

Eeklo

RUP “Broeken”

Toelichtingsnota

01-03-2012



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 1.7. OKT. 2011

Op bevel,

de burgemeester - voorzitter
Koen Loete

de secretaris
Meike Van Grembergen



Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd

Van 14 NOV 2011 tot 12 JAN 2012

Op bevel,

de burgemeester - voorzitter
Koen Loete

de secretaris
Meike Van Grembergen



Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23 APR. 2012

Op bevel,

de burgemeester - voorzitter
Koen Loete

de secretaris
Meike Van Grembergen



Gezien en goedgekeurd door de Deputatie op 07 JUNI 2012

naamens de Provinciegriffier afw.

Albert De Smet

De Gedeputeerde, verantwoordelijk voor ruimtelijke ordening
geb. Dirk De Muynck
adviseur-generaal

Voor Veneco²

Annelies De Clercq, Ruimtelijk planner



Voor eensluidend verklaard afschrift
naamens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Tina Verschueren, Ruimtelijk planner

Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

Inhoudstabel

1	SITUERING	1
1.1	LIGGING	1
2	BELEIDSKADER	3
2.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV).....	3
2.2	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN OOST-VLAANDEREN (PRS).....	3
2.3	PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'AFBAKENING STRUCTUURONDERSTEUNEND KLEINSTEDELIJK GEBIED EEKLO'	4
2.4	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EEKLO (GRS).....	5
2.5	SECTORALE STUDIES	13
3	BEHOEFTE BIJKOMENDE LOKALE BEDRIJFVIGHEID	15
3.1	INVENTARISATIE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN.....	15
3.2	TAAKSTELLING BEDRIJFVIGHEID.....	17
3.3	BEHOEFTE LOKALE BEDRIJFVIGHEID.....	22
4	BESTAANDE JURIDISCH-RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED EN OMGEVING	23
5	BESTAANDE, FEITELIJKE RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED	29
5.1	ALGEMEEN.....	29
5.2	DIRECTE OMGEVING.....	30
5.3	PLANGEBIED.....	30
6	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED	32
6.1	VISIE.....	32
6.2	ZONES.....	33
7	WATERTOETS.....	36
8	RUIMTEBALANS	42
10	OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN	43
11	PLANPROCES.....	43
12	SAMENVATTING ADVIEZEN SCREENINGSNOTA.....	44
13	BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	46
14	BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	48

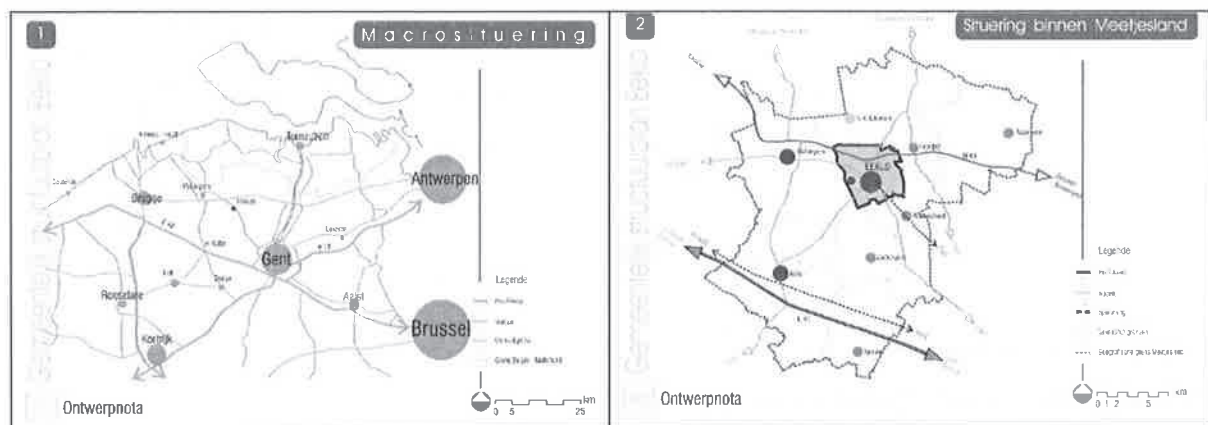
1 SITUERING

1.1 Ligging

Het RUP Broeken situeert zich binnen de gemeente Eeklo, ten noorden van het bedrijventerrein Nieuwendorpe.

Eeklo is gelegen in het noordwestelijke deel van de provincie Oost – Vlaanderen en ligt centraal in 'Het Meetjesland'. De gemeente is gelegen op het kruispunt van enkele belangrijke wegen zoals de N49 (Knokke – Antwerpen), de N9 (Gent –Eeklo – Brugge) en de N499 (Knesselare –N49), wat maakt dat Eeklo bijzonder goed ontsloten is.

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Eeklo, op ongeveer 500 meter van de stadskern.



Afbeelding 1_Situering op macro-niveau

Het plangebied heeft een oppervlakte van 42,5 ha en bevindt zich binnen de driehoek R43, N9 Gent - Eeklo en N499 Aalter - Eeklo. De site is gelegen langsheen de Industrielaan en de Ringlaan R43, raakt in het noorden aan de Raverschootstraat en in het oosten aan Mandeweegsken en de Slachthuisstraat.

De planzone ligt op een afstand van ongeveer 200 meter van het Schipdonkkanaal (verbindingskanaal Leie – Zeebrugge) en ten zuiden van het plangebied loopt de Vaart van Eeklo, waarlangs een laad – en loskaai en een jachthaven gevestigd is. Het Eeklo's Leike mondt uit in deze vaart. Centraal door het plangebied stroomt de waterloop (0439).

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is een industrieterrein dat behoort tot de regionale industriezone Nieuwendorpe.

Het gebied draagt de topografische namen 'Broeken' en 'Bellebosakker'.



Afbeelding 2_Situering plangebied op topografische kaart



Afbeelding 3_Situering plangebied op orthofoto

2 BELEIDSKADER

Op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau worden in structuurplannen uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke structuur vanuit een geïntegreerde benadering. Deze uitspraken binnen de diverse structuurplannen zijn van belang en vormen het uitgangspunt voor de genomen planopties.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het RSV wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: stedelijke gebieden en stedelijke netwerken, elementen van het buitengebied, economische knooppunten en lijninfrastructuren.

Het RSV vormt een kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen. Elementen uit het richtinggevend gedeelte en de bindende bepalingen werken door op het provinciale en gemeentelijke niveau. In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op het plangebied.

Eeklo wordt door het RSV geselecteerd als **structuurondersteunend kleinstedelijk gebied**, omwille van haar goed uitrustingsniveau. De afbakening van het stedelijk gebied werd in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' op 16 september 2009 goedgekeurd door de Vlaamse regering. Binnen de afbakeningslijn geldt het stedelijk gebiedbeleid, daarbuiten het buitengebiedbeleid.

Het grondgebied van Eeklo behoort deels tot het stedelijk gebied en deels tot het buitengebied. Het plangebied behoort tot het **stedelijk gebied**.

Het RSV stelt een specifiek beleid voor stedelijke gebieden en buitengebieden voorop. Het beleid voor de stedelijke gebieden is gericht op de selectieve uitbouw ervan door het gericht verweven en bundelen van functies en door het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. In de stedelijke gebieden moeten woon – en werklocaties behouden en versterkt worden. Door de concentratie en verweving van functies (wonen, werken, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ...) in de stedelijke kernen wordt verdere ongeordende uitzwerming van functies naar het buitengebied vermeden. Vanuit het RSV worden belangrijke taakstellingen en visies geformuleerd in verband met extra behoefte inzake woongelegenheden en bedrijven. Het beleid voor het buitengebied is gericht op het behoud en de versterking van de open ruimte en op het vrijwaren van haar essentiële functies, zijnde landbouw, natuur en bos. In de kernen van het buitengebied is wel ontwikkeling van wonen en werken mogelijk, maar de vooropgestelde verhoudingen (60% in het stedelijk gebied en 40% in het buitengebied) moeten gerespecteerd worden.

Aangezien Eeklo geselecteerd werd als kleinstedelijk gebied, vormt het tevens een **economisch knooppunt**. De behoefte aan extra oppervlakte (een tekort van ca. 20%) voor bedrijventerreinen in Oost – Vlaanderen dient gebundeld te worden in de steden en economische knooppunten zoals Gent, Eeklo, Maldegem, ...

Naar weginfrastructuur is de N49 Antwerpen - Knokke geselecteerd als hoofdweg. De R43 wordt aangeduid als primaire weg klasse II, en heeft dus een verzamel functie voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang.

In Eeklo liggen geen lijnen die behoren tot het hoofdspoorwegnet. Het station is ook niet geselecteerd als hoofdstation.

De kanalen in Eeklo behoren niet tot het hoofdwaterwegennet.

2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen (PRS)

Het structuurplan van de provincie Oost – Vlaanderen is bij MB van 18/02/2004 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgewerkt volgens deelstructuren en deelruimten. Er wordt onderscheid gemaakt tussen volgende deelstructuren: de nederzettingsstructuur, de open ruimte structuur, de toeristisch-recreatieve structuur, de ruimtelijk-economische structuur en de verkeers- en vervoersstructuur. Op het grondgebied van Oost-Vlaanderen worden verschillende

deelruimten onderscheiden. Elke deelruimte bezit een aantal typische kenmerken en kwaliteiten. Enkel de deelstructuren en deelruimte van belang voor onderhavig GRUP komen aan bod.

DEELRUIMTE

Eeklo maakt deel uit van de deelruimte **'Westelijk open – ruimtegebied'**.

DEELSTRUCTUREN

Binnen de **gewenste nederzettingsstructuur** wordt Eeklo geselecteerd als centrum van **kleinstedelijk belang**. Dit is een gebied waar een intense ruimtelijke, culturele en socio – economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende menselijke activiteiten (wonen, werken, recreatie, ...), waar de dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Het is voor Eeklo wenselijk haar rol als kleinstedelijk gebied te versterken, vooral door het aantrekken van zowel commerciële als niet – commerciële stedelijke voorzieningen. Voor Eeklo is zowel een ontwikkeling van de secundaire als van de tertiaire tewerkstelling weggelegd.

Binnen de **gewenste natuurlijke structuur** wordt het Schipdonkkanaal geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Wat betreft de **gewenste toeristisch – recreatieve structuur** wordt het Schipdonkkanaal geselecteerd als toeristisch – recreatieve hoofdroute, waarlangs verschillende toeristisch – recreatieve (lange afstands)bewegingen kunnen plaatsvinden. De jachthaven werd geselecteerd als dagrecreatief knooppunt. De jachthaven is bovendien gelegen op een toeristisch – recreatieve hoofdroute (met name de Oude Vaart) en maakt deel uit van een gebied van primair toeristisch – recreatief belang (met name het kleinstedelijk gebied Eeklo).

Eeklo wordt geselecteerd als stedelijke centrale kern, wat betreft de **gewenste ruimtelijk – economische structuur**. Het PRS voorziet de mogelijkheid voor het creëren van bijkomende lokale en regionale bedrijventerreinen. De taakstelling voor de periode tussen 1994 en 2007 bedroeg 32 ha extra terreinen.

2.3 Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Eeklo'



Het plangebied behoort tot het kleinstedelijk gebied Eeklo. De grenzen van dit stedelijk gebied werden vastgelegd bij middel van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 08/07/2009.

Binnen de afbakeningslijn wordt het stedelijk gebiedbeleid gevoerd, zoals beschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Hier worden stedelijke ontwikkelingen gestimuleerd en stedelijke dynamiek nagestreefd door het bundelen en verweven van functies.

De afbakeningslijn wordt onderbouwd met een actieprogramma voor het stedelijk gebied, maar heeft ook invloed op het buitengebied, namelijk het vrijwaren van waardevolle open gebieden en het vermijden dat het stedelijk gebied verder uitdeint.

In het PRUP worden vier deelRUPS onderscheiden : RUP Bedrijventerrein uitbreiding Nieuwendorpe, RUP Bedrijventerrein Balgerhoeke – Noord, RUP Jachthaven en RUP Uitbreiding Kunstdal. Drie van de vier deelRUPS hebben tot doel bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid te bestemmen.

De bestemming en de inrichting van de terreinen voor lokale bedrijvigheid is een gemeentelijke bevoegdheid. Toch heeft men in de algemene toelichtingsnota van het PRUP een inrichtingsschets en

een aantal ontwikkelingsprincipes naar voren geschoven voor het lokale bedrijventerrein Nieuwendorpe – Noord, als noordelijke uitbreiding van het bestaande regionale bedrijventerrein Nieuwendorpe. De werkelijke inrichting en bestemming van het gebied dient te gebeuren in een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, ter uitvoering van het GRS Eeklo

Nieuwendorpe Noord

Het bedrijventerrein Nieuwendorpe krijgt een beperkte uitbreiding in noordelijke richting, met een oppervlakte van ca. 7 ha. De uitbreiding staat volledig in functie van lokale bedrijvigheid. De uitbreidingszone is op het gewestplan deels ingetekend als buffergebied, maar op het terrein ontbreekt een groenbuffer alsnog (het gebied is in agrarisch gebruik). Ten noorden van het buffergebied situeert zich een woonzone (verkaveling Akkerstraat) en het woonuitbreidingsgebied Broeken dat nog grotendeels ongerealiseerd is.

De invulling met lokale bedrijvigheid kan gecombineerd worden met de waterbergingsfunctie van het gebied en garandeert bovendien de leefbaarheid van de noordelijk gelegen woonzones.

Bij de inrichting van de noordelijke uitbreidingszone moet met de volgende principes rekening gehouden worden :

- De ontsluiting dient te gebeuren via een weg die evenwijdig wordt aangelegd met de Industrielaan, en die aansluit op het knooppunt R43 – Industrielaan.
- Tussen de geplande uitbreidingszone en de noordelijke woonwijken langs de Raverschootstraat komt een brede groenbuffer (minstens 135 meter) die tevens zal fungeren als waterinfiltratiegebied.
- De aanwezige waterloop 0439 kreeg in het DuLo (= duurzaam lokaal) waterplan een cruciale rol toegewezen. Ze wordt geïntegreerd in de groenbuffer en krijgt een herprofilering in functie van natuurontwikkeling en het verhogen van de waterbergingscapaciteit. Bomenrijen, bosjes en houtkanten kunnen de waterloop landschappelijk en ecologisch ondersteunen.
- In de groenbuffer wordt een fietspad geïntegreerd, teneinde de bereikbaarheid van Nieuwendorpe te verzekeren, alsook de verbinding tussen Schipdonkkanaal en stadscentrum.



2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Eeklo (GRS)

Het GRS Eeklo heeft een duidelijke visie omtrent de gewenste ontwikkeling van naar grondgebied. Hiernavolgend zullen enkel die elementen worden aangehaald die betrekking hebben op het plangebied en de omgeving ervan.

2.4.1 Informatief gedeelte - bestaande ruimtelijke structuur

Bestaande nederzettingsstructuur

De stedelijke kern van Eeklo concentreert zich vooral rond de N9. De gesloten dichte bebouwing in de kern laat zich geleidelijk uitdeinen naar een halfopen tot open bebouwingspatroon naar het landschap toe. Dit zorgt voor een globaal compacte kern met dichte uitlopers.

De suburbanisatie manifesteert zich in Eeklo onder de vorm van geïsoleerde, met het centrum verbonden verkavelingen of rurale woonwijken met morfologisch een open bebouwing.

Het westen van de stad wordt gekenmerkt door grootschalige industriële bebouwing, onder de vorm van twee bedrijventerreinen, zijnde Kunstdal en Nieuwendorpe. De morfologie van deze industriële bebouwing staat vaak in contrast met de karakteristieken van de stadskern en de omringende verkavelingen. De overgangen van grootschalige industrie naar kleinschalige woonomgevingen of open ruimte verloopt soms zeer abrupt.

Het gebied ten zuiden van de N9, tussen de industriezone Nieuwendorpe en het noordelijker gelegen industrieterrein Kunstdal en de woonkern Balgerhoeke wordt gekenmerkt door een diffuus en heterogeen landschap. Diverse woonuitbreidingen met open en halfopen bebouwing met beperkte voorzieningen hebben zich er sinds de jaren '60 ontwikkeld. Voorbeelden van dergelijke wijken zijn Galgenakker, Broeken en Sprietakker. Grote open binnengebieden bleven echter liggen met een onsamenvangende ruimte als resultaat. In deze binnengebieden wordt vaak vandaag nog aan landbouw gedaan.

In de stadsrand liggen nog verscheidene woonuitbreidingsgebieden. Het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Broeken wordt echter niet aangesneden op korte termijn.

