Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf in Aalst‘

Bijlage IIIa. Toelichtingsnota tekst

Vlaamse overheid

DEPARTEMENT OMGEVING

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor Langverblijf in Aalst’ ligt op grondgebied van Aalst.

Dit document is bijlage IIIa, het **‘Grafisch plan’** voor het GRUP ‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor Langverblijf in Aalst’.

Het RUP bestaat uit volgende documenten:

- Bijlage I. Verordenend grafisch plan
- Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften
- **Bijlage IIIa. Toelichtingsnota – tekst**
- Bijlage IIIb. Toelichtingsnota – kaarten
- Bijlage IV. Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie
- Bijlage V. Plan-MER
- Bijlage VI. Nota Externe Veiligheid

De elementen m.b.t. de watertoets zijn geïntegreerd in het plan-MER.
De passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets zijn opgenomen in het plan-MER.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor Langverblijf in Aalst’ is, in overeenstemming met artikel 2.2.3 VCRO, tot stand gekomen binnen een planteam, met de medewerking van de ruimtelijk planners Miryam Moors en Peter David.

PLAN

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Forensisch psychiatrisch centrum voor langverblijf in Aalst’

Waarom maken we dit plan?
[Doelstelling]

De doelstelling van het plan is een Forensisch psychiatrisch centrum voor langverblijf/longstay (hierna LFPC) te realiseren in Aalst.
Meer weten? Zie hoofdstuk 2. Plandoelstelling en planvoornemen

Wat ging er aan dit plan vooraf?
[Historiek]

In het masterplan III Detentie en internering in humane omstandigheden van de Federale overheid is de nood vastgesteld om o.a. een LFPC te realiseren op een centrale locatie in Vlaanderen.
Meer weten? Zie hoofdstuk 1. Historiek

Over welk gebied gaat het?
[Plangebied]

Het plangebied omvat het bestaande bedrijventerrein in Erembodegem: de voormalige site Gates. Meer weten? Zie hoofdstuk 3. Plangebied.

Wat kunnen de effecten zijn?
[Scoping]

Het plan betreft de realisatie van een LFPC met bijhorend parkgebied. De verschillende MER disciplines worden onderzocht in het plan-MER. Een passende beoordeling en verscherpte natuurtoets zijn opgenomen in het plan-MER. Meer weten? Zie hoofdstuk 5.1. Milieubeoordeling

---

Het plan

De Regie der gebouwen beoogt samen met de Federale overheid bevoegd voor Justitie en de Federale overheid bevoegd voor Volksgezondheid, een Forensisch psychiatrisch centrum voor langverblijf/longstay (hierna LFPC) te realiseren. Het gaat om geïnterneerden die langdurig in een gesloten, hoogbeveiligde instelling zullen verblijven.

Er wordt geopteerd voor een locatie op het grondgebied van Aalst. Op basis van ontwerpend onderzoek en op basis van de milieubeoordeling wordt geopteerd voor de site Gates omwille van de beperkte milieu-impact en de relatief goede inpasbaarheid in de omgeving. Hergebruik van de bebouwde site laat toe de ruimte-inname te beperken.

Hoe ver staat het proces voor de opmaak van het GRUP?

Het proces

In de scopingnota werden vijf mogelijke locaties voor een LFPC in Aalst voorgesteld. Die zijn in het verdere proces grondig onderzocht op hun geschiktheid en de milieueffecten. In het GRUP wordt op basis van die onderzoeken een afweging en een keuze gemaakt voor 1 locatie. Voor die locatie is een grafisch plan met stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt.

Op 19 januari 2024 stelde de Vlaamse Regering het ontwerp GRUP voorlopig vast en van 6 februari tot en met 5 april 2024 liep het openbaar onderzoek. Op basis van de ingediende bezwaren en adviezen werd het GRUP beperkt aangepast.

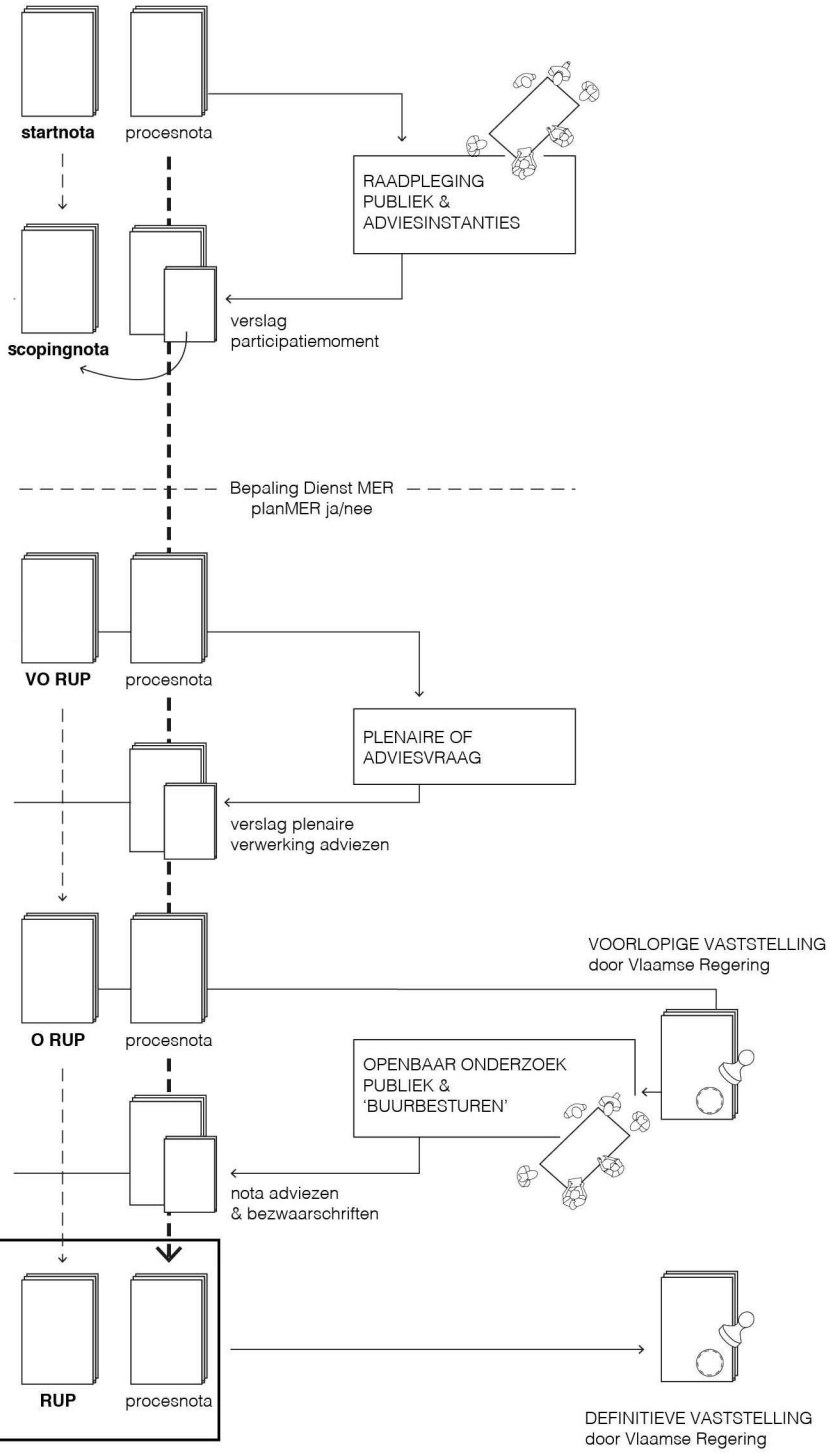
De procesnota geeft de procesaanpak in elke fase van het proces weer. De nota geeft weer wat de aanpak, timing, overleg- en participatiemomenten en resultaten van elke fase in het proces zijn. Ook de wijze waarop het vooroverleg met de betrokken actoren wordt gevoerd, is in de nota terug te vinden.

Definitieve fase

In elke fase van het proces wordt de procesnota geactualiseerd. Naarmate het proces vordert, rapporteert de procesnota ook over de reeds gezette processtappen.

Het geïntegreerd planningsproces is gestart op 28/01/2022. Op dit moment is het volledige proces van dit GRUP doorlopen.

Alle documenten van het GRUP en de procesnota zijn te raadplegen op https://www.vlaanderen.be/forensisch-psychiatrisch-centrum-voor-langverblijf-aalst



De PROCESNOTA evolueert mee met het GRUP-proces

Inhoud

1 Inleiding 8
1.1 Aanleiding planproces 8
1.2 Historiek gewestelijk planproces 9
2 Plandoelstelling en alternatieven 14
2.1 Doelstelling 14
2.2 Planvoornemen 22
2.3 Reikwijdte en detailleringsgraad 22
2.4 Alternatieven-onderzoek 23
2.4.1 Programma- en inrichtingsalternatieven 23
2.4.2 Locatie-alternatieven 23
2.4.3 Resultaten ontwerpend onderzoek 23
2.4.4 Resultaten plan-MER 25
2.4.5 Resultaten onderzoek externe veiligheid 26
2.5 Afweging tussen de verschillende locatiealternatieven en keuze van de site Gates als meest geschikte locatie voor de realisatie van een LFPC in Aalst 27
3 Uitvoering van het RSV en relatie met andere ruimtelijke planningsprocessen en beleidsplannen 31
3.1 Ruimtelijke structuurplannen 31
3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 31
3.1.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen 31
3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst 32
3.2 Beleidsplannen 33
3.2.1 Strategisch plan Ruimte voor Water Dendervallei 33
3.2.2 Regionaal mobiliteitsplan 'Vervoerregio Aalst' 33
3.2.3 Mobiliteitsplan Aalst 34
3.2.4 Masterplan voor Erembodegem 34
3.2.5 Masterplan 2008-2012-2016-2021 voor detentie en internering in humane omstandigheden 37
4 Plangebied 38
4.1 Situering en bestaande feitelijke toestand 38
4.2 Bestaande juridische toestand 40
4.2.1 Gewestplan 41
4.2.2 Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' 41
4.2.3 Bijzonder plan van aanleg 'Erembodegem centrum' 42
5 Aandachtspunten uit de verschillende onderzoeken en effectbeoordelingen 43
5.1 Milieueffectenrapportage 43
5.1.1 Samenvatting milieubeoordeling 43
5.1.2 Milderende maatregelen 45
5.2 Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets 48

5.3 Watertoets 50
5.4 Veiligheidsrapportage 50
5.5 Ontwerpend onderzoek in functie van het maken van een locatiekeuze binnen het planproces LFPC Aalst 52
6 Ruimtelijke visie en vertaling naar het grafisch plan 53
7 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften 57
7.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften 57
7.2 Op te heffen voorschriften 67
8 Ruimtebegroting 67

Als bijlage zijn aan de toelichtingsnota drie documenten toegevoegd:

- Een visietekst die inzicht geeft in de werking van het beoogde LFPC
- Het locatieonderzoek
- Het ontwerpend onderzoek

GRUP LFPC in Aalst

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan en de milieubeoordeling gebeurt gelijktijdig: het geïntegreerd planproces. In elke fase van het planproces wordt een procesnota opgemaakt waarin het doorlopen proces en de nog voorziene procesaanpak is weergegeven. De meest recente procesnota die hoort bij dit GRUP is procesnota 5.

De procesnota geeft de procesaanpak in elke fase van het proces weer. De nota geeft weer wat de aanpak, timing, overleg- en participatiemomenten en resultaten van elke fase in het proces zijn. Ook de wijze waarop het overleg met de betrokken actoren wordt gevoerd, is in de procesnota terug te vinden. De procesnota is evolutief. In elke fase van het proces wordt de procesnota geactualiseerd. Naarmate het proces vordert, rapporteert de procesnota ook over de reeds gezette processtappen.

Contact en info:

Departement Omgeving
www.omgevingvlaanderen.be
https://www.vlaanderen.be/forensisch-psychiatrisch-centrum-voor-langverblijf-aalst

omgevingsplanning@vlaanderen.be
02. 553 38 00
Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20, 1000 Brussel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding planproces

De Regie der Gebouwen beoogt samen met de Federale overheid bevoegd voor Justitie en de Federale overheid bevoegd voor Volksgezondheid een Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf (LFPC) te realiseren op een centrale locatie in Vlaanderen. Daarbij is gekozen voor Aalst. De Regie voorziet de realisatie van het LFPC via een DBFMO-procedure.

De realisatie van een Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf (LFPC) in Aalst kadert in het Federale Masterplan 2008-2012-2016 voor detentie en internering in humane omstandigheden (hierna: het 'Masterplan').

Een LFPC is een gespecialiseerde en hoogbeveiligde instelling voor geïnterneerde psychiatrische patiënten. Het doel van LFPC is het verstrekken van kwaliteitsvolle zorg en begeleiding aan een geselecteerde doelgroep in een hoogbeveiligde instelling. De internering is een veiligheidsmaatregel waarmee enerzijds de maatschappij wordt beschermd, anderzijds de nodige zorg wordt beoogd die de toestand van de geïnterneerde persoon vereist met oog op zijn eventuele re-integratie in de samenleving. De geïnterneerden die zullen verblijven in het LFPC zijn personen met een psychische kwetsbaarheid en/of verstandelijke beperking die een misdrijf hebben gepleegd en die een verhoogd gevaar ten aanzien van derden vormen. Omwille van hun mentale toestand kunnen ze niet strafrechtelijk verantwoordelijk worden gesteld voor hun daden. Aan deze toelichtingsnota is een visietekst opgenomen die inzicht geeft in de werking van het beoogde LFPC.

