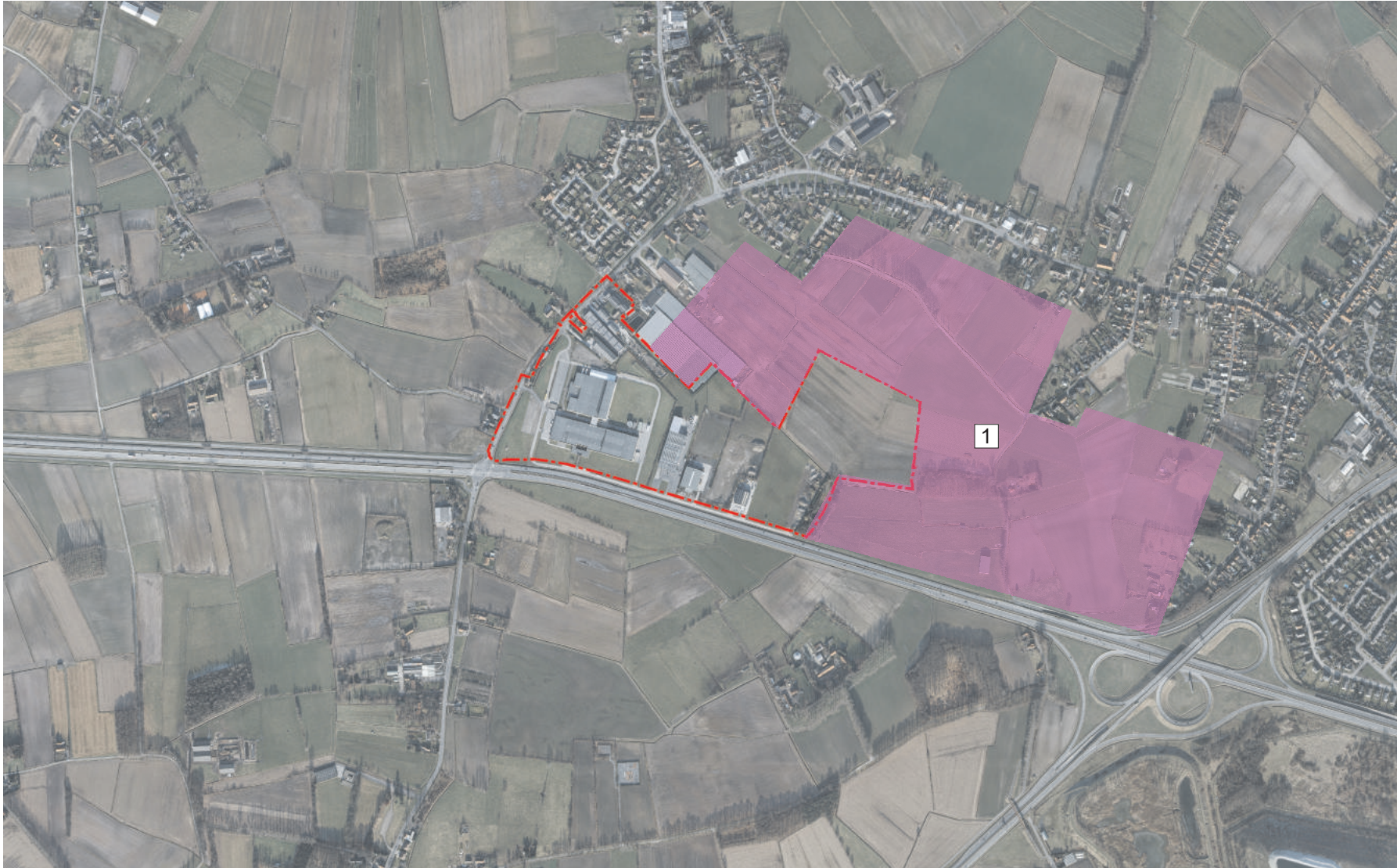


Legende



-  Huidig bedrijventerrein
- Harde grens**
-  Relictzone/Ankerplaats
- Zachte grens**
-  HAG
-  Natuurverbingsgebied

Ruimtelijke visie op de bijzondere economische knooppunten

Ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor het BEK Assenede-Zelzate



Legende

-  Huidig bedrijventerrein
-  Zoekzones bedrijvigheid

10.3 ANALYSE VAN DE KWANTITATIEVE OPTIE

Binnen deze studie dient onderzocht te worden hoe de kwantitatieve optie kan verdeeld worden tussen de 4 bijzondere economische knooppunten. Hierbij wordt uitgegaan van ca. 15 ha per bijzonder economisch knooppunt. Er worden hierop twee correcties toegepast. Ten eerste wordt nagegaan hoeveel er in de gemeente al werd gerealiseerd sinds 1/1/1994. Immers, wat reeds gerealiseerd werd, dient van de initiële oppervlakte van 15 ha afgetrokken te worden. Ten tweede kan nog een correctie nodig zijn i.f.v. de bijzondere potenties of ruimtelijke randvoorwaarden.