Bestaande ruimtelijk - economische structuur

In totaal beschikt Eeklo over 186,9 ha aan industrieterreinen, waarvan 21 ha als lokaal en 162,8 ha als regionaal kan bestempeld worden. Van de 186,9 ha, is er ongeveer 18,1 ha in reserve. Het gaat hier om strategische reserve voor een latere uitbreiding van bestaande bedrijven en deze is dus niet beschikbaar voor andere bedrijven. Opmerkelijke grote oppervlakten die nog door andere bedrijven kunnen worden in gebruik genomen zijn niet voorhanden.

Opvallend is dat het grootste deel van de bedrijvigheid in Eeklo zich situeert in het westen, tussen de stadskern en het Schipdonkkanaal. De twee grootse bedrijventerreinen zijn Kunstdal en Nieuwendorpe, twee grote gehelen langsheen beide zijden van de R43. Daarnaast komen nog heel wat kleinere bedrijventerreinen en ambachtelijke zones voor op het grondgebied van Eeklo. Ook buiten de bedrijventerreinen komen economische activiteiten voor, verspreid in de bebouwde omgeving en landbouwgebieden.

Bestaande open ruimtestructuur

Het stadscentrum van Eeklo, alsook het plangebied, is gelegen op de 'Grote dekzandrug van Maldegem – Stekene'. Op deze oude verkeersas is Eeklo destijds ontstaan. Een wat hogere dekzandrug loopt, ten noorden van de vallei van de waterloop 0439, van west naar oost over het plangebied.

In het westen van de gemeente Eeklo, komen een aantal 'ingesloten kamers' voor die voor landbouw gebruikt worden, voornamelijk voor maïsteelt. Deze landbouwgronden zijn quasi volledig omgeven door bewoning en/of industriële bebouwing. Ter hoogte van het plangebied is een ingesloten landbouwgebied gelegen.

Het Schipdonkkanaal is een structuurbepalend element in het landschap ten westen van de stadskern. Het kanaal maakt omwille van haar biologisch waardevolle bermen deel uit van de ecologische infrastructuur van Eeklo. Vooral de typische bomenrijen zijn waardevol.

Recentelijk werden op de industriezone Nieuwendorpe, tussen de Ringlaan en het Schipdonkkanaal, windmolens geplaatst, die tot ver in het landschap een baken zijn. Ook de hoogspanningsleidingen in het westen van Eeklo zijn een structuurbepalend element in de open ruimte.

Bestaande toeristisch - recreatieve structuur

Langsheen het Schipdonkkanaal en de Vaart van Eeklo, in het PRS geselecteerd als toeristisch-recreatieve hoofdroute, liggen fiets- en wandelpaden, die onderdeel zijn van het fietsroutenetwerk van

De jachthaven, gesitueerd langs de Oude Vaart, vormt een toeristisch – recreatieve trekpleister en neemt steeds meer aan belang toe.

De hoofddraggers van verkeer in Eeklo zijn de N49, de N9, de N499 en de N434. De ringlaan R43 zorgt voor een westelijke ontsluiting van de stad, vanaf de N49 tot aan de N9. De verbinding vanaf Nieuwendorpe tot aan de N9 is echter nog niet gerealiseerd. De R43 verzorgt in belangrijke mate de ontsluiting van het bedrijventerrein Nieuwendorpe en zorgt zo voor een ontlasting van de stadskern.

Ten westen van de stad op de grens met Maldegem is het Schipdonkkanaal gesitueerd. Het kanaal is slechts bevaarbaar tot 300 ton. Watergebonden activiteiten of transport over water komen niet voor ter hoogte van Eeklo.



Knelpunten

- Binnen en rondom het industriegebied Nieuwendorpe verloopt de overgang van grootschalige industrie naar kleinschalige woonomgevingen of open ruimte soms zeer abrupt. Ook de buffers tussen het Schipdonkkanaal en industrieterreinen worden maar gebrekkig ingevuld. De open ruimtes langsheen het Schipdonkkanaal, ter hoogte van het plangebied, dreigen verloren te zullen gaan. Bovendien werd er ter hoogte van de industriezones weinig zorg gedragen voor de inpassing en inkleding in het landschap.
- Bij ontwikkeling van diverse activiteiten wordt vaak het bekenstelsel genegeerd. Diverse beken worden ingebuisd ter hoogte van bedrijventerreinen en woongebieden. Hiermee verdwijnt de landschapstypologie en de ecologische kwaliteiten.
- De landbouw, die nu voorkomt in de ingesloten kamers in het westen van Eeklo, staat onder grote druk van o.a. de uitbreiding van de industriezones, woonuitbreiding en de eisen in verband met watercaptatie. Duurzame ontwikkelingsmogelijkheden zijn hier eerder beperkt omdat deze gebieden een hoge graad van versnippering kennen.
- Bij de realisatie van de R43 moet bekeken worden hoe de ontsluiting van het westelijk stadsgedeelte best gebeurt zonder netwerkverstoring voor de zwakke weggebruiker. Ook de landschappelijke inpassing van de weg moet in het oog gehouden worden.

Potenties

- Eeklo is op het vlak van dienstverlenende en economische activiteiten zeer belangrijk voor de regio en kan haar concurrentiepositie in het Meetjesland nog versterken.

2.4.2 Richtinggevend gedeelte – gewenste ruimtelijke structuur

Gewenste ruimtelijk – economische structuur

De stad Eeklo wil haar positie als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau handhaven, door het stedelijk gebied te versterken. Naast het voorzien van een kwalitatief woonaanbod in de nabijheid van de kern, is het ook belangrijk lokale bedrijvigheid te voorzien binnen de stedelijke perimeter.

Vanuit het Ruimtelijk structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen werd Eeklo samen met Maldegem en Aalter als economisch knooppunt in het Westelijk Openruimtegebied geselecteerd. Het aanbieden van werkgelegenheid en een evenwichtige spreiding staan hierbij centraal, zonder dat het de bedoeling is om elkaar te gaan concurreren.

Eeklo heeft diverse bedrijven die vroeger in het woongebied verweven zaten, zien vertrekken. De meeste sites werden herbestemd tot kwalitatieve woonprojecten. Om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen, moet er voldoende ruimte zijn om lokale bedrijfsgebouwen op te richten en/of uit te breiden in gebieden die het dichtst aansluiten bij de stedelijke woonkern.

Naast de nodige ruimte voor lokale bedrijvigheid moet er ook gezorgd worden voor voldoende kwalitatieve nieuwe zones voor regionale bedrijvigheid, maar dan buiten de stedelijke perimeter.

De geactualiseerde en gecorrigeerde taakstelling i.f.v. **lokale bedrijventerreinen** toont aan dat op korte termijn de ontwikkeling van **14,8 ha wenselijk** is. Op middellange termijn (na 2012) wordt uitgegaan van een realisatie van lokale bedrijventerreinen van in totaal 17,8 ha.

Naast een lokaal bedrijventerrein ter hoogte van het bestaande regionale bedrijventerrein Kunstdal (6ha), voorziet de stad ook in de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in het noorden van het regionaal bedrijventerrein Nieuwendorpe (7ha).

Het beleid legt ook eisen op aan de bestaande regionale bedrijvenzones, Kunstdal en Nieuwendorpe. Zij dienen geoptimaliseerd te worden conform de principes uit het RSV. Daar waar mogelijk is zullen nog geïntegreerde restpercelen benut worden binnen deze bedrijvenzones. Indien er vraag naar is, zal plaatselijk de bedrijvenzone beter gestructureerd worden. Een betere invulling en benutting van de bestaande bedrijventerreinen is een belangrijk aandachtspunt.

Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

De ingesloten open ruimtegebieden in het stedelijk gebied worden gebruikt door landbouwers, of doen dienst als bufferzones. De grote gebieden zullen in de toekomst ingenomen worden voor uitbreiding van bedrijvigheid, woonuitbreiding of watercaptatie. Bij de toekomstige inrichting dient voldoende aandacht besteed te worden aan de huidige en verder te ontwikkelen natuurkwaliteit in deze open ruimtegebieden binnen het stedelijk weefsel. Deze gebieden komen bij voorkeur in aanmerking om een ecologische verbinding tussen stad en open ruimte te creëren onder de vorm van een groenas.

Omwille van de ruimtelijke differentiatie zijn vier **groenassen of openruimtecorridors** vanuit de stad naar de Schipdonkcorridor gewenst. Eén via de site van het nieuw te ontwikkelen fusieziekenhuis aan de Blakstraat, een tweede ter hoogte van Broeken als versterking van de aanwezige beekvallei, een derde ter hoogte van de Vaart, als verbinding met het natuurontwikkelingsgebied Lange Moeyakker en een vierde langs de oude spoorlijn. Bebouwing dient hier zoveel mogelijk geweerd te worden. De noord – zuidgerichtheid van de percelering moet in acht genomen worden en waar mogelijk versterkt.

De beekvalleien ten westen van de stad zijn structuurbepalend voor het landschap. Het netwerk van beken en grachten moet behouden blijven en zelfs versterkt worden. Ze vervullen een belangrijke ecologische en verbindende functie en dienen tevens als waterbuffer. De bestaande beken en waterlopen dienen, daar waar mogelijk ruimtelijk versterkt te worden door middel van oevervegetatie, bomenrijen, kleine landschappelijke elementen (KLE's), ...

In de buurt van de beekvallei in het plangebied werden geen ROG – of NOG – gebieden gedetecteerd, maar toch zal er specifieke aandacht moeten besteed worden aan het gebied 'Broeken' op het vlak van integraal waterbeheer. Bij nieuwe projecten moet steeds rekening gehouden worden met de bestaande waterhuishouding en moet gestreefd worden naar een maximale scheiding van afvalwater en regenwater, infiltratie, buffering en hergebruik van regenwater. Ook het aanleggen van verharding moet geminimaliseerd worden. Beter is te kiezen voor waterdoorlatende materialen, het voorzien van groendaken, ...

Het Schipdonkkanaal wordt geselecteerd als ecologische groenas van bovenlokaal niveau. Dit lijnvormig element dient in de toekomst nog versterkt te worden.

Eeklo wordt in het westen omringd door een band van grootschalige economische bebouwing. De bestaande bedrijvigheid dient uitgebouwd te worden tot aantrekkelijke grootschalige landschappen. De bebouwing zal opgenomen worden in groenstructuren en de wegen zullen sterker voorzien worden van boomstructuren. De nieuwe regionale en lokale bedrijventerreinen dienen uitgebouwd te worden tot bedrijvenparken. De bebouwing zal opgenomen worden in een groen parkkader, met duidelijke toegangen, aandacht voor milieukwaliteitsverhoging en inpassing in de landschapspatronen.

Gewenste nederzettingsstructuur

Het woonuitbreidingsgebied Broeken, ten noorden van het plangebied, is niet prioritair en wordt voorlopig niet aangesneden. Het gebied wordt in reserve gehouden tot de periode na 2017, om de behoefte aan kleine en middelgrote percelen te kunnen opvangen in de verdere toekomst.

Gewenste verkeers – en vervoersstructuur

Het bevorderen van verplaatsingen voor korte afstanden te voet en per fiets moet worden aangemoedigd. Hiervoor is de uitbouw van veilige en comfortabele routes noodzakelijk, zowel voor dagdagelijks als voor toeristisch gebruik.

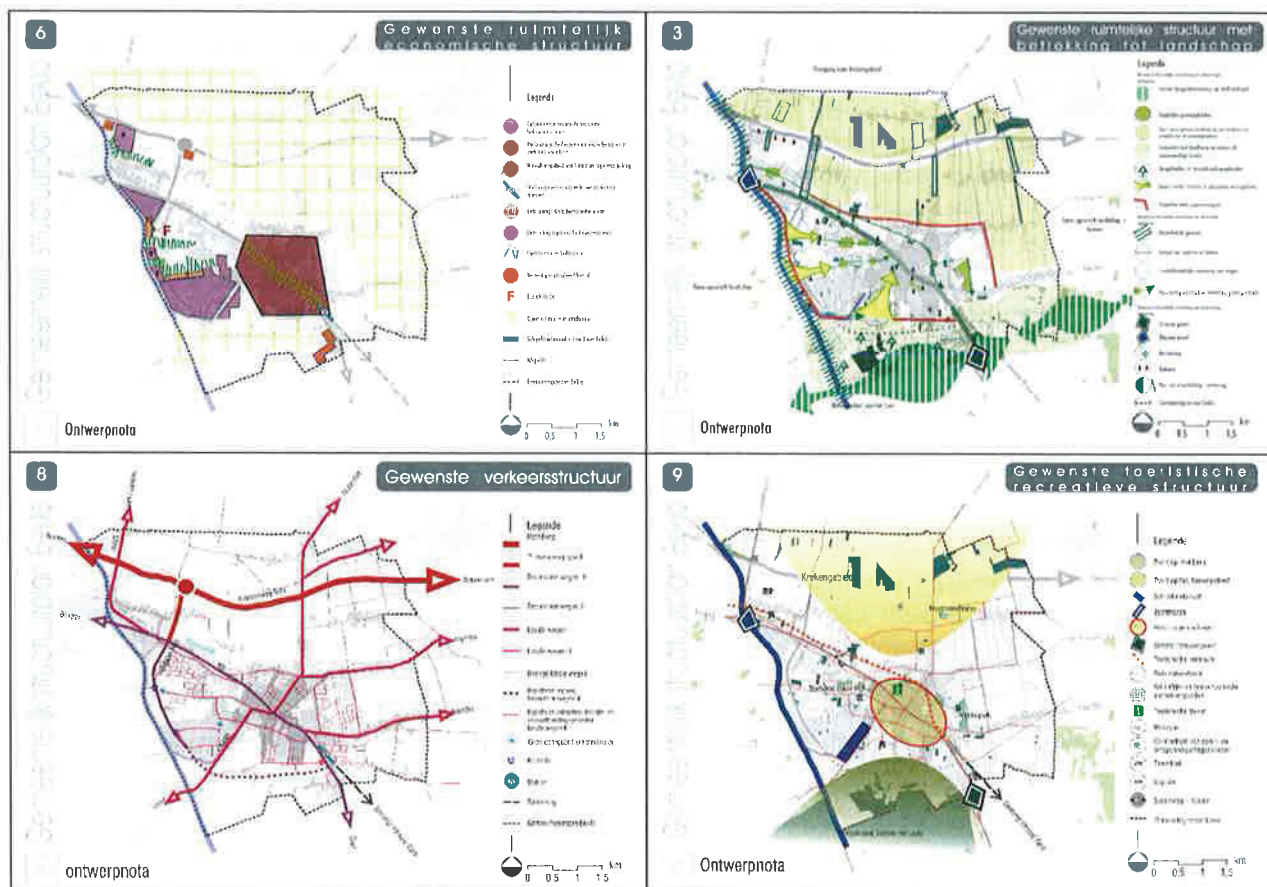
Om de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid in het centrum van de stad Eeklo te verbeteren, is een vermindering van doorgaand verkeer noodzakelijk. Een van de maatregelen om deze deductie te bewerkstelligen is het realiseren van een alternatieve route, namelijk een doortrekking van de R43 tot aan de Gentsesteenvweg N9. Omtrent de inrichting van de R43 en het tracé van de nieuwe verbindingsweg zal een streefbeeld worden opgesteld.

Het GRS voorziet twee aanknopingspunten van de R43 met lokale wegen, één ter hoogte van de Industrielaan en één ter hoogte van de Raverschootstraat. Op die manier kan de R43 de ontwikkeling van bedrijvigheden en het nieuwe regionale ziekenhuis bedienen vanuit de regio en de woonzones en straten in de omgeving ontlasten.

Gewenste toeristisch - recreatieve structuur

De verbetering van de kwaliteit van de bestaande aangeboden producten (jachthaven, Schipdonkkanaal, ...) staat voorop en het aanbod van bestaande infrastructuur moet beter op elkaar inspelen. Ook het fietsroutenetwerk dient geoptimaliseerd te worden, als trage verbinding tussen het buitengebied en de kern van Eeklo. Het Schipdonkkanaal en de Oude Vaart fungeren hierin als toeristisch – recreatieve hoofdroute (PRS Oost – Vlaanderen).

De open ruimtegebieden in de onmiddellijke omgeving van bebouwde zones moeten gevrijwaard worden.