Het Masterplan, goedgekeurd door de Federale Ministerraad op 18 november 2016, voorziet binnen de projecten voor geïnterneerden een inrichting voor langverblijf in Vlaanderen. Geïnterneerden verblijven immers te vaak in een gevangenis zonder een voor hen aangepaste omgeving en zorg. De Belgische Staat werd hiervoor herhaaldelijk veroordeeld door het Europees Hof voor de rechten van de Mens. Het Hof van Cassatie bepaalt m.b.t. het arrest-Mawet (arrest van 26.03.2010 met referte C.09.0330.F), dat de detentie van een geïnterneerde in een psychiatrische afdeling of annex slechts mag plaatsvinden gedurende een *redelijke termijn*, nodig om voor de betrokkene een plaats te vinden in een gespecialiseerde inrichting. Na het verstrijken van die termijn wordt die detentie wederrechtelijk in de zin van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Die termijn wordt door de rechtspraak doorgaans vastgesteld op 6 maanden. Voor de periode 2013-2016 hebben 36 geïnterneerden, die verbleven in een psychiatrische afdeling van een gevangenis, de Belgische Staat gedagvaard wegens de niet-uitvoering van de beslissing van de commissie tot bescherming van de maatschappij tot plaatsing in een aangepaste inrichting.

Het doel van het Federale Masterplan is om alle geïnterneerden in de juiste omgeving de gepaste zorgen aan te bieden, dus buiten de gevangenis. Hierbij ligt de nadruk op de nauwe aansluiting bij de reguliere geestelijke gezondheidszorg en dit via lokale zorgnetwerken.

Intussen zijn het FPC in Gent en het FPC in Antwerpen geopend en zijn er zo een aantal, maar nog steeds onvoldoende, plaatsen bijgekomen voor geïnterneerden. Er blijft bijgevolg een duidelijke nood aan specifieke opvang van geïnterneerden, waaronder deze met een profiel langverblijf/long stay omdat zowel FPC Gent als Antwerpen vooral gericht zijn op doorstroming.

In het Masterplan van 2016 werd uitgegaan van een nood aan een centrum voor langverblijf centraal in Vlaanderen met een capaciteit van 120 plaatsen. Analyse in 2021 van het aantal geïnterneerden dat momenteel in de gevangenissen verblijft toont aan dat 120 plaatsen onvoldoende kan zijn om de geïnterneerden de nodige zorg te bieden binnen de FPC's en dat het risico bestaat dat zij in de gevangenissen zullen moeten blijven wachten totdat er voor hen een plaats vrijkomt. De Federale

Ministerraad opteerde daarom op 22 oktober 2021 voor een capaciteitsverhoging naar 180 plaatsen voor het LFPC in Aalst. Afhankelijk van de impact op de zorgorganisatie zullen dit mogelijks niet uitsluitend langverblijfplaatsen zijn maar ook algemene FPC plaatsen.

De noodzaak en hoogdringendheid voor de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan om dergelijke infrastructuur mogelijk te maken komt vanuit de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM). Meer concreet betreft het veroordelingen en dagvaardingen van de Belgische Staat over de onaangepaste voorzieningen voor geïnterneerden. Geïnterneerden vertoeven immers nog te vaak binnen gevangenismuren zonder een voor hen aangepaste omgeving en zorg.

De Regie der Gebouwen werd gevraagd om het dossier voor een LFPC in Aalst verder uit te werken en om een DBFMO-procedure te lanceren. DBFMO staat voor Design, Build, Finance, Maintain en Operate en is een publiek-private samenwerking, waarbij de Regie der Gebouwen op zoek gaat naar een privépartner die het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en de uitbating van het centrum voor zijn rekening neemt. Bij DBFMO wordt er een geïntegreerd ontwerp gemaakt en wordt er vanaf het begin samengewerkt, met inbreng van de knowhow van elke partner. In tegenstelling tot bij de forensisch psychiatrische centra van Gent en Antwerpen wordt in de nieuwe procedure dus ook de uitbating opgenomen, om het ontwerp, de bouw, het onderhoud en de uitbating optimaal op elkaar af te stemmen. De uitbater zal zich moeten richten naar richtlijnen van zowel de FOD volksgezondheid als de FOD Justitie.

In de nota van de Federale Ministerraad van 14 november 2016 werd de site 'Nederhase' in Aalst naar voren geschoven om een LFPC te bouwen. Na een verdere screening kwamen echter verschillende nadelen van de site naar boven (technisch en stedenbouwkundig). Na overleg tussen de stad en de Regie werd de piste 'Nederhase' verlaten. De stad Aalst ging samen met de Regie der Gebouwen op zoek naar een aantal alternatieve locaties en ze voerden daartoe een voorbereidend onderzoek uit waarbij verschillende alternatieven werden onderzocht.

De streefdatum voor de opening van het LFPC is 2029. De realisatie is urgent omwille van het huidige gebrek aan plaatsen voor geïnterneerden en de gerechtelijke uitspraken over de huidige situatie.

1.2 Historiek gewestelijk planproces

De Vlaamse Regering heeft op 4 september 2020 opdracht gegeven aan het Departement Omgeving om een geïntegreerd planproces op te starten om de bouw van een Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf (LFPC) in Aalst mogelijk te maken. De voorziene capaciteit is 180 plaatsen.

De Vlaamse Regering gaf bij de opstart van het planproces volgende aandachtspunten en randvoorwaarden mee:

- Hoogdringendheid: rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM), veroordelingen en dagvaardingen Belgische Staat over de onaangepaste voorzieningen voor geïnterneerden zorgen dat er dringend nood is aan een geschikt alternatief.
- Grondgebied: het terrein is gelegen op het grondgebied van Aalst en is op korte termijn beschikbaar.
- Mobiliteit:
    - Parkeerbehoefte voor personeel en bezoekers en een beperkt aantal voorbehouden plaatsen voor hulpdiensten.
    - Openbaar vervoer: de site is liefst goed bereikbaar met het openbaar vervoer voor familie en bezoekers.

    - Ontsluiting: de site moet toegankelijk zijn via minstens twee (tegenovergestelde) zijden (een hoofd- en secundaire ontsluiting in geval van calamiteiten); beide toegangen moeten vlot bereikbaar zijn.
- Ruimtelijke aspecten:
    - Het terrein heeft een minimum bruto-oppervlakte van 4 ha.
    - In het gekozen terrein moet minimaal een rechthoek van 150x250m² of 200x200m² ingetekend kunnen worden voor de inplanting van het LFPC.
    - Inkijk vanuit omliggende gebouwen op wandelingen of open ruimtes en ook de mogelijkheid tot ingooien moet vermeden worden.
    - Extra aandacht voor een ruime, groene inrichting, ruimte voor buitenactiviteiten en bijvoorbeeld de aanleg van moestuinen, etc…
- Bestemming:
    - Principe van zuinig ruimtegebruik staat voorop.
    - Het terrein is niet gelegen in landbouwgebied, natuur-, bos- of parkgebied. Er wordt gezocht binnen harde bestemmingen: openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen, bedrijventerreinen, woonzone of woonuitbreidingsgebied, bij voorkeur binnen bestaand ruimtebeslag.
- Ambitie duurzaamheid:
    - Er wordt gestreefd naar CO2-neutraliteit en -negativiteit.
    - Duurzaamheid wordt zo ruim mogelijk geïnterpreteerd (water- en afvalbeheer, mobiliteit, flexibiliteit en herbestemming, ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving) en wordt niet beperkt tot energie.

De Vlaamse Regering heeft de startnota goedgekeurd op 28 januari 2022. In de startnota waren, op basis van het voorafgaand locatieonderzoek, vijf mogelijke locaties voor het LFPC in Aalst opgenomen. Het volledige locatieonderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichtingsnota.
De startnota werd onderworpen aan een publieke raadpleging van 15 februari tot 15 april 2022. De scopingfase, waarbij de inspraakreacties werden verwerkt, werd afgerond met de publicatie van de scopingnota op 21 december 2022. In de scopingnota zijn de uit te voeren onderzoeken beschreven.

In de voorbereidende onderzoeksfase, die voorafging aan de opstart van het geïntegreerd planproces voor het GRUP LFPC in Aalst, zijn 3 studies uitgevoerd naar potentiële locaties voor de ontwikkeling van een LFPC. In die fase werden al 49 locaties onderzocht. In de drie studies werden verschillende uitgangspunten en methodes toegepast zodat ze ook tot verschillende resultaten hebben geleid, maar niet tot één optimale of geschikte locatie.

Om het locatieonderzoek binnen het geïntegreerd planproces zo volledig en objectief mogelijk te voeren werd het locatieonderzoek voor alle reeds onderzochte potentiële locaties hernomen en nog verder verruimd. Zo werden alles samen 65 locaties in het onderzoek opgenomen. Op die manier worden er geen mogelijke locaties of opportuniteiten onbenut gelaten. Het locatieonderzoek van deze 65 locaties is als bijlage toegevoegd aan deze toelichtingsnota.

Alle potentiële locaties werden beoordeeld op basis van 9 criteria. De criteria volgen uit de randvoorwaarden en ontwikkelingsprincipes die onder de plandoelstelling in de startnota beschreven zijn en zijn gebaseerd op de randvoorwaarden opgenomen in de mededeling van de Vlaamse Regering van 9 september 2020.

Drie van deze negen criteria zijn uitsluitende criteria: locaties vielen af als ze niet beantwoorden aan de volgende vereisten:

- gelegen zijn binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen
- de oppervlakte is gelijk of groter dan 4 hectare

- en de vorm laat toe dat een rechthoek van 150m x 250m of een vierkant van 200m x 200m er in past. Die vorm is van belang voor het functioneren van een LFPC en de veiligheid in de instelling.

Bij zes criteria is het antwoord genuanceerder dan een ja of neen. Dit zijn kwalitatieve criteria waarbij per criterium en per locatie een kwalitatieve beoordeling werd gemaakt.

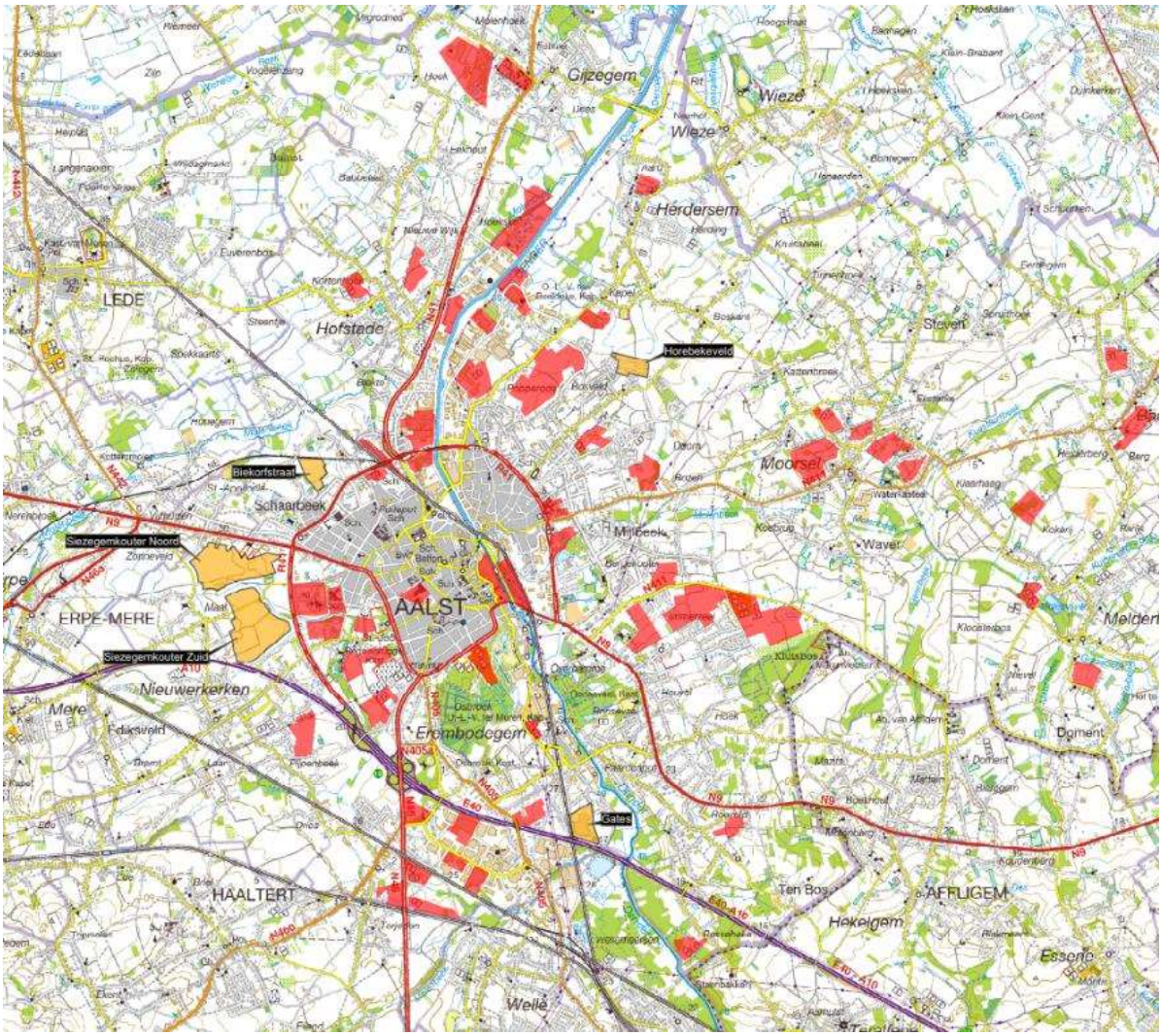
Deze kwalitatieve criteria werden per locatie onderzocht:

- Uitvoerbaarheid/realiseerbaarheid
- Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag
- Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden
- Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)
- Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet
- Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)

Uit dit onderzoek kwamen vijf locaties naar voor. Zij komen functioneel en ruimtelijk in aanmerking voor de ontwikkeling van een LFPC en werden verder grondig onderzocht:

- Horebekeveld ten noorden van Aalst
- Biekorfstraat in Kerrebroek
- Gates in Erembodegem
- Siesegemkouter Noord
- Siesegemkouter Zuid

Op onderstaande kaart zijn de 65 onderzochte locaties aangeduid. De onderzochte locaties zijn aangeduid in rood. De 5 gebieden die als geschikt uit het onderzoek naar voren kwamen, zijn weergegeven in een gele kleur.