10.3.1 Bestemde bedrijventerreinen sedert 1994

Binnen de gemeente Assenede werd sedert 1994 1 bedrijventerrein bestemd. Het betreft de uitbreiding van het bedrijventerrein AKMO via het BPA 'Stoepe' dat goedgekeurd werd op 24/8/2006. Het BPA zet 8,1 ha agrarisch gebied om in functie van een uitbreiding van de AKMO-site met een lokaal bedrijventerrein.

In de gemeente Zelzate werden m.u.v. het havengebied geen nieuwe bijkomende bedrijventerreinen t.o.v. het gewestplan bestemd. In het havengebied vonden volgende wijzigingen plaats:

- Tweede gewestplanwijziging (26.01.2001):
Een deel van het industriegebied van Rieme-Noord is omgevormd naar koppelingsgebied type 1: - 8,3 ha
Het gehucht Callemansputte was ingekleurd als bufferzone. Dit werd gewijzigd naar regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter: +6,7ha.
- GRUP 'Afbakening Zeehaven Gent – Inrichting R4 Oost en R4 West' (15.07.2005):
Voor het deelplan Zeehaventerrein Rieme Noord werden geen wijzigingen in bestemmingscategorie vastgesteld.
Voor het deelplan Koppelingsgebied Klein Rusland Oost werden een deel (4,5ha) van de gewestplanbestemming T-Buffergebied en K-Koppelingsgebied bestemd als zeehavengebonden industrieterreinen.
- GRUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent – fase 2' (voorlopig vastgesteld op 15.07.2011):
Deelplan 01 heeft betrekking op delen van het grondgebied van Zelzate. In het register van bestemmingswijzigingen werden op het grondgebied van Zelzate geen wijzigingen van bestemmingscategorieën vastgesteld.

10.3.2 Ruimtelijke potenties

Onderzoek heeft aangetoond dat er potenties zijn voor het opvangen van logistieke en havengerelateerde bedrijvigheid. Het is moeilijk om hierop een éénduidig en onderbouwd cijfer vast te pinnen. Het betreft een inschatting. Het is echter evident dat om een meerwaarde te bieden

aan de haven de uitbreiding voor havengerelateerde en logistieke bedrijven voldoende groot moet zijn. Een bruto-oppervlakte van 20 ha wat de mogelijke vestiging inhoudt van 15 tot 20 bedrijven is het minimum om de rol als BEK te vervullen.

Om de potenties van het BEK optimaal te kunnen benutten is het vastleggen van fasering en een ijzeren voorraad van belang. Het is van belang om verder te zien dan de kwantitatieve optie voor de huidige planperiode. Via een ijzeren voorraad kan op een snelle manier terreinen die reeds bestemd zijn geactiveerd worden wanneer dat nodig is. Het RSV (pg. 82 van de nieuwe gecoördineerde versie) verstaat onder ijzeren voorraad: een te allen tijde beschikbare voorraad bedrijventerreinen die zes opeenvolgende jaren kan overbruggen door zowel over een driejaarlijkse vraag bouwrijpe percelen, als over drie jaar uit te rusten percelen te beschikken.

10.3.3 Lokale bedrijvigheid

In het GRS geeft de gemeente Zelzate aan dat het wil inspelen op de nood bedrijfsgebied op haar grondgebied door een lokaal bedrijventerrein te realiseren. Dit wordt voorzien in het GRS aansluitend op de AKMO-site. Naargelang de nood zich voordoet naar bijkomende ruimte, wordt een verdere uitbreiding naar de toekomst toe voorop gesteld (gemeentelijke taakstelling als kern in het buitengebied + herlocatie Denderdreve).