Lokaal bedrijventerrein Nieuwendorpe – Noord

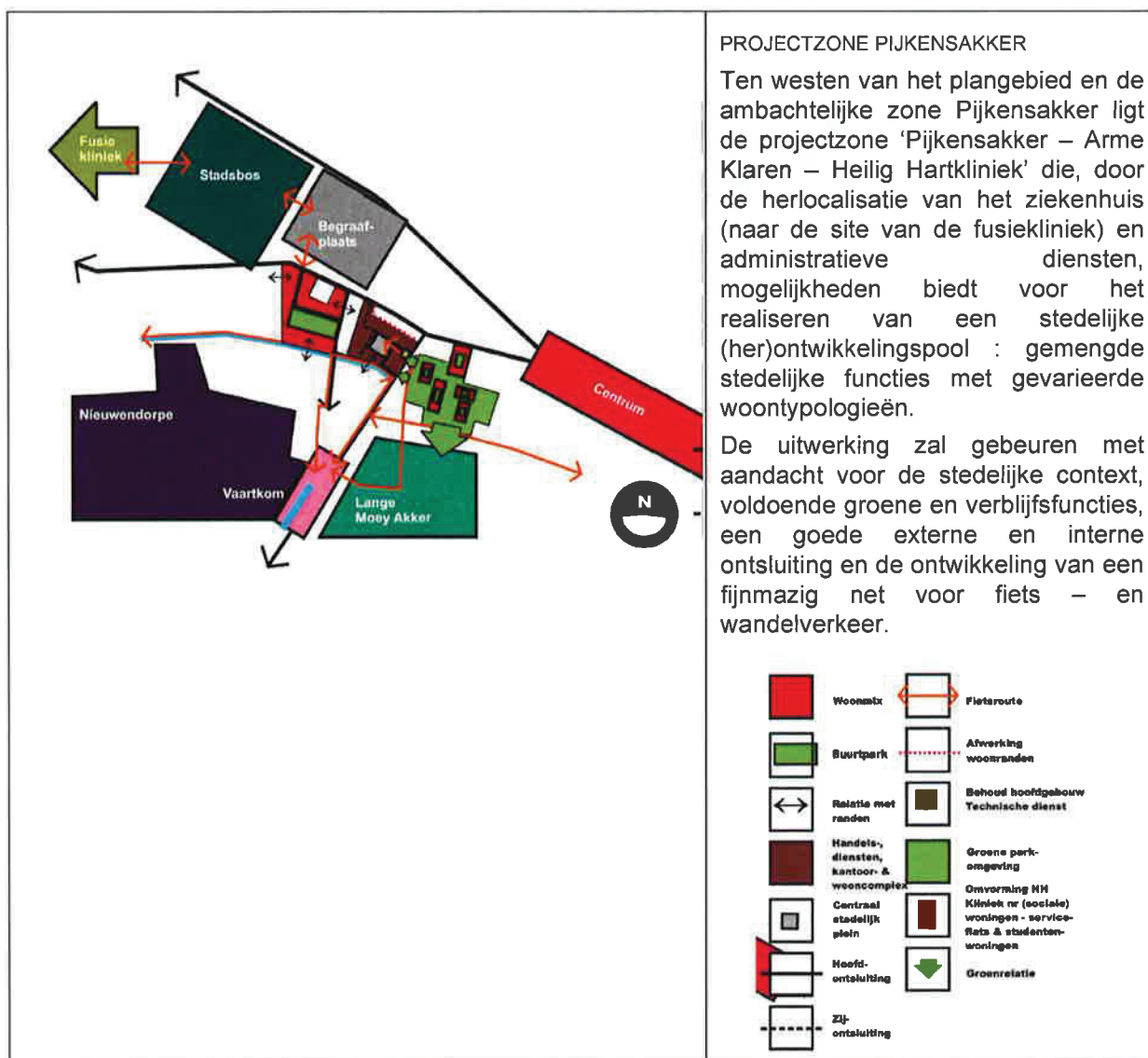
Met het nieuwe gemengd lokale bedrijventerrein **Nieuwendorpe Noord**, wordt een noordelijke kwaliteitsvolle afwerking van het bestaande regionale bedrijventerrein Nieuwendorpe beoogd. Door de invulling met lokale en kleinschalige bedrijven wordt een passende overgang gevormd naar de woonkern aan de Raverschootstraat. De ontsluiting van het lokale bedrijventerrein dient via een oost - westgerichte verzamelweg, parallel aan de Industrielaan en de beekloop, naar de R43 te verlopen. De R43 wordt in de toekomst namelijk uitgebouwd als de ontsluitingsweg voor de verschillende industriezones en als drager voor economische activiteiten. Ter hoogte van de R43 kunnen in het lokale bedrijventerrein Nieuwendorpe Noord grootschalige handelszaken voorzien worden. Het betreft wel enkel aan landbouw gerelateerde verkoopsactiviteiten, zoals een bloemenserre, tuincentrum, ...

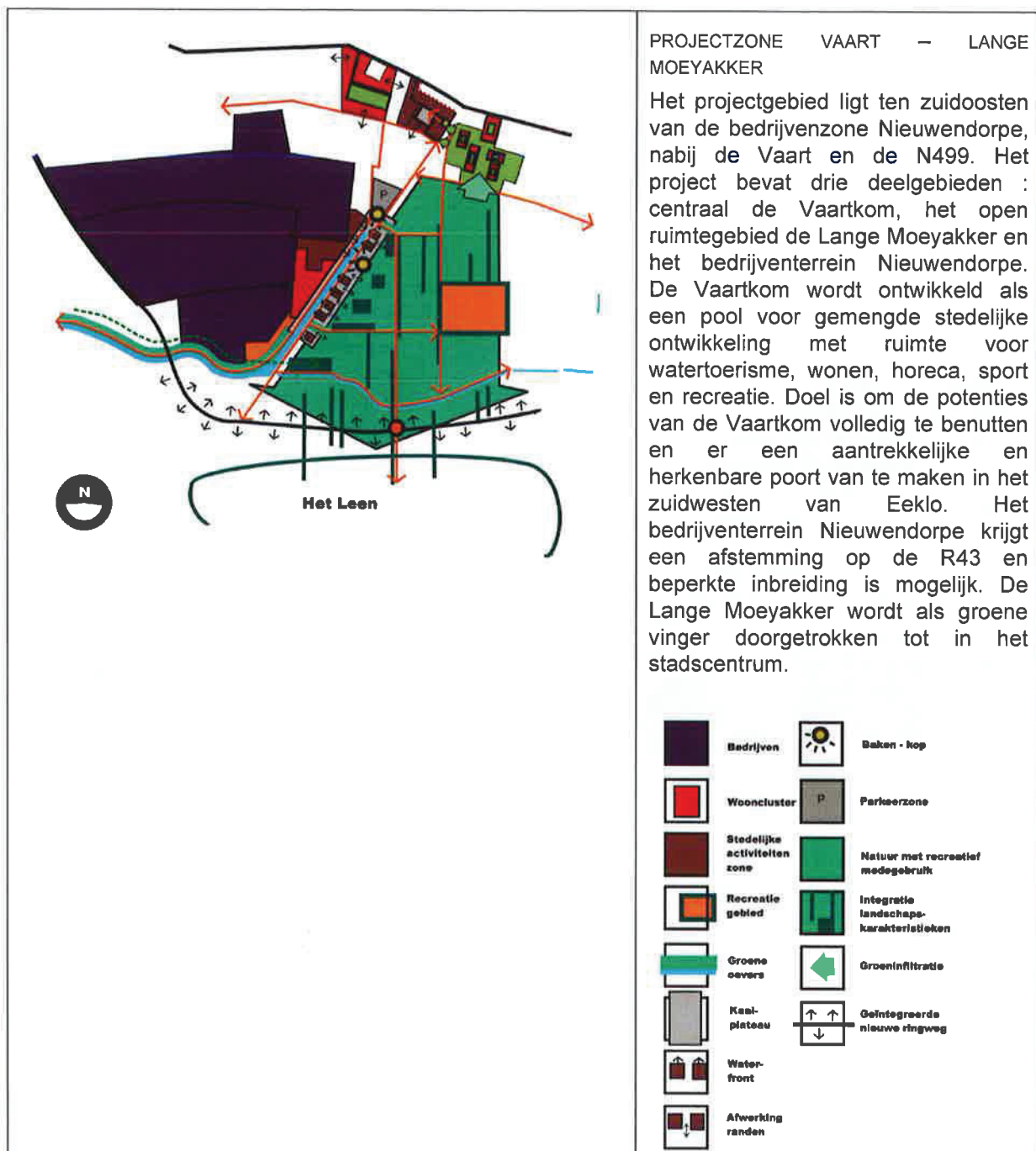
Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient er wel rekening mee gehouden te worden dat de bufferzone Broeken, met centraal waterloop 0439, nog voldoende ruimte krijgt voor het waterbergend vermogen. Tevens moet deze bufferzone dienst kunnen blijven doen als groenbuffer in functie van de bebouwing aan de Raverschootstraat.

De centraal gelegen waterloop moet haar waterberging en natuurkwaliteit kunnen behouden. Daarom staat een integraal waterbeheer voor het hele terrein voorop.

De groenas rondom de beekvallei moet tevens een fietsverbinding integreren naar de kern van Eeklo.

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VOOR PROJECTZONES





2.4.3 Bindend gedeelte

Met betrekking tot de gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur wordt de as langs de beekvallei in de Broeken tussen de verder te ontwikkelen bedrijvenzone, de nieuw te ontwikkelen woongebieden en het centrumgebied, geselecteerd als ecologische groenas van lokaal belang en als westelijke open ruimtecorridor. De waterbuffelring op deze as moet gegarandeerd blijven.

De gebieden Bellebosakker en Broeken worden geselecteerd als uitbreidingszone van het bestaande regionale bedrijventerrein Nieuwendorpe. De stad Eeklo wordt belast met de opmaak van RUP voor deze nieuwe lokale bedrijvenzone Nieuwendorpe - Noord.

2.5 Sectorale studies

2.5.1 Streefbeeld R43

Om de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid in het centrum van de stad Eeklo te verbeteren, is een vermindering van doorgaand verkeer noodzakelijk. Een van de maatregelen om deze deductie te bewerkstelligen is het realiseren van een alternatieve route, namelijk een doortrekking van de R43 tot aan de Gentsesteenweg N9. Een op te stellen streefbeeld zal duidelijkheid moeten brengen over de inrichting van de R43. Als aanzet worden in het GRS Eeklo een aantal principes gehanteerd, voor het deel van de N49 tot de N9, het deel van N9 tot N499 en voor het te realiseren deel vanaf de N499 tot de N9.

- *van N49 tot N9*

De R43 heeft hier een ontsluitingsfunctie voor het kleinstedelijk gebied Eeklo. De weg wordt het aanknopingspunt voor Eeklo en omgeving op het hoofdwegennet. Er worden geen rechtstreekse toegangen op het noordelijk deel van de R43 toegelaten en er zijn geen fietspaden voorzien.

- *van N9 tot N499*

De R43 heeft hier een ontsluitende functie voor de stad, met inbegrip van een aantal nieuwe ontwikkelingen. De R43 zal zo de toekomstige ontwikkeling van de bedrijvigheden en nieuwe regionale ziekenhuis bedienen vanuit de regio. Bedoeling is om het woongebied tussen de N499, De N9 en de R43 te ontlasten, ook van vrachtverkeer.

- *van N499 tot N9*



Voor de zuidelijke rondweg werden in het visierapport bij de plan – mer drie mogelijke tracéalternatieven voorgesteld. Gedurende het structuurplanningsproces werd steeds uitgegaan van scenario 1, een verbindingsweg ten zuiden van de Vaart en de Lange Moeyakker. De nieuwe ringweg wordt in deze zone gezien als een rijweg die geïntegreerd wordt in het landschap en beperkt ruimte in beslag neemt (2x1).

2.5.2 Mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan Eeklo dateert van 2002 en werd door de provinciale auditcommissie conform verklaard op 25/04/2003.

De uitgangshouding van het mobiliteitsplan is 'Eeklo mobiel zonder auto'. Dit scenario biedt een antwoord op de noden voor een duurzaam mobiliteitsbeleid. Het mobiliteitsplan wil voor zoveel mogelijk verkeer een alternatief bieden.

In ruimtelijke plannen moeten in dit opzicht voldoende mogelijkheden worden voorzien voor het realiseren van verkeersvrije of verkeersluwe doorsteken voor voetgangers en fietsers. Het ontwikkelen van een padennetwerk is een basisvoorwaarde voor de beleidskeuze om het interne autoverkeer deels te vervangen door verplaatsingen te voet, per fiets of per bus.

2.5.3 Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP)

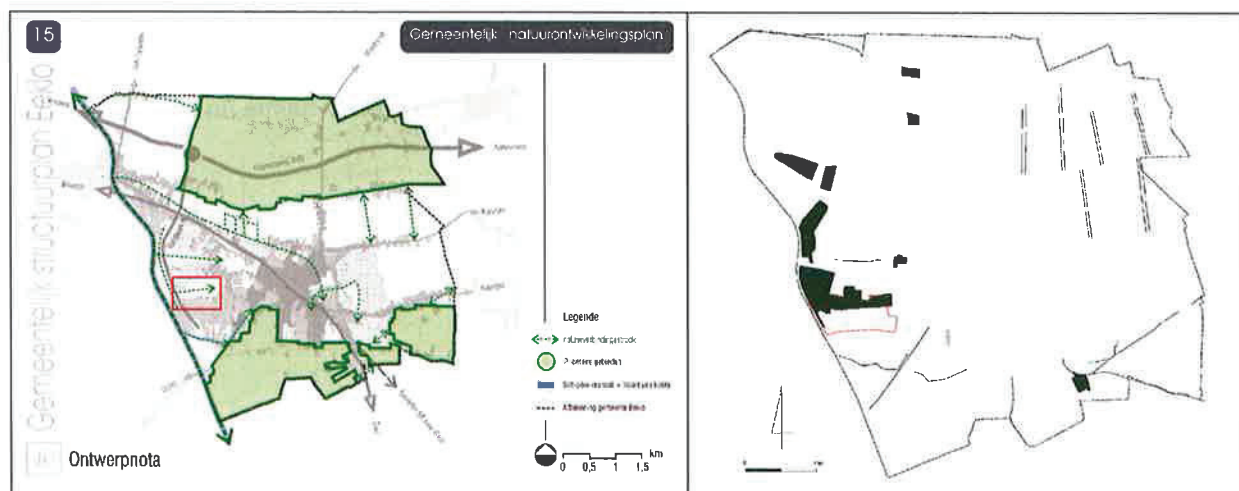
In november 1993 werd door de stad Eeklo het Natuurontwikkelingsplan goedgekeurd. In dit plan werden gebieden met een belangrijke natuurwaarde afgebakend. Voor deze gebieden werd een visie opgesteld omtrent de toekomstige ontwikkeling ervan. Er werden in het plan tevens acties voorgesteld om de doelstellingen te bereiken.

In het GNOP werden in en rondom het plangebied drie **natuurverbindingstroken** vastgelegd. Met deze zones is het de bedoeling de natuur zo diep mogelijk in de stad te brengen.

Het Schipdonkkanaal vormt een corridor of natuurontwikkelingsgebied tussen de as Het Leen – Lembeekse Bossen en het Krekengebied. Aan deze regionale corridor worden verschillende plaatselijke verbindingstroken gekoppeld, waaronder de as Raverschoot – Galgenhof (dit is de as ten noorden van Nieuwendorpe die gelegen is in het plangebied) en de as ter hoogte van de Vaart.

Door het uitbouwen van deze structuren (aanplanten lijnvormige elementen, bosjes, ...) en een aangepast beheer (o.a. bermbeheer) wordt een aaneensluitende ecologische infrastructuur uitgebouwd die verschillende belangrijke gebieden regionaal en plaatselijk verbindt. De assen kunnen tevens geflankeerd worden door regionale of lokale fietspaden.

Ter verwezenlijking van het GNOP stelt de stad Eeklo voorop om in het verbindinggebied tussen de as Het Leen – Lembeekse Bossen en het Krekengebied bomenrijen en bossen aan te planten. Ook in de bufferzone, gelegen in het plangebied, wordt bosaanplant voorzien.



3 BEHOEFTE BIJKOMENDE LOKALE BEDRIJFVIGHEID

3.1 Inventarisatie bestaande bedrijventerreinen

In totaal beschikt Eeklo over **186,9 ha** aan industrieterreinen, waarvan **24,11 ha als lokaal** en **162,8 ha als regionaal** kan bestempeld worden. Daarnaast komen er nog bedrijven voor, verspreid in de bebouwde omgeving en ook nog landbouwbedrijven.

Van de 186,9 ha, is er ongeveer **18,1 ha in reserve**. Het gaat hier om strategische reserve voor een latere uitbreiding van bestaande bedrijven en deze is dus **niet beschikbaar voor andere bedrijven**. Opmerkelijke grote oppervlakten die nog door andere bedrijven kunnen worden in gebruik genomen zijn niet voorhanden.

Opvallend is dat het grootste deel van de bedrijvigheid in Eeklo zich situeert in het westen, tussen de stadskern en het Schipdonkkanaal. De twee grootse bedrijventerreinen zijn Kunstdal en Nieuwendorpe, twee grote gehelen langsheen beide zijden van de R43. Daarnaast komen nog heel wat kleinere bedrijventerreinen en ambachtelijke zones voor op het grondgebied van Eeklo. Ook buiten de bedrijventerreinen komen economische activiteiten voor, verspreid in de bebouwde omgeving en landbouwgebieden.



