



ONTWERP

PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

'EHUBT BALGERHOEKE'

STAD EEKLO

TOELICHTINGSNOTA

4 oktober 2024

COLOFON

DIT DOCUMENT IS EEN PUBLICATIE VAN

Provincie Oost-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning, Charles de Kerchovelaan 189, 9000 Gent
ruimtelijke.planning@oost-vlaanderen.be / EHUBt-Balgerhoeke@oost-vlaanderen.be
09 267 75 61

PLAN-ID

RUP_40000_213_00148_00001

PLANTEAM

Projectcoördinator Provincie Oost-Vlaanderen:	Bart Verbeke
Erkende ruimtelijk planners Provincie Oost-Vlaanderen:	Katrien Huysman en Bart Verbeke
Procesbegeleider en participatiemedewerker Provincie Oost-Vlaanderen:	Stijn Mus
EHUBt-expert Provincie Oost-Vlaanderen:	Moira Callens
Plan-MER-coördinator (incl. MOBER):	Ann Van Wauwe (BOVA Enviro+)
Team Omgevingseffecten – Mer:	Peter Beusen
Veiligheidscoördinator:	Frank Maesen (Sertius)
Team Omgevingseffecten – Externe veiligheid:	Mark Schaerlaekens

DOSSIERVERLOOP

Opstart geïntegreerd planningsproces door deputatie:	12 december 2019
Goedkeuring startnota 1.0 door deputatie:	21 april 2022
Raadpleging startnota 1.0:	16 mei 2022 – 14 juli 2022
Participatiemoment raadpleging 1.0:	2 juni 2022
Goedkeuring startnota 2.0 door deputatie:	22 december 2022
Raadpleging startnota 2.0:	13 februari 2023 – 13 april 2023
Participatiemoment raadpleging 2.0:	7 maart 2023
Goedkeuring scopingnota door deputatie:	26 oktober 2023
Goedkeuring voorontwerp door deputatie:	11 april 2024
Voorlopige vaststelling door provincieraad:	23 oktober 2024
Openbaar onderzoek:	
Advies PROCORO:	
Definitieve vaststelling door provincieraad:	

LEESWIJZER

In voorliggende toelichtingsnota staat alle toelichtende informatie over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo. Toegegeven, voor wie niet met deze materie vertrouwd is, kan de nota overweldigend overkomen. Vandaar een klein woordje uitleg.

De toelichtingsnota bestaat uit verschillende hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 staat te lezen wat een ruimtelijk uitvoeringsplan is. Hoofdstuk 2 bespreekt de adviezen over het voorontwerp. Een beschrijving en verduidelijking van het plan zijn terug te vinden in hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de planningscontext waarbinnen het plan tot stand komt. Het gaat hierbij over de verhouding van het plan met de ruimtelijke structuurplannen en andere relevante beleidsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, studies en processen.
- Hoofdstuk 5 bevat een actualisering van de ruimtelijk-economische behoeftestudie voor de ruimere omgeving (de zogenoemde 'Westelijke invloedzone van Gent'). Hieruit blijkt dat er weldegelijk nog nood is aan het realiseren van een bijkomend regionaal bedrijventerrein binnen het kleinstedelijk gebied van Eeklo.
- Hoofdstuk 6 beschrijft de feitelijke toestand van het plangebied, zoals die op vandaag bestaat. Hoofdstuk 7 schetst dan weer de juridische toestand, zoals de nu geldende bestemmingsplannen.
- Hoofdstuk 8 gaat over het duurzaam waterplan met watertoets. Het nieuwe bedrijventerrein heeft een impact op de waterhuishouding in het gebied. Het is dan ook belangrijk om hiervoor voldoende aandacht te hebben.
- Eén van de belangrijkste en wellicht meest interessantste hoofdstukken is hoofdstuk 9. In dat hoofdstuk worden de gewenste toekomstige planopties en inrichtingsprincipes voor het plangebied meegegeven.
- Hoofdstuk 10 beschrijft hoe de in het plan-milieueffectenrapport (plan-MER) voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen in het PRUP worden doorvertaald. Hoofdstuk 11 gaat dan weer over de doorvertaling van het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) in het PRUP.
- Hoofdstuk 12 ten slotte bevat een aantal technische aspecten: de ruimtebalans, de op te heffen stedenbouwkundige voorschriften, het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbatan, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn en de delegatie van de Vlaamse regering.

INHOUD

1	INLEIDING	10
2	BESPREKING ADVIEZEN VOORONTWERP	12
2.1	Departement Omgeving.....	12
2.2	PROCORO Oost-Vlaanderen	14
2.3	Stad Eeklo	18
2.4	Gemeente Maldegem.....	18
2.5	Gemeente Sint-Laureins.....	18
2.6	Gemeente Kaprijke.....	18
2.7	Provincie Zeeland	18
2.8	Vlaams Energie- en Klimaatagentschap	18
2.9	Agentschap Onroerend Erfgoed.....	18
2.10	Agentschap Landbouw & Zeevisserij.....	19
2.11	Vlaamse Landmaatschappij.....	20
2.12	Agentschap voor Natuur en Bos.....	20
2.13	Agentschap Innoveren & Ondernemen	20
2.14	De Vlaamse Waterweg	20
2.15	Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer	20
2.16	Provinciebestuur Dienst Integraal Waterbeleid.....	21
2.17	Polderbestuur van de Slependammpolders.....	25
2.18	Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Lucht, Milieu en Communicatie.....	25
2.19	Agentschap Wegen en Verkeer	26
2.20	NMBS – Infrabel	28
2.21	De Lijn.....	28
2.22	Departement Mobiliteit en Openbare Werken.....	29
2.23	Departement Zorg.....	30
2.24	OVAM	33
2.25	Fluxys.....	33
2.26	Elia	33
2.27	Fluvius.....	34
3	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN	35
3.1	Aanleiding.....	35

3.1.1	<i>PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (2009)</i>	35
3.1.2	<i>Deelplan 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'</i>	38
3.1.3	<i>Vernietiging van het deelplan 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'</i>	39
3.1.4	<i>Vernietiging van het hernomen PRUP 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'</i>	39
3.1.5	<i>Doorwerking van het tweede vernietigingsarrest in het voorliggende RUP</i>	40
3.2	Plandoelstellingen	40
3.2.1	<i>Het bedrijventerrein Balgerhoeke ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein</i>	41
3.2.2	<i>Het bedrijventerrein Balgerhoeke ontwikkelen als EHUBt</i>	41
3.2.3	<i>Duurzaam bedrijventerrein</i>	43
3.3	Geografische afbakening plangebied	44
4	PLANNINGSCONTEXT	46
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2011)	46
4.2	Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)	48
4.3	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (2004 en 2012)	48
4.3.1	<i>Globale ontwikkelingsvisie</i>	48
4.3.2	<i>Ontwikkelingsvisie voor het Westelijk Openruimtegebied</i>	49
4.3.3	<i>Gewenste openruimtestructuur</i>	50
4.3.4	<i>Gewenste toeristisch-recreatieve structuur</i>	50
4.3.5	<i>Gewenste economische structuur</i>	51
4.3.6	<i>Gewenste mobiliteits- en lijninfrastructuur</i>	51
4.4	Provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (2009)	53
4.4.1	<i>Gewenste ruimtelijke structuur</i>	53
4.4.2	<i>Kwantitatieve optie (geactualiseerd – situatie 2024)</i>	54
4.5	Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'	56
4.6	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Eeklo (2008).....	58
4.7	Afbakening agrarische en natuurlijke structuur 'Veldgebied Brugge-Meetjesland'	59
4.8	Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zone voor windturbines in Maldegem	60
4.9	Provinciaal beleidskader windturbines	61
4.10	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zuidelijke omleiding R43 te Eeklo'	62
4.11	Mobiliteitsplan Eeklo (GBC 14 juni 2018).....	63
4.12	Regionaal Mobiliteitsplan en Openbaar vervoerplan 2021 Vervoerregio Gent	66
4.13	Streefbeeld N49/A11.....	68
4.14	Landschapsstudie met landschapsplan inpassing R43 – knooppunt N49	72
4.14.1	<i>Inleiding</i>	72

4.14.2	<i>Doelstellingen</i>	73
4.15	Fietsnetwerk.....	73
4.15.1	<i>Fietsnelwegen</i>	73
4.15.2	<i>Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF)</i>	74
4.15.3	<i>Lokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (LFF)</i>	75
4.16	Burgemeestersconvenant	76
4.17	Green Deal project	76
4.18	Klimaatadaptatieplan Eeklo (2 april 2020)	76
4.18.1	<i>Klimaatadaptatiemaatregelen</i>	77
4.19	Warmtenet	80
4.20	Biologische waarderingskaart	83
4.21	Landschapsatlas.....	83
4.22	Gezonde publieke ruimte.....	84
5	ACTUALISERING RUIMTELIJK-ECONOMISCHE BEHOEFTESTUDIE.....	85
5.1	Context	85
5.2	Analyse van de vraag.....	86
5.3	Analyse van het aanbod	86
5.4	Confrontatie van vraag en aanbod.....	87
5.5	Prioritering binnen de ‘Westelijke invloedzone van Gent’	87
6	FEITELIJKE TOESTAND.....	88
6.1	Situering	88
6.2	Analyse van de bestaande structuur	88
6.2.1	<i>Verkeerskundige structuur</i>	95
6.2.2	<i>Bereikbaarheid met het openbaar vervoer</i>	95
6.2.3	<i>Ruimtelijke structuur</i>	95
7	JURIDISCHE TOESTAND	97
7.1	Gewestplan.....	97
7.2	Bijzondere plannen van aanleg – Ruimtelijke uitvoeringsplannen	98
7.2.1	<i>PRUP ‘RioolWaterZuiveringsInstallatie - Eeklo’ (goedgekeurd op 12 juni 2007)</i>	98
7.2.2	<i>PRUP ‘Verbrandingsoven Eeklo’ (goedgekeurd op 8 juli 2008)</i>	99
7.2.3	<i>PRUP ‘Windlandschap Eeklo - Maldegem’ (goedgekeurd op 29 april 2015)</i>	100
7.2.4	<i>Gewestelijk RUP ‘Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen’ (goedgekeurd op 13 juli 2012)</i>	102

7.2.5	<i>Gemeentelijk RUP 'Landbouwgebieden ten zuiden van de E34/N49' (definitief vastgesteld op 14 december 2015).....</i>	103
7.2.6	<i>Gewestelijk RUP 'Opheffen reservatiestroken Schipdonkkanaal' (lopende – plenaire vergadering doorgegaan op 23 april 2024).....</i>	104
7.3	Verkavelingsvergunningen	105
7.4	Buurt- en voetwegen.....	105
7.5	VEN-gebieden.....	105
7.6	Ramsar-, vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden.....	105
7.7	Beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten	106
7.8	Archeologisch erfgoed.....	106
7.9	Waterlopen.....	106
8	DUURZAAM WATERPLAN MET WATERTOETS.....	109
8.1	Algemeen plan van aanpak van de waterstudie	109
8.1.1	<i>Analyse bestaande toestand</i>	109
8.1.2	<i>Ambities en doelstellingen.....</i>	109
8.1.3	<i>Haalbaarheidsstudie – conceptueel ontwerp.....</i>	109
8.2	Analyse bestaande toestand	110
8.2.1	<i>Topografie</i>	110
8.2.2	<i>Bodemeigenschappen en geologische opbouw.....</i>	111
8.2.3	<i>Grondwatereigenschappen</i>	111
8.2.4	<i>Oppervlaktewatereigenschappen – Afwatering.....</i>	112
8.2.5	<i>Overstromingsgevoeligheid.....</i>	113
8.3	Klimaatrobuuste bronmaatregelen i.f.v. aanleg verhardingen	118
8.4	Klimaatbestendig.....	120
8.5	Klimaatgezond – klimaatneutraliteit.....	120
9	PLANOPTIES EN INRICHTINGSPRINCIPES	122
9.1	Algemene conceptschets voor het plangebied	122
9.2	Realiseren van een duurzaam regionaal bedrijventerrein als EHUBt	122
9.2.1	<i>Gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie</i>	122
9.2.2	<i>Afbakening en ligging bedrijventerrein</i>	124
9.2.3	<i>Inrichtingsconcept bedrijventerrein.....</i>	124
9.3	Ontsluiting	124
9.3.1	<i>Externe ontsluiting.....</i>	124
9.3.2	<i>Doorgaand verkeer via nieuwe verbindingsweg</i>	125

9.3.3	<i>Knooppunt nieuwe ontsluitingsweg / B404 / Vrouwestraat</i>	125
9.3.4	<i>Interne ontsluiting</i>	127
9.3.5	<i>Actieve weggebruiker</i>	127
9.3.6	<i>Parkeren</i>	127
9.4	<i>Bebouwing</i>	127
9.4.1	<i>Optimaal ruimtelijk rendement</i>	127
9.4.2	<i>Bouwhoogte</i>	128
9.5	<i>Landschappelijke integratie en groenbuffering</i>	128
9.6	<i>Waterlopen</i>	128
9.7	<i>Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen</i>	129
9.7.1	<i>Verbreding bestemming i.f.v. EHUBt-functie</i>	129
9.7.2	<i>Beperkte uitbreiding i.f.v. RWZI</i>	129
9.8	<i>Ondergrondse pijpleiding</i>	131
9.9	<i>Warmtenet</i>	131
9.10	<i>Beroepslandbouw</i>	132
9.11	<i>Archeologisch erfgoed</i>	132
9.12	<i>Waterhuishouding en waterbuffering</i>	132
9.13	<i>Klimaatgezonde ontwikkeling</i>	133
10	DOORVERTALING PLAN-MER	134
10.1	<i>In het PRUP doorvertaalbare milderende maatregelen</i>	134
10.1.1	<i>Discipline Water</i>	134
10.1.2	<i>Discipline Mens – Mobiliteit</i>	135
10.1.3	<i>Discipline Biodiversiteit</i>	135
10.1.4	<i>Discipline Mens – Ruimte</i>	135
10.1.5	<i>Discipline Mens – Gezondheid</i>	138
10.2	<i>In het PRUP doorvertaalbare aanbevelingen</i>	139
10.2.1	<i>Discipline Mens – Mobiliteit</i>	139
10.2.2	<i>Discipline Geluid</i>	139
10.2.3	<i>Discipline Lucht</i>	140
10.2.4	<i>Discipline Water</i>	140
10.2.5	<i>Discipline Mens – Ruimte</i>	141
10.2.6	<i>Discipline Mens – Gezondheid</i>	143
10.3	<i>Onderzoeksvraag</i>	143
10.3.1	<i>Omschrijving</i>	143

10.3.2	<i>Beoordeling en doorvertaling</i>	144
10.4	Bijdrage aan keuze voorkeursscenario ontsluiting.....	145
11	CONCLUSIES EN DOORVERTALING RVR	147
11.1	Voorschrift toelaten Seveso-inrichtingen.....	147
11.2	Overige voorschriften.....	148
11.3	Domino-effecten & externe gevarenbronnen	148
12	TECHNISCHE ASPECTEN	149
12.1	Ruimtebalans.....	149
12.2	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.....	149
12.3	Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade van toepassing kan zijn	150
12.4	Delegatie van de gewestelijke planningsbevoegdheid	150

1 INLEIDING

Dit document is de toelichtingsnota van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'EHUBt Balgerhoeke' op het grondgebied van de stad Eeklo in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Een PRUP is het resultaat van een provinciaal ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, genoemd geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het PRUP. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen PRUP. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen PRUP.

Een PRUP bevat volgens de VCRO:

1. een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan
2. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is
3. de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of het beheer en, in voorkomend geval, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
4. een weergave van de juridische toestand
5. een weergave van de feitelijke ruimtelijke toestand en de toestand van het leefmilieu, de natuur en andere relevante feitelijke gegevens
6. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of ruimtelijk beleidsplan of de ruimtelijke structuurplannen of ruimtelijke beleidsplannen waarvan het een uitvoering is en, in voorkomend geval, een omschrijving van andere relevante beleidsplannen
7. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden
8. de kwaliteitsbeoordeling en, in voorkomend geval, de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, § 7, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en, in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van de volgende effectbeoordelingen waarbij aangegeven wordt hoe die geïntegreerd zijn in het plan:
 - a. het planmilieueffectrapport (plan-MER)
 - b. de passende beoordeling (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
 - c. het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)
 - d. andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectenrapporten

in voorkomend geval de monitoringsmaatregelen in het kader van de uitgevoerde effectbeoordelingen (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)

9. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding als vermeld in artikel 2.6.1 van de VCRO, een planbatenheffing als vermeld in artikel 2.6.4 van de VCRO, of een compensatie als vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
10. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt toegevoegd die aanleiding kan geven tot gebruikerscompensatie als vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen
11. in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
12. in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
13. in voorkomend geval, een overzicht van de instrumenten waarover samen met het ruimtelijk uitvoeringsplan een beslissing genomen wordt door de bevoegde overheid om die aspecten te regelen of om de maatregelen of voorwaarden te bepalen die de bevoegde overheid op basis van het planningsproces, in het bijzonder de effectbeoordelingen, noodzakelijk acht voor de vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan en die niet geregeld worden met toepassing van punten 1 tot en met 12 (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)
14. in voorkomend geval het rooilijnplan, vermeld in het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de gewestelijke rooilijnen en het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (dit is niet het geval in voorliggend PRUP)

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Voorliggende toelichtingsnota heeft als dusdanig geen verordenende kracht maar behoudt haar waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het PRUP.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter.

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt op een geïntegreerde manier gedurende het planningsproces. Hoofdstuk 10 van voorliggende toelichtingsnota bevat de doorvertaling van de in het plan-MER voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen en van de resultaten van de onderzoeksvraag in het PRUP en verduidelijkt de bijdrage van het plan-MER aan de keuze voor een voorkeursscenario voor de ontsluiting. De volledige milieueffectenbeoordeling is opgenomen in het plan-MER (met niet technische samenvatting) als bijlage.

Hoofdstuk 11 van voorliggende toelichtingsnota bevat de conclusies van de beoordeling van de ruimtelijke veiligheid en de doorvertaling daarvan in het PRUP. De volledige beoordeling van de ruimtelijke veiligheid is opgenomen in het RVR als bijlage.

2 BESPREKING ADVIEZEN VOORONTWERP

De adviesvraag over het voorontwerp PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo liep van 12 april 2024 tot en met 10 mei 2024. Het planteam ontving 16 adviezen.

2.1 Departement Omgeving

- De voorliggende plandocumenten bevatten een landbouweffectenrapport (LER) om de impact van dit initiatief in kaart te brengen. Het advies van het departement Landbouw & Zeevisserij valt hiervoor richtinggevend te beschouwen.
- Omwille van actuele Vlaamse beleidsdoelstellingen aangaande de bouwshift pleitten we in onze eerdere advisering n.a.v. de startnota voor zuinig ruimtegebruik & maximaal ruimtelijk rendement bij de uitwerking van deze greenfieldontwikkeling en werd gevraagd naar een geactualiseerde behoeftestudie. Verder werd meegegeven dat op 23 februari 2022 de Vlaamse Regering de conceptnota over de bouwshift goedkeurde en ze de doelstelling uit de strategische visie van 20 juli 2018 bevestigde om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3 ha/dag tegen 2025 en 0 ha/dag tegen 2040. We wijzen op de aankondiging dat de Vlaamse Regering plant om het principe van planologische neutraliteit decretaal te verankeren. Het is wenselijk dat de provincie aandacht heeft voor dit gegeven.

Antwoord:

Een actualisering van de ruimtelijk-economische behoeftestudie is opgenomen in de toelichtingsnota (zie hoofdstuk 5).

Volgens art. 129 van het decreet van 17 mei 2024 houdende diverse bepalingen over omgeving, leefmilieu en natuur en ruimtelijke ordening (Verzameldecreet Omgeving) is het principe van planologische compensatie (zoals geregeld in art. 57 van dat zelfde decreet) maar van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvoor de startnota goedgekeurd wordt na de datum van inwerkingtreding van art. 57. Het principe van planologische compensatie is dus niet van toepassing op voorliggend RUP.

- De plandocumenten bevatten een geactualiseerde ruimtelijk-economische behoeftestudie en stellen het aansnijden van een 25-tal hectare voorop. Deze omvang vertrekt van een geactualiseerde ruimtelijk-economische behoefte voor een regionaal bedrijventerrein van 20 ha aangevuld met 5 hectare om complementair een EHUBt-functie te ontwikkelen. De vraag stelt zich in hoeverre een EHUBt-functie een bijkomende ruimteclaim behoeft. In de plandocumenten zijn geen elementen opgenomen die deze extra greenfield aansnijding verantwoorden. Het is opportuun dit vanuit een streven naar een verhoogd ruimtelijk rendement multifunctioneel te integreren binnen het plangebied waardoor de greenfield ruimte-inname voor harde functies kan worden gereduceerd met 5 ha. Meer algemeen kan gewezen worden op het belang van de implementatie van de 10 generieke kernkwaliteiten aangehaald in de strategische visie van het BRV:
 - Gedeeld en meervoudig gebruik;
 - Robuustheid en aanpasbaarheid;
 - Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving;

- Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap;
- Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit;
- Klimaatbestendigheid;
- Energetische aspecten;
- Gezondheid;
- Inclusief samenleven;
- Economische vitaliteit

Antwoord:

In de plandocumenten waren weldegelijk al elementen opgenomen die deze extra greenfield aansnijding verantwoorden, er is nu ook extra motivering toegevoegd (zie paragraaf 9.2.1):

- *Het gemengd regionaal bedrijventerrein krijgt ten opzichte van 2009 een bijkomende functie, namelijk die als EHUBt (EHUBt = energiehub op een bedrijventerrein). Om de functie als EHUBt ten volle te kunnen waarmaken, is in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de ontwikkelaar in totaal min. 50.000 m² bruto grondoppervlakte moet voorzien voor de inplanting van bouwstenen in functie van de ontwikkeling als EHUBt.*
- *De infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater i.f.v. van het gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie dienen volledig binnen het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ voorzien te worden. Met de huidige regelgeving en rekening houdend met toekomstige klimaatscenario’s gaat het om een aanzienlijk grotere oppervlakte dan in 2009 zou moeten voorzien worden. Bovendien voorzag het initiële plan bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo in 2009 een ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ van 18,60 ha en een aparte ‘zone voor infiltratie en waterretentie’ i.f.v. dat bedrijventerrein van 13,50 ha. Het plan voorzag dus in totaal een oppervlakte van 32,10 ha i.f.v. bedrijvigheid, terwijl dat in het voorliggende PRUP maar 24,51 ha is. Het voorliggende PRUP voorziet ten opzichte van het initiële plan van 2009 wel een iets andere configuratie van het bedrijventerrein. Doordat de nieuwe ontsluitingsweg nu noordelijk komt te liggen, blijft de strook van min. 50 m breed tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de E34 bestemd als ‘agrarisch gebied’. Een inzet van deze strook i.f.v. infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater is immers niet meer aan de orde omdat de nieuwe ontsluitingsweg, die iets hoger komt te liggen en langsgrachten zal krijgen, een barrière vormt voor water. Ook in de zuidoostelijke oksel van de E34 en de Sint-Laureinssteenweg blijft nu een groter deel bestemd als ‘agrarisch gebied’. In het voorliggend PRUP komt de oostelijke grens van het bedrijventerrein iets oostelijker te liggen dan in het initiële plan van 2009 maar dat wordt dus ruimschoots gecompenseerd. De ruimte-inname i.f.v. bedrijvigheid bedraagt nu zelfs 7,59 ha minder. Dat betekent dat nu 7,59 ha extra als ‘agrarisch gebied’ bestemd blijft. Daarenboven worden de effecten op de landbouwstructuur zoveel als mogelijk gemilderd door de doorvertaling van de in het landbouweffecten- en milieueffectenrapport voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen (zie hoofdstuk 10), waardoor o.a. de strook agrarisch gebied tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de E34 een nuttig landbouwgebruik kan blijven behouden.*

- *De actualisering van de ruimtelijk-economische behoeftestudie toont aan dat er voor de periode tot 2035 voor de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ een bijkomende behoefte aan ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid bestaat van 25,9 ha, die prioritair wordt ingepland in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo (zie hoofdstuk 5).*

Verder verwijst de toelichtingsnota ook naar de 10 generieke kernkwaliteiten aangehaald in de strategische visie van het BRV (zie paragraaf 4.2).

- Langs het plangebied bevinden zich een aantal infrastructuren. De E34 Zeebrugge – Antwerpen maakt als Europese hoofdweg deel uit van het “Trans-European Network”. Het plangebied wordt langs de oostelijke zijde doorkruist door de R43, de ring om Eeklo, geselecteerd als regionale weg. De planopties zullen rekening moeten houden met de wegcategorisering uit het regionaal mobiliteitsplan voor de vervoerregio Gent. De standpunten van de gewestelijke infrastructuurbeheerders/ sectorale adviesinstanties zijn hiervoor relevant.
- Als aandachtspunt wordt, zoals opgenomen in de plandocumenten, gewezen op de lopende procedure van het gewestelijk RUP “Schipdonkkanaal” dat grenst aan voorliggend PRUP en waarvoor onderlinge planafstemming opportuun blijft bij vervolgstappen.

Conclusie:

Op basis van bovenvermelde overwegingen wordt een gunstig advies verleend met uitsluiting van de 5 ha extra ruimteclaim voor het regionaal bedrijventerrein gekoppeld aan de EHUBt-functie.

2.2 PROCORO Oost-Vlaanderen

- De PROCORO komt terug op haar eerdere vraag om deze greenfield-ontwikkeling – die in spanning (contradictie?) staat met het principe van de ruimteneutraliteit die de provincie steeds heeft bepleit – grondig te funderen. Deze fundering bestaat thans uit een verwijzing naar de (ruime) geschiedenis van dit planningsproces – en het feit dat het beslist beleid uit het verleden betreft. De PROCORO kan deze verklaring volgen in zoverre men hiermee de bestuurlijke betrouwbaarheid wil honoreren. Echter benadrukt de PROCORO dat het aansnijden van greenfields een praktijk is waar ze – gezien de huidige inzichten m.b.t. kwalitatieve duurzame ontwikkeling – inhoudelijk niet kan achterstaan. Het opschorten van dit inhoudelijk bezwaar in functie van het honoreren van afspraken uit het verleden is dan ook een praktijk die door de PROCORO in de toekomst steeds minder clement zal worden toegepast.
- De PROCORO betreurt dat – bij de opmaak van de discipline Mobiliteit in het plan-MER – enkel gebruik is gemaakt van het regionaal verkeersmodel voor de referentiesituatie, maar niet voor de geplande situatie. Dit resulteert volgens ons in een verkeerde inschatting van de verkeersstromen (een onderschatting voor de nieuwe ontsluitingsweg, een overschatting voor de doortocht van Balgerhoeke). Deze verkeerde inschatting werkt bovendien door in een aantal afgeleide disciplines (geluid en lucht). De PROCORO stelt zich dan ook vragen bij de kwaliteit van het plan-MER.

Antwoord:

Het ontwerp plan-MER werd volledig volgens de geldende richtlijnen opgemaakt. Het team Omgevingseffecten, dat deel uitmaakt van het planteam, beoordeelde de kwaliteit van het ontwerp plan-MER als voldoende en ging ook akkoord met de gebruikte methodiek.

Zowel voor de referentiesituatie als voor de geplande situatie is gebruik gemaakt van het regionaal verkeersmodel 2030. Om te komen tot het toekomstig druktebeeld van de geplande situatie zijn de intensiteiten van het regionaal verkeersmodel 2030 opgehoogd met de te verwachten verkeersintensiteiten van het bedrijventerrein. Hierbij is het mobiliteitsprofiel berekend en volgens een spreidingsmodel toegedeeld op het omliggende wegennet. Deze methodiek is gelijkaardig aan een doorrekening met een verkeersmodel, maar biedt het voordeel dat de berekeningen en de spreiding van het verkeer transparanter gebeuren, om te komen tot een correcte inschatting van het toekomstig druktebeeld.

Het toekomstig druktebeeld is als worst-case situatie opgemaakt, waarbij het verkeer in het centrum van Balgerhoeke niet wordt onderschat. Dit is vanuit de opmaak van het MER relevant, omdat het centrum van Balgerhoeke binnen het onderzoeksgebied het gevoeligste is aan eventuele effecten (o.m. mobiliteit, lucht, geluid). Om de eventuele effecten niet te onderschatten is dan ook geen rekening gehouden met een verschuiving van het verkeer van Balgerhoeke naar de nieuwe ontsluitingsweg. De beoordeling van het verkeerskundig functioneren van het autoverkeer is op dit aspect kwalitatief beschreven, o.m. gebaseerd op de capaciteitsanalyses en de restcapaciteit van het wegennet. De restcapaciteit laat ook toe dat bij een verschuiving van het verkeer haalbaar is: 'Het effect van de verschuiving van het verkeer op de verkeersafwikkeling is dus te verwaarlozen (0). Anderzijds kan worden besloten dat de verwachte afname van het verkeer langs het zuidelijke segment van de Sint-Laureinsesteenweg en Balgerhoeke leidt tot een beperkt positief effect (+1) voor volgende aspecten: doorstroming verkeer, correct gebruik van de wegen en verkeersveiligheid.' Het laten doorrekenen van de geplande situatie met het verkeersmodel biedt geen meerwaarde, aangezien de gehanteerde methodiek evenwaardig is en de beoordelingen en conclusies evenmin anders zullen zijn.

- De PROCORO vraagt om het Regionaal Mobiliteitsplan en het Openbaar vervoersplan mee op te nemen in de planningscontext.

Antwoord:

Het Regionaal Mobiliteitsplan en het Openbaar vervoersplan waren al mee opgenomen in het (ontwerp) plan-MER en er wordt nu ook naar verwezen in het hoofdstuk van de planningscontext in de toelichtingsnota (zie paragraaf 4.12). Ook het fietsnetwerk wordt nu besproken in het hoofdstuk van de planningscontext in de toelichtingsnota (zie paragraaf 4.15).

- De PROCORO vraagt om de OV-bereikbaarheid beter in beeld te brengen.

Antwoord:

De OV-bereikbaarheid was al in beeld gebracht in het (ontwerp) plan-MER en wordt nu ook opgenomen in het hoofdstuk van de feitelijke toestand in de toelichtingsnota (zie paragraaf 6.2.2).

- De PROCORO vraagt om het fietsverkeer op de industriezone te scheiden van het autoverkeer.

Antwoord:

Het plan voorziet in een hoofdstructuur van aparte fietsverbindingen (aangeduid met de indicatieve lijnoverdruk 'fiets- en voetgangerspad').

Verder is in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) opgenomen:

"Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein dienen er veilige fiets- en voetgangerspaden voorzien te worden."

- De PROCORO vraagt om de voorziene fietsroutes aansluiting te doen vinden op fietssnelwegen F42 en F422/F311.

Antwoord:

Er wordt een fietsnetwerk uitgebouwd binnen het bedrijventerrein en de ruimere omgeving.

Zo wordt ook een fietsverbinding voorzien via een doorsteek van het bedrijventerrein naar de Pastoor Bontestraat. Vanuit de Pastoor Bontestraat kan dan via de Krekelmuit de F42 bereikt worden. In de andere richting kan dan vanuit de Pastoor Bontestraat via Balgerhoekebrug de F311 (en zo verder de F422 en de F42) bereikt worden. Dit wordt nu verduidelijkt in het hoofdstuk met de planopties en inrichtingsprincipes in de toelichtingsnota (zie paragraaf 9.3.5).

- De PROCORO mist een kwantitatieve benadering van het parkeerbeleid op het industrieterrein.

Antwoord:

Het is erg moeilijk om op het niveau van een RUP het parkeerbeleid kwantitatief te benaderen. Het is op dit moment namelijk nog niet duidelijk welke bedrijven er precies zullen komen en wat hun parkeerbehoefte zal zijn. Vandaar dat er wordt voor gekozen om in de (verordenende) stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP in te zetten op een aantal kwalitatieve bepalingen rond het parkeerbeleid.

- De PROCORO merkt op dat het grafisch plan de groenbuffer langs het afleidingskanaal van de Leie tot tegen de rand van het kanaal intekent. We vragen ons af waar de dienstweg is gebleven op het grafisch plan.

Antwoord:

De dienstweg langs het Schipdonkkanaal behoort tot het openbaar domein van het Schipdonkkanaal en is net buiten het plangebied gelegen. De grens tussen de private percelen en het openbaar domein lijkt op het GRB echter inderdaad niet overal te kloppen met de feitelijkheid. Het GRB blijft echter de achtergrond voor het PRUP, aangezien de DSI-richtlijnen dat voorschrijven.

- De PROCORO heeft begrip voor de argumenten om geen bijkomende beperkingen op te leggen op de resterende landbouwgrond (i.c. geen omvorming naar bouwvrij agrarisch gebied), maar vraagt wel blijvende aandacht voor de waterhuishouding en de landschappelijke kwaliteit.

Antwoord:

De (verordenende) stedenbouwkundige voorschriften van het ‘agrarisch gebied’ (art. 2.2) maken ingrepen rond waterhuishouding en landschappelijke kwaliteit mogelijk. Verder mag een landbouwbedrijfszetel alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, zodat het niet waarschijnlijk is dat het volledige gebied zou kunnen worden bebouwd.

- De PROCORO vraagt om bij de milderende maatregel rond de aanleg van een ecologische infiltratie- en buffervoorziening expliciet te stipuleren dat deze bovengronds uitgevoerd moet worden (om het ecologische karakter te garanderen).

Antwoord:

Dit wordt nu voor wat betreft de collectieve infiltratie- en buffervoorzieningen geëxpliciteerd in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ onder ‘waterhuishouding’, waarbij “bovengronds” wordt gedefinieerd als “boven de grondwatertafel na de voorziene ophogingen” (zie art. 2.1.2).

- De PROCORO vraagt om – indien de categorisering van de waterloop een erfdiensbaarheidsstrook impliceert – deze strook tevens in te zetten voor de fiets- en wandelinfrastructuur.

Antwoord:

De 5m-strook langs de waterloop kan ook ingezet worden voor een fiets- en voetgangerspad en het is vanuit het principe van efficiënt ruimtegebruik inderdaad aangewezen om dat te doen in stroken waar een fiets- en voetgangerspad naast een waterloop komt te liggen. Dat wordt nu verduidelijkt in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van de indicatieve lijnoverdruk ‘waterloop’ (zie art. 4.4).

- De PROCORO vraagt om te onderzoeken of de overdrukzone voor de pijpleiding niet integraal kan aangewend worden als infiltratiebekken.

Antwoord:

Juist omwille van de aanwezigheid van de ondergrondse pijpleiding, zijn de infiltratiemogelijkheden in deze strook beperkt. Dat neemt niet weg dat deze strook ook mee kan ingezet worden voor waterinfiltratie.

- Tenslotte vraagt de PROCORO om in de voorschriften conserverende voorschriften op te nemen met betrekking tot de site hof-ter-Walle [het walleken]; In de zone, op het plan aangeduid als agrarisch gebied, is de archeologische laatmiddeleeuwse site ‘Hof ter Walle’ (CAI-ID 37096) gelegen. Het behoud en de erfgoedwaarde van deze zone in agrarisch gebied primeert boven de bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften van dit gebied.

Antwoord:

Op het verordenend grafisch plan wordt nu ter hoogte van het Walleken een indicatieve puntoverdruk ‘Walleken’ aangebracht. In de bijhorende (verordenende) stedenbouwkundige voorschriften wordt het behoud van deze archeologische site vooropgesteld (zie art. 5.1).

2.3 Stad Eeklo

Het voorontwerp doet geen afbreuk aan de gemeentelijke visie en beleidsplannen van de stad. De voorgestelde herbestemmingen in het voorontwerp PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' zijn een duidelijke doorvertaling van de goedgekeurde plandoelstellingen en voldoen aan de aandachtspunten en opmerkingen die de stad Eeklo eerder formuleerde in de fase startnota alsook tijdens de opmaak van het voorontwerp door het planteam.

Het garanderen van de bereikbaarheid van de Vrouwestraat, met een aansluiting van de Vrouwestraat op de rotonde van de B404 met de nieuwe ontsluitingsweg is een milderende maatregel gebleken uit het plan-MER. Deze aansluiting wordt voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften van het voorliggend voorontwerp. Evenzeer werd het behoud van een verkeersveilige relatie voor landbouw-, fiets- en wandelverkeer van en naar Maroyendam opgenomen in de voorschriften.

Het voorontwerp PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' kan gunstig geadviseerd worden.

2.4 Gemeente Maldegem

Geen advies ontvangen.

2.5 Gemeente Sint-Laureins

Geen advies ontvangen.

2.6 Gemeente Kaprijke

Geen advies ontvangen.

2.7 Provincie Zeeland

Vanuit onze Energievisie wordt gestimuleerd dat bedrijventerreinen die kansrijk zijn om een Energiehub te worden, dat ook zeker moeten doen. Bedrijven die samen energiehubs vormen kunnen namelijk in potentie samen slimmer gebruikmaken van het net (bijvoorbeeld door energie uit te wisselen of op te slaan voor later gebruik) en een potentiële reductie realiseren in de totale vraag naar benodigde energie-infra en transportleidingen / kabels vanaf transformatorstations. Uw plan voorziet daar ons inziens in.

2.8 Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

Geen advies ontvangen.

2.9 Agentschap Onroerend Erfgoed

Geen advies ontvangen.

2.10 Agentschap Landbouw & Zeevisserij

- Het plan is gelegen in agrarisch gebied, waarvan een deel herbevestigd, en de percelen zijn vaak in landbouwgebruik. Daarom is het belangrijk om rekening te houden met de impact op landbouw, deze moet zo veel mogelijk vermeden of gemilderd worden. In het voorontwerp is hier rekening mee gehouden:
 - Vanuit de vorige procedure werd binnen dit planproces het noordelijke tracé, tracé 1, weerhouden. Dit om de haalbaarheid van de realisatie van dit plan te garanderen en de impact op de landbouw te beperken.
 - Het plan is compact ingevuld.
 - Het effect van de ontsluitingsweg is ook meegenomen, net als de cumulatieve effecten van de realisatie van het bedrijventerrein en een ontsluitingsweg. Scenario Zuid scoort hier het best.
 - Het MER is heel uitvoerig uitgewerkt, en de impact op landbouw zit deels vervat binnen de disciplines mobiliteit, bodem, water, en landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie. De discipline mens-ruimte bevat ook de resultaten van het landbouweffectenrapport Balgerhoeke-Eeklo (LER, oktober 2023) dat VLM opmaakte.
- In de volgende fases en uitvoering is het belangrijk dat de resultaten van het LER meegenomen worden om een flankerend beleid voor de landbouw uit te werken en uit te voeren, zoals ook opgenomen in de toelichtingsnota (p. 100, 103-104, 110, ...). Graag blijven wij hier verder van op de hoogte.
- Deze milderende maatregelen begeleiden de inname van ca. 32 ha agrarisch gebied ten voordele van bedrijvigheid en lijninfrastructuur.

Echter, het stukje plangebied dat meegenomen wordt ten oosten van de B404 (ca. 2 ha), is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied. Volgens Omzendbrief RO/2010/01 is een degelijk onderbouwde verantwoording steeds noodzakelijk en moeten volgende elementen minstens aan bod komen:

 - onderzoek naar alternatieve locaties buiten herbevestigd agrarisch gebied en een verantwoording waarom de alternatieven buiten het herbevestigd agrarisch gebied niet weerhouden worden.
 - onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.
 - onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.

Voor het compensatiegebied stelt het Departement Landbouw en Visserij voor om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken, of om woonuitbreidingsgebied of recreatiegebied dat aansluit op agrarische structuren om te zetten naar agrarisch gebied. (Het kan in geen geval dat er geïsoleerde percelen een agrarische bestemming zullen krijgen, die nooit in een duurzaam agrarisch gebruik zullen komen).

Zolang de bepalingen van de omzendbrief niet nageleefd worden, kan het agentschap Landbouw en Zeevisserij, die eraan gehouden is de planologische voorstellen voldoende terughoudend te beoordelen, geen gunstig advies formuleren.

Antwoord:

Het stukje plangebied ten oosten van de B404 is in het voorontwerp slechts 0,51 ha groot (en dus niet ca. 2 ha waarvan sprake in het advies), waarvan slechts 0,31 ha in feitelijk landbouwgebruik. Nu in het ontwerp is het stukje plangebied ten oosten van de B404 nog verkleind: 0,33 ha, waarvan slechts 0,18 ha in feitelijk landbouwgebruik. Die beperkte ruimte is er louter om voldoende ruimte te hebben om ook de Vrouwestraat te kunnen aansluiten op de rotonde ter hoogte van de B404 en de nieuwe ontsluitingsweg. Het aansluiten van de Vrouwestraat op de rotonde is net een milderende maatregel uit het LER (en plan-MER), zodat de bereikbaarheid voor de landbouwers uit de Vrouwestraat kan gegarandeerd worden. Een compensatie van HAG is dus niet aan de orde. Dit wordt nu bijkomend gemotiveerd in de toelichtingsnota (zie paragraaf 9.3.3).

- We geven gunstig advies voor de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

Conclusie:

Wij geven een voorwaardelijk gunstig advies voor het voorontwerp RUP, meer bepaald op de voorwaarde dat het voorgestelde flankerende beleid voor de landbouw goed uitgewerkt en uitgevoerd wordt. Wij geven een voorlopig ongunstig advies voor de inname van HAG, en vragen om een gelijktijdige compensatie hiervoor te voorzien in het RUP.

2.11 Vlaamse Landmaatschappij

Geen advies ontvangen.

2.12 Agentschap voor Natuur en Bos

Geen opmerkingen (volledig gunstig zonder voorwaarden).

2.13 Agentschap Innoveren & Ondernemen

Geen advies ontvangen.

2.14 De Vlaamse Waterweg

Geen advies ontvangen.

2.15 Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Operationeel Waterbeheer

De plangebieden zijn niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van onbevaarbare waterlopen van de eerste categorie. Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...).

Conclusie:

Het project wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

2.16 Provinciebestuur Dienst Integraal Waterbeleid

Waterlopen en/of publieke grachten

- In de toelichtingsnota werden op pagina 77 de waterlopen opgesomd. De waterlopen die hier vermeld staan zijn nog gebaseerd op de (uitgebreidere) contour vermeld in de startnota. Gezien het plangebied werd aangepast moet de vermelding van de waterlopen daarop afgestemd worden.

Daarnaast werd de digitale atlas in 2023 vastgesteld waardoor de poldergrachten inmiddels publieke grachten zijn geworden.

Het is belangrijk om in de toelichtingsnota een correct en volledig overzicht op te nemen van de gerangschikte waterlopen en publieke grachten. In de projectzone liggen volgende waterlopen en/of publieke grachten:

- Grote Balgerhoek Watergang (O8335b, O8035)
- Watergang van de Krekelmuitakker (O8330c), 3de categorie, Eeklose Watergang (O8330), waterloop O8330b
- Publieke grachten nr. OE110, OE109, OE108, OE107

Deze waterlopen / publieke grachten worden beheerd door de Slependammpolders.

Antwoord:

Dit wordt aangepast in de toelichtingsnota (zie paragraaf 7.9).

- Daarnaast is de toepasselijke wetgeving m.b.t. de waterlopen veranderd en dient deze vermeld te worden in de toelichtingsnota omdat bij de inrichting van het plangebied rekening moet worden gehouden met deze wetgeving om schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden. Dit ook bij de stedenbouwkundige voorschriften – toelichting pagina 37. In de verordenende voorschriften staat vermeld dat er minstens langs één zijde van de waterloop een zone vrij moet zijn in functie van het onderhoud. Volgens de wet op de onbevaarbare waterlopen moeten de zones langs beide zijden van de waterlopen worden vrijgehouden. Ook voor de publieke grachten werd een erfdienstbaarheid van 5 meter vastgelegd langs beide zijden.

Aangezien het plangebied gerangschikte waterlopen omvat, beheerd door de Slependammpolders is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing :

- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17 dat stelt dat aangelanden van de waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m:
 - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder
 - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu

- werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen
- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 dat stelt dat inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de gerangschikte waterloop maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de waterbeheerder
- het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek) dat in art. 1.3.2.2, 4° stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen binnen 5 m landinwaarts van de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam

Aangezien het plangebied publieke grachten omvat, aangeduid en beheerd door de Slependammpolders is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de publieke grachten van toepassing:

- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 23ter dat stelt dat:
 - de gemeente/polder/watering volgende erfdienstbaarheden kan opleggen binnen een zone met een breedte van maximaal 5 meter landinwaarts van de rand van de gracht:
 - recht van doorgang voor het bestuur en aangestelden voor de uitvoering van werken
 - deponie van ruimingsproducten en maaisel uit de gracht, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
 - inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de publieke gracht maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de beheerder van de gracht

Antwoord:

De meest actuele wetgeving wordt nu vermeld in de toelichtingsnota (zie paragraaf 7.9) en in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van de indicatieve lijnoverdruk 'waterloop' (zie art. 4.4).

- Op pagina 99 staat vermeld dat de natuurlijke waterlopen zoveel als mogelijk in het gebied open en in de natuurlijke bedding worden gehouden. Het RUP impliceert echter dat er toch een verandering van het watersysteem zal gerealiseerd worden:
 - De waterloop O8355 zal naar het noorden verplaatst worden.
 - Er zal een ringgracht rondom het bedrijventerrein gerealiseerd worden om het water ten zuiden van het plangebied af te leiden, waardoor de publieke grachten binnen het plangebied hun statuut verliezen.

De impact van deze ingreep moet explicieter in de tekst vermeld worden.

Met betrekking tot deze veranderingen:

1. Machtiging voor werken aan de waterloop/ontnemen van rangschikking van de publieke grachten: het is aan de waterloopbeheerder de Slependammpolders om de machtiging af te leveren al dan niet binnen de procedure van de omgevingsvergunningsaanvraag.
2. Machtiging voor het deels verplaatsen van de waterloop – aanpassing in de (digitale) atlas: daartoe dient een aanvraag bij de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen te worden ingediend.

Deze aanvraag 'Wijziging van Rangschikking' kunt u aanvragen via volgende link <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/machtigingwerkenaaneenwaterloop.html>.

Dit dient aangepast te worden op pagina 79 van de toelichtingsnota en pagina 39 van de stedenbouwkundige voorschriften.

Antwoord:

De impact van de voorgestelde verandering van het watersysteem wordt nu explicieter bij de planopties en inrichtingsprincipes in de toelichtingsnota vermeld (zie paragraaf 9.6).

De genoemde machtigingen worden nu vermeld in de toelichtingsnota (zie paragraaf 7.9) en in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van de indicatieve lijnoverdruk 'waterloop' (zie art. 4.4).

Overstromingsgevoeligheid

- Het project bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstroombaar gebied met grote, middelgrote en kleine kans in het huidig en toekomstig klimaat.

De mogelijke schadelijke effecten van constructies binnen pluviaal overstroombaar gebied met middelgrote kans bij toekomstig klimaat in 2050 worden beoordeeld op 2 vlakken:

1. Het afwentelen van het probleem naar afwaarts gelegen gebieden door inname van ruimte voor waterberging

Ophogen in fluviaal of pluviaal overstroombaar gebied met middelgrote kans bij huidig of toekomstig klimaat in 2050 kan alleen positief geadviseerd worden indien de ruimte, die vóór de ontwikkeling van het initiatief door het watersysteem werd ingenomen, gecompenseerd wordt.

Naar aanleiding van het voorliggend plangebied i.k.v het voorontwerp werd het overstromingsvolume door de dienst Integraal Waterbeleid bij benadering herrekend:

Klimaat 2050, T100 (middelgrote kans), overstromingspeil 4,62 mTAW -> ca. 8000 m³

2. Mogelijke schade aan de constructies, voorzien in het project

Om te vermijden dat initiatieven worden ontwikkeld die naderhand getroffen worden door waterschade, is het belangrijk een inschatting te maken van een overstromingsveilige hoogte voor de vloerplas. Zie daarvoor het hoofdstuk 'bouwen of ophogen in overstromingsgevoelig gebied' in het [provinciaal beleidskader voor wateradviezen](#).

Antwoord:

Dit wordt aangevuld in het duurzaam waterplan met watertoets in de toelichtingsnota (zie hoofdstuk 8).

- Op pagina 87 van de toelichtingsnota op figuur 46 werd het plangebied nog niet geactualiseerd aan het voorliggend plangebied i.k.v het voorontwerp. Dit dient aangepast te worden.

Antwoord:

In het duurzaam waterplan met watertoets in de toelichtingsnota wordt nu duidelijk

aangegeven dat deze berekeningen worden gemaakt op het onderzoeksgebied en dat het plangebied van het PRUP hiervan maar een deel inneemt (zie paragraaf 8.2.5).

- Stedenbouwkundige voorschriften:

Pagina 5 vermeldt dat het waterbergend vermogen van het plangebied (T100-huidig klimaat) minstens moet gelijk blijven. Zoals hierboven vermeld wordt er bij compensatie voor inname overstromingsruimte (pluviaal overstroombaar gebied) rekening gehouden bij het waterbergend vermogen in het toekomstig klimaat met middelgrote kans (Klimaat 2050, T100).

Dit dient aangepast te worden.

Antwoord:

Dit wordt aangepast in de algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften onder 'waterhuishouding' (art. 1.2).

Effect van verhardingen

Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>).

In de toelichtingsnota werd op pagina 89 een Sirio-berekening toegevoegd. Deze berekening baseert zich nog op de oude gewestelijke verordening hemelwater. Vanaf 2 oktober 2023 is de nieuwe gewestelijke verordening hemelwater van toepassing waardoor de berekening moet aangepast worden. De grootste aanpassingen zijn de grotere infiltratieoppervlaktes, het ontwerpen van een bovengrondse voorziening in plaats van een gecombineerde voorziening (geen buffering meer met vertraagde afvoer).

Door de dienst Integraal Waterbeleid werden in Sirio een aantal berekeningen gedaan. Hiervoor werd een aantal aannames gedaan m.b.t. de infiltratiecapaciteit, die onbekend is voor het plangebied. Uit grondwaterstandmetingen blijkt dat de grondwaterstand zich gemiddeld 30 cm onder het maaiveld bevindt. De berekeningen werden uitgevoerd voor het huidig klimaat (gedetrende neerslagreeks), het middenklimaatsscenario 2050 en het hoogklimaatsscenario 2100.

Infiltratiecapaciteit 14-20 mm/u

Verharding	Huidig klimaat		Klimaat 2050		Klimaat 2100	
	1 ha	15 ha	1 ha	15 ha	1 ha	15 ha
Infiltratievolume (m ³)	330	4950	380	5700	560	8400
Infiltratieoppervlakte (m ²)	800	12000	1266	18990	1866	27900

Tabel 1. Dimensies van de voorzieningen voorziening zo ontworpen dat deze even frequent overstorten als de doorrekening met de gedetrende neerslagreeks (huidig klimaat) van een voorziening, ontworpen volgens het huidige provinciale beleidskader bij verschillende klimaatscenario's uitgaande van een infiltratiecapaciteit van 14-20 mm/u

Hieronder een overzicht van de oppervlakte inname van de voorziening t.o.v. verharde oppervlakte.

