



info-
moment
dinsdag
3 december 2024

Provinciaal
Ruimtelijk
Uitvoerings-
Plan

EHUBt Balgerhoeke te Eeklo

Openbaar Onderzoek
Vanaf maandag 25 november 2024
tot en met donderdag 23 januari 2025



Wat is een PRUP?

Een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) is een plan waarmee de ruimtelijke bestemming in een bepaald gebied wordt vastgelegd. Het geeft weer wat kan en niet kan binnen een bepaald afgebakend gebied.


Wie mag er zich vestigen? Waar mag er al dan niet gebouwd worden? Welke voorschriften gelden er over de hoogte, de oppervlakte of het volume? Welke activiteiten mogen er plaatsvinden? En hoe wordt het gebied ingericht en beheerd? Denk hierbij aan de aanleg van een landschappelijke buffer, wandel- en fietsverbindingen, ...

Als een PRUP eenmaal is goedgekeurd, vervangt dit de bestemming die eerder werd vastgelegd door een ander bestemmingsplan, in dit geval het gewestplan.

Graag een woordje uitleg? Neem deel aan de **participatiemarkt** op **dinsdag 3 december 2024** tussen 17u en 20u30 in het Parochiaal Centrum van Balgerhoeke, Balgerhoeke 180, 9900 Eeklo. Mis het niet en schrijf je in vóór 29 november 2024 en kies een tijdstip.

Meer info:

 www.oost-vlaanderen.be/EHUBtBalgerhoeke

 09 267 75 23

Kan je er niet bij zijn? Geen nood. Nog t.e.m. donderdag 23 januari 2025 kan je reageren op het plan.

Benieuwd hoe je dat doet? Kijk op pagina 15.



Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan EHUBt Balgerhoeke

De provincie Oost-Vlaanderen werkt samen met de stad Eeklo, Intercommunale VENECO en het Vlaams Agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV) aan de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP) EHUBt Balgerhoeke.

Waarom maken we dit plan op?

In het stedelijk gebied van Eeklo is er nood aan bijkomende ruimte voor (regionale) bedrijvigheid. De provincie plant samen met de stad Eeklo en Veneco een regionaal bedrijventerrein in Balgerhoeke. Het doel is om een duurzaam bedrijventerrein te realiseren met als bijkomende functie een EHUBt.



“Een EHUBt is een plaats waar verschillende soorten energie-infrastructuren samenkomen. De energie wordt op die plek verzameld, opgeslagen en omgevormd. Deze wordt vervolgens geleverd aan het bedrijventerrein zelf, de omliggende buurt en het net.”

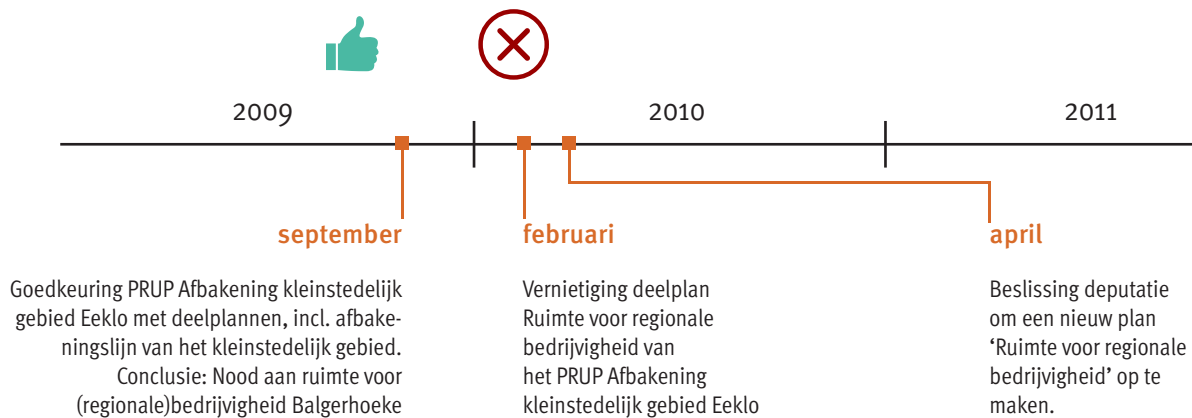
Naast ruimte voor bedrijvigheid voorziet het plan ook in een nieuwe ontsluitingsweg aan de noordzijde van het plangebied. Deze weg zal de toegang tot het bedrijventerrein mogelijk maken en tevens het doorgaand verkeer weghouden uit de kern van Balgerhoeke. Tevens grijpen we dit planningsproces aan om de aansluiting van de Vrouwestraat op de B404 (Ringlaan) beter en veiliger te maken.

Ondertussen hebben we al heel wat stappen gezet om dit plan op te maken. De provincieraad stelde op 23 oktober 2024 het ontwerp PRUP EHUBt Balgerhoeke en het aangepast ontwerp plan-MER & ontwerp ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) voorlopig vast. We organiseren een openbaar onderzoek van maandag 25 november 2024 tot en met donderdag 23 januari 2025. Iedereen kan tijdens deze periode reageren op het ontwerp.