Naam bedrijventerrein	Ingenomen oppervlakte (ha)	Reserve oppervlakte (ha)	Totaal (ha)
Regionale bedrijventerreinen			
1. Nieuwendorpe	95,5	7	103
2. Kunstdal	30,3	4	34,3
19. Pokmoere	8,9	0	8,9
21. Tieltsesteenweg / Vaart van Eeklo	7,7	2	9,7
22. Pijkensakker	5,0	2	7,0
Lokale bedrijventerreinen			
3. Laureinsesteenweg	1,53		1,53
4. Leopoldlaan Oost - West	3,03		3,03
5. Peperstraat	0,67	2	2,7
6. Brugsesteenweg	1,01		1,01
7. Raverschootstraat	1,34		1,34
8. Des. Goethalsstraat	0,67		0,67
9. Tieltsesteenweg	1,6	1,1	2,7
10. Molenstraat	0,61		0,61
11. K. Albertstraat	0,99		0,99
12. Boelare	0,82		0,82
13. Pussemierstraat	0,22		0,22
14. Lekestraat	0,42		0,42
15. Zuidmoerstraat	1,7		1,7
16. Gebr. Vd. Woestijneplein	2,7		2,7
17. Gulden Sporenstraat	0,78		0,78
18. Oude Gentweg	0,63		0,63
20. Dam	0,63		0,63
Totaal	168,8	18,1	186,9

De belangrijkste industriezones en ambachtelijke zones worden hieronder besproken :

- De grootste industriezone te Eeklo is **Nieuwendorpe**. Het regionale bedrijventerrein is in het westen van de stad gelegen, tussen de stadskern en het Schipdonkkanaal. Het heeft een totale oppervlakte van **103 ha**, waarvan op het moment van de goedkeuring van het GRS 95,5 ha was ingenomen, en dus nog 7 ha aan reserve lag. Deze oppervlakte bestaat echter volledig uit kleine strategische reservepercelen van bestaande bedrijven. Op het bedrijventerrein zijn een vijftigtal bedrijven gevestigd, zowel kleinschalige ambachtelijke als grootschalige bedrijven. De belangrijkste economische sectoren die er vertegenwoordigd zijn, zijn hout, papier en metaal, garages en

groothandel. Watergebonden activiteiten of transport over het water komen niet voor, aangezien het Schipdonkkanaal maar bevaarbaar is voor schepen tot 300 ton.

Het industrieterrein wordt goed ontsloten door de R43, die doorheen het terrein loopt en aansluit op de N49 Knokke – Antwerpen. In het zuidelijk deel van het industrieterrein is een reservatiestrook voorzien voor het doortrekken van de R43 naar de N499.

Tussen Nieuwendorpe en de woonzone langs de Raverschootstraat is een brede open ruimtezone gesitueerd. Deze groene zone, met centraal een waterloop, doet dienst als buffer en vormt een interessant open ruimtegebied, gelegen tussen industrie – en woonzones en het centrumgebied van Eeklo.

- De industriezone **Kunstdal** is gesitueerd in de driehoek gevormd door de N9, het Schipdonkkanaal en de R43. Het regionale bedrijventerrein is zo'n **34 ha** groot. Het terrein is volledig volzet op enkele kleine interne reserves na. Er zijn ongeveer 25 kleinere bedrijven gevestigd waaronder bouwondernemingen, autobedrijven en groothandel. De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt langs de R43 en de N9 naar de N49.

3.2 Taakstelling bedrijvigheid

Voor de taakstelling in verband met nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen, zijn er voor de stad Eeklo twee planningsdocumenten belangrijk, enerzijds het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Eeklo, dat uitspraken doet over de taakstelling van zowel regionale als lokale bedrijvigheid, en het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo', dat enkel de regionale behoefte aan bedrijventerreinen toetst.

Het GRS Eeklo werd goedgekeurd op 27 oktober 2008. Het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werd op 16/09/2009 definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering.

3.2.1 GRS Eeklo

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost – Vlaanderen werd voor bijkomende lokale en regionale bedrijventerreinen voor de periode van 1991 tot 2007 een oppervlakte van 32 ha vooropgesteld. Sinds 01/01/1994 werden geen bestemmingswijzigingen in functie van bijkomende bedrijventerreinen doorgevoerd. Er werd via een BPA wel een herbestemming doorgevoerd van de ambachtelijke zone Stassano naar woongebied. **De gecorrigeerde oppervlakte bedrijventerreinen voor Eeklo bedraagt bijgevolg 33,6 ha.**

Voor de planperiode 2002 – 2012 bedraagt de geactualiseerde en gecorrigeerde oppervlakte bedrijventerreinen 44,2 ha. De toekomstige taakstelling tot 2017 bedraagt 37,2 ha.

	totaal	regionaal	lokaal
Taakstelling PRS Oost – vlaanderen 1991 -2007	32 ha	27 ha	5 ha
Herbestemming BPA Stassano	1,6 ha		1,6 ha
Gecorrigeerde taakstelling bedrijvigheid	33,6 ha	27 ha	6,6 ha
Herbestemming van oude bedrijventerreinen naar stedelijk woonproject of gemengd stedelijk project			
- Sogeta, Guldensporenstraat	0,8 ha		0,8 ha
- Covina, Gebroeders Van de Woesteyneplein	2,7 ha		2,7 ha
- Van Damme, Tieltseseenweg - Raverschootstraat	2,7 ha		2,7 ha
Herbestemming achterliggende percelen bedrijventerrein Tieltseseenweg voor bosontwikkeling	1,0 ha	1,0 ha	
Herbestemming ZO perceel bedrijventerrein Nieuwendorpe naar recreatie (in functie van de jachthaven)	1,4 ha	1,4 ha	

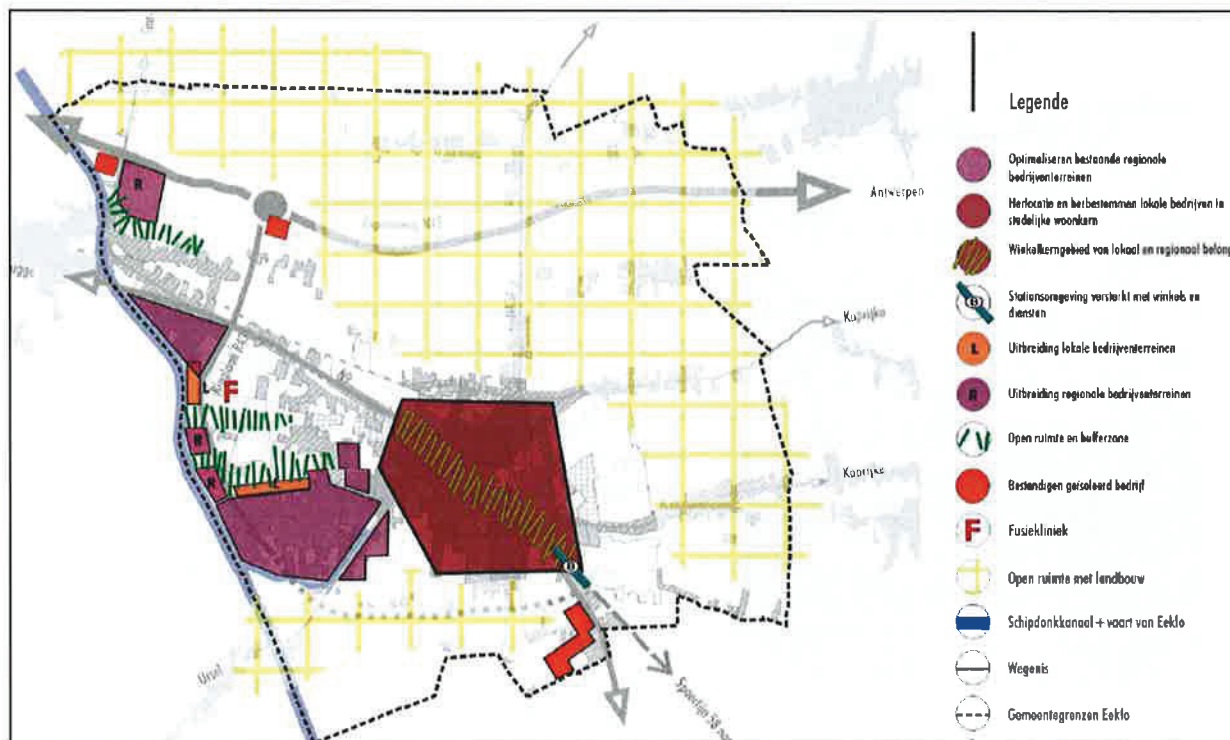
Herbestemming bedrijventerrein Peperstraat naar sport en recreatie	2 ha		2 ha
Geactualiseerde en gecorrigeerde taakstelling bedrijvigheid 2007 - 2012	44,2 ha	29,4 ha	14,8 ha
Herbestemmen binnengebieden oude bedrijventerreinen naar woningbouw			
- Steyaert, Zuidmoerstraat	1,7 ha		1,7 ha
- Transport, Raverschootstraat	1,3 ha		1,3 ha
Toekomstige taakstelling bedrijvigheid 2012 – 2017	47,2 ha	29,4 ha	17,8 ha

Uit een vergelijk van behoefte (44,2 ha) en aanbod (18,1 ha) aan bedrijventerreinen in Eeklo blijkt dat er een tekort is en dat het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen verantwoord is.

Het beleid van Eeklo schetst een duidelijke visie omtrent de differentiatie en verdere ontwikkeling van bedrijventerzones. Volgende terreinen zijn op korte of middellange termijn te realiseren :

- **Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke**
Het betreft een terrein, begrensd door de Sint – Laureinsesteenweg, de N49, de Pastoor Bontestraat en de Maroyendam. Het terrein ligt ten noorden van Balgerhoeke en tegenover de verbrandingsoven en het waterzuiveringsstation langs de St. - Laureinsesteenweg.
In een eerste fase kan **18,5 ha** van het terrein Balgerhoeke aangesneden worden voor ontwikkeling. Het gebied heeft echter nog mogelijkheden om op lange termijn extra oppervlakte (zo'n 80 ha) voor regionale bedrijvigheid te voorzien.
- **Regionaal / lokaal bedrijventerrein tussen Nieuwendorpe en Kunstdal, noord en zuid**
De oppervlakte van de zone tussen het bedrijventerreinen Nieuwendorpe en Kunstdal, begrepen tussen het Schipdonkkanaal en de R43, die potentieel kan ontwikkeld worden tot nieuw bedrijventerrein, wordt geschat op ca. **20 ha**. De stad Eeklo wenst deze bedrijventerreinen voor te behouden voor de herlocalisatie van zonevreemde bedrijven.
Ten noorden van de Raverschootstraat wordt 6 ha voorzien voor de ontwikkeling van een lokaal en een regionaal bedrijventerrein. Ten zuiden van de Raverschootstraat is er ruimte voor een regionaal bedrijventerrein van 14 ha.
Gezien de ligging aan het Schipdonkkanaal is de ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid mogelijk. Binnen de zone moet tenslotte de nodige oppervlakte worden voorzien voor woonwagendwoningbewoners.
- **Lokaal bedrijventerrein Nieuwendorpe – Noord**
De potentiële uitbreiding naar het noorden van het bestaande regionale bedrijventerrein Nieuwendorpe wordt geschat op 7ha.

Het beleid legt ook eisen op aan de bestaande regionale bedrijventerzones, Kunstdal en Nieuwendorpe. Zij dienen geoptimaliseerd te worden. Daar waar mogelijk is zullen nog geïntegreerde restpercelen benut worden binnen deze bedrijventerzones. Indien er vraag naar is, zal plaatselijk de bedrijventerzone beter gestructureerd worden. Een betere invulling en benutting van de bestaande bedrijventerreinen is een belangrijk aandachtspunt.



De ontwikkeling van bedrijvigheid op deze vier locaties, voorgesteld in het GRS Eeklo, beantwoordt aan de totale geactualiseerde taakstelling bedrijvigheid voor het kleinstedelijk gebied Eeklo.

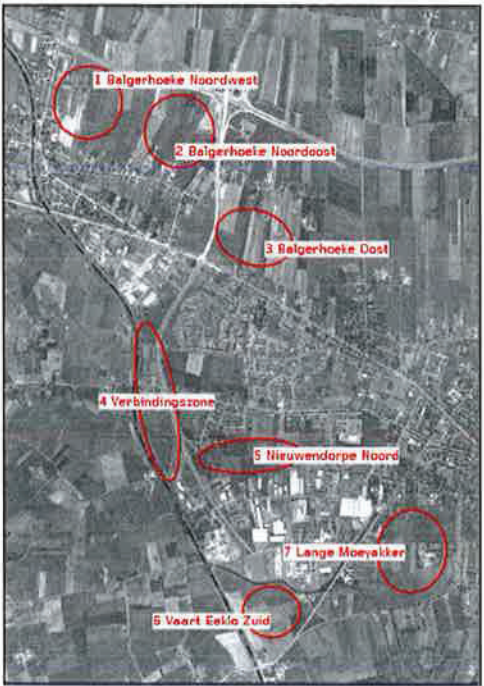
Totale geactualiseerde taakstelling bedrijvigheid		Regio 29,4 ha	Lokaal 14,8 ha	Totaal 44,2 ha
Verbindingsgebied Nieuwendorpe – Kunstdal Zuid	Regionale bedrijvigheid	14 ha		
Verbindingsgebied Nieuwendorpe – Kunstdal Noord	Lokale bedrijvigheid		5ha	
Balgerhoeke	Regionale bedrijvigheid	18,5 ha		
Uitbreiding Nieuwendorpe	Lokale bedrijvigheid		7 ha	
Totaal te realiseren bedrijventerreinen		23,5 ha	12 ha	44,5 ha

3.2.2 PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'

Op kleine verschillen in oppervlakten na, hanteert men in het PRUP dezelfde taakstellingen als in het GRS Eeklo.

Gecorrigeerde taakstelling bedrijvigheid	36 ha
Geactualiseerde en gecorrigeerde taakstelling bedrijvigheid 2004 - 2007	44,6 ha

Voor de realisatie van deze 44,6 hectare aan bijkomende bedrijventerzones werden in het PRUP verschillende mogelijke locaties ten opzichte van elkaar afgewogen, uitgaande van het principe van 'de R43 als drager van bedrijventerzones'.

	<p>* Locatie 1 : Balgerhoeke noord - west</p> <p>Het gebied ten noorden van Balgerhoeke, langs de Sint – Laureinsesteenweg, aansluitend bij de verbrandingsoven en het waterzuiveringsstation in het westen.</p> <p>* Locatie 2 : Balgerhoeke noord - oost</p> <p>Het gebied ten noorden van Balgerhoeke, aansluitend bij de R43 in het oosten.</p> <p>* Locatie 3 : Balgerhoeke oost</p> <p>Het gebied ten oosten van de R43 en de woonkern van Balgerhoeke, en ten noorden van de oude spoorlijn naar Maldegem.</p> <p>* Locatie 4 : Verbindingszone</p> <p>Het verbindingsgebied tussen het Schipdonkkanaal en de R43, aansluitend bij de bedrijvenzone Kunstdal in het noorden en de bedrijvenzone Nieuwendorpe in het zuiden.</p> <p>* Locatie 5 : Nieuwendorpe noord</p> <p>Het ingesloten gebied tussen de huidige bedrijvenzone Nieuwendorpe en waterloop 0439.</p> <p>* Locatie 6 : Vaart eeklo zuid</p> <p>Het gebied ten zuiden van de Vaart van Eeklo, tussen het Schipdonkkanaal en de Tieltssesteenweg.</p> <p>* Locatie 7 : Lange moeyakker</p> <p>Het gebied van de 'Lange Moeyakker', ten oosten van de Tieltssesteenweg en ten noorden van het Zuidervaartje.</p>
---	--

Om tot een concrete gebiedsgerichte afweging te komen werden de zeven zoeklocaties getoetst aan een aantal ruimtelijke principes en criteria. Zo werden locatie 1, 4 en 5 geschikt bevonden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen :

- **Verbindingsgebied Nieuwendorpe – Kunstdal Zuid (locatie 4)**

Het industrieterrein betreft het ingesloten gebied tussen het Schipdonkkanaal en de R43, ten zuiden van de Raverschootstraat en aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Nieuwendorpe. Het gebied heeft een beschikbare oppervlakte van 15 ha en wordt bestemd voor regionale bedrijvigheid.

- **Balgerhoeke – Noord (locatie 1)**

Het gebied is gelegen ten noorden van de woonkern van Balgerhoeke en sluit aan bij de N455 Sint – Laureinsesteenweg. Om te beantwoorden aan de taakstelling moeten hier 20 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden. Het gebied heeft echter een grotere capaciteit (zo'n 80 ha), die in reserve kan gehouden worden voor toekomstige taakstellingen.