	Infiltratie-capaciteit	Huidig klimaat	Klimaat 2050	Klimaat 2100
Bovengrondse infiltratievoorziening	14-20 mm/u	8,0%	12,7%	18,6%

Tabel 2. Procentueel deel van de verharde oppervlakte te voorzien voor voorzieningen met een diepte van 30 cm-mv die zo ontworpen is dat deze even frequent overstort als de doorrekening met de gedetrende neerslagreeks (huidig klimaat) van een voorziening, ontworpen volgens het huidige provinciale beleidskader

Ook bij de stedenbouwkundige voorschriften wordt nog buffering met vertraagde afvoer vermeld. Deze dimensies moeten aangepast worden in de toelichtingsnota.

Antwoord:

In het duurzaam waterplan met watertoets in de toelichtingsnota wordt de oude Sirio-berekening vervangen door de nieuwe, die gebaseerd is op de nieuwe gewestelijke verordening hemelwater (zie paragraaf 8.2.5).

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ onder ‘waterhuishouding’ (art. 2.1.2) en in de algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften onder ‘waterhuishouding’ (art. 1.2) wordt nu niet langer gesproken over vertraagde afvoer.

Wenselijkheid/haalbaarheid van de ontwikkeling

In de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften wordt er bij de realisatie van verharding voor de dimensionering van de milderende maatregelen rekening gehouden met het huidig klimaat. In het kader van klimaatrobuustheid is het aangewezen om minstens rekening te houden met het toekomstig klimaat 2050. O.a. hiervoor werd het oostelijk landbouwgebied gereserveerd. Het is aangewezen om dit ook meer expliciet op te nemen in de toelichtingsnota en in de stedenbouwkundige voorschriften.

Antwoord:

Dit wordt nu meer expliciet opgenomen in het duurzaam waterplan met watertoets in de toelichtingsnota (zie hoofdstuk 8).

Verder wordt nu in de algemene stedenbouwkundige voorschriften onder ‘waterhuishouding’ (art. 1.2) ingeschreven dat klimaatadaptieve maatregelen in het volledige plangebied mogelijk zijn.

2.17 Polderbestuur van de Slependammpolders

Geen advies ontvangen.

2.18 Vlaamse Milieumaatschappij Afdeling Lucht, Milieu en Communicatie

Geen advies ontvangen.

2.19 Agentschap Wegen en Verkeer

- De E34 Zeebrugge - Antwerpen ten noorden van het plangebied maakt als Europese hoofdweg deel uit van het "Trans-European Network". Op het gewestplan is langs dat tracé een brede reservatiestrook ingetekend van zowat 100 m langs beide zijden van de E34. AWV vraagt zich af of het wel tot een provinciale bevoegdheid behoort om deze reservatiestrook te schrappen. Indien planopties ingrijpen op infrastructuren die vallen onder de Vlaamse bevoegdheid, dan is een planningsdelegatie van de minister nodig. Het uitklaren met de bevoegde instantie (Vlaamse overheid) van deze aspecten, onder andere m.b.t. de infrastructuurbundel en de E34 en reservatiestrook, zijn daarbij relevant en noodzakelijk volgens AWV. Cfr de VCRO gebeurt dit uiterlijk naar aanleiding van de fase plenaire vergadering / schriftelijke adviesronde voor dit PRUP.

Antwoord:

Voor het aanpassen van de reservatiestrook langs de hoofdweg E34 tot een strook met een breedte van 50 m, te meten vanaf de grens van het openbaar autosnelwegdomein, is inderdaad delegatie van planningsbevoegdheid van de Vlaamse regering nodig.

O.a. naar aanleiding van dit advies werd delegatie gevraagd aan de Vlaamse regering (zie paragraaf 12.4).

- Vanuit AWV wordt gesteld dat het schrappen van de huidige reservatiestrook langs de E34 en het voorzien van een veel smallere reservatiestrook, variërend in voldoende breedte van zowat 50 m naar quasi 0 m (aanduiding is niet specifiek) met specifieke verordenende voorschriften en bijkomende mogelijkheden, niet zonder meer aanvaardbaar is. Minstens wordt door AWV gevraagd om deze reservatiestrook voldoende breed te maken, te meten vanaf de rand van het autosnelwegdomein; wordt er gevraagd om de aanpassing van die strook af te stemmen met andere planinitiatieven en omliggende gebieden; en wordt er gevraagd om daar geen andere voorschriften van toepassing te stellen en ruimere bepalingen en mogelijkheden op te nemen dan deze die via het gewestplan van toepassing zijn gesteld. Deze strook zou daarom ook uit het plangebied van huidig PRUP gehaald kunnen worden. Ook de standpunten van de andere nationale en gewestelijke infrastructuurbeheerders en sectorale adviesinstanties zijn hiervoor relevant. In dat opzicht moet ook de strook voor artikel 2.3 - zone voor wegeninfrastructuur die nu op het plan is aangeduid, meer zuidwaarts geschoven worden zodat die nieuwe ontsluitingsweg/verbindingsweg buiten de reservatiestrook komt te liggen.

Antwoord:

Het verordenend grafisch plan is hierop aangepast. De breedte van de reservatiestrook bedraagt nu overal 50 m, te meten vanaf de grens van het openbaar autosnelwegdomein. Ook de ligging van de 'zone voor wegeninfrastructuur' op het verordenend grafisch plan is hierop aangepast.

Verder worden nu voor de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de 'reservatiezone voor lijninfrastructuur' de typevoorschriften van het Vlaams gewest gebruikt.

- AWV wijst erop dat zij de voorkeur geeft aan een indicatieve aanduiding van de ligging van de nieuwe wegeninfrastructuur voor de ontsluitingsweg / verbindingsweg. Huidige intekening op het grafisch plan en aanduiding van de bestemming is onvoldoende breed ingetekend (maatvoering?) en ook de bochten zijn onvoldoende ruim en onvoldoende breed ingetekend om een kwalitatief en veilig ontwerp te kunnen inpassen. Indien het PRUP vasthoudt aan een vaste zone op het grafisch plan, dan moet deze zone breder en ruimer getekend worden, zodat een volwaardige en veilige infrastructuur kan worden gerealiseerd binnen de aangeduide strook. AWV wijst bv. aan de nood aan voldoende brede verharding, randstroken, noodzakelijke bochtverbredingen, bermen, wateropvang, -afvoer en -buffering, met mogelijkheid tot bv. pechstrook of haltehaven of parkeerstrook, mogelijkheid tot lokaal aanleggen van een middenstrook / afslagstrook ter hoogte van de zijstraten, enz.

Antwoord:

Vanuit het principe van de rechtszekerheid wordt er blijvend voor geopteerd om te werken met een effectieve bestemmingszone. De 'zone voor wegeninfrastructuur' op het verordenend grafisch plan is nu wel aangepast zodat een volwaardige en veilige infrastructuur kan worden gerealiseerd binnen de aangeduide strook.

- AWV geeft aan dat het aantal aansluitingen op de nieuwe ontsluitingsweg zo laag mogelijk moet gehouden worden om de functie en de veiligheid te garanderen. Rechtstreekse erfontsluitingen van bedrijven op de ontsluitingsweg moeten worden vermeden. Ook zijn aantakkingen van zijstraten (wegen van het bedrijventerrein) in de bochten of dicht bij de bochten van de ontsluitingsweg afgeraden om veiligheidsredenen (onder meer zichtbaarheid). De verdere uitwerking van de wegenis in de zone voor bedrijventerrein (art. 2.1) en de aantakkingen op de ontsluitingsweg dienen in nauw overleg met de weginfrastructuurbeheerder te gebeuren en conform de richtlijnen van veilig wegontwerp, om een verkeersveilige weginfrastructuur te kunnen realiseren.

Antwoord:

In de verordenende inrichtings- en beheervorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is onder 'ontsluiting' opgenomen:

"De interne ontsluiting van de bedrijfsperven voor gemotoriseerd verkeer gebeurt zoveel als mogelijk via zijassen die aantakken op de 'zone voor wegeninfrastructuur'. Er zijn maximum 2 zijassen voor gemotoriseerd verkeer."

Op die manier wordt het aantal aansluitingen op de nieuwe ontsluitingsweg zo laag mogelijk gehouden.

Verder is het wel belangrijk dat de door de wegeninfrastructuur ontstane restpercelen i.f.v. landbouw vanop de nieuwe ontsluitingsweg bereikbaar blijven, zoals ook als milderende maatregel in het plan-MER is opgenomen.

- Ook ter hoogte van de B404 dient de zone voor de aantakking (door middel van een rotonde) van de nieuwe weg op de bestaande Ringlaan B404 voldoende ruim te worden ingetekend, zodat de infrastructuur en de aantakkingen en aanpassingen van bestaande infrastructuur volledig binnen de zone kunnen gerealiseerd worden.

Antwoord:

Op het verordend grafisch plan is de 'zone voor wegeninfrastructuur' nu voldoende ruim ingetekend i.f.v. het aansluitingspunt van de nieuwe ontsluitingsweg met de B404.

- Daarenboven wordt er gevraagd om een bouwvrije strook van 8 m voor te schrijven langs de nieuwe ontsluitingsweg en rotonde, om de veiligheid en zichtbaarheid voor het verkeer te garanderen, en vanuit zorgplicht.

Antwoord:

Dit is nu aangevuld in de algemene (verordenende) stedenbouwkundige voorschriften in een nieuwe rubriek 'bouwvrije stroken' (art. 1.3).

- Tenslotte verwijst AWW naar de wettelijke bepalingen m.b.t. bouwvrije stroken langs autosnelwegen, en de daarin geldende bepalingen die van toepassing moeten blijven. Dit PRUP mag geen bepalingen opnemen die in strijd zijn met de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen en/of met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen. De bouwvrije strook langs de autosnelweg E34 is 30 m breed, te meten vanaf de grens van het autosnelwegdomein.

Antwoord:

De opgesomde andere vigerende wetgeving blijft sowieso van toepassing. Dit wordt nu verduidelijkt in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van de 'reservatiezone voor lijninfrastructuur' (zie art. 3.3).

Verder neemt het PRUP geen bepalingen op die in strijd zijn met de wet van 12 juli 1956 tot vaststelling van het statuut der autosnelwegen en/of met het besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen.

2.20 NMBS – Infrabel

NMBS: geen advies want niet betrokken bij deze terreinen.

Infrabel: geen principiële bezwaren.

2.21 De Lijn

De Lijn geeft globaal genomen een gunstig advies in dit dossier. Niettegenstaande hebben we vanuit De Lijn wel nog enkele opmerkingen:

- In verband met bladzijde 66 van het plan-MER:
 - De bushalte Balgerhoeke Kerk is inderdaad de dichtstbijzijnde halte voor het geplande bedrijventerrein. De halte ligt echter op slechts 600 meter wandelen van het studie-/plangebied langs de Sint-Laureinsesteenweg tot aan de rotonde op de N455. De 1.000 meter waar sprake van is in het plan-MER, klopt dus niet of betreft een overschatting.

- Bovengenoemde halte wordt inderdaad bediend door slechts één lijn: lijn 62. Deze lijn zal echter vanaf 1/7 veranderen in lijn 621.
- Er is dus ter hoogte van de halte Balgerhoeke Kerk geen sprake van 1 bus per uur, per richting tijdens de ochtend-, avondspits en daluren. De functionele lijn 62 heeft op heden bediening in Balgerhoeke. Op een middagrit in beide richtingen na, is er echter geen sprake van een frequente dalbediening. Vanaf Basisbereikbaarheid fase 3 (vanaf 1/7/2024) wijzigt het aanbod op deze lijn: Lijn 62 wordt lijn 621. Lijn 621 zal volgende bediening hebben:
 - Ochtend: 4 ritten richting Eeklo
 - Middag: op dinsdag (marktdag) en woensdag 1 rit richting Sint-Laureins
 - Avond: 4* ritten richting Sint-Laureins (*op woensdag 3 ritten)
- Deze lijn wordt dus enkel in de “spitsrichting” bediend, met een eerder beperkte relevantie voor de bediening van het projectgebied.
- Buslijn 50 halteert inderdaad aan de halte ‘Eeklo-Zeelaan’. Dit betreft echter niet de dichtstbijzijnde halte die bediend wordt met buslijn 50. De halte Adegem Lijsterlaan ligt op slechts 1.200 meter via de Balgerhoekebrug gerekend tot de rotonde op N455 en is bereikbaar via de Balgerhoekebrug.

Antwoord:

Het plan-MER wordt aangepast aan de opmerkingen.

- In verband met bladzijde 109 van het plan-MER:
 - Zie bovenstaande opmerkingen in verband met dichtstbijzijnde haltes, de respectievelijke afstanden tot die dichtstbijzijnde haltes en de bediening van lijn 62 (binnenkort 621) en 50.
 - Het betreft lijn 50, niet lijn 58.

Antwoord:

Het plan-MER wordt aangepast aan de opmerkingen.

- In verband met bladzijde 118 e.v. van het plan-MER:
 - Gelieve, gelet op bovenstaande opmerkingen, de paragrafen ‘effectgroep functioneren verkeerssystemen openbaar vervoer’, te herschrijven.

Antwoord:

De paragrafen ‘effectgroep functioneren verkeerssystemen openbaar vervoer’ in het plan-MER worden aangepast.

- In verband met de toelichtingsnota van het RUP op bladzijde 19 (en bladzijde 19 plan-MER):
 - De mogelijkheid van een pendelbus wordt aangehaald. Er wordt niet gespecificeerd wie voor deze dienstverlening zou zorgen. Vanuit De Lijn uit kunnen we zelf alvast niet op dergelijke vraag inspelen.

2.22 Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Geen advies ontvangen.

2.23 Departement Zorg

- We wijzen op een aantal recente nieuwe richtlijnen. In het voorliggende plan-MER zijn die nog niet meegenomen, maar in nieuwe (project-)MER's is het wel de bedoeling hieraan af te toetsen:

In januari 2024 werd de nieuwe Vlaamse groennorm (3-30-300) gepubliceerd.

<https://www.natuurenbos.be/groennormen>

In april 2024 werden de nieuwe GAW's (gezondheidskundige advieswaarden) gepubliceerd.

[Milieugezondheidskundige aandachtsgebieden en humane \(zorg-en-gezondheid.be\)](https://www.milieu-gezondheid.be/milieu-gezondheidskundige-aandachtsgebieden-en-humane)

- Mobiliteit: Er is in de mate van het mogelijke rekening gehouden met duurzame mobiliteit (aantrekkelijkheid en veiligheid voor stappers en trappers, deelmobiliteit, hoppinpunten, ...). Toch lijkt ons voor een duurzaam bedrijventerrein de lat wat hoger te mogen liggen op vlak van bereikbaarheid voor werknemers met duurzame vervoersmodi. Dit kan misschien nog meer verordenend doorvertaald worden in de verdere uitwerking van het bedrijventerrein?

Antwoord:

Voor wat betreft stappers en trappers is er al een uitgebreide (verordenende) doorvertaling:

- *Er is op het verordenend grafisch plan een indicatieve lijnoverdruk 'fiets- en voetgangerspad' aangebracht. Ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk moet een fiets- en voetgangerspad worden aangelegd als hoofdstructuur voor de ontsluiting van het bedrijventerrein.*
- *In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is opgenomen: "Voor de ontsluiting van het bedrijventerrein dienen er veilige fiets- en voetgangerspaden voorzien te worden."*
- *In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de 'zone voor wegeninfrastructuur' (art. 2.3.2) is onder 'Oversteek Maroyendam' opgenomen: "Ter hoogte van Maroyendam moet voorzien worden in een veilige oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg voor voetgangers en fietsers."*
- *Er wordt een fietsverbinding voorzien via een doorsteek van het bedrijventerrein naar de Pastoor Bontestraat. Vanuit de Pastoor Bontestraat kan dan via de Krekelmuit de F42 bereikt worden. In de andere richting kan dan vanuit de Pastoor Bontestraat via Balgerhoekebrug de F311 (en zo verder de F422 en de F42) bereikt worden. Dit wordt nu verduidelijkt in het hoofdstuk met de planopties en inrichtingsprincipes in de toelichtingsnota (zie paragraaf 9.3.5).*

Voor wat betreft de ontsluiting met het openbaar vervoer is een verordenende doorvertaling niet evident aangezien de ontwikkelaar / beheerder van het bedrijventerrein een rechtstreekse bediening van het bedrijventerrein met het openbaar vervoer zelf niet in de hand heeft.

- Warmtenet: (o.a. toelichtingsnota p. 52 e.v.): de grote afstand tot mogelijke warmte-afnemers buiten het beschouwde bedrijfsterrein lijkt ons de efficiëntie van een warmtenet niet ten goede te komen. We stellen ons vragen bij de haalbaarheid hiervan.

Antwoord:

Het bedrijventerrein kan net een duwtje in de rug geven aan de uitrol van een warmtenet omdat het terrein dicht bij de warmtebron (de IVM afvalenergiecentrale) gelegen is. Warmte behoevende bedrijven kunnen gebruik maken van de warmte, die dan eventueel in een latere fase verder kan uit gekoppeld worden richting het centrum van Eeklo.

- Geluid: bij een doordachte inplanting van de bedrijfsgebouwen en van de groenbuffers met mogelijk verhoogde bermen, kan het bedrijfsterrein misschien ook een geluidsbufferende functie hebben voor het geluid van de A11 op de achterliggende bewoning.

Antwoord:

Dit wordt als aandachtspunt aangevuld in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) onder 'Ontwikkelaar' als onderdeel van "rekening houden met het criterium milieuhinder".

- In de groenbuffer, of misschien ook de centrale groenas op het terrein, kan mogelijk een luwte-oase ingericht worden waar de werknemers en/of de omwonenden gebruik van kunnen maken.

Antwoord:

Een luwte-oase wordt als mogelijkheid aangevuld in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van de 'groenbuffer' (art. 3.1) en de 'groenblauwe as' (art. 4.2).

- Kindercrèches? (Cf. Stedenbouwkundige voorschriften, p. 10): De geschiktheid van deze locatie voor het inplanten van een (al dan niet bedrijfsgebonden) kinderopvang moet geëvalueerd worden zodra gekend is welke bedrijven er zich vestigen. Op diezelfde bladzijde, iets hoger, wordt aangehaald dat het niet uitgesloten is dat zich daar ook Sevesobedrijven vestigen. De aanwezigheid van een crèche op hetzelfde terrein moet in dat geval mee beschouwd worden, maar ook de lucht- en geluidskwaliteit ter hoogte van de crèche.

Antwoord:

Het inplanten van een kindercrèche is niet direct compatibel met de rol als regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie. Er zijn in de omgeving betere locaties om een dergelijke functie in te planten. Kindercrèches worden dan ook niet langer als voorbeeld opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.1).

- Lichthinder: we stellen voor om alle aanbevelingen op p. 42 van 51 van de niet-technische samenvatting van het plan-MER over te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Antwoord:

De milderende maatregelen en aanbevelingen uit het plan-MER die doorvertaalbaar zijn in het PRUP zijn doorvertaald. De manier waarop dat is gebeurd, is beschreven in hoofdstuk 10 'Doorvertaling plan-MER'.

- De overzichtstabel van gezondheidskundige advieswaarden voor 20 parameters voor inhalatoire blootstelling in buitenlucht voor gebruik in MER is geüpdatet (Publicatiedatum 15.11.2022) en ondertussen ook op de website van Departement Zorg geplaatst. Ze zijn o.a. voor de parameters NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zoals verwacht verstrengd tegenover de vorige GAW's en sluiten nu alle drie aan bij de richtwaarden die de WHO in 2021 vooropgesteld heeft. De volledige rapporten kunnen hier geraadpleegd worden:

<https://www.zorg-en-gezondheid.be/aandachtsgebieden-en-humane-biomonitoring>

De nieuwe GAW's :

- NO₂: jaargemiddelde concentratie 10 µg/m³
- PM₁₀: jaargemiddelde concentratie 15 µg/m³
- PM_{2,5}: jaargemiddelde concentratie 5 µg/m³

→ Gelieve in de discipline mens-gezondheid voor deze parameters te toetsen aan de nieuwe GAW's.

Antwoord:

De discipline mens-gezondheid in het plan-MER wordt hierop aangepast.

- In verband met Gezonde publieke ruimte zijn al heel wat interessante studies en instrumenten opgeleverd, we halen er hier (nog) enkele aan maar er zijn er nog meer.
 - Er zijn er zeker tussen die ook nuttig zijn voor dit project zoals bv. de informatie uit de green deal 'natuurinclusieve parkeerterreinen' of de kernkwaliteit 'gedeeld en meervoudig ruimtegebruik':
 - Het Project Gezonde Publieke Ruimte
 - Het handboek voor planning, inrichting en beheer "Groenblauwe ruimtes als bouwsteen van gezonde en veerkrachtige leefomgevingen".
 - Voor een gezonde omgeving is er groen nodig op verschillende niveaus en afstanden zoals de nieuwe Vlaamse groennorm (2024) aangeeft.
 - De Green Deals kunnen ook inspiratie geven, bijvoorbeeld: gedeelde mobiliteit, eiwitshift op ons bord, natuurinclusieve parkeerterreinen, deelmobiliteit en wonen, tuinstraten, klimaatbestendige omgeving, ...
 - De rapporten "Hoe passen elektrische wagens in een duurzaam mobiliteitsbeleid dat ook gezondheid vooropstelt?" en "Hoe passen deelwagens in een duurzaam mobiliteitsbeleid dat ook gezondheid vooropstelt?", deze gaan in op het grote belang van actieve verplaatsingen en de noodzaak van een modal shift naar deelmobiliteit en het afbouwen van autobezit.
 - De "Walkabilityscore-tool"
 - "Ontwerpen van toekomstbestendige en gezonde woonomgevingen"
 - Luwte-oases zijn groene oases in een lawaaiërig, fel beschenen, warme of sterk verharde of dicht bebouwde omgeving; ze bieden onzichtbare kwaliteiten die belangrijk zijn voor de gezondheid en het welzijn: zintuiglijke rust, geborgenheid, afzondering en beschutting, buurtgevoel.
 - "Praktische instrumenten rond gezondheid in ruimtelijk beleid"
 - De E-HIS-Infographic brengt de verwachte ziektelast en mortaliteit van luchtverontreiniging en wegverkeersgeluid in kaart.
 - Voor de relatie hitte en gezondheid in een bepaald gebied kunnen de hittekwaalbaarheidskaarten opgevraagd en meegenomen worden.

- Naast de vaak beschreven hitte / droogte / overstromingen op zich brengt klimaatverandering ook daaruit voortvloeiend vector gebonden ziekten / watergebonden aandoeningen / toename blootstelling aan allergenen en UV / insecten en plagen /... met zich mee; allemaal zaken die op hun beurt ook een invloed hebben op de gezondheid van de mens.
Met het klimaatgezondheidsplan wil de Vlaamse overheid een dubbelslag slaan. Want alles wat je doet om de klimaatverandering tegen te gaan, heeft tegelijk een positief effect op je gezondheid. Het plan roept iedereen op om mee in actie te komen: beleidsmakers, lokale partners, de zorgsector en burgers.
- “De 10 kernkwaliteiten”, bieden een kader voor een kwaliteitsvolle inrichting en een optimaal beheer van de omgeving

Antwoord:

Hoofdstuk 4 ‘Planningscontext’ van de toelichtingsnota wordt aangevuld met de relevante studies en instrumenten rond gezonde publieke ruimte (zie paragraaf 4.22).

2.24 OVAM

Geen advies want geen bijkomende opmerkingen op ons vorig advies.

2.25 Fluxys

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et in commodo.

2.26 Elia

Naar aanleiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan “EHUBt Balgerhoeke”, verwijzen wij u naar ons dossier 141134 verstuurd op 12 april 2023:

Elia is tevreden dat in het ontwerp dossier – op het bijgevoegde plan – rekening werd gehouden met de aanwezigheid van hogervermelde hoogspanningslijnen en hoogspanningspost welke zich in het gebied situeren.

Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA, ...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften.

Antwoord:

De hoogspanningspost ten oosten van de B404 is niet langer binnen het plangebied opgenomen omdat werd gekozen voor ontsluitingsscenario ‘zuid’ en niet voor ontsluitingsscenario ‘oost’.

De hoogspanningslijnen zijn ook niet opgenomen op het verordenend grafisch plan en in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP omdat die al zijn opgenomen in het gewestelijk RUP ‘Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen’. De toelichtingsnota

(zie paragraaf 7.2.4) en de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften (waar dat relevant is) geven duidelijk aan dat het gewestelijk RUP 'Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen' van toepassing is en blijft in het oosten van het plangebied van voorliggend PRUP 'EHUBt Balgerhoeke'. Het gaat om 'Artikel 3. Hoogspanningsleiding (overdruk – symbolisch)' en 'Artikel 4. Gebied met overdruk gebruiksbeperkingen'.

2.27 Fluvius

Geen advies ontvangen.

3 BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

3.1 Aanleiding

In september 2009 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' met deelplannen goedgekeurd. Binnen het stedelijk gebied van Eeklo was er nood aan ruimte voor (regionale) bedrijvigheid. Om de rol van Eeklo als bovenlokale tewerkstellingspool te kunnen blijven waarmaken, is het belangrijk dat (regionale) bedrijven een plaats blijven vinden binnen het stedelijk gebied. In uitvoering van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werd een PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' opgemaakt. De locatiekeuze hiervoor werd gemaakt in de studie rond de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo.

De Raad van State vernietigde nadien het deelplan dat te maken had met de invulling van ruimte voor regionale bedrijvigheid. In 2010 werd het plan opnieuw opgemaakt. De Raad van State vernietigde echter ook dit plan. Dit heeft tot gevolg dat er tot op heden nog geen regionaal bedrijventerrein werd ontwikkeld.

De afbakeninglijn van het kleinstedelijk gebied werd juridisch vastgelegd binnen het betreffende PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' en is nog steeds van kracht.

De locatie en de motivatie waar het regionaal bedrijventerrein dient te komen werd afgewogen binnen de studie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo (zie hieronder).

3.1.1 PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (2009)

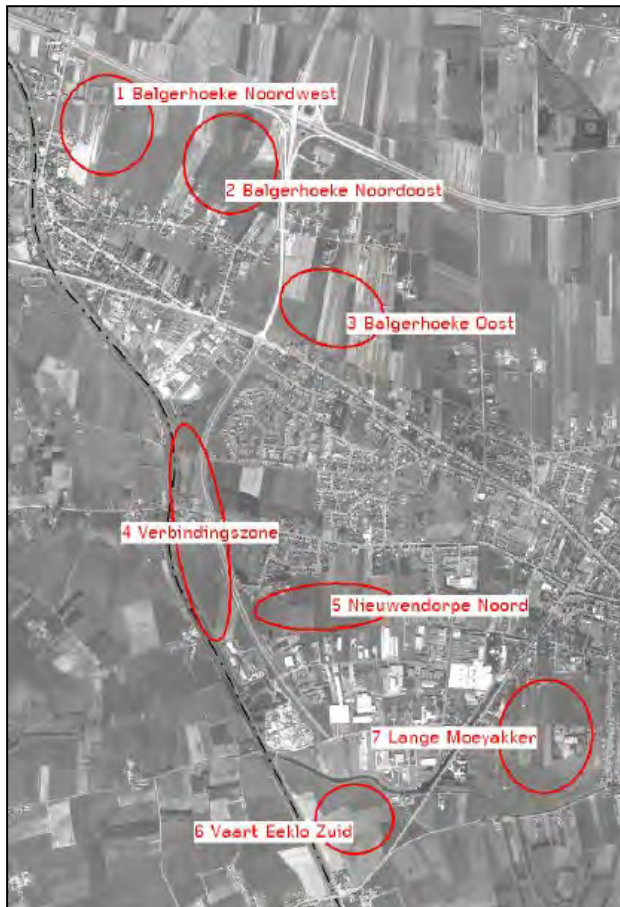
Onderstaande tekst geeft weer wat werd opgenomen in het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'.

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn de provincies bevoegd voor de opmaak van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor kleinstedelijke gebieden (met inbegrip van regionale bedrijventerreinen). In het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werden de grenzen bepaald van het kleinstedelijk gebied Eeklo. De grens trekt de lijn tussen gebieden waar stedelijke ontwikkeling gestimuleerd wordt en gebieden waar een buitengebied beleid gevoerd wordt. Een stedelijk gebied beleid houdt een verdichting van het gebied in op vlak van stedelijke functies, wonen en voorzieningen, bedrijvigheid, infrastructuur en (bovenlokale) recreatie.

Eeklo heeft als enig stedelijk gebied in de deelruimte 'Westelijk open ruimtegebied' een belangrijke rol te vervullen op vlak van bedrijvigheid. Op basis van het provinciaal structuurplan werd bepaald dat er in Eeklo (een) nieuw(e) bedrijventerrein(en) moeten bijkomen voor een totale oppervlakte van 45 ha. Bij het bepalen van een (of meerdere) geschikte locaties om deze bedrijvigheid te lokaliseren werd uitgegaan van 4 concepten:

- regionale bedrijvigheid ophangen aan de R43
- nieuwe bedrijventerreinen koppelen aan de bestaande bedrijvigheid
- aandacht voor de inkleding van de bedrijventerreinen en inpassing in de omgeving
- reconversie van oude en verlaten industriële sites in de stadskern

De keuze voor de locatie van de nieuwe bedrijventerreinen maakte deel uit van een afweging waarin 7 locaties werden afgewogen.



Figuur 1: Mogelijke locaties inplanting nieuw regionaal bedrijventerrein kleinstedelijk gebied Eeklo

De locaties 'Lange Moeyakker' en 'Vaart Eeklo Zuid' kwamen niet in aanmerking omwille van de sterk bepalende openruimtestructuur.

Het noordelijk deel van het bestaande bedrijventerrein Nieuwendorpe (Nieuwendorpe Noord) heeft vooral potenties voor lokale bedrijvigheid. Voor regionale bedrijvigheid was dit gebied te klein. Voor dit gebied werd een gemeentelijk RUP opgemaakt voor de aanleg van een lokaal bedrijventerrein van ong. 5 ha (gemeentelijk RUP 'Broeken', goedgekeurd op 7 juli 2012).

De verbindingszone langs het Kanaal kwam wel in aanmerking voor regionale bedrijvigheid en binnen het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werden twee deelplannen opgemaakt voor het 'Verbindingsgebied Nieuwendorpe', enerzijds voor de zone ten zuiden van de Raveschootstraat (deelplan Nieuwendorpe: 15 ha) en anderzijds voor de zone ten noorden ervan (deelplan Kunstdal: 5 ha).

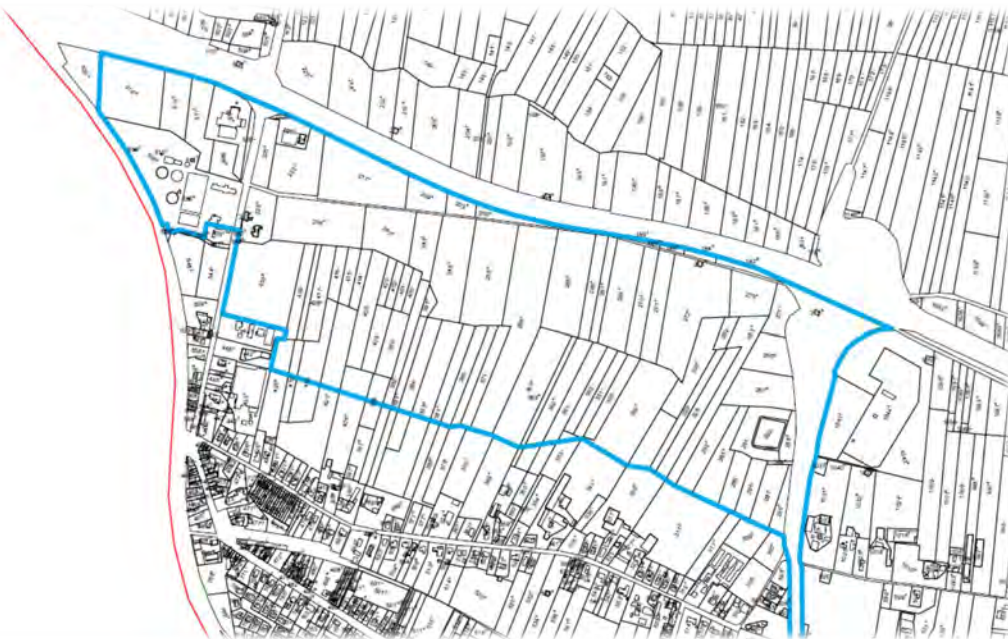
Voor de invulling van de resterende taakstelling / kwantitatieve optie (20 ha) kwamen binnen Eeklo nog drie gebieden in aanmerking: Balgerhoeke Noordwest, Balgerhoeke Noordoost en Balgerhoeke Oost. Op basis van criteria op vlak van landschap en open ruimte, landbouw en natuur, multimodale ontsluitbaarheid en oppervlakte, werd Balgerhoeke Noordwest geselecteerd als meest geschikte locatie voor de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein:

- minder aantasting van open ruimte ten opzichte van Balgerhoeke Oost
- minder impact op de landbouw ten opzichte van Balgerhoeke Noordoost (hier zijn vooral jonge dynamische bedrijven gevestigd)
- bundeling van bovenlokale activiteiten (cf. ligging afvalenergiecentrale)

In het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werd een deelplan opgemaakt voor het bedrijventerrein 'Balgerhoeke Noordwest', genaamd 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'.

In dit deelplan werd een bedrijventerrein ingetekend van 20 ha ter hoogte van de Sint-Laureinsesteenweg. De ontsluiting van het bedrijventerrein werd voorzien via een ontsluitingsas die aan de westzijde aantakt op de Sint-Laureinsesteenweg.

Het oostelijk deel bleef in het RUP zijn agrarische bestemming behouden. Immers, er kon in het kader van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (2009) binnen de planperiode geen behoefte worden aangetoond om hier meer dan 20 ha aan te snijden. In het deelplan werd er dan ook van uit gegaan dat op korte (en middellange) termijn het oostelijk deel van het RUP in agrarisch gebruik blijft. Op lange termijn was een herbestemming van deze agrarische zone naar 'regionale bedrijvigheid' evenwel niet uitgesloten.



Figuur 2: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Eeklo ter hoogte van Balgerhoeke

In september 2009 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' met deelplannen goedgekeurd.

3.1.2 Deelplan 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'



Figuur 3: Deel-RUP 'Bedrijventerrein Balgerhoeke' uit het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'. Dit deel-RUP 'Bedrijventerrein Balgerhoeke' werd vernietigd door de Raad van State.

Er werd reeds tweemaal een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt voor een regionaal bedrijventerrein te Balgerhoeke. Het eerste PRUP was een deelplan van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo', dat definitief goedgekeurd werd bij ministerieel besluit van 16 september 2009 (zie hierboven).

Tegen de beslissing tot definitieve vaststelling en goedkeuring van dit PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werd een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State. Bij arrest van 14 februari 2011 werd het deelplan 'Bedrijventerrein Balgerhoeke' vernietigd; de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied alsook de andere deelplannen, werden niet vernietigd en bleven dus overeind.

In zitting van 29 april 2010 besliste de deputatie om een nieuw PRUP op te maken voor het regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke. De uitgangspunten van het oorspronkelijke plan werden behouden maar er werden planmatig maatregelen ingeschreven om de impact op de agrarische bedrijfsvoering te beperken. Concreet werd een oversteekplaats voorzien voor niet-begeleid vee, en werd duidelijk gemaakt dat private percelen gelegen langs de nieuwe ontsluitingsweg (zowel noordelijk als zuidelijk) rechtstreeks kunnen ontsloten worden naar de ontsluitingsweg, waardoor begeleide dieren en landbouwvoertuigen dus overal de ontsluitingsweg kunnen oversteken.

Ook tegen de goedkeuring van dit PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' werd een verzoekschrift ingediend bij de Raad van State. Bij arrest van 21 mei 2013 werd de definitieve vaststelling van 5 september 2012 van de provincieraad van Oost-Vlaanderen geschorst.

In het arrest van 11 februari 2014 werd het besluit van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 5 september 2012 houdende de definitieve vaststelling van het PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' te Eeklo door de Raad van State vernietigd.

In wat volgt wordt toegelicht waarom beide plannen 'Bedrijventerrein Balgerhoeke' werden vernietigd.

3.1.3 Vernietiging van het deelplan 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'

Op 14 februari 2011 vernietigde de Raad van State het deelplan 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'.

Het belangrijkste onderdeel van de motivering in het arrest luidt als volgt:

“Indien de provincieraad vaststelt dat een PRUP een belangrijke impact heeft op de landbouw omwille van de inname en het doorsnijden van landbouwgronden en dat het noodzakelijk is om een project uit te werken dat voorziet in milderende maatregelen, dient hij in het betrokken plan zelf de nodige voorschriften op te nemen om deze impact binnen aanvaardbare grenzen te houden. Het staat aan de bevoegde minister om zich ervan te vergewissen of het aan hem ter goedkeuring voorgelegde plan aan die vereiste voldoet. De genoemde overheden komen aan de op hen rustende zorgvuldigheidsplicht tekort indien zij enerzijds wel vaststellen dat er een belangrijke impact is op de landbouw en dat het doorsnijden van kavels vooral problematisch is voor melkveebedrijven wanneer het gaat om huiskavels, doch anderzijds het plan wel definitief aannemen, respectievelijk goedkeuren, zonder in het plan zelf op een rechtszekere manier de zelf nodig geacht flankerende en milderende maatregelen te voorzien of concreet in het vooruitzicht te stellen.”

3.1.4 Vernietiging van het hernomen PRUP 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'

Op 11 februari 2014 vernietigde de Raad van State ook het hernomen PRUP 'Bedrijventerrein Balgerhoeke'.

Het belangrijkste onderdeel van de motivering in het arrest luidt als volgt:

“Aangenomen moet worden dat de in het bestreden PRUP indicatief aangewezen oversteekplaats voor niet-begeleid vee het veebedrijf van de eerste verzoeker betreft. Evenwel dient te worden vastgesteld dat het bestreden PRUP geen afdoende concrete en realiseerbare maatregel voor deze oversteekplaats voorziet of in het vooruitzicht stelt. Meer nog, blijkt uit de stukken van het dossier niet dat de verwerende partijen de nodige aandacht hebben besteed aan de vraag of een oversteekplaats op de aangegeven locatie, gelet op de voorziene drukte van de verkeersweg die moet dienen ter ontsluiting van het bedrijventerrein Balgerhoeke en de kern van Sint-Laureins, wel realiseerbaar is. De door de eerste verwerende partij bijgebrachte informatie met betrekking tot de aanleg van een koe-oversteekplaats en koe-tunnel, alsook de door deze partij bijgebrachte stukken met betrekking tot de studieopdracht en de schetsen van de koe-oversteekplaats, omvattende zowel “veeroosters”, een “weide-afsluiting” als een “mogelijke inplanting vee-tunnel”, tonen eerder de complexiteit van de kwestieuze problematiek en zodoende de noodzaak van een zorgvuldig onderzoek naar de realiseerbaarheid van een veilige koe-oversteekplaats bij de opmaak van het bestreden plan aan. Anders dan de verwerende en de tussenkomende partijen dat zien, blijkt niet dat een afdoende onderzoek desbetreffend bij de opmaak van het PRUP heeft plaatsgehad. Evenmin blijkt overigens uit de door de eerste verwerende partij naderhand bijgebrachte stukken op afdoende wijze dat een koe-oversteekplaats op de in het PRUP indicatief aangegeven plaats daadwerkelijk en concreet realiseerbaar zou zijn. De eerste verzoekende partij ontkent in haar laatste memorie met klem de bewering van de eerste verwerende partij dat ook zij deze laatste mening zou toegedaan zijn.

Gelet op het voormelde, kan het betoog van de eerste verwerende partij dat het feit “dat de concrete inrichting niet op planniveau vastgelegd wordt”, “geen afbreuk [doet] aan het rechtszekere karakter van de maatregel” en het betoog van de tweede verwerende partij dat de kwestieuze

maatregel “[o]p planniveau volstaat [...] om een oplossing te bieden voor het probleem van [het] doorsnijden van de landbouwgronden van [de eerste] verzoeker”, niet worden bijgetreden.”

3.1.5 Doorwerking van het tweede vernietigingsarrest in het voorliggende RUP

In zitting van 12 december 2019 besliste de deputatie om een nieuw RUP op te maken voor het regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke.

Het provinciebestuur is van mening dat de in de vorige planprocessen aangehaalde argumentatie behouden kan blijven, zowel naar realisatie van de taakstelling / kwantitatieve optie als naar keuze van de locatie voor het nieuwe regionale bedrijventerrein.

De doelstelling van het oorspronkelijke plan om een regionaal bedrijventerrein uit te bouwen wordt behouden en wordt uitgebreid met de doelstellingen “uitbouwen van het bedrijventerrein als energiehub” en “uitbouwen van het bedrijventerrein als duurzaam bedrijventerrein”. Het plan heeft de ambitie om het terrein een functie te geven in de productie, opslag en omslag van energie. Het PRUP wil een langetermijnvisie verankeren voor het bedrijventerrein met als horizon 2050, tijdstip waarop zowel Eeklo als de Provincie Oost-Vlaanderen klimaatneutraal willen zijn.

Planmatig worden maatregelen ingeschreven om de impact op de agrarische bedrijfsvoering te beperken.

Rekening houdende met de twee eerdere vernietigingsarresten van de Raad van State wordt er in het voorliggende plan voor geopteerd om te kiezen voor het **noordelijk ontsluitingstracé** in plaats van het zuidelijke ontsluitingstracé (zoals in de vorige plannen). Dit om de haalbaarheid van de realisatie van het plan te garanderen.

De locatie en de motivatie waar het regionaal bedrijventerrein dient te komen, werden afgewogen binnen de studie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo. De oppervlakte wordt afgestemd op de huidige economische noden binnen de regio, rekening houdend met de bijkomende voorziene functie van het terrein als EHUBt.

Gezien de E34 met inbegrip van de aansluitingscomplexen behoort tot het Europese TEN-T netwerk en voor dit netwerk momenteel ten opzichte van de vorige versie van het PRUP strengere Europese veiligheidsregels van toepassing zijn met betrekking tot verkeerskundige en -technische ontwerpisen (bv. bochtstralen, lengtes van invoeg- en uitvoegstroken, lengtes van op- en afritten, ...) wordt een nieuw onderzoek gevoerd omtrent de aanknopng van de ontsluiting op het hogere wegennet. Daartoe worden 3 mogelijke scenario's onderzocht en tegenover elkaar afgewogen. Ook de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied wordt hierop afgestemd.

Het volledige PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' is terug te vinden op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen : <https://oost-vlaanderen.be>.

3.2 Plandoelstellingen

Het plan heeft drie grote ruimtelijke doelstellingen nl. het plannen van een regionaal bedrijventerrein, een bedrijventerrein als EHUBt en het plannen van een duurzaam bedrijventerrein.

3.2.1 Het bedrijventerrein Balgerhoeke ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein

Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Eeklo werd reeds de afweging gemaakt voor een regionaal bedrijventerrein van 20 ha gelegen in Balgerhoeke (zie hierboven punt 3.1.1).

3.2.2 Het bedrijventerrein Balgerhoeke ontwikkelen als EHUBt

De overgang van een energievoorziening aangedreven door fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energie, wordt de energietransitie genoemd. Dit PRUP wil van het bedrijventerrein dat gepland is in Balgerhoeke een EHUBt maken: “een energiehub op een bedrijventerrein”.

Een EHUBt is een bedrijventerrein dat een sleutelrol krijgt in het nieuwe, hernieuwbare en duurzame energiesysteem: de energie uit de verschillende winningsgebieden wordt er verzameld, opgeslagen, omgevormd en afgeleverd op het juiste moment aan de verbruikers op het bedrijventerrein zelf, aan het omliggende weefsel en aan het bestaande transport- en energienet errond. De kernfunctie van een EHUBt is dus het uitwisselen van hernieuwbare energie.

Het geïntegreerde planningsproces voor de participatieve opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) ‘EHUBt Balgerhoeke’ is gekaderd als case binnen het ruimere project ‘EHUBt’. Met andere woorden het “EHUBt-concept” wordt in het PRUP ‘EHUBt Balgerhoeke’ uitgewerkt.

Doelstelling en beoogde resultaten van het ruimere project ‘EHUBt’

Het concrete doel is om na te gaan hoe een bedrijventerrein een extra rol als EHUBt, als draaischrijf tussen productief landschap en energievragend metabolisme kan gaan opnemen:

- Welke specifieke installaties betekent dat? Voorbeeld: biomassacentrales (die kunnen uitgroeien tot energie conversie parken in synergie met andere stromen), waterstof productie, synthetisch gas productie, battery packs, PV-panelen en zonthermie, ondergrondse en bovengrondse opslag van warm water, waterstofgas, bio- of synthetisch gas, ...
- Welke energieverbindingen betekent dat tussen eenheden op het bedrijventerrein en tussen bedrijventerrein en omgeving, welke bestaande infrastructuur kan gebruikt worden, welke bijkomende is nodig, wie legt die aan, wie beheert, ...
- Hoe moet de EHUBt werking georganiseerd worden: op terrein, welke delen gemeenschappelijk, welke niet, moet daar 1 partij uitbaten, kan een consortium van bedrijven werken, ...
- Hoe de bestaande en toekomstige bedrijven inschakelen in de EHUBt werking: zijn voorwaarden nodig, welke wel/niet? Welke specifieke energiebedrijvigheid moet aangetrokken worden en hoe/wie?
- Hoe verhoudt de EHUBt werking zich tot het beheer van het bedrijventerrein?
- Hoe kan de rol van EHUBt de rol van bedrijvigheid versterken?

Al dit moet resulteren in tools om een EHUBt generiek te realiseren.

Cases

In Oost-Vlaanderen zal dit concept op een aantal bedrijventerreinen uitgewerkt worden: een aantal bovenlokale bedrijventerreinen om een gedifferentieerd pallet aan concrete situaties te hebben waarop een EHUBt-model voor bedrijventerreinen zal ontwikkeld worden, telkens in relatie met hun specifieke energie vragende omgeving. De diversiteit in cases weerspiegelt ook de verschillende schaal- en impactniveaus.

Verder werden de cases ook geselecteerd op basis van volgende criteria:

- inschatting van ruimtelijk-energetische potentie als EHUBt: zowel vanuit een gelinkt productief landschap als vanuit productie, opslag en infrastructuur op eigen terrein, alsook vanuit de energie vragende omgeving
- verkennende vragen voor potentiële investeringen in productie, op- en omslag van energie en mogelijkheden voor duurzame transportbrandstoffen
- aanwezigheid en betrokkenheid van actieve stakeholders
- beschikbaarheid van een ruimtelijk instrumentarium en/of context

Waarom op een bedrijventerrein?

Algemeen bieden bedrijventerreinen vaak grote dakoppervlaktes of parkings (overkappingen) en potenties voor zonnepanelen.

Energiecentrales kunnen er hun plaats vinden.

Restwarmte kan ingezet worden voor de warmtebehoefte van de bedrijven zelf én/of de omliggende leefomgeving (energie-uitwisseling).

Er is doorgaans sprake van een grote energievraag. De energievraag situeert zich in de lage, midden en hoge temperatuur, warmteproductie, industriële processen en elektriciteitsverbruik.

Een bedrijventerrein biedt, o.a. door de directe afzetmogelijkheden, uitstekende kansen voor de locatie van opslag en omslag-installaties, die omwille van schaalementen en veiligheidsaspecten niet steeds verweven in de gemengde leefomgeving kunnen voorkomen.

Er zijn vaak koppelkansen bestaande uit:

- de aanwezigheid van zwaartepunten en/of knooppunten in het huidige gas- en elektriciteitsnet (zowel distributie als transmissie)
- knooppunten van bestaande grondstoffen, distributie, infrastructuur met een link naar hernieuwbare en duurzame energie toepassingen (zoals bijvoorbeeld waterstofleidingen)
- industriële processen met een nood aan grondstoffen en/of waarbij stoffen vrijkomen / geproduceerd worden die een link hebben naar hernieuwbare en duurzame energie toepassingen. Een voorbeeld is het gebruik van biomassa in plaats van olie als koolstofbron
- knooppunten en/of zwaartepunten van het bovenlokale transportnet in zijn verschillende modi
- logistieke activiteiten met een hoge vraag naar brandstoffen, ...

Een EHUBt is steeds gekoppeld aan:

- een groot (eigen) verbruik
- een energiebehoefte in de directe omgeving
- een bovenlokaal transportnet (Trans European Netwerk, ...)
- winningsgebieden van energieproductie

Wat ze dus met elkaar gemeen hebben, is dat er steeds sprake is van een aantal bouwstenen behorende tot één van de volgende vier componenten:

een opslagcomponent, een omslagcomponent, een transportcomponent (verdelen / distributie) en een productiecomponent.

Niet alle componenten hoeven daarbij steeds in dezelfde mate aanwezig te zijn.

