



Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'EHUBt Balgerhoeke' te Eeklo

BEHANDELING ADVIEZEN EN REACTIES
RAADPLEGING STARTNOTA VAN APRIL 2022
DECEMBER 2022

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Provincie Oost-Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

dienst Ruimtelijke Planning
EHUBt-Balgerhoeke@oost-vlaanderen.be
secretariaat: 09 267 75 61

Plan-ID:

RUP_40000_213_00079_00001

Planteam

Verantwoordelijke ruimtelijke planners

van de dienst Ruimtelijke Planning : Katrien Huysman, Stefanie Dieleman en Reinout Debergh

Projectcoördinator : Joke Lannoye

Participatiemedewerker : Liesbeth Descheemaeker

Plan-MER (incl. MOBER) coördinator : Erna Goossens (Bovaenviro+)

Dienst Veiligheidsrapportering : Kathleen Derbaix

Veiligheidscoördinator : Frank Maesen (Sertius)

EHUBt-expert van de dienst

Ruimtelijke Planning : Moira Callens

LEESWIJZER

Voorliggend document is de behandeling van de adviezen en reacties die we hebben ontvangen op de eerste startnota van het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke'. Dit betreft de startnota van april 2022.

De adviesvraag en raadpleging van deze startnota liepen van 16 mei 2022 tot en met 14 juli 2022. Het planteam ontving 15 adviezen en 10 reacties. We organiseerden één participatiemoment, dat doorging op 2 juni 2022.

In navolging van de binnengekomen adviezen en reacties hebben we besloten om een vernieuwde startnota op te maken en een nieuwe publieke raadpleging te organiseren.

In deze "startnota 2.0" hebben we o.a. de input uit de eerste publieke raadpleging verwerkt, onderzoeken we de grensoverschrijdende effecten, nemen we de landbouwimpactstudie en ook de eerste resultaten van het milieueffectenonderzoek mee.

Als er in voorliggend document naar de startnota wordt verwezen, dan gaat dit over de eerste startnota van april 2022 : **startnota 1.0**. De behandeling van de adviezen en reacties op deze tweede startnota kan uiteraard pas na de raadpleging gebeuren. Voorliggend document geeft de lezer een overzicht over hoe de adviezen en reacties van de eerste startnota 1.0 werden behandeld.

Bij de verwerking maken we een onderscheid tussen persoonsgegevens (zoals het emailadres, naam en adres) en de inhoud van de reactie zelf. We nemen geen persoonsgegevens op in de openbare documenten.

INHOUD

1.	BEHANDELING ADVIEZEN	5
1.1.	<u>DEPARTEMENT OMGEVING</u>	5
1.2.	<u>COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN EEKLO</u>	8
1.3.	<u>GECORO VAN EEKLO</u>	13
1.4.	<u>COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN SINT-LAUREINS</u>	15
1.5.	<u>AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS (ANB)</u>	16
1.6.	<u>ONROEREND ERFGOED</u>	17
1.7.	<u>DE LIJN</u>	17
1.8.	<u>OVAM</u>	18
1.9.	<u>ELIA (BIJLAGEN NIET OPGENOMEN)</u>	20
1.10.	<u>INFRABEL (VEILIGHEIDSVORSCHRIFTEN IN BIJLAGE ZIJN HIER NIET OPGENOMEN)</u>	21
1.11.	<u>NMBS</u>	22
1.12.	<u>FLUXYS</u>	22
1.13.	<u>LANDBOUW</u>	22
1.14.	<u>VMM</u>	24
1.15.	<u>PROCORO</u>	25
2.	BEHANDELING REACTIES	27
2.1.	<u>ALGEMENE VRAGEN</u>	27
2.1.1.	<i>Afbakening plangebied</i>	27
2.1.2.	<i>Realisatiegerichte vragen</i>	28
2.1.3.	<i>Onduidelijkheden</i>	29
2.2.	<u>MILIEUEFFECTEN</u>	31
2.2.1.	<i>Mobiliteit</i>	31
2.2.1.1.	<i>Ontsluitingsscenario's</i>	31
2.2.1.2.	<i>Afsluiten Vrouwestraat</i>	35
2.2.1.3.	<i>Sluipverkeer</i>	36
2.2.1.4.	<i>Openbaar vervoer</i>	36
2.2.2.	<i>Geur</i>	36
2.2.3.	<i>Geluid</i>	37
2.2.4.	<i>Water</i>	38
2.2.5.	<i>Legionella</i>	39
2.2.6.	<i>SEVESO</i>	39
2.2.7.	<i>Hoogspanningsleidingen</i>	40
2.3.	<u>HET BEDRIJVENTERREIN</u>	41
2.3.1.	<i>Is een nieuw bedrijventerrein noodzakelijk</i>	41
2.3.2.	<i>Invulling bedrijventerrein</i>	42
2.3.2.1.	<i>Soort bedrijven</i>	42
2.3.2.2.	<i>Bouwhoogte</i>	43
2.3.3.	<i>Zone tussen Pastoor Bontestraat en toekomstig bedrijvigheid</i>	43
2.3.4.	<i>Inrichtingssuggesties</i>	44
2.4.	<u>COMPENSATIE</u>	47
2.4.1.	<i>Materiele omgevingscompensatie</i>	47
2.4.2.	<i>Financiële compensatie door getroffen bedrijven</i>	47
2.5.	<u>WAARDEVERMINDERING</u>	48
2.6.	<u>LANDBOUW</u>	48
2.7.	<u>COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE</u>	49
2.7.1.	<i>Vraag betrokkenheid verder planproces</i>	49
2.7.1.1.	<i>Specifieke vraag naar betrokkenheid door (landbouw) bedrijven</i>	49
2.7.1.2.	<i>Specifieke vragen naar betrokkenheid door omgeving</i>	50
2.7.2.	<i>Vraag naar duidelijke communicatie</i>	52
2.7.2.1.	<i>Taalgebruik</i>	52
2.7.2.2.	<i>Antwoorden zijn ontoereikend en de plannen vaag</i>	52
2.7.3.	<i>Uitnodiging en brochure</i>	53

1. BEHANDELING ADVIEZEN

1.1. Departement Omgeving

Het te onderzoeken plangebied van het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' situeert zich op grondgebied Eeklo, ten noordwesten van de stedelijke kern, in de hoek tussen het Schipdonkkanaal en de N49/A11. De visie en de maximale contour voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein is beschouwd in het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Eeklo. Het te onderzoeken plangebied omvat zo'n 95ha die momenteel hoofdzakelijk in agrarisch gebruik zijn. De sites rond de afvalenergiecentrale en de Elia post zijn opgenomen in een zone voor openbaar nut.

Voorliggende plan-initiatief kent een historiek:

In september 2009 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' met deelplannen goedgekeurd. In uitvoering van het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo" werd een PRUP "Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke" opgemaakt. De locatiekeuze hiervoor werd gemaakt in de studie rond de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo. De Raad van State vernietigde nadien het deelplan dat te maken had met de invulling van ruimte voor regionale bedrijvigheid. In 2010 werd het plan opnieuw opgemaakt. De Raad van State vernietigde echter ook dit plan. Dit heeft tot gevolg dat er tot op heden nog geen regionaal bedrijventerrein werd ontwikkeld. De afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied werd juridisch vastgelegd binnen het betreffende PRUP "afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo". Voorliggend planproces herneemt deze planopgave om een nieuw RUP op te maken voor het regionaal bedrijventerrein "Balgerhoeke". De uitgangspunten van het oorspronkelijke plan als regionaal bedrijventerrein worden behouden en wordt aangevuld met complementaire doelstellingen als een Energie hub en duurzaam bedrijventerrein.

Onderstaand vinden jullie het advies van het departement Omgeving (ruimtelijke ordening) op de startnota. Volledigheidshalve wordt nog meegegeven dat het team Mer en het team Externe Veiligheid (RVR) deel uitmaken van het planteam omwille van betrokkenheid bij respectievelijk de verdere uitwerking van het plan-MER enerzijds en het aspect externe mensveiligheid anderzijds.

Algemeen:

Het plangebied is gelegen in Eeklo. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is Eeklo geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen opgesteld. In de startnota wordt aangegeven dat de oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein zal afgestemd worden op de huidige economische noden binnen de regio. In de startnota wordt aangegeven dat de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied hierop desgevallend zal afgestemd worden en indien nodig beperkt aangepast worden nadat een alternatievenonderzoek is gebeurd en het voorkeursscenario is bepaald.

Zoals aangegeven in de historiek werd eerder een PRUP goedgekeurd bij ministerieel besluit. Hierin werden bij de goedkeuring geen fundamentele bemerkingen gemaakt met betrekking tot het bedrijventerrein op de site Balgerhoeke omdat er geen fundamentele strijdigheden met het RSV vastgesteld werden. Het ingeroepen beroepsmiddel had in essentie betrekking op de landbouw gerelateerde zaken.

Omwille van voortschrijdende Vlaamse beleidsdoelstellingen aangaande de bouwshift en onderstaande overwegingen pleiten we voor zuinig ruimtegebruik & maximaal ruimtelijk rendement bij de uitwerking van deze greenfieldontwikkeling. Mede vanuit dat oogpunt is het noodzakelijk de afstemming van de huidige economische noden binnen de regio in het vervolgtraject gedegen te onderbouwen. Hierbij dient aangegeven hoe het nieuwe bedrijventerrein zich verhoudt tot de kwantitatieve optie regionale bedrijvigheid (cf. het PRS Oost-Vlaanderen 2^e herziening) die gekoppeld worden aan het kleinstedelijk gebied Eeklo. De afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo dateert van een enige tijd geleden, hoe verhoudt voorliggend planinitiatief zich vanuit actueel oogpunt tot andere recente ontwikkelingen geënt op de N49 zoals het regionaal bedrijventerrein te Maldegem en het initiatief dat de provincie plant aangaande het bijzonder economisch knooppunt Assenede-Zelzate ?

Meer algemeen kan gewezen worden op het belang van de implementatie van de 10 generieke kernkwaliteiten aangehaald in de strategische visie van het BRV

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

In en aan de rand van het plangebied bevinden zich een aantal infrastructuren die tot de Vlaamse planningsbevoegdheden behoren. Het bevoegdheidsaspect zal nadere beschouwing vragen in het vervolgtraject op basis van de verdere concretisering en afhankelijk van de plancontour & planuitwerking van het PRUP.

Landbouw

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor de regio Veldgebied Brugge-Meetjesland op. Het plangebied 'Bedrijventerrein Balgerhoeke' werd in de visie met de gewenste ruimtelijke structuur opgenomen als een 'ruimtelijk begrensd stedelijk gebied' en valt dus buiten het herbevestigd agrarisch gebied. Het plangebied dat meegenomen wordt ten oosten van de B404, is wel gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied.

In de startnota wordt aangegeven dat er een landbouwstudie zal opgemaakt worden die bestaat uit een landbouwanalyse en een landbouwimpactstudie door de desktopanalyse uit te voeren. In de startnota wordt verder aangegeven dat men planmatig maatregelen zal inschrijven om de impact op de agrarische bedrijfsvoering te beperken. Hiervoor dient in eerste instantie verwezen naar de betreffende omzendbrief RO 2010/01 aangaande de herbevestigde agrarische gebieden waarmee rekening dient gehouden te worden voor het gedeelte gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (een 12-tal ha). Dit onderdeel is nog zeer algemeen opgevat in de startnota en vraagt verdere concretisering. In de omzendbrief wordt het herstel van het planologisch evenwicht inzake HAG vooropgesteld, en dit gekoppeld aan hetzelfde planproces of met een parallel tijdspad. We vragen dan ook om in het vervolgtraject verder in te gaan op de compenserende maatregelen. Het advies van het departement landbouw & Visserij is hierbij mee richtinggevend te beschouwen.

Antwoord:

Het plangebied is in deze fase van het planproces bewust groot gelaten. Hierdoor kunnen we bepaalde zaken zoals de ontsluitingsscenario's onderzoeken. In een verdere fase zal de omvang van het plangebied (onderzoeksgebied) nog reduceren om uiteindelijk te resulteren in de grenzen van het Provinciaal Ruimtelijk UitvoeringsPlan (PRUP).

Het is op heden nog onduidelijk of er effectief HAG zal moeten ingenomen worden. In het verder planproces gaan we een landbouwstudie (landbouwimpactstudie LIS en landbouweffectenrapport LER) opmaken. We bekijken o.a. of en hoeveel HAG er wordt ingenomen en welke maatregelen er voor de landbouw moeten gebeuren. Het departement Landbouw en Visserij heeft een advies geformuleerd (zie behandeling verder in de tekst).

Hoe het voorliggend planinitiatief zich verhoudt tot andere recente ontwikkelingen zal bij de verdere uitwerking van het PRUP opgenomen worden.

De kernkwaliteiten aangehaald in de strategische visie van het BRV worden meegenomen in het verdere planproces.

Meer algemeen wordt nog meegegeven dat in de strategische visie van het BRV (beleidsplan Ruime Vlaanderen) een van de focuspunten van het ruimtelijk beleid is dat men zich best focust op het transformeren en vernieuwen van bebouwde gebieden om maatschappelijke behoeften een plaats te geven en dit gekoppeld aan een veranderingsproces naar het stopzetten van bijkomend ruimtebeslag. Hiervoor valt te verwijzen naar de omzendbrief RO 2017/01 "Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden" welke het beleid uit het RSV ter zake verfijnt. Enerzijds scherpt de omzendbrief het ruimtelijk beleid in de onbebouwde gebieden aan, anderzijds biedt de omzendbrief mogelijkheden voor ontwikkelingen van zones die binnen de bebouwde ruimte zijn gelegen. Voor deze te ontwikkelen gebieden wordt gewezen op de noodzaak om "state of the art" ontwikkelingen na te streven.

Op 23 februari 2022 keurde de Vlaamse Regering de conceptnota over de bouwshift goed. Daarmee maakt de Vlaamse Regering werk van een ruimtelijke omslag en bevestigt ze nogmaals de doelstelling uit de strategische visie van 20 juli 2018 om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3 ha/dag tegen 2025 en 0 ha/dag tegen 2040. We wijzen in deze specifiek op de aankondiging dat de Vlaamse regering plant om het principe van planologische neutraliteit decretaal te verankeren. Onder welke vorm dit zal gebeuren (en of daarin overgangsmatregelen zullen worden voorzien voor lopende planprocessen) is nog geen duidelijkheid. Wel staat vast dat mocht het principe in algemene zin worden toegepast op het voorliggende planproces er mogelijks een planologische compensatie nodig kan zijn. Het is dus wenselijk dat de provincie tijdens haar planningsproces aandacht heeft voor dit gegeven en indien nodig haar planvoornemens bijstelt of herneemt.

Antwoord:

De Provincie wenst – net zoals de Vlaamse Regering – in de toekomst het bijkomend ruimtebeslag te reduceren. Dit is ook opgenomen binnen het voorontwerp Beleidsplan Ruimte dat de Provincie aan het opmaken is. Momenteel zijn de structuurplannen (het RSV en het PRS) nog niet vervangen door een beleidsplan. De plannen die de Provincie opmaakt kaderen binnen de visie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS).

Mobiliteit

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

Het plangebied wordt langs de oostelijke zijde doorkruist door de R43, de ring om Eeklo/B404, die een aansluitingspunt met de N49/A11 heeft. Om de verschillende ontsluitingsscenario's op het hoger wegennet te kunnen onderzoeken wordt ook een deel van het agrarisch gebied ten oosten van de B404 en de Elia post mee opgenomen in het plangebied. Langs de ring ligt Maroyendam, die een lokale verbinding vormt voor landbouwvoertuigen en fietsers van Balgerhoeke over de N49/A11.

Rekening houdende met de historie wordt er in de startnota voor geopteerd om bij de opmaak van dit plan te kiezen voor het noordelijk ontsluitingstracé in plaats van het zuidelijke ontsluitingstracé, dit om de haalbaarheid van de realisatie van dit plan te garanderen. In de plandocumenten wordt aangehaald dat er 3 mogelijke scenario's onderzocht en tegenover elkaar afgewogen worden.

De planopties zullen rekening moeten houden met de selecties uit het RSV. De adviezen/ondersteuning binnen het planteam van de gewestelijke sectorale adviesinstanties zijn vanuit dat oogpunt richtinggevend te beschouwen. Bij het afwegen van de verschillende ontsluitingsalternatieven vragen we het criterium impact op onbebouwde ruimte / zuinig ruimtegebruik mee te nemen.

Antwoord:

Wij zullen het criterium impact op onbebouwde ruimte en zuinig ruimtegebruik meenemen bij de afweging van de ontsluitingsalternatieven. Wij blijven tijdens het verdere planproces contact houden met de gewestelijke sectorale adviesinstanties.

1.2. College van Burgemeester en Schepenen Eeklo

In haar advies van 12 juli 2022 geeft het College van Burgemeester en Schepenen aan dat ze akkoord gaat met het geformuleerde advies vanuit de dienst omgeving en mobiliteit en neemt ze kennis van het advies van de gecoro.

Advies dienst omgeving:

In september 2009 werd het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo' met deelplannen goedgekeurd. Binnen het stedelijk gebied van Eeklo was er nood aan ruimte voor (regionale) bedrijvigheid. Om de rol van Eeklo als bovenlokale tewerkstellingspool te kunnen blijven waarmaken, is het belangrijk dat (regionale) bedrijven een plaats blijven vinden binnen het stedelijk gebied. Het deelplan 'regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke' werd hierbij tweemaal vernietigd door de Raad van State.

Met betrekking tot de plandoelstellingen:

Bedrijventerrein Balgerhoeke ontwikkelen als regionaal bedrijventerrein

In uitvoering van het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo" werd een PRUP "Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke" opgemaakt. De locatiekeuze hiervoor werd gemaakt in de studie rond de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo. De Raad van State vernietigde nadien het deelplan dat te maken had met de invulling van ruimte voor regionale bedrijvigheid. In 2010 werd het plan opnieuw opgemaakt. De Raad van State vernietigde echter ook dit plan. Dit heeft tot gevolg dat er tot op heden nog geen regionaal bedrijventerrein werd ontwikkeld. De afbakeninglijn van het kleinstedelijk gebied werd juridisch vastgelegd binnen het betreffende PRUP "afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo" en is nog steeds van kracht. De locatie en de motivatie waar het regionaal bedrijventerrein dient te komen werd afgewogen binnen de studie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo.

Rekening houdende met de twee arresten in het voorliggend plan wordt er voor geopteerd om bij de opmaak van dit plan te kiezen voor het noordelijk ontsluitingstracé in plaats van het

zuidelijke ontsluitingstracé (zoals in vorige planprocessen), dit om de haalbaarheid van de realisatie van dit plan te garanderen. De effecten daarvan zullen afgewogen worden in de verdere studie tijdens de opmaak van het PRUP. De te ontwikkelen oppervlakte bedrijventerrein komt volledig te liggen binnen de grens van het plangebied.

De oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein zal moeten afgestemd worden op de huidige economische noden binnen de regio. Gezien de impact van de ontwikkeling van dit greenfield tot gemengd regionaal bedrijventerrein is het eveneens belangrijk om de noden inzake werkgelegenheid mee te nemen in het verdere proces.

Antwoord:

We gaan de oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein afstemmen op de huidige economische noden binnen de regio. Dit hebben we ook vermeld in de startnota 1.0 pagina 14. Wat bedoeld wordt met de huidige economische noden zal uitgewerkt worden in het verder verloop van het planningsproces.

Hierbij zal vertrokken worden van de studie van de afbakening van het stedelijk gebied Eeklo, waar de 20ha werd voorzien voor de economische expansie in de regio, dit in uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS).

Daarnaast zal rekening gehouden worden met de ruimte noodzakelijk voor energie, een nieuwe maatschappelijke vraag, dit in teken van de transitie, evenals de ruimte voor buffering (klimaatscenario's), een functie die meervoudig kan ingezet worden voor de landbouw en deel uitmaakt van de robuuste ruimte.

Gezien de ontsluitingsweg ook een verbindende functie heeft, zal enkel het deel van de weg dat binnen het bedrijventerrein ligt meegerekend worden.