- **Verbindingsgebied Nieuwendorpe – Kunstdal Noord (locatie 4)**

Het ingesloten gebied tussen het Schipdonkkanaal en de R43, ten noorden van de Raverschootstraat en aansluitend bij het bestaande regionale bedrijventerrein Kunstdal is zeer beperkt qua oppervlakte, namelijk 5 ha, en bijgevolg zijn bedrijfskavels moeilijk te realiseren. Een ontwikkeling voor lokale bedrijvigheid en uitbreiding van het aangrenzende regionale bedrijventerrein is hier aangewezen.

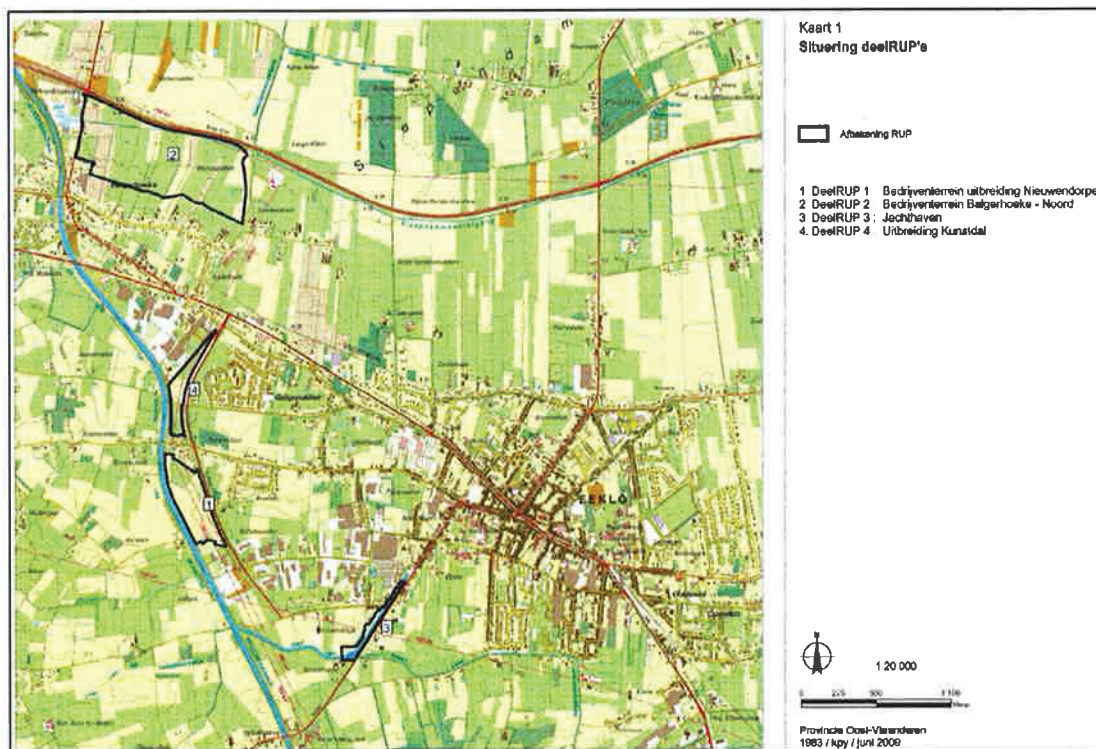
- **Nieuwendorpe – Noord** (locatie 5)

Het gebied ten oosten van de R43, gelegen tussen het bestaande regionale bedrijventerrein Nieuwendorpe en waterloop 0439 komt in aanmerking voor de ontwikkeling van lokale bedrijvigheid. Het gebied heeft een capaciteit van 5 ha.

De ontwikkeling van bedrijvigheid op deze vier locaties, voorgesteld in het PRUP, beantwoordt aan de totale geactualiseerde taakstelling bedrijvigheid voor het kleinstedelijk gebied Eeklo. In de onderlinge verdeling tussen lokale en regionale bedrijvigheid, kent de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen wel een duidelijk overwicht ten opzichte van de lokale bedrijventerreinen. Het aantal lokale bedrijventerreinen dat conform het PRUP zal ontwikkeld worden, zo'n 5 ha, ligt ver onder de geactualiseerde en gecorrigeerde taakstelling uit het GRS, namelijk 14,8 ha.

Totale geactualiseerde taakstelling bedrijvigheid		Regio 32,6 ha	Lokaal 12 ha	Totaal 44,6 ha
Uitbreiding Nieuwendorpe	Lokale bedrijvigheid		5 ha	
Verbindingsgebied Nieuwendorpe – Kunstdal Noord	Lokale bedrijvigheid en/of uitbreiding aangrenzende regionale bedrijvigheid	5 ha		
Verbindingsgebied Nieuwendorpe – Kunstdal Zuid	Watergebonden regionale bedrijvigheid	15 ha		
Balgerhoeke	Regionale bedrijvigheid	20 ha		
Totaal te realiseren bedrijventerreinen PRUP		40 ha	5 ha	45 ha

De bestemming en de inrichting van de terreinen voor regionale bedrijvigheid is een provinciale bevoegdheid. Derhalve worden enkel deze terreinen opgenomen als deelRUP in het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'.



3.3 Behoeftelokale bedrijvigheid


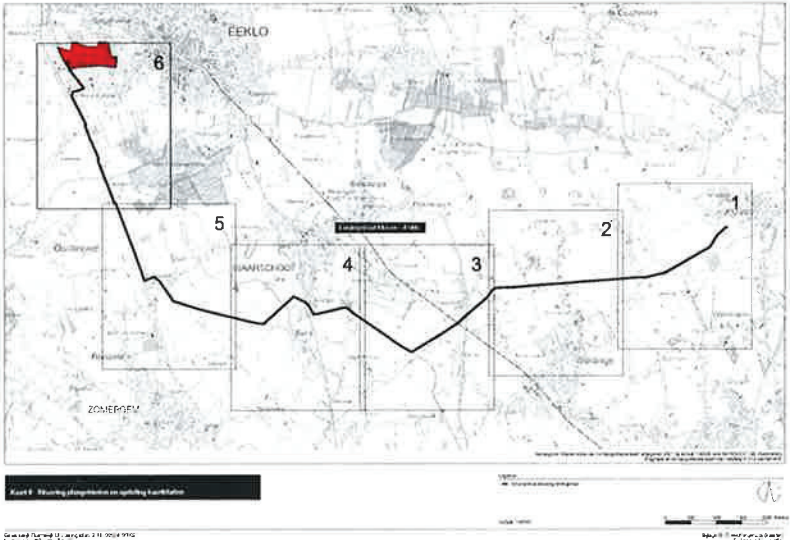
Het GRS Eeklo en het Provinciaal RUP hanteren licht afwijkende, doch in grootteorde overeenstemmende taakstellingen voor regionale en lokale bedrijvigheid. De geactualiseerde taakstelling 2007 – 2012 toont een behoefte aan van ca. 12 ha aan nieuwe lokale bedrijventerrein.

De ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein ten noorden van het bestaande industrieterrein Nieuwendorpe wordt zowel in het GRS als in het PRUP voorzien. Uit onderstaande tabel blijkt dat de realisatie van dit bedrijventerrein, met een oppervlakte van 5 à 7 ha, noodzakelijk is om te voldoen aan de geactualiseerde en gecorrigeerde taakstelling 2007 - 2012 en 2012 – 2017 voor lokale bedrijvigheid.

Het terrein ten noorden van Nieuwendorpe heeft een oppervlakte van ca. 6,25 ha, en komt bijgevolg in aanmerking om deze behoefte op te vangen.

	totaal	regionaal	lokaal
GRS Eeklo			
Geactualiseerde en gecorrigeerde taakstelling 2007 – 2012	44,2 ha	29,4 ha	14,5 ha
Totaal te realiseren bedrijventerreinen	44,5 ha	32,5 ha	12 ha
Saldo	+0,3 ha	+ 3,1 ha	- 2,5 ha
PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'			
Geactualiseerde en gecorrigeerde taakstelling bedrijvigheid 2004 - 2007	44,6 ha	32,6 ha	12 ha
Totaal te realiseren bedrijventerreinen	45 ha	40 ha	5 ha
Saldo	+0,4 ha	+7,4 ha	- 7 ha

4 BESTAANDE JURIDISCH-RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED EN OMGEVING

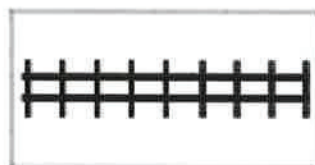
<p>Gewestplan</p>	<p>Voor het plangebied geldt het gewestplan Eeklo - Aalter (KB 24/3/1978).</p> <p>Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied. Het zuidelijke deel is gelegen in industriezone. Tussen het woonuitbreidingsgebied en het industriegebied ligt een bufferzone.</p> <p>Ten westen van het woonuitbreidingsgebied situeren zich volgens het gewestplan nog twee kleine stukjes woongebied.</p> 
<p>Goedgekeurde gewestelijke RUP's</p>	<p>Het RUP 'Leidingstraat voor hoofdtransportleidingen van drinkwater Kluizen – Eeklo' werd op 1 september 2006 definitief goedgekeurd. Het plangebied van GRUP Broeken behoort tot deelruimte 6 binnen dit gewestelijk RUP.</p>  <p>De drinkwaterbevoorrading in het noorden van Oost – Vlaanderen (Meetjesland en Waasland) wordt verzorgd door verschillende watermaatschappijen, waaronder de Vlaamse Maatschappij voor</p>

Watervoorziening (VMW). Drie kwart van het bedeelde water wordt geproduceerd in productiecentra van de VMW, waarvan meer dan de helft wordt geproduceerd in de oppervlaktewaterwinning in Kluizen.

De aanleiding van het RUP is tweevoudig : enerzijds opereert het waterproductiecentrum van Kluizen momenteel op 100% van zijn capaciteit, en anderzijds stijgt de vraag naar drinkwater. Om aan de stijgende vraag te kunnen blijven voldoen, wordt de productiecapaciteit van Kluizen uitgebreid van 30.000 m³/dag tot maximaal 70.000 m³/dag. Om deze grotere volumes te kunnen leveren, dient ook de transportcapaciteit – de toevoerleidingen – uitgebreid te worden. Op een tracé tussen Kluizen en Eeklo wenst de VMW een waterleiding en een aantal meetkelders voor het regelen en bemeteren van de drinkwatertoevoer aan te leggen.

Op de gewestplannen is voor de verbinding tussen Kluizen en Eeklo geen tracé voorzien. Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vormt de juridische basis voor de aanleg van deze leiding. De nieuwe waterleiding wordt, gezien zijn verbindende functie op Vlaams niveau beschouwd als hoofdtransportleiding.

Het tracé vertrekt aan het waterproductiecentrum in Kluizen en komt aan de voet van de watertoren in Eeklo (gelegen in het plangebied van onderhavig GRUP) aan. De totale lengte van het tracé bedraagt 18 km. Het tracé volgt hierbij bestaande leidingtrajecten, zoals hoogspanningsleidingen, het Schipdonkkanaal, ...




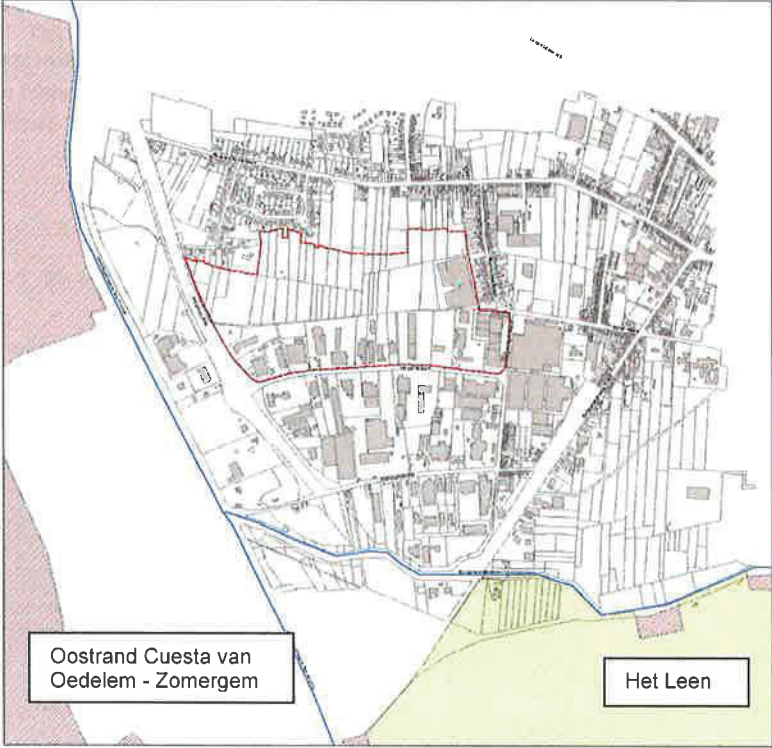
Binnen de zone voor leidingstraat in het RUP zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden.

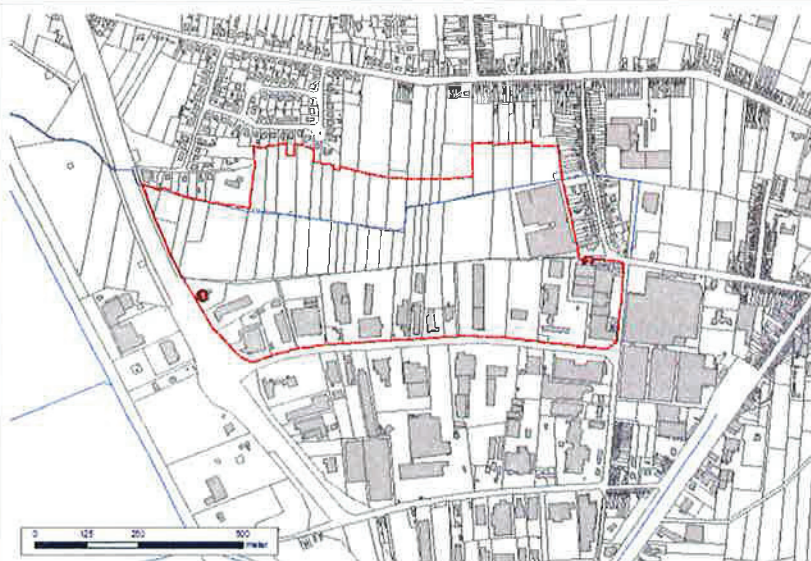
De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De aanduiding van leidingstraat gebeurt als overdruk, er worden dus geen stedenbouwkundige voorschriften opgeheven.