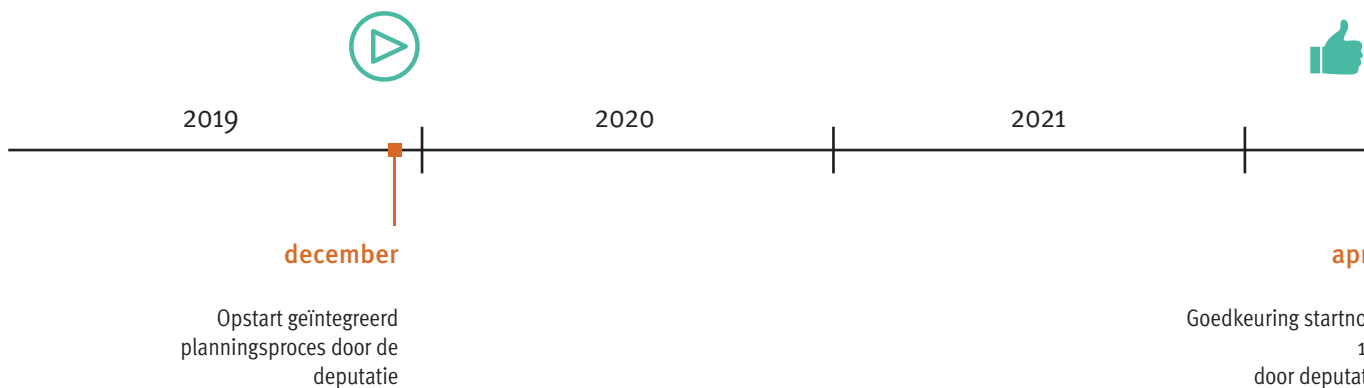
Met deze brochure willen we je graag in grote lijnen informeren.

Wil je graag iets in detail weten? Kijk dan de documenten op onze website in of kom langs in het provinciehuis te Gent of in het administratief centrum van Eeklo. Onze contactgegevens vind je op pagina 15.

Wat vooraf ging



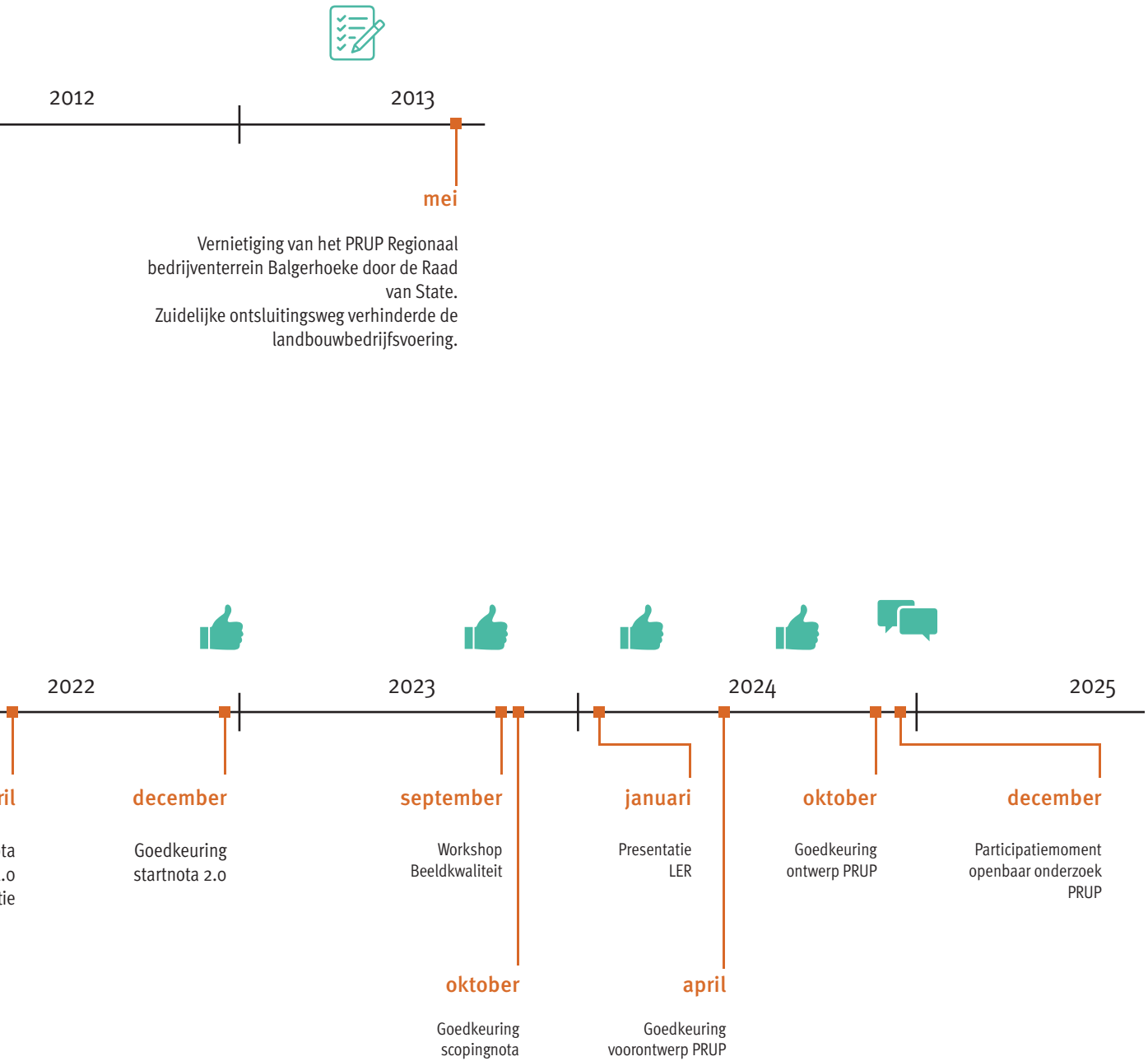
Voortraject en planningsproces PRUP EHUBt Balgerhoeke



Volgende stappen?