De vijf overgebleven locaties zijn opgenomen in de startnota. Daarbij werd aangegeven dat deze locaties verder grondig onderzocht zouden worden om in de volgende fase te komen tot één geschikte locatie. De startnota werd onderworpen aan een publieke raadpleging.

Tijdens de publieke raadpleging zijn geen nieuwe of bijkomende locaties ingesproken. Er werden wel suggesties gedaan om locaties te onderzoek elders in Vlaanderen, buiten Aalst. Daar werd niet op ingegaan omdat die voorstellen niet beantwoorden aan de plandoelstelling om op korte termijn een LFPC te realiseren.

Voor elk van de vijf potentiële locaties brachten insprekers argumenten in om ze niet verder in de overweging mee te nemen.

Voor de locaties Biekorfstraat, Horebekeveld en Gates was er voornamelijk tegenkanting van omwonenden die een LFPC niet inpasbaar achten in de woonomgeving.

Voor Siesegemkouter Noord en Siesegemkouter Zuid werd voornamelijk ingebracht dat de inplanting van de voorziene ontwikkeling als Health- en Care Campus door een LFPC in het gedrang wordt gebracht, ruimtelijk en economisch. Onder meer de stad Aalst heeft die argumenten opgenomen in haar advies over de startnota. In de scopingfase/scopingnota werd aangegeven hoe hiermee werd omgegaan. De locaties werden verder onderzocht.

Om een afweging ten gronde mogelijk te maken zijn de vijf locaties verder meegenomen als locatie-alternatieven in de scopingnota.

Er is ontwerpend onderzoek uitgevoerd voor elk van de vijf locaties en ze zijn, zoals de VCRO voorschrijft, onderworpen aan een milieubeoordeling. Daarnaast is onderzocht wat de impact van een LFPC is op de draagkracht vanuit het oogpunt van de externe risico's voor de toekomstige bedrijven op Siesegemkouter Noord en Siesegemkouter Zuid. Dit onderzoek is beperkt tot deze twee locaties omdat er in de omgeving van de andere locaties geen Seveso-activiteiten voorkomen of gepland worden en er op vlak van externe veiligheid dus geen impact kan zijn.

Op 7 juli 2023 heeft de Vlaamse regering kennis genomen van de tussentijdse onderzoeksresultaten en onder voorbehoud van de uiteindelijke resultaten van de verschillende lopende onderzoeken, opdracht gegeven aan het Departement Omgeving om over te gaan tot de opmaak van een voorontwerp GRUP voor de site Gates in Erembodegem, omdat dit beschouwd wordt als de meest geschikte locatie. De motivatie voor de locatie Gates is opgenomen in hoofdstuk 6 van deze toelichtingsnota. Naast het LFPC wordt ruimte voorzien voor een lokaal park ten noorden en ten oosten voor de inpassing in de woonkern Erembodegem. Dat park vormt een meerwaarde voor de omwonenden en de recreanten van het aanpalende open ruimtegebied en versterkt het natuurgebied in de Dendervallei.

De plenaire vergadering over het voorontwerp-GRUP vond plaats op 12 oktober 2023. In dit voorontwerp was een tweede deelplan opgenomen dat voorzag in de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Biekorfstraat naar openruimte. Volgende instanties waren aanwezig of brachten een schriftelijk advies uit over het voorontwerp-GRUP: de stad Aalst, de Provincie Oost-Vlaanderen, de Regie der Gebouwen, de FOD Justitie, de FOD Volksgezondheid, het Agentschap voor Natuur en Bos, het Agentschap Wegen en Verkeer, het Departement Landbouw en Visserij, OVAM, het Agentschap Onroerend Erfgoed, het Agentschap Wonen in Vlaanderen, de Vlaamse Milieumaatschappij (Beheer en Investeringen Waterlopen) en de NMBS.

Op basis van de adviezen werd de passende beoordeling en verscherpte natuurtoets herwerkt omwille van de mogelijke effecten van stikstofdepostie. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaf een gunstig advies over de aangepaste passende beoordeling en de verscherpte natuurtoets op 25 november 2023. Bij het ontwerp-GRUP werd het deelplan Biekorfstraat niet langer opgenomen aangezien dit geen concrete invulling geeft aan de vooropgestelde doelstelling.

Het ontwerp-GRUP werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 19 januari 2024. Het openbaar onderzoek vond plaats van 6 februari 2024 tot en met 5 april 2024.

Er werden 1084 reacties ontvangen, waaronder adviezen van de stad Aalst, de Vlaamse Landmaatschappij, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Onroerend Erfgoed, het Departement Landbouw en Zeevisserij, de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, Infrabel, het Agentschap Wegen en Verkeer, de provincie Oost-Vlaanderen en 1067 bezwaarschriften van buurtbewoners die gezamenlijk werden afgegeven.

Op basis van de adviezen, bezwaren en opmerkingen werden de stedenbouwkundige voorschriften beperkt aangepast en werd het onteigeningsplan geschrapt. De toelichtingsnota en het plan-MER werden geactualiseerd en op enkele plaatsen werden verduidelijkingen toegevoegd.

2 Plandoelstelling en alternatieven

2.1 Doelstelling

Het doel van het voorgenomen plan is in Aalst een locatie te voorzien voor de ontwikkeling van een Forensisch psychiatrisch centrum voor langverblijf/longstay (hierna LFPC), met een capaciteit van 180 plaatsen.

Wat is een LFPC?

Een LFPC is een gespecialiseerde instelling voor geïnterneerde psychiatrische patiënten. Het doel van een LFPC is het verstrekken van kwaliteitsvolle zorg en begeleiding aan een geselecteerde doelgroep. De geïnterneerden die verblijven in het LFPC zijn personen met een psychische kwetsbaarheid en/of verstandelijke beperking die een misdrijf hebben gepleegd, en omwille van hun mentale toestand niet strafrechtelijk verantwoordelijk kunnen worden gesteld voor hun daden en die een verhoogd gevaar ten aanzien van derden vormen. Deze patiënten zijn behandelresistent en/of beschikken over weinig leervermogen. Als bijlage bij deze toelichtingsnota is een visietekst opgenomen die inzicht geeft in de werking van het beoogde LFPC.

De focus op kwaliteit van leven staat centraal bij een LFPC. In principe kan in een latere fase nog steeds een behandeling opgestart worden in een daarvoor voorziene behandelcontext buiten een LFPC.

Tegelijk met de aandacht voor de levenskwaliteit en de zorg, wordt er bij een LFPC ook toegezien op de veiligheid en de bescherming van de maatschappij. Aan de patiënten wordt een ondersteunende en structurerende leefomgeving aangeboden met zorg op maat op psychiatrisch, somatisch en psychosociaal vlak. Deze elementen maken deel uit van een geïndividualiseerd zorgplan dat toegespitst is op het beheer van de risico's, de stabilisering van de geestelijke toestand, het maximaliseren van de autonomie, en een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven.

In geval van een beslissing tot plaatsing in /overplaatsing naar een LFPC, focust het zorgplan minder op een terugkeer in de maatschappij. Anders dan in de bestaande FPC's is de kans op re-integratie op korte en middellange termijn kleiner. Een omgeving gericht op levenskwaliteit moet een antwoord kunnen bieden op de noden van de patiënt waarbij inspraak van de patiënt zo veel als mogelijk gewaarborgd wordt. Er moet rekening gehouden worden met een diversiteit aan samenhangende elementen, eigen aan het doelpubliek van het LFPC:

- de behoefte aan een aangepaste omgeving;
- de behoefte aan een geïndividualiseerde aanpak rekening houdend met de aanwezigheid van chronische mentale stoornissen, van gevaarlijk of gewelddadig gedrag en een lange duur van middelenmisbruik – en niet te vergeten de noodzaak om het hoofd te bieden aan de gevolgen van de vergrijzing van de patiënten (somatische stoornissen, verlies van mobiliteit, polyfarmacie, enz.);
- de behoeften op het gebied van veiligheid;
- de behoefte aan gestructureerde dagactiviteiten;
- de behoefte aan sociale interactie;
- de behoefte aan seksuele intimiteit.

Uit het onderzoek over levenskwaliteit blijkt dat met volgende elementen rekening moet worden gehouden:

- De keuzes van de patiënt met betrekking tot zijn leefomgeving en de verschillende aspecten van het dagelijks leven. Het is de bedoeling om een participatieve levenswijze te bevorderen;

- Focussen op de activiteiten en verveling vermijden;
- Focussen op het gemeenschapsleven;
- De link met de “buitenwereld” behouden en het sociale leven bevorderen;
- Behouden en versterken van de capaciteiten van de patiënten;
- Bewaken dat patiënten mee zijn met hun tijd bijvoorbeeld op het vlak van informatisering en budgetbeheer.

Hoe kan deze levenskwaliteit worden bevorderd ondanks de beperkingen en rekening houdend met het feit dat de invulling van levenskwaliteit verschilt van persoon tot persoon: het is continu zoeken en streven naar een goed evenwicht. Comfort houdt ook in dat het zorgaanbod in de eerste plaats gericht is op het bezigheidsaspect (cultureel, artistiek, vrijetijdsbesteding, co-beheer van bepaalde aspecten van het gemeenschapsleven door patiënten, etc.) – en niet zozeer op het therapeutische aspect. Dit zorgaanbod moet ook dynamisch en flexibel zijn en zich in de mate van het mogelijke buiten de zorginfrastructuur (moestuin, dierenverzorging, enz.) afspelen. Het zorgaanbod wordt gerealiseerd in een hoog beveiligde omgeving.

Het LFPC is een hoogbeveiligde gesloten instelling. Qua bouw en beveiliging zal de instelling vergelijkbaar zijn met de meest beveiligde, gesloten gevangenissen in België.

Bij de conceptualisering en het ontwerp van het centrum zal erover gewaakt worden dat de impact op de omgeving zo miniem mogelijk is. In het LFPC speelt alles zich af binnen de muren van de instelling. Er zullen zo goed als geen contacten zijn tussen de geïnterneerden en de buurtbewoners.

De instelling is gericht op langverblijf, en veel minder op resocialisatie/re-integratie in de maatschappij. Het verlaten van de instelling kan enkel beslist worden door de Kamer ter Bescherming van de Maatschappij (KBM) bij de Strafuitvoeringsrechtbank, en zal begeleid worden door personeel van het centrum. De KBM laat zich hiervoor adviseren via adviesverslagen en rapporten door de behandelaars.