Het bedrijventerrein Balgerhoeke ontwikkelen als Energie HUBt

De uitgangspunten van het oorspronkelijke plan als regionaal bedrijventerrein worden behouden en wordt uitgebreid met de doelstellingen als Energy hub en duurzaam bedrijventerrein. De ambitie wordt genomen om het terrein een functie te geven in de productie, opslag en omslag van energie. Het PRUP wil een langetermijnvisie verankeren voor het bedrijventerrein met als horizon 2050 in functie van de vooropgestelde klimaatneutraliteit.

Het concreet doel is om na te gaan hoe een bedrijventerrein een extra rol als energetische draaischijf kan opnemen tussen energieproductie en energievraag. Deze plandoelstelling sluit nauw bij eerdere initiatieven die mee door de stad werden geïnitieerd zoals bv. het warmtenet, draagvlakmodel windenergie ed. De plandoelstelling geeft uitvoering aan het eerder goedgekeurde klimaatactieplan en werkt verder aan de energetische pioniersrol die de stad Eeklo eerder reeds heeft opgebouwd.

De maximale koppeling van het warmtenet met het regionaal bedrijventerrein dient onderzocht te worden in dit planproces. Het koppelen, gebruiken en uitwisselen van de restwarmte zal als planoptie meegenomen worden. Hierbij dient maximaal rekening gehouden worden met de voorwaarden uit de eerder goedgekeurde concessieovereenkomst met het consortium Warmtenet Eeklo.

Antwoord:

We gaan in het verder planproces de maximale koppeling van het warmtenet onderzoeken, daarbij zullen we de voorwaarden van de concessieovereenkomst bekijken.

Duurzaam bedrijventerrein

De startnota beschrijft het duurzaam karakter van dit bedrijventerrein door middel van verschillende subdoelstellingen, i.c. mobiliteit, landschappelijk integratie, waterhuishouding, circulariteit, participatie ed.

De ontsluiting van het bedrijventerrein maakt een belangrijk onderdeel uit van het planningsproces. Gezien de E34 met inbegrip van de aansluitingscomplexen behoort tot het Europese TEN-T netwerk en voor dit netwerk momenteel ten opzichte van de vorige versie van het PRUP strengere Europese veiligheidsregels van toepassing zijn met betrekking tot verkeerskundige- en technische ontwerpisen (bv. bochtstralen, lengtes van invoeg- en uitvoegstroken, lengte van afritten,) dient een nieuw onderzoek gevoerd te worden omtrent de aanknopng van de ontsluiting op het hoger wegennet. Vanuit de vorige procedure werd binnen dit planproces enkel het noordelijk tracé weerhouden. Dit om de haalbaarheid van de realisatie van dit plan te garanderen en de impact op de aanwezige landbouw te minimaliseren.

Daartoe dienen 3 mogelijke scenario's onderzocht en tegenover elkaar afgewogen te worden. De plangebiedsgrens (onderzoeksgebied) dient ter hoogte van de te onderzoeken aanknopngsscenario's daardoor aangepast en uitgebreid te worden. Ook de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied zal hierop afgestemd worden en indien nodig beperkt aangepast worden. Dit nadat het alternatievenonderzoek is gebeurd en het voorkeursscenario is bepaald.

De ontsluiting van het bedrijventerrein heeft een belangrijke invloed op het doorgaand verkeer in het centrum van Balgerhoeke en is van vitaal belang voor de leefbaarheid van deze dorpskern. De huidige scenario's houden in de fase van startnota echter nog geen rekening met de impact op het secundaire wegennet (Vrouwestraat, Maroyendam) alsook de bestaande en goed gebruikte fietsverbindingen tussen Eeklo en Sint-Laureins. Deze wegen werden ook niet aangeduid op de scenarioschetsen. Bijgevolg is in deze fase voor zowel de lokale overheid als omwonenden het mobiliteitsvraagstuk nog onvoldoende helder geformuleerd en dient dit verder verduidelijkt worden. Scenario 'ontsluiting oost' kan uit verkeersoogpunt een goed alternatief betekenen maar kent een enorme impact op de bestaande, vitale landbouwbedrijven in de Vrouwestraat. Hierdoor dient de plangebiedsgrens uitgebreid te worden met ca. 16 ha landbouwgrond en zone voor algemeen nut. Het scenario zal uiteraard verder onderzocht moeten worden maar de wenselijkheid wordt dan ook in vraag gesteld.

Antwoord:

In deze fase van het planproces (startnota) willen we nog alle ontsluitingsscenario's onderzoeken en nog geen ontsluitingsscenario uitsluiten. Uit dit advies alsook de reacties van de omgeving (zie hoofdstuk 2) merken we enige bezorgdheid over de impact van de voorgestelde scenario's op het secundaire wegennet, met name de Vrouwestraat en Maroyendam. Het spreekt voor zich dat deze bezorgdheid wordt meegenomen en besproken met AWW. Samen met AWW en de stad Eeklo zal de impact op de Vrouwestraat en Maroyendam onderzocht worden.

Het plan-MER onderzoekt de cumulatieve mobiliteitseffecten in de ruimere omgeving, ook op Vrouwestraat. Het is bedoeling om de landbouw- en fietsverbinding van de Maroyendam te behouden. De aansluiting ervan zal mee onderzocht worden met de mobiliteitsscenario's. Stel dat dat niet kan, dan wordt een evenwaardig alternatief voorzien.

Welk ontsluitingsscenario er uiteindelijk zal gekozen worden, hangt van verschillende factoren af. Zo zal o.a. de impact op de bestaande landbouwbedrijven en de leefbaarheid van de (woon)omgeving bij de afweging worden meegenomen.

In het plangebied zijn een aantal (oud-)geklasseerde waterlopen gelegen die in beheer zijn van de Slependammpolder en een zeer belangrijke functie hebben inzake buffering en afwatering.

De stad Eeklo en het polderbestuur zijn reeds vele jaren op zoek naar een manier om de invloed van de verharding van de stad op de polder te verlagen. Aangezien er enerzijds lokaal wateroverlast optreedt (hoofdzakelijk natte velden) maar ook wateroverlast veroorzaakt wordt in Sint Laureins. Op de watertoetskaart zijn in het noordoostelijk deel van het plangebied zones ingekleurd als effectief overstromingsgevoelig.

Rond de N49 zijn nog verschillende restgronden van de N49 vrij rond de Slependammpolder die gebruikt zouden kunnen worden om meer plaats voor water te creëren, hiernaast is ook de historische meetjesstructuur van het landschap voor een groot deel verdwenen doordat de grachten niet voldoende in stand gehouden worden. Deze meetjes zorgden ook voor een enorme capaciteit aan waterberging en zorgen voor het drooghouden van de percelen.

In het verleden werden hieromtrent een aantal studies opgezet die bij voorkeur dienen opgenomen te worden in het verdere planproces – VLM, Landschapsstudie E34, Waterlandschap ed. Een goede landschappelijke integratie (N-Z gericht, repelpercelering, ...) met aandacht voor de historische waterproblematiek dient dan ook het uitgangspunt te vormen van een klimaatrobuuste inrichting van het bedrijventerrein en omgeving.

Er moeten flankerende maatregelen genomen worden ten aanzien van de actieve beroepslandbouw (ook buiten het plangebied) en in het bijzonder daar waar actieve beroepsbedrijven landbouwgronden verliezen en/of daar waar huiskavels door weginfrastructuur worden doorsneden.

Antwoord:

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen. Vandaar dat we ook ruimte zullen voorzien voor o.a. waterinfiltratie en waterbuffering. In het verder planproces gaan we kijken hoe en welke omvang de bufferzone moet bedragen. Dit gaan we in het planproces nog verder onderzoeken. In het milieueffectenonderzoek worden verschillende disciplines onderzocht. Eén van deze disciplines is water. Op basis van deze resultaten kan het plan nog wijzigen of kunnen milderende maatregelen genomen worden.

Zoals in de startnota 1.0 (pg. 26) meegedeeld streven we naar een goede landschappelijke integratie en waterhuishouding waarbij wordt o.a. gedacht om:

- de landschappelijke karakteristieken te versterken;*
- in te zetten op groene buffers, oevers, herprofilering van de watercirculatie;*
- het waar mogelijk verzachten van de boorden zodat interessante milieus kunnen ontstaan voor fauna en flora;*
- landbouwgronden bij piekbuien te laten dienst doen als tijdelijke buffer;*
- in te zetten op hergebruik, lokaal filteren en bufferen van regenwater;*
- het landschap van landbouwgronden te versterken door kleine landschapselementen.*

We gaan de studies vermelden en meenemen in het verdere planproces. De suggesties worden meegenomen bij het verder onderzoek.

Indien nodig, zullen er planmatig maatregelen worden ingeschreven om de impact op de agrarische bedrijfsvoering te beperken. Dit hebben we ook vermeld in de startnota 1.0 pagina 13.

De startnota legt de focus op een duurzaam bedrijventerrein als plandoelstelling met aandacht voor circulariteit. Gezien de impact van de ontwikkeling van dit greenfield tot gemengd regionaal bedrijventerrein is het belangrijk om de economische nood en de noden inzake

werkgelegenheid mee te nemen in het verdere proces. De link met de geactualiseerde doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte dient hierbij sterker gemaakt te worden.

Antwoord:

We verwijzen naar ons antwoord op het advies van het departement Omgeving. Zoals voorgaand antwoord gaan we de oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein afstemmen op de huidige economische noden binnen de regio. Dit hebben we ook vermeld in de startnota 1.0 pagina 14.

Advies dienst mobiliteit, 6 juli 2022

“De bewoners van de Vrouwestraat en werknemers van Elia kunnen alleen via B404 ontsluiten, er is geen andere weg. Bij het afsluiten van Vrouwestraat naar B404 hebben deze bewoners en bedrijven geen ontsluitingsweg meer.

In de Vrouwestraat zijn er een aantal landbouwbedrijven actief. Deze landbouwers kunnen hun landerijen aan de noordkant van de expressweg alleen bereiken via het kruisen van B404 en de fiets- en tractorbrug Maroyendam (over expressweg).

In de startnota - scenario's zijn de Vrouwestraat en brug Maroyendam niet opgenomen. Vrouwestraat wordt wel meegenomen in het plangebied.

Fietsnetwerk

Bij duurzame verplaatsingen denken we ook aan naar het werk met de fiets. De wegenis zal ook opgenomen worden in het fietsnetwerk.

Openbaar vervoer

Er zal nagekeken worden of er een halteplaats op Sint- Laureinsesteenweg aan het bedrijventerrein kan aangebracht worden.

Voorstellen/te onderzoeken mogelijkheden voor de ontsluiting van de Vrouwestraat

Waarom is het noodzakelijk dat de Vrouwestraat blijft aangesloten op B404? Omwille van het zwaar vervoer van de landbouwbedrijven en de bereikbaarheid van de landerijen ten noorden van de expressweg is het noodzakelijk dat Vrouwestraat B404 kunnen kruisen. Brug Maroyendam is destijds aangelegd om alleen fietsers en landbouwvoertuigen op korte afstand van noord naar zuid te laten rijden.

- 1ste mogelijkheid
Vrouwestraat blijft ontsluiten naar B404.
- 2de mogelijkheid
De Vrouwestraat doortrekken naar Sint-Jansdreef is moeilijk gezien dit geen openbare weg. Bij het doortrekken naar Sint Jansdreef moet er nieuwe wegenis aangelegd worden waarbij de landerijen worden aangetast.

Anderzijds wil zowel Vlaanderen als de stad Eeklo het zwaar vervoer en het doorgaand verkeer weren uit het centrum. Daarom wordt R43 zuidelijk doorgetrokken. Het is dan ook geen optie om het zwaar landbouwverkeer via Sint-Jansdreef naar een woonwijk en verder stadsinwaarts te brengen.

Enkele jaren terug heeft de stad Eeklo al infrastructurele maatregelen genomen om een toegang op N9 met de woonwijk Gravin Johannalaan enz af te sluiten. Deze nu terug openen voor zwaar landbouwverkeer is niet aan de orde. Tevens zou dit ook een grote omrijfactor zijn.

- 3de mogelijkheid
 Vrouwestraat aansluiten op N9/project fietssnelweg F42 aanleg van fietstunnel
 Op B404 komen er een aantal factoren samen:
 - Ontsluiting Vrouwestraat
 - Fietssnelweg F42 naast oude spoorwegbedding
 - Toeristisch stoomtrein

B404 - Vrouwestraat hangt ook samen met het project fietssnelweg F42. De fietssnelweg wordt naast de oude spoorwegbedding aangebracht. De oude spoorwegbedding is nog in gebruik voor de toeristische stoomtrein. Deze oude spoorwegbedding loopt over B404. De fietssnelweg kruist B404 en om de fietsers op een veilige manier B404 te laten kruisen zal een fietstunnel worden aangelegd. Wanneer Vrouwestraat ontsluit naar N9 is dit een bijkomende moeilijkheid voor de fietstunnel en meer grondinname.

- 4de mogelijkheid
 Wanneer op B404 (nu primaire weg) een rotonde wordt aangelegd voor ontsluiting van bedrijventerrein Balgerhoeke (categorisering van deze weg? Wordt na aanleg overgedragen naar de stad.) is er dan een mogelijkheid om een lagere categorisering toe te kennen vanaf rotonde naar kruispunt N9 – R43. Vrouwestraat kan een rechts in-rechts uit krijgen.

Advies is om de haalbaarheid om de Vrouwestraat op B404 aan te sluiten mee op te nemen in de studie. De ontsluiting van het bedrijventerrein Balgerhoeke naar B404 kan voorzien worden. De ontsluiting van de landbouwbedrijven Vrouwestraat met evengoed zwaar verkeer naar B404 kan ons inziens onderzocht worden. Vrouwestraat is nu ook aangesloten op B404 en geeft geen noemenswaardige verkeersonveiligheid.

Antwoord:

Uit dit advies alsook de reacties van de omgeving (zie hoofdstuk 2) merken we enige bezorgdheid over de impact op het secundaire wegennet, met name de Vrouwestraat en Maroyendam. Het spreekt voor zich dat we de impact op deze wegen zullen onderzoeken.

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen en kijken hoe we deze op een duurzame manier nl. via de fiets of het openbaar vervoer kunnen ontsluiten.

1.3. GECORO van Eeklo

De Provincie heeft de startnota voorgelegd aan de GECORO op initiatief van de stad. Een formeel advies is niet vereist maar wordt meegenomen als insteek bij het lopende participatietraject.

Tijdens de toelichting ontspint zich een vraaggesprek. Aan het eind van de vergadering wordt afgesproken niet verder te beraadslagen over een formeel advies, maar de verschillende opmerkingen te bundelen als insteek tot het participatietraject.

Deze opmerkingen worden hieronder gebundeld:

Opties ontsluitingsweg:

- Alle scenario's voor de ontsluitingsweg hebben een grote impact op de bereikbaarheid van omliggende wegen (Maroyendam, Vrouwestraat, fietsersbrug over E34, Pastoor Bontestraat). Er zullen alternatieve ontsluitingen gezocht moeten worden. Deze ingrepen maken geen deel uit van de startnota maar hangen er wel ontegensprekelijk aan vast. Het PRUP dient hiervoor ook een oplossing te formuleren.

- Het is op dit moment onduidelijk welke invulling gegeven kan worden aan de reservatiestrook langs de E34. Indien deze strook ingericht kan worden met wegenis en/of bedrijven, wordt deze reservatiestrook de facto geschrapt. Welke impact heeft dit dan op toekomstige werken aan de E34?
- De watergevoeligheid is een belangrijke zorg aan oostelijke zijde. De aanleg van wegenis zal hier dan ook in bijkomende grondinname voor waterbuffering resulteren.
- De methodiek waarbij verschillende scenario's worden voorgelegd zorgt voor een grote onzekerheid en onvolledigheid, waardoor er nog geen kader is voor concrete standpunten of beslissingen.

Antwoord:

Uit dit advies alsook de reacties van de omgeving (zie hoofdstuk 2) merken we enige bezorgdheid over de impact op het secundaire wegennet, met name de Vrouwestraat, Maroyendam, fietsersbrug over de E34, pastoor Bontestraat. Het spreekt voor zich dat we de impact op deze wegen zullen onderzoeken.

Over hoe we met de reservatiestrook zullen omgaan wordt in de startnota nog geen uitspraken gedaan. Infrabel stelt in haar advies (zie verder 1.10):

“Binnen het gebied ligt een reservatiestrook voor de N49 waarbinnen mogelijk ook de toekomstige spoorlijn 77 voorzien is. We wensen dan ook deze reservatiestrook te behouden en niet te belasten binnen dit RUP”. Er werd hieromtrent een overleg met Infrabel ingepland.

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen. Vandaar dat we ook ruimte zullen voorzien voor o.a. waterinfiltratie en waterbuffering. In het verder planproces gaan we kijken en onderzoeken hoe en welke omvang de bufferzone moet bedragen. In het milieueffectenonderzoek worden verschillende disciplines onderzocht. Eén van deze disciplines is water. Op basis van deze resultaten kan het plan nog wijzigen of kunnen milderende maatregelen genomen worden.

Open ruimte:

- De context voor inname van open ruimte is gewijzigd ten opzichte van de eerdere initiatieven tot opmaak. Ook de provincie werkt aan een nieuw Beleidsplan ruimte waarin open ruimte prioritair is. Er moet onderzocht worden of het aansnijden van open ruimte nog steeds te verantwoorden is en, zo ja, of er dan geen compensatie nodig is.
- Er is te weinig aandacht voor de restzones van landbouwpercelen in nabijheid van het RUP. Dit stelt zich bijvoorbeeld voor de landbouwbedrijven langs de Pastoor Bontestraat en in de agrarische zones die doorsneden worden door de wegenis. Voor deze restzones is de impact op de bedrijfsvoering groot. Verder dreigt hier op termijn een vertuining te ontstaan. Welke zijn hier de flankerende maatregelen?

Antwoord:

We gaan de oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein afstemmen op de huidige economische noden binnen de regio. Dit hebben we ook vermeld in de startnota pagina 14. Er zal een LIS en LER opgemaakt worden die de impact op de landbouwbedrijfsvoering zal onderzoeken. Bij de verdere en concretere uitwerking van het PRUP zal gekeken worden hoe omgegaan wordt met eventuele restzones.

Invulling bedrijventerrein:

- Vanuit de impact op landbouw kan overwogen worden om op het bedrijventerrein een ontwikkeling te voorzien van glastuinbouw met warmtevraag.

- Er wordt een tewerkstelling beoogt met het bedrijventerrein. Het is aangewezen dat het RUP dit onderzoekt en hiervoor bepaalde garanties biedt, zij het via het bestemmingsplan, dan wel via het uitgiftebeleid.

Antwoord:

De vraag om glastuinbouw te overwegen als optie wordt bij de opmaak van het PRUP niet meegenomen. Het plangebied is gelegen binnen agrarisch gebied waardoor een mogelijke evolutie naar glastuinbouw vandaag ook al mogelijk is en een herbestemming hiervoor niet nodig is.

1.4. College van Burgemeester en Schepenen Sint-Laureins

Op 17 juni 2022 gaf het College van Burgemeester en Schepenen een gunstig advies voor de startnota voor het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "EHUBt Balgerhoeke". Wel vraagt de gemeente aandacht voor de aspecten mobiliteit en waterhuishouding zoals hieronder omschreven.