Goedgekeurde provinciale RUP's

Het PRUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' werd op 8/07/2009 definitief vastgesteld. Het plangebied ligt binnen de grenzen van het stedelijk gebied. Binnen de afbakeningslijn wordt

	<p>het stedelijk gebiedsbeleid gevoerd, zoals beschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Hier worden stedelijke ontwikkelingen gestimuleerd en stedelijke dynamiek nagestreefd door het bundelen en verweven van functies.</p> <p>Binnen het RUP werden een aantal deelRUP's vastgesteld voor de ontwikkeling van regionale bedrijvigheid en de uitbouw van de jachthaven. De bestemming en inrichting van lokale bedrijventerreinen behoort niet tot de provinciale maar tot de gemeentelijke bevoegdheden. Toch werden in het PRUP een aantal inrichtingsprincipes voor het nieuwe lokale bedrijventerrein Nieuwendorpe – Noord of Broeken meegegeven (zie paragraaf 2.3).</p>
Goedgekeurde, nog geldende BPA's of gemeentelijke RUP's	<p>Op het terrein komen geen BPA's of RUP's voor. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich wel het BPA nr. 9 'Pijkensakker', op het moment van opmaak van het GRS goedgekeurd en in planningsuitvoering, en het BPA nr. 17 'Fusieklintek', in opmaak op het moment van goedkeuring van het GRS. Deze BPA's zijn nog steeds van kracht. Het BPA 'Tieltsesteenweg Jachthaven' en het BPA 'Lange Moeyakker' werden nooit goedgekeurd. Binnen de contouren van het BPA 'Tieltsesteenweg Jachthaven' werd op 16 september 2009 het RUP 'Jachthaven' goedgekeurd, als deelRUP bij het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo'.</p>  <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 BPA Pijkensakker 17 BPA Fusieklintek 16 BPA Tieltsesteenweg (nooit goedgekeurd) 18 BPA Lange Moeyakker (nooit goedgekeurd) <p>BPA's</p>
Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen	<p>Binnen het plangebied zelf zijn er geen goedgekeurde verkavelingen gelegen, wel in de nabijheid van het plangebied.</p>
Milieuvergunningen	<p>Ongeveer een derde van het plangebied bestaat uit industriële bebouwing, gelegen binnen het gemengd regionaal bedrijventerrein Nieuwendorpe. De bedrijven zijn niet milieuvervuilend of milieubelastend van aard. Slechts twee bedrijven worden conform de Vlare – wetgeving geklasseerd als</p>

	<p>klasse I – inrichting, en zijn dus hinderlijk te noemen voor het milieu.</p>
<p>Beschermde monumenten, landschappen en landschapsrelicten</p>	<p>Het plangebied behoort voor het grootste deel tot het traditionele landschap 'Straatdorpengebied van Waarschoot' en voor een kleiner deel tot het landschap van de 'dekzandrug Maldegem – Stekene'.</p> <p>Ten westen van het plangebied ligt de relictzone 'Oostrand Cuesta van Oedelem – Zomergem'. Het Schipdonkkanaal en de Burggravestroom zijn beiden lijnrelicten in de nabije omgeving van het GRUP. De dichtstbijzijnde ankerplaats is het boscomplex 'Het Leen', ten zuidoosten van het plangebied, tevens relictzone. Binnen of in de omgeving van het plangebied komen geen beschermde stads – en dorpsgezichten voor, alsook geen puntrelicten.</p> <p>Er zijn ook geen gebouwen of constructies beschermd als monument.</p> 
<p>Inventaris bouwkundig Erfgoed</p>	<p>Op 14 september 2009 werd de Inventaris Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen goedgekeurd. Binnen deze lijst worden alle gebouwen opgenomen met een erfgoedwaarde, zowel de beschermde als de niet beschermde gebouwen. Opname in de inventaris betekent voor elk van de erfgoedobjecten een vorm van vrijwaring voor de toekomst.</p> <p>In het plangebied zijn twee constructies opgenomen in deze inventaris, namelijk de watertoren (1), gelegen langs de Ringlaan, en een woning in de Korte Moeie (2) die voorheen behoorde tot de spinnerij "L'Ile Adam".</p>



1. Watertoren van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening. Betonnen watertoren gebouwd in 1989/ 1991-1992 naar ontwerp van Ortwin Deroo (Brussel), architect van de VMW. Ringvormig opgebouwd door een terugspringende naad die overeenkomt met de stortfasen van het beton. Onder- en bovenaan ringen in grijs sierbeton met rustica motief. Kleine rechthoekige vensters op verschillende bouwlagen.

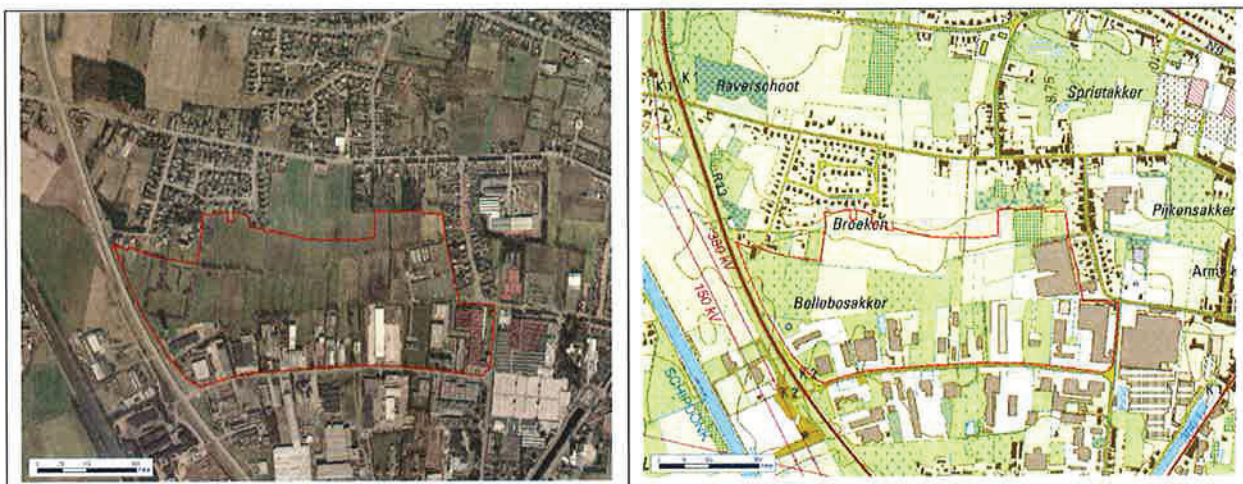


2. Woning voorheen behorend tot de spinnerij "L'Ile Adam". Op de hoek met de Slachthuisstraat richtte de Vervierse kamwolspinnerij "S.A. L'Ile Adam" in 1933 een nieuwe spinnerij op, naar de plans van architect Gil. Leclercq (Heusy-Verviers). De wolspinnerij L'Ile Adam groeide uit tot de grootste van België. L'Ile Adam werd overgenomen door de nv. Lepoutre in 1973, en na enkele jaren gesloten. Nu zijn er verschillende bedrijven in de gebouwen ondergebracht. In 1936 werd een bouwvergunning verleend voor de bouw van een huis in Korte Moeie (nr. 57) naast de burelen en één in de Slachthuisstraat. Het ontwerp van de huizen is getekend door aannemer Edouard Heene (Eeklo). Het betreft twee bakstenen huizen in verschillende bouwstijlen: een huis aansluitend bij de traditionalistische bakstenen villaatjes met puntgevel en geknikt pannendak (Slachthuisstraat nr. 2) en één aansluitend bij het modernisme met plat dak, afgeronde gevel en grote vensters (Korte Moeie).

	
Vogelrichtlijngebied, Ramsargebied, Habitatgebied	Niet van toepassing.
Waterwingebied, beschermingszone, oppervlaktewaterwingebied	Niet van toepassing.
Biologisch waardevolle gebieden	<p>De omgeving van het plangebied is biologisch minder waardevol. Enkel ter hoogte van het Schipdonkkanaal en de Vaart van Eeklo komen een aantal biologisch waardevolle tot zeer waardevolle elementen voor, zoals de bermen en de typische bomenrijen langsheen het Schipdonkkanaal.</p> <p>Ten noorden van het plangebied bevinden zich twee percelen die begroeid zijn met bermstruwelen en struisgrasvegetatie. Deze begroeiingen worden gecategoriseerd als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.</p> 

5 BESTAANDE, FEITELIJKE RUIMTELIJKE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED

5.1 Algemeen



Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden : de woonwijk Broeken en de tuinen van de woningen in de Raverschootstraat
- in het oosten: het woonlint langsheen Mandeweegsken en de Slachthuisstraat
- in het zuiden: de Industrielaan
- in het westen: de Ringlaan R43

1. Centrale beekvallei, met rechts waterloop nr. 0439	2. Dekzandrug ten noorden van de beekvallei	3. Raverschootstraat, ter hoogte van groep woningen binnen het plangebied
4. Zicht op watertoren vanuit bufferzone	5. Landbouwactiviteit binnen de bufferzone	6. Bedrijf Lameire, Industrielaan

		
7. Doorzichten vanaf Industrielaan naar groene bufferzone	8. Fietspad langsheen Ringlaan R43	9. Mandeweegsken

5.2 Directe omgeving

Het plangebied van dit GRUP betreft een tussenzone tussen grootschalige industriële bebouwing in het zuiden, suburbane woonwijken in het noorden en de Ringlaan in het westen.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein Nieuwendorpe is ten zuiden van het plangebied gelegen. Het noordelijke deel van dit bedrijventerrein, ten noorden van de Industrielaan, maakt deel uit van de planzone.

Ten noorden van het binnengebied zijn verscheidene verkavelingen gelegen, veelal gerealiseerd in de jaren '60 – '70, met uitbreidingen uit de jaren '90 – '00. Langsheen de Raverschootstraat komt naast dit open bebouwingstype ook gesloten en halfopen bebouwing voor. Ter hoogte van het plangebied zijn nog een aantal percelen onbebouwd. Deze maken echter deel uit van een woonuitbreidingsgebied dat op korte termijn niet zal worden ontwikkeld.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de Ringlaan R43. Parallel hiermee stroomt het Schipdonkkanaal. De zone tussen Ringlaan en Schipdonkkanaal, wordt in de toekomst ontwikkeld als regionaal watergebonden bedrijventerrein. In deze zone vormen windmolens en elektriciteitspylonen bakens in het landschap.

In het oosten wordt het plangebied begrensd door het woonlint langsheen Mandeweegsken, dat voornamelijk uit gesloten bebouwing bestaat. In de Slachthuisstraat bevinden zich enkele bedrijven die deel uitmaken van het bedrijventerrein Nieuwendorpe.

In het binnengebied tussen Mandeweegsken, Korte Moeie en Raverschootstraat bevindt zich de ambachtelijke zone Pijkensakker, bestaande uit twee bedrijven en een parking. De ambachtelijke zone sluit ruimtelijk aan op de industriezone Nieuwendorpe. In de toekomst plant de stad ten oosten van deze ambachtelijke zone heel wat nieuwe ontwikkelingen. Door de herlocalisatie van het ziekenhuis, naar de site van de fusiekliniek, en de administratieve diensten, komt er ruimte vrij voor het realiseren van een stedelijke (her)ontwikkelingspool met gemengde stedelijke functies en gevarieerde woontypologieën.

5.3 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee zones : onderaan een **industriezone** en bovenaan een **open ruimte in het stedelijk weefsel**, met centraal in het plangebied **waterloop 0439**, een onbevaarbare waterloop van 3^e categorie. Ondanks de geringe kwaliteit, wordt de waterloop gecategoriseerd als een polderwaterloop met een waardevolle structuur.

De beek vormt het laagste punt van het plangebied. Vooral ten noorden van de beekvallei is de helling van het landschap zichtbaar, omwille van de aanwezigheid van een dekzandrug.

Het grondgebruik in de groenzone bestaat voornamelijk uit landbouw en graslanden. De landbouwgronden binnen het plangebied worden getypeerd als ingesloten landbouwgebieden. De bodem bestaat uit een zandtextuur.

De groenzone wordt in het oosten begrensd door bomenrijen en bosaanplant. De meest voorkomende boomsoort is hier populier. De noord – zuidgerichte meetjesstructuur komt in dit binnengebied nog duidelijk naar voren. De percelen worden hier en daar begrensd door bomenrijen van knotwilgen of struikgewas. De toegankelijkheid van het binnengebied voor omwonenden of passanten ligt erg laag.

In het zuiden van het plangebied zijn een tiental bedrijven gevestigd, waaronder twee garages, een meubelfabrikant, een drukkerij en een schrijnwerkerij. De bedrijfsgebouwen zijn gemiddeld één à twee bouwlagen hoog. Enkel de gebouwen van het stadsbestuur van Eeklo zijn drie bouwlagen hoog. Langs de Slachthuisstraat bevinden zich een aantal kleinschaligere horeca – en recreatiefuncties, zoals een Kringwinkel en een bowlingzaal. Vanuit de Industrielaan zijn tussen de bedrijfsgebouwen door nog zichten mogelijk naar het achterliggende binnengebied.

De watertoren in het zuidwesten van het plangebied vormt een baken in het landschap, alsook de windmolens die werden opgetrokken in de zone tussen het Schipdonkkanaal en de Ringlaan R43.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN HET PLANGEBIED

6.1 Visie

Met het RUP 'Broeken' wenst de stad Eeklo volgende beleidsopties te realiseren :

1. Het bestaande bedrijventerrein Nieuwendorpe, ten noorden van de Industrielaan, dient verduurzaamd te worden. Hiermee wordt bedoeld het **optimaliseren van het ruimtegebruik** door bedrijven, het ontwikkelen van een gemeenschappelijke en kwalitatieve groenstructuur en het verhogen van de bereikbaarheid van het industrieterrein voor langzaam verkeer.
2. Ten noorden van het regionaal bedrijventerrein Nieuwendorpe dient een duurzaam lokaal bedrijventerrein uitgebouwd te worden. Het doel is het ontwikkelen van een **gemengd lokaal bedrijventerrein** van ca. 7 ha (5 ha netto). Op het bedrijventerrein zullen geen grootschalige handelszaken kunnen ontwikkeld worden. Enkel op de percelen ter hoogte van de R43, kunnen aan landbouw gerelateerde verkoopsactiviteiten (plantenverkoop, dierenspeciaalzaken, ...) vergund worden. De ontsluiting van het bedrijventerrein dient via een oost – westgerichte verzamelweg te gebeuren, parallel aan de Industrielaan en de waterloop 0439. De verzamelweg zal zo dicht mogelijk bij het kruispunt van de Industrielaan met de R43 moeten aantakken op de Industrielaan.
3. Langs de waterloop 0439 dient een **groenas** gerealiseerd te worden. Deze groenzone zal als bufferzone dienen tussen de industriële activiteiten en de woonzones aan de Raverschootstraat en Mandeweegskens. Bedoeling is om de centrale waterloop en haar omgeving op een natuurlijke wijze te herstellen en vorm te geven zodanig dat de waterloop de waterberging kan opvangen van het nieuwe lokale bedrijventerrein¹. Bebouwing wordt in de bufferzone niet toegelaten, waardoor het bestaan van de waardevolle open ruimtezone binnen het stedelijk weefsel gegarandeerd blijft.
4. Een **fietsas** moet geïntegreerd worden in de groenzone. De fietsas zal het bedrijventerrein en de woonzones verbinden met het stadscentrum van Eeklo en het binnengebied meer toegankelijk maken.
5. Het **woonuitbreidingsgebied** aan de Raverschootstraat, met een maximale capaciteit van 300 wooneenheden, is niet prioritair te ontwikkelen. Het gebied kan pas op langere termijn aangesneden worden. De beekvallei zal zodanig worden vormgegeven dat ook de waterberging van dit woonuitbreidingsgebied zal kunnen gegarandeerd worden.

Bij de ontwikkeling van het gebied Broeken dient rekening gehouden te worden met de noord – zuidgerichte structuur van het landschap en de markante overgangszone naar de dekzandrug ter hoogte van de Raverschootstraat. Het RUP neemt een totaalvisie op het gebied als uitgangspositie. De verschillende entiteiten worden ontwikkeld of geoptimaliseerd binnen **één landschappelijk kader**.

De centrale groenas, welke ontwikkeld wordt langs de beekvallei, zal als groene long fungeren in het plangebied, van waaruit diverse noord – zuidlopende groenstructuren (houtkanten, kleine landschapselementen, ...) als groene vingers door het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein en de toekomstig te ontwikkelen woonzone kunnen lopen, mogelijks geflankeerd door afwateringsgrachten en/of fiets – en wandelpaden. De groene vingers zorgen tevens voor voldoende doorzichten en vista's op het binnengebied.

Er zal bij de inrichting van het bedrijventerrein de nodige aandacht besteed worden aan de landschappelijke inpassing van de bedrijven en aan een gepaste overgang tussen bedrijventerrein en groenzone.

¹ In de toekomst zal de waterloop ook instaan voor de waterberging van het toekomstig te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied aan de Raverschootstraat, van een nieuwe verkaveling ter hoogte van de Ijzerstraat en de Raverschootstraat, van de bedrijven in de Industrielaan, van de ambachtelijke zone Pijkensakker en van het stedelijk herontwikkelingsproject Pijkensakker.

6.2 Zones

Volgende zones worden onderscheiden:

Art. 1: Zone voor gemengd bedrijventerrein

Dit artikel heeft betrekking op de bestaande bedrijven gelegen langsheen de Industrielaan.

Het voorzien van een nieuwe interne weg ten noorden van de bestaande bedrijven, laat toe dat de bestaande kavels ook bereikbaar worden aan de achterzijde. Tevens kunnen de kavels opgesplitst worden teneinde nieuwe bedrijven op te richten.

Bestaande vergunde constructies kunnen behouden blijven.

Voor nieuwe bedrijven worden minimale afstanden opgelegd tot de zijdelingse perceelsgrenzen en tot de rooilijn.

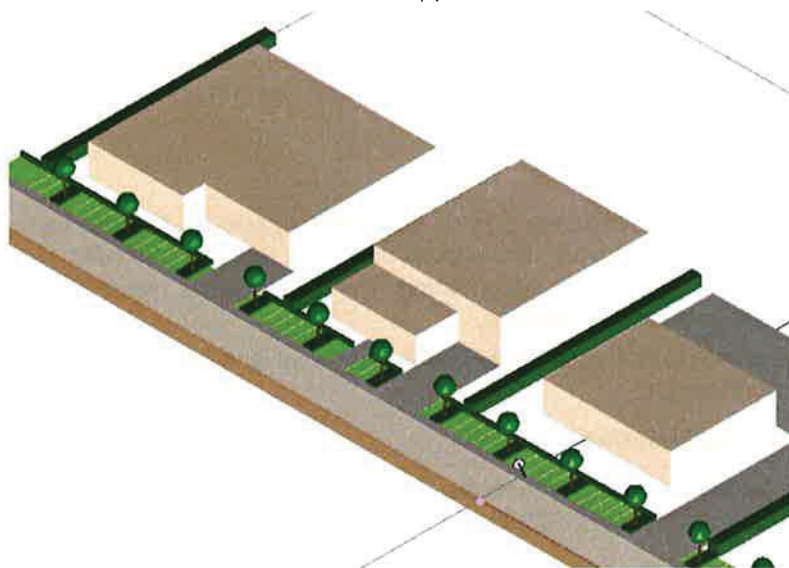
Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten.