3.2.3 Duurzaam bedrijventerrein

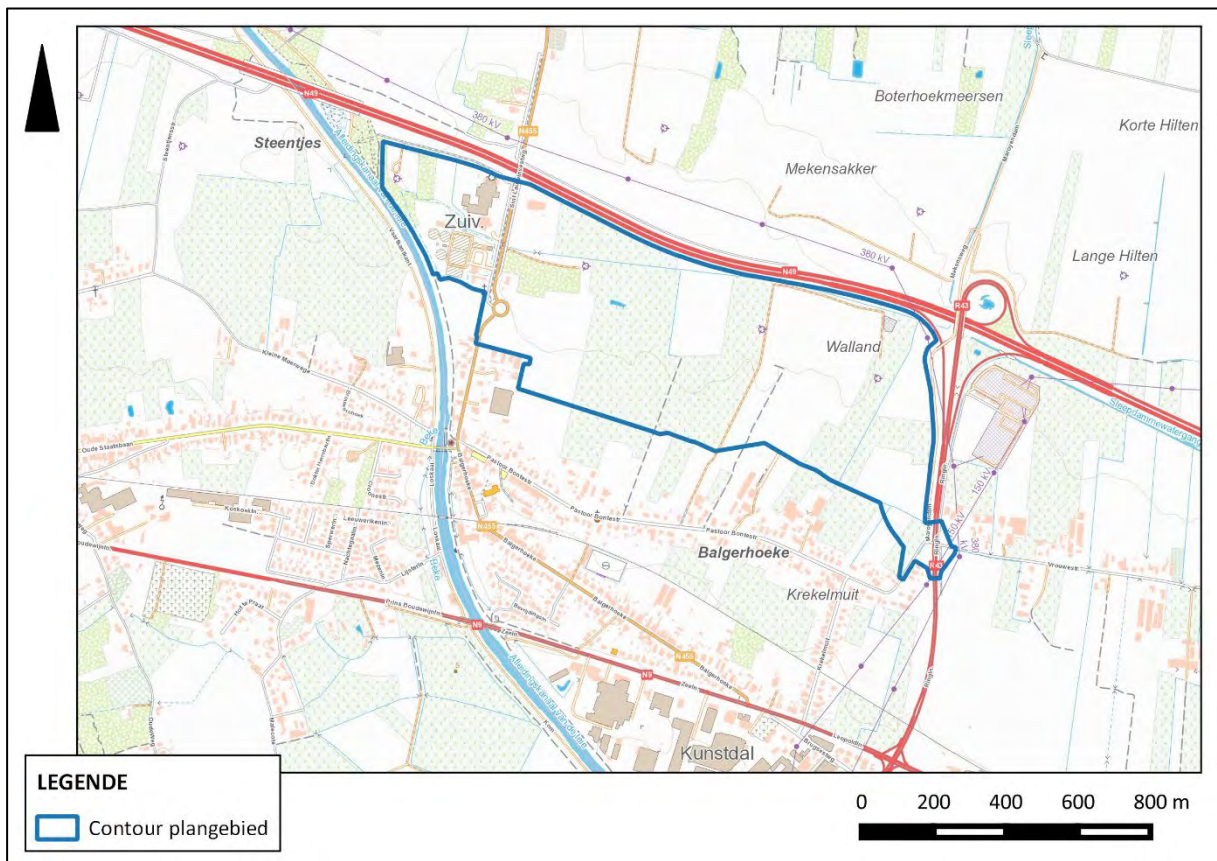
Het duurzame karakter van dit bedrijventerrein vinden we terug in volgende belangrijke subdoelstellingen:

- een goede ontsluiting / mobiliteit, waarbij kan gedacht worden aan:
 - alternatieve vervoersmodi stimuleren en het fietsverkeer beter faciliteren, alleen zo kunnen we een grotere omkeer verwachten in verplaatsingsgedrag
 - een vrachtroute voorzien, waarbij gevaarlijke kruisingen met zachte verkeersgebruikers verminderen
 - een pendelbus voorzien die een snelle en efficiënte verbinding en bereikbaarheid voor bedrijven, het centrum en het station moet garanderen
 - het te ontwikkelen gebied voldoende doorwaadbaar maken voor traag verkeer (fietsers en voetgangers)
- een goede landschappelijke integratie en waterhuishouding, daarbij wordt o.a. gedacht om:
 - de landschappelijke karakteristieken te versterken
 - in te zetten op groene buffers, oevers, herprofilering van de watercirculatie
 - het waar mogelijk verzachten van de boorden zodat interessante milieus kunnen ontstaan voor fauna en flora
 - landbouwgronden bij piekbuien te laten dienst doen als tijdelijke buffer
 - in te zetten op hergebruik, lokaal filteren en bufferen van regenwater
 - het landschap van landbouwgronden te versterken door KLE's
- een maximale synergie met de afvalenergiecentrale en het waterzuiveringsstation
- een goede participatie met de omwonenden

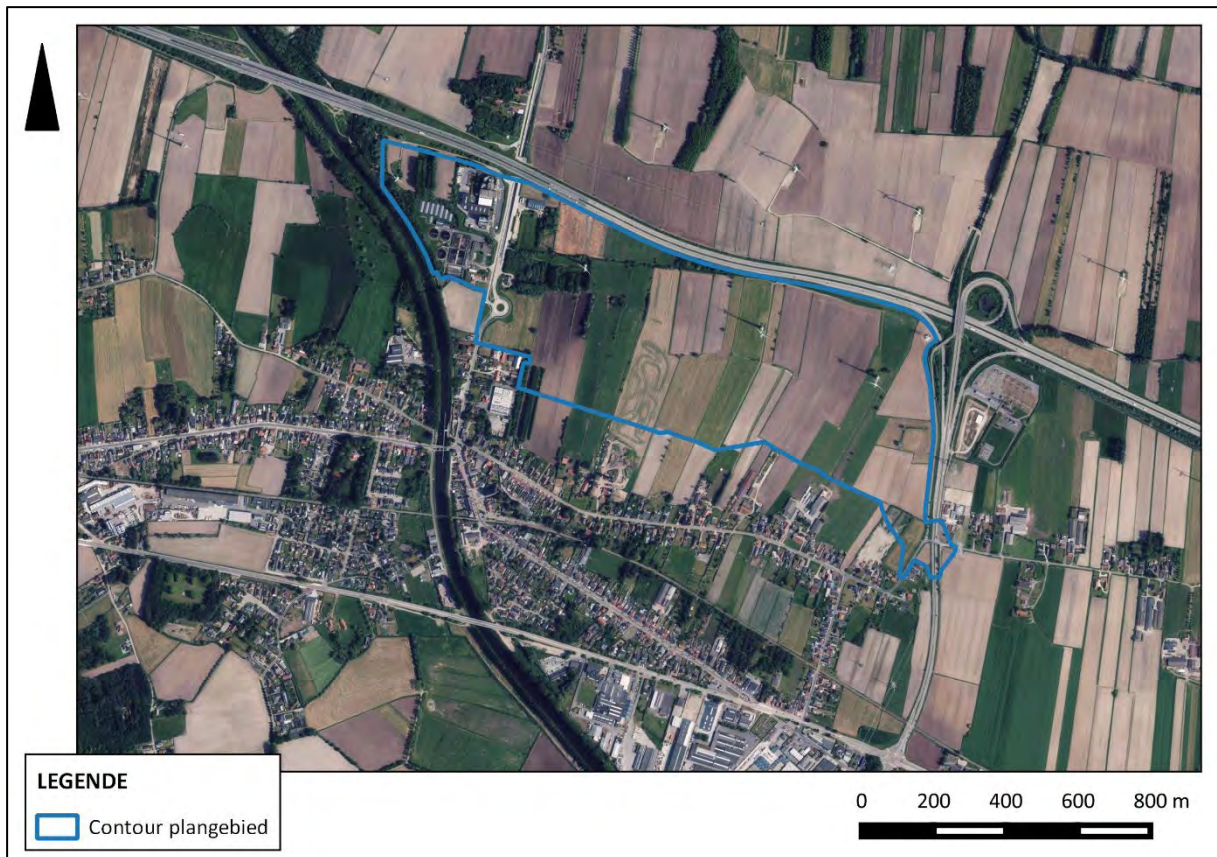
Daarnaast kunnen ook andere hedendaagse thema's het bedrijventerrein productief van aard maken met een impact die tot ver buiten haar grenzen reikt zoals bijvoorbeeld circulariteit, daarbij wordt o.a. gedacht aan:

- bestaande materialen hergebruiken
- warmte en energie uitwisselen
- infrastructuur delen
- reststromen uitwisselen

3.3 Geografische afbakening plangebied



Figuur 4: Topografische kaart met aanduiding van het plangebied (Bron: CartoWeb)



Figuur 5: Orthofoto met aanduiding van het plangebied (Bron: Geopunt)

Binnen het plangebied wordt een bedrijventerrein met EHUBt-functie van ca. 25 ha voorzien dat voldoet aan volgende voorwaarden:

1. Zo'n compact mogelijk ontwikkeld bedrijventerrein.
2. Het bedrijventerrein sluit aan bij de Sint-Laureinsesteenweg en benut de mogelijkheden met de verbrandingsoven (IVM Afvalenergiecentrale) en het waterzuiveringsstation (Aquafin).

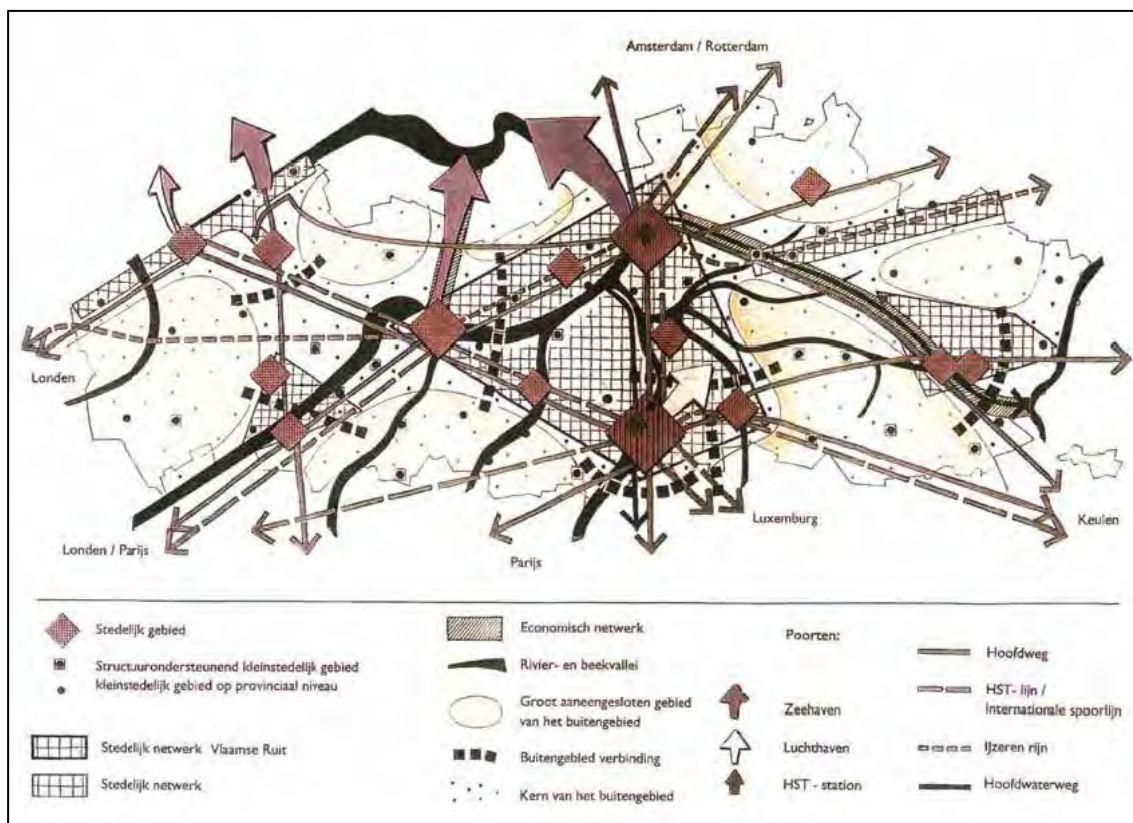
4 PLANNINGSCONTEXT

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (2011)

Het plangebied is gelegen in Eeklo. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is Eeklo geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.

Kleinstedelijke gebieden hebben potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten op te vangen. Dit houdt in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om de stedelijke ontwikkeling te stimuleren en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren. In het RSV is de taak voor het afbakenen van structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden aan de Provincies gegeven.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo, in de vorm van een PRUP, heeft de provincieraad van Oost-Vlaanderen in 2009 definitief vastgesteld (zie verder).



Figuur 6: Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen (RSV)

Gezien de selectie van Eeklo als stedelijk gebied, is Eeklo tevens een economisch knooppunt. Voor de economische knooppunten stelt het RSV een maximale bundeling van de economische activiteiten binnen een afgebakend stedelijk gebied voorop.

Op grondgebied van Eeklo is de A11/N49 Zeebrugge – Antwerpen geselecteerd als hoofdweg. De A11/N49 maakt tevens deel uit van het "Trans-European Network" (TEN) en wordt de belangrijkste interhavenverbinding over de weg. De R43 van de N9 tot de A11/N49 is geselecteerd als primaire weg II.

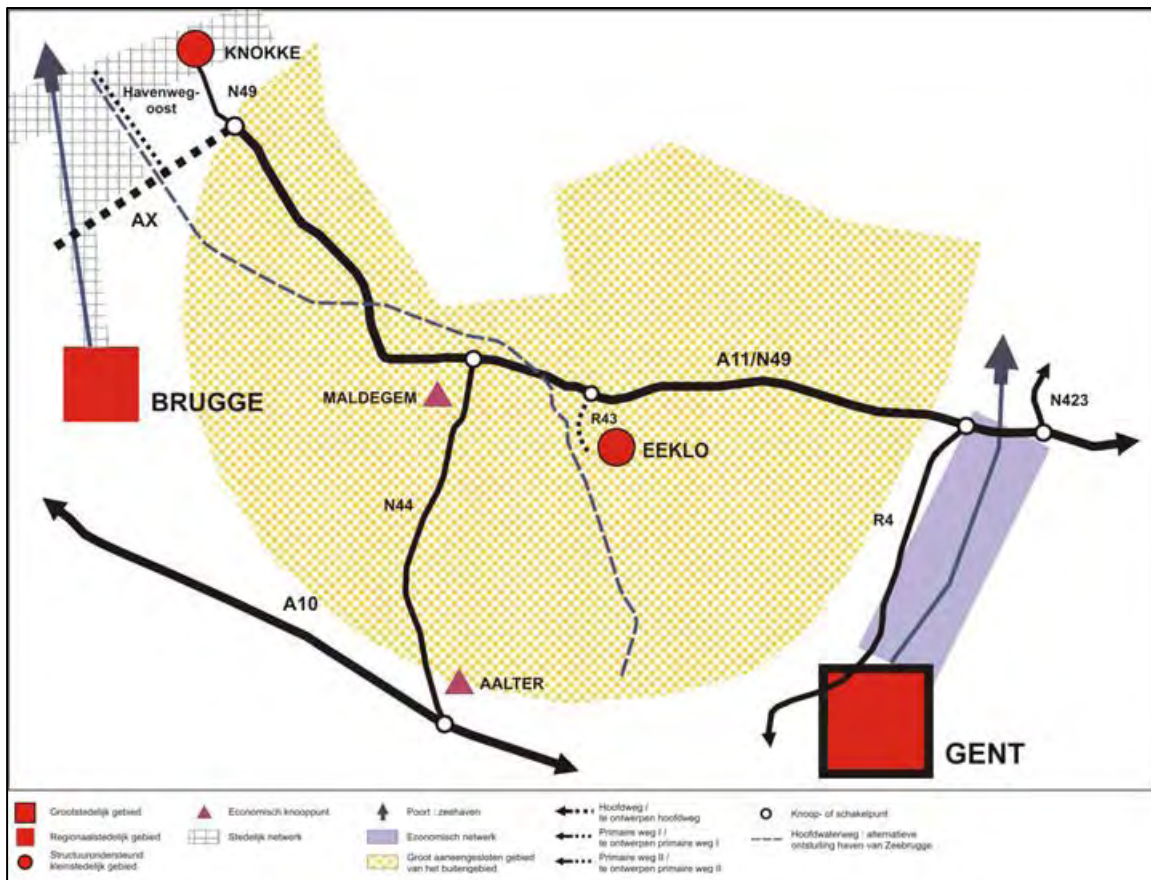
Op het grondgebied van Eeklo zijn geen hoofdspoorwegen of hoofdwaterwegen geselecteerd. Wel zal een onderzoek plaatsvinden naar een mogelijke verbinding van de zeehavens van Oostende en Zeebrugge met het hoofdwaterwegennet, met de uitbouw van het Schipdonkkanaal als één van de mogelijke alternatieven.

Met betrekking tot de verbreding van het Schipdonkkanaal wordt op lange termijn een socio-economisch monitoringsinstrument opgezet teneinde op beleidsniveau na te gaan wanneer de noodzaak en/of opportuniteit voor de aanleg van een nieuwe klasse verbinding, zich voordoet en onder welke modaliteiten dit dan zou moeten of kunnen gebeuren. Dit laatste is voor de lange termijn.

Deze strategie houdt in dat in eerste instantie de vaarcondities op bestaande vaarwegen worden verbeterd (nieuwe Steenbruggebrug en nieuwe Dampoortsluis).

De eerste initiatieven voor de opzet van het beoogde socio-economisch monitoringsinstrument zijn reeds genomen. Deze worden in de loop van 2020 verder geconcretiseerd. Tegen eind 2020 wordt een eerste rapport verwacht.

De focus ligt op de realisatie van de strategie op korte (binnenvaartontsluiting verbeteren via kanaal Gent-Oostende en doortocht Brugge) en middellange termijn (uitbouw mogelijkheden inzake estuaire vaart), maar de optie op de lange termijn wordt niet verlaten. Het behoud van de vereiste reservatiezone past hierin.



Figuur 7: Schematische weergave visie Meetjesland

4.2 Strategische Visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Bedoeling is om de ruimte te transformeren door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal te vrijwaren. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Vlaanderen zet vanuit de strategische visie in op het stimuleren van lokaal initiatief om de doelstellingen van de strategische visie van het BRV (pro-)actief in de praktijk uit te rollen. Er worden goede voorbeelden gedetecteerd en in de kijker gezet en pilootprojecten en proeftuinen gelanceerd. Ook wordt ondersteuning aangereikt om aan de slag te gaan met lokale ruimtelijke beleidsplanning.

De 10 generieke kernkwaliteiten aangehaald in de strategische visie van het BRV worden meegenomen binnen dit planningsproces:

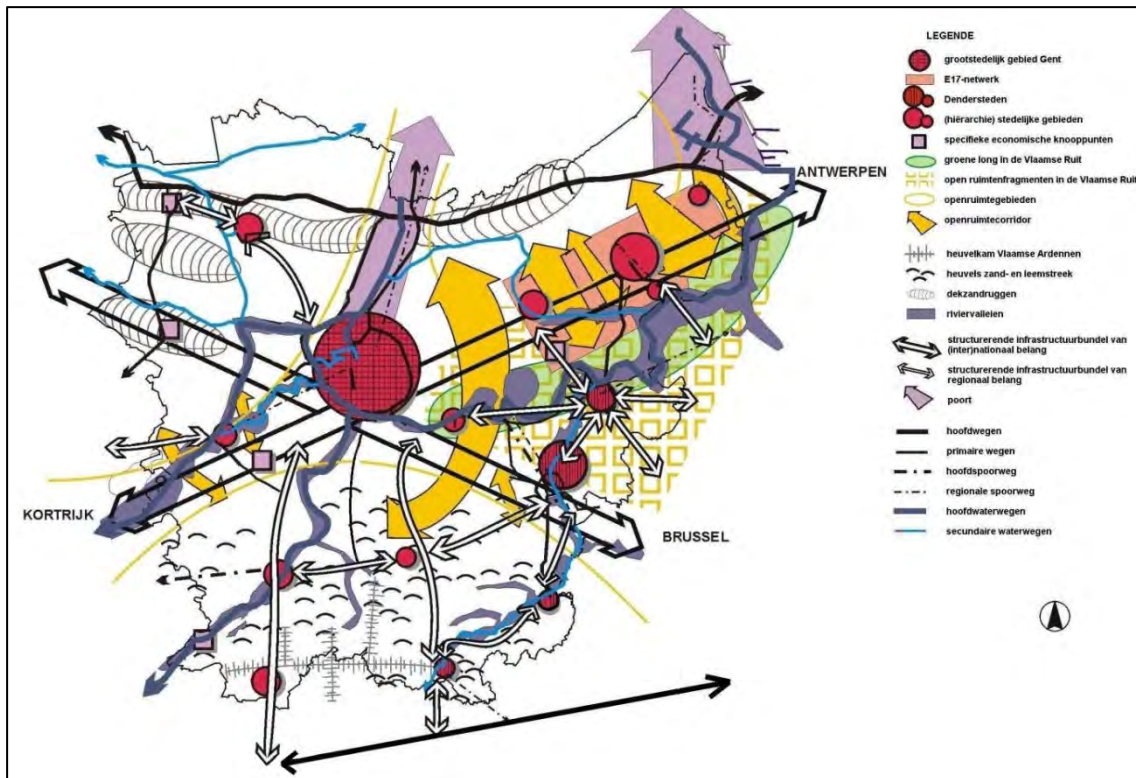
- Gedeeld en meervoudig gebruik;
- Robuustheid en aanpasbaarheid;
- Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving;
- Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap;
- Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit;
- Klimaatbestendigheid;
- Energetische aspecten;
- Gezondheid;
- Inclusief samenleven;
- Economische vitaliteit.

4.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (2004 en 2012)

4.3.1 Globale ontwikkelingsvisie

In de globale ontwikkelingsvisie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) is te zien dat Eeklo ligt op de as Gent – Eeklo – Maldegem, en ligt op de dekzandruggen in het noorden van de provincie. Het sluit aan op de hoofdweg tussen Antwerpen en Zeebrugge.

Het betreft een noordelijk landelijk gebied, begrensd door de westelijke centrale dekzandrug met de stedelijke verdichting Maldegem / Eeklo. In het oosten wordt deze zandrug begrensd door de stedelijke verdichting Lokeren / Beveren.



Figuur 8: Globale ontwikkelingsvisie in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

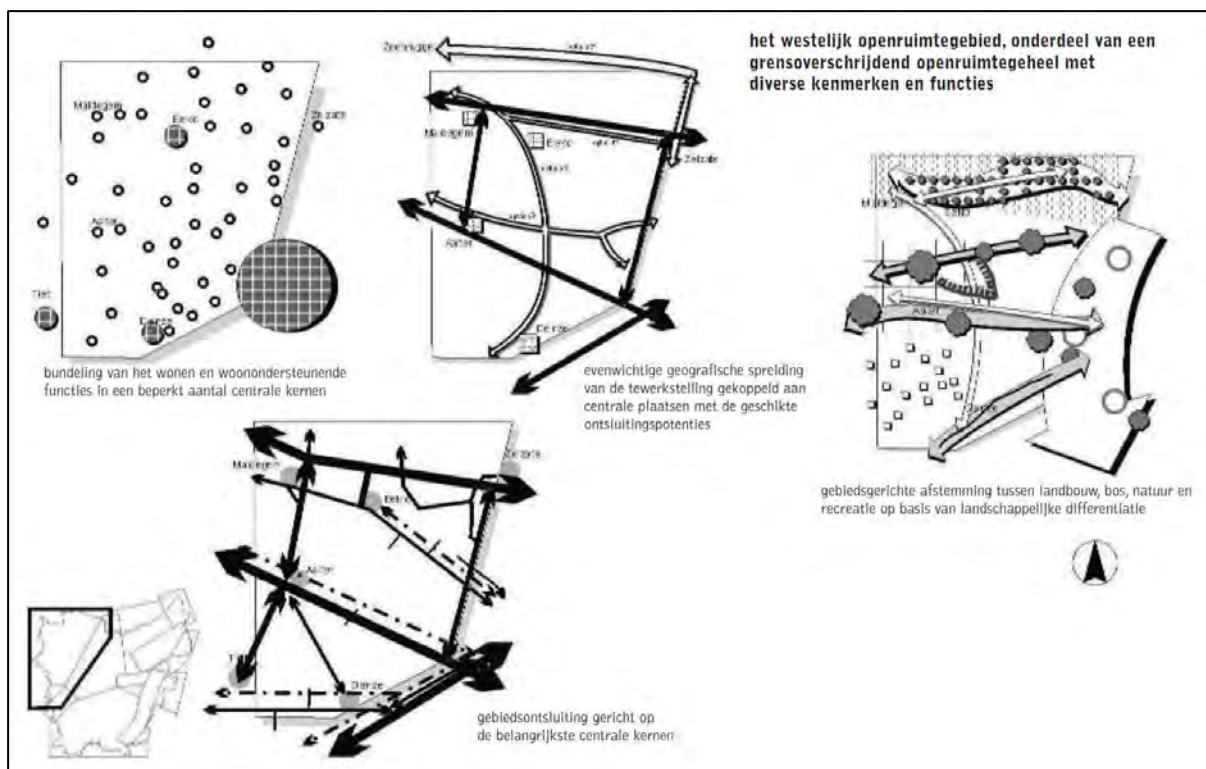
4.3.2 Ontwikkelingsvisie voor het Westelijk Openruimtegebied

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (M.B. 18/02/2004) wordt Eeklo ondergebracht onder het westelijk openruimtegebied.

Eeklo vormt daarbij (naast Maldegem en Aalter) één van de drie economische knooppunten in het Westelijk Openruimtegebied waarbinnen bijkomende economische ontwikkelingen gesitueerd moeten worden, op goed ontsloten plaatsen. Aan het kleinstedelijk gebied Eeklo werd voor bedrijvigheid een taakstelling / kwantitatieve optie van 32 ha toebedeeld voor de periode 1994-2007.

Voor de deelruimte 'Westelijk Openruimtegebied' worden volgende principes vooropgesteld:

- gebiedsgerichte afstemming tussen landbouw, natuur, bos, recreatie op basis van landschappelijk integratie;
- bundeling van wonen en woonondersteunende functies in een beperkt aantal kernen;
- evenwichtige geografische spreiding van de economie gekoppeld aan centrale plaatsen met de geschikte ontsluitingspotenties; hier wordt gesteld dat regionale bedrijventerreinen voorzien worden op goed ontsloten locaties en gekoppeld aan bestaande economische knooppunten;
- een gebiedsontsluiting gericht op de belangrijkste centrale kernen.



Figuur 9: Ruimtelijke visie voor het westelijk openruimtegebied

4.3.3 Gewenste openruimtestructuur

In verband met de openruimtestructuur zijn volgende selecties in Eeklo van belang:

- het natuurverbindingsgebied 1N1 Verbindingsgebied Meetjesland;
- de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang 1E1 Afleidingskanaal van de Leie (Schipdonkkanaal);
- het structuurbepalend landschaps- en reliëfelement Oost- en West-Vlaamse dekzandrug;
- het structuurbepalend hydrografische element 'Schipdonkkanaal';
- de relictzone 'Binnen-Vlaanderen: zandstreek binnen de Vlaamse Vallei (211000)';
- de ankerplaats 'Het Leen'.

4.3.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Voor wat betreft de toeristisch-recreatieve infrastructuur zijn de volgende selecties in Eeklo van belang:

- Eeklo als kleinstedelijk gebied is geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang;
- het Schipdonkkanaal maakt deel uit van het toeristisch hoofdrouthenetwerk;
- de jachthaven te Eeklo is geselecteerd als specifiek dagrecreatief knooppunt;
- de Huysmanhoeve in Eeklo is geselecteerd als natuur- en landschapsknooppunt.

4.3.5 Gewenste economische structuur

In het hoofdstuk economische structuur stelt het PRS dat Eeklo een taakstelling / kwantitatieve optie heeft van 32 hectare, te bestemmen voor lokale en regionale bedrijventerreinen in de periode 1994-2007. Regionale bedrijventerreinen kunnen worden gedifferentieerd, bijv. in zone voor handel en diensten, zone voor agro-industrie, zone voor afvalverwerking en –recyclage, kleinhandelszones, enz.

4.3.6 Gewenste mobiliteits- en lijninfrastructuur

Voor wat betreft de mobiliteit- en lijninfrastructuur stelt het PRS dat de bovenlokale ontsluiting in het Westelijk Openruimtegebied zich concentreert op enkele centrale plaatsen, waarnaar de overige kernen op hun beurt ontsloten worden. Dergelijke centrale plaatsen zijn Eeklo en Maldegem in het noorden van het deelgebied, Aalter in het centrum en Deinze en Tielt in het zuiden. Het autoverkeer wordt over een beperkt aantal verzamelwegen naar de omliggende hoofd- en primaire wegen gebracht. Gezien hun goede ontsluiting naar de A11/N49 zullen Eeklo en Maldegem hier de centrale plaatsen blijven. De ontwikkelingen in Eeklo en Maldegem kunnen worden beïnvloed door de uitbouw van een binnenvaartverbinding tussen de haven van Gent en de kusthavens zoals aangegeven in het RSV.

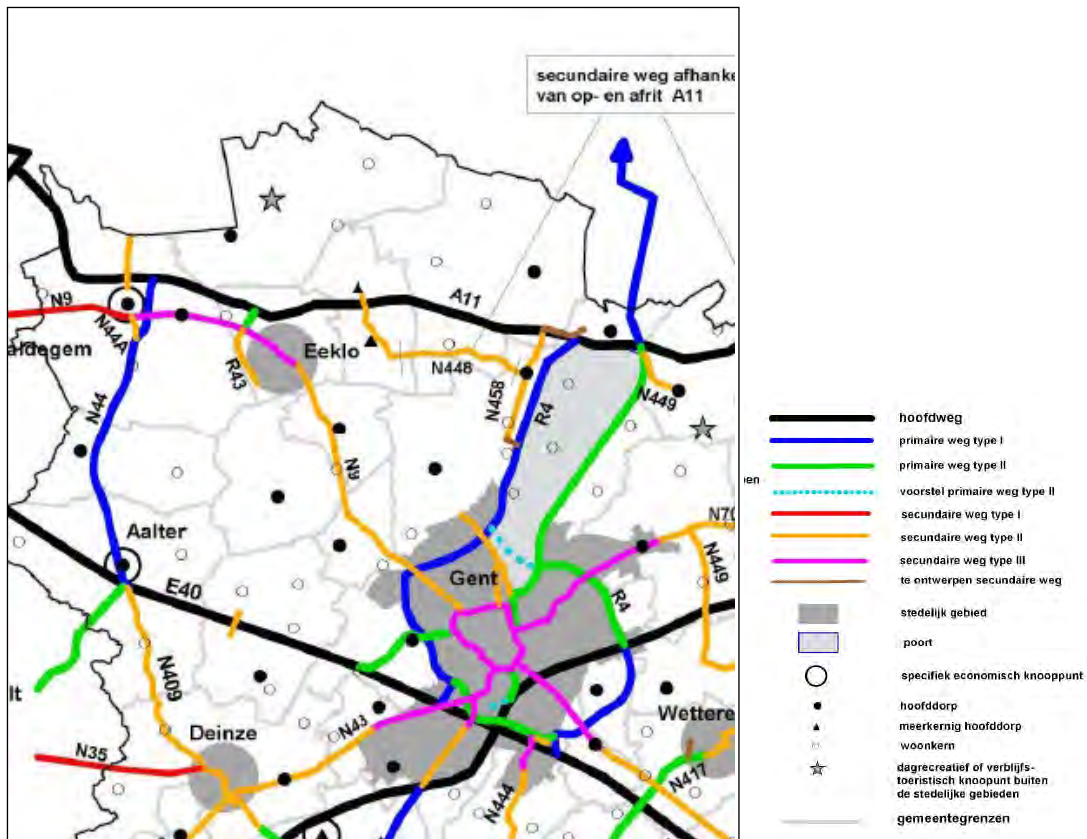
Naargelang het gekozen alternatief zal die verbinding gevolgen hebben voor het verkeer in het deelgebied en de lokalisatie van nieuwe bedrijven. Deze keuze gebeurt op Vlaams niveau.

Suggesties in PRS over de selectie van hoofd- en primaire wegen:

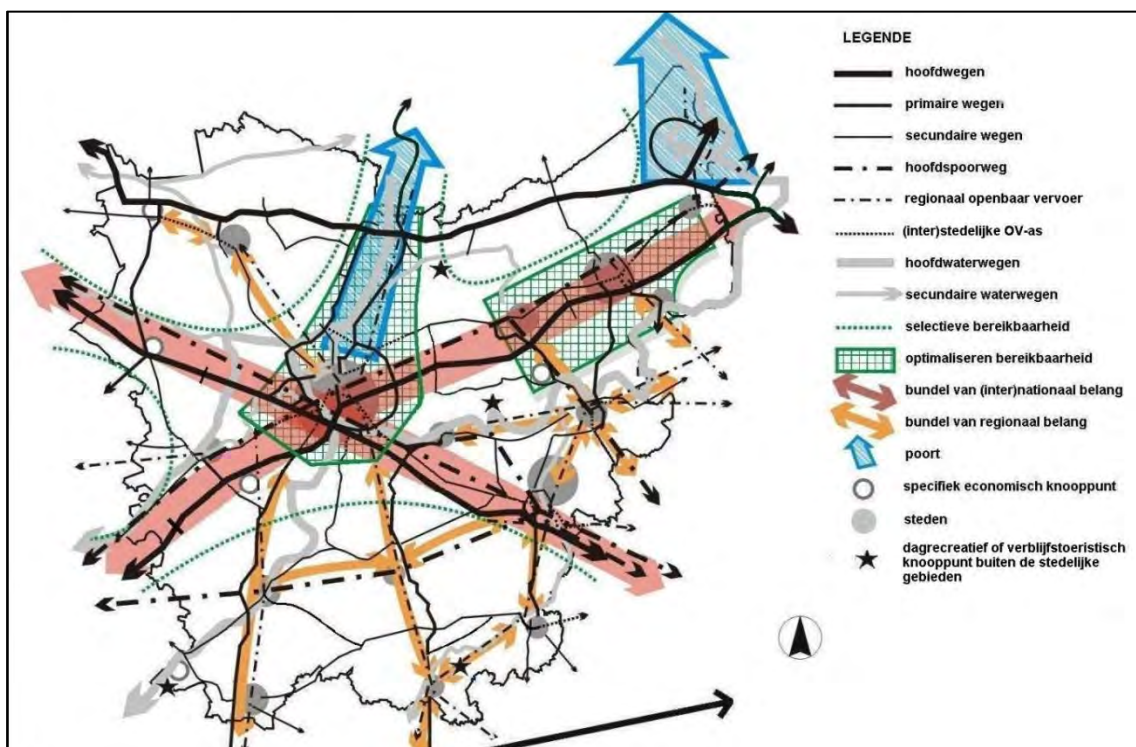
- R43 van A11/N49 (knooppunt Eeklo) tot N499 als suggestie naar de hogere overheid;
- R43 van N9 tot N499 decategoriseren van primaire II tot secundaire II.

Selecties van secundaire wegen in PRS:

- N9 wegvak R40 (Palinghuizen) – Eeklo (Oostveldstraat): verzamel functie wegverkeer van delen van het grootstedelijk gebied Gent en van aanpalende hoofddorpen en woonkernen in het Westelijk Openruimtegebied, naar het hogere wegennet en naar het grootstedelijk gebied, en verbindingen binnen het grootstedelijk gebied; label ‘hoofdinvalsweg’ vanaf R4 tot R40;
- N9 wegvak van Eeklo (Oostveldstraat) tot R40 (Gent);
- N9 wegvak van Oostveldstraat (Eeklo) tot N44a (Maldegem): verliest grotendeels de bovenlokale verkeersfunctie aan parallelle hoofdwegen; de N9 wordt vooral gezien als bindmiddel tussen het stedelijk gebied Eeklo en het economisch knooppunt Maldegem; met onderscheid tussen de wegvakken gevormd door de doortochten van Eeklo en Adegem (met naast een verbindende openbaar vervoersas, ook een ontsluitende functie voor het openbaar vervoer en met meer kleinschaliger activiteiten en erftoegangen) en tussenliggende stukken (waar het openbaar vervoer een belangrijk verbindende functie heeft en gekenmerkt door minder grootschalige baanactiviteiten); verzamelen van wegverkeer wordt nevens geschikt aan openbaar vervoer en (oversteekbaarheid voor fiets); de prioriteit gaat uit naar de ruimtelijke inpassing (kleinhandel) en de inrichting van de weg.



Figuur 10: Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren



Figuur 11: Gewenste mobiliteit en lijninfrastructuren PRS

Het volledige Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is terug te vinden op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen: <https://oost-vlaanderen.be>.

4.4 Provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' (2009)

4.4.1 Gewenste ruimtelijke structuur

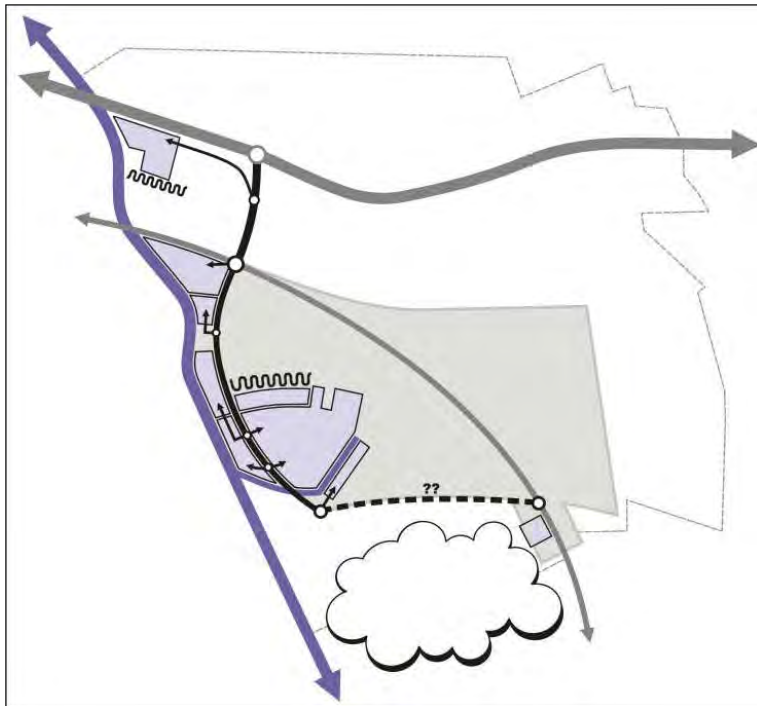
Het kleinstedelijk gebied Eeklo speelt een belangrijke rol in het Westelijk Openruimtegebied van Oost-Vlaanderen. In het noorden van het Westelijk Openruimtegebied is Eeklo zelfs het enige stedelijke gebied.

Op het vlak van secundaire tewerkstelling wordt de rol van Eeklo als economisch knooppunt aangevuld door Maldegem en Aalter als specifiek economische knooppunt en ook Assenede-Zelzate als bijzonder economisch knooppunt. Deze economische knooppunten staan in voor de economische ontwikkeling op bovenlokaal niveau en de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid in het Westelijk Openruimtegebied. Binnen het stedelijk gebied Eeklo worden er voldoende geschikte bedrijvzones voorzien waar enerzijds nieuwe regionale bedrijvigheid een plaats kan vinden en anderzijds een aantal grote bedrijven die gesitueerd zijn binnen het woonweefsel van Eeklo en die moeilijk verenigbaar zijn met de woonfunctie geherlokaliseerd kunnen worden.

De gewenste ruimtelijke structuur voor het kleinstedelijk gebied Eeklo wordt weergegeven in verschillende concepten:

- uitbouw van Eeklo als een compact gemengd stedelijk woongebied in een waardevol landschap
- de R43 als drager van bedrijvzones
- de N9 als ruggengraat van het stedelijk gebied
- groene vingers vanuit het openruimtegebied
- de stationsomgeving als draaischijf van stedelijke activiteiten

Omwille van de grote verkeersaan trekking van regionale bedrijven worden de bestaande grote bedrijventerreinen en toekomstige ontwikkelingen gekoppeld aan een rechtstreekse verbinding met het hogere wegennet (N49/A11) via de R43. Dit zorgt voor een goede ontsluiting en bereikbaarheid van de zones en een vrijwaring van de woonzones van vrachtverkeer. Ook het Schipdonkkanaal kan nu al worden ingeschakeld als ontsluitingsas voor watergebonden bedrijvigheid.



Figuur 12: R43 – drager van bedrijventerreinen

Het bedrijventerrein Kunstdal is via de Zeelaan (N9) aangesloten op de R43. De zuidelijke uitbreidingszone (tussen de R43 en het Schipdonkkanaal) kan via een parallelweg ontsloten worden naar de R43 via het aansluitingspunt voor het regionaal ziekenhuis.

De industriezone Nieuwendorpe is opgehangen aan de R43 via de kruispunten Industrielaan en Nieuwendorpe. Ook de uitbreidingszones van Nieuwendorpe (tussen de R43 en het Schipdonkkanaal enerzijds, en in noordelijke richting anderzijds) worden via deze aansluitingspunten ontsloten naar de R43 via een parallelweg die toegang geeft tot de bedrijven. Tussen de bedrijventerrein van Nieuwendorpe en de woongebieden ten zuiden van de Raverschootstraat, wordt een brede bufferzone voorzien, die tevens zal fungeren als water-infiltratiegebied.

Via de geplande doortrekking van de R43 tot aan de N499 wordt ook de bedrijventerrein van de Tieltseseesteenweg rechtstreeks aangesloten op de R43. Het historisch gegroeid regionaal bedrijf Buyck langs de N9 wordt bevestigd en afgebufferd t.o.v. het Leen. Het te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein in het gebied langs de Sint-Laureinseseesteenweg ten noorden van Balgerhoeke wordt via het aansluitingspunt van de Vrouwestraat aangesloten op de R43. Ten aanzien van de woonkern van Balgerhoeke ten zuiden van de bedrijventerrein, wordt een afdoende groenbuffer voorzien.

4.4.2 Kwantitatieve optie (geactualiseerd – situatie 2024)

Het PRS heeft de initiële taakstelling voor de periode 1994-2007 in het kleinstedelijk gebied Eeklo bepaald op 32 hectare voor bijkomende lokale en regionale bedrijventerreinen. In de 2^{de} partiële herziening van het PRS (in 2012) is die 32 hectare overgenomen als kwantitatieve optie voor de periode 2007-2012. Conform de partiële herziening van het RSV dienen herbestemmingen voor bestaande en vergunde vestigingen van voor 1994 niet in mindering gebracht te worden van de kwantitatieve optie. De kwantitatieve optie is namelijk bedoeld om te voldoen aan de behoefte voor

nieuwe vestigingen of de herlokalisatie van bestaande vestigingen. De herbestemming van de uitbreiding van bestaande (vergunde) bedrijven dient wel in rekening gebracht te worden.

In Eeklo zijn er sinds 01/01/1994 geen bestemmingswijzigingen doorgevoerd voor bijkomende bedrijvigheid. Wel is via BPA Stassano 1,6 hectare ambachtelijke zone omgezet naar woongebied. Hiernaast is er 2,4 hectare ambachtelijke zone omgezet naar detailhandel en wonen via BPA Krüger. Dit brengt de geactualiseerde kwantitatieve optie voor bijkomende lokale en regionale bedrijventerreinen voor het kleinstedelijk gebied Eeklo op 36 hectare.

Vanuit de geactualiseerde kwantitatieve optie leren we dat er in het kleinstedelijk gebied Eeklo nog 36 hectare nieuwe bedrijfsgronden dienen ontwikkeld te worden. Het schrappen van (op het gewestplan bestemde) bedrijvzones heeft evenwel een invloed op de kwantitatieve optie m.b.t. bedrijvigheid te Eeklo. Deze wordt immers verhoogd met de oppervlakte van de te schrappen bedrijvzones. Volgende tabel geeft een overzicht van de bestemde bedrijvzones die een nieuwe (niet-economische) bestemming kregen of in de nabije toekomst een nieuwe (niet-economische) bestemming zullen krijgen.

Tabel 1: Herbestemmingen bedrijventerreinen Eeklo

Herbestemming van oude bedrijventerreinen naar stedelijk woonproject of gemengd stedelijk project	6,2 ha
• Sogeta	0,8 ha
• Covina	2,7 ha
• Van Damme	2,7 ha
Herbestemming achterliggende percelen bedrijventerrein Tielsteseeweg voor bosontwikkeling	1,0 ha
Herbestemming ZO perceel bedrijventerrein Nieuwendorpe naar recreatie (i.f.v. de jachthaven)	1,4 ha
Totaal te schrappen bedrijvzones op het gewestplan	8,6 ha
Totale geactualiseerde en gecorrigeerde kwantitatieve optie bedrijvigheid 2004-2007-2012	44,6 ha

Dit brengt de kwantitatieve optie in Eeklo op ong. 45 ha. In het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' is de kwantitatieve optie voor bedrijvigheid als volgt verdeeld:

- het ingesloten gebied tussen het Schipdonkkanaal en de R43, ten zuiden van de Raverschootstraat en aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Nieuwendorpe en het gebied ten noorden van de kern van Balgerhoeke en aansluitend bij de N455 Sint-Laureinsesteenweg worden voorzien voor regionale bedrijvigheid;
- het ingesloten gebied tussen het Schipdonkkanaal en de R43, ten noorden van de Raverschootstraat en aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Zeelaan wordt voorzien voor gemengd regionale en lokale bedrijvigheid;
- het gebied ten oosten van de R43, gelegen tussen het bestaande bedrijventerrein Nieuwendorpe en waterloop 0439 komt in aanmerking voor de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid.

Tabel 2: Kwantitatieve optie bedrijvigheid Eeklo

Totaal geactualiseerde kwantitatieve optie		44,6 ha
Uitbreiding Nieuwendorpe-Noord	Lokale bedrijvigheid	5 ha
Verbindingsgebied Raverschootstraat Noord	Gemengd lokale en regionale bedrijvigheid	5 ha
Verbindingsgebied Raverschootstraat Zuid	Watergebonden regionale bedrijvigheid	15 ha
Gebied Balgerhoeke - Sint-Laureinsesteenweg	Regionale bedrijvigheid	20 ha

Voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke-Sint-Laureinsesteenweg dient er rekening gehouden te worden met de volgende randvoorwaarden:

- er moet gestreefd worden naar een zo compact mogelijke ontwikkeling vanuit de Sint-Laureinsesteenweg en het benutten van de synergiemogelijkheden met de afvalenergiecentrale en het waterzuiveringsstation;
- er dient, ten laatste bij het supprimeren van het op- en afrittencomplex ter hoogte van de afvalenergiecentrale, een ontsluitingsweg te worden aangelegd tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de R43;
- er moet rekening gehouden worden met de ondergrondse gasleiding en de hieraan gerelateerde bouwvrije zones en met de nabijheid van hoogspanningsleidingen;
- er moeten maatregelen genomen worden voor vertraagde afvoer van hemelwater van het bedrijventerrein naar waterloop 8335 (Grote Balgerhoeke Watergang) conform de watertoets in bijlage bij dit RUP;
- er moeten flankerende maatregelen genomen worden ten aanzien van de actieve beroepslandbouw in het bijzonder daar waar actieve beroepsbedrijven landbouwgrond verliezen en/of daar waar (huis)kavels door (weg)infrastructuur worden doorsneden.

Het volledige PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' is terug te vinden op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen: <https://oost-vlaanderen.be>.

4.5 Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'

De Provincie maakt werk van een nieuw Beleidsplan Ruimte met daarin de langetermijnvisie voor het gebruik van de ruimte de komende jaren en tot 2050 in Oost-Vlaanderen. De indeling van onze ruimte vandaag heeft gevolgen op lange termijn, dus moeten we er goed over nadenken en de toekomst van onze kinderen en kleinkinderen steeds voor ogen houden.

De deputatie keurde het voorontwerp goed op 7 april 2022.

Het voorontwerp van Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050' bestaat uit een strategische visie en 3 beleidskaders: 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'Transitie naar een circulaire samenleving' en 'Transitie naar een solidaire (be)leefomgeving'.

De strategische visie gaat uit van zeven 'centrale waarden' die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn.

Op basis van tendensen en uitdagingen, stellen we 4 strategische doelstellingen voorop om die centrale waarden in de toekomst te garanderen:

- Klimaatgezond zijn;
- Een duurzame maatschappelijke groei realiseren;
- Circulair en geïntegreerd denken en handelen;
- Het fysisch-natuurlijk systeem, de biodiversiteit en ecosysteemdiensten versterken.

Om deze strategische doelstellingen te realiseren is een ommekeer in ons ruimtegebruik nodig. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief van deze strategische visie richting 2050 draait om het herstellen van de ruimtelijke draagkracht en het evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimte.

Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief, namelijk de ommekeer in ons ruimtegebruik om de strategische doelstellingen te realiseren en zo de waarden te garanderen, wordt geconcretiseerd in vijf ruimtelijke principes:

- Principe 1: Gezonde ecosystemen en ecosysteemdiensten garanderen
- Principe 2: Nabijheid en bereikbaarheid versterken
- Principe 3: Meervoudig en intensief ruimtegebruik versterken
- Principe 4: Klimaatbestendig en klimaatneutraal inrichten
- Principe 5: Maatschappelijke betaalbaarheid verhogen

De strategische doelstellingen en de ruimtelijke principes vormen de leidraad voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de drie beleidskaders worden operationele doelstellingen geformuleerd die enerzijds inspelen op de grote uitdagingen waar we nu mee worden geconfronteerd en anderzijds bijdragen tot het realiseren van de strategische doelstellingen. We zetten ruimte slim in om de vooropgestelde waarden veilig te stellen.

Het beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' gaat uit van volgende 3 doelstellingen:

- Robuuste open ruimtegehelen
- Sterk groenblauw netwerk
- Robuustheid en veerkracht is overal

Het beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen:

- Organiseren van ruimtegebruik op strategisch gelegen plekken
- Transformeren in functie van een circulaire gebiedsontwikkeling
- Circulariteit is overal

Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' gaat uit van volgende 3 doelstellingen:

- Focus in een netwerk van kernen
- Alles op de juiste plek
- (Be)leefbare kernen

Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's:

- Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
- Energiesysteem: Transitie naar een duurzaam energiesysteem
- Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

Het voorontwerp van het beleidsplan is terug te vinden op de website van de Provincie Oost-Vlaanderen : www.oost-vlaanderen.be.

Er wordt – met het voorontwerp van het beleidsplan ‘Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050’ als startpunt – werk gemaakt van een (nieuw) ontwerp beleidsplan. Er wordt naar gestreefd het (nieuw) ontwerp beleidsplan voorlopig vast te stellen in de loop van 2027. Er zal voorafgaandelijk een ruime nieuwe participatieronde worden georganiseerd met de stakeholders, waaronder minstens de Oost-Vlaamse gemeentebesturen.

4.6 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Eeklo (2008)

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Eeklo voorziet voor de gewenste ruimtelijke structuur van Balgerhoeke op microniveau, het behoud van het noordelijke landbouwgebied, maar biedt aan de zijde van de Sint-Laureinsesteenweg (N455) ruimte voor een nieuw te ontwikkelen duurzaam regionaal bedrijventerrein. Een goede landschappelijke integratie van het bedrijventerrein wordt vooropgesteld.

Deze ontwikkeling sluit aan op de zone van het waterzuiveringsstation en de afvalenergiecentrale, en dient de mogelijkheid tot synergie hiermee te benutten. De kopgebouwen dienen daarbij een hoge architecturale waarde te krijgen. Diverse openruimtecorridors met aandacht voor de landschappelijke patronen maken onderdeel uit van de ontwikkeling. De zone wordt afgescheiden van de woonzone van Balgerhoeke door een ruime bufferzone. Bij de aanpak van de site wordt rekening gehouden met het archeologisch erfgoed: de site Hof ter Walleken.



Figuur 13: Structuurschets Balgerhoeke uit GRS Eeklo

Voor de ontwikkeling van het 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 R43 wordt daarbij uitgebouwd als ontsluitingsweg voor de verschillende industriezones. De recente aansluiting van de R43 op de hoofdweg N49 ontlast Balgerhoeke van vrachtverkeer. De N9 vormt een belangrijke openbaar vervoersas, en wordt heringericht met een verblijfsfunctie en een beperking van het doorgaand verkeer. De verkeersontsluiting van het regionaal bedrijventerrein wordt voorzien via een nieuwe verbindingsweg.

Het volledige gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Eeklo is terug te vinden op de website van de Stad Eeklo.

De in het GRS (zie hierboven) genoemde verbindingsweg biedt de verbinding tussen de Sint-Laureinsesteenweg (N455) en de B404 en voorkomt overlast voor de inwoners van Balgerhoeke. De Vrouwestraat mag niet aangesloten worden op de B404.

Langsheen de N49 werd een windmolenpark voorzien. In de zone tussen de N49 en het regionaal bedrijventerrein wordt regenwatercaptatie en infiltratiemogelijkheid voorzien.