Waterhuishouding

Het is een gekend gegeven dat het regenwater afkomstig van Eeklo en Kaprijke-Lembeke via het waterlopenstelsel wordt afgevoerd naar het Leopoldkanaal. De afwatering gebeurt via de Slependamwatergang (O8330, tweede categorie) die door het zuiden van Sint-Laureins loopt. Er zijn overstromingsgevoelige gebieden in het zuiden van Sint-Laureins gelegen. Het planningsinitiatief voor het EHUBt geeft aanleiding tot extra verharde ruimte in het lager gelegen gebied ten noorden van de kern van Eeklo. Het risico op extra overstromingsgebieden in Sint-Laureins is niet gering en moet goed onderzocht worden tijdens het planproces. Langs de Slependamwatergang O8330 is ter hoogte van de samenkomst met waterloop OE89B (ten noorden van Maroyendam) een bestaande stuw met hoogte waterpeil 3,5 meter. De gebieden ten zuiden van de stuw kunnen enkel buffercapaciteit voorzien boven deze 3,5 meter peilhoogte. Rekening houdend met een maaiveldpeil van 4 meter, kunnen er geen diepe buffers in het plangebied gerealiseerd worden, waardoor direct grote oppervlaktes nodig zullen zijn om aan de buffervoorwaarden te voldoen. Langs de N49 lijkt dit dus moeilijk haalbaar in de bestaande toestand (nog los gezien van de reservatiestrook langs de N49). De bestaande grachten in de omgeving hebben een te klein buffervolume om de afwatering van een bijkomend bedrijventerrein op te vangen.

Het gemeentebestuur biedt daarom in samenspraak met het bestuur van de Slependamvolders twee te onderzoeken pistes aan.

1. Een onafhankelijk systeem waarbij het water met vijzel/schroef wordt overgepompt naar het Schipdonkkanaal en de Slependamwatergang niet extra wordt belast.
2. De combinatie van twee maatregelen. (1) De nieuwe verharde oppervlaktes worden stroomopwaarts (langsheen de N49 richting Lembeke) gecompenseerd met nieuwe buffervolumes. Deze kunnen ontstaan door onder andere een verbreding van de oostelijk gelegen waterlopen (eigendom waterbeheerders). Er wordt knijpleiding voorzien vooraleer de Slependamwatergang ter hoogte van de Maroyendam in noordelijke richting afbuigt. (2) Met de uitgegraven grond kan het maaiveldpeil van de bouwplaats van de EHUBt worden opgehoogd en zo kan het buffervolume ingedijkt worden. Het lijkt ons dat er hoe dan ook nog ophogingen of reliëfwijzigingen nodig zullen zijn om het terrein bebouwbaar te maken. Door de ophoging of indijking kan er wel nuttig buffervolume in het plangebied gecreëerd worden boven het peil van de bovenvermelde stuw (3,5 meter).

Van de vermelde twee pistes gaat de voorkeur uit naar de tweede mogelijkheid. Er wordt verondersteld dat de Watergroep zich niet zou verzetten tegen de loutere verbreding van waterlopen in het waterwinningsgebied.

Ten slotte vraagt de gemeente om de verhardingen en bebouwing in het bedrijventerrein te laten voldoen aan een buffervolume van 430 m³/ha verharding en knijpleiding diameter 110 mm op zo'n hoogte dat er 100 m³/ha buffer met vertraagde afvoer is.

Antwoord:

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen. Vandaar dat we ook ruimte zullen voorzien voor o.a. waterinfiltratie en waterbuffering. In het verder planproces gaan we kijken hoe en welke omvang de bufferzone moet bedragen. Dit gaan we in het planproces nog verder onderzoeken. In het milieueffectenonderzoek worden verschillende disciplines onderzocht. Eén van deze disciplines is water. Op basis van deze resultaten kan het plan nog wijzigen of kunnen milderende maatregelen genomen worden.

Mobiliteit

Er worden in de startnota drie alternatieven voor de ontsluiting van het bedrijventerrein voorgesteld. In ieder geval wordt het nieuwe tracé aan de noordelijke zijde van het plangebied voorzien, om de impact op de landbouw te minimaliseren (het plan werd reeds twee maal vernietigd omwille van dit aspect). De ontsluitingsweg moet twee functies vervullen:

1. de verdeelfunctie voor het bedrijventerrein zelf (rechtstreekse aansluiting op de B404 en het weren van vrachtverkeer uit de kern van Balgerhoeke).
2. de verzamelende functie op lokaal niveau voor de kernen ten noorden van de N49. Ook dit verkeer wordt zo uit de dorpskern van Balgerhoeke geweerd.

De drie alternatieven die mogelijk zijn (zie p. 78 e.v. van de startnota):

1. Ontsluiting Oost: afwikkeling ten oosten van de B404 en verkeerstechnisch infrastructureel minst complex.
2. Ontsluiting West: afwikkeling ten westen van de B404, maar verkeerstechnisch is de korte afstand van de afrit vanuit Zeebrugge naar het rotonde niet evident.
3. Ontsluiting Zuid: afwikkeling met meer zuidelijk gelegen aansluitingspunt op de B404 (ter hoogte van de Vrouwestraat). De Vrouwestraat zal niet meer aantakken op de B404.

Het gemeentebestuur drukt hierbij een voorkeur uit voor scenario 1 (ontsluiting oost). Het tweede scenario is niet gunstig op vlak van de korte afstand van de afrit tot het rondpunt. Bij de vergelijking van de resterende scenario's 1 en 3 valt op dat scenario 3 minder flexibel is tegenover de onbesliste op- en afritsituatie in Kaprijke. Scenario 1 geeft meer mogelijkheden tot aansluiting voor het geval er in Kaprijke geen op- en afrit zou komen.

Antwoord:

In deze fase van het planproces willen we nog alle ontsluitingsscenario's onderzoeken en nog geen ontsluitingsscenario uitsluiten. Wij zullen de bezorgdheden omtrent de scenario's meenemen bij het verdere onderzoek van de ontsluitingsscenario's.

1.5. Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft geen opmerkingen op de startnota EHUBt Balgerhoeke . Er worden geen natuurwaarden geschaad met dit RUP.

Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft gunstig advies.

1.6. Onroerend erfgoed

Geen advies: geen beschermd erfgoed in het projectgebied. De archeologieregelgeving blijft van toepassing.

1.7. De Lijn

Het advies van De Lijn is gunstig.

Extra bemerkingen:

- Op pagina 26 van de startnota, over de plandoelstelling duurzaam bedrijventerrein, stelt men het volgende: *“Bij een goede ontsluiting/mobiliteit kan ook gedacht worden aan: een pendelbus te voorzien die een snelle en efficiënte verbinding en bereikbaarheid voor bedrijven, het centrum en het station moet garanderen.”* De Lijn is steeds bereid om hier samen concreet mee over na te denken om zo tot een gezamenlijk gedragen plan van aanpak te komen. Dit OV-plan – in tegenstelling tot plannen voor de andere modi – ontbreekt nog in deze RUP en moet nog toegevoegd worden.
- Het is belangrijk te stellen dat er in de nabije toekomst een nieuw ov-plan van kracht zal gaan bij de implementatie van basisbereikbaarheid. De startdatum van het nieuwe ov-plan wordt momenteel gesteld op 1 juli 2023.
- Er is in de startnota nauwelijks melding gemaakt van het huidige en toekomstige aanbod openbaar vervoer van en naar de site. Een minimale bespreking is aangewezen. Onderstaande overzichtstabel brengt verduidelijking.

Huidig aanbod

De dichtstbijzijnde bushalte is Balgerhoeke Kerk, vandaag wordt deze bediend door:

- **Cadans lijn 58**
Gent - Eeklo – Brugge
Frequentie en amplitude op het traject Brugge station – Eeklo station:

Typedag	Frequentie	Amplitude
Schooldagen	(30' dal) (20' spits)	5.05u – 22.39u *5.25u – 23.25u*
Schoolvakantiedagen	(30')	5.05u – 22.25u *5.25u – 23.15u*
Zaterdag	(60')	7.05u – 23.00u *5.40u – 23.37u*
Zondag	(120' VM) 60' NM	7.00u – 23.00u *7.20u – 22.38u*

- **Functionele lijn 62**
Eeklo - Sint-Laureins - Sint-Margriete
Frequentie en amplitude op het traject Eeklo station – Sint-Margriete:

Typedag	Frequentie	Amplitude
Schooldag	F	(5.40u – 18.25u)
Schoolvakantiedag	F	(5.40u – 18.20u)
Zaterdag		
Zondag		

- **Belbusgebied 185**
Maldegem - Aalter – Knesselare
- **Belbusgebied 195**
Meetjesland

Netwerkaart (met aanduiding van de site):



Basisbereikbaarheid

De dichtstbijzijnde bushalte is Balgerhoeke Kerk, in de toekomst wordt deze bediend door:

- **Functionele lijn 621**
Eeklo - Sint-Laureins - Sint-Margriete
Frequentie en amplitude op het traject Eeklo station – Sint-Margriete:

Typedag	Frequentie	Amplitude
Schooldag	F	(5.40u – 18.25u)
Schoolvakantiedag	F	(5.40u – 18.20u)
Zaterdag		
Zondag		

De bushalte Balgerhoeke Kerk wordt niet meer bediend door cadans lijn 58. Als alternatief kan men in de toekomst aan bushalte Eeklo Kerkhof onderstaande buslijn nemen:

- **Kernet lijn 50**
Gent Sint-Pieters-Drongen-Eeklo-Maldegem-Brugge
Frequentie en amplitude op het traject Brugge station – Eeklo station:

Typedag	Frequentie	Amplitude
Schooldagen	30' dal 15' spits	5.00u – 23.20u *5.20u – 0.00u*
Schoolvakantiedagen	30'	5.00u – 23.20u *5.20u – 0.00u*
Zaterdag	30'	6.30u – 0.25u *6.50u – 0.00u*
Zondag	60'	7.30u – 23.20u *7.55u – 0.00u*

Netwerkaart (met aanduiding van de site):



Antwoord:

Deze gegevens zullen meegenomen worden in de studie. Bij de concretere uitwerking van dit plan zal hieromtrent een overleg gepland worden.

1.8. OVAM

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende informatiebronnen over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de OVAM worden aangevraagd via <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-vraag-ik-een-bodemattest-aan> . Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.

- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website <https://services.ovam.be/ovam-geoloketten>
- www.degrotegrondvraag.be : deze toepassing toont op een kaart de ligging van risicogronden die werden uitgewisseld door de gemeente met de OVAM. Tevens wordt aangegeven of op deze gronden reeds een (oriënterend) bodemonderzoek heeft plaatsgevonden
- www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling : op deze website toont de pfas-opdrachthouder van de Vlaamse Regering een beknopt overzicht van de aanpak en stand van onderzoeken en bijhorende no regret-maatregelen per site in een gemeente.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende algemene aandachtspunten:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van risicogronden (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://www.ovam.be/technische-richtlijn-grondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging>
- er moet rekening mee worden houden dat een bestemmingswijziging een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
 - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie.
 - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het saneringsdoel voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de eventuele meerkost in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een nieuw oriënterend bodemonderzoek uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor

strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Antwoord:

We nemen hier kennis van.

1.9. Elia (bijlagen niet opgenomen)

Elia is tevreden dat in het ontwerp dossier – op het bijgevoegde plan - rekening werd gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningslijnen en hoogspanningspost welke zich in het gebied situeren (zie opsomming hoogspanningslijn en post in oorspronkelijk advies).

Wij vragen dan ook om de hoogspanningsinstallaties te willen opnemen in de verdere ontwikkelingsplannen (RUP, BPA,...), zodat enerzijds deze installaties in de mate van het mogelijke in stand gehouden kunnen worden en er anderzijds rekening gehouden wordt met de geldende veiligheidsvoorschriften in latere stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder vindt u alvast onze standaardtekst die hiervoor gebruikt kan worden:

Hoogspanningsleiding: de aanduiding is bestemd voor bestaande en nieuwe hoogspanningsleidingen en aanhorigheden.

Antwoord:

We zullen in de latere stedenbouwkundige voorschriften gebruik maken van de door Elia voorgestelde voorschriften. De term 'nieuwe hoogspanningsleidingen' zal bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften voldoende gekaderd moeten worden. Het upgraden van een hoogspanningsleiding kan o.a. consequenties hebben op gezondheidsvlak. Dat is niet in het MER voorzien.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten. De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals o.m. bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie. Gelieve het advies van Elia in te winnen bij bouw- en/of milieuvergunningaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructieactiviteiten in de nabijheid.

De geleiders van een bovengrondse hoogspanningslijn kunnen zowel horizontaal als verticaal bewegen. Voor vaste constructies en bij de uitvoering van werken in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningslijnen gelden veiligheidsafstanden zoals onder meer bepaald in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie. De hoogtebeperking die hieruit volgt wordt door meerdere factoren bepaald (o.a. het type van de verbinding en de kabel, de afstand tussen 2 pylonen, omgevingsvariabelen wind en temperatuur, de belasting op de hoogspanningslijn), zodat wij geen globaal cijfer kunnen opgeven. Per project voeren wij waar noodzakelijk gratis een hoogtemeting uit, teneinde een gedetailleerd advies te kunnen formuleren.

Als algemene regel wordt minstens in een strook van 25 meter langs beide zijden vanuit de as van de hoogspanningslijn rekening gehouden met mogelijke beperkingen.

Bij de vaste constructies horen ook de constructies bovenop daken zoals liften, airco, zonnepanelen en schoorstenen. Ook voor verlichtingspalen, reclameborden, tijdelijke constructies zoals tenten en wegneembare serres zijn de veiligheidsafstanden voor constructies van toepassing.

Bij werken vragen wij bijzondere aandacht voor de opstelling van een bouwkraan, uitvoering van kraanwerken, hoogtewerkers, betonpompen, stellingen, ladders, vrachtwagens met kipbak, heftrucks, ...).

Dezelfde veiligheidsafstanden zijn van toepassing voor groenaanplanting onder en naast de hoogspanningslijnen.

Naast de in acht te nemen veiligheidsafstanden t.o.v. de geleiders van een luchtlijn, is het eveneens belangrijk om rekening te houden met de aanwezige pylonen. Er zijn ook hier veiligheidsafstanden van toepassing naargelang de activiteit die errond uitgevoerd zal worden. Graafwerken, grondwaterbemaling, wijzigingen aan het niveau van het maaiveld, ... kunnen de stabiliteit van de pylonen in gevaar brengen en de funderingen en aardingslussen beschadigen. De pylonen dienen bovendien steeds toegankelijk te zijn voor onze medewerkers, voor controle en onderhoudswerkzaamheden, zodat bij eventuele problemen de elektriciteitsbevoorrading verder gegarandeerd kan worden.

Aansluitend vragen wij ook rekening te houden met de volgende algemene richtlijnen bij de inplanting van windmolens.

In de huidige stand van de regelgeving bestaan er in België geen bepalingen die adequate afstandsregels voorschrijven die specifiek gelden voor de inplanting van windturbines in de omgeving van hoogspanningsinstallaties. Daarnaast is het duidelijk dat de afstandsregels voorgeschreven in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie niet volstaan, gelet op het feit dat de windturbines een roterend onderdeel hebben dat een andere invloed kan uitoefenen op de geleiders van hoogspanningslijnen en op hoogspanningsinstallaties dan louter statische constructies.

Elia heeft, onder meer gebaseerd op de afstandsregels die in bepaalde van de ons omringende landen worden toegepast en rekening houdend met de huidige ontwikkelingen in het domein van de windenergie. **De daaronder vermelde factoren en de daaraan verbonden basisprincipes werden aan het advies toegevoegd.**(zijn hier niet opgenomen)

Verder heeft Elia ook een 380kV hoogspanningsstation "Eeklo-Noord" in het betrokken gebied en dient er rekening gehouden te worden met de veiligheidsmaatregelen. Deze veiligheidsvoorschriften werden als bijlage aan het advies meegegeven.

1.10. Infrabel (veiligheidsvoorschriften in bijlage zijn hier niet opgenomen)

Ingevolge uw schrijven van 12.05.2022 van de Provincie Oost-Vlaanderen voor het RUP EHUBt Balgerhoeke in 9900 EEKLO, kan Infrabel enkel positief advies verlenen mits rekening gehouden wordt met volgende voorwaarden:

- Binnen het gebied ligt een reservatiestrook voor de N49 waarbinnen mogelijk ook de toekomstige spoorlijn 77 voorzien is. We wensen dan ook deze reservatiestrook te behouden en niet te belasten binnen dit RUP.

- Hoewel niet binnen het projectgebied gelegen, wensen we mee te geven dat momenteel onderzocht wordt of de spoorlijn 58 opnieuw in dienst kan genomen worden als werkende spoorlijn tot Maldegem. Hierover is nog geen beslissing genomen maar de mogelijkheid dient behouden te blijven.

De veiligheidsafstanden, de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen en algemene voorwaarden RUP dienen strikt te worden nageleefd (deze werden als bijlage bij het advies meegeleverd).

Antwoord:

Rond de reservatiestrook werd nog geen uitspraak gedaan binnen deze fase van het planproces. Een overleg met infrabel lijkt aangewezen.

1.11. NMBS

NMBS heeft geen gevolg aan de aanvraag aangezien zij niet betrokken is bij deze terreinen.

1.12. Fluxys

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties in het huidige plangebied. Fluxys heeft geen bezwaar. Mocht de aanvraagzone (plangebied) veranderen, dient een nieuwe aanvraag ingediend te worden.

Antwoord:

We nemen dit mee in het verdere planproces.

1.13. Landbouw

Het plangebied met een oppervlakte van 95,34 ha ligt volgens het gewestplan voor 82,13 ha met '0900 - agrarische gebieden'. Het plangebied ligt gedeeltelijk voor ca. 12 ha binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) (oostelijke zijde van het plangebied).

Binnen het plangebied is er ruim 66 ha in professioneel landbouwgebruik bij 18 landbouwers, waarvan 38 ha tijdelijk grasland, 20 ha voedergewas, 6 ha grove groenten en aardappelen en 2 ha akkerbouw

Er liggen ook 13 landbouwbedrijfszetels aan de onmiddellijke rand van en binnen een straal van 300m van het plangebied, en grote delen van het huiskavelblok van deze landbouwbedrijven ligt binnen het plangebied. Huiskavels zijn percelen die grenzen aan het landbouwbedrijf, het zijn de belangrijkste percelen van dit landbouwbedrijf. Het innemen van deze percelen voor andere doeleinden dan landbouw heeft een zeer grote impact op het landbouwbedrijf.

De tekst vermeldt op p. 109 "De ontwikkelingsopties houden mogelijks een inname van een beperkt aantal woon- en bedrijfskavels in, maar vooral van belangrijke oppervlaktes landbouwgronden, waaronder huiskavels. De effectbeschrijving en beoordeling van de impact op de landbouwbedrijven, alsook op het herbevestigd agrarisch gebied, zal gebaseerd worden op de landbouwanalyse en landbouwimpactstudie, die reeds in deze startnota vermeld worden." Uit een snelle landbouwimpactstudie of LIS, die steeds kosteloos bij onze dienst kan opgevraagd worden, blijkt dat het onttrekken aan de landbouw van gronden uit het plangebied een heel hoge impact heeft bij het overgrote deel van de gronden, en dat meer dan de gronden in gebruik zijn bij sterk betrokken landbouwers, wat betekent dat van deze landbouwers meer

dan 20% van hun gebruiksareaal in het plangebied ligt, of er huiskavels in het plangebied liggen. Wij vragen dan ook om niet alleen een landbouwrapport op te maken (zoals vermeld op p. 82) maar ook om het effect op landbouw verder uit te werken in een LER of landbouweffectenrapport, als onderdeel van het MER, discipline mens-ruimte. Dit LER zal ook nodig zijn om de flankerende maatregelen voor landbouw (vermeld op p. 85) degelijk te kunnen uitwerken.

Wanneer een LER uitgewerkt wordt, dient niet alleen de directe grondinname (voor bedrijven maar ook voor weginfrastructuur) beschouwd worden, er zijn immers nog meer effecten op landbouw:

- elke grondinname betekent minder productiegrond voor een landbouwbedrijf, maar ook minder afzetmogelijkheid van mest waardoor de mestbalans kan verstoord zijn en de landbouwer de mest moet laten verwerken, wat duurder is. Ook kan de voederbalans van het bedrijf in onevenwicht geraken, waardoor de landbouwer voeder moet aankopen. Tevens is de bereikbaarheid en bewerkbaarheid van rest percelen belangrijk.
- grondinname gebeurt ook voor milderende maatregelen zoals compensaties voor natuur, landschap, water(buffering), de aanplant van KLE's, landschappelijke integratie, ... zoals o.a. vermeld op p. 26. dit alles dient binnen het plangebied zelf voorzien te worden. Ook het effect hiervan op landbouw dient meegenomen te worden in de bepaling en remediëring van de impact op landbouw.
- bemaling in het plangebied heeft effect op de waterhuishouding van omliggende landbouwpercelen. Dit moet zoveel mogelijk vermeden worden.
- mobiliteit: wij vragen om ook het landbouwverkeer in en rond het plangebied te monitoren, en om ook de omrijfactor en toegankelijkheid van percelen tijdens en na de werken te beschouwen als impact op landbouw.
- ook de bereikbaarheid van weiden voor dieren is een belangrijke factor. Hieraan wordt al deels tegemoet gekomen door het tracé van de weg te verplaatsen naar het noordelijke ontsluitingstracé.