Na het openbaar onderzoek behandelt de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening (PROCORO) alle ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen. Daarna geeft de PROCORO een gemotiveerd advies aan de provincieraad. Afhankelijk van het advies passen we het ontwerp PRUP nog aan. Eenmaal het PRUP en het plan-MER zijn afgewerkt, stelt de provincieraad het plan definitief vast.

De Vlaamse regering heeft 45 dagen om de beslissing van de provincieraad te schorsen of te vernietigen. Als de Vlaamse regering het PRUP niet schorst of vernietigt, volgt een publicatie in het Belgisch staatsblad. Het PRUP treedt effectief in werking 14 dagen na publicatie.



Hoe ziet de toekomst eruit?

Een nieuw regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie (art.2.1.)

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein situeert zich ten oosten van de Sint-Laureinsesteenweg, waar het een logisch geheel vormt met de sites van Aquafin en IVM. Het gaat om een nieuw te ontwikkelen zone van zo'n 25 ha, waarbij minstens 5ha voorzien is voor bouwstenen voor de uitbouw van de EHUBt-functie.

Door de ontwikkeling van het bedrijventerrein als regionaal bedrijventerrein gaat de aandacht naar bedrijven van regionaal belang die gericht zijn op de productie, verwerking en bewerking van goederen en grondstoffen, distributie en logistiek, agro-industrie en de voedingsnijverheid in functie van de regio.

De bedrijven kunnen een rol spelen op vlak van hernieuwbare en duurzame energieproductie, op vlak van energiestromen en flexibiliteitsmechanismen, als onderdeel in de vraag-aanbod keten en in de samenwerkingen om energie uit te wisselen. Dit zowel op het bedrijventerrein zelf als tussen het bedrijventerrein en de ruime omgeving.

Het bedrijventerrein wordt een duurzaam bedrijventerrein. Een duurzaam bedrijventerrein is een bedrijventerrein waar maximaal wordt ingezet op energie-efficiëntie, het sluiten van materiaalkringlopen, het optimaliseren van het gebruik van de diverse transportmodi, reststroomvalorisatie, warmtenetwerken, elektrische voertuigen en laadinfrastructuur, blauwgroene infrastructuur op het terrein, groendaken, waterdoorlaatbare verharding, maximale lokale productie van hernieuwbare en duurzame energie,...

Er wordt gestreefd naar een zo compact mogelijke ontwikkeling vanuit de Sint-Laureinsesteenweg en het benutten van de synergiemogelijkheden met de verbrandingsoven en het waterzuiveringsstation.

Wat betreft klimaatneutraliteit ligt het ambitieniveau voor het bedrijventerrein in Balgerhoeke heel hoog: het volledige bedrijventerrein wordt CO₂-neutraal, wat wil zeggen dat dit bedrijventerrein niet negatief bijdraagt aan de klimaatverandering.

Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (art.2.4.)

De zone ten westen van de Sint-Laureinsesteenweg wordt bestemd als ‘zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’. Hier bevinden zich de IVM afval-energiecentrale en de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Aquafin. Daarnaast is er nog ruimte die kan worden aangewend om de aanwezige reststromen (qua materiaal en energie) vlot uit te koppelen. Daarom laten we in deze zone ook activiteiten toe die deze reststromen kunnen valoriseren.

Landschappelijke Integratie & groenbuffering (art.3.1. & 3.2.)

Er wordt een goede landschappelijke integratie van het bedrijventerrein vooropgesteld. We voorzien in een ruime dichte groenbuffer ten opzichte van de woonomgeving in de Pastoor Bontestraat en de Sint-Laureinsesteenweg, gecombineerd met een meer diffuus groenscherm ten opzichte van het oostelijk gelegen landbouwgebied.

In de groenbuffers kunnen ook andere functies - zoals bijvoorbeeld zachte recreatie - een plaats krijgen, voor zover de bufferende functie gegarandeerd blijft.

Tevens voorziet het plan ook openruimtecorridors met aandacht voor de landschappelijke patronen. De typische repelpercelering wordt waar mogelijk behouden en versterkt.

Maximaal behoud van het agrarisch gebied (art.2.2.)