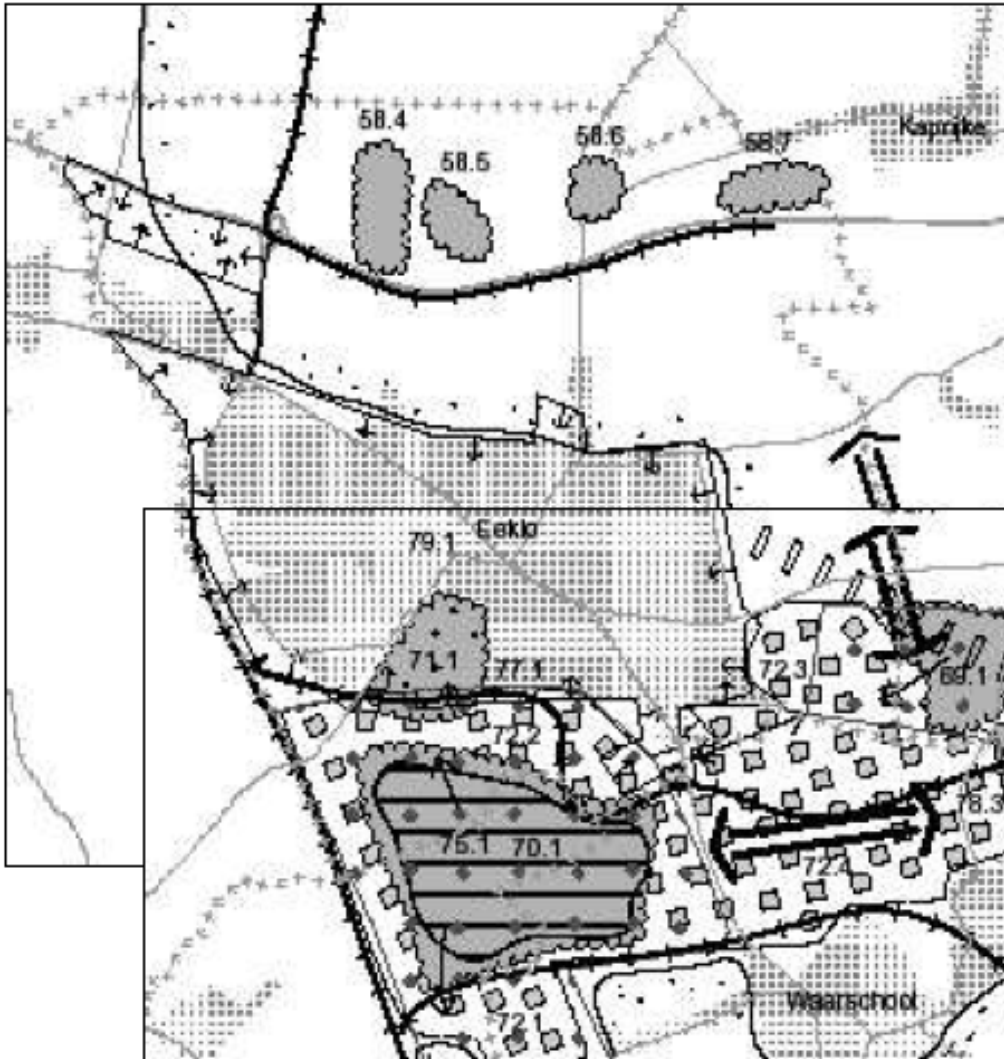
Voor de (rest)zone tussen de Pastoor Bontestraat en het plangebied van voorliggend PRUP wordt in het GRS voorzien in de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De concrete uitwerking en opmaak van dit plan is niet prioritair en staat nog niet ingepland in het actieprogramma van de huidige bestuursperiode.

4.7 Afbakening agrarische en natuurlijke structuur 'Veldgebied Brugge-Meetjesland'

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland op.

Het plangebied 'Bedrijventerrein Balgerhoeke' werd in de visie met de gewenste ruimtelijke structuur opgenomen als een 'ruimtelijk begrensd stedelijk gebied' en valt dus buiten het herbevestigd agrarisch gebied. Het stukje plangebied dat meegenomen wordt ten oosten van de B404, is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

De omgeving rond het bedrijventerrein maakt deel uit van herbevestigd agrarisch gebied, behorende tot de deelruimte 'Noordelijk Zandig Meetjesland'. Het vormt een groot aaneengesloten landbouwgebied, gekenmerkt door dijken en kreken en wordt gevrijwaard voor de land- en tuinbouwsector. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de typische ontginningsstructuren (blok- en repelpercelering), het netwerk van sloten en perceelsrandbegroeiing en kleine landschapselementen te behouden en te versterken.



Figuur 14: Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Meer hierover is te vinden op de website: <https://omgeving.vlaanderen.be/ruimtelijk-structuurplan-vlaanderen>.

4.8 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Zone voor windturbines in Maldegem

Binnen het GRUP Zone voor windturbines in Maldegem werd een zone voor windturbines vastgelegd. Het betreft een zone van ca. 300 m breed ten zuiden van de N49 tussen het Schipdonkkanaal en het aansluitingscomplex met de N44 te Maldegem. Het plangebied van dit RUP was oorspronkelijk groter. Gezien echter het provinciaal RUP 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo' met deelplan 'Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke – Sint-Laureinsesteenweg' de inplanting van windturbines in het te ontwikkelen nieuw regionaal bedrijventerrein integreert en verfijnt, is gekozen om het gedeelte van het plangebied dat overlapt met het provinciaal RUP (oostelijk van het Afleidingskanaal) niet langer op te nemen.

Aangezien het vastleggen van exacte inplantingsplaatsen voor de windturbines op de locatie afhankelijk is van verschillende factoren, werd geopteerd de zone voor windturbines op te vatten als

een strook waarbinnen de inplanting van windturbines mogelijk wordt gemaakt. Binnen deze zone voor windturbines staat het behoud van de in grondkleur aangeduide bestemming, het toezien op de visuele samenhang voor de totaliteit van de locatie en het optimaal gebruik van de locatie voor de winning van hernieuwbare energie voorop.



Figuur 15: Gewestelijk RUP Zone voor windturbines in Maldegem

4.9 Provinciaal beleidskader windturbines

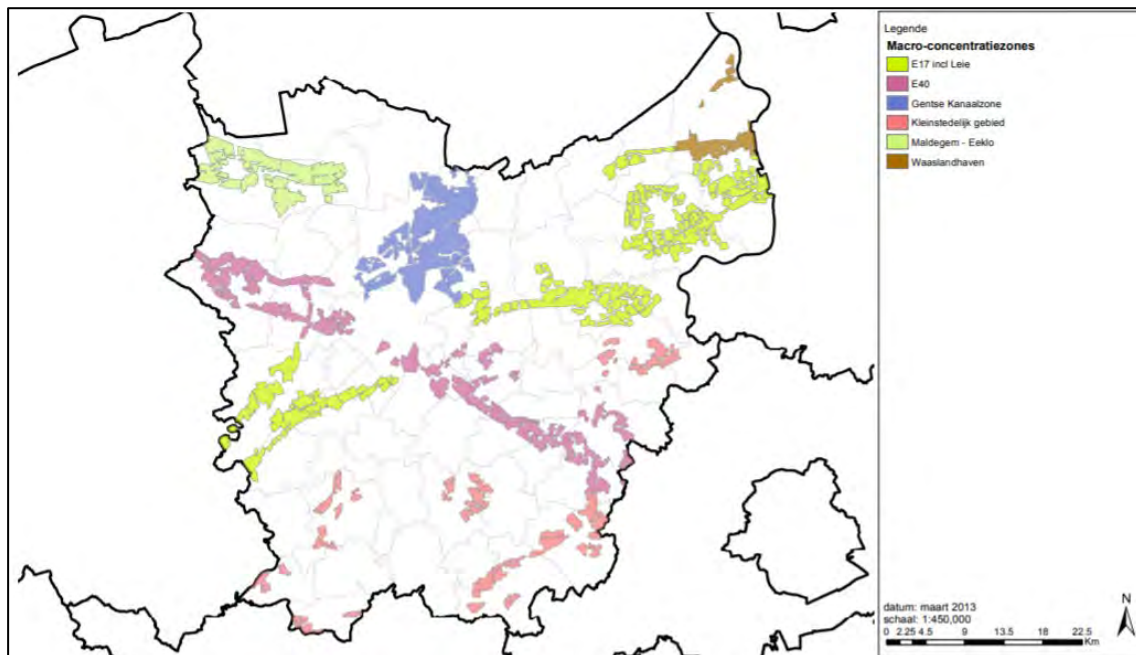
Het provinciaal beleidskader windturbines (PBW) vormt het ruimtelijk kader voor de windturbines in Oost-Vlaanderen. Het PBW werd als addendum toegevoegd bij het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dit beleidskader werd door de minister goedgekeurd op 25 augustus 2009. Het richtinggevend gedeelte van het beleidskader is op te splitsen in drie luiken.

Het eerste luik bepaalt de bevoegdheidsverdeling omtrent de inplanting van windturbines, waarbij deze in het kader van de subsidiariteit als suggestie werkt naar het Vlaams Gewest, maar bindend naar de gemeenten.

Het tweede luik is het meest ruim uitgewerkt en bepaalt de inplanting van groot- en middenschalige turbines.

Het derde luik uiteindelijk bevat een ruimtelijke visie die de beoordeling van een 'goede ruimtelijke ordening' bij de vergunningsaanvraag van kleinschalige of microturbines kan assisteren. Het bindend gedeelte valt op te splitsen in een actieprogramma enerzijds gericht op groot- en middenschalige turbines en anderzijds op kleinschalige turbines.

Voor het RUP is voornamelijk het tweede luik uit het richtinggevend kader van belang met name de selectie van de inplantingslocaties voor groot- en middenschalige windturbines.

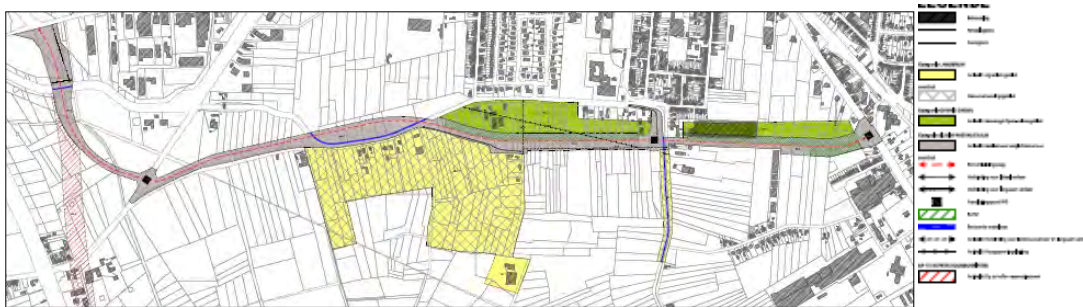


Figuur 16: Provinciaal beleidskader windturbines

4.10 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zuidelijke omleiding R43 te Eeklo'

Het provinciaal RUP betreft de herbestemming van een aantal gebieden in functie van het realiseren van een doortrekking van de R43 in Eeklo tot de Gentsesteenweg N9 als zuidelijke omleiding. Het doortrekken van de R43 rond de stadskern moet zorgen voor een meer leefbaar centrum en voor een goede ontsluiting van de bedrijventerreinen, het nieuwe AZ Alma en de scholencampus College Ten Doorn.

De R43 vervult een meervoudige rol op bovenlokaal en stedelijk niveau. De R43 heeft een verbindende functie op bovenlokaal niveau voor het kleinstedelijk gebied Eeklo en de kernen van het buitengebied in de omgeving van Eeklo. Daarnaast heeft de R43 een verzamelende functie op bovenlokaal niveau voor het kleinstedelijk gebied. De R43 ontsluit zowel het kleinstedelijk gebied Eeklo als de kernen in de omgeving naar de hoofdweg E34. De R43 heeft ten slotte ook een verdeelfunctie op het niveau van het kleinstedelijk gebied: het ontsluit belangrijke (verkeersgenererende) stedelijke functies op lokaal en bovenlokaal niveau. Het betreft regionale bedrijventerreinen en andere stedelijke activiteiten met een verkeersgenerend karakter (fusieziekenhuis, scholencampus).



Figuur 17: PRUP Zuidelijke omleiding R43 (Eeklo)

De zuidelijke omleiding van Eeklo is gepland in 4 fasen. Fase 1 en 2 staat op de planning bij het Agentschap Wegen & Verkeer – fase project-MER. Er is een beslissing van de Vlaamse overheid i.f.v budgetten. De indicatieve timing bedraagt 10 jaar.

4.11 Mobiliteitsplan Eeklo (GBC 14 juni 2018)

De mobiliteitsdoelstelling voor Eeklo is om een fietsvriendelijke, bereikbare, verkeersveilige, duurzame en gezonde woon- & winkelstad te zijn.

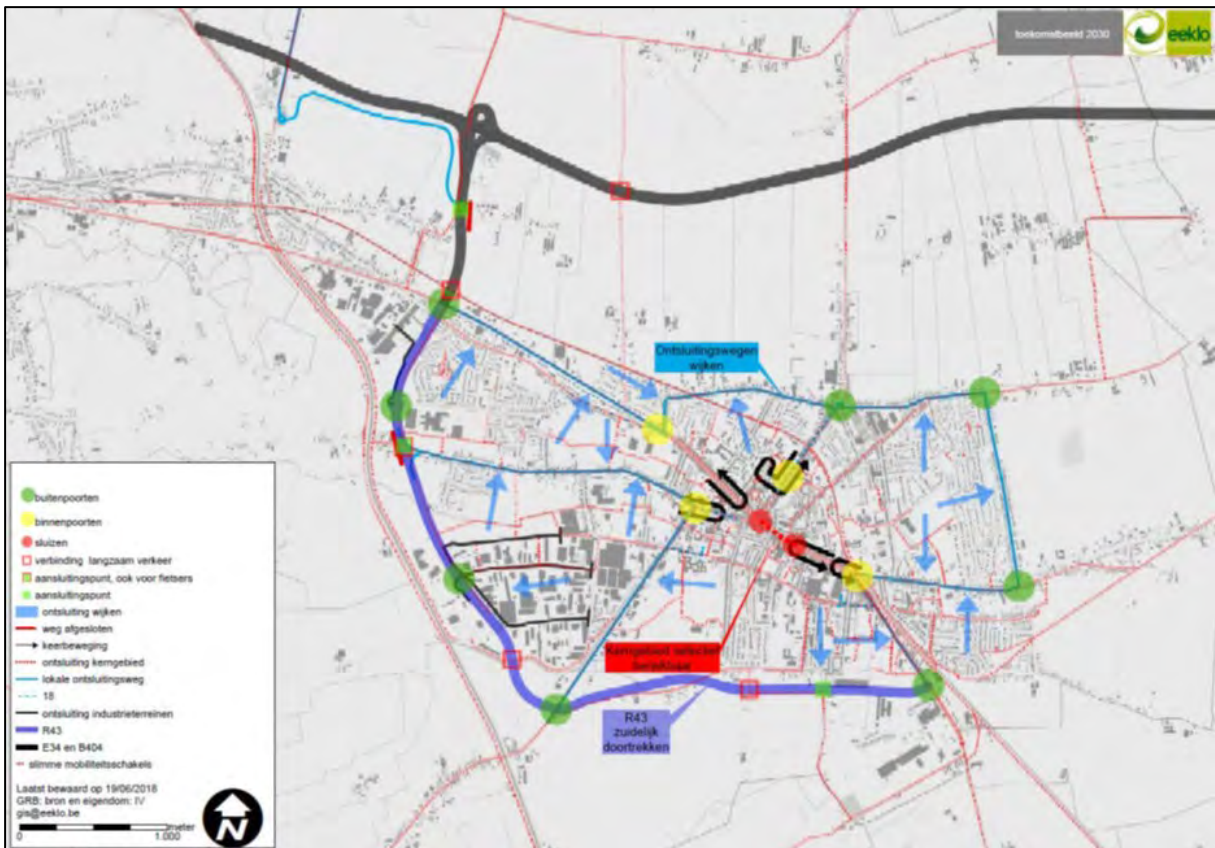
Via het STOP-principe zal deze mobiliteitsdoelstelling worden bereikt.

Voor het centrum of stadspromenade wil dit zeggen dat het groeien is naar evenwaardige functies binnen een gedeelde ruimte. Het wordt een belangrijke switch van verkeersgebied naar verblijfsgebied.

Rekening houdend met het burgemeestersconvenant van de stad Eeklo, dat voorziet om tegen 2030 een reductie van 63% CO₂ te halen, is het meer dan noodzakelijk om een kwaliteitsvolle, klimaatbestendige en ruimtelijke inrichting te geven aan het openbaar domein.

Dit kan door een wijziging in de modal split te bevorderen en een aangepaste infrastructuur aan te leggen.

- een fietsplan – fietsnetwerk opstellen
- het openbaar vervoer alle kansen geven met een verhoging van de dienstverlening
- selectieve bereikbaarheid voor het centrum invoeren
- een gedifferentieerd parkeerbeleid doorvoeren
- laad- en loszones aanbrengen in het centrum
- zwaar en uitzonderlijk vervoer afleiden naar R43



Figuur 18: Toekomstbeeld mobiliteitsplan 2018

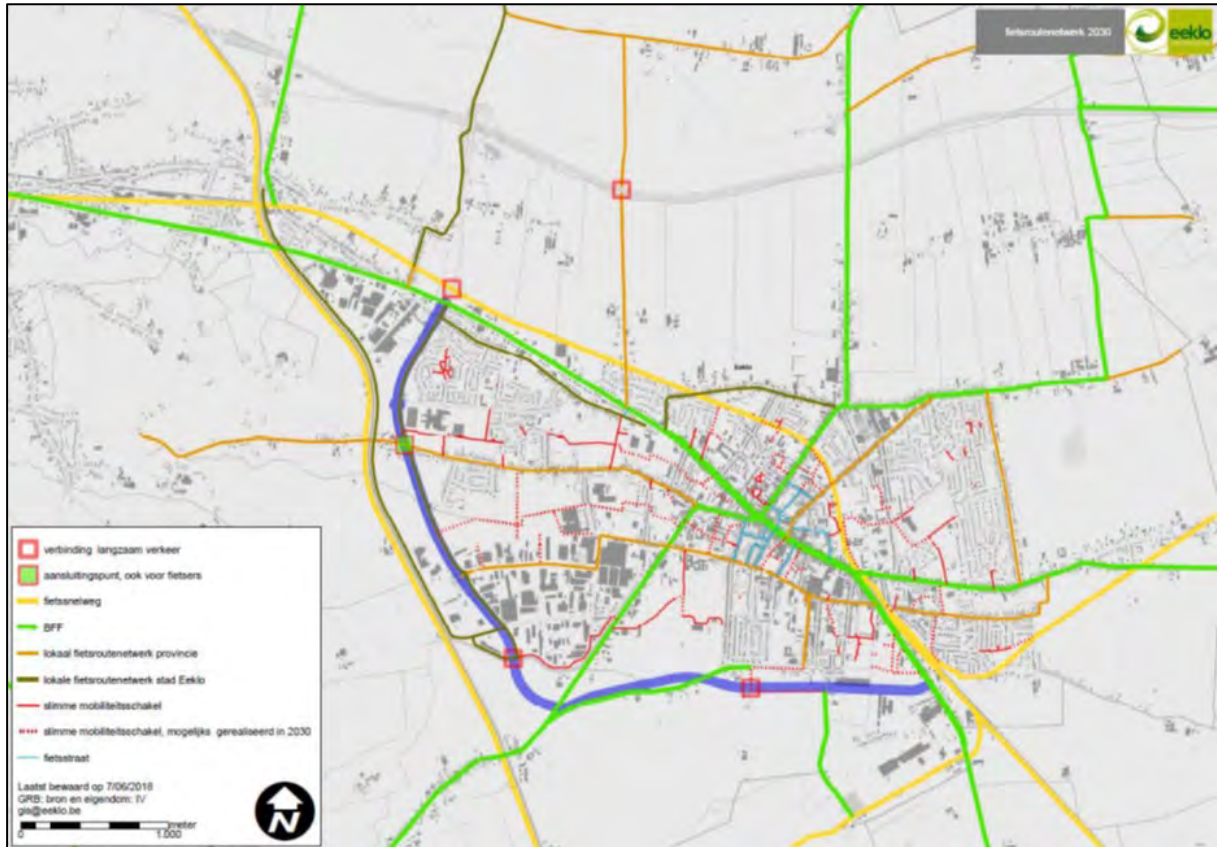


Figuur 19: Aansluiting bedrijvigheid Balgerhoeke op B404

De rotonde Sint-Laureinsesteenweg is aangelegd samen met de tunnel aan N49. Het bedrijventerrein Balgerhoeke zal toegang krijgen via deze rotonde en via een aansluiting op B404 ter hoogte van

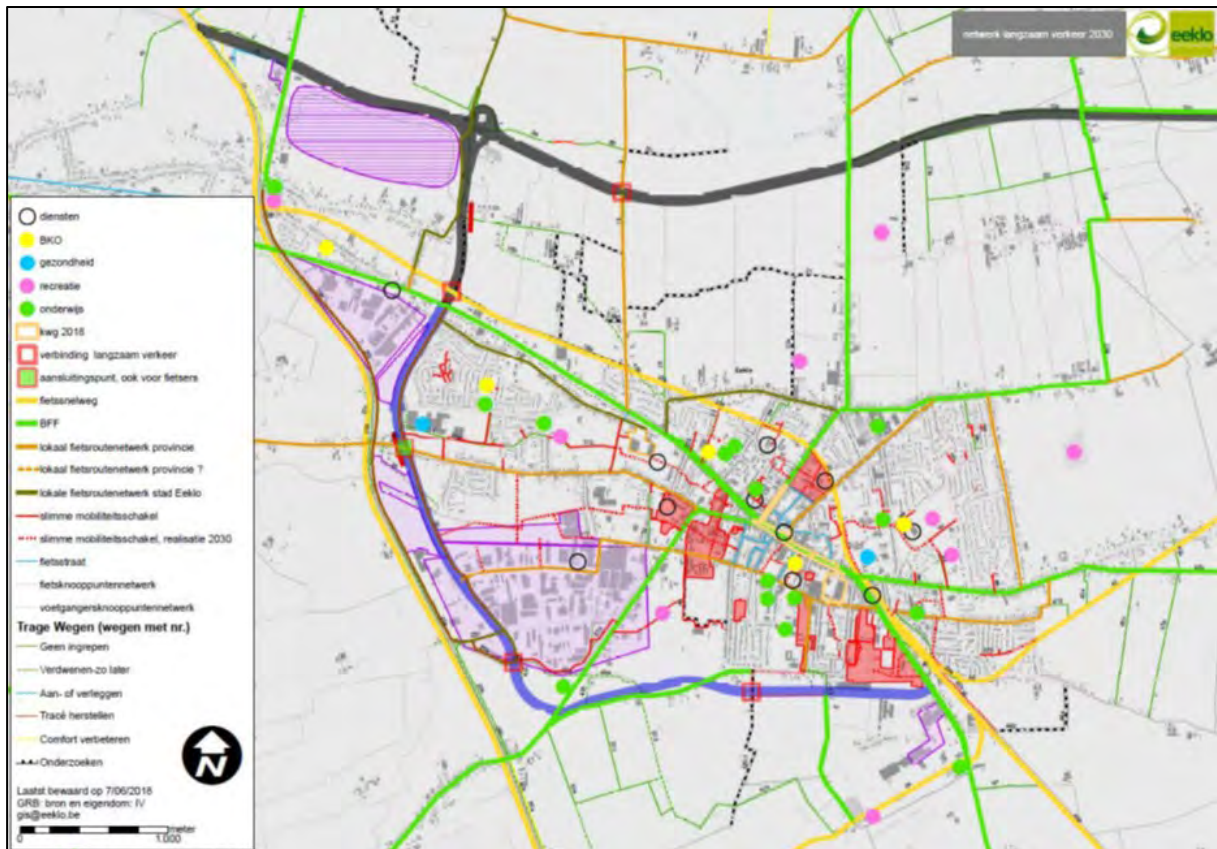
Vrouwestraat. Wanneer deze ontsluitingsweg is aangelegd zal Balgerhoeke overgedragen worden van het Vlaams Gewest naar de Stad.

Mogelijke ontwikkelingen voor verkeersnetwerken: Fietsroutenetwerk



Figuur 20: Fietsroutenetwerk 2018

Mogelijke ontwikkelingen voor verkeersnetwerken: Langzaam verkeer – trage wegen



Figuur 21: Kaart netwerk langzaam verkeer met trage wegen 2030

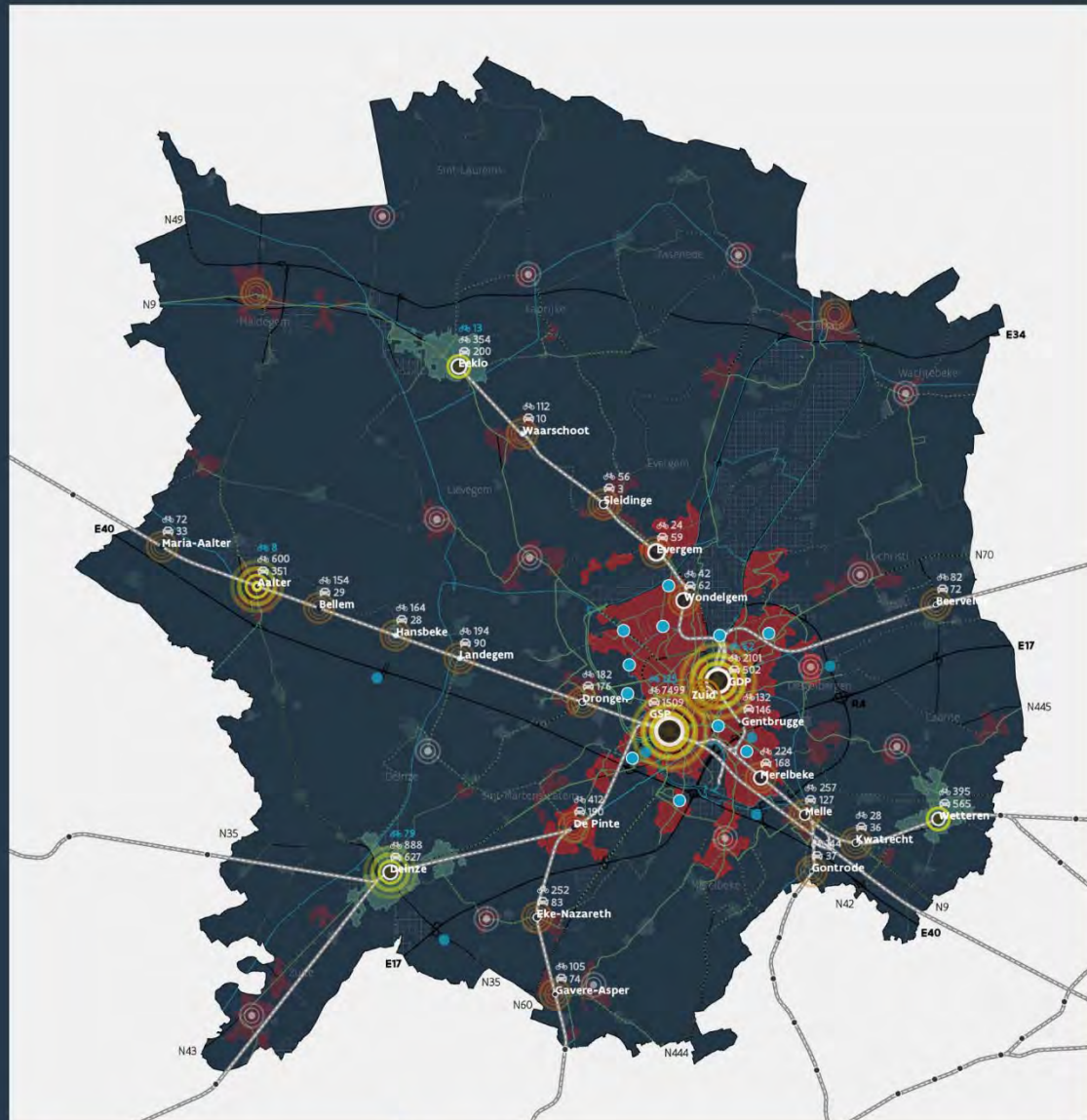
Het mobiliteitsplan van Eeklo is te vinden op www.eeklo.be/mobiliteitsplan.

4.12 Regionaal Mobiliteitsplan en Openbaar vervoerplan 2021 Vervoerregio Gent

Op 23 december 2023 heeft de Vlaamse Minister van Mobiliteit en Openbare Werken, Lydia Peeters het Regionaal Mobiliteitsplan 2030-2050 voor de vervoerregio Gent officieel goedgekeurd, nadat de Vervoerregioraad het plan op 21 december 2023 definitief heeft vastgesteld. Dat plan tekent de toekomst van de mobiliteit in de vervoerregio Gent uit en bevat acties voor lokale en bovenlokale overheden om die toekomstvisie te realiseren. Dit plan is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de steden en gemeenten van de vervoerregio met de Vlaamse Overheid, de Provincie en de Haven. De nadruk wordt gelegd op het bovenlokale aspect, zonder het lokale uit het oog te verliezen. Ook het middenveld en de burger zelf werkten hieraan mee.

De vervoerregio Gent had op 11 december 2020 al het Openbaar vervoerplan 2021, het korte termijnplan voor alle reguliere buslijnen van het openbaar vervoer en een concept voor het Vervoer op Maat, definitief vastgesteld.

Knooppunten



Deze synthesekaart toont het knooppuntennet van Vervoerregio Gent. De BTM-score van de stations toont de frequentie van vertrekkende bussen, trams en metro's vlakbij het station (afstand tot 300m).

Figuur 22: Synthesekaart knooppuntennet Vervoerregio Gent

Het Regionaal Mobiliteitsplan en het Openbaar vervoerplan 2021 voor de vervoerregio Gent zijn te vinden op www.vlaanderen.be/basisbereikbaarheid/vervoerregios/vervoerregio-gent.

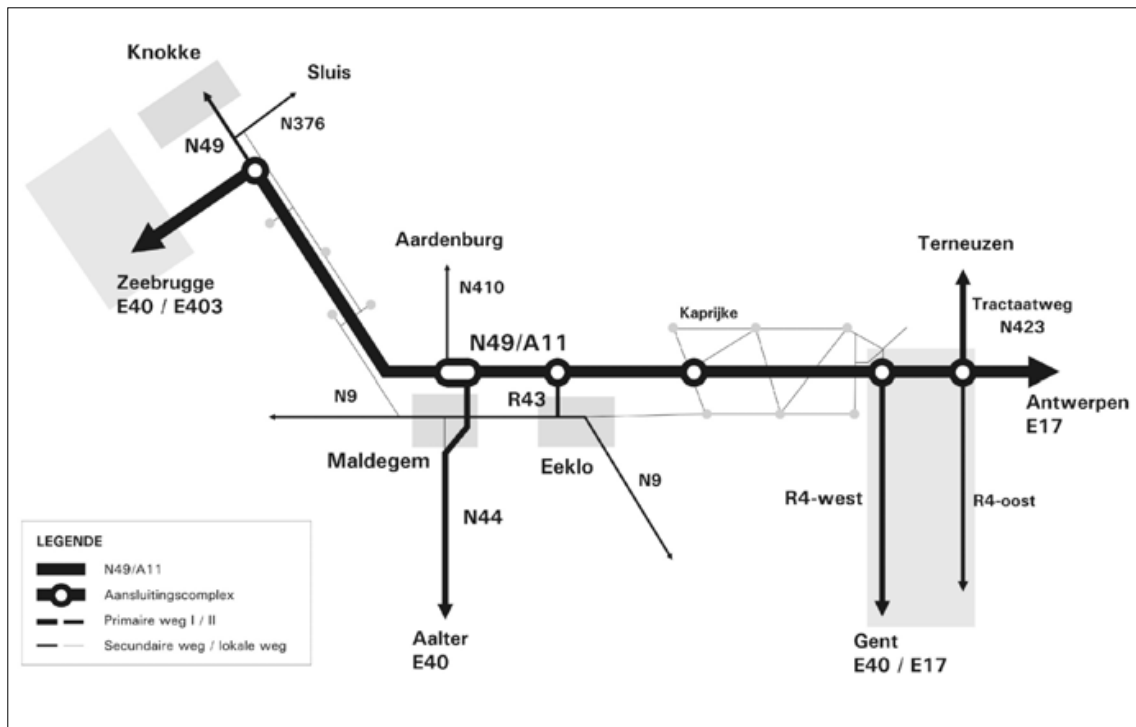
4.13 Streefbeeld N49/A11

Het streefbeeld voor de N49/A11 is opgemaakt naar aanleiding van de ombouw van de weg tot autosnelweg. Het streefbeeld geeft uitvoering aan de selectie van de N49/A11 als hoofdweg.

Het streefbeeld doet uitspraken over het gewenste profiel van de weg, de plaats en vormgeving van aansluitingscomplexen, de rol van het onderliggend wegennet en de ruimtelijke inpassing van de weg. Het realiseren van een vlotte en conflictvrije interhavenverbinding (tussen de havens van Brugge-Zeebrugge, Gent en Antwerpen) is de hoofddoelstelling. Belangrijke nevenfuncties van de N49 zijn de ontsluiting van de Oostkust voor recreatief verkeer en de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Eeklo en economisch knooppunt Maldegem. Daarnaast zijn nog een aantal meegaande doelstellingen van belang bij de ombouw van de N49:

- een goed uitgebouwd wegennet voor de ontsluiting van de kernen van het buitengebied naar de aansluitingscomplexen van de N49/A11;
- vermijden van barrièrewerking voor het lokaal en bovenlokaal verkeer, landbouwverkeer en functioneel en recreatief fietsverkeer;
- een goede landschappelijke inpassing van de N49/A11;
- een mogelijke toekomstige uitbouw van een goederenspoorlijn parallel aan de N49/A11 mogelijk maken.

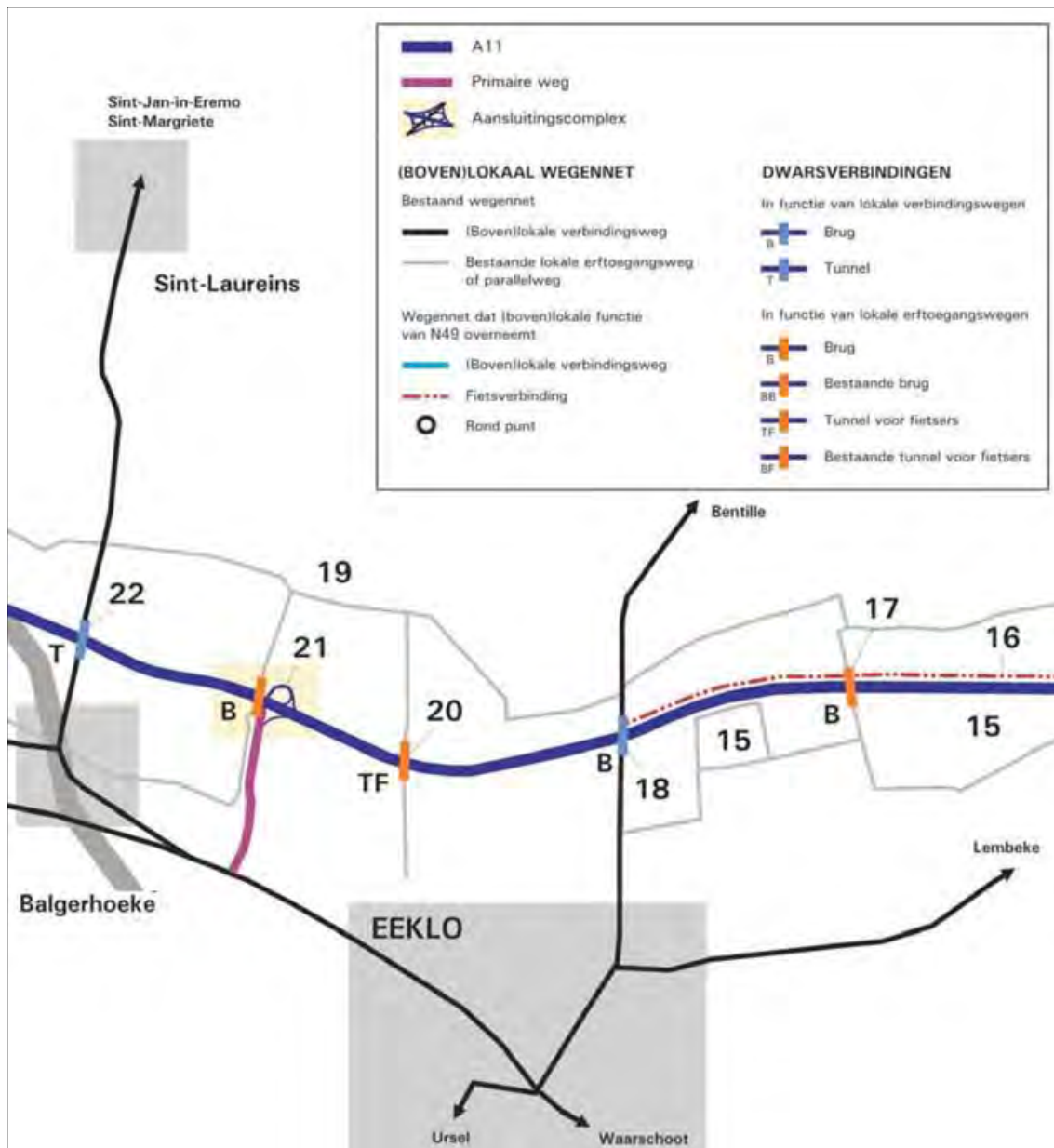
Om de rol als hoofdweg te kunnen vervullen, wordt het aantal aansluitingscomplexen op de N49/A11 beperkt. Het enige overblijvende aansluitingscomplex op het grondgebied van Eeklo is het knooppunt met de R43. Dit knooppunt vervult een belangrijke rol in de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Eeklo naar het hoofdwegennet. Ook het aansluitingscomplex van de N456 in Kaprijke kan een rol vervullen in de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied (vooral gericht op het oostelijk deel). Het eerstvolgende aansluitingscomplex ten westen van de R43 is dat van de N44 in Maldegem. Het eerstvolgende aansluitingscomplex ten oosten van de N456 is dat van de R4-west in Zelzate.



Figuur 23: Streefbeeld N49/A11

Ter optimalisatie van het onderliggend wegennet voor het lokaal verkeer, worden volgende maatregelen voorgesteld in het streefbeeld:

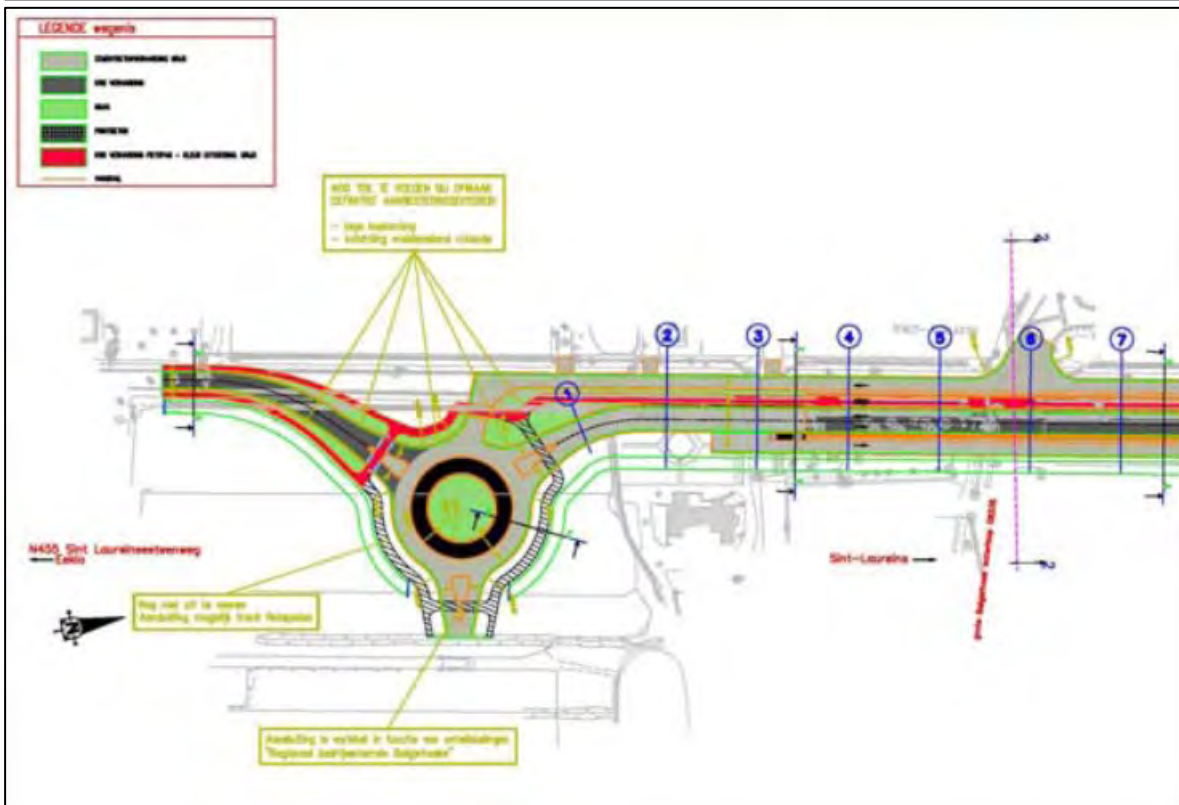
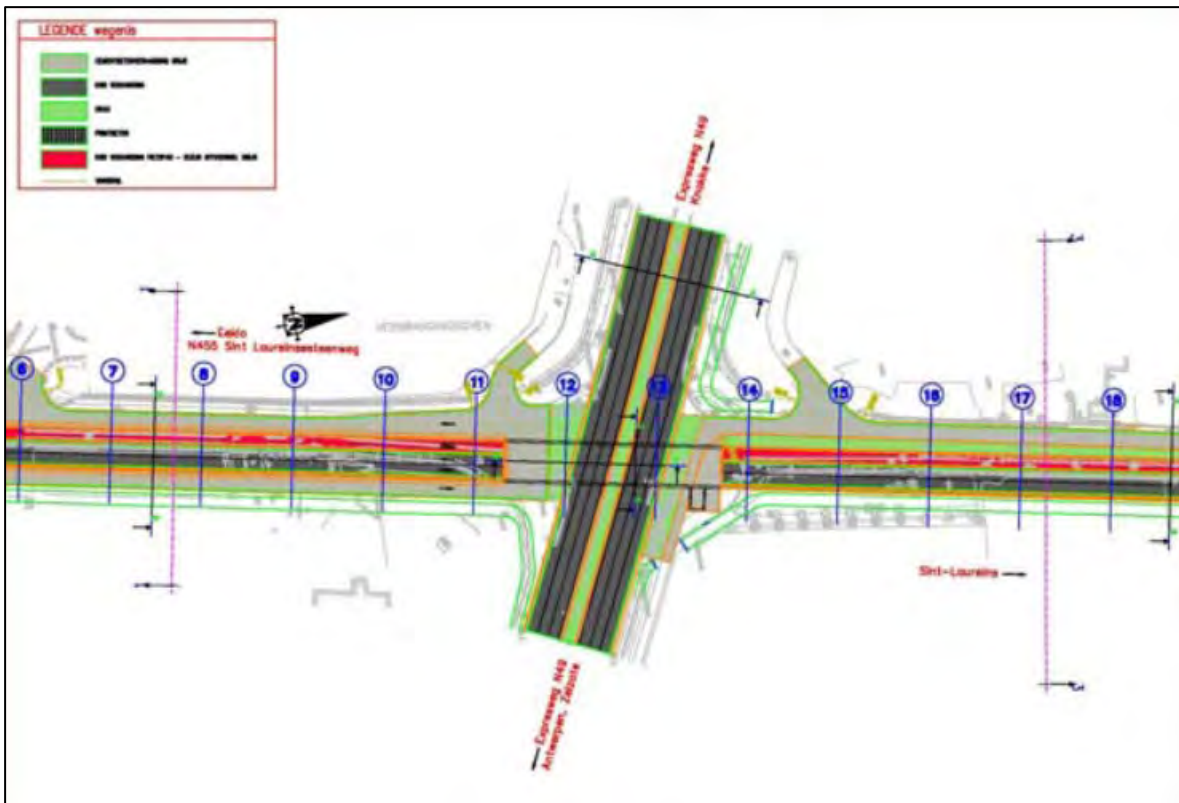
- aanleg van een tunnel ter hoogte van de Sint-Laureinsesteenweg N455 (gerealiseerd)
- aanleg van een brug voor fietsers en landbouwvoertuigen ter hoogte van Maroyendam (gerealiseerd)
- aanleg van een brug voor fietsverkeer ter hoogte van de Sint-Jansdreef
- aanleg van een brug ter hoogte van de Peperstraat N434 (gerealiseerd)
- aanleg van een fietsbrug ter hoogte van het Aalstgoed (gerealiseerd)



Figuur 24: Ondertunneling N455 kruising N49

Dit project kadert in het programma voor het wegwerken van de gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen alsook binnen het ombouwen van de N49/A11 tot hoofdweg. Aan de hand van ongeval-, verkeersplanologische en verkeerstechnische analyses wordt een oplossing voorgesteld om het betreffende project verkeersveilig te maken.

Met het oog op verkeersveiligheid bleek een tunnel, zonder uitwisseling tussen beide wegen, zonder meer de beste oplossing. Alle mogelijke conflicten worden daardoor uitgesloten, terwijl de verbindende functie van de Sint-Laureinsesteenweg (N455) wordt geoptimaliseerd.



Figuur 25: Verbinding, ondertunneling Sint-Laureinsesteenweg

Voornamelijk voor fietsverkeer dat via de functionele fietsroute op de Sint-Laureinsesteenweg (N455) de N49-E34 dwars, is dit een aanzienlijke verbetering. Verkeer dat momenteel via dit kruispunt een relatie met de N49-E34 heeft, bereikt het aansluitingscomplex van de R43 op de N49-E34 via de parallelweg ter ontsluiting van het aan te leggen regionaal bedrijventerrein. Bij

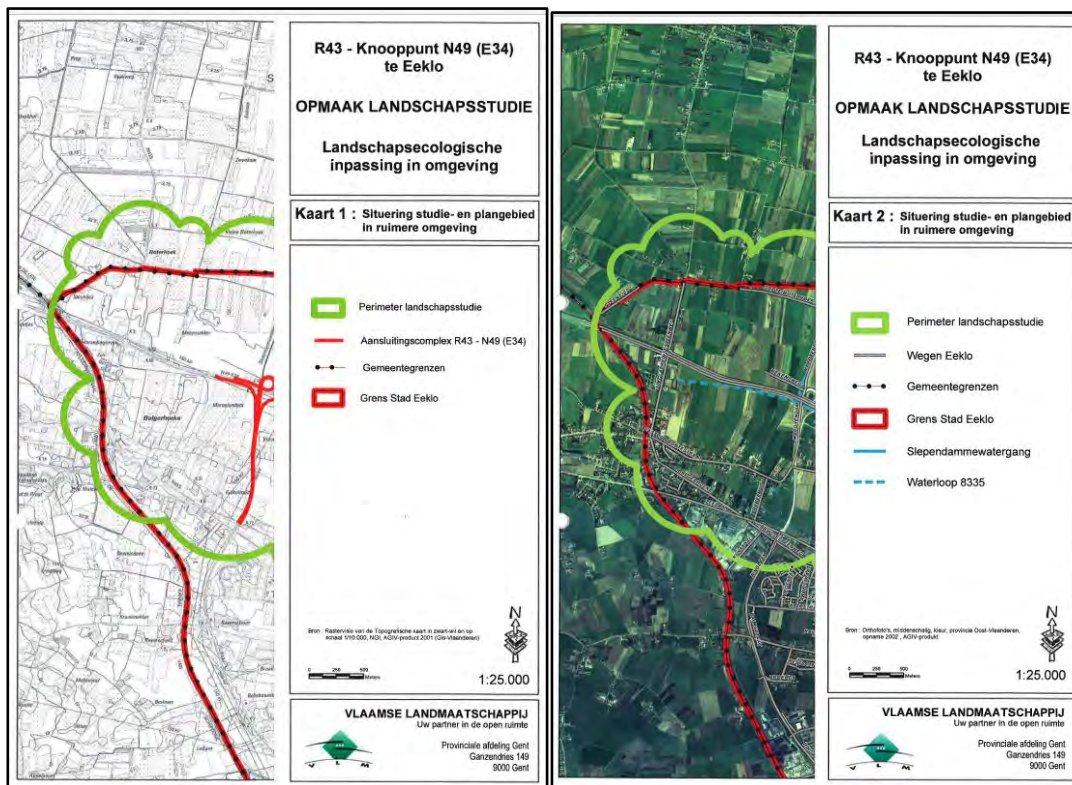
ontstentenis daarvan dient in eerste instantie te worden omgereden via Balgerhoeke, de N9 en het aansluitingscomplex van de R43 (richting Antwerpen) of via de N410 Aardenburg – Maldegem en het aansluitingscomplex te Maldegem (richting kust).

Het verdient in die zin zeker aanbeveling het bedrijventerrein parallel aan de aanleg van de tunnel of tenminste kort daarna te ontwikkelen. Voor het ontsluitingsconcept van de afvalenergiecentrale en het RWZI en voor de aansluiting van de toekomstige parallelweg aan N49 werd de oplossing via de aanleg van een rotonde met vier takken ten zuiden van de tunnel naar voor gebracht.

4.14 Landschapstudie met landschapsplan inpassing R43 – knooppunt N49

4.14.1 Inleiding

Situering en aanleiding



Figuur 26: Situering studie- en plangebied landschapsstudie R43 – knooppunt N49

Het studiegebied situeert zich in de omgeving van de N49 en R43 (ring om Eeklo) en het aansluitingscomplex van de N49/E34 met R43 op het grondgebied van de stad Eeklo. In uitvoering van het Structuurplan Vlaanderen werd de infrastructuur van de autoweg N49 opgewaarderd tot een weg van primaire categorie; de omvorming tot autoweg E34. In het kader hiervan werd de R43, de ring rond Eeklo aangelegd. Deze weg is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als een primaire weg II. De aansluiting van de R43 met de N49/E34 is uitgevoerd met een aansluitingscomplex ter hoogte van de Maroyendam. Bij de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning op 29 mei 2000 aan AWV voor de aanleg van de R43 met aansluitingscomplex werden door de minister een aantal na te leven voorwaarden opgesomd. Eén ervan betrof de

landschappelijke inpassing van het aansluitingscomplex in de omgeving, door de opmaak van een landschapsplan, volgend uit een landschapsstudie. Om hieraan te voldoen, verzocht de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen (AWV) de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) om een landschapsstudie met landschapsplan op te maken. Tevens vroeg de stad Eeklo, in overleg met AWV, aan de VLM om de aanleg van een bufferzone voor de berging van water tussen de N49/E34 en de Slependamwatergang, mee op te nemen in de studie voor de landschappelijke inrichting van het complex.

4.14.2 Doelstellingen

Nieuwe wegen en knooppunten hebben een grote invloed op het landschap. Dit kan een bedreiging zijn maar ook een kans. Het biedt kansen wanneer de investeringen in de infrastructuur gepaard gaan met investeringen voor een ruimere ruimtelijke en landschappelijke inpassing in, én een opwaardering van het ruimere landschap. Dit kan gebeuren met het infrastructuurproject als aanjager. Aldus ontstaan nieuwe coalities tussen verschillende partners die voor de verschillende sectoren en de samenleving in zijn geheel meerwaarde opleveren.

Algemene doelstellingen

Bij aanleg van nieuwe infrastructuren worden vaak ontsluitingspatronen en watersystemen verstoord. De opmaak van het landschapsplan speelt in op deze problematiek. De opmaak en in een latere fase de realisatie ervan, getuigen van deze bezorgdheid van de Vlaamse overheid om in overleg met de betrokken besturen en gebruikers via diverse milderende maatregelen een nieuwe kwalitatieve dimensie aan het landschap te geven die functioneel en realiseerbaar is en die maatschappelijk wordt aanvaard.