Wij vragen dan ook met nadruk om de inname van landbouwgrond (en de andere impact op landbouw) zoveel mogelijk te beperken, en verwijzen daarvoor naar

- De visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), waarin de ambitie om de open ruimte te bewaren hoog is;
- Het krokusakkoord, waarin dit nog eens herhaald werd en de bouwshift nogmaals bevestigd werd;
- Het provinciaal beleidsplan Ruimte voor Oost-Vlaanderen (in opmaak), waar de zorg voor het open houden van de open ruimte, ontharding, ruimte voor landbouw, ... deel uitmaken van de lijnen die uitgezet zijn in het voorontwerp;
- de gewenste ruimtelijke structuur van Balgerhoeke op microniveau (zie ook p. 40): het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Eeklo voorziet het behoud van het noordelijke landbouwgebied, maar biedt aan de zijde van de Sint-Laureinsesteenweg (N455) ruimte voor een nieuw te ontwikkelen duurzaam regionaal bedrijventerrein.

Tevens: voor percelen in professioneel landbouwgebruik dienen steeds de bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel gerespecteerd te worden. Met andere woorden: zowel eigenaar als gebruiker dienen marktconform vergoed te worden.

Het Departement Landbouw en Visserij stelt tenslotte vast dat er momenteel geen verantwoording opgenomen is omtrent de inname van herbevestigd agrarisch gebied (ca. 12 ha binnen het plangebied).

Volgens Omzendbrief RO/2010/01 is nochtans een degelijk onderbouwde verantwoording steeds noodzakelijk en moeten volgende elementen minstens aan bod komen:

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

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

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

Antwoord:

Het is op heden nog onduidelijk of er effectief HAG zal moeten ingenomen worden. Er werd reeds een landbouwimpactstudie opgemaakt (LIS) In het verder planproces zal ook een landbouweffectrapport (LER) opgemaakt worden. We bekijken o.a. of en hoeveel HAG er wordt ingenomen en welke maatregelen er voor de landbouw moeten gebeuren.

1.14. VMM

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het PRUP Regionaal bedrijventerrein Balgerhoeke is tot tweemaal toe geschorst door de Raad van State. Dit proces herneemt de oorspronkelijke doelstelling om een gemengd regionaal bedrijventerrein te plannen in Balgerhoeke en voegt de ambitie toe om het terrein ook een functie te geven in de productie, de opslag en de omslag van energie. Het PRUP wil een langetermijnvisie verankeren voor het bedrijventerrein met als horizon 2050, het tijdstip waarop Eeklo en de Provincie Oost-Vlaanderen klimaatneutraal willen zijn.

De plangebieden zijn niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van onbevaarbare waterlopen van de eerste categorie.

Met betrekking tot het grondwateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving strikt wordt gerespecteerd (hemelwaterverordening, Vlarem, zoneringsplan, ...). Het plan wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

Antwoord:

Bij de verdere uitwerking van het plan zal met de bestaande regelgeving rekening worden gehouden.

1.15. PROCORO

De PROCORO geeft een positief advies, mits volgende opmerkingen:

- Algemeen stelt de PROCORO om de toekomstige mobiliteitssituatie beter te verduidelijken. Meer concreet vraagt de PROCORO om een vermenging van vracht- en personenverkeer absoluut te vermijden, en bijzondere aandacht te besteden aan de lokale verkeersleefbaarheid en trage mobiliteit. De PROCORO stelt voor de mobiliteit op en rond de site te laten simuleren met het regionaal verkeersmodel.

Antwoord:

Vermits de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein ook de verbindingsweg/omleidingsweg rond Balgerhoeke vormt, is het scheiden van vracht en personenverkeer niet mogelijk. Er dient wel bijzondere aandacht te gaan naar de zwakke weggebruikers. Bij de verdere uitwerking zal de mobiliteitssituatie duidelijker in kaart gebracht worden.

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen en kijken hoe we deze op een duurzame manier nl. via de fiets of het openbaar vervoer kunnen ontsluiten. Anderzijds willen we ook de verkeersleefbaarheid voor de omgeving garanderen. Dit gaan we in het verder planproces onderzoeken.

Het regionaal verkeersmodel wordt opgenomen in de PLANmer.

- Dit plan is een greenfield-ontwikkeling. De PROCORO vraagt zich af hoe dit kan verzoend worden met de visie uit het voorontwerp beleidsplan ruimte, waarin ruimteneutraliteit als principe sterk wordt bepleit.

Antwoord:

De Provincie wenst – net zoals de Vlaamse Regering – in de toekomst het bijkomend ruimtebeslag te reduceren. Dit is ook opgenomen binnen het voorontwerp Beleidsplan Ruimte dat de Provincie aan het opmaken is. Momenteel zijn de structuurplannen (het RSV en het PRS) nog niet vervangen door een beleidsplan. De plannen die de Provincie opmaakt kaderen binnen de visie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS).

- De PROCORO vraagt om ook aandacht te besteden aan de kwalitatieve integratie van landschap, water, industrie & landbouw, en dit op een geïntegreerde – en esthetisch kwaliteitsvolle – manier. Ook het thema ‘biodiversiteit’ moet hierin een plaats hebben.

Antwoord:

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen. Zoals in de startnota 1.0 (pg. 26) meegedeeld streven we naar een goede landschappelijke integratie en waterhuishouding waarbij wordt o.a. gedacht om:

- *de landschappelijke karakteristieken te versterken;*
 - *in te zetten op groene buffers, oevers, herprofilering van de watercirculatie;*
 - *het waar mogelijk verzachten van de boorden zodat interessante milieus kunnen ontstaan voor fauna en flora;*
 - *landbouwgronden bij piekbuien te laten dienst doen als tijdelijke buffer;*
 - *in te zetten op hergebruik, lokaal filteren en bufferen van regenwater;*
 - *het landschap van landbouwgronden te versterken door kleine landschapselementen.*
- De PROCORO stelt voor om de projecten en de plannen die lopend of gepland zijn in de omgeving mee op te lijsten in de startnota. Hetzelfde geldt voor de in opmaak zijnde regionale mobiliteitsplannen, de mogelijkheden voor trage mobiliteit, hoppinpunten, collectieve mobiliteit enz.

Antwoord:

We gaan een extra hoofdstuk 'lopende of geplande projecten' toevoegen. Daarin zullen o.a. de hierboven opgesomde zaken opgenomen worden.

- Het plan voorziet de uitbouw van een industrieterrein en een EHUBt in een agrarisch gebied. Landbouw krijgt in dit plan thans een residuele rol. De PROCORO vraagt om duidelijker te omschrijven wat dit plan betekent voor de landbouw, maar ook wat landbouw kan betekenen voor dit plan en deze omgeving.

Antwoord:

In het verdere planproces wordt een landbouwstudie opgemaakt. Hieruit zal blijken wat de impact van de planopties op de landbouw is. Wat dit plan kan betekenen voor de landbouw en wat de landbouw kan betekenen voor dit plan wordt verder meegenomen en uitgewerkt in de loop van het planproces.

- Aansluitend stelt de PROCORO voor om na te gaan of glastuinbouw mogelijk een rol kan spelen binnen het EHUBt-concept – en als dusdanig een plaats kan krijgen op het bedrijventerrein.

Antwoord:

De vraag om glastuinbouw te overwegen als optie wordt bij de opmaak van het PRUP niet meegenomen. Het plangebied is gelegen binnen agrarisch gebied waardoor een mogelijke evolutie naar glastuinbouw vandaag ook al mogelijk is en een herbestemming hiervoor niet nodig is.

- De PROCORO vraagt voldoende aandacht voor een gedegen uitgiftebeleid dat de aanwezige bedrijven verplicht om aan te takken op de EHUBt. Tevens wordt gevraagd om in de energiemix van de EHUBt de potentie van PV (zonnepanelen) niet te vergeten.

Antwoord:

In het verder planproces wordt gekeken of, en hoe we ervoor kunnen zorgen dat het bedrijventerrein wel degelijk kan gebruikt worden als EHUBt. Een EHUBt gaat over de opwekking van energie door middel van verschillende bronnen. De opwekking door het gebruik van de zon zal hier ook een onderdeel zijn.

- Onderzoeken of de effecten van de hoogspanningslijn die over het plangebied loopt mee opgenomen kunnen worden in de Plan-MER.

Antwoord:

Deze vraag wordt bekeken bij de verdere uitwerking van de PlanMER.

2. BEHANDELING REACTIES

Tijdens de raadpleging zijn 15 reacties binnengekomen. Alle reacties werden geanonimiseerd. In onderstaande kolom worden alle reacties opgesomd en wordt verduidelijkt in welke hoedanigheid deze reacties zijn ontvangen.

Reactie 1 – bedrijf	Reactie 6 – particulier	Reactie 11 – particulier
Reactie 2 – landbouwbedrijf	Reactie 7 – petitie 346 omwonenden	Reactie 12 – particulier
Reactie 3 – particulier	Reactie 8 – landbouwbedrijf	Reactie 13 – particulier
Reactie 4 – particulier	Reactie 9 – landbouwbedrijf	Reactie 14 – particulier
Reactie 5 – particulier	Reactie 10 – particulier	Reactie 15 – particulier

Vaak hebben de reacties betrekking op hetzelfde onderwerp en/of delen ze dezelfde opmerking of bezorgdheid. Om het geheel overzichtelijk te houden en niet (te veel) in herhaling te vallen, werden de reacties per onderwerp gebundeld. Niet alle reacties zijn letterlijk overgenomen maar alle inhoudelijke argumenten komen wel aan bod. Welke reactie er op welk onderwerp betrekking heeft, wordt verduidelijkt via de afkorting R (van reactie) met daarna de vermelding van het nummer.

De reacties werden onderverdeeld in volgende thema's:

- Algemene vragen
Dit zijn algemene vragen die niet onder een specifiek inhoudelijk thema vallen en onder deze rubriek werden behandeld.
- Milieueffecten
Er werd een onderscheidt gemaakt tussen volgende disciplines:
 - Mobiliteit
 - Geur
 - Geluid
 - Water
- Veiligheid
- Het bedrijventerrein
- Compensatie
- Waardevermindering
- Landbouw
- Communicatie en participatie

NOOT: Sommige reacties hebben geen betrekking op de inhoud van de startnota. Deze reacties werden niet behandeld. Inhoudelijke uitspraken over de politiek of eerdere externe overleggen worden hier niet meegenomen. Zowel de stad Eeklo als AWW zitten in de stuurgroep en zijn dan ook van dichtbij betrokken bij dit planningsproces.

De procesnota schetst het gelopen en te lopen planningsproces. Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces kan worden aangevuld. De procesnota is puur informatief, er is geen inspraak op mogelijk.

2.1. Algemene vragen

2.1.1. Afbakening plangebied

Staat de afbakening van het plangebied vast, of kan dit nog veranderen (vergroten, dus dichterbij de huizen toe)? *R13, R14*

Tijdens het participatiemoment werd duidelijk gesteld dat het plangebied kan aangepast worden mits een degelijke argumentatie (vb. als er meer ruimte nodig is om de ontsluiting naar E34 te realiseren). Wij stellen voor dat het plangebied dan ook aangepast wordt naar de voorziene ruimte (20 ha bedrijventerrein + ontsluitingsweg aan de windmolens + eventueel de ruimte om aan te sluiten op de E34). Op die manier is een uitbreiding in de toekomst niet mogelijk zonder procedure waarbij de inwoners geïnformeerd worden. Daarnaast kunnen de landbouwers die actief zijn in het plangebied, maar buiten de zone waar het bedrijventerrein voorzien is, hun activiteit ook in de toekomst verder zetten. *R15*

Waarom moet het volledige gebied worden ingekleurd als er enkel in de hoek tegenover de verbrandingsoven industrie komt? Waarom moet al deze landbouwgrond onderdeel uitmaken van dit plan. *R9*

De onverwachte aankondiging dat het plangebied enorm is uitgebreid wordt niet goed onthaald; de terechte vrees bestaat dat er zonder verder voorafgaand overleg in de toekomst kan worden overgegaan tot verdere initiatieven om bedrijven in te planten. *R10*

Antwoord:

Het plangebied dat nu in de startnota is opgenomen is inderdaad groter dan de uiteindelijke zone die we voor het regionale bedrijventerrein in Balgerhoeke voorzien. Het plan bevindt zich in een beginfase. Het plangebied dat nu is aangeduid is een zoekzone en nog niet de definitieve afbakeningslijn van dit PRUP. Het is de zone waarbinnen de onderzoeken gevoerd worden. Deze zoekzone komt overeen met de afbakeningslijn van het kleinstedelijke gebied, uitgebreid met de zones om de 3 ontsluitingsscenario's te onderzoeken.

De ruimte die de ontsluitingsscenario's nodig hebben moesten we opnemen in het plangebied. Enkel dan kunnen we de ontwikkelingsscenario's onderzoeken. Dat is dan ook de reden waarom het plangebied (zoekzone) iets ruimer is op deze plaatsen dan de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt één mobiliteitsscenario gekozen. De afbakeningslijn zal hiernaar aangepast worden. Het studiewerk gebeurt binnen de grens van deze plangebiedslijn en resulteert in de uiteindelijk grens van het PRUP. Deze zal kleiner zijn en zich bevinden binnen de grens van het plangebied dat nu is afgebakend.

We gaan de oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein afstemmen op de huidige economische noden binnen de regio. Dit hebben we ook vermeld in de startnota 1.0 pagina 14. Wat bedoeld wordt met de huidige economische noden zal uitgewerkt worden in het verder verloop van het planningsproces.

Hierbij zal vertrokken worden van de studie van de afbakening van het stedelijk gebied Eeklo, waar de 20ha werd voorzien voor de economische expansie in de regio, dit in uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS).

Daarnaast zal rekening gehouden worden met de ruimte noodzakelijk voor energie, dit in teken van de transitie, een nieuwe maatschappelijke vraag evenals de ruimte voor buffering (klimaatsscenario's), een functie die meervoudig kan ingezet worden voor de landbouw en deel uitmaakt van de robuuste ruimte.

Tijdens het openbaar onderzoek, waarbij de buurt opnieuw kan reageren zal de afbakening van het plangebied duidelijker zijn.

2.1.2. Realisatiegerichte vragen

Wanneer worden de gronden aangekocht of onteigend? Wanneer wordt er gestart met de bouw? *R13*

Antwoord:

Er kunnen altijd voorafgaandelijk aan de goedkeuring van het PRUP gronden verkocht worden, maar dat is een risico voor de koper. De bestemming van de gronden zijn pas definitief nadat het PRUP is goedgekeurd door de Provincie en niet door de Raad van State vernietigd wordt.

Indien er onteigeningen moeten plaatsvinden, zal er een onteigeningsplan opgemaakt worden.

Er kan pas gestart worden met bouwen wanneer het PRUP is goedgekeurd en in werking is getreden.

Waar kunnen wij terecht indien de plannen niet uitgevoerd worden zoals voorzien? Of als er te veel hinder is voor de woonkern? We stellen voor dat de Provincie een meldpunt organiseert zodat we bij vragen/problemen ook weten waar we terecht kunnen. **R15**

Antwoord:

Bij milieuhinder of het niet correct uitvoeren van de plannen zal de handhavingsinspectie moeten gecontacteerd worden. Je neemt hiervoor best eerst contact op met Stad Eeklo. Zij kunnen jullie naar de juiste personen doorverwijzen.

Voor meer info verwijzen we o.a. naar volgende website:

- [Melden geur-, licht- en lawaaihinder - Stad Eeklo](#)

Komen er nog extra windmolens bij, zo ja, waar worden deze ingepland? Dit willen we allemaal niet. **R14**

Antwoord:

In de concentratiezone voor windturbines Maldegem-Eeklo (bestaand PRUP) kunnen altijd bijkomende windturbines ingepland worden voor zover de ruimte en de ruimtelijke context dit toelaat.

In de startnota staat op pagina 57 volgende tekst: “De zone van het ‘windlandschap’ omvat de concentratiezone en de 800m zone rond het concentratiegebied. In dit gebied zullen maatregelen worden genomen om de omgevingskwaliteit te verbeteren; hiervoor wordt een omgevingsfonds opgericht (intrinsiek onderdeel van het draagvlakmodel).”

Welke exacte maatregelen worden genomen? Deze zijn vooraf vast te leggen. **R14**

Antwoord:

Deze tekst staat in hoofdstuk 6 van de startnota. Dit hoofdstuk gaat over plannen die reeds in uitvoering zijn. Er kan hier niet meer op gereageerd worden.

2.1.3. Onduidelijkheden

Op het plan op pagina 47 is het niet duidelijk waar de Pastoor Bontestraat staat. Dit is onleesbaar. **R14**

Antwoord:

Het betreft een kopie van een goedgekeurd plan. Het plangebied zal boven op de kaart aangeduid worden.

In de startnota staat op pagina 62 (7.1.) volgende tekst: “Het PRUP zal enkel de hoofdlijnen verordenend vastleggen. Dat betekent bv. dat geen individuele gebouwen worden ingetekend op het verordenend grafisch plan. Dat om de nodige flexibiliteit te bewaren. Om de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit te garanderen zullen wel verordenende kwaliteitseisen in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgenomen”.

Welke verordenende kwaliteitseisen en stedenbouwkundige voorschriften? Deze moeten vooraf gespecificeerd worden (men kan hier anders inzetten wat men wil, bv. Ook gebouwen van 50 meter hoog.... En dit willen we niet) *R14*

Antwoord:

Momenteel bevinden we ons in de beginfase van het plan. In het verder planproces wordt er een grafisch plan opgemaakt met stedenbouwkundige voorschriften. Het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften worden aan een openbaar onderzoek onderworpen. Tijdens dit openbaar onderzoek kan de omgeving opnieuw reageren.

In de startnota op pagina 70 staat volgende tekst: “Daarvoor kan gebruik gemaakt worden van de klimaatscenario’s ontwikkeld door de KU Leuven. Deze scenario’s hebben een grote invloed op de te voorziene buffers. De ambitie is om de milderende maatregelen voor de verharde oppervlaktes van het bedrijventerreinen volgens het midden-klimaatscenario te realiseren binnen het bedrijventerrein en ruimte te reserveren voor het hoog-klimaatscenario. Dit hoeft niet noodzakelijk binnen het gebied te zijn dat bestemd zal worden voor bedrijvigheid, dit kan ook in andere zones”.

In welke andere zones? Dit dient gespecificeerd te worden. *R14*

Antwoord:

Op vandaag hebben we daar nog geen zicht op. Dit wordt tijdens het verdere planproces samen met de watertoets verder uitgewerkt.

In de startnota op pagina 103 staat volgende tekst: “Vanuit de openbare onderzoeken van de vorige procedures kon tijdens het openbaar onderzoek volgend mogelijke ontwikkelingsscenario gedetecteerd worden: omvorming van deels agrarisch gebied naar een zachte bestemming ten zuidwesten van het plangebied”.

Wat wordt er onder ‘zachte bestemming’ verstaan? Welke concrete mogelijkheden geeft dit? *R14*

Antwoord:

Dit betreft een alinea uit het planMER rapport, meer bepaald over de ontwikkelingsscenario’s. Deze alinea dient dan ook in deze context gelezen te worden. De betreffende zones is momenteel agrarisch gebied. De mogelijkheden zijn deze welke binnen agrarisch gebied mogelijk zijn.