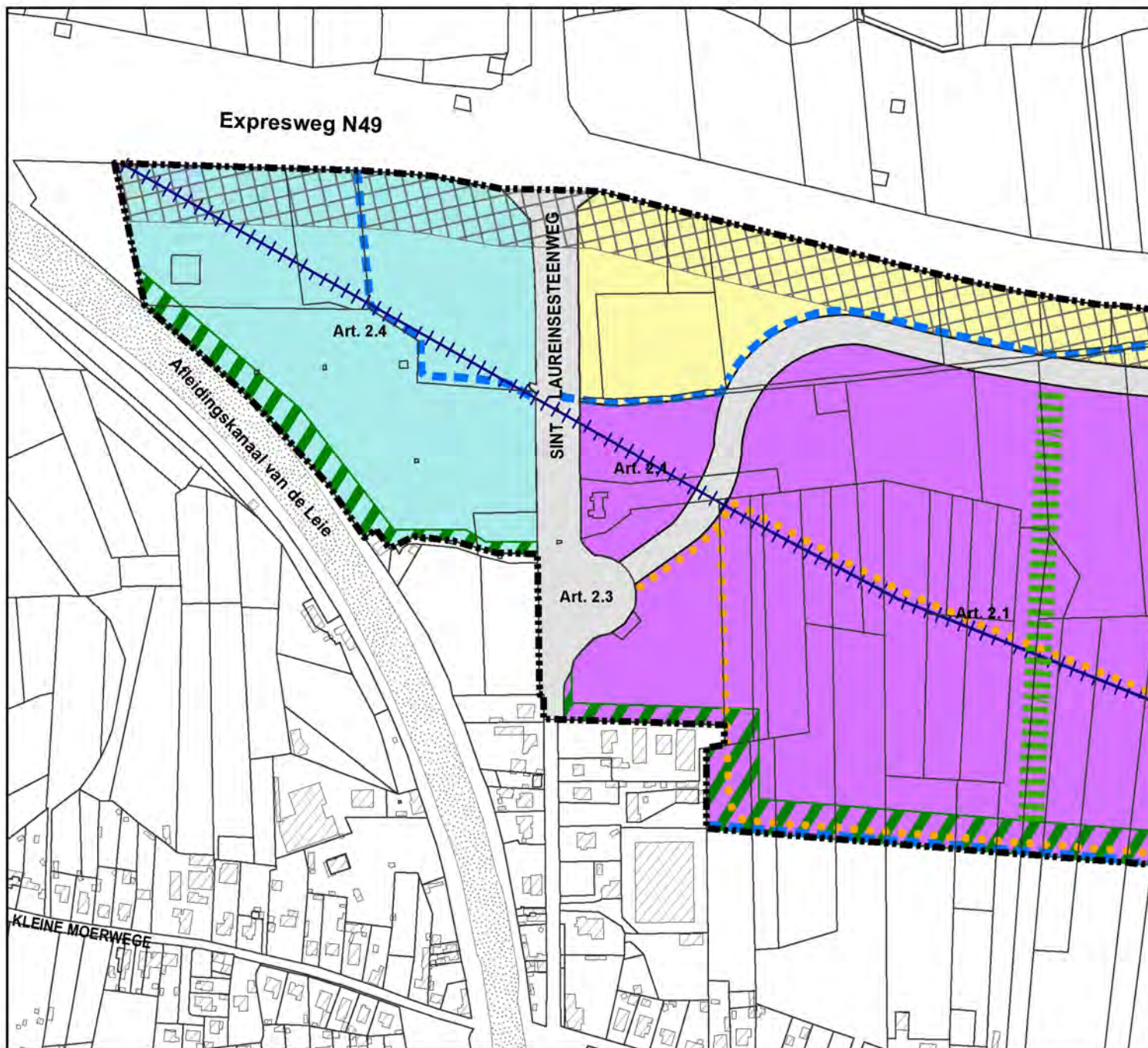
Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied voorzag het initiële plan de inname van zo'n 32,10 ha agrarisch gebied (voor regionale bedrijvigheid en waterretentie). Het nieuwe voorliggende plan heeft de bedrijvigheid – met inbegrip van de waterretentie en de EHUBt-functie – weten te concentreren op een zone van 24,5 ha. Hierdoor blijft 7,59 ha extra agrarisch gebied gespaard. Door de geplande ontsluitingsweg zo dicht als mogelijk tegen de N49 in te plannen wordt de resterende landbouwgrond bovendien ook zo min mogelijk versnipperd. Tenslotte worden de effecten op de landbouw zoveel mogelijk gemilderd door maatregelen voorgesteld in het landbouweffecten- en milieueffectenrapport.

Archeologisch erfgoed (art.5.1.)

Bij de uitwerking van het bedrijventerrein en de verbindingsweg wordt rekening gehouden met het archeologisch erfgoed van de site van het Walleken of het Hof Ter Walle.