Specifieke doelstellingen

- landschappelijke inpassing van het complex in de omgeving: toetsen van milderende maatregelen uit het MER naar relevantie: delen reeds uitgevoerd, delen nog uit te voeren, delen achterhaald of te wijzigen;
- aanplantingen;
- natuurtechnische inrichting en buffering van de Slependamwatergang ; - natuurtechnische inrichting van de waterbekkens;
- cfr. vraag Stad Eeklo: verhogen van de waterbergingscapaciteit van de Slependamwatergang tussen Aalstgoed en de R43 langs de N49/E34 (cfr. GNOP stad Eeklo, concept waterproblematiek VMW).

Meer informatie hierover is te vinden op: <http://pdf.eeklo.be/Stedenbouw/VLM-Landschapsstudie/Landschapsstudie.pdf>.

4.15 Fietsnetwerk

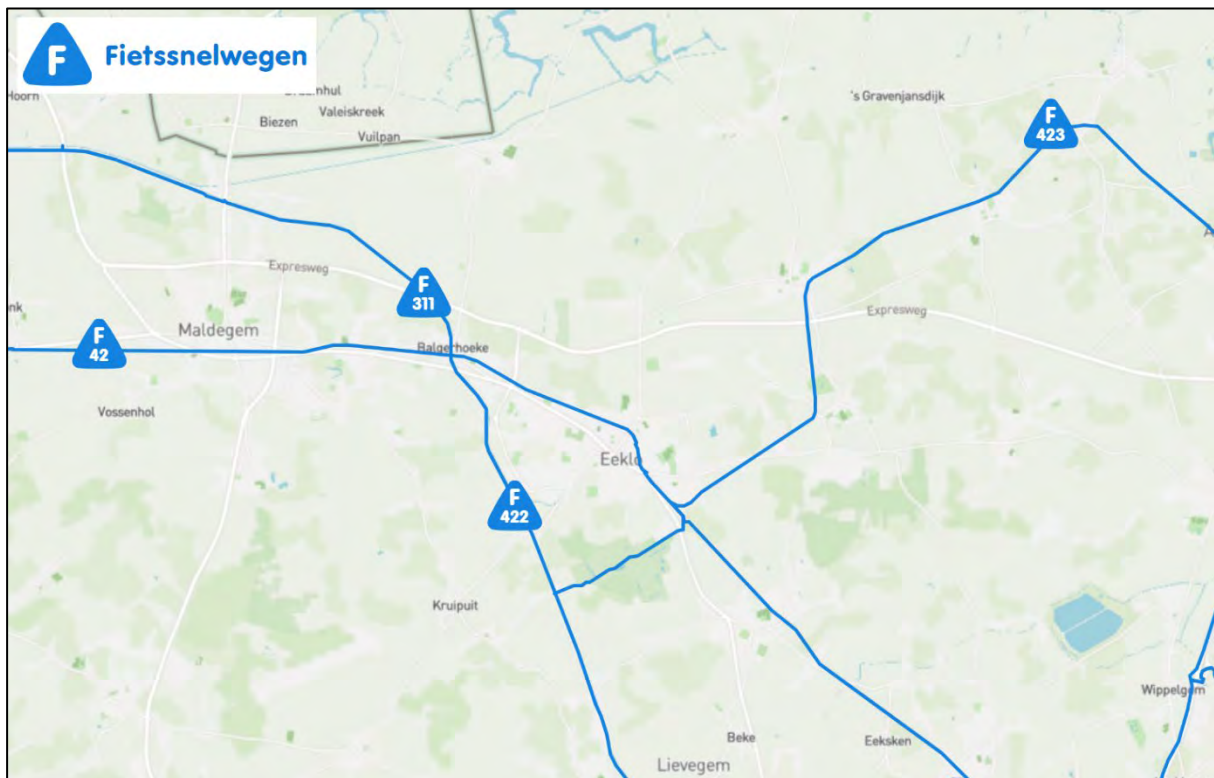
4.15.1 Fietssnelwegen

Via de fietssnelwegen kan je Oost-Vlaamse steden en economische knooppunten met de fiets bereiken. Een fietssnelweg maakt het mogelijk om veilig en comfortabel te fietsen. De Provincie is

bouwheer van deze fietspaden/-snelwegen. De gemeenten nemen nadien de aangelegde fietsinfrastructuur over en zorgen voor het onderhoud ervan. De snelwegen worden ingericht als 'gestrekte' route: vlak, rechtdoor en zoveel mogelijk conflictvrij en met beveiligde kruispunten. De minimumbreedte is 3 meter, bij voorkeur in beton of asfalt.

Op het grondgebied van Eeklo lopen 4 fietssnelwegen:

- F42: Gent – Eeklo – Brugge
- F311: Knokke-Heist – Eeklo
- F422: Deinze – Eeklo
- F423: Eeklo – Zelzate

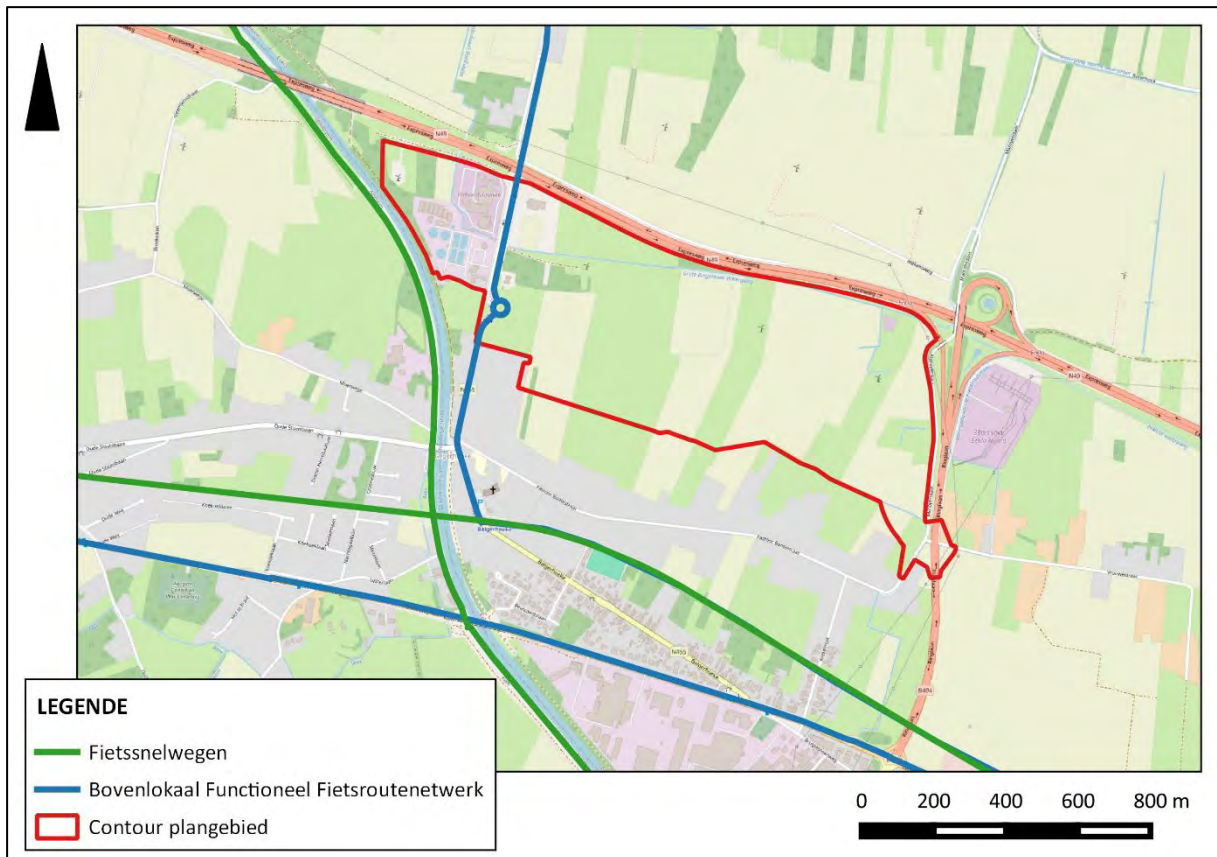


Figuur 27: Overzicht van de fietssnelwegen in Oudenaarde en omgeving (Bron: fietssnelwegen.be)

Voor wat betreft de F42 gaat een eventuele fietstunnel onder de B404 in studie (in de onmiddellijke omgeving van het plangebied).

4.15.2 Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk (BFF)

Het Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk (BFF) is een gemeente-overschrijdend fietsrouten netwerk dat zich richt op doelgerichte verplaatsingen van meer dan 5 km. Het BFF focust zich op fietsverkeer naar woonkernen, scholen, stations, winkelcentra, bedrijventerreinen, ... Het netwerk is opgemaakt door de Provincies en het Vlaams gewest in samenspraak met de Gemeenten. De fietssnelwegen zijn ook onderdeel van het BFF.

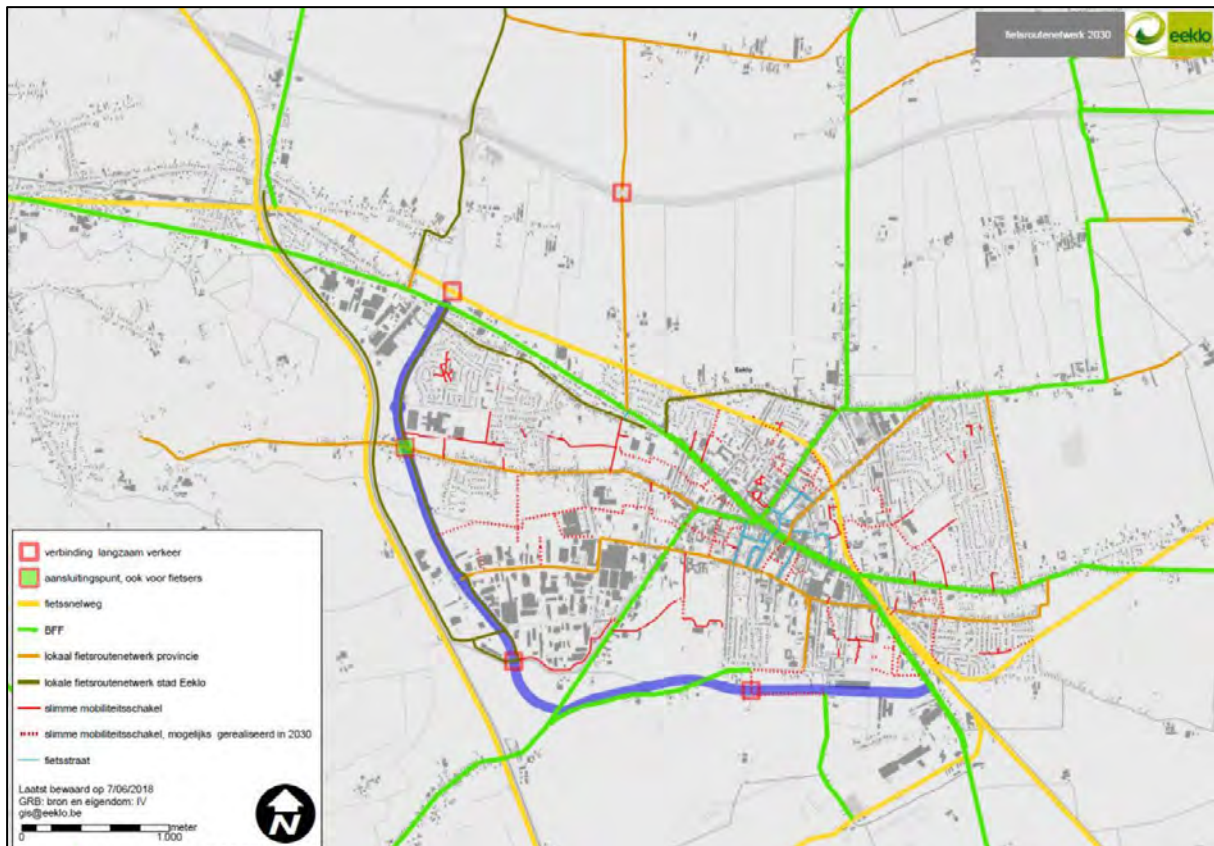


Figuur 28: Bovenlokaal Functioneel Fietsrouten netwerk ter hoogte van het plangebied (Kaart: OpenStreetMap)

De Sint-Laureinsesteenweg, die doorheen het plangebied loopt, maakt deel uit van het BFF.

4.15.3 Lokaal Functioneel Fietsrouten netwerk (LFF)

Het Lokaal Functioneel Fietsrouten netwerk (LFF) vervolledigt het bovenlokaal netwerk op gemeentelijk niveau. De routes richten zich op doelgerichte verplaatsingen van minder dan 5 km naar het werk, de school, haltes openbaar vervoer, de winkel, het sportcentrum en vrije tijd in het algemeen. De Gemeenten staan in voor het netwerk en nemen het op in hun gemeentelijk mobiliteitsplan.



Figuur 29: Gewenst fietsroutenetwerk 2030 in Eeklo (Bron: Mobiliteitsplan Eeklo, 2018)

4.16 Burgemeestersconvenant

In maart 2017 werd door Eeklo de burgemeestersconvenant ondertekend. Dit impliceert dat Eeklo zich engageert om maatregelen te nemen ten einde het streefdoel m.b.t. klimaat en energie van de EU te bereiken. Het doel is om een reductie van broeikasgassen met 63 % te bereiken tegen 2030 alsook een gezamenlijke aanpak voor de mitigatie (het reduceren van broeikasgassen) van en aanpassing aan klimaatverandering te volgen.

4.17 Green Deal project

Aangezien mobiliteit een belangrijk onderdeel is van de burgemeestersconvenant, gaat stad Eeklo mee in het verhaal van de 'Green Deal Gedeelde Mobiliteit'. Het doel is om bedrijven en sectoren verder te vergroenen. Daarbij moet tegen 2020 het aantal autodelers, carpoolers en fietsdelers aanzienlijk gestegen zijn.

4.18 Klimaatadaptatieplan Eeklo (2 april 2020)

De stad Eeklo wil de negatieve gevolgen van klimaatverandering beperken. Daarom heeft ze een klimaatadaptatieplan opgesteld. Hiervoor participeerde de stad in een groter project dat het Meetjesland weerbaar wil maken tegen klimaatverandering.

Dit project omvatte 3 trajecten:

- Een regionale risicoanalyse die de klimaatverandering in het Meetjesland en de belangrijkste impacts daarvan in kaart brengt. De resultaten van deze studie zijn samengevat op www.meetjeslandklimaatbestendig.be
- Een regionaal adaptatieplan met maatregelen die op regionaal niveau genomen worden om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.
- Een lokaal adaptatieplan op maat van de stad met specifiekere acties om schade door klimaatverandering te beperken.

Dit klimaatadaptatieplan van de stad Eeklo kwam tot stand door overleg met de verschillende staddiensten, en lokale en regionale experts.

In het plan worden de verschillende randvoorwaarden en maatregelen aangeduid die van belang zijn bij het bepalen van de inrichtingsprincipes m.b.t. de waterhuishouding in het gebied.

4.18.1 Klimaatadaptatiemaatregelen

Om de impact van klimaatverandering op verschillende sectoren van onze maatschappij zo goed mogelijk op te vangen is het belangrijk om nu reeds gerichte klimaatadaptatiemaatregelen te treffen. Het creëren van een klimaatrobuuste omgeving vraagt immers inspanningen over een langere termijn. Bovendien zal infrastructuur die we nu bouwen nog een lange tijd meegaan en is het dus van belang dat het ontwerp ervan rekening houdt met toekomstige veranderingen en noden.

Er wordt een ruimtelijke concretisering gegeven van het regionale adaptatieplan. De belangrijkste adaptatiemaatregelen worden vervolgens vertaald naar specifieke acties.

In het klimaatadaptatieplan zijn deze acties opgelijst. Deze gaan breder dan louter “ruimtelijke” of “fysieke” ingrepen. Het actieplan focust bijvoorbeeld ook op het sensibiliseren en betrekken van burgers, beleidsingrepen, afstemming van staddiensten, het opzetten van partnerships en het opdoen van specifieke kennis.

Het hoofdstuk start met een beschrijving van de principes en achterliggende redenering rond klimaatadaptatiemaatregelen. Vervolgens worden de concepten besproken die moeten helpen bij het tegengaan en opvangen van de vier belangrijkste klimaateffecten (overstromingen vanuit rivieren en rioleringen, droogte en hitte).

Daarna worden in secties 3.3 tot en met 3.8 concrete maatregelen geschetst die men kan treffen in zes verschillende domeinen: inrichting openbare domein, bouwen en wonen, klimaatgezonde scholen, bedrijventerreinen, klimaatbestendige landbouw en klimaatrobuuste natuurgebieden. De maatregelen in het kader van scholen en bedrijventerreinen overlappen voor een groot gedeelte met de eerste twee domeinen, maar worden omwille van enkele specifieke aandachtspunten en opportuniteiten toch apart behandeld.

Bedrijventerreinen

Concepten

Bedrijventerreinen zijn dikwijls sterk verhard en/of worden ingenomen door relatief grote gebouwen en constructies. Dit maakt dat dezelfde principes en concepten, die in de vorige secties al aan bod kwamen, hier ook kunnen toegepast worden. Het gaat hierbij dan om het ontharden en afkoppelen van verharde oppervlaktes, installatie van hemelwaterputten en hergebruik van regenwater, (laagte)berging en infiltratievoorzieningen en een toename van groene elementen. Het grote voordeel van bedrijventerreinen in deze optiek is dat ze relatief grote oppervlaktes beslaan, zeker in vergelijking met particuliere percelen en woningen. Dit biedt extra voordelen naar adaptatiemaatregelen, aangezien de impact ervan meer kan doorwegen en er vermoedelijk met minder actoren moet rekening gehouden worden. De verschillende concepten in het kader van de **Ladder van Lansink** die bijdragen aan klimaatadaptatie worden in deze sectie niet opnieuw individueel behandeld.

Wel worden nog enkele andere concepten, die eerder niet aan bod kwamen, maar wel specifiek van toepassing zijn op bedrijventerreinen, aangehaald.

Infiltratie en hergebruik regenwater

Infiltratie en/of hergebruik van het hemelwater dat opgevangen wordt op bedrijventerreinen of –daken kan bijgevolg bijdragen in de strijd tegen droogte.

Luchtcirculatieplan en hitteafscherming

Een doordacht luchtcirculatieplan is van groot belang, met lijnelementen die als hitteafscherming werken. Dit kunnen bijvoorbeeld rijen bomen zijn rond grote verharde oppervlaktes en industrieterreinen, om zo voor verkoeling te zorgen en tegelijk de hitteverspreiding naar woongebieden te beperken. Daarnaast hebben bossen ook een potentieel als luchtzuivering en kunnen ze als geluids- en visuele buffer optreden.

Water delen

Water is schaars en zal in de toekomst vermoedelijk nog schaarser worden, waardoor er extra zorgvuldig moet omgesprongen worden met de beschikbare hoeveelheden water.

Bedrijventerreinen zijn van nature uitgerust met grote verharde oppervlaktes, waar hemelwater kan opgevangen en tijdelijk gestockeerd kan worden. Daarnaast is er op de bedrijventerreinen en bij landbouwers een grote vraag naar water. Hierbij kan dan aan ‘water delen’ gedaan worden: het opgevangen regenwater of nog bruikbaar afvalwater van het ene perceel ter beschikking stellen aan een nabijgelegen ander perceel. Zo wordt het beschikbaar water maximaal benut.

Een gelijkaardig idee is voorgesteld in het project “Burenwater” regio Deinze, Kruisem, Nazareth (1 van de 14 geselecteerde projecten in het goedgekeurde landinrichtingsproject Water-Land-Schap). In dit project worden de opportuniteiten van de ligging van een glastuinbouwzone naast een industriezone bekeken. De focus is het hergebruik van water (hetzij effluentwater van een bedrijf, hetzij regenwater van de bedrijventerrein, hetzij oppervlaktewater) als irrigatiewater voor de land- en tuinbouwers in de ruime omgeving, als bijkomende waterbron voor de nabijgelegen glastuinbouwzone en voor het Provinciaal Proefcentrum voor de Groenteteelt Oost-Vlaanderen vzw, als alternatieve waterbron binnen de industriezone. Dit principe rond “water delen” wordt sinds 2018 ook reeds op grote schaal toegepast in Ardoeie. Het groenten verwerkend bedrijf Ardo verdeelt via een netwerk van 25 km hiervoor aangelegde leidingen gezuiverd afvalwater voor irrigatie over

500 hectare. Hiertoe wordt het water eerst opgevangen in een buffer van 150.000 m³. Om dit te realiseren werkt Ardo samen met een coöperatie van 47 landbouwers.

Klimaatrobuuste inrichting parking

Bij het kiezen van een waterdoorlatende verharding moet men wel rekening houden met de voor- en nadelen van elk systeem. Per systeem moet dus nagegaan worden in hoeverre ze daadwerkelijk geschikt zijn voor de gekozen locatie. Voorbeelden hiervan zijn de vereiste stabiliteit van de ondergrond of de maximale belasting die het systeem kan dragen. Ook moet men nagaan of de kans bestaat dat er andere stoffen dan water (vb. benzine of olie) kunnen infiltreren. In dergelijke geval wordt best ook een water zuiverende component voorzien.

Verwezenlijkingen in Eeklo

De stad houdt bij het inrichten van bedrijventerreinen en verstrekken van vergunningen reeds rekening met de principes rond klimaatadaptatie. Hieronder volgt een overzicht van enkele (recente) maatregelen.

Groenvoorzieningen

De stad probeert de bedrijventerreinen zo groen mogelijk in te richten met zowel hoog als laag groen.

(Verstremgde) normering

De stad volgt stelselmatig de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Hemelwater. De stad neemt ook initiatieven om eigenaren van percelen in bedrijventerreinen te sensibiliseren in het kader van waterhuishouding om zo tot betere ontwerpen te komen.

Handhavingsbeleid

De stad heeft een handhavingsambtenaar in dienst die toeziet op de toepassing van de geldende normering bij het ontwerpen van gebouwen en percelen.

Water delen

De stad probeert de principes rond het delen van water tussen verschillende percelen toe te passen. Zo was er in het bedrijventerrein recent een aanvraag tot omgevingsvergunning waarbij het hemelwater, dat opgevangen werd op een perceel met grote dakoppervlakte, gebruikt zou worden op het nabijgelegen perceel dat een grote vraag kent. Omwille van de watertoets kon dit echter niet vergund worden. De stad gaat op zoek naar oplossingen om dit in de toekomst te vermijden.

Opportunities en noden in Eeklo

Net zoals voor de andere sectoren wordt er ook voor de bedrijventerreinen een analyse gemaakt van de hoeveelheid verharding. Meer bepaald wordt er gekeken naar:

- de totale hoeveelheid verharding per perceel, in het kader van infiltratie;
- de totale dakoppervlakte, in het kader van hergebruik en water delen.

Verhardingsanalyse

- Zorg dat water niet kan afstromen naar de straat.

- Leg de parking iets dieper aan, zodat ze tijdelijk als buffer kan optreden.
- Voorzie meer (hoogstammig) groen om hittestress tegen te gaan.
- Voorzie geen drempels rond groene zones.
- Richt het terrein slim in zodat het afwatert naar de groene zones, waar water kan infiltreren. Vermijd verharding.
- Richt de parkeerplaats in met waterdoorlatende verharding.
- Leg de plaatsen iets dieper aan (eventueel hellend) zodat ze water kunnen vasthouden.

Alhoewel een groot gedeelte van de oppervlakte binnen bedrijventerreinen verhard is, blijft er toch een aanzienlijk deel over dat uit gras en andere niet verharde oppervlakte bestaat: ongeveer 30 %. Deze gebieden kunnen gebruikt worden om water te laten infiltreren of om het tijdelijk te stockeren in bufferbekkens.

Analyse dakoppervlakte

Voor het delen van hemelwater en het hergebruik ervan in het algemeen, wordt idealiter afvoer van daken gebruikt en niet van verharde grondoppervlaktes. In het algemeen is de kwaliteit van hemelwater van daken zeer goed, en direct bruikbaar voor veel toepassingen.

Het onttrekken van grondwater voor drinkwatervoorzieningen, ten noorden van de N49 Expresweg, vormt de overgrote meerderheid van het opgepompte grondwater in Eeklo. Deze grondwaterwinningen zorgen er ook voor dat het gebied ten noorden van de stad in de zomer extra kwetsbaar is voor droogte. Daarnaast zijn er ook nog een aantal winningen voor de veeteelt te vinden, voornamelijk in het noorden en oosten van de stad. Gekoppeld aan de grote daken in het zuidwesten kan onderzocht worden of het mogelijk is om op termijn een systeem rond water delen op te zetten tussen bedrijventerreinen enerzijds en landbouwbedrijven anderzijds. De stad kan hierin het voortouw nemen om beide partijen samen te brengen, om overleg te organiseren en de ontplooiing van een waterdeelnetwerk te faciliteren.

Het volledige klimaatadaptatieplan is terug te vinden op de website van de Stad Eeklo:

www.eeklo.be.

4.19 Warmtenet

De gemeenteraad nam op 18 december 2017 een beslissing betreffende de goedkeuring van de concessieovereenkomst voor openbare werken voor het ontwerp, de aanleg en de exploitatie van een warmtenet op het openbaar domein van de stad Eeklo.

De Stad Eeklo nam in 1999 een pioniersrol op zich inzake lokale productie van hernieuwbare energie door het opstellen van een stedelijk windplan en de terbeschikkingstelling van haar publieke gronden voor het oprichten van windturbines. Lokale meerwaardecreatie – burgerparticipatie – en open communicatie vormen hierbij de voornaamste speerpunten en maken tot op heden een essentieel onderdeel uit van het energiebeleid van de stad.

In 2017 werd het Europees Burgemeestersconvenant ondertekend, waarbij de stad de ambitieuze uitdaging aangaat om tegen 2030 de uitstoot van CO₂ met minstens 63 % te verminderen. De stad Eeklo wenst op deze manier een duurzame, klimaatbestendige toekomst te verzekeren. De opmaak

van een mitigatie- en adaptatieplan, alsook het ontwikkelen van een warmtetransitievissie teken(d)en de krijtlijnen van deze klimaatrobuuste toekomst.

Concreet betekent de aanleg van een warmtenet, gevoed door hernieuwbare energie, een praktische verdere uitbouw van dit succesvolle energieverhaal en kan de stad Eeklo op deze manier concrete stappen verderzetten in haar betrachting om een klimaatneutrale stad te worden.

Bij de start van het project was het duidelijk dat de stad Eeklo zelf geen warmtenet wenste uit te rollen en te exploiteren, maar eerder een concessieovereenkomst onder bepaalde voorwaarden wenste af te sluiten met een projectontwikkelaar voor het ter beschikking stellen van de ondergrond.

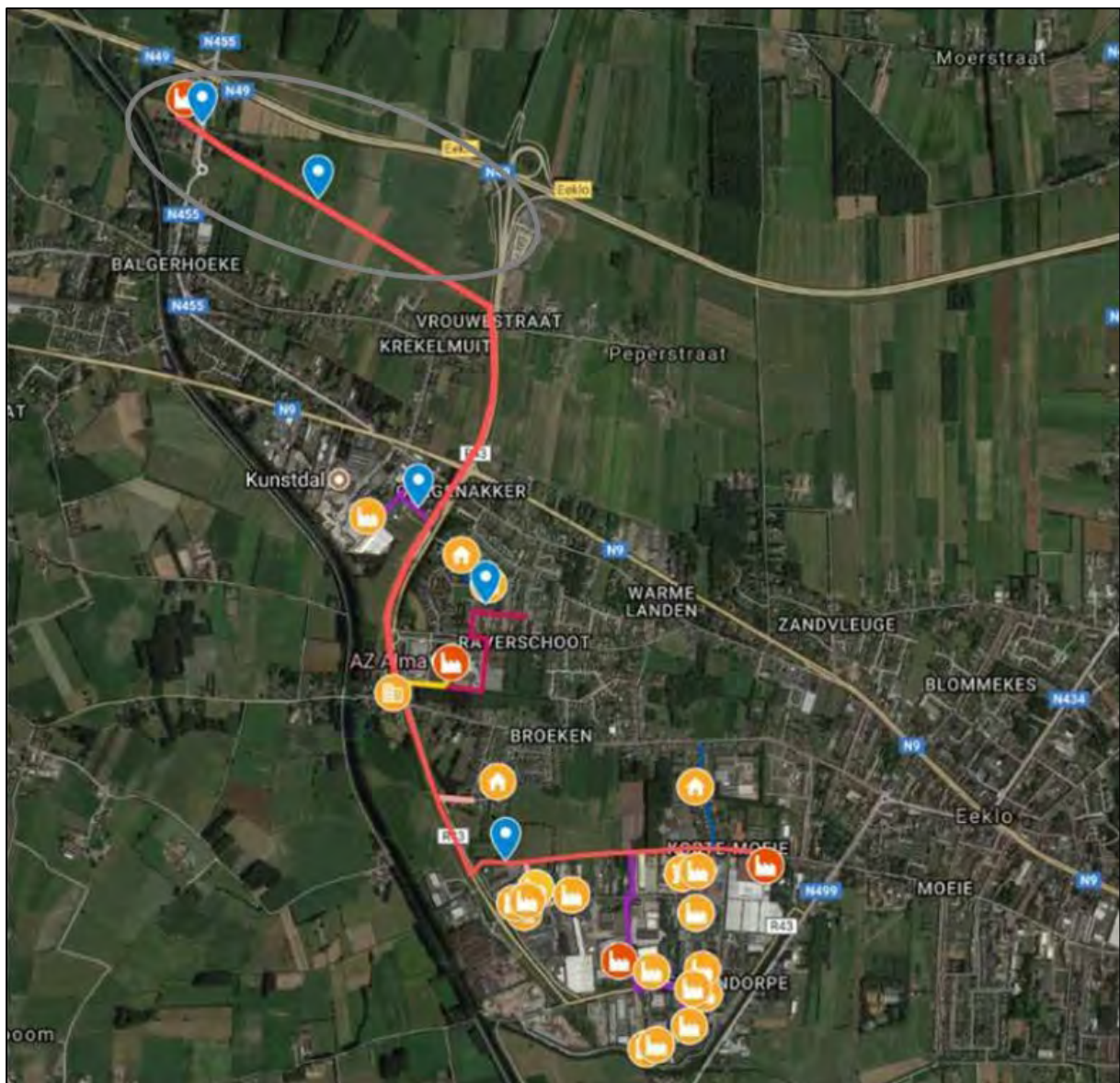
Op 21 maart 2016 keurde de gemeenteraad de principes voor de oproep tot kandidaatstelling goed. Op 26 juni 2016 keurde de gemeenteraad de gunningsleidraad voor het toekennen van de concessie voor openbare werken voor het ontwerp, aanleg en exploitatie van een warmtenet op het openbaar domein van de stad Eeklo goed.

Op 18 december 2017 keurde de gemeenteraad de concessieovereenkomst voor openbare werken met het consortium Ecopower cvba-Veolia NV-SA goed voor het ontwerp, de aanleg en de exploitatie van een warmtenet op het openbaar domein van de stad Eeklo.

De gemeenteraad van 2 april 2020 keurde het Masterplan voor het ontwerp, aanleg en exploitatie van een warmtenet op het openbaar domein van de stad Eeklo goed.

De goedkeuring geldt voor 'Zwembadcluster en Warmtenet'.

Voor Fase 1 van het warmtenet (van IVM tot aan Ontex met uitbreiding naar de Hartwijk) is de detailstudie momenteel het verst gevorderd, maar is nog afhankelijk van een aantal voorwaarden om tot een definitieve investeringsbeslissing te kunnen overgaan. Met de cijfers die nu voorliggen is een positieve business case haalbaar en een principiële investeringsbeslissing mogelijk. Indien aan deze voorwaarden voldaan wordt, kan de THV zich principieel engageren om deze te realiseren.



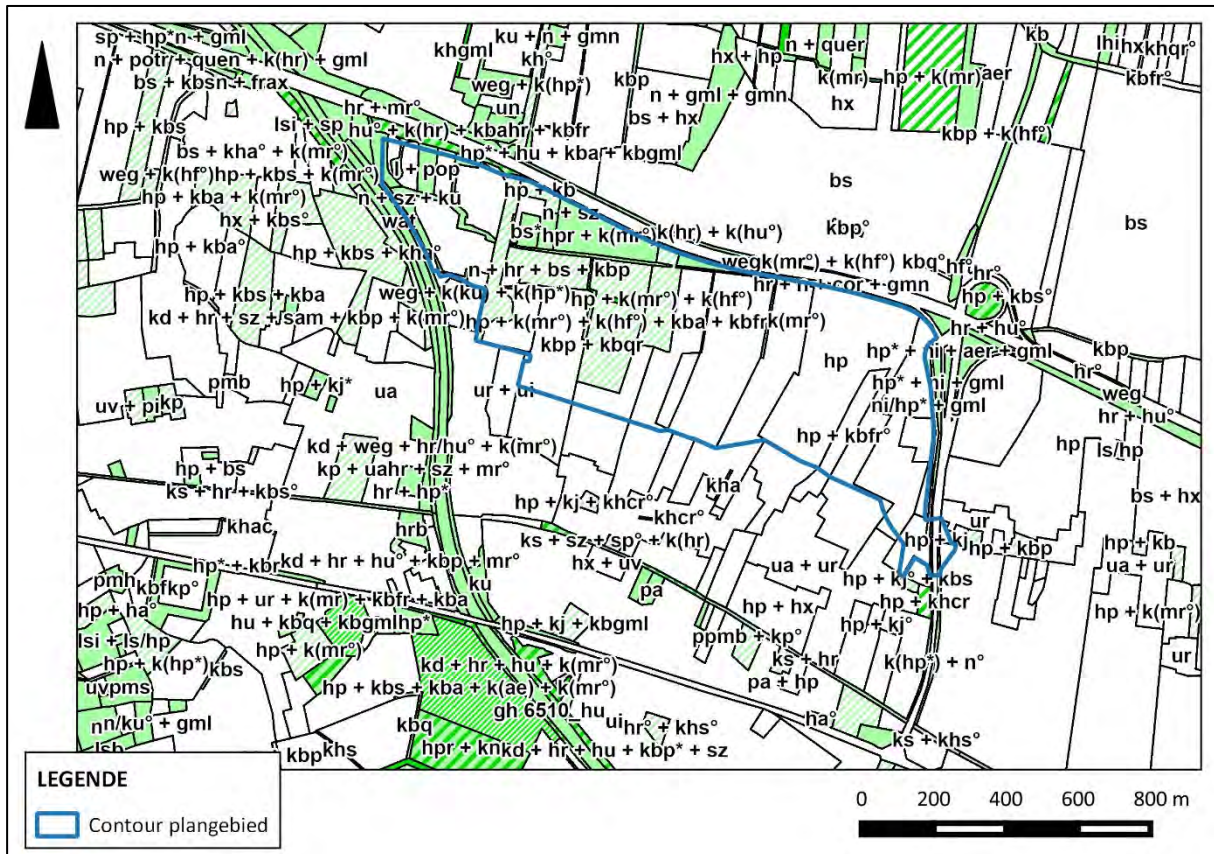
Figuur 30: Warmtenet

Parallel hiermee werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd van vijf warmteclusters. Van deze vijf waren er tijdens de opmaak van de C.O. reeds vier potentiële warmteclusters vooropgesteld, met name, de zwembadsite, de cultuursite (ABC), de Hartwijk site en de BKO St-Jozef site. Ondertussen is er een vijfde cluster zijnde de Kunstberg hieraan toegevoegd. De originele vier clusters waren vooral gelinkt aan publieke gebouwen waar de vijfde cluster een industriële cluster is vanuit ontwikkeling nieuw bedrijventerrein Veneco.

Met betrekking tot deze parels / clusters kan men momenteel stellen dat de zwembadcluster op de overdracht van de stookplaats na klaar is en dat de THV zich principieel kan engageren om deze te realiseren; met andere woorden wij beschouwen dit als vast, als aparte fase en vragen toestemming tot realisatie. De tweede cluster die momenteel het verst gevorderd is, is de cluster aan Ontex. Daarna komt de cluster van de ABC site.

Een maximale koppeling van het warmtenet met het EHUBt in Balgerhoeke dient onderzocht te worden in dit planproces. Het koppelen, gebruiken en uitwisselen van warmte zal als planoptie meegenomen worden.

4.20 Biologische waarderingskaart



Figuur 31: Uittreksel uit de biologische waarderingskaart ter hoogte van het plangebied

Ter hoogte van het plangebied zijn biologisch waardevolle zones als ook complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen gelegen. De meest biologisch waardevolle zones liggen tussen de N49/A11 en de Grote Balgerhoeke Watergang. Deze worden geïntegreerd in de zone voor waterretentie in het noorden van het plangebied.

4.21 Landschapssatlas

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen puntrelict, lijnrelict, ankerplaatsen en/of relictzones gelegen.

Het Schipdonkkanaal, welke aan het westen van het plangebied grenst, werd aangeduid als lijnrelict.

4.22 Gezonde publieke ruimte

In verband met gezonde publieke ruimte zijn er al heel wat interessante studies en instrumenten opgeleverd. Een aantal daarvan zijn ook in meer of mindere mate relevant voor voorliggend PRUP:

- Het Project Gezonde Publieke Ruimte
- Het handboek voor planning, inrichting en beheer “Groenblauwe ruimtes als bouwsteen van gezonde en veerkrachtige leefomgevingen”.
- Voor een gezonde omgeving is er groen nodig op verschillende niveaus en afstanden zoals de nieuwe Vlaamse groennorm (2024) aangeeft.
- De Green Deals kunnen ook inspiratie geven, bijvoorbeeld: gedeelde mobiliteit, eiwitshift op ons bord, natuurinclusieve parkeerterreinen, deelmobiliteit en wonen, tuinstraten, klimaatbestendige omgeving, ...
- De rapporten “Hoe passen elektrische wagens in een duurzaam mobiliteitsbeleid dat ook gezondheid vooropstelt?” en “Hoe passen deelwagens in een duurzaam mobiliteitsbeleid dat ook gezondheid vooropstelt?”, deze gaan in op het grote belang van actieve verplaatsingen en de noodzaak van een modal shift naar deelmobiliteiten het afbouwen van autobezit.
- De “Walkabilityscore-tool”
- “Ontwerpen van toekomstbestendige en gezonde woonomgevingen”
- Luwte-oases zijn groene oases in een lawaaierige, fel beschenen, warme of sterkverharde of dicht bebouwde omgeving; ze bieden onzichtbare kwaliteiten die belangrijk zijn voor de gezondheid en het welzijn: zintuiglijke rust, geborgenheid, afzondering en beschutting, buurtgevoel.
- “Praktische instrumenten rond gezondheid in ruimtelijk beleid”
- De E-HIS-Infographic brengt de verwachte ziektelast en mortaliteit van luchtverontreiniging en wegverkeersgeluid in kaart.
- Voor de relatie hitte en gezondheid in een bepaald gebied kunnen de hittekwaalbaarheidskarten opgevraagd en meegenomen worden.
- Naast de vaak beschreven hitte / droogte / overstromingen op zich brengt klimaatverandering ook daaruit voortvloeiend vector gebonden ziekten /watergebonden aandoeningen / toename blootstelling aan allergenen en UV /insecten en plagen /... met zich mee; allemaal zaken die op hun beurt ook een invloed hebben op de gezondheid van de mens. Met het klimaatgezondheidsplan wil de Vlaamse overheid een dubbelslag slaan. Want alles wat je doet om de klimaatverandering tegen te gaan, heeft tegelijk een positief effect op je gezondheid. Het plan roept iedereen op om mee in actie te komen: beleidsmakers, lokale partners, de zorgsector en burgers.
- “De 10 kernkwaliteiten”, bieden een kader voor een kwaliteitsvolle inrichting en een optimaal beheer van de omgeving

5 ACTUALISERING RUIMTELIJK-ECONOMISCHE BEHOEFTESTUDIE

5.1 Context

Het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' voorziet in de aanleg van een regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie (EHUBt: energiehub op bedrijventerrein) van ca. 25 ha binnen het kleinstedelijk gebied van Eeklo.

De motivering van de locatie gebeurde in het kader van de visievorming op het kleinstedelijk gebied van Eeklo, meer bepaald in het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo', goedgekeurd door de Vlaamse regering op 16 september 2009. De locatie is volgens dit PRUP binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Eeklo gelegen en staat dan ook niet ter discussie.

De motivering van de grootte van het bedrijventerrein, ca. 25 ha, is gebaseerd op 2 elementen:

1. In het kader van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werd op basis van een ruimtelijk-economische behoeftestudie, met als uitgangspunt de in het PRS Oost-Vlaanderen opgenomen taakstelling / kwantitatieve optie voor regionale bedrijvigheid, voor de locatie Balgerhoeke een regionaal bedrijventerrein van 20 ha naar voren geschoven (zie paragraaf 4.4).
2. Om de EHUBt-functie ten volle te kunnen vervullen, zijn bijkomend ruimtelijke bouwstenen met een totale (bruto) oppervlakte van 5 ha nodig.

Omwille van voortschrijdende Vlaamse beleidsdoelstellingen aangaande de bouwshift dienen zuinig ruimtegebruik en maximaal ruimtelijk rendement voorop te staan bij de uitwerking van deze greenfieldontwikkeling.

Mede vanuit dat oogpunt is het noodzakelijk de afstemming van de huidige economische noden binnen de regio gedegen te onderbouwen. Hierbij dient aangegeven hoe het nieuwe bedrijventerrein zich verhoudt tot de kwantitatieve optie regionale bedrijvigheid (cfr. 2^e herziening PRS Oost-Vlaanderen) die gekoppeld wordt aan het kleinstedelijk gebied Eeklo. De afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo dateert van enige tijd geleden (goedkeuring in 2009). Het is daarbij ook belangrijk te duiden hoe het planinitiatief zich vanuit actueel oogpunt verhoudt tot andere recente ontwikkelingen geënt op de N49, zoals het regionaal bedrijventerrein te Maldegem, en het initiatief dat de Provincie plant aangaande het bijzonder economisch knooppunt Assenede – Zelzate.

Verder is het EHUBt-concept een concept dat gebaseerd is op het door de provincieraad op 6 september 2023 ingetrokken ontwerp beleidsplan 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050'. De motivering van de bijkomende ruimtebehoefte van 5 ha i.f.v. de ruimtelijke bouwstenen om een EHUBt te kunnen ontwikkelen, zal niet langer kunnen steunen op het ontwerp beleidsplan. Die motivering moet dan ook gebeuren vanuit een geactualiseerde ruimtelijk-economische behoeftestudie met het PRS Oost-Vlaanderen als onderbouw.

Een actualisering van de ruimtelijk-economische behoeftestudie is dus aan de orde om de grootte van het bedrijventerrein, ca. 25 ha, te kunnen motiveren. Bij die actualisering wordt niet alleen het kleinstedelijk gebied Eeklo maar ook de omgeving, de economische deelruimte 'Westelijke invloedzone van Gent' (de gemeenten Eeklo, Maldegem, Aalter, Assenede, Kaprijke, Lievegem en Sint-Laureins), bekeken.

5.2 Analyse van de vraag

Idea Consult maakte in opdracht van de Provincie Oost-Vlaanderen een ‘Raming van de ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid’. Het eindrapport van die studie dateert van 6 juli 2021 en is te vinden op <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/maak-ruimte-voor-oost-vlaanderen-2050/onderzoeken.html>.

De studie maakte een raming van de toekomstige vraag naar ruimte voor de niet-verweefbare bedrijvigheid in de provincie Oost-Vlaanderen. Niet-verweefbaar betekent dat een bedrijfsvestiging storend is in de woonomgeving en daarom moet gesitueerd worden op een bedrijventerrein. In een tweede deel van de studie werd de globale ruimtebehoefte voor Oost-Vlaanderen verder opgedeeld per economisch relevante deelruimte in de provincie.

EHUBt Balgerhoeke is gelegen binnen de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ (de gemeenten Eeklo, Maldegem, Aalter, Assenede, Kaprijke, Lievegem en Sint-Laureins). Voor die economische deelruimte is voor de periode 2015-2035 een ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid berekend van 88 ha. Het gaat om een netto ruimtevraag omdat ze is ingeschat op basis van het ruimtegebruik per vestiging.

Die berekening gaat er tegenover vandaag van uit dat alle bestaande en bijkomende bedrijvigheid die zonder randvoorwaarden verweefbaar is, ook effectief verweven wordt in de gemengde leefomgeving. Bovendien moeten we op bedrijventerreinen een efficiënter ruimtegebruik realiseren van 5 %, niet enkel op de aangroei maar ook op de bestaande terreinen. Dat is dus een stuk ambitieuzer dan de situatie op vandaag. Het realiseren hiervan zal serieuze inspanningen vragen van zowel overheid als bedrijven. Toch wordt deze ambitie als een realistisch scenario voor de toekomst beschouwd.

De effectief benodigde ruimte is de bruto ruimte. Deze ruimte bevat naast het ruimtegebruik van de bedrijfsvestigingen zelf ook de gemeenschappelijke voorzieningen zoals de wegenis, de groenbuffering, de waterinfiltratiezones, ... Conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) schatten we in dat de bruto ruimte 20 % groter is dan de netto ruimte.

De bruto ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid in de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ voor de periode 2015-2035 bedraagt 105,6 ha.

5.3 Analyse van het aanbod

In de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ is er nog een aanbod van 76,6 ha aan ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid:

- Eeklo – Bedrijventerrein uitbreiding Nieuwendorpe: 13,55 ha
- Eeklo – Broeken: 6,06 ha
- Maldegem – Bedrijvenpark Krommewege: 32,09 ha
- Aalter – Moerakker: 4,78 ha
- Aalter – Woestijne: 14,78 ha
- Lievegem – Oostmoer 1/2: 5,34 ha

5.4 Confrontatie van vraag en aanbod

Als we voor de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ het aanbod aftrekken van de bruto ruimtevraag, bekomen we voor de periode 2015-2035 een bijkomende behoefte aan ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid van 29,0 ha.

De raming van de ruimtevraag gebeurde voor de periode 2015-2035. In de periode 01/01/15 – 01/01/24 is er in de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ planologisch nog 3,1 ha aan ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid bijgekomen:

- Assenede – gemeentelijk RUP ‘Bedrijvensite ECA Trieststraat’:
3,95 ha bijgekomen (3,67 ha geschrapt en 7,62 ha bijgekomen)
- Assenede – gemeentelijk RUP ‘Site ECA Leegstraat’:
1,78 ha geschrapt
- Eeklo – gemeentelijk RUP ‘Stedelijk inbreidingsgebied Boelare-Kerkstraat’:
0,25 ha bijgekomen (0,83 ha geschrapt en 1,07 ha bijgekomen)
- Zomergem – gemeentelijk RUP ‘Mispelare’:
0,72 ha bijgekomen

Dat betekent dat er voor de resterende periode tot 2035 voor de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ een bijkomende behoefte aan ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid bestaat van 25,9 ha.

5.5 Prioritering binnen de ‘Westelijke invloedzone van Gent’

Binnen de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ liggen conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen volgende economische knooppunten:

- Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo
- Specifiek economisch knooppunt (SPEK) Maldegem
- Specifiek economisch knooppunt (SPEK) Aalter
- Bijzonder economisch knooppunt (BEK) Assenede-Zelzate
(ligt op de grens van de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ en de economische deelruimte ‘Gentse economische ruimte’)

Het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo heeft van alle economische knooppunten binnen de ‘Westelijke invloedzone van Gent’ het grootste ruimtelijk-economisch belang. De bijkomende behoefte aan ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid wordt dan ook prioritair in dit economisch knooppunt, meer bepaald op de in het PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo’ voorziene locatie in Balgerhoeke, ingepland.

6 FEITELIJKE TOESTAND

6.1 Situering

Het plangebied is gelegen in Eeklo. Eeklo is een stad in de Belgische provincie Oost-Vlaanderen. Deze stad in het centrum van de regio Meetjesland telt ruim 21.000 inwoners. Eeklo is de hoofdstad van bestuurlijk arrondissement Eeklo en van de regio Meetjesland.

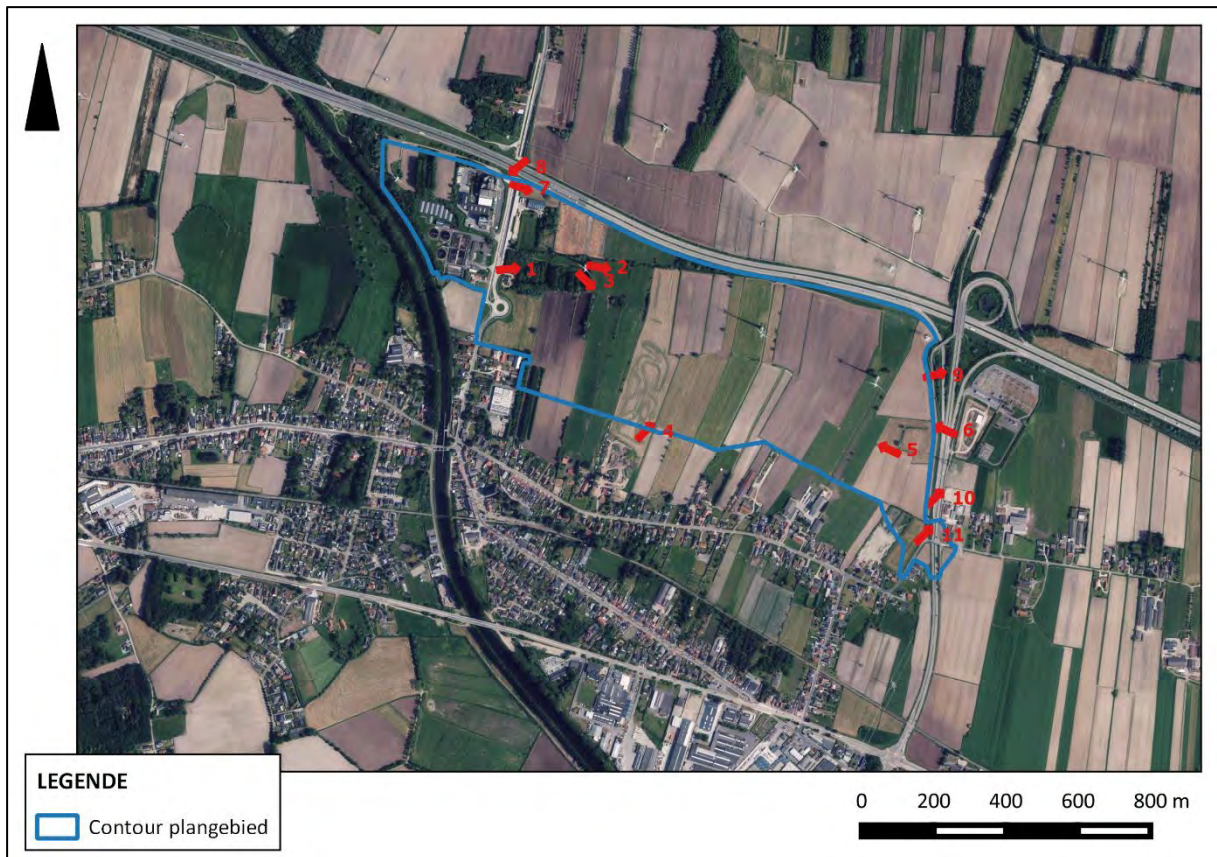
Het plangebied situeert zich ten noordwesten van de stedelijke kern van Eeklo, in de hoek tussen het Schipdonkkanaal en de N49/A11. Het is gelegen tussen de woonkern van Balgerhoeke, de N49/A11 en rond de Sint-Laureinsesteenweg en de B404.