Gelet op het feit dat het hier gaat om een bestaand bedrijventerrein, worden geen minimale of maximale kaveloppervlaktes vastgelegd.

Art. 2: Zone voor lokaal bedrijventerrein

Dit artikel omvat het nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein, gelegen ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg.

De kavels hebben een maximale oppervlakte van 5000 m².



De afstand van de gebouwen tot de rooilijn van de nieuwe wege is bedraagt exact 10,00m. Het terrein zal zodanig ingericht worden dat auto's zich parkeren voor de bedrijven, tussen de voorgevel en de openbare weg. Tevens bevordert dit de uniformiteit in het straatbeeld.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is variabel.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten.

Art. 3: Zone voor gemengd bedrijventerrein met nabestemming lokaal bedrijventerrein

Het grootschalig bedrijf gelegen in tweede bouworde langsheen het Mandeweegsken, nl. De Eiken Zetel, is ondergebracht in deze zone. Het bedrijf is op de locatie opgericht in 1972. Het betreft een meubelbedrijf waarbij de huidige activiteiten zich voornamelijk concentreren op import (voornamelijk vanuit China) en export. Er wordt nog beperkt zelf geproduceerd.

Het bedrijf wordt momenteel bereikt via het Mandeweegsken. Op termijn is het de bedoeling dat de toegang zal geschieden via de nieuw aan te leggen interne wegenis.

In het geval het bedrijf zou ophouden te bestaan, wordt een nabestemming 'lokaal bedrijventerrein' voorzien, verplicht te bereiken via de nieuw aan te leggen wegenis, art. 7 'zone voor openbare wegenis'.

Art. 4: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengd bedrijventerrein

Binnen dit artikel zijn de bestaande stadskantoren ondergebracht en een onbenut perceel palend aan de stadskantoren. Verder laten de voorschriften, naast gemeenschapsvoorzieningen, ook collectieve diensten, zoals kinderopvang, bedrijfsrestaurant en toe.

Eveneens kan deze zone dienstig zijn voor activiteiten zoals toegelaten binnen art. 1 'gemengd bedrijventerrein'.

Art. 5: Zone voor openbaar nut en gemengd bedrijventerrein

Binnen dit artikel is een watertoren van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening en bijhorende bebouwing ondergebracht. Deze activiteit kan behouden blijven en uitbreiden indien noodzakelijk.

In het geval de activiteiten toch zouden stopgezet worden, kunnen alle activiteiten zoals toegelaten binnen art. 1 'zone voor gemengd bedrijventerrein' toegelaten worden.

Art. 6: Zone voor groenas met waterberging

Onderhavig artikel is gelegen tussen het lokaal bedrijventerrein en de bestaande woonwijken langsheen de Raveschootstraat en het nog te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied. Een bestaande waterloop, op vandaag echter vaak droogstaand, loopt doorheen het gebied. Deze waterloop zal naar de toekomst toe extra water opvangen, niet alleen van de bijkomende verharding op het nieuwe lokaal bedrijventerrein, ook van extra verhardingen van externe ontwikkelingen.

Art. 7: Zone voor openbare wegenis

Binnen dit artikel wordt de nieuwe wegenis aangelegd van waaruit het nieuwe lokale bedrijventerrein bereikbaar is, maar ook de achterzijde van de kavels gelegen langsheen de Industrielaan. Deze wegenis heeft een doodlopend karakter.

Art. 8: Zone voor multifunctionele bedrijvigheid

Binnen dit artikel worden uiteenlopende functies toegelaten, zoals autonome handel en horeca, maar ook Vlaamse-plichtige activiteiten van uiteenlopende aard. Een aantal van deze functies bevinden zich reeds binnen onderhavig artikel (bv. bowling, snooker, karting met polyvalente speelruimte, kringloopwinkel). Deze functies zijn reeds gedeeltelijk vergund.

Het extra opsplitsen van de percelen teneinde per activiteit te beschikken over een bedrijfswoning is niet toegelaten. De site is al dermate versnipperd.

Art. 9: Aan landbouw gerelateerde verkoopactiviteiten

Dit is een aanduiding in overdruk. Binnen deze overdrukzone is een specifiek type kleinhandel toegelaten dat naar vorm en gebruik aanleunt bij bedrijvigheid.

Art. 10: Indicatieve aanduiding voor langzaam verkeer

Dit is een aanduiding in overdruk. De langzaam verkeersassen zijn indicatief aangeduid. De exacte locatie ligt derhalve nog niet vast.

Art. 11: Behoud bouwkundig erfgoed

Beide elementen binnen het plangebied, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, nl. De watertoren en de woning in de Korte Moeie daterend van 1936, hebben voor de gemeente voldoende erfgoedwaarde om als dusdanig te behouden.

Art. 12: Bouwvrije strook op ondergrondse inname

Dit is een aanduiding in overdruk. Het betreft een 5-meter brede strook, boven de waterleiding van de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening.

De ligging van het tracé van deze waterleiding is bepalend geweest voor het intekenen van art. 2 'zone voor lokaal bedrijventerrein'.

Art. 13: Water- en groenas

Dit is een aanduiding in overdruk. De groenassen dienen voldoende breed te zijn, teneinde voor een landschappelijke herkenbaarheid te zorgen en teneinde de noord-zuidgerichte perceelsstructuur te versterken.

Art. 14: Te behouden markante reliëfovergang

Dit is een aanduiding in overdruk. Deze aanduiding duidt op de verplichting om de markante reliëfovergang in het landschap te behouden.

7 WATERTOETS

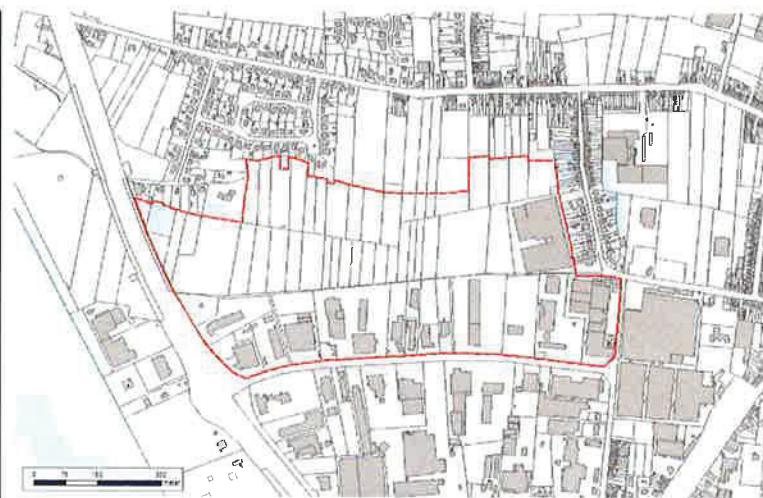
Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, in voege vanaf 24-12-2003, bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem.

Overstromingsgevoeligheid

Deze kaart situeert het plangebied t.o.v. de overstromingsgevoelige gebieden.

De zone waarop het RUP betrekking heeft, is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

Enkel ter hoogte van de waterloop 0439 komen een aantal zones voor die mogelijk overstromingsgevoelig zijn.

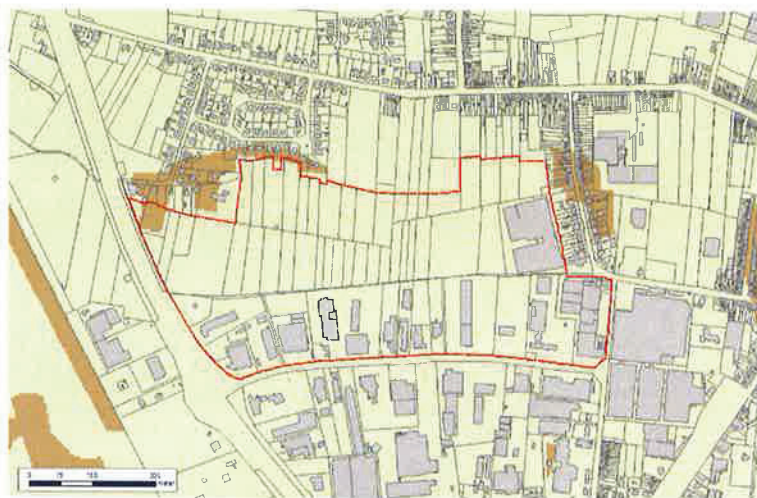


Grondwaterstromingsgevoeligheid

Deze kaart situeert het plangebied t.o.v. de grondwaterstromingsgevoelige gebieden. Met grondwaterstroming wordt voornamelijk de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming van kwel bedoeld. Voor de watertoets is de ondiepe grondwaterstroming van belang. Deze stroming kan beïnvloed of verstoord worden door ondergrondse constructies.

Het plangebied is nagenoeg volledig gecategoriseerd als 'matig gevoelig voor grondwaterstroming'. Indien binnen deze type 2 gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 meter en een horizontale lengte van meer dan 100 meter dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Enkel in het noordwesten van het plangebied is een kleine zone aangeduid als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming'. De zone zal echter volledig worden opgenomen in de geplande groen - en



bufferzone, waarin geen constructies mogen gebouwd worden. Er bestaat hier dus geen gevaar voor de grondwaterstroming.

Infiltratiegevoeligheid

Deze kaarten werden opgemaakt met als doel te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond.

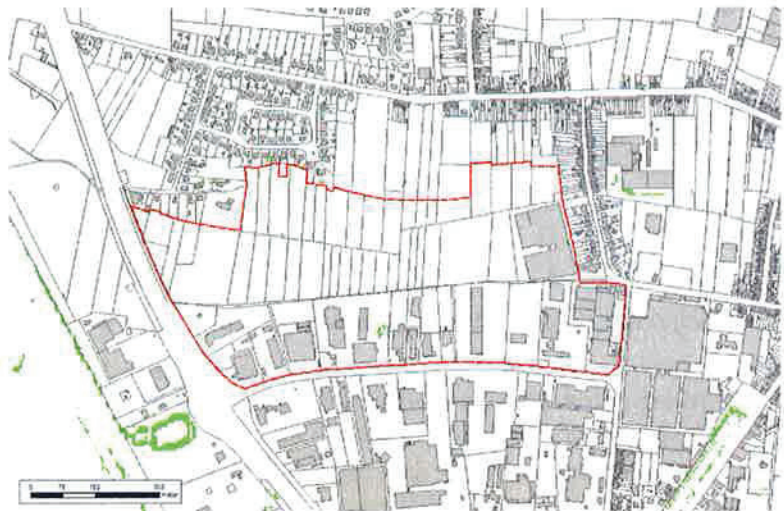
Infiltratie van hemelwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het volledige plangebied wordt gecatalogeerd als gebied met een infiltratiegevoelige bodem, op één zone in het noordwesten na. De grote infiltratiepotentie is te wijten aan de zandige ondergrond.



Erosiegevoeligheid

Op een paar kleine 'vlekken' na, ligt het plangebied en haar omgeving niet in erosiegevoelig gebied.



Winterbedding

Doel van de winterbeddingkaart is het aanduiden van de gebieden waar veranderingen van het bodemgebruik aanleiding kunnen geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming van het gebied.

De winterbedding kaart werd beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. De term winterbedding wordt in Vlaanderen ook alleen gebruikt voor de gebieden die bevaarbare waterlopen bij zeer hoge waterafvoeren innemen, en heeft geen betrekking op onderhavig plan.



Hellingenkaart

De hellingenkaart bestaat uit 4 klassen.

Op de kaart is duidelijk het niveauverschil te zien tussen de lager gelegen beekvallei, en de hoger gelegen dekzandrug ter hoogte van de Raverschootstraat. De hoogteverschillen variëren tussen 0,5 en 5 %.



Beschrijving van de watergerelateerde aspecten

Zoals voorzien in het decreet op Integraal Waterbeheer, werd het plangebied getoetst op de watergerelateerde aspecten. Hieronder wordt beschreven welke aspecten van het project een effect kunnen hebben op het integrale water - en natuursysteem.

Het RUP 'Broeken' beoogt de realisatie van een lokaal bedrijventerrein, ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Nieuwendorpe en ten zuiden van de waterloop 0439, een waterloop 3^{de} categorie. In het noorden van het plangebied, ter hoogte van de Raverschootstraat, is een woonuitbreidingsgebied gelegen, maar dit wordt niet ontwikkeld op korte termijn. De overige ruimte binnen het plangebied blijft onbebouwd en zal ingericht worden als een groenbuffer, die tevens de waterberging van het nieuwe lokale bedrijventerrein, en ook van een aantal andere functies in de omgeving, zal verzekeren.

Door de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein zal het aantal verharde oppervlakten (ten behoeve van wegenis, gebouwen, opritten, parkings, ...) toenemen. Hierdoor kan wateroverlast en bodemerosie optreden. Gelet op de goede infiltratiepotentie van het gebied en op het feit dat er een voldoende ruime waterbergingszone wordt voorzien in het ontwerp van het gebied, zijn er op dit vlak

echter geen negatieve invloeden te verwachten. Het plangebied is bovendien niet gevoelig voor overstromingen en erosie.

De natuurlijke helling binnen het gebied zal voor een natuurlijke afstroming – die ter hoogte van het bedrijventerrein eventueel kan gekanaliseerd worden in grachten – zorgen naar de centrale beekvallei, waar het regenwater wordt opgevangen, alvorens het vertraagd in het Schipdonkkanaal stroomafwaarts, geloosd wordt.

De zones waarin constructies zullen worden opgetrokken, mogelijks ook ondergrondse, zijn gecategoriseerd als 'matig gevoelig voor grondwaterstroming'. Indien binnen deze gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 meter en een horizontale lengte van meer dan 100 meter dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Gelet op de optie om lokale bedrijven te realiseren, lijkt dit niet te gebeuren.

Binnen het plangebied, meer bepaald in het noordwesten ervan, ligt een kleine zone die op de watertoetskaarten aangeduid wordt als overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet – infiltratiegevoelig. Het betreft hier echter een kleine zone, die verwaarloosbaar is in het geheel van het plangebied. De zone maakt deel uit van de groenbuffer, waarin geen constructies mogen opgetrokken worden. Negatieve effecten op de grondwaterstroming zijn dus niet te verwachten. De verminderde infiltratiepotentie en de grotere kans op overstromingen in deze zone wordt ruimschoots gecompenseerd door de extra maatregelen die in het ontwerp genomen worden, naar waterberging en hergebruik van hemelwater.

De waterloop welke doorheen het plangebied stroomt, nr. 0439, loost sinds enkele jaren in het Schipdonkkanaal.

Uit de hydronautstudie van 2008, die in opdracht van de stad Eeklo opgemaakt werd door Grontmij voor onder meer de omgeving van het plangebied, blijkt dat zowel in de Raverschootstraat als in Mandeweegskan en de Slachthuisstraat een gemengd rioleringsstelsel ligt. Enkel in de Industrielaan (= plangebied) worden afvalwater en hemelwater gescheiden afgevoerd. Het afvalwater van dit gebied wordt afgevoerd naar de RWZI in Balgerhoeke.

Het gescheiden rioleringsstelsel in de Industrielaan werd reeds in de jaren '70 aangelegd, en was daarmee één van de eerste in Vlaanderen. Bijgevolg zijn niet alle bedrijven op het bedrijventerrein Nieuwendorpe correct aangesloten op dit stelsel. Moesten alle bedrijven namelijk volledig aangesloten zijn – en moest dus het hemelwater van alle verharde oppervlakken afgevoerd worden naar de RWA – leiding – dan zou er een grote druk ontstaan op de RWA – leiding, en dat is tot op heden niet het geval, zo blijkt uit de hydronautstudie.