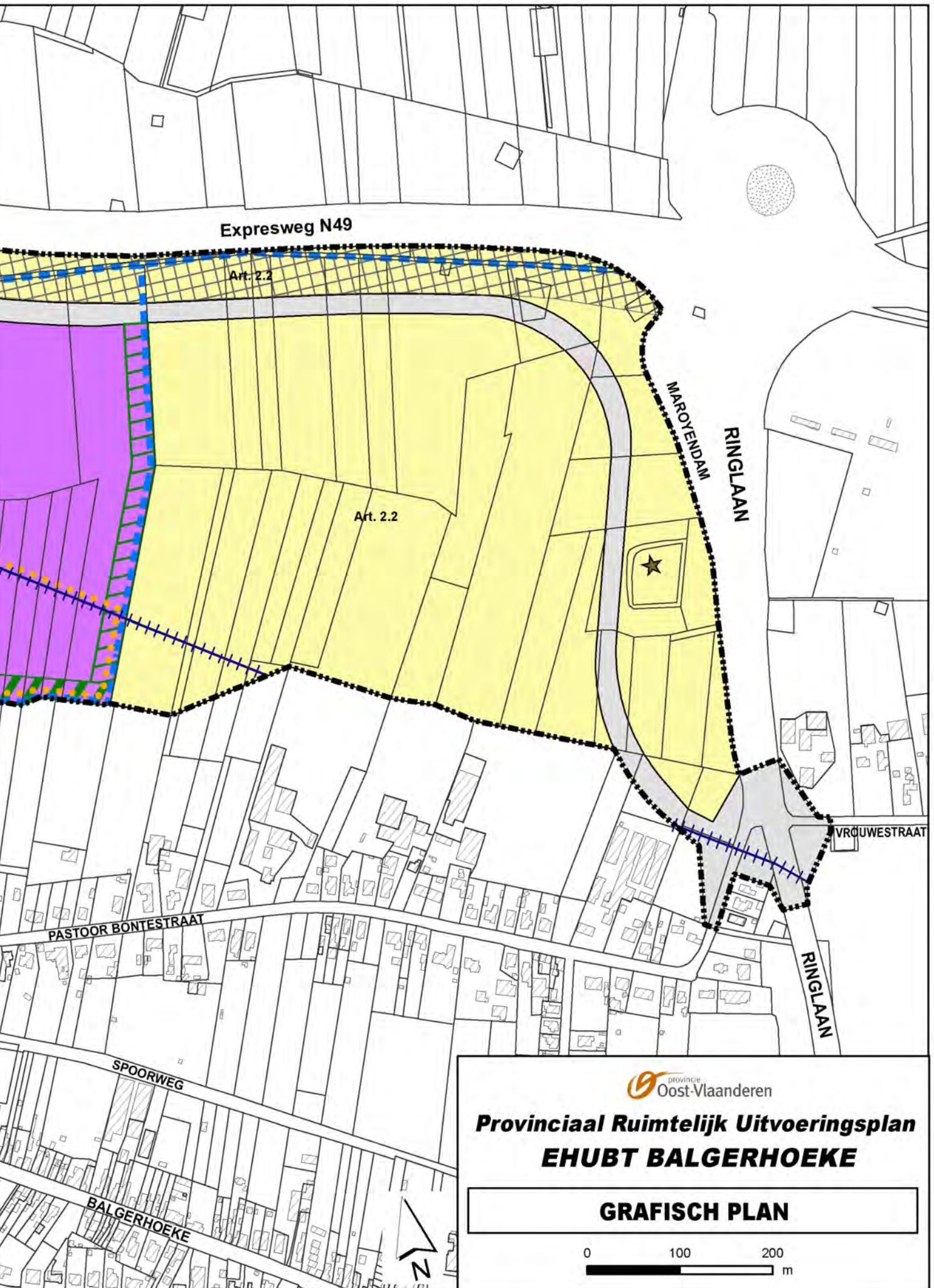
Deze archeologische site bestaat uit een brede en ondiepe gracht rondom een aarden ophoging van 1 m hoog. De aarden ophoging met omgevende brede en ondiepe gracht is typologisch een “site met walgracht”.

Omwille van de archeologische en landschappelijke waarde ervan wordt een behoud van de site vooropgesteld.



Legende

-  grens van het RUP
-  Art. 2.1: Gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie
-  Art. 2.2: Agrarisch gebied
-  Art. 2.3: Zone voor wegeninfrastructuur
-  Art. 2.4: Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
-  Art. 3.1: Groenbuffer
-  Art. 3.2: Landschappelijke integratie
-  Art. 3.3: Reservatiezone voor lijninfrastructuur
-  Art. 4.1: Fiets- en voetgangerspad
-  Art. 4.2: Groenblauwe as
-  Art. 4.3: Ondergrondse pijpleiding
-  Art. 4.4: Waterloop
-  Art. 5.1: Walleken



Expresweg N49

Art. 2.2

Art. 2.2

MAROYENDAM

RINGLAAN

VROUWESTRAAT

RINGLAAN

PASTOOR BONTESTRAAT

SPOORWEG

BALGERHOEKE

provincie Oost-Vlaanderen

**Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
EHUBT BALGERHOEKE**

GRAFISCH PLAN

0 100 200 m



Hoe ziet de toekomst eruit?

Een nieuwe weg (art.2.3.)

Voor de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein wordt een nieuwe verbindingsweg voorzien die wordt aangelegd tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404. Deze weg zal tevens een alternatief vormen voor het verkeer van het gebied gelegen ten noorden van de E34 naar de E34.

Voor die nieuwe verbindingsweg wordt gekozen voor het noordelijk tracé, evenwijdig met de E34. Zo blijven de landbouwpercelen maximaal behouden én bereikbaar.

Voor de toegang tot de bedrijven zelf zullen de op- en afritten zoveel als mogelijk gegroepeerd worden op zijassen van de nieuwe ontsluitingsweg.

Heraanleg van het knooppunt aan de B404

Het gekozen scenario voor de ontsluiting is scenario Zuid met aansluiting van de Vrouwestraat. Dit scenario kwam tot stand na uitgebreide afstemming met de partners én inspraak van de betrokken bewoners en landbouwers.

Het gekozen voor keursscenario heeft volgende kenmerken:

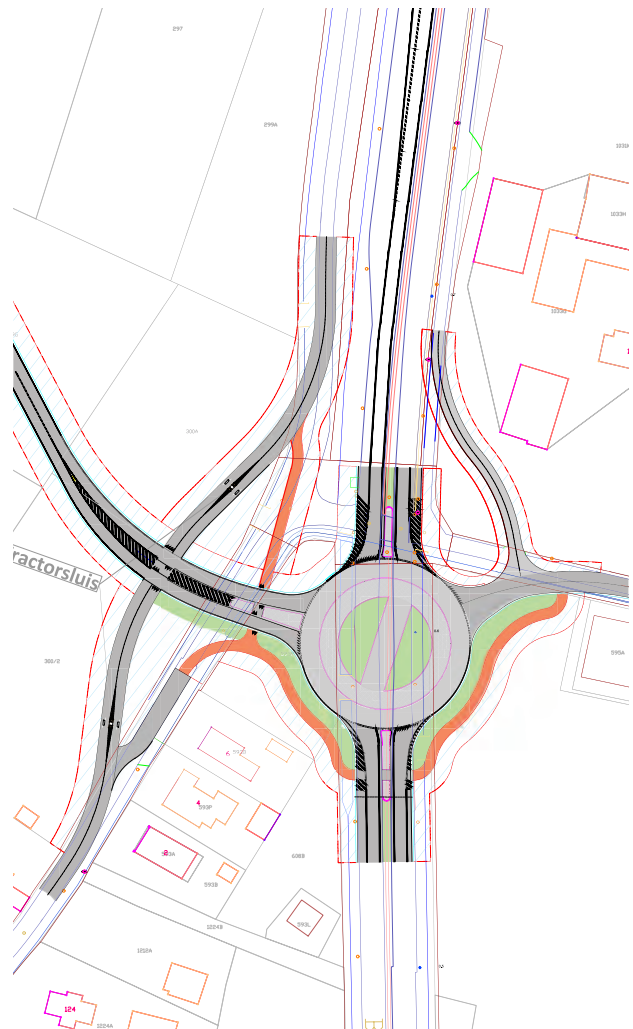
De rotonde komt op de locatie van het bestaande verkeerslichtengeregelde kruispunt van de B404 met de Vrouwestraat te liggen.

De Vrouwestraat krijgt een rechtstreekse aansluiting op de rotonde en dus ook op de nieuwe ontsluitingsweg.

Landbouwverkeer kan rechtstreeks van de Vrouwestraat naar Maroyendam rijden (via tractorsluis). Er is dan ook geen hogere belasting van Balgerhoeke dorp te verwachten.

De wegencategorisering moet aangepast worden voor wat betreft het segment tussen de (nieuw aan te leggen) rotonde t.h.v. de Vrouwestraat en de N9 (Leopoldlaan). Dat segment zal een lagere categorie moeten krijgen.

Voor traag verkeer (fietsers en voetgangers) en voor landbouwverkeer (via tractorsluis) blijft een oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg ter hoogte van Maroyendam mogelijk (gescheiden van elkaar).



Zo wordt de kern van Balgerhoeke (schoolomgeving) niet bijkomend belast met landbouwverkeer, en moeten fietsers en voetgangers niet onnodig omrijden.