De organisatie van de beveiliging kan in drie grote pijlers onderverdeeld worden:

Materieel / infrastructureel

- *Beveiligd inkomgebouw, van waaruit alle inkomende en uitgaande bewegingen worden gecontroleerd, biedt de enige toegang tot het centrum.*
- *Alle personeelsleden van het centrum, professionele bezoekers en bezoekers voor de geïnterneerden worden geregistreerd en gecontroleerd (metaaldetectie, RX controle van de bagage) vooraleer de toegang wordt verschaft.*
- *Vanuit het controlecentrum wordt de veiligheid van het hele centrum gemonitord en gecontroleerd. Alle veiligheids- en bewakingssystemen (detectiesystemen interne en externe perimeter, overklimbeveiliging, camerabewaking binnen en buiten, elektrische sloten van alle deuren in het centrum, communicatiesystemen, alarmen en brandalarmen,…) worden vanuit het controlecentrum gecontroleerd.*
- *De afdelingen waar geïnterneerden verblijven bestaan uit meerdere kleine units die autonoom functioneren, met elk een eigen personeelsomkadering. Bij de samenstelling van de leefeenheden wordt gekeken naar de aard en de ernst van de pathologie van de geïnterneerden. Alle patiëntenkamers zijn individuele kamers, die vandaal- en uitbraakbestendig worden uitgevoerd.*
- *Elke leefeenheid kan individueel afgesloten worden, zowel van de leefruimte als van de rest van het gebouwencomplex. Door deze compartimentering kunnen incidenten snel geïsoleerd worden, in functie van de beheersbaarheid. Het centrum beschikt over een aantal sterk beveiligde afzonderingskamers.*

- *Het centrum beschikt over een activiteitencomplex zodat een therapeutisch aanbod kan georganiseerd worden (tewerkstelling, vorming, onderwijs, sport, allerhande therapieën en activiteiten). Er worden ook begeleide activiteiten op de buitenruimtes georganiseerd.*
- *Alle activiteiten spelen zich af binnen de beveiligde zones en binnen de muren van het centrum.*

Procedureel

Er worden procedures uitgewerkt m.b.t.:

- *Leefeenheden aangepast aan het beveiligingsniveau*
- *Aankomst in observatieafdeling – nadien bepaling van niveau van beveiliging in functie van de pathologie, en aangepast aan de individuele noden van de patiënt. Dit niveau van beveiliging wordt op verschillende tijdstippen geëvalueerd en, indien de pathologie dit toelaat, gradueel verminderd.*
- *Medisch-somatische zorg / psychiatrische zorg*
- *Agressie-incidenten*
- *Toegangscontrole, kamercontrole*
- *Controle op verboden middelen, niet-voorgeschreven medicatie*
- *Vrijheidsbeperkende maatregelen*
- *Grotere/ernstige calamiteiten/incidenten in nauwe samenwerking met externe hulpdiensten (brandweer, politie, medische hulpdiensten)*
- *Training van medewerkers*

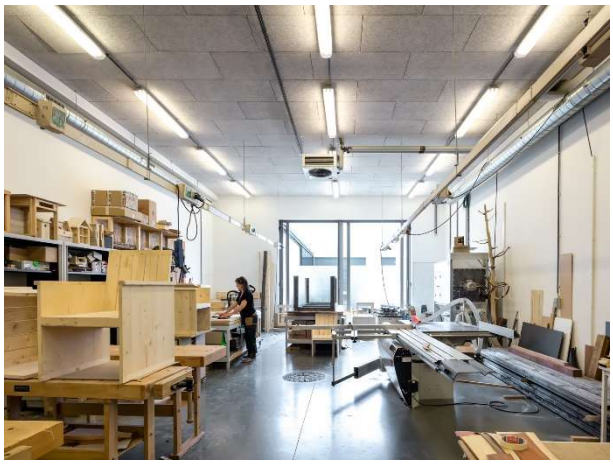
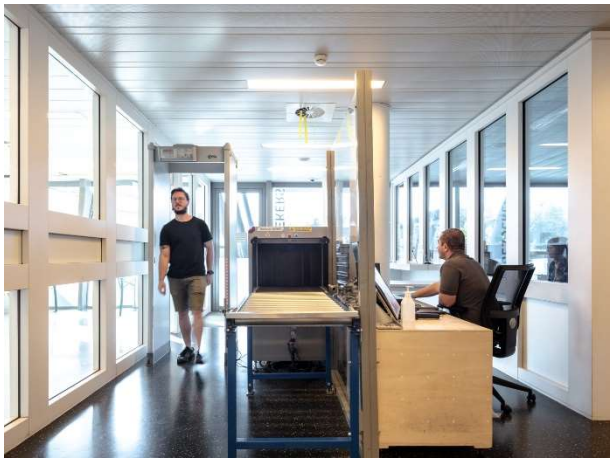
Relationeel

- *Dynamische veiligheid: personeel is getraind inzake bewaren van veiligheid, en in bewaren van een respectvolle en zorgzame attitude/werkrelatie*
- *Bijstand bij incidenten door goed getrainde medewerkers / vlotte bereikbaarheid van afdelingen en leefeenheden voor bijstand bij incidenten.*
  Interne interventieploeg met meer gespecialiseerde medewerkers, getraind in agressie- en crisisbeheer

Hieronder wordt met foto's van de bestaande FPC's een impressie gegeven van het verwachte uitzicht van het LFPC in Aalst. De foto's hieronder zijn gemaakt in de bestaande FPC's van Antwerpen en Gent en geven een beeld van het uitzicht van de gebouwen, toegang, fysieke beveiliging, buitenruimtes en een aantal functies die zich in de gebouwen bevinden.

Onderstaande foto's mogen niet vrij gebruikt of verspreid worden buiten de context van deze toelichtingsnota. Voor het gebruik van deze foto's is de uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de FOD Justitie vereist. Contact via omgevingsplanning@vlaanderen.be

FPC Antwerpen langsheen de Beatrijslaan. Centraal links is de inkom.	FPC Antwerpen ter hoogte van de groene buitenruimte tussen de gebouwen.
Toegang van het FPC Gent.	Inkomgebouw van het FPC Gent.
Serre van het FPC Antwerpen.	Groene buitenruimte bij het FPC Gent.

	
Sportinfrastructuur in het FPC Antwerpen.	Houtbewerkingsatelier in het FPC Antwerpen.
Naaiatelier in het FPC Gent.	Fietsenwerkplaats in het FPC Gent.
	
Gang met slaapvertrekken in FPC Antwerpen.	Beveiliging aan de inkom van het FPC Gent.

Gezamenlijke (eet)ruimte van een verblijfsafdeling in het FPC Antwerpen.	Het ‘winkeltje’ in het FPC Gent.

Waarom een LFPC in Aalst met een capaciteit van 180 plaatsen?

Het doel van het Federale Masterplan is om alle geïnterneerden in de juiste omgeving de gepaste zorgen aan te bieden in een hoogbeveiligde omgeving, daar waar ze nu in de gevangenis verblijven, wat een omgeving is die qua zorg en infrastructuur onvoldoende aangepast is.
Naast de FPC's van Gent en Antwerpen is er extra nood aan specifieke opvang van geïnterneerden met een profiel langverblijf/long stay. Analyse in 2021 van het aantal geïnterneerden dat momenteel in de gevangenissen verblijft toont aan dat in Aalst een capaciteit nodig is van 180 plaatsen om de geïnterneerden de nodige zorg te bieden zodat zij niet langer in de gevangenissen moeten wachten totdat er voor hen een plaats vrijkomt.
Bij de huidige centra is het niet mogelijk om bijkomende plaatsen te voorzien voor mensen met dit specifieke profiel. Het LPFC in Aalst zal in nauwe samenwerking functioneren met de huidige centra en waar nodig zullen geïnterneerden doorstromen waardoor een locatie centraal tussen beide bestaande FPC's aangewezen is. Afhankelijk van de impact op de zorgorganisatie zullen mogelijk niet alle plaatsen langverblijfplaatsen zijn maar ook algemene FPC plaatsen die gericht zijn op doorstroming naar andere hulpverleningsinitiatieven.
Door de centrale ligging in Vlaanderen is Aalst goed bereikbaar vanuit zowel Vlaanderen als Brussel voor alle betrokkenen, zowel geïnterneerden, bezoekers en personeel. Dergelijke centrale locatie in Aalst is in overeenstemming met de beleidsopties in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om nieuwe stedelijke voorzieningen te voorzien binnen de stedelijke gebieden en af te stemmen op de draagkracht en ruimtelijke kenmerken van het stedelijk gebied. Instellingen zoals een LFPC, waarvan er meerdere nodig zijn verspreid over Vlaanderen en België, sluiten aan bij het voorzieningenniveau van een regionaalstedelijk of grootstedelijk gebied. Een nieuwe instelling in Aalst vult het bestaande aanbod in Gent en Antwerpen aan op een locatie centraal in Vlaanderen, die goed gelegen is voor de bereikbaarheidsvereisten zowel vanuit het oogpunt zorg, als het oogpunt justitie.

Randvoorwaarden en ontwikkelingsprincipes voor het realiseren van een LFPC in Aalst.

Potentiële locaties voor de ontwikkeling van een LFPC moeten voldoen aan de onderstaande kenmerken. Een aantal principes werken eerder door bij het realiseren van het LFPC. Daarom zijn in het GRUP, waar nodig, ook de relevante omgevings-elementen opgenomen in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

- Geschikte locaties moeten een zekere grootte en vorm hebben om op het terrein een optimaal functionerend LFPC te kunnen ontwikkelen:
    - de oppervlakte van het terrein bedraagt minimaal 4 ha
    - het terrein moet een zeer compacte vorm hebben. In het terrein past dan ook een rechthoekige vorm van minimaal 150m x 250m of 200m x 200m.
- Door de hoogdringendheid van het project moet de ontwikkeling van een LFPC op relatief korte termijn uitvoerbaar zijn. De uitvoerbaarheid hangt af van het huidige gebruik, de aanwezigheid van concrete plannen en/of goedgekeurde beleidsintenties. Een locatie moet dus beschikbaar zijn en mogelijkheden bieden voor herontwikkeling tot een LFPC en/of voor inpassing van een LFPC.
- Bij de keuze van geschikte locaties staat zuinig ruimtegebruik voorop. Conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, wordt er maximaal ingezet op het vrijwaren van de open ruimte en het beter benutten van de bestaande ruimte. Er wordt dus geopteerd voor terreinen waar al verharding, infrastructuur of bebouwing aanwezig is.
    - Daarom worden enkel locaties meegenomen binnen zogenaamde 'harde' bestemmingszones volgens de geldende bestemmingsplannen. Volgens de

bijhorende stedenbouwkundige voorschriften is het optrekken van gebouwen en/ of het plaatsen van constructies er toegestaan.

  - Verder worden geschikte locaties voor de ontwikkeling van een LFPC bij voorkeur gezocht binnen bestaand ruimtebeslag. Dit is in lijn met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen die als strategische doelstelling het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag vooropstelt waarbij het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag aantrekkelijker is dan ruimtelijk uitbreiden. Verder in het planproces zal naar mogelijkheden gezocht worden om het ruimtelijk rendement van de sites te verhogen door ruimtelijke principes als meervoudig en intensief ruimtegebruik na te streven. Door het specifieke programma als LFPC is een meervoudig ruimtegebruik van de gebouwen en tuinen zeer beperkt. Enkel functies die buiten de veiligheidsperimeter van het LFPC liggen, komen hiervoor in aanmerking. Een intensief ruimtegebruik houdt in dat er slim wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. Een minimale oppervlakte van 4 ha (zie de eerste randvoorwaarde) is nodig voor een goede werking van het LFPC. Die oppervlakte is gebaseerd op gelijkaardige centra en noodzakelijk voor de levenskwaliteit en de veiligheid van de bewoners. Voorbeelden van meervoudig en intensief ruimtegebruik waarop kan ingezet worden zijn ondergronds parkeren, bouwen in de hoogte waar mogelijk, het voorzien van groendaken of daktuinen, …
  - Zuinig ruimtegebruik houdt ook in dat we de open ruimte beschermen en versterken. Op basis van dit criterium maken we in het locatieonderzoek een beoordeling of de sites al dan niet gelegen zijn in een overwegend bebouwde omgeving. Binnen het planproces wordt ingezet op het beschermen en versterken van de open ruimte door te onderzoeken welke open ruimte functies in de omgeving én op de site zelf behouden en versterkt kunnen worden. De ruimte die niet nodig is voor de ontwikkeling van een LFPC of voor de huidige 'harde' bestemmingen wordt omgezet naar een open ruimtebestemming.

- Ook de <u>mobiliteit</u> is een belangrijk element binnen het locatieonderzoek.
  - Zo is de site liefst goed bereikbaar met het <u>openbaar vervoer</u> voor bezoekers en personeel.
  - De site moet toegankelijk zijn (of te maken zijn) via minstens 2 (tegenovergestelde) zijden en <u>beide toegangen moeten vlot bereikbaar</u> zijn.
- Verder moet de ontwikkeling van het LFPC voldoende <u>afgestemd</u> zijn <u>op de omgeving</u> om zo enerzijds een goed functionerend centrum mogelijk te maken dat ruimtelijk ingepast is in zijn omgeving en waar mogelijk een meerwaarde kan bieden aan die omgeving.
  Het gebouwencomplex van een LFPC bestaat uit één of meerdere gebouwen waar een administratief gedeelte voorzien wordt, gemeenschappelijke voorzieningen worden ondergebracht, en een aantal afdelingen met de leefeenheden. Om de veiligheid te garanderen wordt de site rondom beveiligd door een muur en/of hekwerk, in lijn met de voorschriften van FOD Justitie. Bij de inplanting en vormgeving van de gebouwen wordt inkijk en uitkijk vermeden. Ook voor de impact op de omgeving is een goed gekozen inplanting van het gebouwencomplex van belang ten opzichte van bestaande woningen, infrastructuur en open ruimte gebieden. Door het gebouwencomplex op een weldoordachte manier in te planten op de site en kleine en grote groenelementen rondom het gebouwencomplex te voorzien kan de impact op de omgeving zeer beperkt blijven. Een ruime en groene inrichting van de volledige site is bovendien ook noodzakelijk voor het welzijn van de geïnterneerden. Ruimte voor buitenactiviteiten draagt bij aan hun gezondheid en welbevinden.
- Tenslotte is er de <u>ambitie duurzaamheid</u> bij het ontwikkelen/ realiseren van het LFPC. Er wordt gestreefd naar CO_2-neutraliteit en CO_2-negativiteit. Maar duurzaamheid wordt ook ruimer geïnterpreteerd en wordt niet beperkt tot energie. Zo wordt er ook aandacht besteed aan een

duurzaam water- en afvalbeheer, een duurzame mobiliteit, flexibiliteit en herbestemming en de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.