In de startnota op pagina 121 (1^{ste} alinea) staat volgende tekst: “Daarom zijn scenario's nodig om een PRUP veerkrachtig te laten omgaan met deze veranderingen”.

Dat een PRUP "veerkrachtig" moet zijn, wil zeggen dat alle mogelijkheden opengelaten worden. Dit moet nader bepaald worden. *R14*

Antwoord:

De geciteerde alinea (op pagina 121) betreft een alinea uit de studie rond het EHUBT (prioriteiten en scenario's).

Met het “veerkrachtig omgaan met” wordt verwezen naar de bouwstenen in de studie opgenoemd, de prioriteiten en de evoluties in de tijd.

Er wordt een specifiek pad voorgesteld, maar dit kan variëren omdat het een flexibel instrument is. De weg naar EHUBt kan beïnvloed worden omwille van onvermijdelijke verschillen in snelheden en daarom zijn er scenario's nodig om het PRUP hier veerkrachtig mee te laten omgaan. Dit kan een doorvertaling krijgen in de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.

Is EHUBT een vernieuwde term voor Seveso ? *R9*

Antwoord:

Neen. De term SEVESO wordt gebruikt voor bedrijven waar men gevaarlijke stoffen produceert, verwerkt, behandelt of opslaat. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn raffinaderijen, petrochemische ondernemingen, chemische fabrieken, aardoliedepots of opslagplaatsen voor explosieve stoffen. Als de hoeveelheid gevaarlijke stoffen een bepaalde drempel overschrijdt, zijn voor het bedrijf de bepalingen in de Seveso-richtlijn III van toepassing.

Een EHUBt is een bedrijventerrein dat een sleutelrol krijgt in het nieuwe, hernieuwbare en duurzame energiesysteem: de energie uit de verschillende winningsgebieden wordt er verzameld, opgeslagen, omgevormd en afgeleverd op het juiste moment aan de verbruikers op het bedrijventerrein zelf, aan het omliggend weefsel en aan het bestaand transport en energienet errond. De kernfunctie van een EHUBt is dus het uitwisselen van hernieuwbare energie. SEVESO bedrijven kunnen een onderdeel uitmaken van het EHUB systeem, maar niet alle bedrijven in een EHUBt moeten per definitie SEVESO bedrijven zijn.

2.2. Milieueffecten

2.2.1. Mobiliteit

2.2.1.1. Ontsluitingsscenario's

Er zijn enkele algemene alsook specifieke reacties m.b.t. de ontsluitingsscenario's binnengekomen. De reacties worden eerst opgesomd, waarna een algemeen antwoord volgt:

Algemene reacties op de voorgestelde ontsluitingsscenario's:

De onzekerheid rond de ontsluitingsweg (drie scenario's) geeft onzekerheid aan buurtbewoners en landbouwers. *R10*

Geen ontsluitingsweg gewenst dicht bij de huizen, die moet dus zo dicht mogelijk bij de E34 aanleunen. *R13*

Er is een ontsluitingsweg nodig voor de leefbaarheid van Balgerhoeke. Wij dringen erop aan deze zo noordelijk mogelijk te leggen; mét behoud van de tractorsluis aan de Maroyendam. Zoniet zal zwaar vervoer van ons bedrijf geregeld de school moeten passeren. Is dit dan veiliger voor de schoolgaande kinderen? *R9*

Antwoord

De drie scenario's zullen tegenover elkaar afgewogen worden en afgetoetst worden aan verschillende (milieu)aspecten.

De keuze om de ontsluitingsweg noordelijk te leggen in aansluiting bij de E34 werd binnen dit planningsproces reeds genomen. Er zal bekeken worden hoe de tractorsluis kan aangesloten worden op het gekozen scenario.

Specifieke reacties op de voorgestelde ontsluitingsscenario's:

- Ontsluitingsscenario Oost

We gaan niet akkoord met dit ontsluitingsscenario. De toekomst van het landbouwbedrijf wordt zo op het spel gezet. Het bedrijf is vergund tot 2033 . De groene zone en machineloodsen die allemaal vergund zijn liggen in jullie zone. Groene zone is ook een verplichting die in de vergunning staat! Ook zou er dan wat afstand moeten zijn van meter of 4 voor de nodige werken te doen voorbij groenscherm. Zonder groenscherm geen geldige vergunning.....! Ook wordt latere toekomst van het landbouwbedrijf op het spel gezet. Kinderen en kleinkinderen zijn ook nog in de

landbouwsector actief dus er (is/WAS?) nog een toekomst voor dit bedrijf voor dit hier zo plots passeerde. Bij deze reactie werd een plan toegevoegd ter verduidelijking. Omwille van privacy redenen werd dit plan niet in de tekst opgenomen. **R2**

Deze ontsluiting kan niet:

- Bij vroegere contacten klonk het dat een rondpunt aan de Vrouwestraat te kort op de samenkomst van de afslagen E34 naar Eeklo-Gent lagen (de lichten nu weerleggen dit);
- De paardenfokker, opleider manegewerk, naast de ring mag gewoon stoppen.
- 95% van de weiden (verplicht weidebeloop is eis Friesland Campina) wordt afgesneden; dus einde bloeiend melkveebedrijf;
- Het tracé het uitgegraven bufferbekken van de 8330 in en heeft te weinig plaats voor een invoegstrook naar Antwerpen;
- De bocht van Zeebrugge verschuift de huidige perfecte afslag; is moeilijk tussen de uitgegraven buffer in te passen en maakt alles onnodig complex. Verkeerstechnisch niet de veiligste keuze;
- Op het toegestuurd plan ontbreekt de perfect uitgevoerde afslag en invoegstrook naar Antwerpen en de huidige afslag Zeebrugge-Eeklo, waardoor de indruk gewekt wordt dat de huidige toestand niet perfect is;
- De Vrouwestraat, met 4 bloeiende landbouwbedrijven met historisch gegroeid hun gronden ten Noorden van de Expresweg (E34) enkel te bereiken via de Maroyendam. Vóór de aanleg van de ring heb ik een gans dossier opgemaakt om de trafiek langs de Maroyendam te staven (vandaag te zien op oppervlakte aangifte). Dit heeft geresulteerd in de huidige verkeerslichten, een bredere brug over de E34 om kruisend landbouwverkeer op de brug mogelijk te maken en een landbouwsluit, dus de Maroyendam is levensnoodzakelijk, alleen op uw plan verdwenen. **R3**

Deze ontsluitingsweg kan niet.

De plangebiedsgrens moet voor dit ontsluitingsvoorstel naar het oosten worden uitgebreid. Het gaat om een uitbreiding van 15,6 ha landbouwgrond en zone voor algemeen nut (Elia hoogspanningspost). Voor aanleg van een ontsluitingsweg wil men 15,6 ha landbouwgrond innemen en (gedeeltelijk) verharderen terwijl er een enorme onthardingspolitiek bestaat. Hoe valt dit te rijmen? In de andere scenario's zal de te verharderen oppervlakte voor ontsluiting beduidend kleiner zijn. Bovendien wordt het grootste deel van die landbouwgrond gebruikt door een landbouwer in hoofdberoep met opvolging. Deze landbouwgrond is essentieel voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteit.

Bijkomend worden volgende bemerkingen gegeven:

- Zullen er nog weiden in het plangebied overschieten?
- Deze weg zal zeer dicht tegen de stallen passeren en zal weiden de afsnijden van de stallen. Zullen de koeien dan via een brug op de weide geraken? Of ja, schieten er nog wel weiden over? Die weiden zijn écht wel noodzakelijk omdat er moet voldaan worden aan de leveringsvoorwaarden van de melkerij (Friesland Campina). Geen weiden is geen afzet van melk en niet levensvatbaar. Bovendien is het verlies van elke vierkante meter grond -zeker nabij de bedrijfszetel- een economisch verlies binnen ieders bedrijfsvoering.
- Zelfs ruimte voor ruwvoederopslag wordt bedreigd door aanleg van een weg aldaar. Of het enkel gaat om de betonplaat dan wel de sleufsilos is niet duidelijk maar er is ruimte nodig voor opslag van ruwvoer om een bedrijf te kunnen blijven uitbaten. In de toekomst wordt nog uitbreidingsmogelijkheid hiervoor gepland, want het bedrijf zit nog niet op vergunde capaciteit.
- Bovenstaande punten hebben ook hun effect op overname door de zoon. Is het nog wel houdbaar om dit landbouwbedrijf socio-economisch over te nemen? Er

is al weinig ruimte voor landbouw en hier is het in principe nog mogelijk. Bovendien heeft hij er volledig zijn studieloopbaan aan gewijd ... en nu zou deze weg hem desgevallend dwingen tot stoppen ... een studieloopbaan die volledig verloren gaat. En dit terwijl er een duidelijk goed alternatief is ! Wat mij betreft ontsluitingsscenario Zuid. **R8**

- Antwoord:

Het plangebied dat nu in de startnota is opgenomen is inderdaad groter dan de uiteindelijke 20 hectare die we voor het regionale bedrijventerrein in Balgerhoeke voorzien. Het plan bevindt zich in een beginfase. Het plangebied dat nu is aangeduid is een zoekzone en nog niet de definitieve afbakeningslijn van dit PRUP. Het is de zone waarbinnen de onderzoeken gevoerd worden. Op basis van de onderzoeken zal deze zoekzone verder worden verfijnd tot de effectieve contouren van het PRUP. Deze zoekzone komt overeen met de afbakeningslijn van het kleinstedelijke gebied, uitgebreid met de zones om de 3 ontsluitingsscenario's te onderzoeken. De afbakeningslijn kan worden aangepast aan de uiteindelijke contouren van het PRUP.

De ruimte die de ontsluitingsscenario's nodig hebben zijn opgenomen in het plangebied. Enkel dan kunnen we de ontwikkelingsscenario's onderzoeken. Dat is dan ook de reden waarom het plangebied (zoekzone) ruimer is op deze plaatsen dan de afbakeningslijn van het stedelijk gebied. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt één mobiliteitsscenario gekozen. De afbakeningslijn zal hiernaar aangepast worden. Het studiewerk gebeurt binnen de grens van deze plangebiedslijn (zone van het onderzoek) en resulteert in de uiteindelijk grens van het PRUP. Deze zal kleiner zijn en zich bevinden binnen de grens van het plangebied dat nu is afgebakend.

Het is op heden nog onduidelijk hoeveel effectief landbouwgebied of herbevestigd agrarisch gebied (HAG) zal ingenomen worden. In het verder planproces gaan we een landbouwstudie opmaken. We bekijken o.a. of en hoeveel HAG er wordt ingenomen en welke maatregelen er voor de landbouw moeten gebeuren.

We gaan de oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein afstemmen op de huidige economische noden binnen de regio. Dit hebben we ook vermeld in de startnota 1.0 pagina 14. Wat bedoeld wordt met de huidige economische noden zal uitgewerkt worden in het verder verloop van het planningsproces.

Hierbij zal vertrokken worden van de studie van de afbakening van het stedelijk gebied Eeklo, waar de 20ha werd voorzien voor de economische expansie in de regio, dit in uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS).

Daarnaast zal rekening gehouden worden met de ruimte noodzakelijk voor energie, dit in teken van de transitie, een nieuwe maatschappelijke vraag evenals de ruimte voor buffering (klimaatsscenario's), een functie die meervoudig kan ingezet worden voor de landbouw en deel uitmaakt van de robuuste ruimte.

Gezien de ontsluitingsweg ook een verbindende functie heeft, zal enkel het deeltje dat binnen het bedrijventerrein ligt meegerekend worden binnen de 20ha.

- Ontsluitingsscenario West

In het geval van ontsluitingsscenario West zal een groot conflict ontstaan met de aanwezige wegeninfrastructuur. De bestaande wegeninfrastructuur is er gekomen om een antwoord te bieden op de knelpunten die ontstonden bij de aanleg van enerzijds de N49 (al vele jaren terug) en anderzijds de aanleg van de Teut (R43) begin jaren 2000. Echter, door de aanleg van deze wegen is de Vrouwestraat als het ware op een

eiland komen te liggen. Maar door de verkeerslichten op de kruising Vrouwestraat – R43 kan de Vrouwestraat toch ontsloten worden. Met ontsluitingsscenario West wordt het moeilijk de Vrouwestraat nabij de huidige ontsluiting aan te koppelen. *R8*

- Ontsluitingsscenario Zuid

Het rondpunt dat daar gecreëerd wordt voorziet waarschijnlijk ook een aansluiting op de Pastoor Bontestraat. Volgens mij gaat dit het sluipverkeer richting Adegem/Maldegem bevorderen want wie gaat er nu de ontsluitingsweg via het bedrijventerrein naar de Sint-Laureinse steenweg nemen (=langer) als het korter is via de Pastoor Bontestraat om richting Adegem/Maldegem te rijden. De doelstelling van het EHUBT is toch om zo weinig mogelijk last (verkeer, geluid, ...) aan de omliggende te veroorzaken? In de startnota staat duidelijk : 'Doorgaand verkeer via de nieuwe verbindingsweg' We willen geen overlast voor de inwoners van Balgerhoeke. De aanleg van de nieuwe verbindingsweg zorgt daarvoor. *R11*

Petitie (346 ondertekenden) met voorstel om een vierarmig rondpunt te realiseren. Iedereen is overtuigd dat twee van de voorgestelde ontsluitingsscenario's (nl. Oost en West) niet deugen en onveiliger zijn. Voor de verbinding vierarmig rondpunt aan de Vrouwestraat (ontsluitingsscenario Zuid) is iedereen 100% voorstander. Sommige wensen nog kleine ingrepen om sluikverkeer te voorkomen (vb. verkeersbord doodlopende weg aan de Krekelmuit en meest verregaand; vb. na de uitvoering van de aanleg van de vier armen rotonde – mocht er sluikverkeer blijven – een tractorsluis op de Maroyendam juist voorbij het laatste huis van de Maroyendam). *R7*

Antwoord :

Bij de huidige scenario's opgenomen in de startnota wordt de aansluiting van de Vrouwestraat niet meegenomen. In het verder planproces zal gekeken worden op welke manier dit kan meegenomen worden.

Om de ontsluiting van de Vrouwestraat alsnog -met beperkte ingrepen en volkomen veilig- mogelijk te maken is ontsluitingsscenario Zuid het meest wenselijk scenario en vergelijkbaar met de ontsluiting die gecreëerd werd ter hoogte van AZ Alma en industrieterrein Kunstberg te Eeklo. Stel je voor dat het verkeer dat van AZ Alma komt nu het verkeer uit de Vrouwestraat is... dit kan gewoon netjes invoegen ! Dan heb je Kunstberg dat netjes ontsloten wordt en kan je vergelijken met de ontsluitingsweg die van het nieuwe industrieterrein moet komen. En het doorgaand verkeer blijft bovendien netjes circuleren. Een win-win aan alle kanten. *R8*

Antwoord:

De Provincie maakt dit plan participatief op en communiceert open. De drie mobiliteitsscenario's die we momenteel onderzoeken worden daarom voorgelegd. We verzamelen op die manier lokale kennis. We begrijpen dat er in de omgeving onzekerheid is. Maar we vinden het belangrijk om vanaf de start van het planningsproces de buurt te betrekken en over alle mogelijke scenario's input te verzamelen. We bekijken alle opmerkingen, ook suggesties voor een reeds "verder uitgewerkt" ontsluitingsscenario.

Waarom drie voorstellen van ontsluitingsscenario en niet één?

We vinden het belangrijk om in deze (begin)fase van het planproces ons niet te beperken tot het onderzoeken van één ontsluitingsscenario en willen verschillende pistes onderzoeken.

De ontsluitingsscenario's zijn eerste voorstellen. De opmaak van het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' is een lopend proces, waarbij er nog verschillende onderzoeken moeten gebeuren. Binnen het planproces wordt o.a. parallel aan de opmaak van het PRUP een

milieueffectenonderzoek uitgevoerd. Doel van het milieueffectenonderzoek is om in een vroeg stadium eventueel mogelijke schadelijke effecten van het PRUP voor het milieu in kaart te brengen en milderende maatregelen voor te stellen om de impact op het milieu maximaal te beperken. Eén van deze disciplines is mobiliteit. De voorgestelde ontsluitingsscenario's zullen op hun milieueffecten onderzocht worden. De resultaten worden in een latere fase openbaar gemaakt.

Op basis van de reacties van de raadpleging merken we dat er een voorkeur is voor het ontsluitingsscenario zuid. Dit scenario nemen we sowieso in het verdere onderzoek mee.

Bij de verdere uitwerking van deze studie zal onderzocht worden of de aansluiting op deze rotonde van de Vrouwestraat verkeerstechnisch mogelijk is. Momenteel is deze aansluiting niet mee opgenomen in dit scenario.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, de reacties en adviezen zal er in een latere fase een ontsluitingsscenario gekozen worden. Het kan ook zijn dat de resultaten van het onderzoek stellen dat er eventueel milderende maatregelen moeten genomen worden. Op vandaag hebben we nog geen zicht over wat die milderende maatregelen kunnen zijn. De milderende maatregelen zullen voortvloeien uit het milieuonderzoek. Een voorbeeld van een milderende maatregel kan het behoud van de tractorsluis aan de Maroyendam zijn.

Het gekozen ontsluitingsscenario zal samen met een gedetailleerd grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften aan een openbaar onderzoek onderworpen worden. Tijdens dit openbaar onderzoek kan de omgeving opnieuw reageren.

2.2.1.2. Afsluiten Vrouwestraat

Tijdens het participatiemoment wist een Eekloonaar te vertellen dat de verkeersraad van Eeklo de avond ervoor besloten heeft om de Vrouwestraat volledig af te sluiten van de R43. Echter, a priori beslissen om de Vrouwestraat af te sluiten is een gemakkelijke beslissing en neemt ogenschijnlijk de problematiek weg. Jammer dat men nog geen antwoord heeft op de gevolgen van deze beslissing, zijnde 'langs waar zullen we Vrouwestraat nu ontsluiten?'. Vermoedelijk via de N9, en zelfs eventueel door een grote woonwijk aan de rand van de bebouwde kom van Stad Eeklo. Om dan terug te geraken tot bij de landbouwgronden aan de andere kant van R43 en N49 zal ik moeten rijden via Balgerhoeke/Pastoor Bontestraat. Dit staat in schril contrast met de aanleg van de industrieweg in het nieuwe industriegebied om de omliggende woonwijken Balgerhoeke/Pastoor Bontestraat te ontlasten van doorgaand verkeer, zowel verkeer dat nu gewoon naar Sint-Laureins moet als nieuw verkeer dat zal komen tengevolge van het industrieterrein.

De opportuniteit om Vrouwestraat aan te sluiten op R43 aan de hand van een rond punt doet zich juist voor in ontsluitingsscenario Zuid! Concreet betekent het één arm meer in aanleg. Immers, het verkeer uit Vrouwestraat is gelijkaardig als uit de nieuwe industriezone, nl. auto's van bewoners uit Vrouwestraat vs. auto's van werknemers voor industriegebied, vrachtwagens/tractoren van landbouwers uit Vrouwestraat vs. vrachtwagens van bedrijven uit industriegebied.

Ik vraag uitdrukkelijk om de aansluiting van Vrouwestraat op R43 te herevalueren en mee op te nemen in de studie rond PRUP 'EHUBt Balgerhoeke'. **R8**

Antwoord

In de huidige startnota 1.0 pagina 80 wordt meegegeven dat het ontsluitingsscenario Zuid een scenario met drietaksrotonde is. De Vrouwestraat takt niet aan op de B404. Dit ontsluitingsscenario zal in het planproces verder onderzocht worden. Omdat we veel reacties hebben ontvangen die aansturen op een vierarmige rotonde - waarbij de Vrouwestraat op het

rondpunt aantakt, zal dit mee onderzocht worden. De provincie is niet op de hoogte van de beslissing van de stad Eeklo om de Vrouwestraat definitief af te sluiten. Zij zal stad Eeklo hierover om meer duiding vragen. Stad Eeklo is betrokken bij de opmaak van het PRUP 'EHUBt Balgerhoeke' en zal ook verder betrokken worden bij het onderzoek van de ontsluitingsscenario's.