IVM Afvalverbrandingscentrale



Aquafin



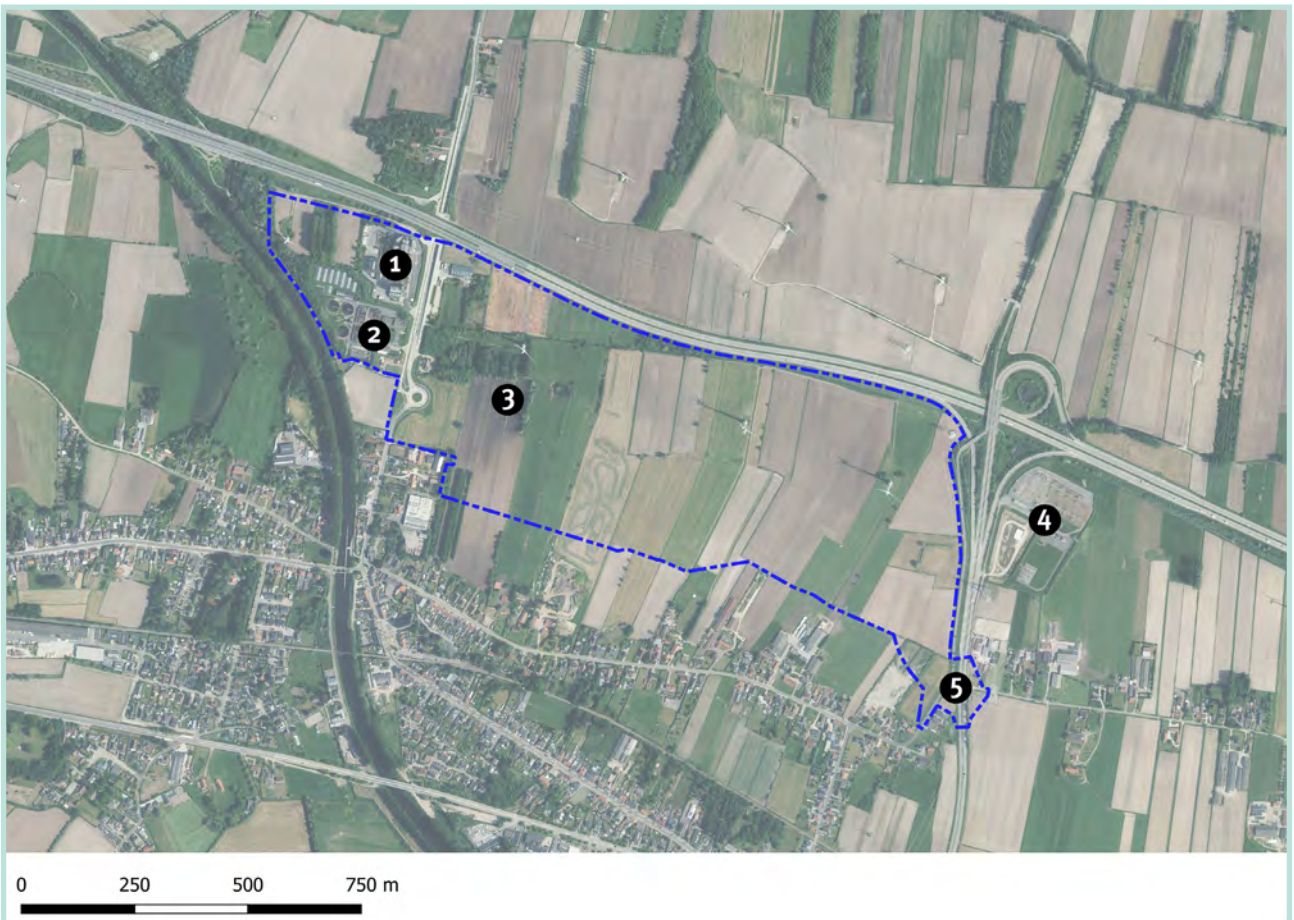
Locatie bedrijventerrein



Elia-Hoogspanningspost



Knooppunt t.h.v. B404



Relevante studies

Milieueffectenrapport

Bij de opmaak van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan maken milieudeskundigen ook een plan-milieueffectenrapport (plan-MER) op.

Deze milieudeskundigen onderzoeken vanaf een vroeg stadium welke mogelijke gevolgen er zijn van bepaalde activiteiten of veranderingen door dit plan voor het milieu. We kunnen dan het plan op basis van deze onderzoeksresultaten nog aanpassen.

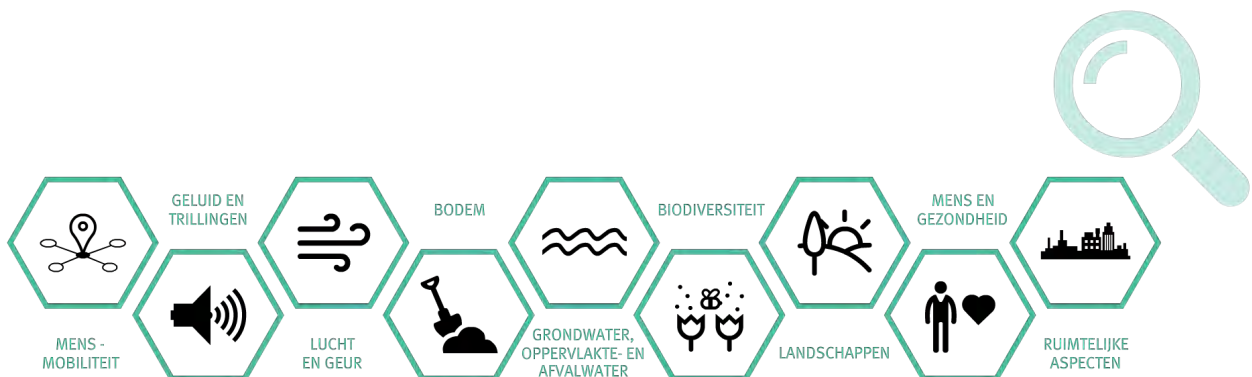
Vanuit de verschillende milieudisciplines formuleren de deskundigen aanbevelingen en milderende maatregelen. Dit om eventuele schadelijke milieueffecten te beperken. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften, het grafisch plan en de toelichtingsnota nemen we dit mee.

Ben je benieuwd naar de onderzoeksresultaten van het plan-MER?

We raden je dan aan om (de niet technische samenvatting van) het aangepast ontwerp plan-MER in te kijken.

In deze brochure beschrijven we enkel de planopties en inrichtingsprincipes, waarin de onderzoeksresultaten van het plan-MER zijn verwerkt.

Een volledig, gedetailleerd overzicht van de onderzoeksresultaten van het plan-MER geven we niet.



Duurzaam waterplan met watertoets

Het duurzaam waterplan met watertoets voor het bedrijventerrein Balgerhoeke werd reeds opgemaakt in het kader van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' en werd nu geactualiseerd. In dit plan worden de verschillende randvoorwaarden aangeduid die van belang zijn bij het bepalen van de inrichtingsprincipes m.b.t. de waterhuishouding in het gebied. Dit waterplan wordt eveneens - voor de relevante elementen - meegenomen binnen de discipline water van het plan-MER.

Deze studie werd opgemaakt door de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen en geïntegreerd in de toelichtingsnota van het PRUP.

Ruimtelijk veiligheidsrapport

Balgerhoeke is een regionaal bedrijventerrein van een zekere omvang. Daarom onderzoeken we of bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen op een veilige manier voor mens en milieu kunnen ingepast worden in het plangebied. Studiebureau Sertius maakt daartoe een ruimtelijk veiligheidsrapport op.

Een veiligheidsdeskundige onderzocht de draagkracht van de omgeving en om te bepalen of dergelijke bedrijven een plaats kunnen hebben, en concludeerde dat er potenties zijn. Daarop bepaalt de deskundige veiligheidsperimeters en maximumdrempels voor de opslag van gevaarlijke stoffen.

Landbouweffectenrapport (LER)

Om de impact van het plan op de bedrijfsvoering van de aanwezige landbouwers te kennen, lieten we een Landbouweffectenrapport (LER) opstellen. Deze studie werd onafhankelijk opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). In het kader van de studie werden interviews afgenomen van de getroffen landbouwers met het oog op milderende maatregelen. Die milderende maatregelen zijn meegenomen bij de opmaak van het plan-MER en het ontwerp PRUP.