2.2 Planvoornemen

Het plan (GRUP) zal de gekozen locatie herbestemmen naar een gebied voor openbare nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen. Binnen die bestemming wordt het mogelijk een omgevingsvergunning te bekomen en kan het LFPC worden gerealiseerd.

Het ontwerp van het LFPC is een integraal ontwerp van gebouwen en buitenruimten die in onderlinge interactie staan. Waar nodig wordt er een ruime en gevarieerde groenbuffer voorzien. De groenbuffer heeft 2 functies. Eén functie is die van inpassing in de omgeving en dit zowel op ecologisch, ruimtelijk als landschappelijk vlak. Het vermijden van inkijk vanuit aanpalende woningen en/of gebouwen en het beperken van de impact van het LFPC op zijn omgeving kan eveneens aanleiding geven tot het aanduiden van een groenbuffer en/of andere groene lijnelementen. Indien nodig wordt er bijkomend een landschappelijke overgangszone voorzien. De groenzones en de nabije omgeving van het LFPC worden zodanig ontworpen dat een meerwaarde voor de bewoners en de omwonenden ontstaat.

De zone voor bebouwing zal worden aangeduid, alsook de bouwhoogte. De lagere bouwdelen situeren zich nabij de woningen en hogere delen op maximale afstand. In de stedenbouwkundige voorschriften worden eveneens principes opgenomen met betrekking tot de zonering van functies waarbij gebouwen kunnen fungeren als buffer, met betrekking tot een landschappelijke integratie van de gebouwen in de omgeving en met betrekking tot een integratie van de vormentaal van de omgeving in het architectuurontwerp.

Ontsluitingen en parkeerzones worden zo nodig ook aangeduid.

2.3 Reikwijdte en detailleringsgraad

Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal alle bestemmingen en aanduidingen opnemen, die nodig zijn om de gebieden in de gewenste richting te laten ontwikkelen. Hiervoor wordt uitgegaan van de typevoorschriften voor gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, waaraan zo nodig gebiedsspecifieke elementen worden toegevoegd.

Gedetailleerde inrichtingsplannen of verkavelingsplannen maken geen deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het detailniveau is wel zo groot dat voor ieder perceel duidelijk wordt welk ruimtegebruik toegelaten is.

Naast het ruimtelijk uitvoeringsplan worden ook andere instrumenten ingezet om de doelstelling van het plan te realiseren:

- De Regie der Gebouwen zal een DBFMO-procedure lanceren. DBFMO staat voor Design, Build, Finance, Maintain en Operate en is een publiek-private samenwerking, waarbij de Regie der Gebouwen op zoek gaat naar een privépartner die het ontwerp, de bouw, de financiering, het onderhoud en de uitbating van het centrum voor zijn rekening neemt. Bij DBFMO wordt er een geïntegreerd ontwerp gemaakt en wordt er vanaf het begin samengewerkt, met inbreng van knowhow van elke partner.

2.4 Alternatieven-onderzoek

In het plan-MER wordt dieper ingegaan op het alternatievenonderzoek. Er werden zowel locatie-alternatieven als programma- en inrichtingsalternatieven onderzocht.

2.4.1 Programma- en inrichtingsalternatieven

De functionele invulling op hoofdlijnen is duidelijk vermits het te realiseren programma gekend is: inplanting LFPC. Het ruimtegebruik van het gebied zal wijzigen van bedrijvigheid naar een Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf. Het gebouwencomplex zal een capaciteit hebben van 180 plaatsen, waardoor in grote lijnen vastligt wat de omvang van het complex zal zijn. Op de site zal er aandacht zijn voor een ruime groene inrichting en zal voldoende ruimte voorzien worden voor parkeren voor personeel, bezoekers en voor hulpdiensten. Parkeren zal geïntegreerd worden in het gehele gebouwencomplex zodat het ruimtebeslag beperkt wordt. Voor de omgeving aansluitend bij de locatie zijn inrichtingsalternatieven onderzocht in het ontwerpend onderzoek en parallel beoordeeld in het plan-MER.

2.4.2 Locatie-alternatieven

Bij de keuze van een locatie voor de realisatie van een LFPC werd rekening gehouden met bezorgdheden en inspraak vanuit de participatie- en adviesronde. In de scopingfase werd aangegeven hoe hiermee werd omgegaan (zie bijlage 3 van de procesnota 2 bij de scopingnota).

Dit betekent dat bedenkingen en opmerkingen waar nodig reeds zijn verwerkt in de scopingnota. Zie scopingnota voor gedetailleerde bespreking (www.omgeving.vlaanderen.be/grups/lfpc-aalst).

De 5 mogelijke locaties voor de inplanting van een LFPC werden vervolgens verder onderzocht op inpasbaarheid in de omgeving, de te verwachten milieueffecten en de verenigbaarheid met Seveso-bedrijven. Dit onderzoek neemt de vorm aan van een onderzoek naar inrichtingsalternatieven. De gedetailleerde resultaten van die onderzoeken zijn opgenomen als bijlage in deze toelichtingsnota. De verschillende locatiealternatieven werden ook besproken en afgetoetst op de verschillende overlegmomenten die hebben plaatsgevonden in 2022-2023.

De resultaten van die onderzoeken en de afweging tussen de verschillende locatiealternatieven en keuze van de site Gates als meest geschikte locatie voor de realisatie van een LFPC in Aalst zijn hier onder weergegeven op hoofdlijnen.

2.4.3 Resultaten ontwerpend onderzoek

Een belangrijke vraag uit de participatie, over de locatiekeuze, was de inpasbaarheid van het LFPC in zijn omgeving. In zeer veel inspraakreacties van bewoners in de omgeving van de locaties in een woonomgeving, Biekorfstraat, Horebekeveld en Gates, werd geargumenteerd dat een LFPC niet thuishoort in een woonomgeving.

Daarom werd bijkomend ontwerpend onderzoek uitgevoerd om die ruimtelijke en functionele inpasbaarheid grondig te onderzoeken. Het ontwerpend onderzoek was daarnaast ook gericht op het aanleveren van bouwstenen voor de opmaak van het GRUP. Vanuit de ontwerpvoorstellen is het mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften uit te werken voor de gekozen locatie. Het ontwerpend onderzoek voor de vijf locaties levert dus elementen aan voor de keuze van de meest

geschikte locatie maar mag dus zeker niet gezien worden als een voorafname op de DBFMO-procedure die de Regie der Gebouwen zal opzetten. Kandidaten zullen in hun voorstel een ontwerpvoorstel voor het LFPC moeten uitwerken dat mee de basis zal zijn voor de selectie.

Het ontwerpend onderzoek focust voor de drie woonlocaties in het bijzonder op twee aspecten:

- Het schaalverschil tussen een grootschalig LFPC en een kleinschalige woonomgeving.
- De toegang tot het LFPC en de oriëntatie van het LFPC ten opzichte van zijn omgeving.

Het onderzoek laat toe om te stellen dat het schaalverschil tussen het LFPC en zijn omgeving te groot is op de sites Biekorfstraat en Horebekeveld. Op beide locaties is het voor de inpasbaarheid in een kleinschalige woonomgeving noodzakelijk om het LFPC sterk te beperken in bouwhoogte. Maar zelfs dan behoudt het LFPC een aanzienlijke impact op de omliggende woningen en tast die de woonkwaliteit aan. Zowel voor Horebekeveld als voor Biekorfstraat wijzigt de inplanting van een LFPC het karakter van de woonomgeving aanzienlijk en vermindert die de woonkwaliteit, zelfs indien geopteerd wordt voor enkel laagbouw en veel ruimte voor groenvoorziening. Voor Horebekeveld komt daar het verlies van een langzaamverkeerverbinding bij. Voor Biekorfstraat is het binnengebied zeer moeilijk te bereiken vanaf de Lindenstraat en de Biekorfstraat. Dit zou de onteigening of verwerving van verschillende woningen vereisen.

Voor de locatie Gates blijkt het wel mogelijk om via inrichtingsmaatregelen en ontwerpingrepen het LFPC in te passen zonder de kwaliteit van de woonomgeving aan te tasten: bijvoorbeeld het voorzien van een park aan de noordoostelijke zijde creëert afstand tussen het LFPC en de woningen en het ontharden van een deel van de Carlierlaan maakt een overgang mogelijk naar de Wellemeersen.

Het ontwerpend onderzoek voor de locaties Siesegemkouter Noord en Siesegemkouter Zuid toont aan dat de inplanting van een LFPC hier ruimtelijk relatief goed inpasbaar is. Anderzijds blijkt het om een aanzienlijke ruimte-inname te gaan met een duidelijke impact op de uitstraling van het bedrijventerrein.

Zowel voor Siesegemkouter Noord als Siesegemkouter Zuid werden verschillende opties onderzocht en wordt geconcludeerd dat een inplanting in het noordoosten, aansluitend bij het bouwmaterialenbedrijf Gedimat en het crematorium op Siesegemkouter, de beste optie zou zijn. De percelering en de lay-out van het Masterplan biedt daar voldoende ruimte voor het LFPC en er zijn mogelijkheden voor een landschapsontwerp dat aansluit bij de aanpak die gehanteerd is voor het crematorium. Het LFPC zou daardoor ook visueel een beperktere impact hebben op de uitstraling van het bedrijventerrein als hoogwaardige Gezondheidscampus.

Het masterplan voor Siesegemkouter Zuid biedt ook daar de nodige ruimte voor een inpassing van het LFPC maar het onderzoek toont aan dat een alleenstaande ontwikkeling van het LFPC vooruitlopend op een globale ontwikkeling van het volledige bedrijventerrein te veel inrichtingsmaatregelen vereist op het vlak van aanleg van wegenis, inrichting, buffering en landschappelijke inpassing, zodat dit niet als een wenselijke of haalbare optie wordt gezien.

Het ontwerpend onderzoek is opgenomen als bijlage in deze toelichtingsnota.

2.4.4 Resultaten plan-MER

De vijf locaties die in de scopingnota werden behouden zijn, zoals decretaal vereist, beoordeeld op de milieu-effecten (plan-MER). Het uitgangspunt is dus dat de milieu-effecten mede bepalend zijn voor de locatiekeuze.

Algemeen zijn de milieu-effecten van het LFPC en het voorgenomen plan veeleer beperkt. Bovendien blijkt dat de beoordeling van de locaties niet of zeer beperkt onderscheidend is. Anders gezegd kan er op basis van de milieu-beoordeling geen echte voorkeur worden uitgesproken voor één of meerdere locaties. Voor de site Gates is de beoordeling voor sommige disciplines positiever omdat de site bebouwd is en bestemd is als regionaal bedrijventerrein. Dat aspect beperkt de verwachte milieu-impact bijvoorbeeld op bodem en lucht. Voor de locatie Biekorfstraat is de beoordeling negatiever, onder meer op het vlak van water.

Ook op het vlak van mobiliteit en bereikbaarheid is de beoordeling dat de vijf locaties beschikken over een voldoende bereikbaarheidsprofiel. Daarbij geldt de kanttekening dat er globaal in het stedelijk gebied Aalst een hoge belasting van het verkeerssysteem kan worden vastgesteld. Zowel op de stedelijke ring als ter hoogte van de vijf mogelijke locaties is sprake van verzadiging. Voor de woonlocaties in het bijzonder is dit een knelpunt. Nochtans wordt de negatieve impact van het LFPC nergens significant bevonden omdat het LFPC relatief weinig verkeersbewegingen veroorzaakt. Eén van de redenen daarvoor is dat de bewoners van het LFPC weinig bezoek krijgen. Het beperkt verkeer komt dus van de werknemers, leveringen van dienstverleners en hulpdiensten.

Voor de locatie Biekorfstraat is ook het alternatief geëvalueerd om een herbestemming door te voeren naar een open ruimte bestemming. Dat alternatief werd in het plan-MER gunstig beoordeeld maar is niet opgenomen in dit GRUP.

Het milieu-effectenonderzoek van de verschillende disciplines is opgenomen als bijlage V. bij het GRUP.

2.4.5 Resultaten onderzoek externe veiligheid

In functie van de locatie-keuze werd ook het aspect externe veiligheid onderzocht.

De locaties Siesegemkouter Noord en Siesegemkouter Zuid zijn gelegen binnen het GRUP Siesegemkouter. In dat GRUP zijn stedenbouwkundige voorschriften opgenomen die de inplanting van Seveso-activiteiten mogelijk maken, zij het onder strikte veiligheidsvoorwaarden. Er is dus geen zekerheid dat er Seveso-activiteiten zullen komen. In het veiligheidsonderzoek is nagegaan of de aanwezigheid van een LFPC impact heeft op de inplantingsmogelijkheden van Seveso-activiteiten. Algemeen blijkt dat het LFPC de mogelijkheden beperkt.