6.2 Analyse van de bestaande structuur

Het plangebied omvat zo'n 75 ha die momenteel voor een groot deel in agrarisch gebruik zijn. Het gedeelte van het plangebied ten westen van de Sint-Laureinsesteenweg bevat de sites van de afvalenergiecentrale van IVM en het rioolwaterzuiveringsstation van Aquafin.

Bij de opmaak van het RUP wordt gestreefd naar een zo compact mogelijke ruimtelijke ontwikkeling vanuit het noordwestelijke deel, aansluitend aan de Sint-Laureinsesteenweg en het maximaal benutten van de synergiemogelijkheden met de afvalenergiecentrale en het waterzuiveringsstation. Daarom worden de sites van de afvalenergiecentrale en het waterzuiveringsstation mee opgenomen binnen het plangebied, hoewel voor beide sites al PRUP's werden opgemaakt in 2008.

Aan de westzijde grenst het Schipdonkkanaal aan het plangebied. Het plangebied wordt langs de oostzijde begrensd door de B404, het stuk van de ring om Eeklo dat een aansluitingspunt met de N49/A11 heeft. Langs de B404 ligt Maroyendam, die een lokale verbinding vormt voor landbouwvoertuigen en fietsers van Balgerhoeke over de N49/A11.



Figuur 32: Orthofoto met aanduiding van het plangebied en de locatie van de foto's



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

6.2.1 Verkeerskundige structuur

De E34/A11/N49 maakt deel uit van het hoofdwegennet op Vlaams niveau en vormt de noordelijke grens van het plangebied. De weg wordt omgevormd tot autosnelweg tussen Knokke en Antwerpen. In dit kader werd de lokale weg type 1 Sint-Laureinsesteenweg (N455) ondertunneld. De ontsluitingsweg om het gebied ten noorden van de E34 te ontsluiten naar de E34 werd nog niet aangelegd. Momenteel moet nog omgereden worden via (het dorp van) Balgerhoeke.

Ten zuiden van het plangebied loop een spoorweg die enkel nog een toeristisch gebruik kent (Stoomtrein Maldegem-Eeklo). Het is de bedoeling om langs de spoorweg een fietssnelweg aan te leggen.

6.2.2 Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

De bushalte die het dichtst bij het plangebied ligt, is halte 'Balgerhoeke kerk' op ca. 600 meter van het plangebied, langs de Sint-Laureinsesteenweg. Deze bushalte wordt bediend door 1 buslijn: buslijn 621 Eeklo station – Sint-Laureins – Sint-Margriete, met volgende bediening:

- Ochtend: 4 ritten richting Eeklo
- Middag: op dinsdag (marktdag) en woensdag 1 rit richting Sint-Laureins
- Avond: 4* ritten richting Sint-Laureins (* op woensdag 3 ritten)

Deze lijn wordt dus enkel in de "spitsrichting" bediend, met een eerder beperkte relevantie voor de bediening van het plangebied.

De meer frequente buslijn 50 Gent – Drogen – Eeklo – Maldegem – Brugge halteert aan de haltes 'Adegem Lijsterlaan' (op ca. 1200 m van het plangebied) en 'Eeklo Zeelaan' (op ca. 2000 m van het plangebied). Deze haltes worden bediend met 2 bussen per uur in elke richting. De halte 'Eeklo Zeelaan' is te voet nogal ver afgelegen maar deze halte zal als lokaal Hoppinpunt ingericht worden, met o.m. 10 deelfietsen, waarvan 3 elektrische.

6.2.3 Ruimtelijke structuur

Tussen de N9 en de E34 ligt het dorp Balgerhoeke. Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwing van de Pastoor Bontestraat. In het zuidoosten van deze bebouwing liggen een drietal grootschalige landbouwbedrijven die een deel van de agrarische gronden gebruiken binnen het plangebied.

Oostwaarts van het plangebied ligt de primaire gewestweg B404 met op- en afritten naar de N49, welke zich ook ten oosten van de Maroyendam bevindt. Aansluitend bij de Maroyendam ligt de cultuurhistorische site "het Walleken". In de oksel van de E34 met de B404, ten noorden van de Vrouwestraat en ten oosten van het plangebied ligt de bestaande hoogspanningspost Elia Noord.

Ten oosten van de B404 bevinden zich ten noorden van de Vrouwestraat een manege en 3 landbouwbedrijven, die ook een deel van hun agrarische gronden gebruiken binnen het plangebied. Deze bebouwing is sterk op Balgerhoeke gericht. De Vrouwestraat is momenteel enkel bereikbaar vanaf de Maroyendam (via de Krekelmuit en de Pastoor Bontestraat) via een lichtengeregelde oversteek op de B404 (geen aansluiting op de B404).

In het westen van het plangebied liggen ten westen van de Sint-Laureinsesteenweg (N455) de afvalenergiecentrale van IVM en het waterzuiveringsstation van Aquafin.

In de hoek van de E34 met de Sint-Laureinsesteenweg (N455) is een bedrijf gelegen. Iets zuidelijker langs de Sint-Laureinsesteenweg ligt een bedrijfswoning van een boomkwekerij waarvan de activiteiten zijn stopgezet.

Het plangebied wordt diagonaal doorsneden door een ondergrondse pijpleiding in beheer van Pipelink. Het gaat om een leiding met een nominale diameter van 500 mm. De leiding is momenteel niet in gebruik, maar nog wel vergund (Pipelink beschikt over een federale transportvergunning). De leiding kan in de toekomst een belangrijke rol spelen in de energietransitie in het algemeen of in het functioneren van het EHUBt in het bijzonder.

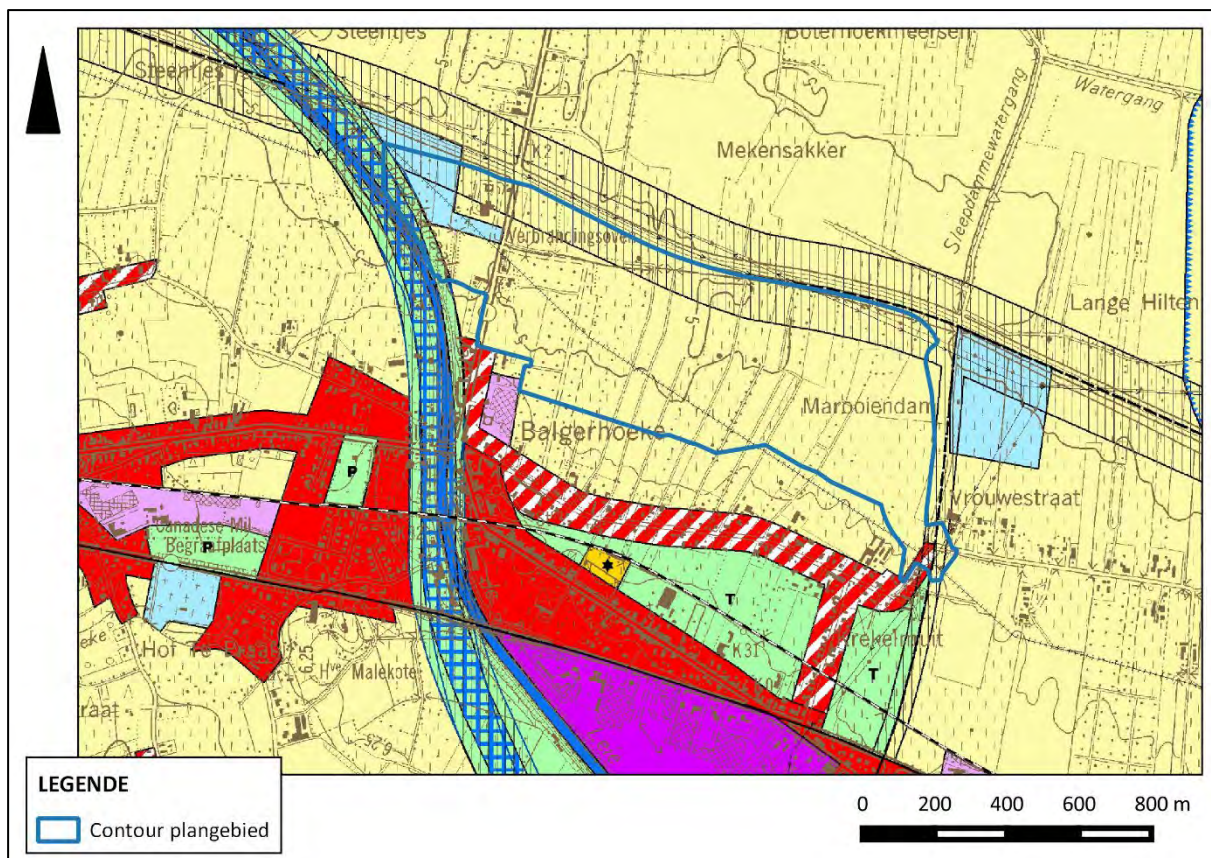
Verder stroomt in het noorden van het plangebied en ten westen van B404 de 'Grote Balgerhoek Watergang', een geklasseerde waterloop van derde categorie. In deze 'Grote Balgerhoek Watergang', monden verschillende grachten uit. Deze grachten zijn alle niet-geklasseerde waterlopen, welke parallel aan elkaar van zuid naar noord het plangebied doorkruisen.

In het westen van het plangebied stroomt de 'Watergang Leemputstraat', eveneens een geklasseerde waterloop van derde categorie.

Net ten oosten van het plangebied stroomt de 'Eeklose Watergang', een geklasseerde waterloop van tweede categorie.

7 JURIDISCHE TOESTAND

7.1 Gewestplan



Figuur 33: Gewestplan ter hoogte van het plangebied

Eeklo is gelegen in het gewestplan Eeklo-Aalter, goedgekeurd bij K.B. van 24/03/1978.

Het plangebied is in het gewestplan grotendeels bestemd als 'agrarisch gebied'. Langsheen de E34 is in overdruk een 'reservatiegebied' ingetekend in functie van de omvorming tot autosnelweg en de eventuele aanleg van een spoorweg met een breedte van 100 m. Ten westen van de Sint-Laureinsesteenweg is een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' ingetekend. De strook langsheen het Schipdonkkanaal in het westen van het plangebied is ingekleurd als 'groengebied', een deel daarvan is ook in overdruk aangeduid als 'reservatiegebied'. In de zuidoostelijke hoek van het plangebied bevindt zich een klein gedeelte 'woongebied met landelijk karakter', een lijnaanduiding 'aan te leggen hoofdverkeersweg' (i.f.v. de aangelegde B404) en een bijhorende overdruk 'reservatiegebied'.

In de omgeving van het plangebied is ten oosten van de B404 een 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' aangeduid i.f.v. het onderstation 'Eeklo Noord' van Elia. Ten zuiden van het plangebied is de woonomgeving van de Pastoor Bontestraat bestemd als 'woongebied met landelijk karakter'. Aan de zuidwestelijke grens van het plangebied is een deel bestemd als 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's'.

7.2 Bijzondere plannen van aanleg – Ruimtelijke uitvoeringsplannen

In het plangebied of aansluitend bij het plangebied zijn er geen bijzondere plannen van aanleg van toepassing.

In het plangebied zijn er wel 5 ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing:

- Aan de westelijke zijde van de Sint-Laureinsesteenweg zijn 2 provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing, meer bepaald het PRUP 'RioolWaterZuiveringsInstallatie - Eeklo' en het PRUP 'Verbrandingsoven Eeklo', aansluitend op de zone voor openbaar nut volgens het gewestplan.
- In het plangebied is het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' van toepassing.
- In het oosten van het plangebied is het gewestelijk RUP 'Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen' van toepassing.
- Aan de oostelijke zijde van de B404 is het gemeentelijk RUP 'Landbouwgebieden ten zuiden van de E34/N49' van toepassing.

Verder sluit de westelijke grens van het plangebied aan bij het plangebied van het gewestelijk RUP 'Opheffen reservatiestroken Schipdonkkanaal'.

7.2.1 PRUP 'RioolWaterZuiveringsInstallatie - Eeklo' (goedgekeurd op 12 juni 2007)

Het PRUP is opgemaakt met het oog op het bestendigen van de bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) ten noorden van de kern van Balgerhoeke. De RWZI staat in voor de zuivering van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo, evenals de omringende gemeenten Kaprijke, Waarschoot en delen van Maldegem, Zomergem, Assenede en Sint-Laureins. Het PRUP voorziet in de herbestemming van deze site naar zijn geëigende bestemming, met name 'gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater'. Op de huidige site beschikt Aquafin nog over voldoende ruimte om een capaciteitsuitbreiding op te vangen.



Figuur 34: PRUP 'RioolWaterZuiveringsInstallatie – Eeklo'

Meer informatie over dit RUP is te vinden op <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/620f7093-5bd7-4770-8767-2d734503603c>.

7.2.2 PRUP 'Verbrandingsoven Eeklo' (goedgekeurd op 8 juli 2008)

De deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen besliste om een RUP op te maken in functie van de afvalenergiecentrale (IVM) te Eeklo. De afvalenergiecentrale staat onder meer in voor de verwerking van de restfractie van grof huisvuil van 19 gemeenten in het Meetjesland. De activiteit is van bovenlokaal belang. Het PRUP is opgemaakt met als doel om de installatie volledig op te nemen in een geëigende bestemmingszone, met name 'zone voor openbaar nut'. Het betreft immers een bestaande installatie, die reeds grotendeels was opgenomen in een geëigende bestemmingszone via het BPA 'Verbrandingsoven'. Terzelfdertijd wenst men hiermee voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden voor de toekomst. Het PRUP 'Verbrandingsoven Eeklo' voorzagt op korte termijn een uitbreiding van de kantooruimte die hoort bij de afvalenergiecentrale en voorzagt daarnaast een reservezone die aangesneden kan worden bij eventuele uitbreidingsbehoeften op langere termijn.



Figuur 35: PRUP 'Verbrandingsoven Eeklo'

Meer informatie over dit RUP is te vinden op <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b79abc6e-c9e2-4eec-b3ed-088c26e90e83>.

7.2.3 PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' (goedgekeurd op 29 april 2015)

In uitvoering van het beleidskader Wind van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen besliste de deputatie in 2010 om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, voor de potentiële zoeklocatie 'Eeklo - Maldegem'.

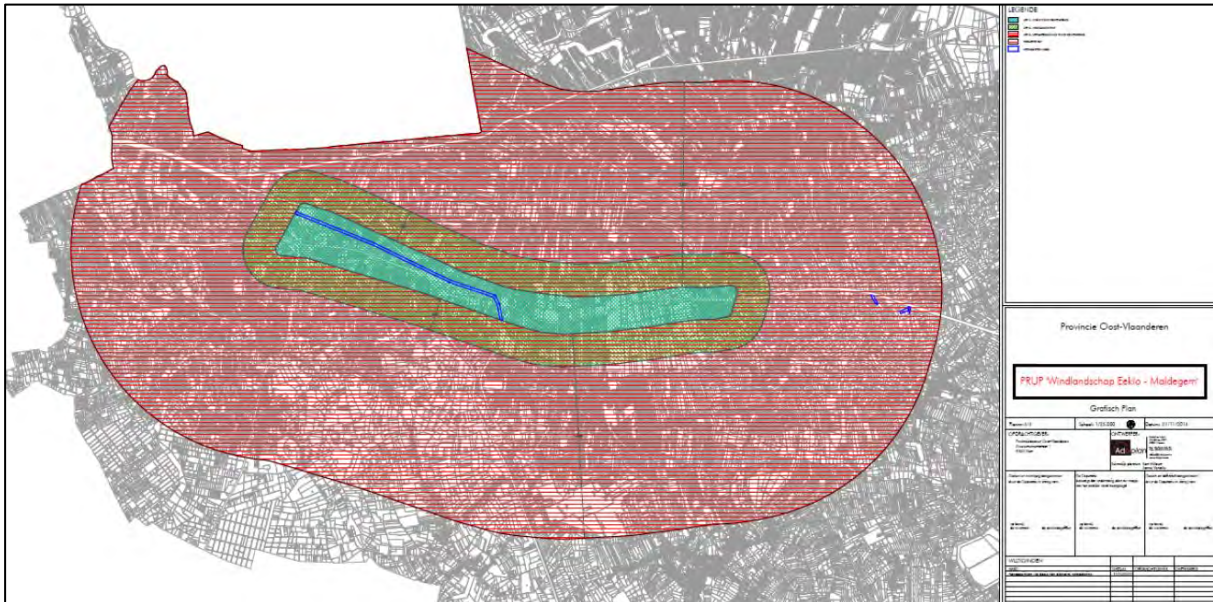
Het PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' is gesitueerd op het grondgebied van de gemeenten Assenede, Eeklo, Evergem, Maldegem, Kaprijke, Sint-Laureins, Waarschoot en Zomergem (8 gemeenten).

Het grafisch plan bestaat uit een concentratiezone (art. 1), een windlandschap / visuele intrusiezone (art. 2) en een uitsluitingszone voor windturbines (art. 3).

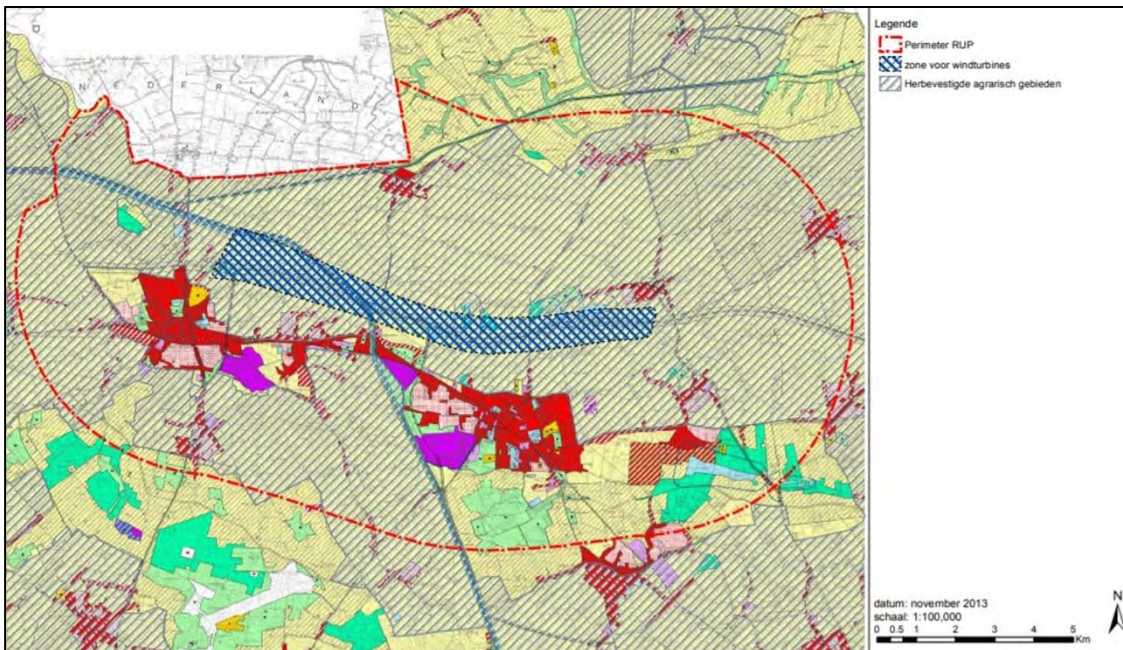
Het PRUP is een overdruk RUP, het wijzigt geen bestemming, maar beoogt (enkel) de inrichting en het beheer van de gebieden in de overdruk.

De zone van het 'windlandschap' omvat de concentratiezone en de 800 m zone rond het concentratiegebied. In dit gebied worden maatregelen genomen om de omgevingskwaliteit te verbeteren; hiervoor werd een omgevingsfonds opgericht (intrinsiek onderdeel van het draagvlakmodel).

In de 'uitsluitingszone voor windturbines' worden grote windturbines uitgesloten. De uitsluitingszone bedraagt 5 km omdat is aangetoond dat op kortere afstand visuele interferentie optreedt. Het aaneengroeien van deelclusters met een verschillende eigenheid of op kleinere afstand dan 5 km is niet wenselijk want zal de facto aanleiding geven tot een verrommeling van het landschap.



Figuur 36: PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' op het kadastraal percelenplan



Figuur 37: PRUP 'Windlandschap Eeklo - Maldegem' op het gewestplan

Binnen het plangebied werden al 4 windturbines vergund.

Van west naar oost: 2 van Ecopower, type E82, 2,3 MW – rotordiameter 82 m, ashoogte (hoogte van rotor) 108 m, tiphogte 150 m en 2 van Eneco (vroeger Air Energy), type E82, 2,3 MW – rotordiameter 82 m , ashoogte (hoogte van rotor) 108 m, tiphogte 150 m.

Meer informatie over dit RUP is te vinden op <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/897ad832-72bd-464a-9633-5e32000b50b2>.

7.2.4 Gewestelijk RUP 'Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen' (goedgekeurd op 13 juli 2012)

De doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan was de aanleg mogelijk te maken van:

- een 380kV hoogspanningsleiding tussen Zomergem (hoogspanningsstation Horta) en Zeebrugge (inclusief accessoires zoals omvormstations)
- een hoogspanningsstation op het grondgebied van Zeebrugge (Stevin)
- een leidingenstraat van op het strand naar het hoogspanningsstation Stevin voor de aansluiting van het Belgische elektriciteitsnetwerk op het Britse netwerk en voor de aansluiting van de offshore-windmolenparken op het Belgische net

In het noorden van West-Vlaanderen waren er geen hoogspanningsverbindingen van 380 kV. Het aanwezige 150 kV-net heeft een veel beperktere capaciteit dan het 380 kV-net (factor 3 tot 4 keer lager). De elektriciteitsvoorziening in de regio gebeurt hoofdzakelijk via twee 150 kV-verbindingen met het binnenland. Beide verbindingen vertrekken vanuit Brugge en gaan via de omgeving van Eeklo naar de Gentse havenzone. In 2005 is een bijkomende kabelverbinding in dienst genomen tussen Koksijde en Oostende (Slijkens).

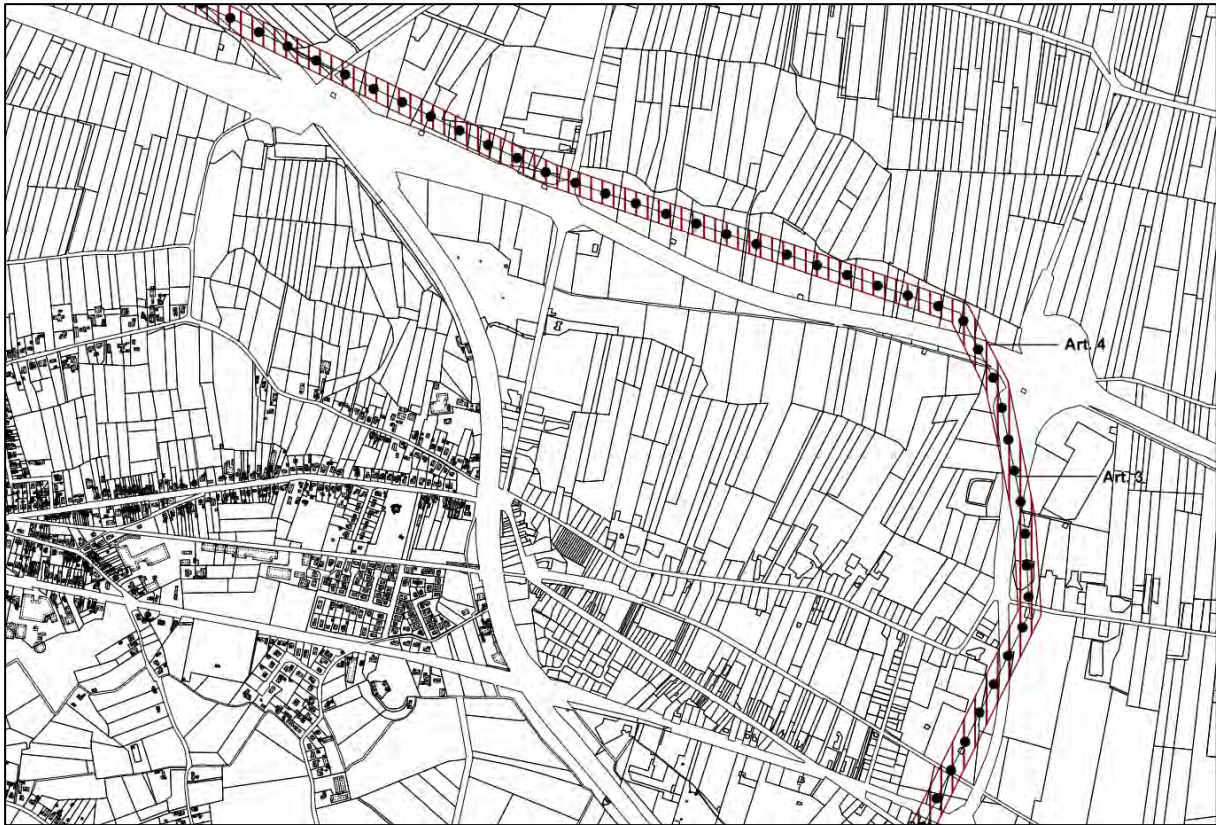
Het netwerk in het noorden van West-Vlaanderen is door het ontbreken van een verbinding op 380 kV veel minder robuust dan in andere landsdelen met een vergelijkbare bevolkingsdichtheid en industriële activiteit.

Met het Stevin-project pakt Elia deze problematiek aan en zorgt zij voor het aantakken van de windmolenprojecten op de Noordzee op het bestaande netwerk.

Ten slotte worden in het plan enkele bestaande, vergunde, hoogspanningsverbindingen op het grondgebied van Zomergem en Eeklo en Damme en Brugge opgenomen. Het gaat om lijnen die op dit ogenblik niet op een verordenend plan zijn opgenomen.

Het plan legt de daarvoor noodzakelijk bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vast op perceelsniveau.

Dit gewestelijk RUP is en blijft van toepassing in het oosten van het plangebied van voorliggend PRUP 'EHUBt Balgerhoeke'. Het gaat om 'Artikel 3. Hoogspanningsleiding (overdruk – symbolisch)' en 'Artikel 4. Gebied met overdruk gebruiksbepalingen', zoals te zien is op onderstaande figuur.



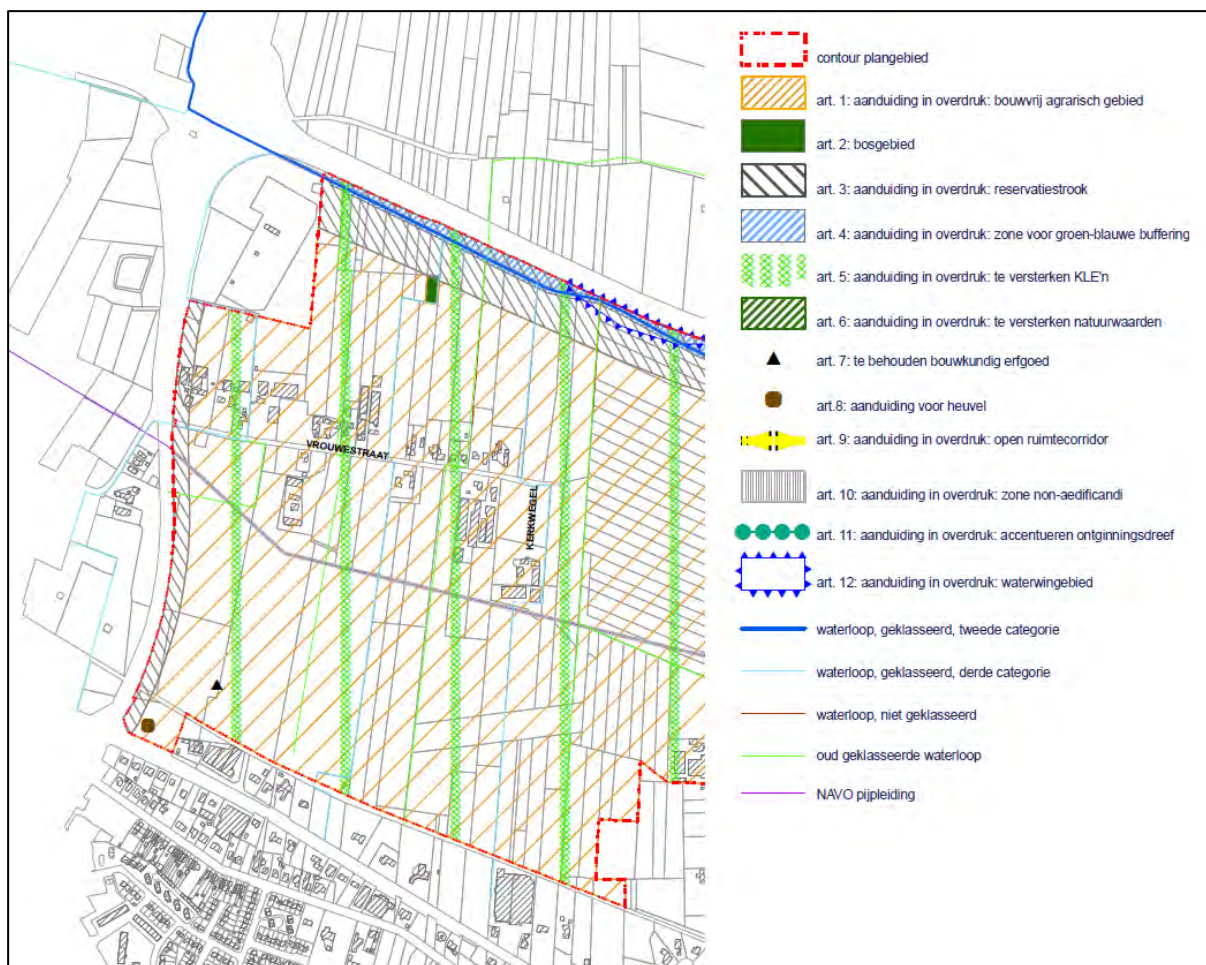
Figuur 38: Gewestelijk RUP 'Optimalisatie van het hoogspanningsnetwerk in Vlaanderen' ter hoogte van het plangebied

Meer informatie over dit RUP is te vinden op: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/fe44739b-e29d-4450-a681-2d1f14f2044c>.

7.2.5 Gemeentelijk RUP 'Landbouwgebieden ten zuiden van de E34/N49' (definitief vastgesteld op 14 december 2015)

Het RUP heeft als doelstelling het landbouwgebied gesitueerd ten zuiden van de N49/E34 en ten noorden van de stad Eeklo te differentiëren in zones waar de bestaande landbouwactiviteit (gebouwen) mag uitbreiden en zones die weldegelijk voorbehouden worden voor de landbouwactiviteit, maar die bouwvrij dienen gehouden te worden. Het gaat in hoofdzaak om een overdruk-RUP.

Het kleine deel ten oosten van de B404 van het plangebied van voorliggend PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' overlapt met het gemeentelijk RUP 'Landbouwgebieden ten zuiden van de E34/N49'.



Figuur 39: Gemeentelijk RUP 'Landbouwgebieden ten zuiden van de E34/N49' ter hoogte van het plangebied

Meer informatie over dit RUP is te vinden op <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0f3ec46a-cfc6-4edf-b17e-146fe63b6884>.

7.2.6 Gewestelijk RUP 'Opheffen reservatiestroken Schipdonkkanaal' (lopende – plenaire vergadering doorgestaan op 23 april 2024)

Met dit gewestelijk GRUP wordt de volledige reservatie voor de verbreding van het Schipdonkkanaal en de verbinding met het Boudewijnkanaal zoals opgenomen op het gewestplan opgeheven. De onderliggende bestemmingen worden waar nodig gecorrigeerd. Dit plan bevindt zich in de voorontwerpfase.

De westelijke plangebiedgrens van voorliggend PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' wordt afgestemd op de plangebiedgrens van het gewestelijk RUP 'Opheffen reservatiestroken Schipdonkkanaal'.

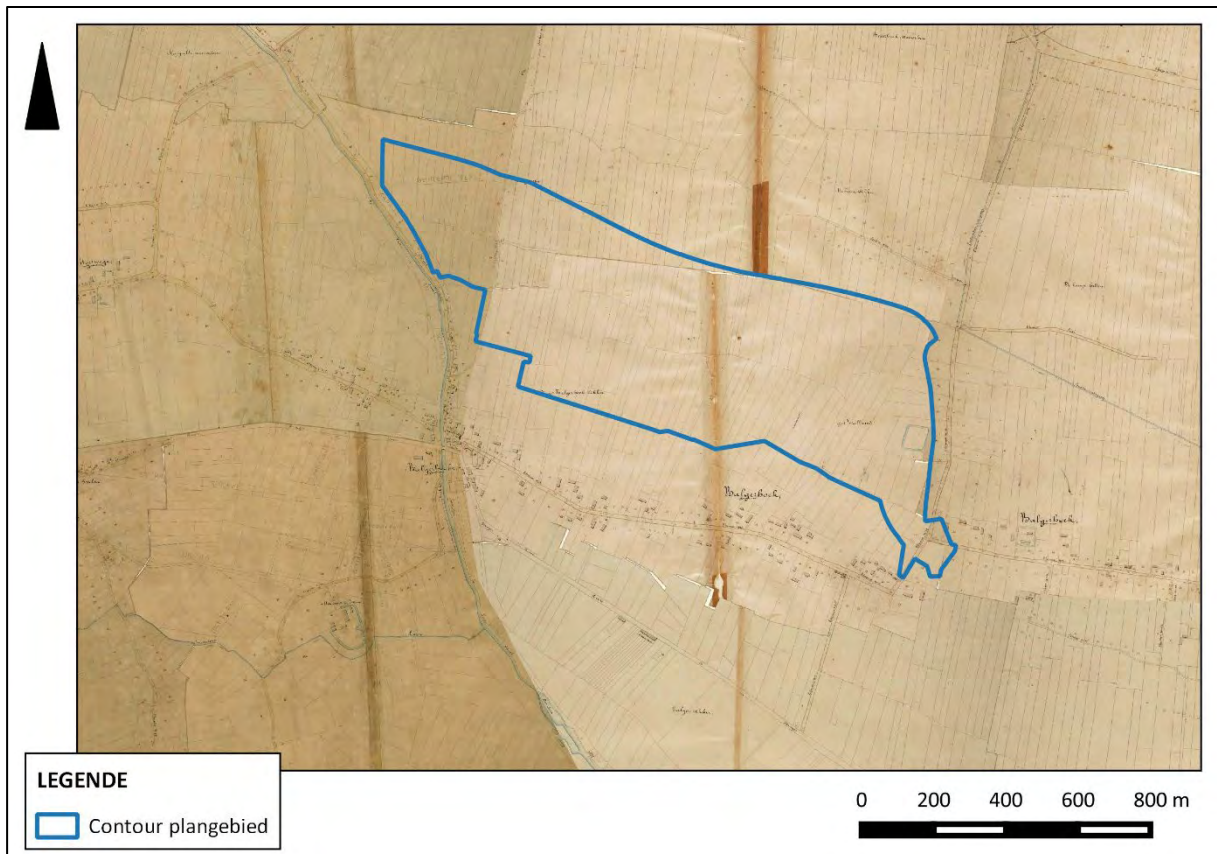
Meer informatie over dit RUP is te vinden op: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/4d7c2375-3cd8-414e-b77e-6c5e535a0fa1>.

7.3 Verkavelingsvergunningen

In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen aanwezig.

7.4 Buurt- en voetwegen

In of aansluitend bij het plangebied zijn er geen buurt- en voetwegen gelegen.



Figuur 40: De atlas der buurtwegen ter hoogte van het plangebied

7.5 VEN-gebieden

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gelegen die onderdeel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

7.6 Ramsar-, vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen gebieden gelegen die in het kader van Natura 2000 werden aangeduid als Ramsar-, vogelrichtlijn- of habitatrictlijngebied.

7.7 Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten

In of aansluitend bij het plangebied zijn geen beschermd monumenten, landschappen en/of stads- en dorpsgezichten gelegen.

7.8 Archeologisch erfgoed

Binnen het onderzoeksgebied is de site 'Hof ter Walleken' gelegen.

Buiten de historische stadskern van Eeklo zijn meldingen bekend die wijzen op het laat- en post-middeleeuwse verleden.

In 1999 werd een archeologisch onderzoek uitgevoerd op het laatmiddeleeuwse Hof Ter Walle (CAI-ID 37096). Er werd een oostwest georiënteerde gracht met drinkpoel aangetroffen, toch was dit niet de walgracht (De Clercq & Mortier, 2001). De walgracht zelf is vierkant met een onderbreking in het zuiden.

7.9 Waterlopen

Binnen het ruimere studiegebied liggen volgende waterlopen en publieke grachten:

- Grote Balgerhoek Watergang (O8335b, O8035), Eeklose Watergang (O8330), waterloop O8330b en Watergang van de Krekelmuitakker (O8330c), 3de categorie
- Publieke grachten nr. OE110, OE109, OE108, OE107, OE104, OE102, OE101

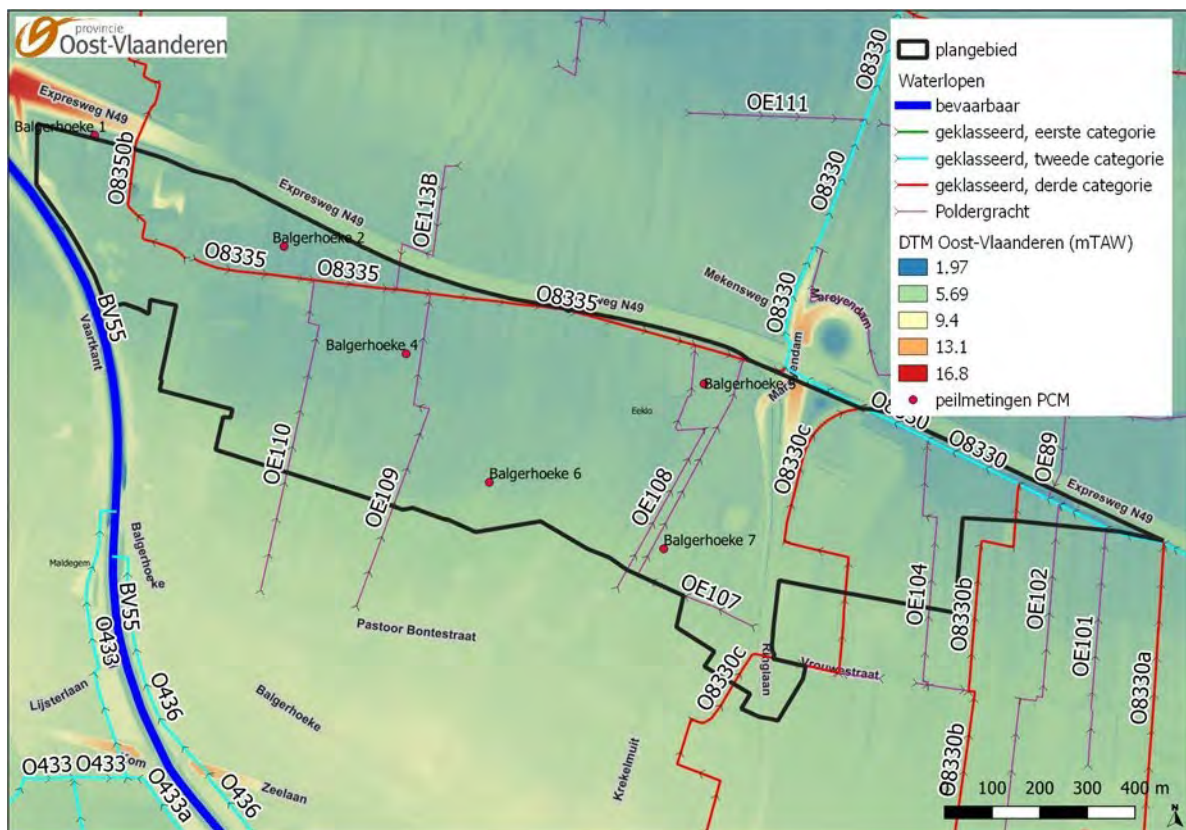
Binnen het eigenlijke plangebied liggen volgende waterlopen en publieke grachten:

- Grote Balgerhoek Watergang (O8335b, O8035), Eeklose Watergang (O8330), waterloop O8330b en Watergang van de Krekelmuitakker (O8330c), 3de categorie
- Publieke grachten nr. OE110, OE109, OE108, OE107

Al deze waterlopen en publieke grachten worden beheerd door de Slependammpolders.

De toepasselijke wetgeving met betrekking tot de waterlopen is veranderd op 2 oktober 2023. Hiermee wordt dan ook rekening gehouden om de schadelijke effecten op het watersysteem te vermijden.

De waterlopen en publieke grachten zijn aangeduid op onderstaande figuur.



Figuur 41: DTM digitaal terreinmodel van het ruimere studiegebied met aanduiding van de waterlopen

M.b.t. de waterlopen is onder andere de volgende wetgeving van toepassing.

Aangezien het plangebied gerangschikte waterlopen omvat, beheerd door de Slependammpolders is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de waterlopen van toepassing :

- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 17 dat stelt dat aangelanden van de waterlopen verplicht zijn, zonder recht op schadevergoeding binnen een strook van 5 m:
 - doorgang te verlenen aan de waterloopbeheerder
 - op hun eigendommen de maai- en ruimingsspecie te aanvaarden afkomstig uit de waterloop, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
 - werktuigen en materialen nodig voor het uitvoeren van werken aan de waterloop te laten plaatsen
- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 12 dat stelt dat inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de gerangschikte waterloop maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de waterbeheerder
- het Decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (titel I van het Waterwetboek) dat in art. 1.3.2.2, 4° stelt dat er geen nieuwe bovengrondse constructies mogen worden opgericht of aanmerkelijke reliëfwijzigingen binnen 5 m landinwaarts van de bovenste rand van het talud van een oppervlaktewaterlichaam

Aangezien het plangebied publieke grachten omvat, aangeduid en beheerd door de Slependammpolders, is o.a. volgende wetgeving m.b.t. de publieke grachten van toepassing:

- de Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28-12-1967 art. 23ter dat stelt dat
 - de gemeente / polder / watering volgende erfdienstbaarheden kan opleggen binnen een zone met een breedte van maximaal 5 meter landinwaarts van de rand van de gracht:
 - recht van doorgang voor het bestuur en aangestelden voor de uitvoering van werken
 - deponie van ruimingsproducten en maaisel uit de gracht, voor zover deze producten niet schadelijk zijn voor het milieu
 - inrichtingswerken, of andere werken aan, over of onder de publieke gracht maar mogen uitgevoerd worden na machtiging van de beheerder van de gracht
- Code van goede natuurpraktijk waterlopen dd. 10/07/2015, welke betrekking heeft op het beheer van waterlopen op een wijze zodat de schade aan de natuur in dat habitat zo veel mogelijk wordt beperkt

Het RUP impliceert een verandering van het watersysteem.

Met betrekking tot deze veranderingen zijn volgende machtigingen noodzakelijk :

1. Machtiging voor werken aan de waterloop/ontnemen van rangschikking van de publieke grachten: het is aan de waterloopbeheerder de Slependammpolders om de machtiging af te leveren al dan niet binnen de procedure van de omgevingsvergunningsaanvraag.
2. Machtiging voor het deels verplaatsen van de waterloop – aanpassing in de (digitale) atlas: daartoe dient een aanvraag bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen worden ingediend.

Deze aanvraag ‘Wijziging van Rangschikking’ kan aangevraagd worden via volgende link:

<https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/machtiging-werkenaanwaterloop.html>.

8 DUURZAAM WATERPLAN MET WATERTOETS

Het duurzaam waterplan met watertoets voor het bedrijventerrein Balgerhoeke werd initieel opgemaakt in het kader van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'. Het duurzaam waterplan met watertoets is nu geactualiseerd door de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie. Dat geactualiseerde duurzaam waterplan met watertoets is te vinden in voorliggend hoofdstuk.

In het duurzaam waterplan met watertoets 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.

8.1 Algemeen plan van aanpak van de waterstudie

Volgende deelelementen zitten vervat in de waterstudie:

- Analyse bestaande toestand
- Conceptueel ontwerp

8.1.1 Analyse bestaande toestand

In eerste instantie werd op basis van een terreinonderzoek en beschikbare gegevensdatabanken een inventarisatie uitgevoerd van de bestaande toestand.

De bestaande knelpunten werden opgelijst en de huidige bergingsvolumes beschikbaar voor water in het studiegebied berekend. De volumes van de grachten worden bepaald op basis van de gegevens van het Digitaal Hoogte Model Vlaanderen (DHM) II.

8.1.2 Ambities en doelstellingen

Aan de hand van een analyse van de huidige waterhuishouding en de beleidsmatige context worden ambities en doelstellingen geformuleerd. Deze ambities en doelstellingen worden vervolgens als toetsingskader gebruikt binnen de afweging van verschillende scenario's in een haalbaarheidsstudie.

Daarnaast wordt gestreefd naar een integratie van deze ambities en doelstellingen bij de uitwerking van de inrichtingsconcepten.

8.1.3 Haalbaarheidsstudie – conceptueel ontwerp

In de haalbaarheidsstudie wordt een conceptuele afweging gemaakt van eventuele alternatieven voor de maatregelen die genomen moeten worden om te voldoen aan de watertoets.

De impact van de nieuwe ontwikkeling op het watersysteem wordt bepaald in deze fase. Daarbij gaat de aandacht naar alle parameters die een invloed hebben op de waterhuishouding van het gebied.

Zijn daarbij belangrijk:

- de bestaande waterproblematiek op de Grote Balgerhoek Watergang en de Eeklose Watergang / Slependamwatergang
- bijkomende verhardingen van gebouwen en wegenis
- verandering in reliëf ten opzichte van de bestaande toestand
- invloed op de bestaande afwateringsgrachten door geplande infrastructuur
- noodzaak om in de te ontwikkelen zone een gescheiden stelsel aan te leggen voor evacuatie van vuil- en regenwater
- veranderingen van het klimaat

Bij de berekening moet rekening gehouden worden met andere mee te nemen elementen:

- realisatie van de bijkomende maatregelen voor de N49 en RW (regenwater) dat naar het gebied afstroomt
- gewestelijke verordening, maximaal vasthouden van RW zal in de toekomstige scenario's quasi overal zijn toegepast
- maximale regeling van de stuwen
- noodoverlaat naar Schipdonkkanaal
- maximale ontharding en verder afkoppeling van wegverhardingen
- andere toekomstige ontwikkelingen, beleidskeuzes, projecten, in het studiegebied en de ruimere omgeving (bv. stuwen) die ongekend zijn op vandaag
- ...

Er wordt gekeken wat nodig is om de site op een klimaatrobuuste manier te ontwikkelen wat waterhuishouding betreft. Daarvoor wordt enerzijds gekeken naar waar zich overstromingen zullen voordoen bij een T100 (een bui die 1 keer op de 100 jaar voorkomt), anderzijds wordt gekeken hoe de impact van bijkomende verharding kan worden gemilderd.

In een overleg met de betrokkenen (Stad Eeklo en waterbeheerders) wordt op basis van deze haalbaarheidsstudie een uitvoerbare en realistische optie weerhouden die dan in de volgende fase verder in detail uitgewerkt wordt. Ook de ruimtelijke impact wordt in kaart gebracht en de financiële haalbaarheid wordt afgetoetst.

De weerhouden optie wordt verder gedetailleerd en uitgewerkt in deze fase zijnde:

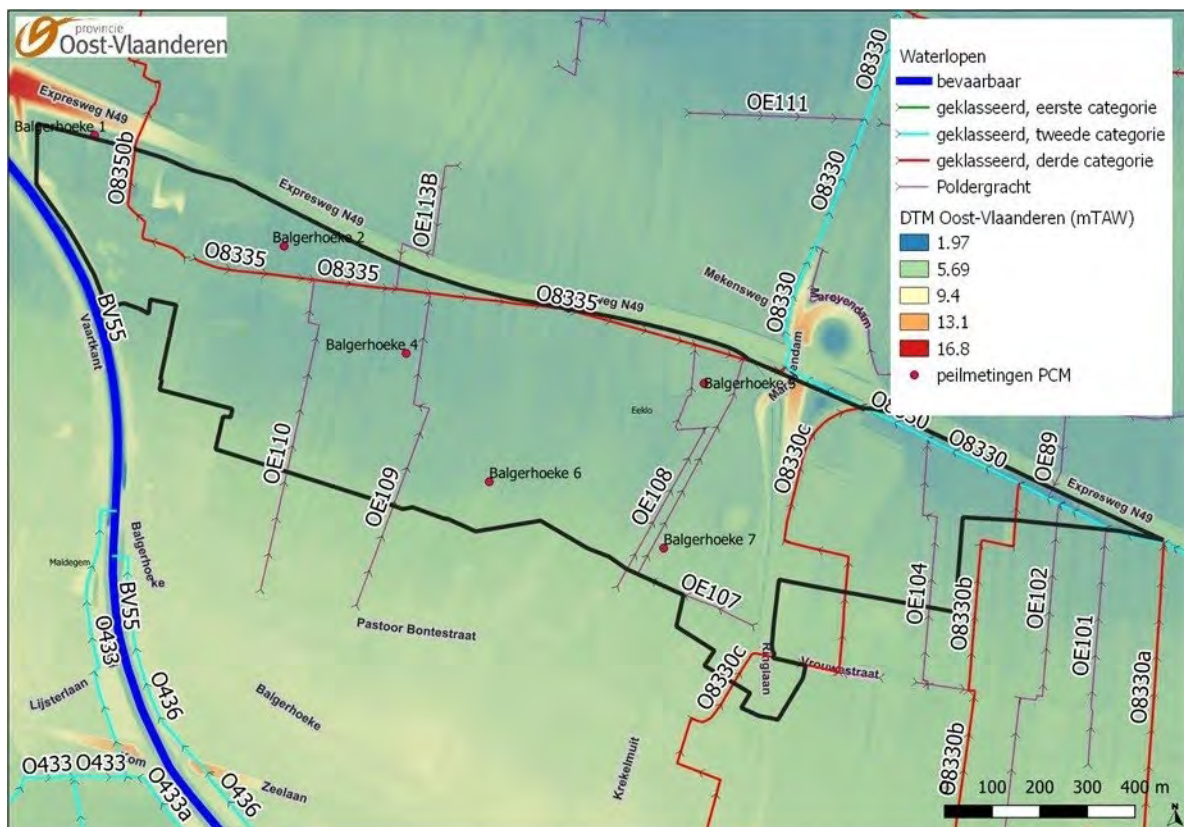
- dimensionering van het regenwaterafvoersysteem (RWA) en het vuilwaterafvoersysteem (DWA)
- conceptueel ontwerp vuilwaterafvoersysteem (DWA) (trajectbepaling en bepaling systeem, nl. al dan niet gravitaire aansluiting, drukriolering of een combinatie van beide)
- conceptueel ontwerp regenwaterafvoersysteem (RWA), rekening houdend met de weerhouden optie

8.2 Analyse bestaande toestand

8.2.1 Topografie

Het gebied kent een licht hellend reliëf, waarbij de hoogst gelegen zone (5,9 m TAW) zich situeert in het zuiden en de laagst gelegen zone in het noorden (4,1 m TAW).