2.2.1.3. Sluipverkeer

Hoe zal het sluipverkeer worden aangepakt? De nieuwe ontsluitingsweg maakt het traject van en naar de verbrandingsoven en nabijgelegen bedrijven langer dan dat ze nu is. Veel verkeer zal steeds de kortste weg kiezen en dat is nog steeds door de woonkern van Balgerhoeke (die nu al overspoeld wordt door al het extra verkeer uit Sint-Laureins sinds de bouw van de tunnel) waar er naast een lagere school ook nog een opvang voor de kinderen is. *R4*

Antwoord:

In het verdere planproces worden alle ontsluitingsscenario's aan een milieueffectenonderzoek onderworpen. Doel van het milieueffectenonderzoek is om in een vroeg stadium eventueel mogelijke schadelijke effecten van het PRUP voor het milieu in kaart te brengen. Eén van deze disciplines is mobiliteit. Bij het onderzoek van deze discipline zal ook het sluipverkeer onderzocht worden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, de reacties en adviezen zal er in een latere fase een ontsluitingsscenario gekozen worden. Het kan ook zijn dat de resultaten van het onderzoek stellen dat er eventueel milderende maatregelen moeten genomen worden. Op vandaag hebben we nog geen zicht over wat die milderende maatregelen kunnen zijn. Een voorbeeld van een milderende maatregel kunnen maatregelen zijn om sluipverkeer tegen te gaan.

2.2.1.4. Openbaar vervoer

Hoe zit het met openbaar vervoer van en naar de industriezone? Nu de lijn besloten heeft om het traject van bus 58 uit Balgerhoeke te schrappen is er zo goed of geen openbaar vervoer meer die tot aan het gebied zal gaan. Komt hier een vervangende lijn voor of zal iedereen weer eens voor de wagen moeten kiezen, wat dan weer voor extra drukte op de n9 zal zorgen met grote files tot gevolg op zowel de n9 als in Balgerhoeke. *R4*

Antwoord:

De Lijn werd als adviesinstantie aangeschreven. In haar advies geeft De Lijn aan dat ze steeds bereid is om samen na te denken over de bereikbaarheid van het bedrijventerrein om zo tot een gezamenlijk gedragen plan van aanpak te komen (zie advies De Lijn). In het verder planproces zal er samen met De Lijn gekeken worden hoe we de bereikbaarheid kunnen verbeteren.

2.2.2. Geur

Er zijn enkele reacties m.b.t. geurhinder binnengekomen:

Eén van de mogelijke bedrijven die zich zullen kunnen vestigen op het bedrijventerrein is een biomassa verbrandingscentrale/biomassa installatie. Hoe zit het met de geurhinder hiervan? *R4, R12*

Geur- en lawaaihinder, schadelijke emissies naar lucht/grond/water van een industriepark, niet enkel door de bedrijven maar ook door het verkeer (auto's en vrachtwagens). *R13*

Biomassacentrale = geurhinder + hoge gebouwen = visuele hinder. Dit willen we allemaal niet. *R14*

In de startnota op pagina 106 staat volgende tekst: “De andere relevante emissies (o.m. gebouwenverwarming, stofemissies, geurhinder (bvb bij biomassacentrales), beperkte technische installaties) zullen kwalitatief worden behandeld/beoordeeld, mede rekening houdende met de reeds bestaande emissies van de afvalenergiecentrale IVM”. Hier geeft je zelf aan dat biomassa centrales geurhinder geven. *R14*

Bij de methodologie van het aspect Mens- gezondheid (pagina 115 punt 1.1.3.) wordt het aspect geur niet opgenomen. Hinder door geur is ook mogelijk. *R14*

Antwoord:

We bevinden ons in de (begin)fase van het planproces. In deze fase hebben we nog geen beslissing genomen over welke soort bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen. Omdat we denken dat er voor het bedrijventerrein kansen liggen voor het uitwisselen van (rest)warmte willen we momenteel nog alle kansen open laten. We willen de verschillende soorten bedrijven die de potentie hebben om (rest)warmte uit te wisselen (zoals een biomassacentrale) eerst onderzoeken vooraleer we een beslissing nemen.

Wij zijn ons bewust van het feit dat sommige bedrijven mogelijks tot geurhinder kunnen leiden. Dit benoemen we ook expliciet op pagina 106 van de startnota. Zoals aangegeven in de startnota zal de mogelijke geurhinder ook onderzocht worden in het milieueffectenonderzoek.

In één van de reacties werd gesteld dat bij de discipline Mens- gezondheid mogelijk geurhinder niet aanbod kwam (pagina 115 van de startnota). Het klopt dat het woord geur niet expliciet vermeld word. Er wordt wel meermaals naar ‘lucht’ verwezen. Geur is een aspect dat aan bod komt binnen discipline lucht. Om misverstanden te vermijden werd de term ‘geur’ specifiek bij het aspect Mens-gezondheid vermeld (pagina vermeld 115). Dit zal in de nota aangevuld worden.

2.2.3. Geluid

Er zijn enkele reacties m.b.t. geluidshinder binnengekomen:

Door de herbestemming van het plangebied zullen de grenswaarde voor geluid (overdag; ‘s avonds; ‘s nachts) met 5 dB(A) toenemen naar 50 - 45 - 40 dB. *R6*

Naast de meetbare geluidsintensiteit is ook “specifieke geluidshinder” door bijvoorbeeld ééntonige scherpe of continue geluiden soms een hinderende en objectieve realiteit.

- Graag een vermelding of verwijzing hierover in de startnota waarbij bijvoorbeeld een meldpunt en mogelijkheid tot milderende maatregelen bespreekbaar kunnen gesteld worden. *R6*

Het geplande industrieterrein is gelegen vlak naast een woonkern die hier met zekerheid hinder zal van ondervinden. Denk maar aan geluidshinder: de windmolens die er reeds staan zijn, als de wind verkeerd zit, hoorbaar tot in de woonkern van Balgerhoeke. *R4*

Er zal sowieso geluids -en visuele overlast zijn, er zijn geen regels bepaald hoe groot/hoog gebouwen mogen zijn. *R10*

Antwoord:

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen, waarbij we eventuele hinder naar de omgeving zoveel mogelijk willen beperken. Vandaar dat we ook ruimte voorzien voor o.a.

geluids- en/ of visuele buffers. De omvang van deze buffer(s) kennen we op vandaag nog niet. Dit gaan we in het planproces nog verder onderzoeken.

In het milieueffectenonderzoek worden verschillende disciplines onderzocht. Eén van deze disciplines is de discipline geluid. Op basis van de resultaten van het milieuonderzoek kan het plan nog wijzigen of kunnen milderende maatregelen genomen worden. Op vandaag hebben we nog geen zicht over wat die milderende maatregelen kunnen zijn. Enkele voorbeelden van milderende maatregelen zijn: het plaatsen van een geluidsscherm of geluidsberm, een verbod om luide activiteiten aan de zuidzijde van het terrein uit te voeren, clusteren van activiteiten in het noordelijk deel van het plangebied....

2.2.4. Water

Er zijn enkele reacties m.b.t. wateroverlast binnengekomen:

Hoe zal het probleem van wateroverlast worden aangepakt? De zone voorzien voor het bedrijventerrein is nu al heel gevoelig aan wateroverlast tijdens de herfst en winter. Laat staan dat het zal verbeteren eens alles zal verhard worden. Eén goede onweersbui in de zomer en alle bedrijven staan onder water. *R4*

Agrarisch land wordt volgebouwd = extra verhardingen, wat zal leiden tot wateroverlast bij hevige regen. Vooral omdat de gronden reeds natte gronden zijn leidend tot overstromingsgevoeligheid. Hoe wordt het overtollige water afgevoerd, zodat de huizen aan de Pastoor Bontestraat geen waterproblemen krijgen? *R13, R14*

Antwoord:

We willen een duurzaam bedrijventerrein aanleggen. Vandaar dat we ook ruimte zullen voorzien voor o.a. waterinfiltratie en waterbuffering. De omvang van deze ruimte voor waterinfiltratie en waterbuffering kennen we op vandaag nog niet. Dit gaan we in het planproces nog verder onderzoeken.

In het milieueffectenonderzoek worden verschillende disciplines onderzocht. Eén van deze disciplines is water. Op basis van deze resultaten kan het plan nog wijzigen, wordt het plan concreter gemaakt of kunnen milderende maatregelen genomen worden. Op vandaag hebben we nog geen zicht over wat die milderende maatregelen kunnen zijn. Een voorbeeld van een planwijziging of milderende maatregel kan een beperking op verharding betekenen.

In het verder planproces wordt er een grafisch plan opgemaakt met stedenbouwkundige voorschriften. In deze voorschriften zal o.a. staan hoeveel waterbuffering het gebied moet of verharding het gebied mag hebben. Wanneer een bedrijf een vergunningsaanvraag indient zal zij rekening moeten houden met de stedenbouwkundige voorschriften.

Het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften worden aan een openbaar onderzoek onderworpen worden. Tijdens dit openbaar onderzoek kunnen omwonenden opnieuw reageren.

Daarnaast was er nog een specifieke vraag over de aanwezige waterlopen:

De twee historische waterlopen worden overwelfd, er wordt gevraagd deze minstens te behouden. *R10*

Antwoord:

In de startnota wordt bij de planopties op pagina 125 aangegeven dat de natuurlijke waterlopen zoveel als mogelijk dienen in het gebied open te worden gehouden en in de natuurlijke bedding worden gehouden.

Veiligheid

We hebben verschillende bezorgdheden ontvangen m.b.t. legionella, SEVESO en hoogspanningsleidingen.

2.2.5. Legionella

Ontvangen reacties:

In mijn voorbije beroeps carrière als preventieadviseur heb ik reeds enkele malen bijzondere maatregelen moeten nemen naar aanleiding van incidentele uitstoot van aërosolen besmet met legionella door industriële koelventilatoren. Ik neem aan dat dit specifieke risico eveneens kan meegenomen worden in het VR (veiligheidsrapport). Het lijkt een evidentie dat dit soort risico aan de bron kan vermeden worden door dergelijke open lucht-water koelsystemen te verbieden.

Referenties over naar vermijdbare incidenten met gezondheidsimpact naar omwonenden.

- Evergem: mei 2019:
<https://www.zorg-en-gezondheid.be/legionellabesmettingen-in-de-regio-evergem>
- Grobbendonk: december 2021:
<https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2021/12/21/legionellabacterie-bij-albertstroom-12-mensen-besmet-1-overled/> R6

Komen er koeltorens wat een Legionella risico inhoudt voor de bewoners? R13, R14

Antwoord:

We bevinden ons in de (begin)fase van het planproces. In deze fase hebben we nog geen beslissing genomen over welke soort bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen. In het milieueffectenonderzoek en ruimtelijk veiligheidsrapport wordt onder andere onderzocht welke soort industriële activiteiten zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen, rekening houdende met de bezorgdheden vanuit de omgeving. Op basis van de resultaten uit het onderzoek wordt het plan verfijnd en zullen randvoorwaarden en milderende maatregelen worden opgenomen in het plan.

2.2.6. SEVESO

Ontvangen reacties:

Inplanting van seveso-gerelateerde bedrijven geven grote onrust. Niemand durft het aan om te stellen dat het gevaarscriterium als absolute voorwaarde wordt gesteld. De buurt voelt zich hierin gegijzeld. R10

Zeer grote bezorgdheid en tegenkanting door ons tegen een SEVESO industriepark. Wij willen geen SEVESO bedrijvigheid in onze achtertuin/dichtbij. Een SEVESO industriepark vraagt speciale alarmniveaus en alarmmeldingen voor de omliggende bewoners en bedrijven. R13

Graag een plan communiceren van de veiligheidsrisico's, alarmmeldingen, evacuatie, opvang van de bewoners bij een noodsituatie – ik kom erop terug: we zijn tegen een SEVESO industriepark. R13

Is een SEVESO industriepark eigenlijk wel mogelijk.....? door de zeer dichte aanwezigheid van de dorpskern, school, kinderopvang, autostrade E34, windmolens, ondergrondse pijpleiding, waterlopen – allemaal objecten waar je afstand moet van houden. Of is het de bedoeling om het dorp Balgerhoeke van de kaart te vegen? R13

Waterstofproductie en -opslag = explosiegevaar. Dit willen we allemaal niet. *R14*

Bij de aanpak van het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) worden de aandachtsgebieden opgesomd (pg. 86 startnota). Als men deze opsomming bekijkt, hoe kan er dan een SEVESO bedrijvenpark ingepland worden? Daar is onmogelijk plaats voor volgens deze richtlijnen. *R14*

We vinden dat SEVESO bedrijven niet thuishoren bij een woonkern. We stellen ons ook de vraag of de hulpdiensten van Eeklo en de omliggende gemeenten hierop voorzien zijn. Als reactie wordt dan verwezen naar een “studie” die nog moet gemaakt worden en die dit in kaart moet brengen, maar hiermee kan je alles bewijzen of ontkrachten. Het gevoel dat wij hierbij hebben is dat het bedrijventerrein prioriteit krijgt en dat daarbij geen rekening wordt gehouden met de woonkern, lagere school, enz. *R15*

Algemeen antwoord:

De Provincie heeft als taak om te onderzoeken waar er SEVESO bedrijven binnen haar grondgebied kunnen vestigen. Bij een planningsproces rond bedrijvigheid, wordt deze mogelijkheid dan ook onderzocht.

Op vandaag weten we nog niet of er zich op Balgerhoeke één of meerdere SEVESO bedrijven kunnen vestigen. Omdat we ons in de beginfase van het plan bevinden willen we dit (nog) niet uitsluiten en wordt een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt. Dat onderzoek is verplicht bij elk nieuw bedrijventerrein waar bedrijven met veiligheidsrisico's (nog) niet worden uitgesloten. In dit onderzoek zal o.a. gekeken worden naar de omgeving. De impact van een fictief SEVESO bedrijf op de omgeving zal onderzocht worden. De aandachtsgebieden van de omgeving zijn al bij het plan van aanpak van het ruimtelijk onderzoek opgesomd (zie startnota). Het ruimtelijk veiligheidsrapport is een zeer technisch onderzoek dat op basis van strikte richtlijnen wordt opgemaakt.

De Provincie begrijpt dat er vanuit de buurt enige terughoudendheid is voor SEVESO bedrijven, maar wil eerst de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport afwachten. Het ruimtelijk veiligheidsrapport zal duidelijkheid geven of risicovolle bedrijven zich op Balgerhoeke kunnen vestigen.

Tot slot willen we nog meegeven dat het toelaten van SEVESO bedrijven niet automatisch wil betekenen dat ze er ook daadwerkelijk komen. Indien dergelijke bedrijven zich kunnen vestigen zullen er immers strikte veiligheidsvoorschriften vastliggen. Indien blijkt dat er zich op Balgerhoeke geen SEVESO bedrijven kunnen vestigen, dan zal dit in een latere fase van het planproces ook expliciet in de stedenbouwkundige voorschriften worden vermeld.

NOOT: In één van de reacties wordt aangegeven dat we moeten communiceren over een plan met de veiligheidsrisico's, alarmmeldingen, evacuaties, opvang van de bewoners bij een noodsituatie. In deze fase van het planproces is dit onmogelijk daar er nog geen zicht is of er daadwerkelijk SEVESO bedrijven zich op Balgerhoeke kunnen vestigen. Er wordt pas over dergelijke zaken gesproken wanneer er daadwerkelijk een bedrijf zich zal vestigen.

Als een bedrijf zich hier mag en wil vestigen zal het de vergunningsprocedure moeten doorlopen. In de vergunningsprocedure worden de omwonenden opnieuw geraadpleegd en kunnen zij de plannen en het milieuonderzoek inkijken en daar opmerkingen op geven.

2.2.7. Hoogspanningsleidingen

Geen elektriciteitshoogspanningsleidingen dicht bij de huizen of over de huizen. *R13, R14*

Antwoord:

We bevinden ons in de beginfase van het plan. Op heden hebben wij nog geen zicht of en waar er bijkomende elektriciteitshoogspanningsleidingen moeten komen. Sowieso moeten er strikte regels gevolgd worden voor hoogspanningsleidingen. De beheerder van het Belgische transmissienet voor elektriciteit Elia is een adviesinstantie die bij dit planproces betrokken is. Zij hebben op de startnota een advies ingediend (zie advies Elia).

2.3. Het bedrijventerrein

We hebben verschillende reacties ontvangen over de invulling van het plangebied door een bedrijventerrein, bijhorende bufferzone, etc. :

2.3.1. Is een nieuw bedrijventerrein noodzakelijk

Waarom moet er groen verdwijnen uit een landelijke woonkern voor industrie, met als excuus dat er werkgelegenheid moet gecreëerd worden, wetende dat er nu reeds 100.000 vacatures open staan waar men niemand voor vindt. Dit bedrijventerrein kan dus eventueel zorgen voor een leegloop binnen andere bedrijven in Eeklo en omstreken. *R4*

Er is geen intercommunaal overleg, waardoor we met de absurde situatie zitten dat in de buurgemeente Maldegem een groot industrieterrein in gebruik wordt genomen. Bijgevolg wordt een nieuw terrein op dergelijke beperkte afstand niet ernstig genomen, en wordt eerder als een louter politiek beslissing aangevoeld. *R10*

In de buurtbarometer wordt Balgerhoeke erkend als goede buurt om te wonen. De komst van het terrein zal nefast zijn voor de woonomgeving. *R10*

Er wordt gesteld dat dit laatste stukje aaneengesloten groen te allen prijze dient te worden behouden. *R10*

Kan het terrein, gezien de inplanting in de buurgemeente en nog niet ingenomen gronden in Eeklo, in oppervlakte worden aangepast (downsizen)? *R10*

Wij stellen ons de vraag of er effectief wel nood is aan een regionaal bedrijventerrein in Eeklo, en zeker in ons landelijk dorpje Balgerhoeke? De overheid heeft het continu over een betonstop, de weinige stukken groen die ons nog resten in ons Vlaamse landschap moeten groen blijven ... waarom dan een relatief groot stuk agrarisch gebied inpalmen voor een industriezone ? Eeklo heeft reeds enkele industrieterreinen waar nog enkele stukken onbebouwd / vrij liggen ... waarom dan in ons dorpje dat aan de buitenrand van Eeklo ligt nog een extra industrieterrein inplannen ? Er is heel recent een gigantisch groot bedrijventerrein ontwikkeld op de grens tussen Adegem en Maldegem wat aansluit op het reeds bestaande bedrijventerrein "Vliegplein" daar gelegen, waarom dan een 5-tal kilometer verder nog een extra bedrijventerrein inplannen ? *R12*

Wat met de aanwezige braakliggende stukken industriegronden in Eeklo / Maldegem waarvoor reeds andere landbouwers werden onteigend? *R9*

Antwoord:

Eeklo is aangeduid als een bovenlokale tewerkstellingspool. Het is daarom belangrijk dat regionale bedrijven een plaats blijven vinden binnen het stedelijk gebied van Eeklo. Bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied Eeklo in 2009 werd Balgerhoeke gekozen als de locatie om een regionaal bedrijventerrein in te richten. De grootte van dit terrein is bepaald op ongeveer 20 hectare bedrijvigheid.

We gaan de oppervlakte van het nieuw te plannen bedrijventerrein afstemmen op de huidige economische noden binnen de regio. Dit hebben we ook vermeld in de startnota 1.0 pagina 14. Wat bedoeld wordt met de huidige economische noden zal uitgewerkt worden in het verder verloop van het planningsproces.

Hierbij zal vertrokken worden van de studie van de afbakening van het stedelijk gebied Eeklo, waar de 20ha werd voorzien voor de economische expansie in de regio, dit in uitvoering van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS).

Daarnaast zal rekening gehouden worden met de ruimte noodzakelijk voor energie, dit in teken van de transitie, een nieuwe maatschappelijke vraag evenals de ruimte voor buffering (klimaatscenario's), een functie die meervoudig kan ingezet worden voor de landbouw en deel uitmaakt van de robuuste ruimte.