Uit een vergelijking van de zonering op de basiskaarten met de kaarten met de zonering van de respectievelijke, mogelijke inplantingsplaatsen voor het LFPC komt algemeen naar voor dat met de mogelijke inplanting van de kwetsbare locatie (LFPC) in elk geval de draagkracht vanuit het oogpunt van de externe risico's meer beperkt/ lager is in vergelijking met de situatie zonder LFPC.

Inplanting van het LFPC in Siesegemkouter Noord heeft globaal een kleinere impact op de draagkracht inzake externe risico's. De draagkracht voor Seveso-activiteiten is groter in Siesegemkouter Zuid. Een inplanting van het LFPC in het noordelijk gedeelte tast verlaagt de draagkracht, die dus het hoogst is op Siesegemkouter Zuid, dus in mindere mate.

Voor Siesegemkouter Noord heeft een inplantingsplaats in het oosten een kleinere impact op de draagkracht inzake externe risico's: de draagkracht verlaagt minder, in vergelijking met een inplantingsplaats centraal gelegen.

Voor Siesegemkouter Zuid heeft een inplantingsplaats in het zuiden een kleinere impact op de draagkracht inzake externe risico's: de draagkracht verlaagt minder, in vergelijking met een centraal gelegen inplantingsplaats.

Het onderzoeksrapport over externe veiligheid is opgenomen als bijlage VI bij het GRUP.

2.5 Afweging tussen de verschillende locatiealternatieven en keuze van de site Gates als meest geschikte locatie voor de realisatie van een LFPC in Aalst

Op basis van het uitgevoerde onderzoek (ontwerpend onderzoek, plan-MER, externe veiligheid) is de locatie Gates de meest geschikte locatie voor de realisatie van een LFPC in Aalst.

De site Gates is de meest geschikte locatie voor een LFPC in Aalst

Gates is gelegen ten zuiden van de woonkern Erembodegem en volledig bebouwd. Het terrein is in gebruik door verschillende bedrijven die een deel van het gebouwencomplex huren. Van de vijf potentiële locaties is Gates de enige volledig bebouwde site, zodat er geen bijkomende ruimte-inname is door de inplanting van het LFPC. Het LFPC is, mits de inrichting van een parkzone aan de noordzijde, ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in zijn omgeving aansluitend bij Erembodegem. Er is zelfs een beperkte ontharding mogelijk die het aangrenzend natuurgebied ten goede komt. De site laat toe er een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met voldoende en groene buitenruimte te realiseren voor 180 geïnterneerden.

De inplanting van een LFPC op de site Gates is om verschillende redenen de meest geschikte invulling van de locatie. Het huidige gebruik als bedrijventerrein en de huidige bestemming bedrijventerrein zijn op termijn niet wenselijk. Op dit ogenblik is de voormalige industriële site in gebruik door diverse kleinere bedrijven voor opslag en andere relatief kleinschalige functies. Een herontwikkeling dringt zich hier op, maar een nieuwe ontwikkeling voor industriële activiteiten is niet gewenst omwille van de impact op de woonomgeving en omdat de vereisten inzake ontsluiting en milieu voor een bedrijventerrein in de toekomst wellicht niet haalbaar zullen zijn. De visie om de industriële functie af te bouwen ten voordele van een functie die beter aansluit bij de woonomgeving is verankerd in de beleidsvisie van de stad Aalst en is bekend bij de eigenaars. De site Gates kan hierdoor in overleg met de eigenaars op korte termijn beschikbaar gemaakt worden om een LFPC te realiseren.

De beleidsvisie is om de bedrijfsactiviteiten op termijn uit te doven, zodat een nieuwe invulling aan de orde is. Het LFPC is een geschikte invulling van de locatie. Enerzijds heeft het LFPC een relatief beperkte impact op zijn omgeving, de woonkern Erembodegem en de Dendervallei/Wellemeersen. Vanuit de milieubeoordeling worden geen significant negatieve effecten van het LFPC op de (woon)omgeving verwacht. Ook de vereisten inzake ontsluiting leiden niet tot een significante toename van het verkeer. De Zwalmkouter kan functioneren als belangrijkste ontsluiting. Een tweede toegang voor hulpdiensten, die sporadisch gebruikt zou worden in noodsituaties of bij interventies van hulpdiensten is mogelijk via de Dr. Carlierlaan.

De locatie kan goed ingericht worden voor een LFPC, waarbij een gedeeltelijke ontharding ten noorden en ten oosten (Dr. Carlierlaan) ten goede komt aan de omgeving. De inplanting van gebouwen kan georiënteerd worden naar Zwalmkouter waardoor de toegang optimaal is en de afstand tot het openbaar vervoer beperkt blijft. Door het beperken van de bouwhoogte wordt geen bijkomende impact veroorzaakt naar de Italiënweg aan de overzijde van de spoorweg Aalst-Brussel. De bestaande straatbeplanting kan daar behouden blijven. De bouwhoogtebeperking geldt zowel voor hoofdgebouw (diensten) als voor verblijfsgebouwen. Dit komt de woonkwaliteit voor de bewoners ten goede. De ruimte tussen het LFPC en de woningen in Avaanstraat en Hof ter Burchtstraat kan groen ingericht worden met een parkfunctie. De Dr. Carlierlaan kan vanaf de Hof ter Burchtstraat

onthard worden als trage weg en toegangsweg naar de Wellemeersen/Dendervallei. Het behouden van de bomenrijen en toevoegen van groen verhoogt de woonkwaliteit en versterkt de natuurwaarden in de overgangszone naar de Wellemeersen.

De ligging nabij de E40 en de spoorlijn Aalst-Brussel zorgt voor een relatief slecht geluidsklimaat. Een LFPC op deze plaats vereist geluidsmaatregelen aan de bron, zoals bijvoorbeeld het afwerken of verlengen van het bestaande geluidsscherm langs de E40. Mogelijk volstaat dit niet en zijn er bijkomende maatregelen nodig op het vlak van oriëntatie en inplanting van de gebouwen of het gebruik van geluidswerende gevels (dove gevel). Bij de inplanting van de gebouwen zal daarnaast ook rekening moeten gehouden worden met de gevoeligheid van sommige planten in het naastliggende natuurgebied voor verstoring van de grondwaterstromingen. Dit is mogelijk door een inplanting van gebouwen vooral in het noordwestelijk gedeelte te voorzien.

<u>De andere onderzochte locaties zijn minder of niet geschikt voor de inplanting van een LFPC</u>.

De locatie Siesegemkouter Noord is vanuit ruimtelijk oogpunt een geschikte locatie maar de inplanting zou ten koste gaan van de voorziene ontwikkeling als Health- en Care campus.

De locatie Siesegemkouter Noord heeft een unieke ligging met een hoge economische waarde en ontwikkelingsambitie. De inplanting van een LFPC verhindert de voorziene ontwikkeling minstens voor een deel en beperkt de voorziene ontwikkelingsmogelijkheden. Het is niet wenselijk om de ontwikkelbaarheid van de site te beperken of in het gedrang te brengen. Bovendien is er een andere geschikte locatie voor een LFPC in Aalst, voor de ontwikkeling van de Health and Care Campus zijn in Aalst geen alternatieven te vinden.

De inplanting van het LFPC vermindert de mogelijkheden op Siesegemkouter Noord om Seveso-activiteiten te ontwikkelen. Dit geldt voor de verschillende types van Seveso-activiteiten, ook de zogenaamde laagdrempel bedrijven. Ook op dit vlak zouden de economische ontwikkelingsmogelijkheden voor Siesegemkouter Noord dus beperkt worden, wat niet wenselijk is.

De inplanting van een LFPC op Siesegemkouter Noord staat haaks op de beleidsvisie van de stad Aalst en de eigenaars van het bedrijventerrein die een ontwikkeling voorzien in overeenstemming met de bepalingen van het GRUP Siesegemkouter en het Masterplan voor een Health and Care Campus. Een realisatie van het LFPC op Siesegemkouter Noord lijkt daardoor op korte termijn niet haalbaar.

Het LFPC kan ruimtelijk wel relatief goed ingepast worden op Siesegemkouter Noord. Binnen de voorwaarden en bepalingen van het masterplan is een inplanting mogelijk. Naast het feit dat er ruimte ingenomen wordt van bedrijfsactiviteiten, waarvoor dit terrein meer geschikt wordt geacht, zijn er geen fundamentele aanpassingen aan het masterplan en de voorziene ontwikkeling vereist. Een centrale inpassing heeft een grotere impact dan een noordoostelijke inplanting aansluitend bij het bouwmaterialenbedrijf Gedimat. Hoewel een aangepaste vormgeving van de gevel van het LFPC mogelijk is en er zou kunnen voorzien worden in een landschapsinkleding die aansluit bij de vormgeving van het crematorium, zal een LFPC de gewenste uitstraling van het bedrijventerrein verzwakken.

De inplanting van een LFPC leidt niet tot een significante milieu-impact op de omgeving. Er zijn vanuit de milieu-beoordeling geen specifieke aandachtspunten die het terrein minder geschikt maken. De ontsluitingsmogelijkheden worden als voldoende beoordeeld. Dat bevestigt de inschatting dat

Siesegemkouter Noord geschikter is voor activiteiten die een hoogwaardige ontsluiting vereisen. Voor het LFPC, dat relatief weinig verkeer genereert, is dat niet vereist.

De locatie Siesegemkouter Zuid is minder geschikt voor de inplanting van een LFPC. Gezien de gelijkaardige ligging en beleidsopties is een vergelijking met Siesegemkouter Noord voor de hand liggend. Siesegemkouter Zuid heeft dezelfde nadelen maar niet de voordelen van Siesegemkouter Noord. Net zoals voor Siesegemkouter Noord zijn er de economische nadelen: de ontwikkeling gaat ten koste van de voorziene ontwikkeling als Health en Care campus met een hoge economische waarde. Ook voor Siesegemkouter Zuid geldt dat een inplanting van het LFPC de gewenste uitstraling aantast. Bovendien is de inplanting van een LFPC op Siesegemkouter Zuid ruimtelijk problematisch. Een alleenstaande inplanting vooruitlopend op een globale ontwikkeling vereist te veel inrichtingsmaatregelen op het vlak van buffering, aanleg van wegenis en landschappelijke inpassing zodat dit niet als een wenselijke of haalbare optie wordt gezien.

De locatie Horebekeveld is minder geschikt voor inplanting van een LFPC. Een invulling als woongebied of het behoud van de open ruimte is hier meer aangewezen.

Horebekeveld vormt een overgangsgebied tussen de noordelijke bebouwing van Aalst en de open ruimte. In het verleden werden er wegen aangelegd in functie van woonontwikkeling maar het gebied heeft toch een uitgesproken open karakter en door het reliëf is het gebied ook een uitgesproken venster op de open ruimte. De ruimtelijke inpassing van het LFPC vereist veel aandacht voor het grote schaalverschil: een relatief grootschalige instelling en gebouwencomplex moet ingepast worden in een kleinschalige woonomgeving. Dat betekent dat het noodzakelijk is om de bouwhoogte te beperken tot twee lagen (Gelijkvloers + 1) zowel voor het verblijfsgedeelte als voor administratieve en zorgdiensten. Aangezien er zich op deze locatie een ondiepe ondoorlatende bodemlaag bevindt, is het bovendien niet wenselijk om ondergrondse bouwlagen te voorzien. Hierdoor zal er een groter ruimtebeslag nodig zijn op deze site en is er onvoldoende ruimte om het LFPC landschappelijk goed in te passen met groenvoorziening of een zekere afstand tot de omliggende woningen te realiseren. Bovendien wordt de volledige site ingenomen door het LFPC zodat het venster op de open ruimte verdwijnt, hetgeen de woonkwaliteit vermindert.

De ontsluiting van Horebekeveld is mogelijk vanaf het bestaande wegennet met toegangen via de Klaproosstraat (centraal en ten noorden van de site) en dus zonder infrastructuuringrepen. Gezien het relatief beperkt aantal verkeersbewegingen is dit een haalbare maar geen ideale situatie. Een aandachtspunt hierbij is dat kan verwacht worden dat het verkeer mogelijk gespreid zou worden over verschillende toegangswegen en het niet voor de hand ligt om dat verkeer samen te brengen of te sturen.

De inplanting van een LFPC op Horebekeveld sluit niet aan bij de huidige woonontwikkeling die de huidige eigenaars op korte termijn voorzien. Er is een omgevingsvergunning voor een woningbouwproject in voorbereiding. Een realisatie van het LFPC op Horebekeveld lijkt daardoor op korte termijn niet voor de hand te liggen.

De locatie Biekorfstraat is niet geschikt voor de inplanting van een LFPC en blijft best behouden als open ruimte.

De site is volledig in landbouwgebruik en dus onbebouwd. De site sluit aan bij tuinen en wordt vandaag ervaren als een openruimtekamer die belangrijk is voor de woonkwaliteit, in het bijzonder voor de woningen in Lindenstraat en Biekorfstraat, maar ook in de ruimere omgeving. Het gebied kent een waterproblematiek. Verdere bebouwing en verharding zou de mogelijkheden tot het aanpakken van

die problematiek beperken. Op dit ogenblik zijn er geen beleidsintenties om het gebied te ontwikkelen, zodat een herbestemming naar openruimtefuncties aangewezen is.