Gelet op de grootte van het terrein en de aanwezigheid van het lokale bedrijventerrein AKMO II kan op deze locatie een differentiatie gebeuren. Een cluster voor lokale bedrijvigheid van 5 ha groot aansluitend bij AKMO II is ruimtelijk verdedigbaar. Een grotere oppervlakte kan overwogen worden op voorwaarde dat voldaan is aan de principes van het addendum RSV. Het is belangrijk dat de lokale behoefte kan aangetoond worden.

10.3.4 Compensatie van KMO-zone

Binnen het GRS van Zelzate wordt aangegeven dat het niet wenselijk is om de KMO-zone 'Denderdreve' (8,4ha) te ontwikkelen omwille van de slechte ontsluiting en de slechte waterhuishouding. Deze KMO-zone situeert zich ten noorden van de kern Zelzate. De gemeente wil de gronden compenseren t.h.v. de zone die als BEK is aangeduid. Omwille van de ligging binnen een zone aangeduid als natuurverbingsgebied kan dit ondersteund worden vanuit het PRS.

10.3.5 Ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied zijn de beperkingen die gesteld worden aan de uitbreiding van het bedrijventerrein vanuit de eigenheid van het gebied:

- Een brede buffering naar de omliggende woonlinten om de impact van het bedrijventerrein te beperken;

- Het vrijwaren van de aangeduide reservatiestrook op het gewestplan voor de ombouwing van de N49 tot hoofdweg en voor de eventuele aanleg van de havenspoorlijn;
- Door het elimineren van het kruispunt N49/Stoepestraat is een nieuwe ontsluitingsweg richting het complex R4/N49 noodzakelijk. Deze ontsluitingsweg is noodzakelijk voor de ontsluiting van de kernen Assenede en Ertvelde naar het hoger wegennet en voor de ontsluiting van het BEK.

10.4 CONCLUSIE

Het Bijzonder Economisch Knooppunt is noodzakelijk om een aantal spill-over effecten van de haven van Gent op te vangen. Er is een ruimtelijke potentie van 56 ha. Een gefaseerde ontwikkeling hiervan is wenselijk. Een ontwikkeling van 20ha is noodzakelijk om op korte termijn een ondersteunende rol te kunnen spelen. Daarnaast kan 5ha voorzien worden voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein. Het overige deel moet beschouwd worden als ijzeren voorraad en dient gevrijwaard te worden van bebouwing die een verdere fasering in de weg staat. De fasering wordt gekoppeld worden aan de verdere ontwikkeling van de haven het logistieke park.

11 CONCLUSIE

Het onderzoek en de ruimtelijke visie hebben aangetoond dat de bijzondere economische knooppunten in 2 categorieën kunnen ingedeeld worden.

Het BEK Kluizenmolen te Sint-Gillis-Waas en het BEK grens Assenede-Zelzate kunnen aangeduid worden vanuit een specifieke behoefte naar terreinen in een netwerk om de haven om indirecte effecten uit de haven op te vangen. Hierdoor kunnen de havengebieden maximaal gevrijwaard blijven voor havengebonden bedrijven. Daarnaast is er binnen Oost-Vlaanderen eveneens nood aan ruimte voor logistieke activiteiten. Beide BEK's behoren tot een primaire hotspot. De ruimtelijke mogelijkheden binnen de beide BEK's zijn ruim waardoor, indien de specifieke behoeften op lange termijn blijven aanhouden door bvb. de verdere versterking van de havens, er ook op lange termijn mogelijkheden zijn om bijkomende bedrijvigheid op te vangen.

Het BEK Zulte/Kruishoutem en Zwaarveld Hamme hebben voornamelijk door hun ligging rond economische knooppunten en stedelijke gebieden een minder directe noodzaak. Beide hebben omwille van hun ligging, de aanwezigheid van bestaande bedrijvenconcentraties en hun ontsluitingsmogelijkheden echter wel potenties om bijkomende regionale bedrijvigheid op te vangen. Bovendien wordt de economische ontwikkeling ondersteund door het ruimtelijk beleid. Beide BEK's kunnen geïntegreerd worden in het gewenste ruimtelijke beleid. In tegenstelling tot de 2 andere BEK's zal het karakter van de bedrijven eerder gemengd zijn. De ruimtelijke mogelijkheden voor de ontwikkeling van het BEK zijn duidelijker begrensd waardoor de uitbreiding eerder beschouwd kan worden als een logische afwerking van de bedrijvenconcentratie.