Het digitaal terreinmodel is weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 42: DTM digitaal terreinmodel van het studiegebied met aanduiding van de waterlopen

8.2.2 Bodemeenschappen en geologische opbouw

Het studiegebied bevindt zich in de Zandstreek. Volgens de bodemkaart bestaat het studiegebied hoofdzakelijk uit lemige zandbodems (S) en zandbodems (Z). Het betreft matig natte tot natte gronden (drainageklasse d en e). Bodems met drainageklasse 'd' zijn matig geschikt voor infiltratie. Natte bodems met een drainageklasse 'e' zijn weinig geschikt voor filtratie. De bodemkaart dateert echter uit 1950-1970. Op vele plaatsen is de drainageklasse sterk gewijzigd. De diepte van de grondwatertafel kan best afgeleid worden uit grondwatermetingen (zie verder).

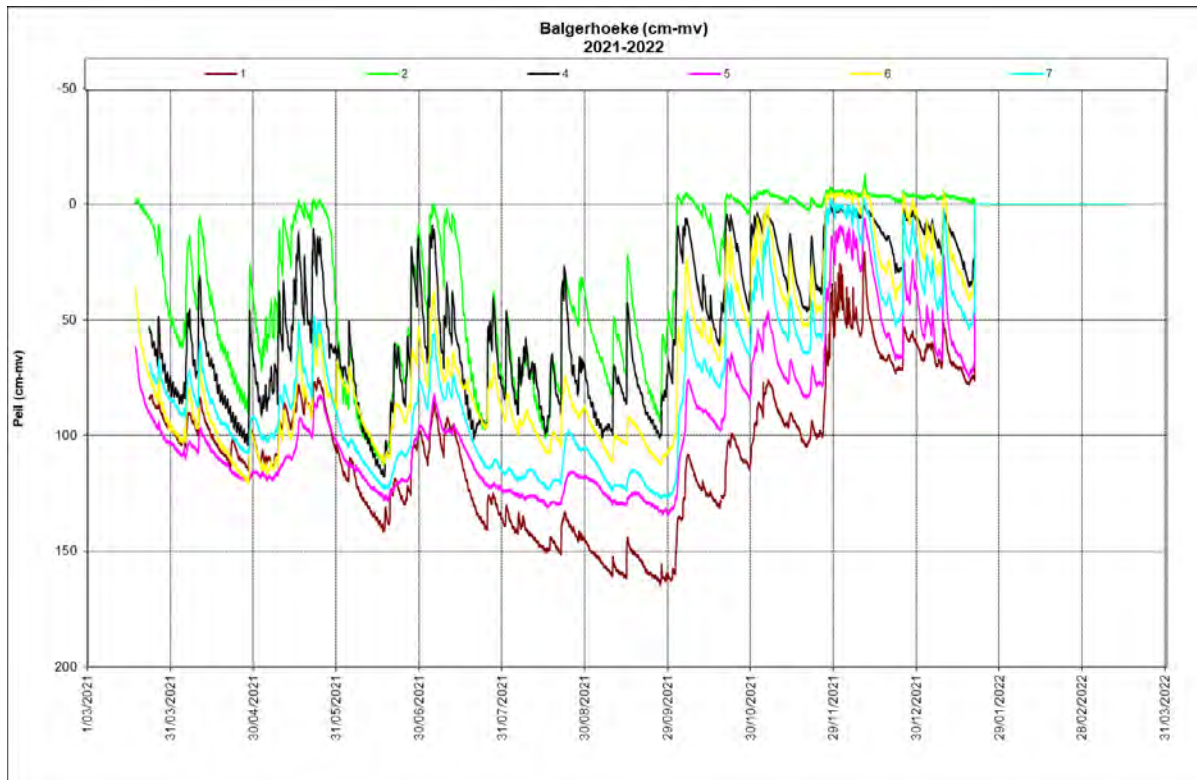
De Quartaire deklaag heeft in het studiegebied een dikte variërend van 17 m (in het centrum) tot 27 m richting Schipdonkkanal. Deze deklaag is opgebouwd uit zand-, leem- en kleiafzettingen. Onder de Quartaire deklaag worden Tertiaire afzettingen aangetroffen van de Formatie van Maldegem. Het betreft kleiige/zandige afzettingen van de Leden van Zomergem, Onderdale en Ursel.

8.2.3 Grondwatereigenschappen

Volgens de Kwetsbaarheidskaart van Oost-Vlaanderen wordt het grondwater gekarakteriseerd als zeer kwetsbaar (Ca1) en dit ten gevolge van het voorkomen van een zandige deklaag, een zandige watervoerende laag en een onverzadigde zone van maximaal 10 m.

Voor de berekeningen moet duidelijk zicht zijn op de infiltratiecapaciteit en de gemiddelde hoogste waterstand, die momenteel onbekend is.

In maart 2021 zijn peilbuizen geplaatst om de evolutie van de grondwaterstanden op te volgen. De locatie van de peilbuizen is aangeduid op bovenstaande kaart, het resultaat van de metingen wordt weergegeven in de onderstaande grafiek.



Figuur 43: Grafiek resultaten metingen grondwaterstanden

Het studiegebied wordt volgens de grondwaterstromingsgevoeligheidskaart gekenmerkt door een matige gevoeligheid voor de grondwaterstroming (type 2). In het noordoosten en noordwesten van het studiegebied komt een zone voor die gekenmerkt wordt door een grote gevoeligheid voor grondwaterstroming (type 1).

Binnen het studiegebied is 1 grondwaterwinning aanwezig. Er worden binnen een straal van 500 m rondom het studiegebied 6 grondwaterwinningen aangetroffen.

Binnen het studiegebied zijn geen locaties met bodem- en/of grondwaterverontreiniging gekend.

Een deel van het studiegebied (ten oosten van de B404) is gelegen in een beschermingszone nr. 3 rond een grondwaterwinning. Dat wil zeggen dat in deze zone niet ingezet kan worden op infiltratie van hemelwater.

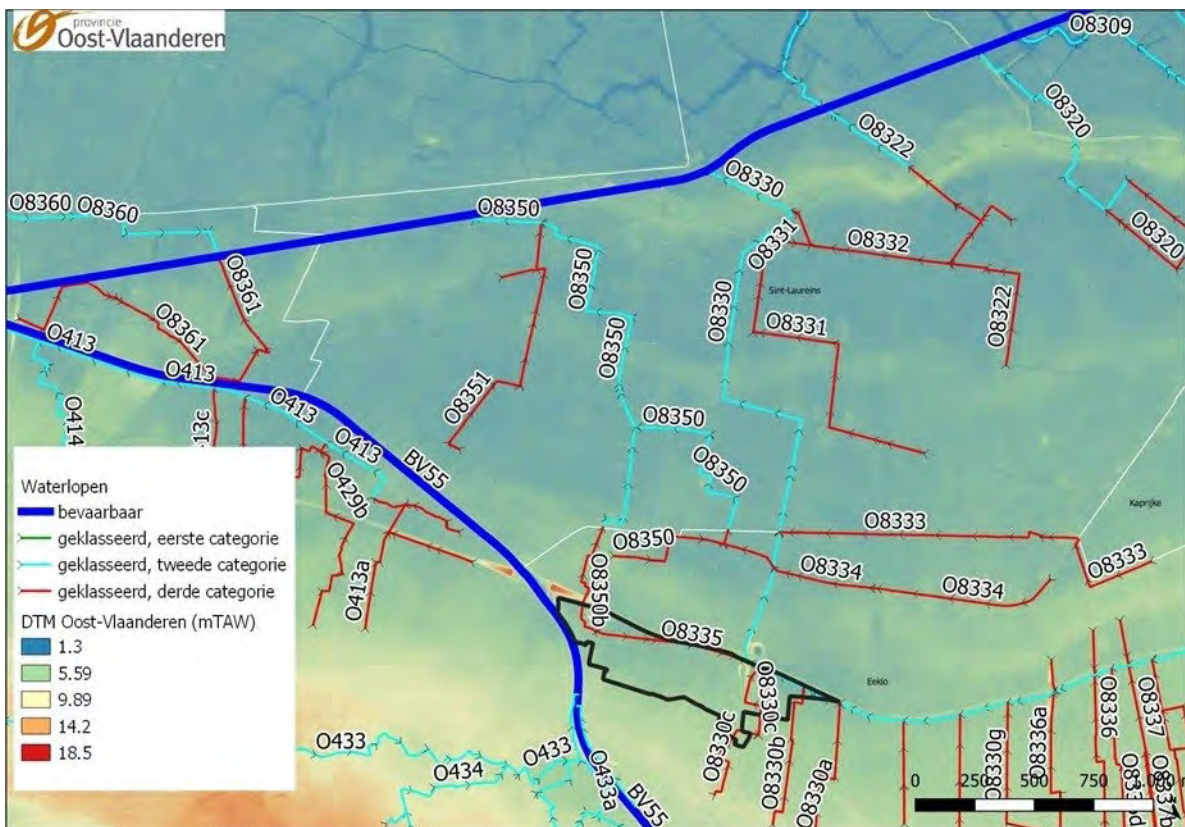
8.2.4 Oppervlaktewatereigenschappen – Afwatering

Een uittreksel uit de hydrografische atlas is weergegeven op onderstaande figuur. Het gebied ligt in het deelbekken Meetjeslandse Polders en dit behoort op zijn beurt tot het bekken van de Brugse Polders.

Het deel van het studiegebied langs de westkant van de B404 watert af in het noorden naar waterloop O8335 – Grote Balgerhoek Watergang (3^{de} cat.), die van west naar oost uitmondt in de Slependamwatergang (O8330, 2^{de} cat.). Het oostelijke deel van het studiegebied watert af naar de Slependamwatergang (O8330). Er monden een aantal publieke grachten (noord-zuid gericht) uit in de grote Balgerhoek Watergang (O8335) en de Slependamwatergang (O8330). De Slependamwatergang mondt uiteindelijk gravitair uit in het Leopoldkanaal in het noorden.

Het peil in het Leopoldkanaal bepaalt in grote mate de peilen in het deelbekken van de Meetjeslandse polders. Het water in de Slependamwatergang wordt opgehouden via stuwen in de Boterhoek (stroomafwaarts van het studiegebied) en Peperstraat (stroomopwaarts van de samenvloeiing van de Grote Balgerhoek Watergang en de Slependamwatergang).

Ten oosten van het studiegebied stroomt de Slependamwatergang in het waterwingebied van Eeklo-Kaprijke.



Figuur 44: Afwatering van de Grote Balgerhoeke Watergang en de Slependamwatergang naar het Leopoldkanaal

8.2.5 Overstromingsgevoeligheid

De meest actuele overstromingskaarten die de overstromingsgevoelige gebieden aanduiden zijn een set van 3 kaarten. Voor elke overstromingsbron is een kaart voorzien:

- Overstromingen vanuit waterlopen (fluviaal)
- Overstromingen door intense neerslag (pluviaal)
- Overstromingen vanuit de zee (hier niet van toepassing)

De overstromingskaarten worden aangeduid voor het huidige en het toekomstig klimaat.

Op de 3 kaarten staan de overstromingskansen aangeduid.

- Donkerblauw ingekleurde gebieden zijn gebieden met een middelgrote overstromingskans. Het gaat om gebieden waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op een overstroming (T100).
- Middenblauw ingekleurde gebieden zijn gebieden met een kleine overstromingskans. Het gaat om gebieden waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op een overstroming (T1000).
- Lichtblauw ingekleurde gebieden zijn gebieden met een kleine overstromingskans onder klimaatverandering (T1000hCC).

Fluviale overstromingskaart

Voor de grotere rivieren in Vlaanderen zijn modellen opgemaakt. Het resultaat van deze modellen is opgenomen in de fluviale overstromingskaart. Deze kaart is een gefragmenteerde kaart en dus niet gebiedsdekkend. Enkel de grote rivieren in Vlaanderen zijn gemodelleerd.



Figuur 45: Fluviale overstromingskaart huidig klimaat

In het huidige klimaat zien we in het oosten van het studiegebied een gebied met grote kans op fluviale overstroming. In de onderstaande kaart (toekomstig klimaat) is er geen kans op fluviale overstroming.

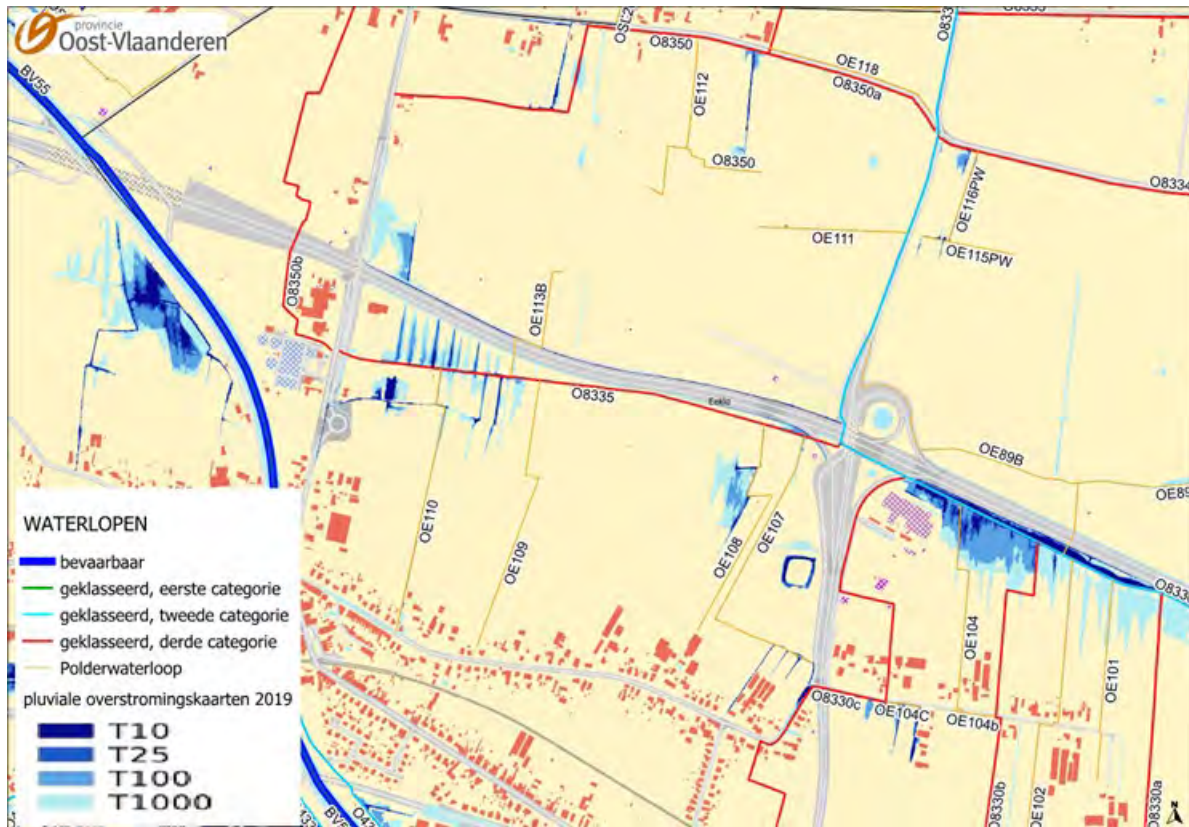


Figuur 46: Fluviale overstromingskaart toekomstig klimaat

Pluviale overstromingskaart

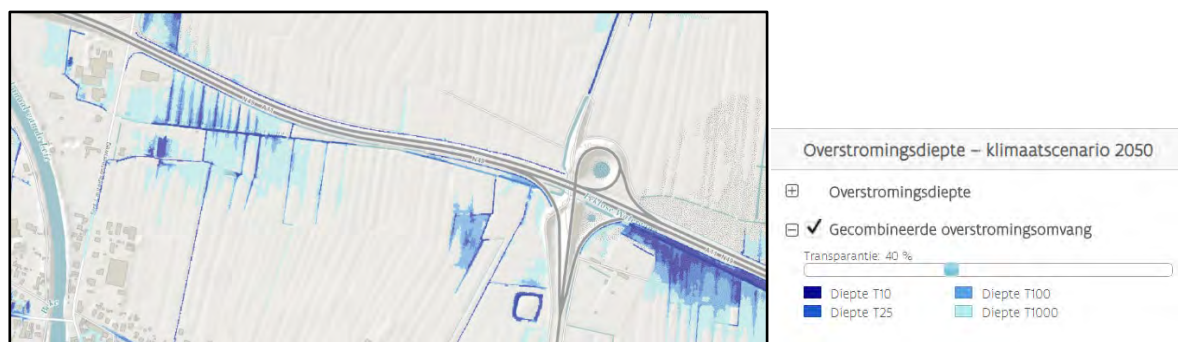
Op deze kaarten worden overstromingen afgebeeld die het gevolg zijn van afstromend oppervlaktewater door intense regenval. De pluviale overstromingscontouren werden opgemaakt voor het huidige klimaatscenario en ook de contouren bij klimaatverandering in 2050 en 2100 werden ingeschat.

Verschillende zones uit het studiegebied staan aangeduid op de pluviale overstromingskaarten (onderstaande figuur, huidig klimaat). Verschillende zones hebben zelfs een grote kans (T10) om onder water te staan.

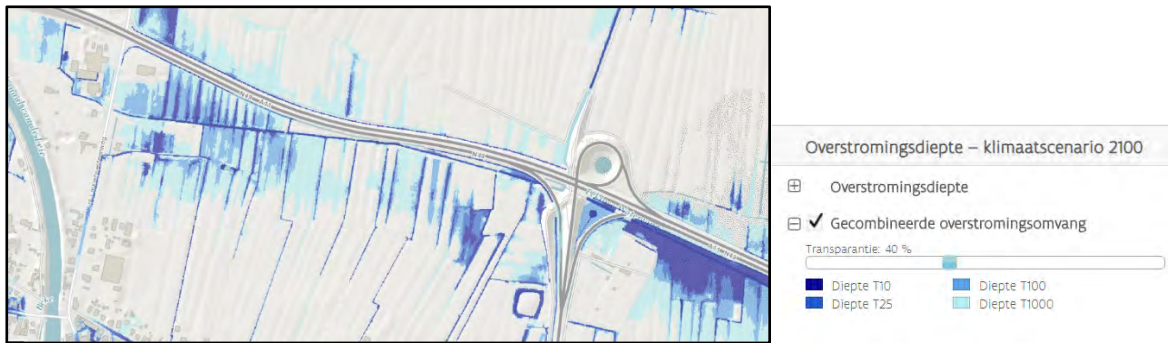


Figuur 47: Pluviale overstromingskaart huidig klimaat

Op de website www.pluvialeoverstromingskaarten.be kunnen ook de gemodelleerde overstromingscontouren bij het verwachte klimaat in 2050 en 2100 (o.b.v. hoog klimaatscenario) geraadpleegd worden (zie volgende 2 figuren).

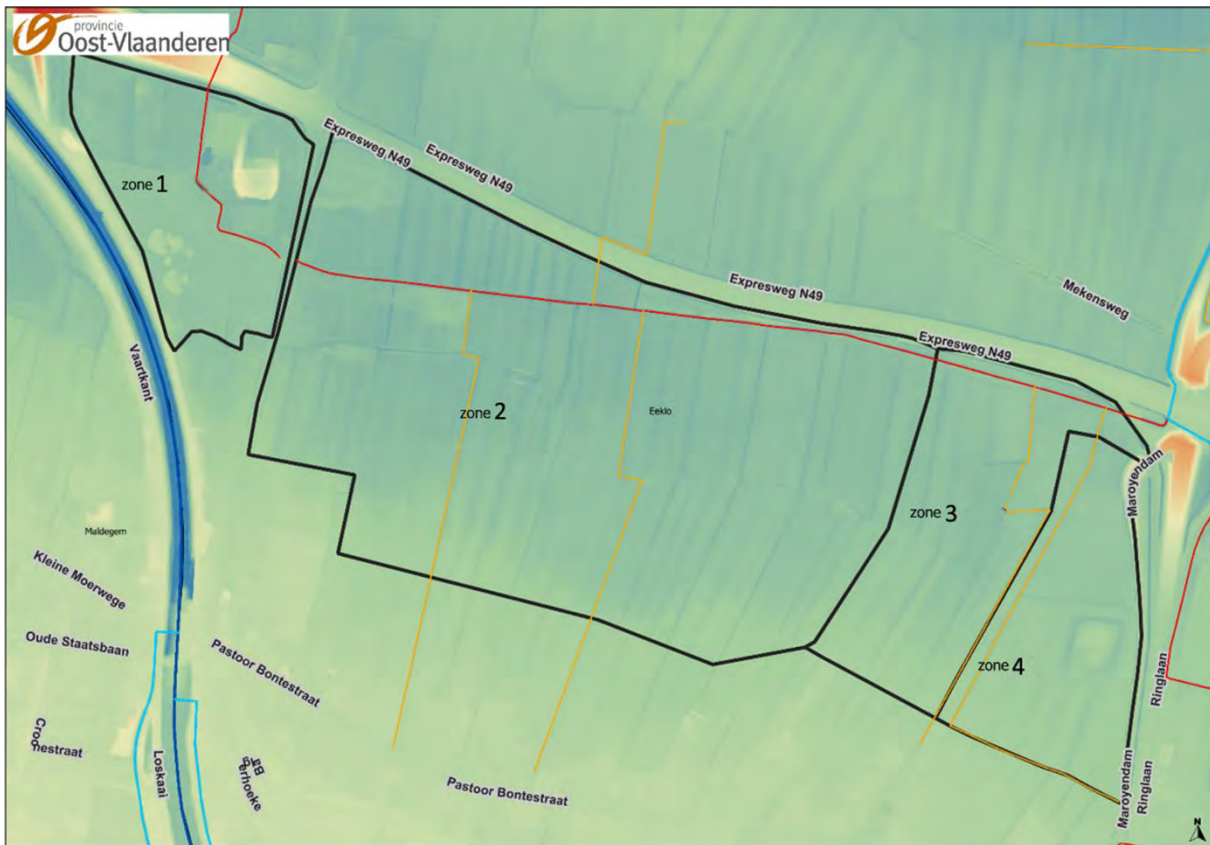


Figuur 48: Pluviale overstromingskaart klimaatscenario 2050



Figuur 49: Pluviale overstromingskaart klimaatscenario 2100

Op basis van de overstromingscontouren uit de pluviale overstromingskaarten werd berekend hoeveel ruimte binnen het plangebied wordt ingenomen door overstromingswater bij het huidig klimaatscenario en het verwachte klimaat in 2050 en 2100. Daarvoor werd het plangebied in verschillende zones opgedeeld (zie onderstaande figuur).



Figuur 50: Opdeling van de zones waarvoor het overstromingsvolume werd berekend

Deze berekeningen worden gemaakt op het ruimere studiegebied. Het eigenlijke plangebied van het PRUP neemt hiervan maar een deel in.

Tabel 3: Berekening overstromingsvolumes

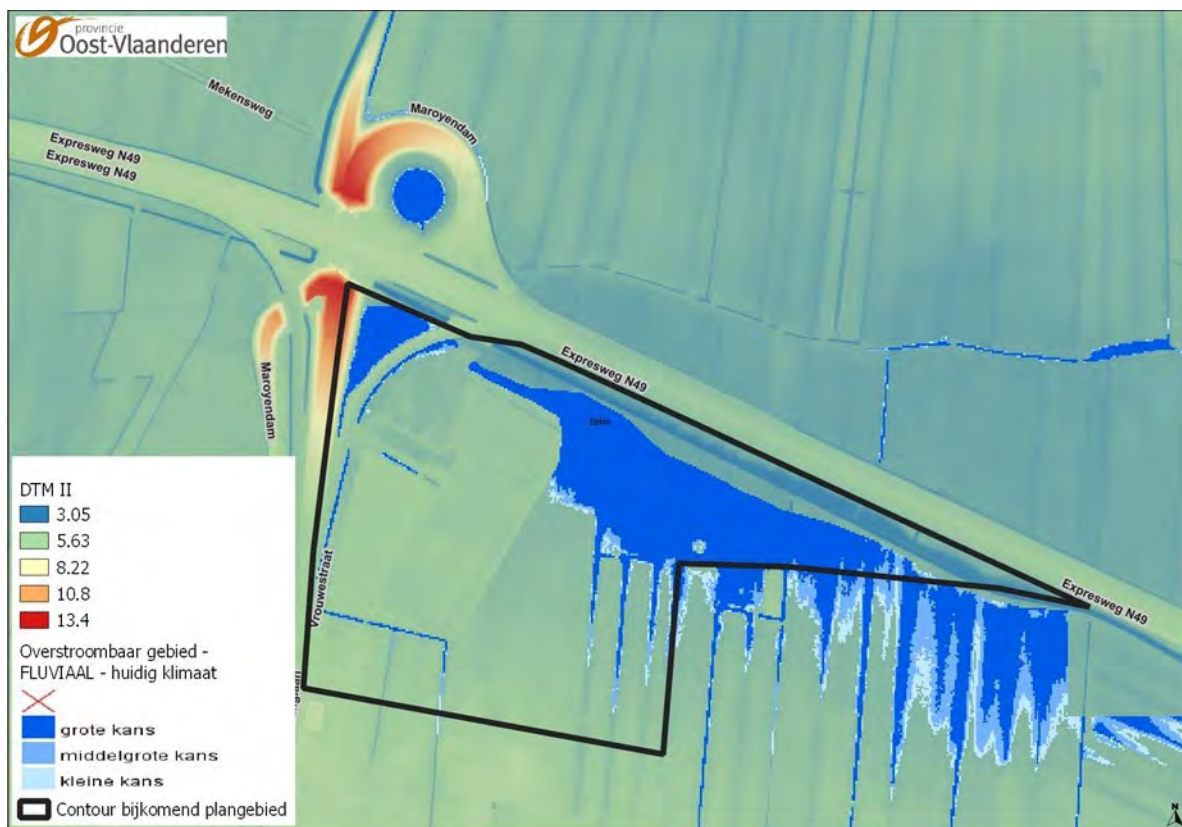
overzicht zone 1		
klimaatscenario	overstromingspeil (mTAW)	overstromingsvolume (m ³)
1. Huidig klimaat T100	/	/
2. Klimaat 2050 T100	4,75	2.309
3. Klimaat 2100 T100	4,83	3.863

overzicht zone 2		
klimaatscenario	overstromingspeil (mTAW)	overstromingsvolume (m ³)
1. Huidig klimaat T100	4,55	8.499
2. Klimaat 2050 T100	4,62	12.982
3. Klimaat 2100 T100	4,72	23.899

overzicht zone 3		
klimaatscenario	overstromingspeil (mTAW)	overstromingsvolume (m ³)
1. Huidig klimaat T100	4,91	3.627
2. Klimaat 2050 T100	5,02	6.619
3. Klimaat 2100 T100	5,05	7.808

overzicht zone 4		
klimaatscenario	overstromingspeil (mTAW)	overstromingsvolume (m ³)
1. Huidig klimaat T100	5,33	6.358
2. Klimaat 2050 T100	5,34	6.733
3. Klimaat 2100 T100	5,36	7.500

Het deel van het studiegebied langs de oostzijde van de B404 is gelegen langs de overstromingsgevoelige waterloop O8330. Indien op deze locatie een op- en afrittencomplex zou worden aangelegd (wat niet als voorkeursscenario werd weerhouden), zal dit gepaard gaan met inname van overstromingsruimte die moet gecompenseerd worden. We beschikken niet over overstromingspeilen uit klimaatscenario's. In plaats van rekening te houden met klimaatscenario's werd hieronder de ruimte voor water in het deel van het studiegebied langs de oostzijde van de B404 (het vermoedelijk te compenseren volume) berekend bij een T100 (middelgrote kans) en een T1000 (kleine kans) huidig klimaat.



Figuur 51: Aanduiding van de fluviale overstromingscontouren (overstroming vanuit de waterloop) in het deel van het studiegebied langs de oostzijde van de B404 in functie van een mogelijk op- en afrittencomplex

Tabel 4: Berekening overstromingsvolumes vanuit de waterloop

overzicht	Oostelijk deel	
klimaatscenario	overstromingspeil (mTAW)	overstromingsvolume (m ³)
1. Huidig klimaat T100	4,87	35.726
2. Huidig klimaat T1000	4,91	38.260

8.3 Klimaatrobuuste bronmaatregelen i.f.v. aanleg verhardingen

Om na te gaan welke maatregelen kunnen worden genomen om de effecten van de bijkomende verharding te milderen, werden een aantal indicatieve berekeningen uitgevoerd in Sirio.

Hierbij wordt voorgesteld om de verharde oppervlakte aan te sluiten op een infiltratievoorziening voor de aanvulling van de grondwatervoorraden. Aangezien een infiltratievoorziening de piekafvoeren naar de waterlopen onvoldoende afvlakt, wordt een bovengrondse voorziening ontworpen.

In Sirio werd de voorziening zo ontworpen dat de buffervoorziening maximaal om de 10 tot 20 jaar in werking mag treden.

Voor de berekeningen werden een aantal aannames gedaan m.b.t. de infiltratiecapaciteit, die onbekend is voor het studiegebied. Er werd ook aangenomen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich minstens 70 cm onder het maaiveld bevindt. De berekeningen werden

uitgevoerd voor het huidige klimaat, het middenklimaatsscenario 2050 en het hoogklimaatsscenario 2100.

Infiltratiecapaciteit 14-20 mm/u

Tabel 5: dimensies van de voorzieningen voorziening zo ontworpen dat deze even frequent overstorten als de doorrekening met de gedetrende neerslagreeks (huidig klimaat) van een voorziening, ontworpen volgens het huidige provinciale beleidskader bij verschillende klimaatscenario's uitgaande van een infiltratiecapaciteit van 14- 20 mm/u

	Huidig klimaat		Klimaat 2050		Klimaat 2100	
	1 ha	15 ha	1 ha	15 ha	1 ha	15 ha
Verharding	1 ha	15 ha	1 ha	15 ha	1 ha	15 ha
Infiltratievolume (m ³)	330	4950	380	5700	560	8400
Infiltratieoppervlakte (m ²)	800	12000	1266	18990	1866	27900

In de periode maart 2021-2022 werden grondwatermetingen uitgevoerd in het studiegebied. Er werden 7 peilbuizen geplaatst, die uitgerust werden met een diver. De grondwaterstand werd gedurende het hele jaar opgemeten.



Figuur 52: Plaatsing grondwatermetingen in het studiegebied

Uit de grondwatermetingen blijkt dat de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand bij de meeste van de locaties gelijk staat met het maaiveld. Enkel ter hoogte van locaties Balgerhoeke 1 en Balgerhoeke 7 staat de gemiddelde voorjaarsgrondwaterstand 20 cm onder het maaiveld.

Uit de boorstaten blijkt dat de ondergrond bestaat uit zand. Omdat deze ondergrond uitermate geschikt is voor infiltratie, en de zomer en het najaar in 2022 beschouwd worden als een nat jaar,

blijft het nuttig om in te zetten op infiltratie op deze locatie. Er kan van uitgegaan worden dat in drogere jaren infiltratievoorzieningen tot 30 cm onder het maaiveld kunnen worden aangelegd.

Op basis van deze grondwatermetingen kan gekeken worden hoeveel oppervlakte er voorzien moet worden voor de voorzieningen uit de tabellen hierboven. In onderstaande tabel wordt berekend welk percentage van de verharding bijkomend moet meegerekend worden voor de plaatsing van een voorziening.

Bij voorkeur wordt de hele voorziening bovengronds gebouwd, dit betekent zowel het deel waarin op infiltratie wordt ingezet als het deel met vertraagde afvoer (buffer). Bij een dergelijk hoge grondwatertafel is de benodigde ruimte hiervoor zeer groot (31,7 % van de verharde oppervlakte bij klimaatscenario 2100).

Er wordt bijgevolg ook berekend hoeveel ruimte er nodig is indien enkel de infiltratievoorziening bovengronds wordt ontworpen. Indien het deel voor de vertraagde afvoer ondergronds wordt gebouwd, moet hier geen bijkomende oppervlakte worden ingenomen, en kan de oppervlakte voor milderende maatregelen beperkt worden.

Tabel 6: Procentueel deel van de verharde oppervlakte te voorzien voor voorzieningen met een diepte van 30 cm-mv die zo ontworpen dat deze even frequent overstort als de doorrekening met de gedetrende neerslagreeks (huidig klimaat) van een voorziening, ontworpen volgens het huidige provinciale beleidskader.

	Infiltratie-capaciteit	Huidig klimaat	Klimaat 2050	Klimaat 2100
Bovengrondse infiltratievoorziening	14-20 mm/u	8,0%	12,7%	18,6%

8.4 Klimaatbestendig

Om de industriezone klimaatbestendig in te richten moet enerzijds gekeken worden welk overstromingsvolume gevrijwaard moet blijven.

Anderzijds moet bekeken worden welke milderende maatregelen genomen moeten worden opdat de bijkomende verharde oppervlaktes een minimaal effect hebben op de afwaartse overstromingsgevoelige Slependamwatergang (O8330). De milderende maatregelen moeten zich situeren buiten het volume dat wordt ingenomen door overstromingen.

8.5 Klimaatgezond – klimaatneutraliteit

Wat betreft klimaatneutraliteit ligt het ambitieniveau voor het bedrijventerrein in Balgerhoeke heel hoog.

Het bedrijventerrein moet adaptief zijn aan uitdagingen waar we nu al mee kampen en waar we in de toekomst nog meer mee zullen geconfronteerd worden (zoals hittegolven, overstromingen, ...).

De bedoeling is om klimaatadaptief te plannen waarbij we rekening houden met de toenemende risico's van klimaatverandering en met de onzekerheid over de mate waarin deze toenemen (cfr. de verschillende klimaatscenario's).

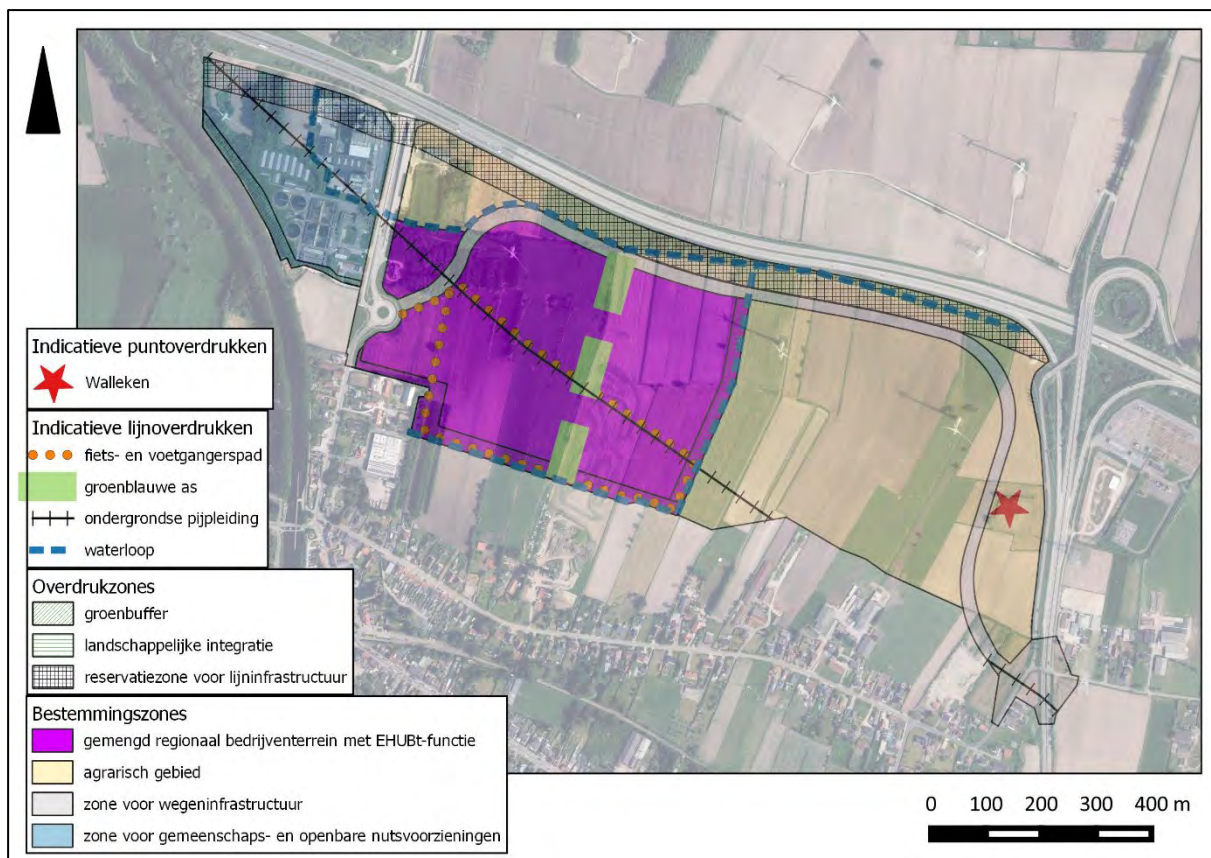
Het bedrijventerrein dient maximaal klimaatrobuust gemaakt te worden.

Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de klimaatscenario's ontwikkeld door de KU Leuven (zie Lipzig N. & Willems P., 2014. *Actualisatie en verfijning klimaatscenario's tot 2100 voor Vlaanderen*. Vlaamse Milieumaatschappij). Deze scenario's hebben een grote invloed op de te voorziene buffers. De ambitie is om de milderende maatregelen voor de verharde oppervlaktes van het bedrijventerrein volgens het middenklimaatscenario te realiseren binnen het bedrijventerrein en ruimte te reserveren voor het hoogklimaatscenario. Dit hoeft niet noodzakelijk binnen het gebied te zijn dat bestemd wordt voor bedrijvigheid, dit kan ook in andere zones.

Vandaar dat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften klimaatadaptieve maatregelen in het hele plangebied mogelijk maken. Het gaat dan o.a. ook over het nemen van maatregelen i.f.v. de waterhuishouding in de bestemmingszone 'agrarisch gebied'.

9 PLANOPTIES EN INRICHTINGSPRINCIPES

9.1 Algemene conceptschets voor het plangebied



9.2 Realiseren van een duurzaam regionaal bedrijventerrein als EHUBt

9.2.1 Gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie

Een deel van het huidige agrarisch gebied wordt herbestemd naar een 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie'. Het gaat om een zone van 24,51 ha. Dat is iets meer dan de geactualiseerde kwantitatieve optie van 20 ha die uitgaat van wat voorzien was bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo in 2009 (zie paragraaf 4.4.2). Volgende elementen motiveren een iets grotere bestemmingszone:

- Het gemengd regionaal bedrijventerrein krijgt ten opzichte van 2009 een bijkomende functie, namelijk die als EHUBt (EHUBt = energiehub op een bedrijventerrein). Om de functie als EHUBt ten volle te kunnen waarmaken, is in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de ontwikkelaar in totaal min. 50.000 m² bruto grondoppervlakte moet voorzien voor de inplanting van bouwstenen in functie van de ontwikkeling als EHUBt.
- De infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater i.f.v. van het gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie dienen volledig binnen het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' voorzien te worden. Met de huidige regelgeving en rekening houdend met toekomstige klimaatscenario's gaat het om een aanzienlijk grotere

oppervlakte dan in 2009 zou moeten voorzien worden.

Bovendien voorzag het initiële plan bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo in 2009 een ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’ van 18,60 ha en een aparte ‘zone voor infiltratie en waterretentie’ i.f.v. dat bedrijventerrein van 13,50 ha. Het plan voorzag dus in totaal een oppervlakte van 32,10 ha i.f.v. bedrijvigheid, terwijl dat in het voorliggende PRUP maar 24,51 ha is.

Het voorliggende PRUP voorziet ten opzichte van het initiële plan van 2009 wel een iets andere configuratie van het bedrijventerrein. Doordat de nieuwe ontsluitingsweg nu noordelijk komt te liggen, blijft de strook van min. 50 m breed tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de E34 bestemd als ‘agrarisch gebied’. Een inzet van deze strook i.f.v. infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater is immers niet meer aan de orde omdat de nieuwe ontsluitingsweg, die iets hoger komt te liggen en langsgrachten zal krijgen, een barrière vormt voor water. Ook in de zuidoostelijke oksel van de E34 en de Sint-Laureinsesteenweg blijft nu een groter deel bestemd als ‘agrarisch gebied’.

In het voorliggend PRUP komt de oostelijke grens van het bedrijventerrein iets oostelijker te liggen dan in het initiële plan van 2009 maar dat wordt dus ruimschoots gecompenseerd. De ruimte-inname i.f.v. bedrijvigheid bedraagt nu zelfs 7,59 ha minder. Dat betekent dat nu 7,59 ha extra als ‘agrarisch gebied’ bestemd blijft. Daarenboven worden de effecten op de landbouwstructuur zoveel als mogelijk gemilderd door de doorvertaling van de in het landbouweffecten- en milieueffectenrapport voorgestelde milderende maatregelen en aanbevelingen (zie hoofdstuk 10).

- De actualisering van de ruimtelijk-economische behoeftestudie toont aan dat er voor de periode tot 2035 voor de economische deelruimte ‘Westelijke invloedzone van Gent’ een bijkomende behoefte aan ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid bestaat van 25,9 ha, die prioritair wordt ingepland in het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo (zie hoofdstuk 5).

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.

Door de ontwikkeling van het **bedrijventerrein als EHUBt** gaat de aandacht naar bedrijven die een rol kunnen spelen in het energieverhaal. Een EHUBt is een draaischijf tussen:

- hernieuwbare en duurzame energieproductie
- de vraag naar energie in de omgeving
- de vraag naar energie op het terrein zelf die ten volle benut kan worden

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 bedrijventerreinen zelf als tussen bedrijventerreinen en de ruime omgeving. Deze omgeving situeert zich op niveau van het kleinstedelijk gebied Eeklo, de gemeenten Maldegem, Sint-Laureins, Kaprijke, de N49, de N9, het windlandschap Eeklo-Maldegem-Kaprijke en de afvalenergiecentrale.

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, ...

9.2.2 Afbakening en ligging bedrijventerrein

Het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' is sterk richtinggevend voor de planopties en inrichtingsprincipes, gezien voorliggend PRUP er een uitwerking van is. De locatie, de maximale afbakening en de (richt)grootte van het bedrijventerrein werden hierin reeds vastgelegd.

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.

9.2.3 Inrichtingsconcept bedrijventerrein



9.3 Ontsluiting

9.3.1 Externe ontsluiting

Binnen het kleinstedelijk gebied Eeklo wordt de R43/B404 uitgebouwd als ontsluitingsweg voor de verschillende bedrijventerreinen. De aansluiting van de R43/B404 op de hoofdweg N49 ontlast

Balgerhoeke van vrachtverkeer. De N9 vormt een belangrijke openbaar vervoersas en wordt heringericht met een verblijfsfunctie en een beperking van het doorgaand verkeer.

In functie van de rol als EHUBt zal bij de ontsluiting bekeken worden hoe hernieuwbare en duurzame energie ter beschikking kan gesteld worden voor transport op en langs EHUBt Balgerhoeke. Denk daarbij aan elektrische laadpalen, waterstoftankstations en dergelijke.

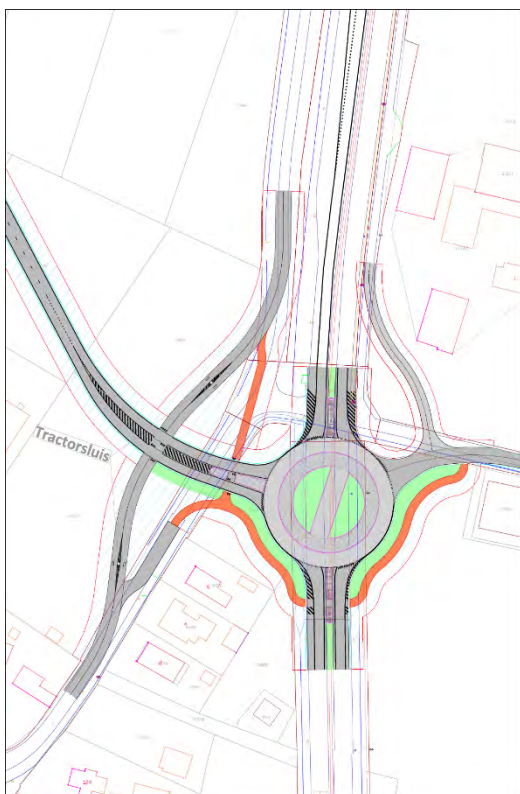
9.3.2 Doorgaand verkeer via nieuwe verbindingsweg

De verkeersontsluiting van het regionaal bedrijventerrein wordt voorzien via een nieuwe verbindingsweg die wordt aangelegd tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404 ter ontsluiting van het gebied gelegen ten noorden van de E34 naar de E34. Deze weg voorkomt overlast voor de inwoners van Balgerhoeke.

Voor die nieuwe verbindingsweg wordt gekozen voor het noordelijk tracé, evenwijdig met de E34. Dit tracé doorkruist zo weinig mogelijk landbouwpercelen.

De toegankelijkheid van de percelen tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de E34 (reservatiestrook) blijft verzekerd.

9.3.3 Knooppunt nieuwe ontsluitingsweg / B404 / Vrouwestraat



Het voorkeursscenario voor de ontsluiting is scenario Zuid met aansluiting van de Vrouwestraat. Er wordt in dit scenario immers maximaal rekening gehouden met de opmerkingen van de omwoners en de landbouwers.

Het gekozen voorkeursscenario 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 wegcategorisering 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). Op die manier blijft voor traag verkeer en landbouwverkeer de beweging vanuit de Pastoor Bontestraat richting Maroyendam mogelijk en wordt de kern van Balgerhoeke (schoolomgeving) niet bijkomend belast met landbouwverkeer.

Het knooppunt nieuwe ontsluitingsweg / B404 / Vrouwestraat komt deels buiten het kleinstedelijk gebied Eeklo te liggen. Op het moment van de afbakening van het kleinstedelijk gebied in 2009 werd er vanuit gegaan dat het knooppunt iets noordelijker zou komen te liggen. Ondertussen zijn voor het Europese TEN-T netwerk, waartoe de E34 met inbegrip van de aansluitingscomplexen behoort, strengere Europese veiligheidsregels van toepassing met betrekking tot verkeerskundige en -technische ontwerpisen (bv. bochtstralen, lengtes van invoeg- en uitvoegstroken, lengtes van op- en afritten, ...), waardoor het knooppunt zuidelijker moet worden ingeplant (ter hoogte van het huidige verkeerslichtengeregelde kruispunt van de B404 met de Vrouwestraat).

Het knooppunt nieuwe ontsluitingsweg / B404 / Vrouwestraat komt voor wat betreft een heel beperkte oppervlakte (0,33 ha, waarvan slechts 0,18 ha in feitelijk landbouwgebruik) binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) te liggen. Het betreft het deeltje plangebied ten oosten van de B404. Dit stukje zone voor wegeninfrastructuur is er louter om voldoende ruimte te hebben om ook de Vrouwestraat te kunnen aansluiten op de rotonde ter hoogte van de B404 en de nieuwe ontsluitingsweg. Het aansluiten van de Vrouwestraat op de rotonde is net een milderende maatregel uit het LER (en plan-MER), zodat de bereikbaarheid voor de landbouwers uit de Vrouwestraat kan gegarandeerd worden.

Een compensatie van dit heel beperkt stukje HAG is niet aan de orde omwille van volgende redenen:

- Een onderzoek naar alternatieve locaties buiten HAG is niet aan de orde omdat het net de bedoeling is om de Vrouwestraat, die binnen HAG gelegen is, op deze locatie aan te sluiten op de nieuwe rotonde en zo op de B404 en de nieuwe ontsluitingsweg richting Sint-Laureinsesteenweg.
- Er is geen impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur. Het gaat om een heel beperkt stukje HAG. De inname ervan is verwaarloosbaar in het licht van de grotere agrarische structuur.
- Een verder onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor de landbouw is niet aan de orde. De inname van het heel beperkt stukje HAG komt er net door een flankerende maatregel voor de landbouw, namelijk het aansluiten van de Vrouwestraat op de rotonde

zodat de bereikbaarheid voor de landbouwers uit de Vrouwestraat kan gegarandeerd worden.

Met bovenstaande verantwoording wordt voldaan aan Omzendbrief RO/2010/01.

9.3.4 Interne ontsluiting

De interne ontsluiting van het bedrijventerrein zal aansluiten op de verbindingsweg die aangelegd wordt tussen de Sint-Laureinsesteenweg en de B404.

Zoveel als mogelijk zullen de op- en afritten gegroepeerd worden op zijassen van de nieuwe ontsluitingsweg.

Er wordt rekening gehouden met evacuatiewegen en richtlijnen van de brandweer.

9.3.5 Actieve weggebruiker

Er wordt aandacht geschonken aan veilige fiets- en wandelpaden op het bedrijventerrein en aan veilige aansluitingen waar het fiets- en het vrachtverkeer met elkaar in contact komen.

Er wordt een fietsnetwerk uitgebouwd binnen het bedrijventerrein en de ruimere omgeving. Zo wordt ook een fietsverbinding voorzien via een doorsteek van het bedrijventerrein naar de Pastoor Bontestraat. Vanuit de Pastoor Bontestraat kan dan via de Krekelmuit de fietssnelweg F42 bereikt worden. In de andere richting kan dan vanuit de Pastoor Bontestraat via Balgerhoekebrug de fietssnelweg F311 (en zo verder de F422 en de F42) bereikt worden.

9.3.6 Parkeren

Onnodige verharding wordt vermeden, parkeervoorzieningen worden maximaal waterdoorlatend aangelegd.

Er worden collectieve parkeerplaatsen voorzien in verhouding tot de personeelsbezetting.

9.4 Bebouwing

9.4.1 Optimaal ruimtelijk rendement

Er wordt ingezet op een zo hoog mogelijk ruimtelijk rendement en efficiënt ruimtegebruik, bv. door groeps- of koppelbouw en het bouwen in meerdere lagen. Zowel verticaal als horizontaal wordt de ruimte optimaal benut door:

- flexibel om te gaan met bouwen in de hoogte
- de dakoppervlakten te gebruiken voor bv. zonne-energie of groendaken (levert geen onmiddellijke ruimteopbrengst voor bedrijvigheid maar verhoogt wel het ruimtelijk rendement)
- de mogelijkheid te onderzoeken naar circulair gebruik van bouwmaterialen
- de restruimtes in te zetten

9.4.2 Bouwhoogte

Met het oog op een zo groot mogelijk ruimtelijk rendement, wordt de bouwhoogte van gebouwen en constructies enkel in de eerste strook van 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer) beperkt:

- In de eerste strook van 50 m t.o.v. de zuidelijke grens van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer) bedraagt de bouwhoogte max. 20 m.
- In de strook van 50 m tot 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) bedraagt de bouwhoogte max. 30 m.

Uitzonderingen voor technische installaties van beperkte omvang zijn mogelijk.

9.5 Landschappelijke integratie en groenbuffering

Een goede landschappelijke integratie van het bedrijventerrein wordt vooropgesteld. Hiervoor wordt voorzien in een ruime dichte groenbuffer ten opzichte van de woonomgeving in de Pastoor Bontestraat en de Sint-Laureinsesteenweg en een meer diffuse landschappelijke integratie ten opzichte van het oostelijk gelegen landbouwgebied. De groenbuffer en de zone voor landschappelijke integratie kunnen een meervoudig ruimtegebruik krijgen voor zover de bufferende functie gegarandeerd blijft.