De hydronautstudie karteert niet enkel de bestaande toestand, maar doet ook uitspraken omtrent geplande ingrepen in het studiegebied. De voornaamste ingreep bestaat er in om de tot op heden wat verwaarloosde waterloop 0439 terug in haar oorspronkelijke toestand te herstellen, zodanig dat deze de waterberging van verschillende gebieden in de omgeving, ,

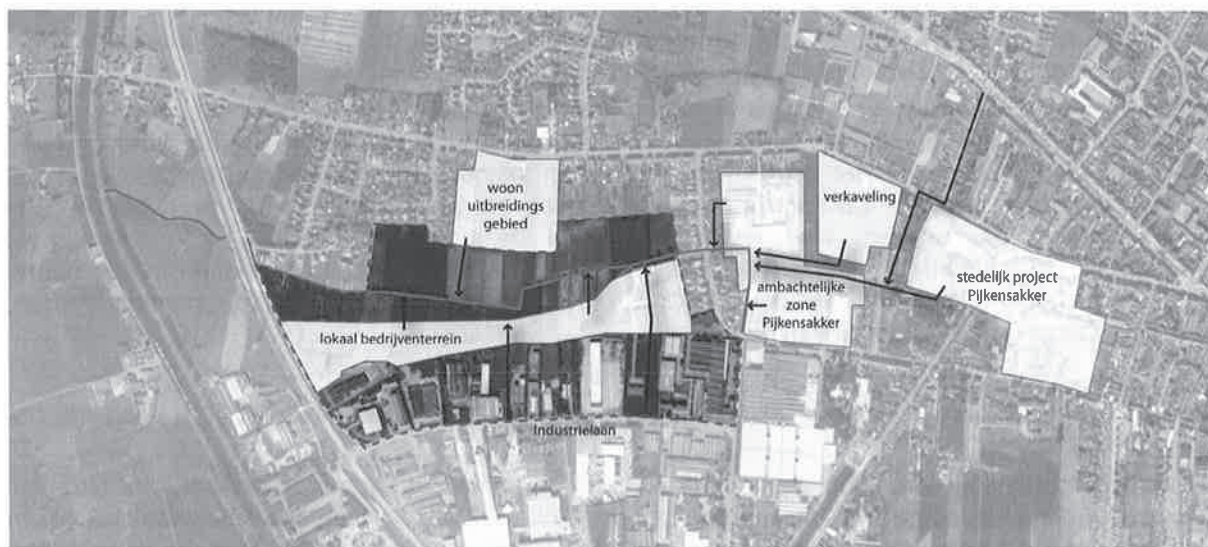
dus niet alleen het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein, kan opvangen.

In het plangebied plant men, in functie van het nieuwe lokale bedrijventerrein, de aanleg van een DWA – leiding, die zou aantakken op het rioleringsstelsel langs de R43. RWA zal lozen in de 'zone voor groenas met waterberging'. Tevens wordt een bypass voorzien, om, in het geval dat alle bedrijven correct zouden worden aangesloten, overtollig regenwater van de RWA – leiding in de Industrielaan af te voeren naar de waterloop 0439, van waaruit het dan in het Schipdonkkanaal terecht komt.

Zie bijlage 2 en 3 voor een uittreksel uit de hydronautstudie omtrent de bestaande en geplande afvoersystemen.

De waterloop 0439 zal in de toekomst een belangrijke rol gaan vervullen in de omgeving. De waterloop zal namelijk instaan voor de waterberging van :

- het nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein Broeken
- de bedrijven in de Industrielaan.
- het woonuitbreidingsgebied aan de Raverschootstraat, wanneer dit in de toekomst wordt aangesneden;
- de stedelijke (her)ontwikkelingspool Pijkensakker²;
- de nieuw te ontwikkelen verkaveling ter hoogte van de Raverschootstraat en de Yzerstraat;



Berekening noodzakelijke buffering ten zuiden van de waterloop	Berekening - uitleg
<ul style="list-style-type: none"> • art. 2 'zone voor lokaal bedrijventerrein' (5 ha) + art. 7 'zone voor openbare wegenis' (1,2 ha) = 6,2 ha 	Het betreft nieuw te verharden oppervlakte in vergelijking met de huidige toestand.
<ul style="list-style-type: none"> • verharde oppervlakte = 5,58 ha 	De verharde opp. = 6,2 ha à 90% verharding = 5,58 ha.
<ul style="list-style-type: none"> • ledigingsdebiet: 20l/s/ha met een terugkeerperiode van 10 à 20 jaar = 260 m³/ha 	260 m ³ /ha x 5,58 ha = 1450 m ³
<ul style="list-style-type: none"> • Te bufferen = 1450 m³ 	
<ul style="list-style-type: none"> • Art. 1 'zone voor gemengd bedrijventerrein' = 14 ha 	Het betreft het bestaande bedrijventerrein langs de Industrielaan. Op vandaag worden hier geen problemen van wateroverlast geconstateerd.
<ul style="list-style-type: none"> • Verharde oppervlakte = 12,6 ha 	De verharde opp. = 14 ha à 90% verharding = 12,6 ha.

² In het blok Mandeweegskan, Korte Moeie en Raverschootstraat is reeds een ambachtelijke zone gelegen, maar men plant er in de toekomst heel wat nieuwe ontwikkelingen. Door de herlocalisatie van het ziekenhuis (naar de site van de fusiekliniek) en administratieve diensten, komt er ruimte vrij voor het realiseren van een stedelijke (her)ontwikkelingspool met gemengde stedelijke functies en gevarieerde woontypologieën.

<ul style="list-style-type: none"> • ledigingsdebiet: 20l/s/ha met een terugkeerperiode van 10-20 jaar = 260 m³/ha 	260 m ³ /ha x 12,6 ha = 3276 m ³
<ul style="list-style-type: none"> • Te bufferen = 3276 m³ 	
Berekening noodzakelijke buffering ten noorden van de waterloop	Berekening - uitleg
<ul style="list-style-type: none"> • art. 9 'woonuitbreidingsgebied' (6 ha) + VK Raverschootstraat - IJzerstraat (4,5 ha) = 10,5 ha 	Het betreft 2 nieuwe verkavelingen, dus nieuw te verharde oppervlakte in vergelijking met de huidige toestand.
<ul style="list-style-type: none"> • verharde oppervlakte = 6,3 ha 	De verharde opp. = 10,5 ha à 60% verharding = 6,3 ha
<ul style="list-style-type: none"> • ledigingsdebiet: 20l/s/ha met een terugkeerperiode van 10-20 jaar = 260 m³/ha 	260 m ³ /ha x 6,3 ha = 1638 m ³
<ul style="list-style-type: none"> • Te bufferen = 1638 m³ 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ambachtelijke zone Pijkensakker (+/- 8 ha) + stedelijk project Pijkensakker (+/- 11 ha) = 19 ha 	Het betreft een bestaand bedrijventerrein gelegen binnen het BPA nr. 9 'Pykensakker' en een te herontwikkelen gebied (huidig ziekenhuis Alma). Beide gebieden zijn reeds grotendeels verhard.
<ul style="list-style-type: none"> • verharde oppervlakte = 15,2 ha 	De verharde opp. = 19 ha à 80% verharding = 15,2 ha
<ul style="list-style-type: none"> • ledigingsdebiet: 20l/s/ha met een terugkeerperiode van 10-20 jaar = 260 m³/ha 	260 m ³ /ha x 15,2 ha = 3952 m ³
<ul style="list-style-type: none"> • Te bufferen = 3952 m³ 	
TOTAAL max. volume te bufferen = 1450 + 3276 + 1638 + 3952 = 10316 m³	
Berekening beschikbare buffering	
<ul style="list-style-type: none"> • 45000 m² x 0,25 m = 11250 m³ beschikbaar buffervolume. 	<p>De totale oppervlakte van art. 6 'zone voor groenas met waterberging' bedraagt bij benadering 15 ha.</p> <p>Een schatting stelt dat 4,5 ha hiervan een bufferende functie kan toegewezen krijgen.</p> <p>Er wordt rekening gehouden met een grondwaterstand van – 25 cm.</p> <p>Ook de langsgrachten (art. 13 'water- en groenassen') langsheen bedrijven hebben een bufferend vermogen.</p>
Conclusie: vraag en aanbod zijn in overeenstemming	Bovendien zal er bij de nieuw te ontwikkelen projecten tevens gebufferd worden op eigen terrein.

8 RUIMTEBALANS

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit GRUP op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende ruimtebalans:

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 42,16ha.

Categorie gebiedsaanduiding	Huidige bestemming Plangebied (ha)	Bestemming GRUP (ha)	Vershil (ha)
Bedrijvigheid - zone voor gemengd bedrijventerrein - zone voor lokaal bedrijventerrein - zone voor gemengd bedrijventerrein met nabestemming lokaal bedrijventerrein - zone voor gemeenschapsvoorzieningen en gemengd bedrijventerrein - zone voor multifunctionele bedrijvigheid - zone voor openbaar nut en gemengd bedrijventerrein	21,79 ha	25,77 11,19 5,04 2,49 3,35 2,17 1,53	+ 3,98
Lijninfrastructuur - zone voor openbare wegenis		1,25	+ 1,25
Overig groen - zone voor groenas met waterberging	16,09	15,14	- 0,95
Wonen	4,62		- 4,62

9 Register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd (zie blad 4)

Het betreft, conform art. 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een register van (delen van) percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenerheffing of een compensatie.

Er is geopteerd om dit register enkel grafisch weer te geven.

Het grafisch plan geeft een overzicht van alle percelen of delen van percelen waarvoor ten gevolge van een bestemmingswijziging MOGELIJKS een vergoedingsregel van toepassing is.

De bestemmingswijzigingen die plaatsvinden zijn:

- van bufferzone naar bedrijvigheid;
- van woonuitbreidingsgebied naar bedrijvigheid;
- Van woongebied naar zone voor groenas met waterberging;
- van woonuitbreidingsgebied naar zone voor groenas met waterberging;
- van industriegebied naar zone voor groenas met waterberging

10 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIIDIG ZIJN MET HET RUP EN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig RUP:

- De bepalingen van het gewestplan Eeklo-Aalter, KB 24/3/1978 voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP. Het betreft de bestemmingen woonuitbreidingsgebied, industriegebied, bufferzone en woongebied.

11 PLANPROCES

Plan MER

De plenaire vergadering kan pas aanvangen op het moment dat er duidelijkheid is rond het al of niet plan-MER-plichtig zijn van het RUP.

Op 21 december 2009 bracht de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen advies uit en werd een selectie van betrokken adviesinstanties opgesomd.

Er werd advies aangevraagd bij:

- Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke ordening Oost-Vlaanderen
- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen, dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw
- Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen
- ANB Oost-Vlaanderen
- Departement LNE, afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid
- VMM, afdeling operationeel waterbeheer
- Agentschap Wegen en Verkeer, buitendienst Oost-Vlaanderen

Op 05-03-2010 werd advies uitgebracht door de dienst Mer. Het advies luidt dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Plenaire vergadering

Op 29-06-2011 werd een plenaire vergadering gehouden.

Het GRUP Broeken werd voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties :

- Bestendige Deputatie Oost-Vlaanderen;
- Agentschap RO Vlaanderen, Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- voorzitter GECORO Eeklo;
- Agentschap Ondernemen;
- Departement RWO, Agentschap wonen;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- Afdeling Waterwegen en Zeekanaal;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- Cel Veiligheidsrapportage, departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- Agentschap Infrastructuur;
- Provincie Oost-Vlaanderen, dienst waterlopen
- Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening.

12 SAMENVATTING ADVIEZEN SCREENINGSNOTA

1. Verloop

Op 23-12-2009 werden de opmerkingen van de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen ontvangen.

Het document werd op 12-01-2010 door het Stadsbestuur van Eeklo overgemaakt ter advies aan volgende instanties:

- Provinciebestuur Oost-Vlaanderen
- Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke ordening Oost-Vlaanderen
- Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen
- De Vlaamse Overheid Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen, buitendienst Oost-Vlaanderen
- Departement LNE, afdeling lucht, hinder, risicobeheer, milieu en gezondheid
- ANB Oost-Vlaanderen
- VMM, afdeling operationeel waterbeheer

2. Samenvatting adviezen

Onderstaande tabel geeft een samenvatting van de adviezen

Instantie	Datum advies ontvangen	samenvatting
Provincie Oost-Vlaanderen	03-02-2010	<p>Het RUP beoogt een totaalvisie op het gebied ten noorden van het industriegebied Nieuwendorpe en ten oosten van de R43 en het Schipdonkkanaal. De doelstellingen zijn het optimaliseren van het ruimtegebruik voor bestaande bedrijven, het ontwikkelen van een gemengd lokaal bedrijventerrein, het ontwikkelen van een groenas langs de waterloop 0439 en het voorzien van een waterbergingsgebied ten behoeve van een op lange termijn te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied.</p> <p>Het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP 'Broeken' wordt gunstig geadviseerd voor wat betreft het milieu-aspect.</p>
Ruimtelijke ordening Oost-Vlaanderen	16-02-2010	<p>Met het RUP 'Broeken' wil het gemeentebestuur het bestaande regionaal bedrijventerrein uitbreiden met ruimte voor lokale bedrijven, met bijzondere aandacht voor het waterbergend vermogen van de waterloop en de ontwikkeling van een groenas langs deze beekvallei.</p> <p>Het Agentschap R-O Vlaanderen is van oordeel dat een plan – MER niet nodig is voor wat betreft de discipline ruimtelijke ordening. Er wordt wel gewezen op een aantal bemerkingen :</p> <ul style="list-style-type: none">- bij de uitwerking van het plan moet ruime aandacht besteed worden aan waterbeheersing;- de ontsluiting wordt voorzien via de Industrielaan op de Ringlaan (R43).
Onroerend erfgoed Oost-Vlaanderen	/	<p>Geen tijdig advies ontvangen. Gelet op de voldoende lange adviestermijn, nl. 30 dagen, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.</p>
Agentschap Wegen	29-01-2010	<p>AWV Oost-Vlaanderen heeft geen opmerkingen op de screening</p>

en Verkeer		plan MER 'Broeken'.
Departement LNE, afdeling lucht, hinder, risicobeheer, milieu en gezondheid	22-01-2010	De dienst Hinder en Risicobeheer van de afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid heeft geen opmerkingen omtrent RUP Broeken.
ANB Oost-Vlaanderen	29-01-2010	Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota en heeft geen opmerkingen wat betreft de globale milieueffecten van het plan, en meer specifiek voor de discipline fauna en flora. De invulling van de nieuwe bestemmingen uitgetekend in dit RUP zullen geen significant negatieve effecten veroorzaken op een speciale beschermingszone. Er dient geen passende beoordeling opgemaakt te worden in het kader van het RUP.
VMM	22-02-2010	De screeningsnota wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

3. Analyse en motivering waarom geen plan-MER nodig is

Het plan is **niet** van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een bijlage II-project uit het besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004.

Het regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en het plan heeft betrekking op ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden, zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie

Het RUP valt onder de screeningsplicht. Bij de screening werd door alle instanties geoordeeld dat een plan-MER niet nodig geacht wordt.

Conclusie: een plan-MER wordt niet nodig geacht.

13 BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Vlaamse overheid



STAD EEKLO

- 8 MAART 2010

AANGETEKEND KABINET SECRETARIS

College van Burgemeester en Schepenen van Eeklo
Tav Dhr. Weelpul
Industrielaan 2
9900 Eeklo



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

uw bericht van
01 maart 2009

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0629/10-

bijlagen

vragen naar / e-mail
bart.fobe@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer
02/653.78.79

483
Datum

05 MAART 2010

Betreft : Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Broeken Eeklo

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals
aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse
Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
("PlanMER-besluit")
Beslissing

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het
screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een
planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0629 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde
onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn. Wel bevatten de adviezen
diverse voorstellen hoe het plan te verbeteren is.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot
aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u
dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling
van het plan.

Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s), via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de Dienst Mer : www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

Hoogachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd

Cc. Veneco, Port Arthurlaan 11, 9000 Gent.

14 BESLISSING VAN DE BEVOEGDE ADMINISTRATIE INZAKE RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-steen 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

Aan het college van Burgemeester en Schepenen
Stad Eeklo

Industrielaan 2
9900 Eeklo

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk
AMNE/VR/KD/2011
RUP 11/174

bijlagen

vragen naar / e-mail
Kathleen Derbaix
Kathleen.derbaix@lne.vlaanderen.be

telefoonnr.
02/553 74 86

Datum

Betreft: Advies over gemRUP "Broeken" te Eeklo (versie 29-04-2011)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst
Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het voorliggende RUP betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein, en tegelijkertijd worden de voorschriften van het huidig bedrijventerrein 'duurzamer' gemaakt.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' als duidelijk niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/62/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007).

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

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

www.lne.be

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn (zie Stedenbouwkundige Voorschriften)
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden gepland zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;
- de dienst VR voldoende elementen in handen heeft om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, op voorwaarde dat de verbodsbepaling (zie onder), nu ingeschreven in art. 1,2 en art.8, ook wordt ingeschreven in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen én gemengd bedrijventerrein.

De dienst VR adviseert wel om in de Stedenbouwkundige Voorschriften het verbod op Seveso-inrichtingen als volgt op te nemen : "de inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themes/veiligheid/rapporten/inrichtingen/vl/jsten>