2.3.2. Invulling bedrijventerrein

2.3.2.1. Soort bedrijven

Tijdens de participatiemarkt heb ik gevraagd welke bedrijven de voorkeur krijgen. Dit zouden bedrijven zijn die overdag veel energie/warmte nodig hebben die uit het warmtenet en zonnepanelen gehaald worden, zoals voedingsindustrie en metaalverwerkende bedrijven. Dit zal dan weer voor geurhinder zorgen in de woonkern van Balgerhoeke. Een goed voorbeeld hiervan is biscuiterie Willems of de groendienst in Eeklo. Hele dagen de geur van speculoos of composterend groenafval in ons dorp lijkt mij net iets te veel van het goede. Logistieke bedrijven zouden ook hoog op de verlanglijst staan. Met extra hinder door zwaar verkeer overdag en tijdens de nacht als gevolg. *R4*

Komt er enkel een industriepark met energiefunctie zoals waterstofproductie en methaangas productie (biomassacentrale) en opslag van de gassen – SEVESO industriepark door de explosiviteit van waterstof en methaangas en het gebruik van gevaarlijke producten – of komen er ook kleine KMO bedrijfjes? Welke KMO's of andere bedrijven heeft men op het oog om zich te vestigen op het industriepark Balgerhoeke? *R13*

Over welke bedrijven gaat het die uit het centrum naar hier zouden komen (pg. 35 startnota)? *R14*

Op pagina 40 in de startnota spreekt men over bedrijven die niet specifiek EHUBt bedrijven zijn, wat wordt het nu, een EHUBt park of een normaal bedrijvenpark? *R14*

Op verschillende plaatsen zoals op pagina 117 (11.3.1) in het dossier wordt of vermeld dat het bijna zuiver EHUBt zou zijn, op andere plaatsen dat er allerlei soorten bedrijven komen, met ondersteuning van EHUBt..... Wat is het nu? Het is onduidelijk. *R14*

We vinden het jammer dat er geen duidelijkheid bestaat rond het type bedrijven die zich in het bedrijventerrein kunnen vestigen. Als we het goed begrijpen kan ieder bedrijf zich vestigen indien ze willen aansluiten op het warmtenet. Het is dan ook onmogelijk om in te schatten wat de hinder voor de woonkern zal zijn (geur, lawaai, zicht, enz). *R15*

Antwoord:

We bevinden ons in de (begin)fase van het planproces. In deze fase hebben we nog geen beslissing genomen over welke soort bedrijven zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen. Omdat we denken dat er voor het bedrijventerrein kansen liggen voor o.a. het uitwisselen van (rest)warmte willen we momenteel nog alle kansen open laten. We willen de verschillende

soorten bedrijven eerst onderzoeken vooraleer we beslissen welke bedrijven er zich op het bedrijventerrein kunnen vestigen.

Wij zijn ons bewust van het feit dat sommige bedrijven mogelijks tot geurhinder kunnen leiden en dat sommige bedrijven mogelijks risicovoller zijn door bijvoorbeeld de productie van gevaarlijke stoffen (SEVESO-bedrijven). Zoals aangegeven in de startnota wordt er in het verder planproces een milieueffectenonderzoek (plan-MER) en een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt. Deze onderzoeken moeten duidelijkheid geven welke bedrijven zich op Balgerhoeke kunnen vestigen.

Als Provincie hebben wij ook een opgave om te onderzoeken waar Seveso bedrijven zich kunnen vestigen. In een ruimtelijk veiligheidsrapport zal onderzocht worden of dit op deze locatie kan.

2.3.2.2. Bouwhoogte

De bouwhoogte wordt vrij gelaten, er zal zelfs gestimuleerd worden om flexibel om te gaan met bouwen in de hoogte. Dus alles voor de bedrijven en de lokale bewoners moeten het maar slikken dat ze op betonnen muren en hoogbouw zullen uitkijken terwijl ze nu uitzicht hebben op de groene natuur. *R4, R12, R14*

Hoogte van de bedrijven en productie: Een biomassacentrale bestaat niet uit slechts 1 verdiep. Hoe hoog worden de bedrijven? Indien verschillende verdiepingen is dit niet met een groenzone weg te stoppen. *R13, R14*

Antwoord:

In deze fase van het planproces hebben we (nog) geen bouwhoogte vastgelegd. Omdat de openruimte schaars is, willen we in eerste instantie de bestaande aangesneden ruimte maximaal inrichten. We willen inzetten op een efficiënt ruimtegebruik. Voorbeelden van efficiënt ruimtegebruik zijn vb. groeps- of koppelbouw, bouwen in meerdere lagen, etc.

We stellen voor om een duurzaam bedrijventerrein aan te leggen, waarbij we de hinder naar de omwonenden willen beperken. Vandaar dat we ook ruimte voorzien voor buffers, oa. zichtbuffers. Hoeveel of hoe breed deze buffer moet zijn weten we nog niet en onderzoeken we in dit planningsproces. In het verder planproces gaan we kijken of we in de stedenbouwkundige voorschriften een maximale bouwhoogte moeten opleggen of hoe hier verder mee omgegaan wordt.

2.3.3. Zone tussen Pastoor Bontestraat en toekomstig bedrijvigheid

Over de restzone/tussenzone tussen de Pastoor Bontestraat en het toekomstig bedrijventerrein wordt niet gesproken, nu zijn dat nog akkers maar kan dit zo blijven ? *R12*

Hoe zal de (groene?) zone tussen het bedrijventerrein en de woonkern worden aangepakt? Stad Eeklo zou hier blijkbaar voor verantwoordelijk zijn. Mij lijkt het een betere oplossing dat er een integraal plan komt voor zowel het bedrijventerrein als een groene buffer naar de woonkern toe. *R4*

Wat wordt de grijs ingekleurde zone (zie pagina 145 in het document "Startnota" van april 2022 – Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan EHUBt Balgeroeke te Eeklo)? Wordt dit ook aangekocht van de eigenaars/onteigend? Kunnen de eigenaars het behouden? Wij willen het behouden om zeker te zijn van een voldoende grote bufferzone tussen de huizen en het industriepark ! Indien onteigening geforceerd wordt, wat is het plan met dit grijs ingekleurd gebied? Landbouw, bos, overstromingsgebied, andere? *R13*

Op pagina 41 van de startnota wordt gesproken over de "restzone", dit zal allicht de "grijze" zone zijn, dit moet wel prioritair gebeuren, zodat we weten wat ons te wachten staat (we willen bijvoorbeeld toch geen voetbalveld = geluidshinder enz, vlak achter onze huizen)? *R14*

Deze zone valt niet in het plangebied maar de realisatie van het PRUP heeft wel een invloed op deze zone. Wij stellen ons de vraag wat daarmee gaat gebeuren. Blijft dit landbouw of niet? Krijgt dit een andere invulling? Graag overleg tussen de verschillende partijen om hier duidelijkheid in te scheppen en dit ook te communiceren. *R15*

Wat wordt de groenbufferzone? Prioritair op voorhand en in detail vast te leggen in samenspraak met de bewoners. Hitteverspreiding naar de woongebieden dient tegengegaan te worden. *R13, R14*

Wanneer wordt de bufferzone aangelegd? Wij stellen voor dat dit gebeurt voor de realisatie van het bedrijventerrein, omdat dit ook voor hinder zal zorgen. Aangezien er een bufferzone voorzien is, gaan jullie er ook van uit dat er hinder zal zijn voor de woonkern. Graag meer duidelijkheid rond de aanleg van deze bufferzone en welke hinder jullie hiermee willen minimaliseren. *R15*

Antwoord:

In het verder planproces gaan we kijken welke invulling en welke omvang de bufferzone moet krijgen. Zoals in de startnota (pg. 26) meegedeeld streven we naar een goede landschappelijke integratie en waterhuishouding waarbij wordt o.a. gedacht om:

- de landschappelijke karakteristieken te versterken;*
- in te zetten op groene buffers, oevers, herprofilering van de watercirculatie;*
- het waar mogelijk verzachten van de boorden zodat interessante habitats kunnen ontstaan voor fauna en flora;*
- landbouwgronden bij piekbuien te laten dienst doen als tijdelijke waterbuffer;*
- in te zetten op hergebruik, lokaal infiltreren en bufferen van regenwater;*
- het landschap van landbouwgronden te versterken door kleine landschapselementen.*

De zone waarover de opmerkingen hierboven gaan, die gelegen is tussen de Pastoor Bontestraat en de grens van het te ontwikkelen bedrijventerrein wordt niet meegenomen in het PRUP. Het planproces kan wel bekijken welke rol dit gebied kan spelen inzake landschappelijke inkleding en waterhuishouding. Dit wordt verder in het planproces onderzocht en uitgewerkt.

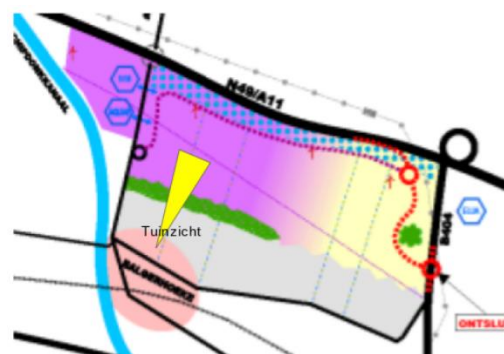
2.3.4. Inrichtingssuggesties

Landelijk karakter in randgebied behouden

Het woongebied langsheen de Pastoor Bontestraat heeft een kwalificatie van "Woongebied met landelijk karakter". Gezinnen hebben hier hun woonomgeving gekozen en zijn nu bezorgd over het behoud van de oorspronkelijke woonkwaliteit.

De ontwikkeling van de E-HUBt kan ons inziens wel mogelijk gemaakt worden in de nabijheid van de woonomgeving. De elementen die onze huidige "woonkwaliteit met landelijk karakter" aanvaardbaar zouden houden zijn:

- Ontwikkeling van richtlijnen voor de industriebouw waarbij architecturale aspecten de harmonie met het open landschap nastreeft. Dit kan naar onze mening door concrete



vormgeving, kleurenpalet en oriëntatie van de bouwvolumes teneinde ook een esthetische uitstraling te geven. Indien de bedrijfsterreinen en -gebouwen volgens voorgaande principes op een afstand tot een aantrekkelijke industriezone zichtbaar blijven, dan heeft dit voor ons de voorkeur op het met een groenbuffer “proberen” wegstoppen of compenseren van een aanwezige bedrijfszone door hoge bermen of bomen die dan weer in de winter hun groenscherm verliezen.

- Een basis hiervoor is reeds toegepast bij IVM door de omhulling van de productie-eenheden en bedrijfshallen, kleurkeuze van de buitenkant in harmonie met omgeving en horizon, esthetiek van de schoorstenen.... Ook bij de windmolens is er sprake van een harmonie door de vormgeving, de evenwichtige lijnopstelling in het landschap, de kleurkeuze en kleurschakeringen op de masten. Daarnaast heeft de implementatie van de resultaten van de geluidsstudie bij de windmolens heeft ook een duidelijke mildering gebracht voor ons nabije woongebied. We hopen dat dit thema van geluidsimpact even ernstig kan behandeld worden.
- Het voorziene buffergebied kan voor ons beter plaats bieden voor bvb. een brede fiets- en wandelstrook, een waterpartij of landelijk groen. De voorziene groenbuffer heeft m.i. als visueel scherm voor de woningen langs de P. Bontestraat weinig zin. De west-Oostelijke as van dit voorziene groenbuffer met bomen of berm doorbreekt het historische karakter van de N-Z gerichte percelen bekend als de “Meetjes”. Wie voor zijn woning géén open zicht wil op het bedrijventerrein kan dit zelf door een haag wegstoppen.

Wijzelf opteren liever voor het behoud van een open (tuin)zicht waarbij een degelijk aangelegd en proper gehouden bedrijventerrein op afstand zichtbaar in harmonie kan zijn met het algemeen open landelijk meetjeslands karakter. **R6**

Antwoord:

In het verder planproces gaan we kijken hoe en welke dimensie de bufferzone zou moeten krijgen. Zoals in de startnota (pg. 26) meegedeeld streven we naar een goede landschappelijke integratie en waterhuishouding waarbij wordt o.a. gedacht om:

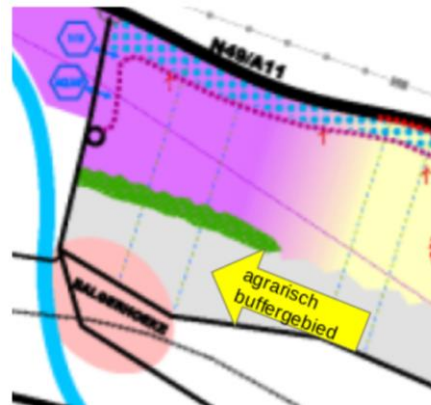
- *de landschappelijke karakteristieken te versterken;*
- *in te zetten op groene buffers, oevers, herprofilering van de watercirculatie;*
- *het waar mogelijk verzachten van perceelsranden zodat interessante habitats kunnen ontstaan voor fauna en flora;*
- *landbouwgronden bij piekbuien te laten dienst doen als tijdelijke waterbuffer (versterken van de sponsfunctie van de landbouwgronden);*
- *in te zetten op hergebruik, lokaal infiltreren en bufferen van regenwater;*
- *het landschap van landbouwgronden te versterken door kleine landschapselementen.*

De suggesties van de reactie worden meegenomen bij het verder onderzoek.

Buffergebieden woonzones – Potentieel voor PV-Park; begrazing voor koeien

De aangeduide bufferzone voor het plangebied (groenzone) is ingetekend in het zuidwesten parallel met de P. Bontestraat. Voor de woonzone langs de St Laureinsesteenweg zijn deze niet zichtbaar of niet voorzien geworden. Zijn deze bufferzones dan niet aanwezig of vergeten?

Voor de woningen langs de rand van de bedrijfszone - in het begin van de P. Bontestraat - is er momenteel géén perspectief naar de bestemming van het tussengebied (grijze kleur) dat momenteel als agrarisch perceel in gebruik is. De concrete invulling en bestemming zal directe impact hebben op de woonkwaliteit voor deze bestaande woningen.



- Er dient geïnformeerd bij de eigenaars van de te onteigenen percelen naar de mogelijke bestemming van dit resterend tussengebied langs de woonpercelen van de P. Bontestraat. We gaan er echter van uit dat de bestemming prioritair naar landbouw kan gaan en zo de actuele “woonkwaliteit met landelijk karakter” nabij onze woningen kan houden. Belangrijk is hier de uitstraling van rust en landelijke openheid.
- Het voorzien van een weide voor begrazing in het aanpalende tussengebied lijkt ons een opportuniteit. De veeweide voor de kalveren van het landbouwbedrijf komt door de aanleg van de eerste 20 hectare bedrijfsbestemming te vervallen.



Een vergelijkbaar gebied voor begrazing is in te richten zoals aangegeven op de figuur. Deze bestemming biedt voor de woonzone een sfeer van landelijkheid, rust en openheid. **R6**

Antwoord:

In het verder planproces gaan we kijken hoe en welke omvang de bufferzone moet bedragen. Zoals in de startnota (pg. 26) meegedeeld streven we naar een goede landschappelijke integratie en waterhuishouding waarbij wordt o.a. gedacht om:

- *de landschappelijke karakteristieken te versterken;*
- *in te zetten op groene buffers, oevers, herprofilering van de watercirculatie;*
- *het waar mogelijk verzachten van de boorden zodat interessante habitats kunnen ontstaan voor fauna en flora;*
- *landbouwgronden bij piekbuien te laten dienst doen als tijdelijke waterbuffer;*
- *in te zetten op hergebruik, lokaal infiltreren en bufferen van regenwater;*
- *het landschap van landbouwgronden te versterken door kleine landschapselementen.*

De suggesties van de reactie worden meegenomen bij het verder onderzoek.

2.4. Compensatie

2.4.1. Materiele omgevingscompensatie

Er is een absoluut gebrek aan groen compensatie: een povere buffer wordt voorzien op het plan, maar niemand is bereid om alvast het initiatief te nemen om de aanplanting aan te vatten. Er wordt gesuggereerd om deze buffer drastisch groter te maken, of ook om geluidsbuffers te plaatsen. Directe buurtbewoners vrezen terecht overlast. *R10*

Er is geen enkele vorm van materiële omgevingscompensatie voor de buurt (extra groen, park, ontmoetingsplaats). *R10*

Welk initiatief wordt gelijktijdig genomen om de authenticiteit van deze leefgemeenschap te bestendigen? *R10*

De beschermde hoeve in de Pastoor Bontestraat is verwaarloosd; er zijn voorstellen om deze een nieuwe bestemming te geven ter compensatie (volkstuintjes, dagcentrum voor kwetsbaren, ontmoetingsplaats...) *R10*

Het spreekt voor zich dat de opportuniteiten die ontstaan door de bedrijfsactiviteiten en specifiek het warmtenet een concrete interesse heeft voor de nabije woonlocaties. Wijzelf zouden graag concreet onze gasverwarming stopzetten en de verwarming aansluiting op het warmtenet. *R6*

Het warmtenet zal kunnen gebruikt worden voor de bedrijven op het bedrijventerrein en Stad Eeklo (oa ziekenhuis). Niet voor de bewoners van Balgerhoeke ? Dus de Balgerhoekenaren krijgen opnieuw alleen maar de lasten en niet de lusten, net zoals bij de verbrandingsoven en de waterzuivering ?! *R12*

Gelieve de bewoners van Balgerhoeke te laten meegenieten van het “duurzaam” industriegebied indien een EHUBt geforceerd wordt: goedkopere/gratis elektriciteit/energie, gratis warm water toevoer naar de huizen, water delen, andere.... *R13*

Antwoord:

Bij de aanleg van een bedrijventerrein kijken we hoe het terrein een meerwaarde kan zijn voor de omwonenden. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan:

- *de (woon)omgeving te laten aansluiten op het warmtenet;*
- *het creëren van wandel- en fietsverbindingen,*
- *het voorzien van water in droogteperiodes of opvang van water bij natte periodes;*
- *het inzetten van de visuele en auditieve buffers*
- *...*

Bovenstaande reacties nemen we zeker mee bij het verdere planproces. In de toekomst werken we dit verder uit en betrekken daarbij bewoners en andere geïnteresseerden. Er zal omtrent de invulling van de buffering en de groenstructuren een afzonderlijk participatiemoment voorzien worden met de omwonenden.

2.4.2. Financiële compensatie door getroffen bedrijven

De huidige landbouwgrondprijzen zijn zeer hoog en zal volgens mij nooit vergoed worden dat er elders evenveel grond kan gekocht worden. Wat dus niet klopt... *R2*

Antwoord:

Bij de opmaak van dit PRUP zal er een plan opgemaakt worden dat toont welke percelen er in het plangebied door planbaten of planschade worden getroffen. Eigenaars die binnen het plangebied in negatieve zin getroffen zijn door het PRUP - bijvoorbeeld als het gebied een herbestemming krijgt van woongebied naar agrarisch gebied - hebben recht op planschade. Hoeveel deze compensatie bedraagt kunnen wij niet zeggen. Het is de burgerlijke rechtbank die uitspraken doet over eventuele planschade.

De Landbouweffectstudie en de PLANmer studie zullen uitspraken doen over de impact op de landbouwbedrijven en milderende maatregelen voorstellen. In deze fase van het planproces is het nog te vroeg, en te weinig concreet om daar uitspraken over te doen. Naarmate de grenslijn van het PRUP concreter wordt, zal de impact duidelijker worden. Er zal met de betrokken landbouwers hierover teruggekoppeld worden.

In het verdere planproces wordt gekeken of er herbevestigd agrarisch gebied moet aangesneden worden. Indien er herbevestigd agrarisch gebied wordt aangesneden bekijken we hoe we dit compenseren.