Openruimtecorridors met aandacht voor de landschappelijke patronen maken onderdeel uit van de ontwikkeling. De repelpercelering wordt waar mogelijk behouden en versterkt.

9.6 Waterlopen

De natuurlijke waterlopen worden zoveel als mogelijk in het gebied open en in de natuurlijke bedding gehouden.

Het RUP zal een aantal veranderingen in het watersysteem realiseren.

De waterloop 08355 zal naar het noorden verplaatst worden en er zal een ringgracht rondom het bedrijventerrein gerealiseerd worden om het water ten zuiden van het plangebied af te leiden waardoor de publieke grachten binnen het plangebied hun statuut verliezen.

Hierbij dient de capaciteit van de bestaande waterberging behouden te blijven. De capaciteit die door ingrepen verdwijnt, moet gecompenseerd worden in iets nieuws.

Het water moet opgevangen kunnen worden in nieuwe waterlopen die voldoende gedimensioneerd worden en aansluiten op het huidig watersysteem.

De structuur van het bestaande grachtenstelsel wordt waar mogelijk behouden en versterkt en begeleid door groenstructuren.

Er wordt voorzien in een nieuwe ringgracht omheen het bedrijventerrein om het water ten zuiden van het plangebied af te leiden naar de Grote Balgerhoek Watergang.

9.7 Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

Het gedeelte van het plangebied ten westen van de Sint-Laureinsesteenweg wordt bestemd als ‘zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’. Het gaat om de zone met de IVM afvalenergiecentrale en de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Aquafin. Er is nog ruimte voor uitbreiding van die bestaande voorzieningen of voor de inplanting van (een) nieuw(e) voorzieningen.

De ruimte tussen de aanwezige voorzieningen en het Schipdonkkanaal wordt vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt bij voorkeur ingevuld met ontwikkelingen die passen binnen het EHUBt-concept. Door de directe nabijheid van de energie-afvalcentrale zijn de koppelingskansen i.f.v. bijvoorbeeld uitwisseling van restwarmte er groot en vrij makkelijk te realiseren. Bovendien is het gebied nu in gebruik door landbouw maar is het een zeer geïsoleerde landbouwenclave van beperkte omvang.

Gezien de beperkte bereikbaarheid en eerder afzijdige ligging van de restruimte tussen de huidige bedrijven en het Schipdonkkanaal biedt deze ruimte eerder beperkt potentieel naar gezondheidswinst door het bij creëren van groene ruimte. Stilte behoevende activiteiten zijn eerder te vermijden op deze locatie, gezien het reeds relatief hoge achtergrondgeluidsniveau. Bij activiteiten waarbij contact zou kunnen zijn met de aarde (bv. speelterreinen), dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige bodemverontreinigingen.

9.7.1 Verbreding bestemming i.f.v. EHUBt-functie

In het kader van de uitbouw van de EHUBt-functie zijn in de ‘zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’ ook activiteiten die gebruik maken van de materiaal- en energiereststromen van de aanwezige gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen toegelaten. Het kan dan bv. gaan over activiteiten die warmte vragen maar ook over recyclageactiviteiten.

9.7.2 Beperkte uitbreiding i.f.v. RWZI

I.f.v. de verdere uitbouw van de RWZI van Aquafin wordt de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen beperkt uitgebreid met perceel 539F (geel gemarkeerd op onderstaand beeld).



Ruimtelijk-morfologisch is een opname van betreffende perceel binnen de zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zeker te verdedigen. Het kan beschouwd worden als een grenscorrectie. Bovendien heeft Aquafin het perceel aangekocht om de toekomstige ruimtebehoefte van de RWZI te kunnen opvangen. De motivatie hiervoor is hieronder terug te vinden.

De RWZI Eeklo is een afvalverwerkende installatie waar enerzijds externe afvalstoffen worden aangevoerd en verwerkt (bv. septisch materiaal, zandslib van PS en collectoren), en anderzijds ook tal van afvalstoffen worden afgevoerd (bv. roostergoed, ontwaterd slib, ...). Dit betekent dat er veel vrachtransport is op deze site. Daarnaast wordt de wegnis ook soms gebruikt voor onderhoudsactiviteiten (bv. opstelling kraan).

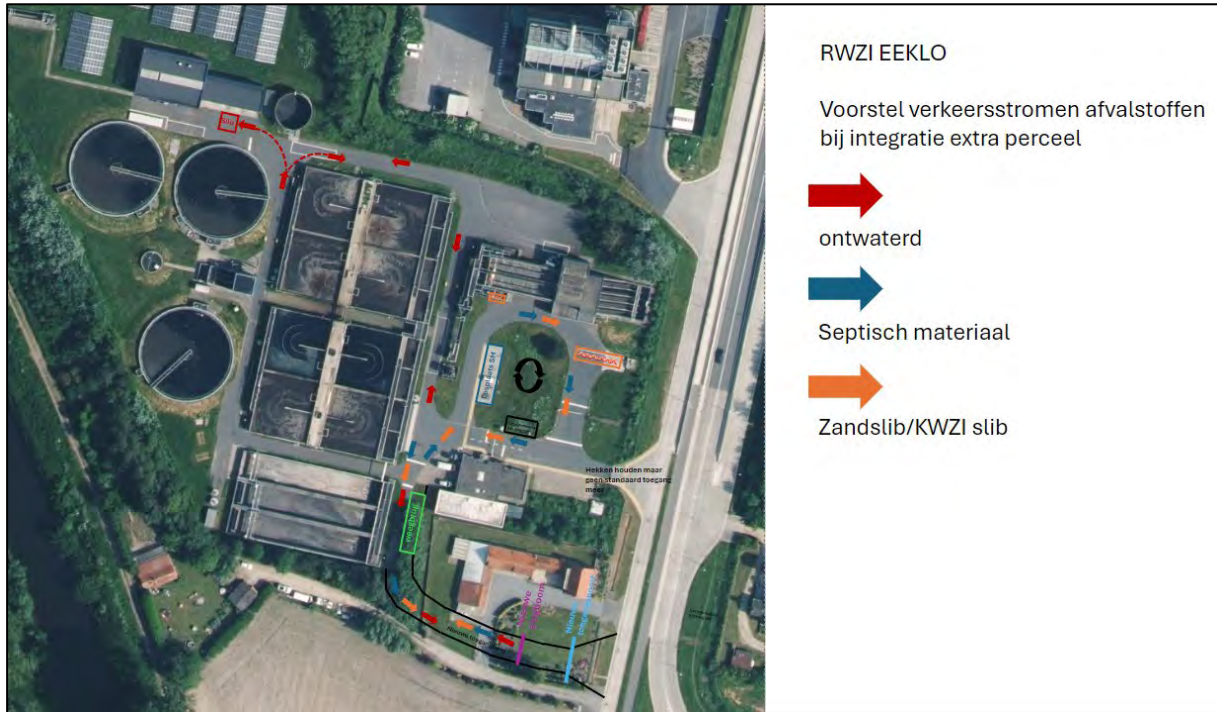
In het huidige concept is er echter een zeer krappe doorgangsmogelijkheid op diverse plaatsen.

Aquafin wenst de site Eeklo te optimaliseren qua verkeersafwikkeling om 2 redenen:

1. Oplossen van filevorming op eigen terrein
Momenteel zijn de interne wegnisverbindingen smalle eenrichtingsstroken zonder uitwijkmogelijkheden. Dit betekent dat de verkeersstromen maximaal in een vaste rijrichting verlopen wat tot filevorming leidt op het RWZI-terrein. De opname van het nieuw aangekochte perceel maakt het mogelijk om een overzichtelijke toegang te voorzien naar de installatie, met inbegrip van wachtmogelijkheid bij oververzadiging op de interne wegnis.
2. Voorzien van weegbrug
Bij rubriek 2 installaties is het van belang om aanvoerstromen te bemeten op gewichtsbasis. Momenteel beschikt de installatie niet over een weegbrug omdat deze in het huidige

concept zeer moeilijk inpasbaar was. Met de ontsluiting via het nieuwe terrein kan de weegbrug optimaal ingeplant worden op aan- en afvoerzone.

Hieronder is een preliminair voorstel van inrichting met incorporatie van het nieuwe perceel te vinden.



Dit voorstel houdt dus in dat Aquafin een nieuwe toegangsweg zou bouwen aan de perceelsgrens van het nieuw aangekochte perceel. Er wordt een groenzone aangeplant op de perceelsgrens.

Betreffend perceel is buiten het kleinstedelijk gebied van Eeklo gelegen. Aangezien het echter om een ruimtelijk-morfologische grenscorrectie gaat, afdoende gemotiveerd i.f.v. het algemeen belang, is een opname van dit perceel binnen de 'zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen' en dus binnen het plangebied te verantwoorden.

9.8 Ondergrondse pipleiding

Door het plangebied loopt een ondergrondse pipleiding. Het tracé wordt aangeduid op het grafisch plan met de hieraan gerelateerde bouwvrije zones.

De leiding is momenteel niet in gebruik. Een nieuw gebruik ervan gericht op een maximale koppeling met de EHUBt-functie wordt onderzocht.

9.9 Warmtenet

Een koppeling van het warmtenet met de EHUBt wordt onderzocht.

Het koppelen, gebruiken en uitwisselen van warmte wordt in het plan als optie meegenomen: enerzijds wordt mogelijk gemaakt om de potenties voor een maximale warmtenetwerk-ontwikkeling te vrijwaren, anderzijds kan de EHUBt een rol opnemen in de warmteafname en warmteproductie.

9.10 Beroepslandbouw

Het oosten van het plangebied wordt bestemd als ‘agrarisch gebied’. Dit met het oog op een behoud en verdere ontwikkeling van de beroepslandbouw. Koppelingskansen tussen dit agrarisch gebied en het gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie kunnen benut worden.

Voor de aanleg van het bedrijventerrein en de nieuwe ontsluitingsweg worden flankerende maatregelen genomen ten aanzien van de actieve beroepslandbouw, in het bijzonder daar waar actieve beroepsbedrijven landbouwgrond verliezen en/of daar waar (huis)kavels door (weg)infrastructuur worden doorsneden (zie ook het landbouweffectenrapport of LER).

9.11 Archeologisch erfgoed

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.

De archeologische site van het Walleken of het Hof Ter Walle 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.

9.12 Waterhuishouding en waterbuffering

Een vlotte afwatering binnen het plangebied, zonder daarbij stroomafwaarts problemen te veroorzaken, wordt gerealiseerd en dit door het nemen van brongerichte maatregelen, steunend op het concept van opvang en hergebruik / infiltratie en berging / vertraagde afvoer.

Er worden maatregelen genomen voor vertraagde afvoer van hemelwater van het bedrijventerrein naar waterloop 8335 conform het duurzaam waterplan (met watertoets) bij dit RUP (zie hoofdstuk 8). Binnen het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ worden zones voor regenwatercaptatie en infiltratiemogelijkheid voorzien.

Verdroging van de grondwatertafel wordt tegengegaan door maximalisatie van de infiltratiemogelijkheden.

Waterbuffering wordt waar mogelijk collectief aangelegd in plaats van individueel per perceel.

Het afwateringssysteem wordt ontworpen met aandacht voor een goede structuurkwaliteit en dit onder andere door de aanleg van open structuren (infiltratie en verdamping blijft mogelijk), een

grachtenstelsel met ruimte voor de waterlopen en rekening houdend met de principes van natuurtechnische milieubouw (NTMB).

Er wordt een efficiënte aanpak van verontreinigd water gerealiseerd en dit door verschillende stromen te onderscheiden op basis van de verontreinigingsgraad:

- afstromend hemelwater afkomstig van dakoppervlakte (niet verontreinigd)
- afstromend hemelwater afkomstig van 'gewone' parkings en wegenis (weinig verontreinigd)
- afstromend hemelwater afkomstig van overige verhardingen, bv. parkings voor zwaar verkeer (verontreinigd)
- afvalwater (verontreinigd)

Infiltratie van verontreinigingen wordt vermeden door een doordacht gebruik van doorlatende en ondoorlatende materialen en het nemen van voorzorgsmaatregelen ten aanzien van calamiteiten.

9.13 Klimaatgezonde ontwikkeling

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.

Het bedrijventerrein wordt ook adaptief uitgebouwd aan veranderingen waar we nu al mee kampen en waar we in de toekomst nog meer mee zullen geconfronteerd worden (zoals diversiteitsverlies, hittegolven, overstromingen, ...).

Er wordt klimaatadaptief gepland waarbij rekening wordt gehouden met de toenemende risico's van klimaatverandering en met de onzekerheid over de mate waarin deze toenemen (cfr. de verschillende klimaatscenario's in het duurzaam waterplan met watertoets).

10 DOORVERTALING PLAN-MER

Het plan-milieueffectenrapport (plan-MER) formuleert vanuit de verschillende milieudisciplines milderende maatregelen en aanbevelingen. Milderende maatregelen zijn bedoeld om (aanzienlijk) negatieve milieueffecten te milderen. Aanbevelingen zijn bedoeld om positieve milieueffecten te bevorderen en matig negatieve milieueffecten te minimaliseren.

Zoals in het plan-MER aangegeven, kunnen bepaalde milderende maatregelen en bepaalde aanbevelingen doorvertaald worden in het PRUP, meer bepaald in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, in het verordenend grafisch plan en/of in de toelichtingsnota.

Dit hoofdstuk geeft per milieudiscipline aan op welke manier de in het PRUP doorvertaalbare milderende maatregelen en aanbevelingen effectief worden doorvertaald in het PRUP.

Daarnaast nam het plan-MER ook een onderzoeksvraag mee. Dit hoofdstuk geeft ook aan hoe de resultaten van die onderzoeksvraag in het PRUP worden meegenomen.

Het plan-MER onderzocht ook de milieueffecten van de 3 vooropgestelde mogelijke ontsluitingsscenario's (Oost, West en Zuid). Dit hoofdstuk geeft ook aan hoe het plan-MER heeft bijgedragen aan de keuze voor een voorkeursscenario voor de ontsluiting.

10.1 In het PRUP doorvertaalbare milderende maatregelen

10.1.1 Discipline Water

- Waterbergend vermogen van het plangebied (T100 – huidig klimaat) moet minstens gelijk blijven.

Deze milderende maatregel is opgenomen in de algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.2 'Waterhuishouding').

- Voldoende ruimte voor water (berging en infiltratie van afstromend hemelwater) voorzien.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is een rubriek 'waterhuishouding' opgenomen die ervoor zorgt dat er voldoende ruimte voor water (berging en infiltratie van afstromend hemelwater) moet worden voorzien.

- De continuïteit van de afwatering in de grachten en waterlopen vrijwaren. Deze continuïteit maximaal via open grachten en waterlopen laten verlopen.
Het beschikbaar volume van de aangesneden waterlopen behouden.
De dwarssectie van de waterlopen die van de oorspronkelijke situatie laten benaderen (en alvast niet verminderen).

Deze milderende maatregel is opgenomen in de algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 1.2 'Waterhuishouding').

10.1.2 Discipline Mens – Mobiliteit

- Garanderen van de bereikbaarheid van de Vrouwestraat.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van de ‘zone voor wegeninfrastructuur’ (art. 2.3.2) is onder ‘aansluitingspunt met B404’ opgenomen:

“Het aansluitingspunt van de nieuwe ontsluitingsweg met de B404 moet uitgevoerd worden als een rotonde waar ook de Vrouwestraat wordt op aangesloten.”

10.1.3 Discipline Biodiversiteit

- Ecologische inrichting van hemelwater infiltratiebuffers kan de effecten bij inname van de veedrinkpoel milderen.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘waterhuishouding’ opgenomen:

“De infiltratie- en buffervoorzieningen voor hemelwater dienen ecologisch te worden ingericht.”

10.1.4 Discipline Mens – Ruimte

- Maximaal inzetten op de vestiging van grote energievragers en/of bedrijvigheid op het bedrijventerrein zelf die gebruik maken van reststromen van de afvalenergiecentrale, (al dan niet bijkomend gezuiverd) effluent van het waterzuiveringsstation, eventueel proceswater uit Afleidingskanaal.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt uitgebouwd als EHUBt (EHUBt = energiehub op een bedrijventerrein). Het terrein is daarom in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.1) bestemd voor regionale bedrijven die inzetten op energieproductie, -opslag en -omslag en voor regionale bedrijven die die geproduceerde, opgeslagen en omgeslagen energie (deels) gebruiken.

In de bijhorende toelichtende kolom is opgenomen dat om de functie als EHUBt ten volle te kunnen waarmaken, het voor die laatste aangewezen is om in te zetten op energie-intensieve bedrijven en bedrijven die gebruik maken van de aanwezige reststromen. De opmaak van een (dynamisch) masterplan voor de ontwikkeling van de EHUBt-functie is aangewezen. In welke mate een bedrijf bijdraagt aan de ontwikkeling van de EHUBt-functie kan dan als uitgifte criterium bij de toewijs van percelen gehanteerd worden.

In de bijhorende toelichtende kolom is deze milderende maatregel ook letterlijk opgenomen.

- Koppelingskansen met landbouwactiviteiten benutten (bv. biomassacentrale, agro-industrie, ...) maar ook verweving met energie-intensieve niet-grondgebonden landbouwactiviteiten toelaten / ontwikkelen op het bedrijventerreinen (bv. dakserres op bedrijfsgebouwen).

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is onder 'zorgvuldig ruimtegebruik' opgenomen:

"Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden de dakoppervlaktes maximaal benut."

In de bijhorende toelichtende kolom worden dakserres als voorbeeld van het benutten van dakoppervlaktes gegeven en is deze milderende maatregel ook letterlijk opgenomen.

Deze milderende maatregel is ook in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.1) opgenomen.

- Het bedrijventerrein ruimtelijk, infrastructureel en visueel als één geheel ontwikkelen met de sites van de afvalenergiecentrale en het waterzuiveringsstation (bv. ook leidingstraten als gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein voorzien).

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen:

"Het bedrijventerrein dient ruimtelijk, infrastructureel en visueel als één geheel ontwikkeld te worden."

In de bijhorende toelichtende kolom is deze milderende maatregel ook letterlijk opgenomen.

- De gronden binnen de contour van het bedrijventerrein die nog niet ingenomen zijn door bedrijvigheid dienen tijdelijk (tot aan effectieve inname door bedrijvigheid) ter beschikking gesteld te worden aan landbouwfunctie.

Deze milderende maatregel is doorvertaald in de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.1).

- Visuele buffering / inpassing van het bedrijventerrein t.o.v. de woningen in de Pastoor Bontestraat door bijvoorbeeld:
 - groenbuffer van min. 20 m breed met groenaanplant met bomen 1^{ste} grootte (1a en 1b) aan zuidelijke rand van bedrijventerrein
 - én beperken bouwhoogte tot max. 20 m in de eerste strook van 50 m t.o.v. de zuidelijke rand van de perimeter van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer), max. 30 m in de strook van 50 m tot 110 m t.o.v. de zuidelijke rand van de perimeter van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer), uitzondering voor technische installaties van beperkte omvang
 - ev. in combinatie met afwerking van de bedrijfsgebouwen in neutrale kleuren

Op het verordenend grafisch plan is aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein een overdrukzone 'groenbuffer' ingetekend.

In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 3.1) is opgenomen:

"Deze overdrukzone is bestemd voor een groenbuffer. De functie van de groenbuffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De groenbuffer wordt beplant met dicht klimaatbestendig en standplaatseigen hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen

van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.”

In de bijhorende toelichtende kolom is opgenomen:

“Visuele buffering / inpassing van het bedrijventerrein t.o.v. de woningen in de Pastoor Bontestraat door bijvoorbeeld een groenbuffer van min. 20 m breed met groenaanplant met bomen 1ste grootte (1a en 1b) aan de zuidelijke rand van het bedrijventerrein is ook als milderende maatregel opgenomen in het plan-MER.”

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ opgenomen:

“De bouwhoogte van gebouwen en constructies wordt enkel in de eerste strook van 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) beperkt:

In de eerste strook van 50 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) bedraagt de bouwhoogte max. 20 m.

In de strook van 50 m tot 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) bedraagt de bouwhoogte max. 30 m.

Van de maximale bouwhoogtebepalingen kan voor max. 5 % van de totale bruto vloeroppervlakte van de gebouwen en constructies worden afgeweken, als dat vanuit bedrijfstechnisch oogpunt noodzakelijk is.”

In de bijhorende toelichtende kolom is opgenomen:

“Visuele buffering / inpassing van het bedrijventerrein t.o.v. de woningen in de Pastoor Bontestraat door bijvoorbeeld de bouwhoogte te beperken tot max. 20 m in de eerste strook van 50 m t.o.v. de zuidelijke rand van de perimeter van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer) en max. 30 m in de strook van 50 m tot 110 m t.o.v. de zuidelijke rand van de perimeter van het bedrijventerrein (incl. groenbuffer) met uitzondering voor technische installaties van beperkte omvang, ev. in combinatie met afwerking van de bedrijfsgebouwen in neutrale kleuren is als milderende maatregel in het plan-MER opgenomen.”

- Het bedrijventerrein ordenen in een sterke, duidelijk herkenbare interne stedenbouwkundige structuur.

Deze milderende maatregel is opgenomen in de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) onder ‘kwalitatief ruimtegebruik’.

- Het (plaatselijk) ruimtelijk en functioneel verweven van het bedrijventerrein met de omgeving (bv. laten doorlopen van groenstructuren, groen-blauwe dooradering, of open ruimten vanuit de omgevende openruimte tot in het bedrijventerrein).

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de ‘landschappelijke integratie’ (art. 3.2) is opgenomen:

“De functie van de landschappelijke integratie bestaat uit een integratie van de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Voor zover landschappelijk verantwoord, is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze milderende maatregel ook letterlijk opgenomen.

- Ontsluitingsweg zo dicht mogelijk tegen B404 inplanten als mogelijk.

Op het verordenend grafisch plan is een ‘zone voor wegeninfrastructuur’ ingetekend. In het oosten sluit de voorziene ruimte voor de nieuwe ontsluitingsweg zo dicht als verkeerstechnisch mogelijk aan bij de B404.

In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor wegeninfrastructuur’ (art. 2.3.1) wordt ook letterlijk naar deze milderende maatregel verwezen.

- Garanderen van de bereikbaarheid van restpercelen door bijvoorbeeld: nieuwe ventwegen, doorgangen, overgangen of eventuele verbredingen van wegen

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de ‘zone voor wegeninfrastructuur’ (art. 2.3.2) is onder ‘bereikbaarheid restpercelen’ opgenomen: “De door de wegeninfrastructuur ontstane restpercelen moeten bereikbaar blijven.” In de bijhorende toelichtende kolom wordt ook letterlijk naar deze milderende maatregel verwezen.

- Blijvende verbinding Vrouwestraat op Maroyendam voor landbouw- en traag verkeer.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de ‘zone voor wegeninfrastructuur’ (art. 2.3.2) is onder ‘aansluitingspunt met B404’ opgenomen:

“Het aansluitingspunt van de nieuwe ontsluitingsweg met de B404 moet uitgevoerd worden als een rotonde waar ook de Vrouwestraat wordt op aangesloten.”

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van de ‘zone voor wegeninfrastructuur’ (art. 2.3.2) is onder ‘oversteek Maroyendam’ opgenomen:

“Ter hoogte van Maroyendam moet voorzien worden in een veilige oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg voor voetgangers en fietsers.

Ter hoogte van Maroyendam moet voorzien worden in een veilige oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg voor landbouwverkeer.”

Landbouwverkeer vanuit de Vrouwestraat kan Maroyendam blijven bereiken via het nieuwe knooppunt en de nieuwe ontsluitingsweg.

10.1.5 Discipline Mens – Gezondheid

- Minimale afstand van 100 m tussen woningen en bedrijven die potentiële geurhinder met zich mee kunnen brengen.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘ontwikkelaar’ opgenomen:

“Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken door de meest hinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van de woongebieden te situeren.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze milderende maatregel letterlijk opgenomen.

- Oriëntatie licht genererende activiteiten weg van bewoning of minstens gebufferd door andere bebouwing.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is onder 'kwalitatief ruimtegebruik' opgenomen:

"Individuele bedrijfspubliciteit is toegelaten als die is aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel. Verlichte publiciteit is niet toegelaten."

In de bijhorende toelichtende kolom is deze milderende maatregel ook letterlijk opgenomen.

10.2 In het PRUP doorvertaaltbare aanbevelingen

10.2.1 Discipline Mens – Mobiliteit

- Herinrichting van het kruispunt tussen de ontsluitingsweg en de Sint-Laureinsesteenweg in functie van de leesbaarheid (ontraden doorgaand verkeer via kern Balgerhoeke).

Deze aanbeveling is opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor wegeninfrastructuur' (art. 2.3.1).

Een rotonde blijft echter noodzakelijk om keerbewegingen van het verkeer dat van en naar de IVM afvalenergiecentrale en de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Aquafin moet mogelijk te houden.

- Behouden van de verkeersveilige relatie voor landbouw-, fiets- en wandelverkeer van en naar Maroyendam.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van de 'zone voor wegeninfrastructuur' (art. 2.3.2) is onder 'oversteek Maroyendam' opgenomen:

"Ter hoogte van Maroyendam moet voorzien worden in een veilige oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg voor voetgangers en fietsers.

Ter hoogte van Maroyendam moet voorzien worden in een veilige oversteek van de nieuwe ontsluitingsweg voor landbouwverkeer."

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling ook letterlijk opgenomen.

- Reduceren van het aantal potentiële conflictpunten (samen met aanbeveling om het kruispunt herin te richten) tussen gemotoriseerd verkeer en fietsers t.h.v. kruispunt Sint-Laureinsesteenweg en nieuwe ontsluitingsweg.

Deze aanbeveling is opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de 'zone voor wegeninfrastructuur' (art. 2.3.1).

10.2.2 Discipline Geluid

- De bedrijven op een weloverwogen manier schikken op het terrein: potentieel lawaaierige activiteiten worden niet vlak naast de bewoning geplaatst.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is onder 'ontwikkelaar' opgenomen:

"Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken door de meest hinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van de woongebieden te situeren."

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling letterlijk opgenomen.

- Technische installaties, ventilatieroosters en poorten zo plaatsen dat de geluidsuitstraling naar de bewoning vermeden wordt.
Verstorende activiteiten weg richten van de bewoning en vermijden tijdens de avond- en de nachtperiode.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is onder 'ontwikkelaar' opgenomen:

"Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken door de meest hinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van de woongebieden te situeren."

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling letterlijk opgenomen.

10.2.3 Discipline Lucht

- Om geur- en stofhinder naar de (woon)omgeving te vermijden / beperken, kan indicatief gebruik gemaakt worden van de milieuzoneringsrichtafstanden van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten).

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) is onder 'ontwikkelaar' opgenomen:

"Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken door de meest hinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van de woongebieden te situeren."

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling letterlijk opgenomen.

10.2.4 Discipline Water

- Flexibiliteit t.a.v. klimaatscenario's inbouwen door reservevolume en -oppervlakte voor water te voorzien.

Deze aanbeveling is opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.2) onder 'waterhuishouding'.

- Ingrepen aan waterlopen en grachten, en eventuele nieuwe segmenten, voorzien volgens de principes van natuurtechnische milieubouw (NTMB).

Deze aanbeveling is opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) onder ‘waterhuishouding’.

- In het kader van het streven naar circulariteit en duurzaamheid kan in het plan aanvullend ingezet worden op het uitwisselen van water, tussen de activiteiten binnen het plangebied enerzijds, maar ook in interactie met de omgeving anderzijds. Dit kan de waterrobuustheid van het gebied ten goede komen. Op het niveau van het concrete ontwerp of het vergunningenniveau dienen mogelijkheden hiertoe nader bekeken te worden. Bij voorkeur worden mogelijkheden hiertoe in de voorschriften bij het plan niet uitgesloten.

De mogelijkheden voor het uitwisselen van water worden zeker niet in de voorschriften bij het plan uitgesloten. Ze worden integendeel gestimuleerd. Deze aanbeveling is ook letterlijk opgenomen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.1).

10.2.5 Discipline Mens – Ruimte

- Hogere bouwhoogtes (min. 20 m) toelaten.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) zijn onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ enkel gemotiveerde bouwhoogtebeperkingen in de eerste strook van 110 m t.o.v. de zuidelijke grens van de bestemmingszone (incl. groenbuffer) ingeschreven.

- Inzetten op een minimale benuttingsgraad van een bedrijfsperceel.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ opgenomen:

“De minimale terreinbezetting op een perceel bedraagt 50 %.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, wordt in meerdere lagen gebouwd.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden de dakoppervlaktes maximaal benut.”

- Inzetten op gemeenschappelijke parkeerruimtes per cluster van bedrijven of op niveau van het hele bedrijventerrein om onderbezetting van parkeeroppervlaktes te voorkomen.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ opgenomen:

“Waar het beheer dit toelaat, wordt parkeren gegroepeerd of worden parkeermogelijkheden geïncorporeerd in, onder of op de bedrijfsgebouwen.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling ook letterlijk opgenomen.

- Inzetten op gebouwde gestapelde parkeerruimtes (parkeerkelder, parkeerdak, parkeergebouw) bij grotere parkeerbehoeften.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ opgenomen:

“Waar het beheer dit toelaat, wordt parkeren gegroepeerd of worden parkeermogelijkheden geïncorporeerd in, onder of op de bedrijfsgebouwen.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling ook letterlijk opgenomen.

- Inzetten op dakvlakken functioneel inschakelen, bv. als parking, zonnepanelen, waterbuffer, dakserres, ...

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheersvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ opgenomen:

“De minimale terreinbezetting op een perceel bedraagt 50 %.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden bedrijfsgebouwen maximaal gegroepeerd en worden bedrijfsgebouwen aansluitend op bestaande bedrijfsgebouwen uitgebreid.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, wordt in meerdere lagen gebouwd.

Waar de bedrijfsactiviteiten dit toelaten, worden de dakoppervlaktes maximaal benut.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling ook letterlijk opgenomen.

- Structurele open ruimten in het bedrijventerrein zelf en onbenutte gronden in de perimeter van het bedrijventerrein structureel of tijdelijk ter beschikking stellen voor landbouw.

In de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.1) is opgenomen:

“De gronden binnen deze zone die nog niet ingenomen zijn in functie van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dienen tijdelijk ter beschikking gesteld te worden in functie van landbouw voor zover die gronden nuttig kunnen gebruikt worden in functie van landbouw.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling ook letterlijk opgenomen.

- Open (publieke) ruimte en opgaande groenstructuren (bomen) incorporeren in de terreinaanleg.

Op het verordenend grafisch plan is doorheen het bedrijventerrein een indicatieve lijnoverdruk ‘groenblauwe as’ aangebracht.

In de bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 4.2) is opgenomen:

“De strook ter hoogte van deze indicatieve lijnoverdruk is bestemd voor een groenblauwe as van min. 35 m breed.

De groenblauwe as wordt aangelegd als een onverharde groene ruimte die ook de functie van opvang en infiltratie van hemelwater kan vervullen.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling ook letterlijk opgenomen.

- Indien mogelijk, incorporatie bestaand bedrijf aan oostzijde Sint-Laureinssteenweg (t.h.v. E34) in het bedrijventerrein, met nabestemming EHUBt bij stopzetting huidige bedrijfsactiviteit.

In het PRUP blijft betreffend bedrijf binnen agrarisch gebied liggen. Er wordt niet voorzien in de (na)bestemming ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ omwille van volgende redenen:

- *Belangrijke delen van deze omgeving hebben tot een middelgrote kans op overstromingen volgens de kaart met de pluviale overstromingsgevoelige gebieden.*
- *Er bestaat op dit moment geen ruimtelijk-economische behoefte om meer dan 25 ha te bestemmen i.f.v. van regionale bedrijvigheid.*

10.2.6 Discipline Mens – Gezondheid

- Inplanting bedrijven die potentiële geurhinder met zich kunnen meebrengen zo ver mogelijk van de omliggende woningen.

In de verordenende stedenbouwkundige inrichtings- en beheervorschriften van het ‘gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie’ (art. 2.1.2) is onder ‘ontwikkelaar’ opgenomen:

“Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken door de meest hinderlijke bedrijven zo ver mogelijk van de woongebieden te situeren.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling letterlijk opgenomen.

- Buffer die ook beweging en sociaal contact bevordert (bv. door groene fietspaden, picknicktafels, ...).

In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de ‘groenbuffer’ (art. 3.1) is opgenomen:

“In de groenbuffer is een fiets- en voetgangerspad toegelaten.”

In de bijhorende toelichtende kolom is deze aanbeveling ook letterlijk opgenomen.

- Voorzien van een kwalitatieve buffer tussen de woningen en bedrijvigheid.

Op het verordenend grafisch plan is een ‘groenbuffer’ aangeduid.

De bijhorende verordenende stedenbouwkundige voorschriften (art. 3.1) waarborgen de kwaliteit van de groenbuffer.

10.3 Onderzoeksvraag

10.3.1 Omschrijving

Ten westen van de Sint-Laureinsesteenweg is in het plangebied een zone van ca. 9 ha gelegen. Op vandaag is de zone ingevuld met het waterzuiveringsstation en de verbrandingsoven en in de noordwestelijke hoek nog onbebouwde ruimte met akker, weiland en een bosperceel. Het betreft de zone tussen de huidige bedrijven en het Schipdonkkanal. Als onderzoeksvraag wordt in het plan-MER onderzocht welke overige invullingen vanuit milieuoogpunt redelijk worden bevonden (naast beoogde bedrijvigheid). Mogelijkheden zijn (niet limitatief) om de bestemming

gemeenschapsvoorzieningen te behouden, nevenfuncties in functie van het EHUBt-concept, recreatie, ...

10.3.2 Beoordeling en doorvertaling

De ruimte tussen de aanwezige bedrijven en het Schipdonkkanaal wordt vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt bij voorkeur ingevuld met bedrijfsontwikkelingen die passen binnen het EHUBt-bedrijventerrein. Door de directe nabijheid van de energie-afvalcentrale zijn de koppelingskansen i.f.v. bijvoorbeeld uitwisseling van restwarmte er groot en vrij makkelijk te realiseren. Bovendien is het gebied nu in gebruik door landbouw maar is het een zeer geïsoleerde landbouwenclave van beperkte omvang.

De betreffende ruimte is op het verordenend grafisch plan opgenomen binnen de ‘zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’.

In de toelichtende kolom van de bijhorende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften (art. 2.4.1) is opgenomen:

“Zoals ook het plan-MER aangeeft, wordt de ruimte tussen de aanwezige voorzieningen en het Schipdonkkanaal vanuit ruimtelijk functioneel oogpunt bij voorkeur ingevuld met ontwikkelingen die passen binnen het EHUBt-concept. Door de directe nabijheid van de energie-afvalcentrale zijn de koppelingskansen i.f.v. bijvoorbeeld uitwisseling van restwarmte er groot en vrij makkelijk te realiseren. Bovendien is het gebied nu in gebruik door landbouw maar is het een zeer geïsoleerde landbouwenclave van beperkte omvang.”

Vanuit discipline mobiliteit, lucht, geluid, gezondheid wordt gesteld dat transport via het Schipdonkkanaal kan bijdragen tot een vermindering van het wegverkeer (en de afgeleide effecten op vlak van geluid, lucht, gezondheid, ...). Vanuit de discipline biodiversiteit en discipline landschap worden geen knelpunten gezien voor ontwikkeling van deze percelen. Wel wordt aangeraden om de groene lijnbeplanting langs het Schipdonkkanaal te behouden als groenelement in het landschap. Vanuit discipline water is alvast geen overstromingsproblematiek gekend onder de huidige klimatologische omstandigheden. Onder het toekomstig klimaat geldt een kleine overstromingskans.

Transport via het Schipdonkkanaal is niet evident. Het kanaal wordt immers momenteel niet meer door de beroepsvaart gebruikt en het maximale tonnage is er beperkt. Bovendien is er ter hoogte van het plangebied momenteel geen laad- en loskade aanwezig en is een aanleg ervan niet aangewezen wegens de bestaande groene lijnbeplanting, waarvan het aangewezen is ze te behouden.

Op het verordenend grafisch plan is ter hoogte van de bestaande groene lijnbeplanting en aangrenzende begroening een ‘groenbuffer’ aangeduid. Op die manier blijft deze beplanting behouden als groenelement in het landschap.

Het Schipdonkkanaal is een landschappelijk lijnrelict. De bomenrijen langs het kanaal zijn aantrekkelijke landschapselementen, waarvan de bezoeker, bv. recreatieve fietser, van kan genieten. Vanuit landschappelijk oogpunt, is het behoud van de aanwezige bomenrijen en aangrenzende begroening over de volledige lengte van het kanaal wenselijk.

Op het verordenend grafisch plan is ter hoogte van de bestaande groene lijnbepanting en aangrenzende begroening een ‘groenbuffer’ aangeduid. Op die manier blijven de aanwezige bomenrijen en aangrenzende begroening behouden.

Gezien de beperkte bereikbaarheid en eerder afzijdige ligging van de restruimte tussen de huidige bedrijven en het Schipdonkkanaal biedt deze ruimte eerder beperkt potentieel naar gezondheidswinst door het bij creëren van groene ruimte. Stilte behoevende activiteiten zijn eerder te vermijden op deze locatie, gezien het reeds relatief hoge achtergrondgeluidsniveau. Bij activiteiten waarbij contact zou kunnen zijn met de aarde (bv. speelterreinen), dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige bodemverontreinigingen.

In de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’ (art. 2.4.1) is opgenomen:

“Gezien de beperkte bereikbaarheid en eerder afzijdige ligging van de restruimte tussen de huidige bedrijven en het Schipdonkkanaal biedt deze ruimte eerder beperkt potentieel naar gezondheidswinst door het bij creëren van groene ruimte, zoals ook het plan-MER aangeeft. Stilte behoevende activiteiten zijn eerder te vermijden op deze locatie, gezien het reeds relatief hoge achtergrondgeluidsniveau. Bij activiteiten waarbij contact zou kunnen zijn met de aarde (bv. speelterreinen), dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige bodemverontreinigingen.”

10.4 Bijdrage aan keuze voorkeursscenario ontsluiting

De keuze voor een voorkeursscenario voor de ontsluiting (scenario Zuid met aansluiting van de Vrouwestraat, zie paragraaf 9.3) werd ook gemaakt op basis van de beschrijving en beoordeling van de onderscheidende milieueffecten van de 3 vooropgestelde mogelijke ontsluitingsscenario's (Oost, West en Zuid) in het plan-MER:

- Vanuit de discipline Water wordt scenario Oost negatiever beoordeeld dan de andere scenario's. Dit scenario kent immers ook ruimtesbeslag ten oosten van de B404 en overlapt hierbij met een ruime zone gevoelig aan fluviale overstromingen vanuit waterloop O8330 en dit met een middelgrote en grote kans. Dezelfde zone overlapt ook met pluviale overstromingen. Verder worden er in scenario Oost ook meer waterlopen en grachten gedwarsd dan in de andere scenario's.
- Vanuit de discipline Biodiversiteit wordt scenario West negatiever beoordeeld dan de andere scenario's. In dit scenario zal de aansluiting op de expresweg immers geplaatst worden ter hoogte van de Grote Balgerhoek Watergang, wat kan leiden tot een beperkte verdwijning of aantasting van waardevol ecotoop. Verder scoort scenario Zuid vanuit de discipline Biodiversiteit beter dan de andere scenario's omdat de geplande ligging van de ontsluitingsweg de huidige ligging van een bestaande waterloop maar 5 keer kruist (ten opzichte van 8 keer voor scenario Oost en 7 keer voor scenario West).
- Vanuit de discipline Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie wordt scenario Oost negatiever beoordeeld dan de andere scenario's. In dit scenario neemt de ontsluitingsweg immers zowel ruimte in ten oosten als ten westen van de B404. Hierdoor schuift de grens

van het landbouwlandschap op, tot voorbij bestaande wegenis. Bovendien is in scenario Oost de voorziene infrastructuur ten oosten weinig gebundeld met bestaande infrastructuur en wordt ook bouwvrij agrarisch gebied ten oosten van de B404 ingenomen, wat een beperking van het landbouwkundig gebruik aan weerszijden van de B404 inhoudt.

- Vanuit de discipline Mens – Ruimte wordt scenario Oost negatiever beoordeeld dan de andere scenario's. Dit scenario voorziet immers een bijkomende grote weglus ten oosten van de B404, niet gebundeld met bestaande infrastructuur, en heeft een grote impact op de landbouw.

Verder werd ontsluitingsscenario Zuid bijgesteld tot een voorkeursscenario (scenario Zuid met aansluiting van de Vrouwestraat, zie paragraaf 9.3) op basis van volgende milderende maatregelen en aanbevelingen in het plan-MER:

- Behouden van de verkeersveilige relatie voor landbouw-, fiets en voetgangersverkeer van en naar Maroyendam (aanbeveling)

Ter hoogte van Maroyendam worden veilige oversteken van de nieuwe ontsluitingsweg voor voetgangers en fietsers en voor landbouwverkeer voorzien.

- Garanderen van de bereikbaarheid van de Vrouwestraat (aanbeveling)

Blijvende aansluiting Vrouwestraat op Maroyendam voor landbouw- en traag verkeer (milderende maatregel)

Het aansluitingspunt van de nieuwe ontsluitingsweg met de B404 wordt uitgevoerd als een rotonde waar ook de Vrouwestraat wordt op aangesloten. Landbouwverkeer kan rechtstreeks van de Vrouwestraat naar Maroyendam rijden (via tractorsluis).

11 CONCLUSIES EN DOORVERTALING RVR

11.1 Voorschrift toelaten Seveso-inrichtingen

Op basis van de stedenbouwkundige voorschriften is gebleken dat enkel de geplande zones volgens artikel 2.1 (gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie) en 2.4 (zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen) het voorwerp moeten uitmaken van een evaluatie in het RVR. Uit de risico- en veiligheidszoningering voor deze geplande zones volgt dat Seveso-inrichtingen in het licht van de externe (mens)risico's kunnen worden toegelaten. Seveso-inrichtingen kunnen evenwel op de betrokken terreinen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan de gevaarlijke stoffen in de inrichting voldoen aan de in het Vlaamse Gewest geldende risicocriteria.

Uit de evaluatie in het RVR volgt dat er in dit verband geen aanvullingen vereist zijn, of beperkingen moeten worden opgelegd met betrekking tot deze stedenbouwkundige voorschriften.

Voor zover stedenbouwkundige voorschriften de inplanting van een kwetsbare locatie toelaten, wordt erop gewezen dat de inplanting ervan binnen de veiligheidszoningering voor kwetsbare locaties van de geplande zones volgens artikel 2.1 en 2.4, de draagkracht van de geplande zones kunnen aantasten m.n. in zoverre die kwetsbare locatie dan dichterbij gelegen is dan reeds aanwezige kwetsbare locaties. Binnen dit kader impliceert het PRUP dat de invulling van de zones volgens artikel 2.1 en 2.4 ten aanzien van Seveso-inrichtingen enerzijds en het woongebied met kwetsbare locaties binnen de veiligheidszoningering voor kwetsbare locaties anderzijds, bepaald wordt door het eerst ontwikkelde.

Het RVR situeert zich op planniveau en vormt een richtinggevend instrument dat kandidaat bedrijven informeert aangaande mogelijkheden en beperkingen van de zones volgens artikel 2.1 en 2.4 ten aanzien van gevaarlijke producten. De evaluatie en beoordeling van een vergunningsaanvraag zal rekening houden met de effectieve activiteiten van het bedrijf dat een aanvraag doet, met de geldende milieuvoorwaarden die de Vlaamse regelgeving oplegt, met de genomen maatregelen, en met de situatie in de betrokken omgeving op dat moment. De gedetailleerde informatie in het kader van een effectieve vergunningsvraag van een bedrijf laat toe om o.m. aan de hand van het groepsrisico specifiek rekening te houden met de aanwezige personen in de omgeving.

In de verordenende stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het 'gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie' (art. 2.1.1) en de 'zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen' (art. 2.4.1) is opgenomen:

"Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen in het bedrijf voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria."

In de bijhorende toelichtende kolom is opgenomen:

"Het betreft de zogenaamde Seveso-inrichtingen. Hiervoor kan verwezen worden naar het opgemaakte ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR), dat deel uitmaakt van het RUP en als afzonderlijke bijlage bij het RUP is gevoegd. Het RVR, met de toepasselijke zoneringskaarten, situeert zich op

planniveau en vormt een richtinggevend instrument dat kandidaat bedrijven / voorzieningen informeert aangaande mogelijkheden en beperkingen van het geplande (bedrijven)terrein ten aanzien van gevaarlijke producten. De evaluatie en beoordeling van een vergunningsaanvraag zal rekening houden met de effectieve activiteiten van het bedrijf / de voorziening dat/die een aanvraag doet, met de geldende milieuvorwaarden die de Vlaamse regelgeving oplegt, met de genomen maatregelen en met de situatie in de omgeving van het (bedrijven)terrein op dat moment. De gedetailleerde informatie in het kader van een effectieve vergunningsaanvraag van een bedrijf / voorziening laat toe om o.m. aan de hand van het groepsrisico specifiek rekening te houden met de aanwezige personen in de omgeving.”

11.2 Overige voorschriften

Het toelaten van Seveso-inrichtingen leidt verder voor geen enkele zone binnen het PRUP tot aanvullingen, beperkingen of andere modaliteiten met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften.

11.3 Domino-effecten & externe gevaarbronnen

Voor wat de geplande zones volgens artikel 2.1 en 2.4 betreft zal het aspect van domino-effecten en externe gevaarbronnen naar Seveso-inrichtingen toe pas onderzocht kunnen worden wanneer er gedetailleerde informatie beschikbaar is aangaande installaties met gevaarlijke producten op het betrokken terrein. Meer algemeen zal op dat moment rekening gehouden dienen te worden met factoren in de nabije omgeving die een zwaar ongeval kunnen veroorzaken of de gevolgen ervan ernstiger kunnen maken waarbij eveneens bedrijven die buiten het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn vallen, in beschouwing moeten genomen worden.

12 TECHNISCHE ASPECTEN

12.1 Ruimtebalans

Categorie van gebiedsaanduiding	Huidige bestemmingen (gewestplan en PRUP's 'Rioolwaterzuiveringsinstallatie Eeklo' en 'Verbrandingsoven Eeklo')	Nieuwe bestemmingen (voorliggend PRUP)	Balans
1. Wonen	0,35 ha Woongebied met landelijk karakter	0,00 ha	- 0,35 ha
2. Bedrijvigheid	0,00 ha	24,51 ha Gemengd regionaal bedrijventerrein met EHUBt-functie	+ 24,51 ha
3. Recreatie	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
4. Landbouw	65,15 ha Agrarisch gebied	32,99 ha Agrarisch gebied	- 32,16 ha
5. Bos	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
6. Overig groen	0,63 ha Groengebied	0,00 ha	- 0,63 ha
7. Reservaat en natuur	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
8. Lijninfrastructuur	0,00 ha	7,81 ha Zone voor wegeninfrastructuur	+ 7,81 ha
9. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	8,17 ha <ul style="list-style-type: none"> Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (1,90 ha) Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater (3,86 ha) Openbaar nut (afvalverwerking & waterzuivering) (2,41 ha) 	8,99 ha Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen	+0,82 ha
10. Ontginning en waterwinning	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
TOTAAL	74,30 ha	74,30 ha	0,00 ha

12.2 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Voorliggend PRUP heft de voorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter' (oorspronkelijk vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 en latere wijzigingen) op voor die gebieden die gelegen zijn binnen het plangebied waar het gewestplan nog van toepassing is. Het gaat om volgende bestemmingen:

- Agrarisch gebied
- Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

- Groengebied
- Woongebied met landelijk karakter
- Reservatiegebied (overdruk)

Voorliggend PRUP heft de voorschriften van het PRUP 'Rioolwaterzuiveringsinstallatie Eeklo' (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 12 juni 2007) op. Het gaat om volgende bestemming:
Gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater

Voorliggend PRUP heft de voorschriften van het PRUP 'Verbrandingsoven Eeklo' (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 8 juli 2008) op. Het gaat om volgende bestemming:
Openbaar nut (afvalverwerking & waterzuivering)

Voorliggend PRUP heft de voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Landbouwgebieden ten zuiden van de E34/N49' (definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Eeklo op 14 december 2015) op voor die gebieden die gelegen zijn binnen het plangebied. Het gaat om volgende aanduidingen in overdruk:

- Bouwvrij agrarisch gebied
- Reservatiestrook

12.3 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade van toepassing kan zijn

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.5 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaarten als bijlage.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

12.4 Delegatie van de gewestelijke planningsbevoegdheid

Voor het aanpassen van de reservatiestrook langs de hoofdweg E34 tot een strook met een breedte van 50 m, te meten vanaf de grens van het openbaar autosnelwegdomein, is een delegatie van planningsbevoegdheid van de Vlaamse regering nodig.

Het besluit van de Vlaamse regering (BVR) tot vaststelling van het hoofdwegennet en het dragende netwerk en van het waterwegennetwerk werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 7 juni 2024. Dit besluit werd nog niet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en treedt bovendien slechts in werking op 1 juli 2025 (cfr. artikel 13).

Bovendien voorziet artikel 12 van dit BVR in een overgangsmaatregel voor de vaststellingen van ruimtelijke uitvoeringsplannen op het ogenblik dat het BVR in werking zal treden:

"De categorisering en de selectie van de wegen en de waterwegen, vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de provinciale ruimtelijke structuurplannen, is van toepassing op ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvoor de startnota, vermeld in artikel 2.2.7, §2, artikel 2.2.12, §2, en artikel 2.2.18, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd werd voor 1 juli 2025."

Voor wat betreft de planningsbevoegdheid zijn in casu dus nog de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) van toepassing. Dat betekent dat het Vlaams gewest de planningsbevoegdheid heeft voor het aanpassen van reservatiestroken langs hoofdwegen.

In het plangebied van het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo wordt de reservatiestrook langs de hoofdweg E34 aangepast naar een breedte van 50 m, te meten vanaf de grens van het openbaar autosnelwegdomein, zoals beslist door de stuurgroep voor het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo, waarin ook het Agentschap Wegen & Verkeer (AWV) vertegenwoordigd is.

Voor het aanpassen van de reservatiestrook langs de hoofdweg E34 tot een strook met een breedte van 50 m, te meten vanaf de grens van het openbaar autosnelwegdomein, vroeg de deputatie naar aanleiding van de adviezen van het Departement Omgeving van 23 april 2024 en AWV van 7 mei 2024 over het voorontwerp PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo en het bijhorende ontwerp plan-MER en ontwerp RVR op 14 augustus 2024 delegatie aan de Vlaamse regering, conform art. 2.2.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De Vlaamse minister van Omgeving verleende op 3 oktober 2024 namens de Vlaamse regering planningsbevoegdheid aan de Provincie Oost-Vlaanderen voor het aanpassen van de reservatiestrook langs de hoofdweg E34 tot een strook met een breedte van 50 m, te meten vanaf de grens van het openbaar autosnelwegdomein, op het grafisch plan van het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo en het voorzien van bijhorende stedenbouwkundige voorschriften die gebaseerd zijn op de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's.