Het schaalverschil tussen het LFPC en de woonomgeving maakt het noodzakelijk om de bouwhoogte te beperken tot twee bouwlagen (Gelijkvloers + 1). De omgevingsinrichting en het beperken van de bouwhoogte kan echter onvoldoende de visuele impact van het LFPC op de omgeving voorkomen.

Er zijn geen toegangen tot het gebied aanwezig die voldoende breed zijn waardoor er verschillende woningen verworven zouden moeten worden voor zowel de hoofdontsluiting langs de Lindenstraat als de noodontsluiting langs de Biekorfstraat.

De oostelijke en zuidelijke randen van het gebied zijn eerder nat en worden dooraderd door enkele grachten. Ter hoogte van de waterloop die het plangebied in het zuiden dwarst bevindt er zich overstromingsgevoelig gebied. Zowel voor de sponswerking als voor het voorkomen van hittestress is het openhouden van dit gebied belangrijk voor de omgeving.

3 Uitvoering van het RSV en relatie met andere ruimtelijke planningsprocessen en beleidsplannen

3.1 Ruimtelijke structuurplannen

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is een visie over hoe we in Vlaanderen met onze schaarse ruimte moeten omgaan om een zo groot mogelijke ruimtelijke kwaliteit te krijgen. Het is sinds 1997 van kracht als kader voor het ruimtelijk beleid en is in 2004 en 2011 gedeeltelijk herzien. Het structuurplan stelt dat we de resterende open ruimte maximaal moeten beschermen en de steden herwaarderen zodat zij aangename plekken worden om te leven. Deze visie wordt volgens vier invalshoeken uitgewerkt: voor de stedelijke gebieden, het buitengebied, de economische gebieden en de lijninfrastructuur.
Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk' beoogt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom wordt het principe van gedeconcentreerde bundeling vooropgesteld (RSV p. 321). Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

De stad Aalst is onderdeel van de Vlaamse Ruit. Dit is het gebied gelegen tussen Antwerpen - Gent - Brussel - Leuven.

Het plangebied, de site Gates, is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gelegen binnen het Regionaalstedelijk gebied Aalst (RSG Aalst) in de Vlaamse Ruit. Het regionaalstedelijk gebied is het gedeelte waar op ruimtelijk vlak een 'stedelijk' beleid dient te worden gevoerd, dit in tegenstelling met alles wat daarbuiten ligt, waar het ruimtelijk beleid meer gericht is op een 'open ruimte' beleid.

Gemeenschapsvoorzieningen zoals een LFPC worden bij voorkeur voorzien binnen de stedelijke gebieden. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied Aalst zoals het werd afgebakend door de Vlaamse Regering in 2003 in het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst'.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het kader voor het Vlaams ruimtelijk beleid. Er is ook een strategische visie voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, de opvolger van het RSV. Dat BRV vormt op dit ogenblik nog geen juridische basis bij de opmaak van een GRUP.

3.1.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen beschrijft de langetermijnvisie van de ruimtelijke ontwikkeling van de Provincie Oost-Vlaanderen. Het gaat om een visie op het gebruik van de ruimte voor maatschappelijke functies zoals wonen, werken en landbouw. Het PRS houdt rekening met het Vlaamse beleid en is een referentiekader voor de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Het PRS Oost-Vlaanderen werd door de Vlaamse Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening goedgekeurd op 18 februari 2004. Een eerste herziening werd goedgekeurd op 25 augustus 2009 en een tweede herziening werd goedgekeurd op 18 juli 2012.
In het oosten hebben Aalst en Sint-Niklaas een invloed als middelgrote steden met een regionaalstedelijke functie. Ze hebben voor hun economische ontwikkeling en hun ontwikkeling als

centrale plaats voordeel gehaald uit hun verkeersligging op de verbindingswegen tussen de grootstedelijke centra (voor Aalst speelde ook de ligging aan de Dender een belangrijke rol). In vergelijking met andere Vlaamse regionale steden hebben zij evenwel moeite zich als volwaardige regionale stad te profileren, door de relatief korte afstand tot de grootstedelijke centra van Brussel (voor Aalst) en Antwerpen (voor Sint-Niklaas). De regionale invloedssfeer van Aalst en Sint-Niklaas blijft voornamelijk beperkt tot de omliggende gemeenten en is niet veel groter dan hun kleinstedelijke invloedssfeer.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen ligt het plangebied op de grens tussen de deelruimte 'Dendersteden' en de deelruimte 'Zuidelijk Openruimtegebied'. De Dendersteden spelen een belangrijke rol in het voorkomen van verdere verstedelijking van de open ruimte en het ombuigen van de toenemende pendel naar Brussel en Antwerpen vanuit het achterliggende openruimtegebied. Elke Denderstad dient hierbij op een niveau te functioneren dat afgestemd is op de eigen mogelijkheden. Voor Aalst betekent dit dat ontwikkelingen vanuit Vlaams niveau kunnen opgevangen worden.

3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Aalst

Binnen het kader van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen wenst het stadsbestuur Aalst een vernieuwende rol te geven in het gebied Antwerpen-Brussel-Gent. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Aalst werd bij ministerieel besluit op 22 december 2003 goedgekeurd.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Aalst zijn hiertoe volgende beleidsdoelstellingen opgenomen: Het vernieuwen en versterken van Aalst als stedelijk gebied; het versterken van buitengebiedfuncties rondom Aalst; het verbreden van economisch draagvlak en het vrijwaren en verbeteren van interne en externe bereikbaarheid.

Verdeeld over 5 deelruimten worden ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt. Relevant voor voorliggend RUP is de deelruimte 'Stedelijk Aalst'. Op basis van de visie en de gewenste ruimtelijke structuur voor stedelijk Aalst worden volgende ontwikkelingsopties uitgewerkt[1]:

- *<u>Erembodegem</u> wordt beschouwd als een volwaardig onderdeel van stedelijk Aalst. Daarvoor zijn opwaardering en verdichting noodzakelijk. Erembodegem wordt ook als één geheel beschouwd. Daartoe moet de barrièrewerking van de noord-zuid infrastructuren worden verminderd. Een ruimtelijk concept bevat volgende principes:*
    - *twee te versterken gehelen aan beide zijden van de Dender met te verbeteren onderlinge relaties;*
    - *de Denderomgeving als scharnier tussen Erembodegem oost en Erembodegem west;*
    - *Hogeweg, centrum en Korte Keppestraat als een verbindende drager loodrecht op de Dender;*
    - *Brusselsesteenweg een drager van tweede orde doorheen Erembodegem oost; - lokale bedrijventerreinen als buffer tussen Erembodegem west en E40.*

  Voorbeelden van acties voor Erembodegem zijn: het uitvoeren van de opties die worden voorbereid voor de Denderomgeving (realiseren van een gebied voor waterrecreatie aansluitend bij het centrum, versterken van het woongebied, verfijnen van het industriegebied Erembodegem I), het realiseren van verdichtingsprojecten aan beide zijden van de Dender, het herinrichten van de doortocht van Brusselsesteenweg, het ontwikkelen van twee bedrijventerreinen aan E40.

[1] Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Aalst

In de gewenste ruimtelijk-economische structuur wordt voor de industriezone Gates een nabestemming naar niet-hinderlijke bedrijvigheid bij stopzetting Gates vooropgesteld.

3.2 Beleidsplannen

3.2.1 Strategisch plan Ruimte voor Water Dendervallei

Het lopende programma Ruimte voor Water – Dendervallei vormt de eerste werf binnen T.OP Dender. Binnen deze werf wordt een strategisch plan uitgewerkt dat oplossingen zoekt voor de overstromings- en droogteproblematiek van de Dender en tegelijkertijd troeven wil bieden voor de vallei van de Dender. Dit kan gaan over kansen op het vlak van wonen, economie, natuur, landbouw,…

De opmaak van het Strategisch Plan wordt getrokken door het Departement Omgeving, De Vlaamse Waterweg nv, en de Provincie Oost-Vlaanderen vanuit hun verantwoordelijkheid voor het waterbeheer en het ruimtelijk beleid in de Dendervallei. Een nauwe samenwerking met verschillende andere actoren (zoals de steden en gemeenten langs de Dender, verschillende Vlaamse en provinciale overheden, natuurorganisaties, de landbouwsector, toeristische organisaties etc.) versterkt het Strategisch Plan. De lokale kennis van deze actoren helpt om probleemzones in kaart te brengen, kansen te zien en concrete, toepasbare oplossingen uit te werken.

Er wordt gewerkt volgens de principes van meerlaagse waterveiligheid. Deze principes stellen dat, om een duurzame vermindering van schade door wateroverlast te bekomen, er verschillende soorten maatregelen moeten genomen worden.- Protectieve maatregelen: maatregelen die beschermen tegen overstromingen en overstromingen beheersen (vb. dijken, keermuren, …) - Preventieve maatregelen: maatregelen die schade door overstromingen voorkomen (bvb. slim (ver)bouwen, regenwater opvangen en hergebruiken, …) - Paraatheidsmaatregelen: maatregelen die ervoor zorgen dat als de rivier toch overstroomt, men voorbereid is (bvb. waterdichte mobiele schotten voor de deur, zandzakjes, …).

Het Strategisch Plan werd in 2020 opgestart na een verkennend voortraject. Via verschillende stappen wordt het strategisch plan verder ontwikkeld.

3.2.2 Regionaal mobiliteitsplan 'Vervoerregio Aalst'

Elf steden en gemeenten gaan in de vervoerregio Aalst aan de slag rond mobiliteit, openbaar vervoer en verkeersveiligheid. De Vlaamse overheid zet samen met Dendermonde, Aalst, Denderleeuw, Ninove en de omliggende gemeenten in op een pasklare mobiliteit voor iedere inwoner en op een vlotter transport van goederen.

Het openbaar onderzoek over het voorlopig Ontwerp Regionaal Mobiliteitsplan en het Ontwerp plan-MER voor de vervoerregio Aalst liep van 4 september tot en met 2 november 2023.

Op 16 februari 2024 heeft de Vlaamse Minister van Mobiliteit en Openbare Werken het Regionaal Mobiliteitsplan 2030-2050 voor de vervoerregio Aalst officieel goedgekeurd, nadat de Vervoerregioraad het plan op 25 januari 2024 definitief heeft vastgesteld. Het Mobiliteitsplan werd op 1 maart 2024 als 'mededeling' aan de Vlaamse Regering voorgelegd.

Het regionaal Mobiliteitsplan tekent de toekomst van de mobiliteit in de vervoerregio Aalst uit en bevat acties voor lokale en bovenlokale overheden om die toekomstvisie te realiseren. Dit plan is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de steden en gemeenten van de vervoerregio met de Vlaamse Overheid en de provincie. De nadruk wordt gelegd op het bovenlokale aspect, zonder het lokale uit het oog te verliezen. Ook het middenveld en de burger zelf werkten hieraan mee.

3.2.3 Mobiliteitsplan Aalst

Op 19 september 2017 werd het mobiliteitsplan van de stad goedgekeurd door de gemeenteraad. Het betreft een volledige herziening van het eerste mobiliteitsplan dat dateerde uit 2004.

Het mobiliteitsplan kreeg als naam "Aalst ontknoopt" mee en vertrekt van 5 doelstellingen: bereikbaarheid, toegankelijkheid, verkeersonveiligheid terugdringen, verkeersleefbaarheid en de milieueffecten terugdringen.

Het mobiliteitsscenario waarvoor werd geopteerd in het mobiliteitsplan wil het mobiliteitsgebeuren verduurzamen en de bereikbaarheid garanderen. Er wordt ingezet op een nieuw parkeerplan, op een nieuw fietsbeleidsplan en op een herstructurering van de binnenstad.

Het mobiliteitsplan focust in hoofdzaak op de binnenstad, zijnde de volledige zone begrensd tussen de R41 in het noorden en N9 in het zuiden. Daar wordt op de Wallenring eenrichtingsverkeer ingevoerd om meer plaats te geven aan fietsverkeer en de doorstroming van het openbaar vervoer te optimaliseren. Binnen de Wallenring en in de wijken gesitueerd tussen de (hoofd)ontsluitingsstructuur voor de binnenstad is de auto 'te gast'. Voor die wijken worden wijkcirculatieplannen opgesteld die de toegankelijkheid garanderen, het doorgaand verkeer ontraden of zelfs onmogelijk maken en het autogebruik voor korte interne stedelijke verplaatsing ontraadt. Schoolomgevingen worden ingericht volgens het STOP-principe. De stedelijke distributie wordt verduurzaamd. De eerste vereiste om het aandeel van de fiets te verhogen is het voorzien van kwalitatieve fietsinfrastructuur en –voorzieningen. Midden 2021 werd het circulatieplan stapsgewijs ontplooid en in augustus van 2021 ingevoerd.

Het LFPC vindt buiten de binnenstad een plaats. Wat dit ganse gebied aan de rand van de stad en ook verderop in de deelgemeenten betreft doet het mobiliteitsplan echter weinig uitspraken. Wat wel van belang en enige relevantie kan zijn is de goedgekeurde wegencategorisering en de visie omtrent het fietsnetwerk en het openbaar vervoer.