2.5. Waardevermindering

Nu is er een landelijk zicht op groen en windmolens. Wat als we een zicht krijgen op hoge industriegebouwen? Hoe wordt dit gecompenseerd? Dit lijkt mij absoluut geen bonus voor de waarde van mijn huis. *R4*

De komst van industrie van welke aard ook, zal de waarde van eigendom doen afnemen. *R10*

De impact op de financiële waarde van onze woning (en bij uitbreiding gehele boerderij) zal enorm zijn. *R8*

Nergens wordt er gesproken over de waardedaling/het waardeverlies van de woningen. Nu hebben de bewoners nog uitzicht op akkers, weilanden en koeien. Maar in de toekomst zal er uitzicht op het bedrijventerrein zijn, wat een waardedaling van hun woningen zal teweegbrengen, wordt dit gecompenseerd? *R12*

Ontsluitingsscenario 1 zal er voor zorgen dat onze woningen een afrit langs hun achterkant hebben liggen. Wie gaat de minderwaarde van deze huizen vergoeden als deze in toekomst op de verkoopmarkt zouden komen? Ook worden enkele verhuurd en zal niet vlotter te verhuren zijn met een afrit tegen hun achterdeur... Eerst windmolens, dan een afrit. Waarde huizen blijft dalen t.o.v. vroeger. *R2*

Antwoord:

We begrijpen dat de eventuele komst van een bedrijventerrein en een ontsluitingsweg de omgeving zal veranderen. Uiteraard willen we de eventuele hinder op de omgeving zoveel mogelijk beperken. Vandaar dat we ook ruimte voorzien voor geluids- en/ of zichtbuffers, waterinfiltratie en waterbuffering,... Hoe deze ruimte er zal uitzien weten we nog niet en onderzoeken we in dit planningsproces.

2.6. Landbouw

Er is maar sprake van 20 hectare toekomstig bedrijventerrein, maar het hele plangebied / PRUP omvat 80 hectare. Dus de toekomst van de erfgenamen van de huidige landbouwbedrijven wordt hen ontnomen want nergens wil of kan men beschrijven/vastleggen dat het bedrijventerrein maar maximum die 20 hectare gaat inpalmen van het hele gebied en

dat de overige 60 hectare agrarisch gebied of landbouwgebied gaan blijven. Op deze manier wordt de toekomst van de huidige boeren en hun opvolgers hen ontnomen ! Zeker met de huidige situatie in Rusland en Oekraïne moeten we beseffen dat we onze boeren broodnodig zullen blijven hebben willen we nog kunnen eten/drinken. *R12*

In de startnota wordt op pagina 125 (12.7) verwezen naar flankerende maatregelen voor de landbouw. Het is prioritair om dit op voorhand en in detail vast te leggen. *R14*

Allereerst wil ik melden dat wij jammer genoeg opnieuw worden geconfronteerd met een grote bestaansonzekerheid omtrent het voortbestaan van ons landbouwbedrijf met familiaal karakter, welke reeds véél generaties werd overgedragen van vader op zoon/dochter. Onze oudste zoon staat in de rij om binnen enkele jaren over te gaan tot overname na het voleindigen van zijn studies. Moet hij deze studies stopzetten ? 'Flankerende maatregelen' tegenover de aanwezige landbouwers zijn dan misschien wel mooie woorden voor de buitenwereld, maar jammer genoeg was dit in de voorgaande periode zonder inhoud tegenover ons. Het is schandalig wat ons werd voorgesteld als flankerende maatregelen! Dit dekt níét het financieel verlies, dan nog te zwijgen over de emotionele waarde... Wij willen verder bestaanszekerheid voor ons bedrijf en hiervoor hebben we onze landbouwgronden dichtbij het bedrijf broodnodig! *R9*

Antwoord:

Het plangebied dat nu in de startnota is opgenomen is groter dan de uiteindelijke 20 hectare die we voor het regionale bedrijventerrein in Balgerhoeke voorzien. Het is een zoekzone en nog niet de definitieve afbakeningslijn van dit PRUP.

Op basis van verschillende onderzoeken zal de uiteindelijke grens bepaald worden. Deze zal kleiner zijn en zich bevinden binnen de grens van het plangebied dat nu is afgebakend.

Binnen dit planproces kunnen in uitvoering van het milieueffectenrapport nieuwe milderende maatregelen genomen worden. Omdat het onderzoek nog moet gebeuren kunnen we nog niet zeggen welke eventuele maatregelen dit zijn. Dat kunnen we op een later moment meedelen.

We zullen in een verdere fase de betrokken landbouwers hierover informeren.

2.7. Communicatie en participatie

2.7.1. Vraag betrokkenheid verder planproces

2.7.1.1. Specifieke vraag naar betrokkenheid door (landbouw) bedrijven

Vraag van bedrijf om betrokken te worden bij de verdere ontwikkeling van de terreinen, omdat de vooruitzichten van een duurzaam bedrijventerrein aansluit bij de toekomstvisie voor hun bedrijf. *R1*

Antwoord:

We organiseren in de toekomst nog verschillende participatiemomenten. De contactgegevens van bedrijven die graag worden betrokken, staan genoteerd. We informeren hen sowieso over het verdere verloop van het planningsproces en waar mogelijk betrekken we hen.

Uiteraard zijn individuele overlegmomenten ook mogelijk. We zijn bereikbaar via:

EHUBt-Balgerhoeke@oost-vlaanderen.be

09 267 75 61

www.oost-vlaanderen.be/EHUBtBalgerhoeke

Vraag van landbouwbedrijf naar terugkoppeling bij de opmaak van het plan-MER en de landbouwimpactstudie zodat o.a. de gewenste bedrijfsgegevens kunnen bezorgd worden. *R8*

Als er een landbouwtoets wordt gemaakt, ga dan aub in persoonlijk gesprek met de landbouwers in kwestie en beslis níet in hun plaats m.b.t. opvolging en op basis van aanwezige cijfers die zijn te vinden op vlak van leeftijden in de kruispuntbank. Het draagvlak vanuit de landbouw zal vermoedelijk groter zijn als er wordt 'geluisterd' naar hen en samen tot aanvaardbare oplossingen kan worden gezocht voor alle partijen. Na lang aandringen en procedures bij de Raad van State werden wij éindelijk eens serieus genomen. Er is een ondertekende overeenkomst met Veneco en die willen we behouden! *R9*

Antwoord:

De landbouwimpactstudie, kortweg LIS, is een desktopanalyse waarmee een bepaald gebied op basis van beschikbare gegevens landbouwkundig wordt geanalyseerd. Het geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de gekende landbouwpercelen en de agrarische bestemming. De Provincie maakt zelf de LIS op. Er zal ook een landbouweffectrapport (LER) worden opgemaakt, dit wordt uitbesteed. Er zal met de betrokken landbouwers hierover teruggekoppeld worden.

2.7.1.2. Specifieke vragen naar betrokkenheid door omgeving

Vraag om voor de opmaak van de nieuwe plannen nog een samenkomst te organiseren. *R3, R7*

Antwoord:

Wettelijk gezien is er na de raadpleging van de startnota nog één formele inspraakronde namelijk het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek duurt 60 dagen. We leggen tijdens deze periode het ontwerp PRUP, de ontwerp effectenrapporten en het ontwerp RVR voor. We organiseren dan minstens één participatiemoment.

We maken dit plan participatief op en zullen tijdens het planningsproces nog extra thematische, participatiemomenten organiseren. Een eerste workshop zal gaan over het inrichten van de bufferzones. Enkele bezoekers van het participatiemoment van 2 juni 2022 gaven hierover reeds input. Ze deden ook suggesties over wie we in de toekomst daar het best bij betrekken.

Uit de reacties begrijpen we dat de buurt vragende partij is om nog meer betrokken te worden. We nemen dit zeker mee en zullen telkens bekijken hoe de buurt kunnen betrekken.

Heeft de bewoner van Balgerhoeke enige inspraak over welke bedrijven er mogen/kunnen komen? *R4*

Er wordt wel gesproken over een participatie, maar krijgen de inwoners van Balgerhoeke dan ook inspraak welke (Seveso) bedrijven/bedrijvigheid met E-HUBT profiel er gaan komen? Wij zijn er niet van overtuigd dat de Balgerhoekenaren inspraak gaan krijgen. *R12*

Antwoord:

Bij de opmaak van het PRUP zijn er twee formele inspraakmomenten. Dit is bij de raadpleging van de startnota en bij het openbaar onderzoek. De omgeving kan tijdens deze momenten reageren op de voorgestelde plannen alsook zelf suggesties meegeven over verschillende zaken. Na afloop van de raadpleging en het openbaar onderzoek worden alle ontvangen reacties behandeld. Bij de behandeling van de reacties wordt aangegeven waarom een reactie al dan niet meegenomen wordt.

Welke types bedrijven er kunnen komen zal vastgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze stedenbouwkundige voorschriften zullen ook meegegeven worden tijdens het openbaar onderzoek. Tijdens dit formele inspraakmoment kan iedereen/ omwonenden daarop reageren. Veneco is de ontwikkelaar en verkoopt de gronden. Ze zullen de afweging maken welk bedrijf daarbinnen past.

Verzoek naar informatie en participatie over milderende maatregelen voor de nabije bewoners (tot 300 m) bij concrete aanvragen van bedrijfsvestigingen of -uitbreidingen.

Bijvoorbeeld via afvaardiging op een participatiemoment m.b.t. voorstellen voor uitvoering en opvolging van milderende maatregelen voor de Balgerhoeke bevolking of naar de eigenaars van percelen en direct omwonenden van het plangebied. **R6**

Antwoord:

Het is onduidelijk of de persoon die bovenstaande reactie heeft ingediend vraagt om:

- *bij concrete vergunningsaanvragen (aanvragen van bedrijfsvestigingen of-uitbreidingen) betrokken te worden.*

Antwoord:

De overheidsinstantie (gemeente, provincie of gewest) die de vergunningsaanvraag zal behandelen onderzoekt bij de vergunningsaanvraag wie er op de hoogte moet gebracht worden. Het is bij wet bepaald wie er moet gecontacteerd worden. Dit kunnen wij niet wijzigen.

- *bij de opmaak van dit PRUP en de eventuele milderende maatregelen die kunnen voortvloeien uit de resultaten van het onderzoek van de milieueffecten (Plan-MER) wil betrokken worden.*

Antwoord:

Tijdens het planningsproces PRUP EHUBt Balgerhoeke worden nog participatiemomenten georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek, leggen we een gedetailleerder plan en stedenbouwkundige voorschriften voor. Iedereen kan dan opnieuw reageren.

Zal er inspraak mogelijk zijn door de buurtbewoners voor de inrichting van de bufferzone tussen hun huizen en het bedrijventerrein ? **R12, R14**

Antwoord:

Ja.

We organiseren een extra participatiemoment specifiek over het thema inrichten van bufferzones. Enkele bezoekers van het participatiemoment van 2 juni 2022 gaven hierover input. Ze deden ook suggesties over wie we in de toekomst daar het best bij betrekken. Dat zijn onder andere de buurtbewoners. We nemen deze suggesties mee in de organisatie van deze workshop.

Verder organiseren we tijdens het planningsproces PRUP EHUBt Balgerhoeke twee formele inspraakmomenten. Het eerste moment organiseerden we in juni 2022 tijdens de raadpleging over de startnota. Het tweede participatiemoment organiseren we tijdens het openbaar onderzoek.

De omgeving kan tijdens deze momenten reageren op de voorgestelde plannen alsook zelf suggesties meegeven over verschillende zaken zoals bijvoorbeeld de inrichting van de bufferzone.

Na afloop van verwerken we alle reacties en geven we aan waarom een reactie al dan niet wordt meegenomen.

2.7.2. Vraag naar duidelijke communicatie

2.7.2.1. Taalgebruik

Er zal beter en eenduidiger moeten worden gecommuniceerd naar de burgers toe, niet iedereen begrijpt de theoretische uiteenzettingen en het formalistische taalgebruik. Een frequenter overleg, en echte participatie waar rekening wordt gehouden met adviezen, is onontbeerlijk voor de leefbaarheid van de buurt en de voorzien inplanting. De indruk is nu dat de participatiemomenten een verplicht nummertje zijn (wat ook zo is).

Ook van het milieueffectenrapport (MER) zal een niet-technische samenvatting worden gemaakt. *R10*

Antwoord:

Wij weten dat de 'taal' van de ruimtelijke planning moeilijk te begrijpen is voor mensen die niet in de sector werken. We doen ons uiterste best om de inhoud van het plan te vertalen zodat ze voor iedereen te begrijpen is. We maken speciaal een brochure op om het plan in begrijpelijker taal uit te leggen. We proberen dan zoveel mogelijk vakjargon te vermijden.

De Provincie Oost-Vlaanderen hecht zeer veel belang aan participatie. In tegenstelling tot het geven van een presentatie, kiezen we voor de persoonlijke aanpak van een participatiemarkt.

Op de participatiemarkt van 2 juni 2022 gaven we mensen in kleine groep uitleg over het plan. Deelnemers kunnen dan ook makkelijk(er) in gesprek gaan met de medewerkers en vragen stellen. Het plan wordt op die manier op een toegankelijke manier uitgelegd.

Er zijn in dit planningsproces inderdaad 2 verplichte participatiemomenten: één tijdens de raadpleging over de startnota en één tijdens het openbaar onderzoek. We kunnen tijdens het planningsproces nog extra participatiemomenten organiseren. En dat zijn we ook van plan. Een eerste, bijkomende workshop gaat over de inrichting van de bufferzone. De praktische uitwerking dient nog te gebeuren. Wij zien participatie als een meerwaarde.

Uiteraard is het onmogelijk om met alle adviezen en reacties rekening te houden. We geven in deze nota duidelijk weer, hoe we met de reacties omgaan. .

2.7.2.2. Antwoorden zijn ontoereikend en de plannen vaag

Er is appreciatie voor de mensen die op 2 juni de participatiemarkt hebben bemand. Echter was het aanvoelen dat de antwoorden volstrekt ontoereikend waren. De indruk bestaat dat er nog geen notie is van wat er precies op het terrein kan worden ingeplant. *R10*

De inplanting van een Ehub is onvoorbereid; niemand kan benoemen wat de inplanting precies inhoudt. *R10*

De vaagheid van de plannen zorgen voor grote onrust. *R10*

Er is geen antwoord op wat de 'flankerende maatregelen' voor de landbouw inhouden. *R10*

Er zijn talloze punten die niet in detail beschreven zijn in het dossier, zodat dit alle kanten op kan gaan en heel onduidelijk blijft. We willen als bewoners/eigenaars duidelijkheid op alle facetten, zodat we een vast omljnd gegeven bekomen, waar we ons dan kunnen over uit

spreken. Op dit moment is dit onmogelijk en geeft dit veel negatieve gevoelens t.o.v. de voorstellen. *R14*

Antwoord:

De opmaak van het plan bevindt zich in een beginfase. De eerste fase is de opmaak en de raadpleging over de startnota. We beschrijven in de startnota waarom we een PRUP opmaken, over welk gebied het gaat, hoe we de toekomst zien en welke onderzoeken we uitvoeren. De onderzoeksresultaten zijn nog niet binnen, waardoor we onmogelijk nu alle vragen kunnen beantwoorden.

We begrijpen dat sommige mensen nood hebben aan duidelijkheid. Ze willen graag zo snel mogelijk concrete plannen inkijken. Anderen willen graag in een vroeg stadium betrokken worden. Wij kiezen ervoor om de plannen al vanaf de beginfase voor te leggen en input te vragen. Er zijn dan inderdaad nog veel onduidelijkheden. Maar het biedt wel de mogelijkheid om suggesties te doen en zo het plan mee vorm te geven.

De opmaak van een PRUP duurt gemiddeld 2,5 jaar. Een gedetailleerder plan met stedenbouwkundige voorschriften mag je tijdens het openbaar onderzoek verwachten.

2.7.3. Uitnodiging en brochure

Ik ben toevallig op jullie website de brochure tegengekomen. Bewoners van Balgerhoeke en Pastoor Bontestraat worden geïnformeerd, wat met de bewoners van de Krekelmuit?

Ik stel vast dat deze straat zelfs niet op de schets staat. Nochtans passeert hier momenteel veel landbouwverkeer, misschien is het interessant om dit ook op te nemen in de schets en de plannen om zo te weten wat de toekomst brengt. *R5*

Het is een vreemde vaststelling dat sommige bewoners (in dezelfde straat) worden geïnformeerd, anderen niet. Ik heb zelf ter bespreking in groep een uitgeprinte versie van de startnota opgevraagd, maar deze niet ontvangen. *R10*

Communicatie naar de eigenaars en inwoners van Balgerhoeke moet veel beter. Als eigenaar hebben we terug via via moeten horen dat er plannen zijn om een EHUBt-Balgerhoeke te forceren. We zijn NIET gecontacteerd als eigenaar, we hebben geen enkel schrijven ontvangen noch van de provincie, noch van Eeklo over de plannen. Dit leidt tot grote weerstand tegen het project. Samenspraak met de bewoners van Balgerhoeke is zeer belangrijk anders blijven er tegenkantingen komen. *R13*

We zijn persoonlijk niet schriftelijk op de hoogte gesteld van de nieuwe plannen voor een EHUBt op onze gronden te Balgerhoeke. Het minste dat men kan doen is ons als eigenaar van deze gronden persoonlijk, schriftelijk op de hoogte stellen. We hopen en vragen met aandrang dat dit in de toekomst voor het verder verloop van deze zaak wel zal gebeuren. *R14*

Antwoord:

Onze doelstelling is om zoveel mogelijk belanghebbende op de hoogte te brengen van dit planningsproces en ook te betrekken. We kozen er daarom voor om ons niet te beperken tot de decretaal verplichte communicatiekanalen.

De opmaak van de Brochure PRUP EHUBt Balgerhoeke is één van deze extra communicatiekanalen. De brochure is enerzijds een uitnodiging voor de participatiemarkt, anderzijds leggen we het plan beknopt uit. We drukten in totaal 700 exemplaren. We lieten 584 exemplaren bedelen door Bpost op maandag 16 en dinsdag 17 mei 2022 in het plangebied.

Jammer genoeg liep er iets mis met de bedeling door Bpost. Niet alle bewoners kregen de brochure. Bpost liet weten dat 1/3 van de brochures niet correct werd bedeed. We betreuren dit enorm. We zullen dan ook de verspreiding van de brochure in de toekomst anders aanpakken.

Op de onderstaande kaart kun je zien waar de brochure normaal in de brievenbus zou vallen



De brochure en een uitnodigingsbrief verstuurd we geadresseerd naar:

- *eigenaars binnen het plangebied die elders wonen;*
- *pachters binnen het plangebied.*

Naar een paar eigenaars in de Vrouwestraat of Maroyendam stuurden we een brief (ondertekend op woensdag 24/04/22). Dit was een uitnodiging voor een individueel gesprek specifiek over één van de drie mobiliteitsscenario's.

We kozen ervoor om nog extra communicatiekanalen in te zetten:

- *Facebookpagina van stad Eeklo*
- *Nieuwsbrief # Planningkwadraat (Nieuwsbrief van de dienst Ruimtelijk Planning, Provincie Oost-Vlaanderen.*
- *Digitale uitnodiging naar diegenen die eerder betrokken waren bij het planningsproces en hun contactgegevens met ons deelden;*
- *Digitale uitnodiging naar de leden van de gemeenteraadsleden;*
- *Stedelijk Infoblad: Het Eikenblad editie mei 2022;*
- *Website stad Eeklo;*
- *Tentoonstellingspanelen (reclameborden aan de kerk van Balgerhoeke).*

Decretaal zijn we verplicht om enkel de volgende communicatiekanalen te gebruiken:

- *Aanplakking in de stad Eeklo en het Provinciehuis*
- *Aankondiging in het Belgisch Staatsblad*
- *Aankondiging in drie dagbladen: Het Laatste Nieuws, De Standaard, De Morgen*
- *Een bericht op de website van de provincie*

We doen er dus alles aan om zo breed mogelijk en zoveel mogelijk mensen te informeren. Ondanks dat kan het altijd zijn dat we iemand of een organisatie niet informeerden. Enkele bewoners of organisaties gaven hun contactgegevens door. We informeren hen in de toekomst rechtstreeks. Wil je ook in de toekomst ook rechtstreeks op de hoogte blijven? Laat het ons weten, door een mail te sturen naar: EHUBt-Balgerhoeke@oost-vlaanderen.be