



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

dossiernummer:
1602851

Provincieraadsbesluit

betreft **Moerbeke - Masterplan Suikerfabrieksite en Omgeving Moerbeke**
Goedkeuring
verslaggever Geert Versnick

1. Feitelijke en juridische gronden

- het provinciedecreet van 9 december 2005, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 42 en artikelen 245-252
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Moerbeke, goedgekeurd door de deputatie op 8 september 2011
- de beslissing van de deputatie van 23 oktober 2014 om het project ‘Suikerfabriek Moerbeke’ op te starten
- de beslissing van de deputatie van 12 februari 2015 om akkoord te gaan met het plan van aanpak voor het project ‘Suikerfabriek Moerbeke’
- de beslissing van de deputatie van 26 februari 2015 om het bestek voor de opdracht ‘Visievorming Suikerfabriek Moerbeke’ goed te keuren en om deze opdracht te gunnen met een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
- de beslissing van de deputatie van 7 mei 2015 om de opdracht ‘Visievorming Suikerfabriek Moerbeke’ te gunnen aan Plus Office Architects
- de beslissing van de deputatie van 25 februari 2016 om meerwerken voor de opdracht ‘Visievorming Suikerfabriek Moerbeke’ te gunnen aan Plus Office Architects

./...

- het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij KB van 14 september 1977, en latere wijzigingen
- Binnen het projectgebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg (BPA's) van toepassing.
- Binnen het projectgebied zijn er geen ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) van toepassing.
- de bijeenkomsten van de kerngroep, bestaande uit vertegenwoordigers van het ontwerpteam van Plus Office Architects, de provinciale dienst Ruimtelijke Planning, de Gemeente Moerbeke (college van burgemeester en schepenen en stedenbouwkundig ambtenaar), Iscal Sugar, de NMBS en Ruimte Vlaanderen, van 24 juni 2015, 1 september 2015, 13 november 2015, 15 december 2015, 26 januari 2016 en 12 april 2016
- het ontwerpatelier van 30 september 2015, waarop bovenlokale en lokale administraties en organisaties hun input konden geven
- de infomarkt van 30 september 2015, waarop omwonenden en de ruime bevolking hun input konden geven
- het expertenatelier van 1 maart 2016, waarop experts hun inzichten over de binnen het project voorziene woon-werk-verweving konden geven
- het terugkoppelingsmoment van 1 maart 2016, waarop bovenlokale en lokale administraties en organisaties hun reflecties over het voorstel van masterplan konden geven
- de infotentoonstelling over het voorstel van masterplan, die liep van 2 mei 2016 tot en met 18 mei 2016, waarop omwonenden en de ruime bevolking hun opmerkingen konden geven
- de verwerking van de gegeven opmerkingen op het voorstel van masterplan
- het definitieve 'Masterplan Suikerfabrieksite en Omgeving Moerbeke', dat bestaat uit een boekwerk, een overzichtskaart en een digitale appendix

2. Motivering

Aanleiding voor het masterplan

- De suikerfabriek in Moerbeke werd naar aanleiding van de Europese landbouwpolitiek gesloten op 1 januari 2008. Momenteel ligt dit terrein er bijna volledig braak. Het gewestplan bestemt het gebied hoofdzakelijk als industriegebied. Gelegen aan de Moervaartvallei en in een hoofddorp in het buitengebied, is de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein van 11,5 ha echter niet wenselijk.

./...

- De herbestemming van dit industrieterrein is dus aan de orde, in samenhang met de dorpsontwikkeling van Moerbeke. Ook de oude spoorwegzate en het braakliggend terrein errond, worden meegenomen. Als voorbereiding voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, is dan ook beslist om een gedragen masterplan op te maken. Bedoeling is dat het masterplan zowel door de provincieraad als door de gemeenteraad wordt goedgekeurd.