Timing

De opmaak van een PRUP duurt enkele jaren. We organiseren een aantal participatiemomenten. Het eerste tijdens de raadpleging over de startnota, **nu tijdens het openbaar onderzoek over het ontwerp PRUP**. Plannen maken we samen.



Hoe ziet zo'n planningsproces eruit?

Adviesvraag + publieke raadpleging
Startnota
Procesnota



Scopingnota



Opmaak voorontwerp PRUP
en ontwerp effectenrapporten



Opmaak ontwerp PRUP
en aangepaste ontwerp
effectenrapporten



Openbaar onderzoek

25 november 2024 t.e.m. 23 januari 2025



Definitieve vaststelling PRUP



Schorsings- en
vernietigingsmogelijkheid
Vlaamse Regering

We maakten een start- en procesnota op aan het begin van het planningsproces.

Startnota: omschrijft waarom we het plan opmaken, het plangebied en de planopties. We legden de startnota voor tijdens de publieke raadpleging.

Procesnota: omschrijft de aanpak, de timing, de overleg- en participatiemomenten en de resultaten van elke fase. We passen dit document regelmatig aan tijdens het planningsproces.

De resultaten van de publieke raadpleging en de adviesvraag verwerkte het planteam* in de scopingnota. Deze nota verving de startnota.

(*Planteam: Projectcoördinator, ruimtelijk planner van de Provincie, plan MER coördinator van studie bureau Bova Enviro+, afgevaardigde van het team 'Omgevings-effecten - Mer' van het departement omgeving, afgevaardigde van het team 'Omgevingseffecten - Externe veiligheid', veiligheidscoördinator ruimtelijk veiligheidsrapport)

Het planteam maakte het voorontwerp PRUP op, de deskundigen de ontwerp effectenrapporten. Dat was een eerste versie van het plan en ook al een ontwerp van de mogelijke effecten die dat plan heeft op o.a. milieu (milieueffectenrapport).

Betrokken adviesinstanties gaven hun advies over het voorontwerp.

Enmaal we alle adviezen hadden ontvangen, werkte het planteam het ontwerp PRUP verder uit, rekening houdend met de adviezen.

De provincieraad stelde het ontwerp PRUP en de aangepaste ontwerp effectenrapporten voorlopig vast.

Tijdens het openbaar onderzoek – dat 60 dagen duurt – kan je opnieuw je mening geven over het ontwerp PRUP en de ontwerp effectenrapporten. We organiseren dan een participatiemoment.

Ook adviesinstanties vragen we om advies.

De PROCORO (Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening) bundelt en bespreekt alle reacties, ontvangen tijdens het openbaar onderzoek. Daarna geeft de PROCORO een gemotiveerd advies aan de Provincieraad. Afhankelijk van het advies kan het ontwerp PRUP nog worden aangepast. Eenmaal het PRUP en de effectenrapporten zijn afgewerkt, stelt de Provincieraad het plan definitief vast.

De Vlaamse Regering heeft 45 dagen om de beslissing van de Provincieraad te schorsen. Indien het PRUP niet geschorst wordt, volgt een publicatie in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen na deze publicatie treedt het PRUP in werking.

Waar kijk je het plan in?

Digitaal op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen
www.oost-vlaanderen.be/EHUBtBalgerhoeke

📄 Inkijken (op afspraak) in het Provinciehuis,
dienst Ruimtelijke planning
Charles de Kerchovelaan 189, 9000 Gent

Maak een afspraak via
✉ Ehubb-Balgerhoeke@oost-vlaanderen.be
☎ 09 267 75 23

Inkijken bij de stedelijke dienst Omgeving,
Industrielaan 2, 9900 Eeklo

Maak een afspraak via
✉ omgeving@eeklo.be
☎ 09 218 28 40

Heb je opmerkingen of bezwaren? En wil je graag reageren?

Bezorg je opmerkingen of bezwaren schriftelijk aan
de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening (PROCORO) van Oost-Vlaanderen.
Dit kan vanaf maandag 25 november 2024 tot en met donderdag 23 januari 2024.

- Per e-mail naar procoro@oost-vlaanderen.be
- Per post: PROCORO Oost-Vlaanderen, pa. Dienst Ruimtelijke Planning,
Charles de Kerchovelaan 189, 9000 Gent
- Door afgifte tegen ontvangstbewijs: bij de provinciale dienst Ruimtelijke Planning
in het Provinciehuis, t. a.v. PROCORO Oost-Vlaanderen, Charles de
Kerchovelaan 189, 9000 Gent
- Door afgifte tegen ontvangstbewijs bij de stedelijke dienst Omgeving,
Industrielaan 2, 9900 Eeklo

De datum van de e-mail, van de poststempel of van het ontvangstbewijs geldt als bewijs.

Specifieke of praktische vragen? Afspraak maken?

Neem contact met ons op:

✉ EHUBt-Balgerhoeke@oost-vlaanderen.be

(Let op: opmerkingen of bezwaren indienen, kan enkel op procoro@oost-vlaanderen.be)

☎ 09 267 75 23

🌐 www.oost-vlaanderen.be/EHUBtBalgerhoeke

Deze brochure is een informatief document

Uitgegeven door deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen
Charles de Kerchovelaan 189, 9000 Gent

Beleidsverantwoordelijke: gedeputeerde An Vervliet
Redactie: dienst Ruimtelijk Planning
Lay-out: dienst Marketing & Communicatie
Druk: drukkerij Provincie Oost-Vlaanderen
Depotnummer: D/2024/5139/8
Oplage: 600 exemplaren