Projectmatige uitwerking

- De deputatie besliste om het masterplan op te maken op een projectmatige manier. Binnen die projectmatige uitwerking zijn er 3 speerpunten van belang:
 - Ontwerpmatig luik
Binnen het project is gewerkt aan kwalitatief ruimtelijk ontwerp.
 - Luik (financiële) haalbaarheid
Het masterplan moet financieel haalbaar en uitvoerbaar zijn: publieke en private partners zitten samen rond de tafel om tot een gedragen en uitvoerbaar masterplan te komen. Op die manier is er meer zekerheid dat de bestemmingen van het latere ruimtelijk uitvoeringsplan worden gerealiseerd.
 - Participatief luik
Binnen het project is een participatief traject opgestart waarbij zowel relevante administraties, organisaties, omwonenden en ruimere bevolking zijn betrokken.
- De dagelijkse werking van het project is in handen van de plangroep, bestaande uit vertegenwoordigers van het ontwerpteam van Plus Office Architects, de provinciale dienst Ruimtelijke Planning en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van Moerbeke. De beslissingen worden genomen in de schoot van de kerngroep, bestaande uit vertegenwoordigers van het ontwerpteam van Plus Office Architects, de provinciale dienst Ruimtelijke Planning, de Gemeente Moerbeke (college van burgemeester en schepenen en stedenbouwkundig ambtenaar), Iscal Sugar, de NMBS en Ruimte Vlaanderen.
- Bovenlokale en lokale administraties en organisaties werden betrokken bij het project met een participatieatelier en een terugkoppelingsmoment. Specifiek over het aspect woon-werk-verweving werden experts geraadpleegd op een expertenatelier. Omwonenden en de ruime bevolking werden betrokken via een infomarkt en een infotentoonstelling.

Inhoud van het masterplan

- De ontwikkeling die in het masterplan voorgesteld wordt, sluit aan bij het bestaande dorp van Moerbeke. De aanwezige kwaliteiten van de plek, voornamelijk de nabijheid van de Moervaart en de bijhorende weidse zichten op het open landschap, worden in het masterplan als troef ingezet.
- Een landschappelijke parkstructuur vormt de ruggengraat van het masterplan. Dat park maakt de overgang van het woonweefsel naar het open landschap via drie groene poorten. Op die manier legt de parkstructuur de relatie met de Moervaart. Ter hoogte van de Moervaart

./...

worden aanlegplaatsen voor kleine plezierboten voorzien. In de andere richting verbindt het park het gebied met het bestaande centrum door op enkele plekken openbare voorzieningen te realiseren.

- In het nieuw te ontwikkelen park komt een fietssnelweg die de verbinding maakt tussen de Terwestvaart en de Moervaart. Aan de bibliotheek zal deze fietssnelweg aansluiten op de bestaande fietssnelweg richting Stekene en Sint-Gillis-Waas.
- De landschappelijke parkstructuur bevat 5 verschillende bouwvelden, waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Voor elk van deze bouwvelden bepaalt het masterplan de verschillende randvoorwaarden en mogelijkheden. Hieruit volgt voor elk bouwveld een strategie op maat.
- Bouwveld 1 sluit aan op het bestaande dorpscentrum en zal zo een belangrijke schakelfunctie vervullen tussen het centrum en het gebied. Ook de toekomstige invulling van dit gebied sluit aan bij die van het dorpscentrum, namelijk een mix van wonen met handel en horeca, met inbegrip van ondersteunende voorzieningen zoals een polyvalente zaal.
- Bouwveld 2 is gelegen op de voormalige spoorwegterreinen. In dit bouwveld wordt gezorgd voor ontwikkelingen in de zone die het dichtst bij de Opperstraat ligt. Grenzend aan het spoorpark wordt een aantal gestapelde woningen voorzien. Langs de Opperstraat zijn grotere handelspannen mogelijk op het gelijkvloers, met combinatie van woningen er bovenop. Op de hoek met de rotonde wordt plaats gemaakt voor een eyecatcher.
- Bouwveld 3 ligt centraal op de voormalige suikerfabrieksite. Hier wordt een mix van werkruimte voor kleine ondernemingen, kantoorruimte, commerciële programma's en woningen voorzien.
- Bouwveld 4 is wat verder van het bestaande dorpscentrum gelegen. Voor dit bouwveld is een KMO-zone voorzien. Lokale bedrijven die moeilijker verweefbaar zijn met de woonfunctie kunnen zich hier vestigen.
- Bouwveld 5 ligt ter hoogte van Terwest. Dit bouwveld ligt in een zone die nu al grotendeels woongebied is. Er zijn al concrete plannen om op deze plek na goedkeuring van het masterplan een woonproject te ontwikkelen.

./...

3. Besluit

Artikel 1. De provincieraad keurt het 'Masterplan Suikerfabrieksite en Omgeving Moerbeke', zoals gevoegd als bijlage bij dit besluit, goed.

Art. 2. Het 'Masterplan Suikerfabrieksite en Omgeving Moerbeke' en voorliggend goedkeuringsbesluit worden bezorgd aan de leden van de kerngroep (Plus Office Architects, Gemeente Moerbeke, Iscal Sugar, NMBS en Ruimte Vlaanderen).

Gent, 22 juni 2016

namens de Provincieraad:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de voorzitter,
Greet De Troyer