Er wordt in het mobiliteitsplan namelijk sterk ingezet op het fietsbeleid omdat de stad zich in de toekomst wil profileren als een fietsvriendelijke stad. Bijgevolg wordt het fietsnetwerk grondig aangepakt en de lange afstandsroutes en functionele fietsroutes worden prioritair gerealiseerd zodat fietsen aantrekkelijk(er) en veilig(er) wordt. Een structurele verhoging van het aandeel fietsgebruik voor korte verplaatsingen, heeft ook invloed op de bereikbaarheidskwaliteit van de stad voor weggebruikers voor wie de fiets een minder evidente keuze is (bvb. omwille van de verplaatsingsafstand).

Inzake openbaar vervoer wordt het station van Aalst verder uitgebouwd als een multimodale knoop voor Aalst en de ruime omgeving. Daarbij is een verhoging van het treinaanbod in het IC-station van Aalst aan de orde, iets waarvoor de potenties samen met de NMBS en Infrabel worden onderzocht. Dankzij een groter treinaanbod in Aalst moet de hiërarchie met het lokale station van Erembodegem opnieuw duidelijk worden. Dit zou ertoe moeten leiden dat de huidige parkeerproblematiek aan het station van Erembodegem en de verkeersproblematiek in Erembodegem niet verder toeneemt. Voor busverkeer blijft de hoofdverknoping zich situeren aan het treinstation Aalst. Het is daar dat het overgrote deel van de reizigers op- en afstapt.

3.2.4 Masterplan voor Erembodegem

Aangezien Erembodegem nood had aan een globale visie om de leefbaarheid te verbeteren en de identiteit te versterken, liet de stad Aalst in 2020 een masterplan opmaken door List Architecture-Urbanisme, LOLA Landscape architects en SWECO[2]. De visie moest een kader vormen voor toekomstige ruimtelijke initiatieven. In het masterplan wordt op een heldere manier uitgelegd wat de

[2] Bron: https://www.aalst.be/ruimtelijke-ordening/een-masterplan-voor-erembodegem

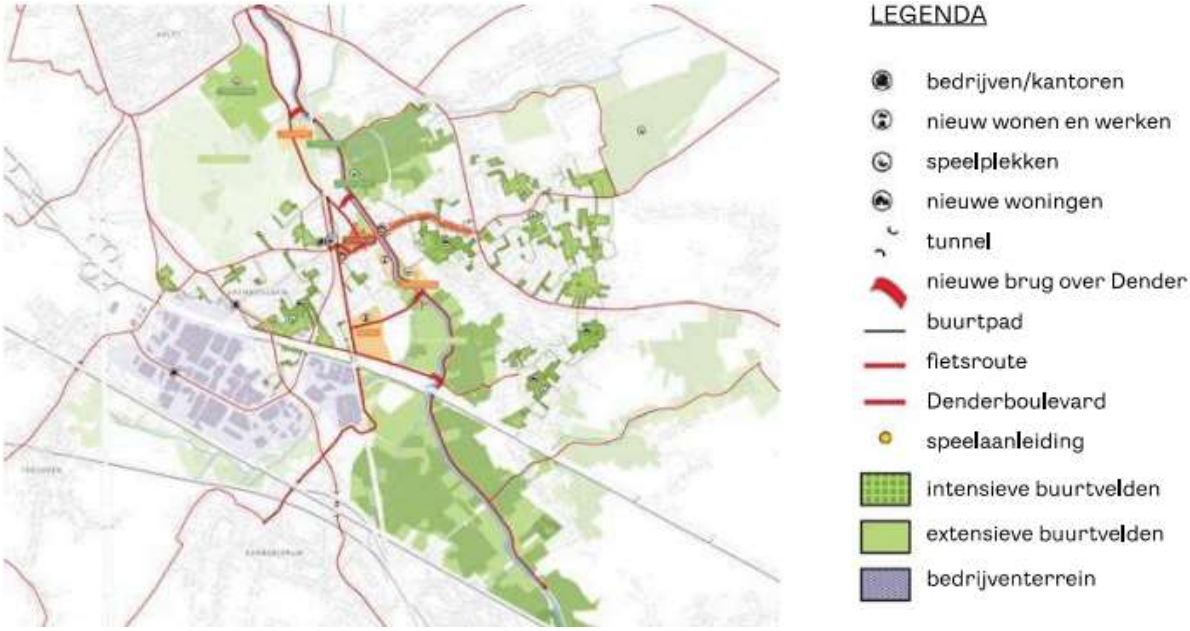
kwaliteiten, potenties en ambities van Erembodegem zijn en worden een aantal concrete projecten uitgewerkt.

Uit de studie blijkt dat Erembodegem ‘een dorp is met stedelijke trekjes’. Er werd onderzocht hoe Erembodegem hiervan haar kracht kan maken met speciale aandacht voor de ‘kleine genoegens van het leven’.

Vijf krachtige ambities worden uitgewerkt om Erembodegem klaar te maken voor de toekomst. Ambities die de 'kleine genoegens' tastbaar maken en die tegelijkertijd ruimte bieden voor een stedelijk centrum en een duurzame ontwikkeling van de buurtvelden en binnengebieden.

1. 'Op de fiets door het dorp' om een volwaardig alternatief te bieden aan het gebruik van de wagen.
2. 'Wandelen en spelen in de buurtvelden' waardoor deze groene pareltjes bruikbaar worden voor de omwonenden.
3. 'Dorps wonen in stedelijk gebied' met onderscheid tussen plaatsen voor stedelijk wonen in de kern, wonen en werken op oude industriële sites en dorps wonen in de buurtvelden.
4. 'Ontmoeten langs de Dender' door het creëren van aangename ontmoetings- en recreatieplekken.
5. 'Werken en winkelen in eigen gemeente' verzekeren door de bereikbaarheid ervan te verbeteren.

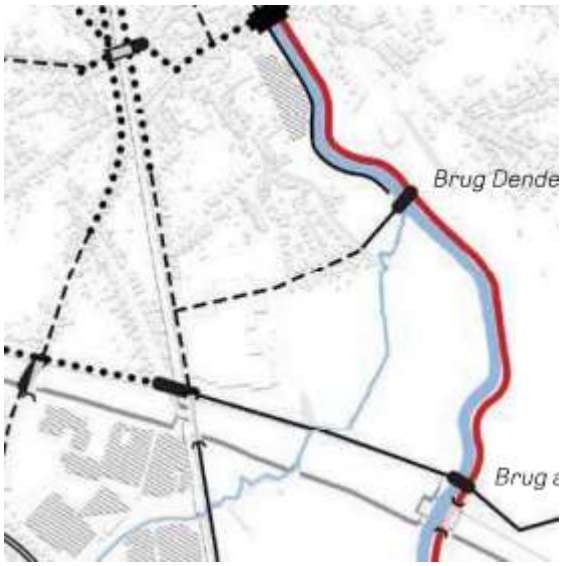
Er wordt ingezet op een gefaseerde ontwikkeling om tot het masterplan te komen tegen 2040 (zie grafische weergave van het masterplan).



Masterplan Erembodegem 2040 (Bron: https://www.aalst.be/ruimtelijke-ordening/een-masterplan-voor-erembodegem)

Deze grote ambities kunnen geleidelijk aan worden bereikt door het ontwerpen en uitvoeren van concrete projecten. De projecten en/of ontwerpen uit de studie die relevant zijn voor het locatiealternatief Gates in Erembodegem zijn:

- Het uitbouwen van een fietsnetwerk met veilige oversteken en aangepaste straatprofielen.

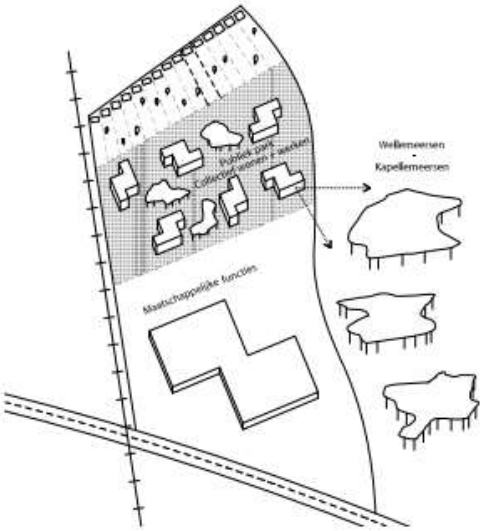


Locatie nieuwe straatprofielen uit het masterplan

- Bijkomend wonen aansluitend bij het bestaand weefsel.

Het voorstel voor de herontwikkeling van Gates is om op het noordelijk gedeelte van het terrein een collectieve woontypologie te ontwikkelen met een combinatie van wonen en werken. De gebouwen staan verspreid in een publiek park, dat gekoppeld is aan het nieuwe fietsnetwerk en netwerk van buurtpaden. Door deze compositie doorbreken we de bestaande harde begrenzing tussen dorp en industrie en ontstaan er ruimtelijke aanknopingspunten voor de ontwikkeling van het zuidelijke deel als maatschappelijke functie.

- Wonen en werken nabij natuur en hoofdontsluiting
- Typlogie: collectief ; Dichtheid: 50h/ha



GIGON GUYER, Pre-babel housing, Geneva, 2008

3.2.5 Masterplan 2008-2012-2016-2021 voor detentie en internering in humane omstandigheden

Op 18 april 2008 keurde de federale ministerraad het eerste masterplan goed dat een actieplan uittekende voor een detentie in humane omstandigheden. Het plan werd herhaaldelijk verder uitgewerkt, aangepast en aangevuld. In november 2016 werd een derde masterplan goedgekeurd met een nieuw langetermijnbeleid.

Het oorspronkelijke plan bevatte vijf grote actiepunten:

- een renovatieprogramma voor het herstel van verloren capaciteit in de bestaande instellingen
- een inhaalprogramma voor renovatie dat zorgt voor veilige en humane leefomstandigheden in de bestaande instellingen
- de bouw van bijkomende cellen op bestaande sites om de overbevolking op te vangen
- de bouw van nieuwe inrichtingen voor het opvangen van de stijgende behoefte en het voorzien van een buffercapaciteit zodat oude inrichtingen in veilige omstandigheden kunnen worden gerenoveerd
- de bouw van nieuwe inrichtingen ter vervanging van sterk verouderde inrichtingen

Masterplan III behoudt de vijf grote actiepunten maar houdt rekening met actuele ontwikkelingen. Er worden nieuwe accenten gelegd op alternatieven voor de klassieke strafuitvoering en binnen de projecten is er meer differentiatie.

Het derde masterplan houdt zowel projecten in voor de opvang van geïnterneerden als voor de opsluiting van gedetineerden in humane omstandigheden. Naast de bestaande Forensisch Psychiatrische Centra van Gent en Antwerpen worden er 2 nieuwe centra in Wallonië gepland en 1 longstay-inrichting in Aalst voor 120 plaatsen.

Analyse in 2021 van het aantal geïnterneerden die momenteel in de gevangenissen verblijven toont aan dat 120 plaatsen onvoldoende kunnen zijn om de geïnterneerden de nodige zorg te bieden binnen de FPC's en bestaat het risico dat zij in de gevangenissen moeten blijven wachten totdat er voor hen een plaats vrijkomt. De Federale Ministerraad keurde daarom op 22 oktober 2021 een capaciteitsverhoging voor LFPC Aalst goed naar 180 plaatsen. Afhankelijk van de impact op de zorgorganisatie zullen dit mogelijks naast langverblijfplaatsen ook algemene FPC plaatsen zijn, gericht op doorstroming.

4 Plangebied

4.1 Situering en bestaande feitelijke toestand

Het plangebied ligt in Erembodegem. Het ligt op de rand van het stedelijke weefsel en vormt een overgangsgebied tussen stedelijke woonweefsel en open ruimte. De site behoort tot het regionaalstedelijk gebied Aalst zoals dat werd afgebakend door de Vlaamse Regering in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in 2004.

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op volgende kaarten opgenomen in bijlage IIIb. Toelichtingsnota - kaarten.

Kaart 0 Situering plangebied

Kaart 1a Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (fluviaal)

Kaart 1b Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen (pluviaal)

De locatie 'Gates' is een bestaande bedrijvensite gelegen in het zuidoosten van Aalst, in de deelgemeente Erembodegem. Erembodegem is een kern met een dicht woonweefsel en veel voorzieningen. Zo heeft Erembodegem een goed bediend station waar per uur 6 treinen stoppen. Ten zuiden van de E40 bevindt zich het bedrijventerrein van Erembodegem.

Het gebied heeft een oppervlakte van circa 8 hectare en wordt begrensd door de E40 in het zuiden en de spoorlijn Aalst-Brussel in het westen. Het gebied wordt door de E40 gescheiden van het bedrijventerrein van Erembodegem en heeft daardoor functioneel geen verbinding met dit bedrijventerrein. De kern van Erembodegem en het merendeel van het woonweefsel van de deelgemeente bevinden zich ten noorden van de E40 en de site Gates. In het oosten van het gebied bevindt zich het natuurgebied De Wellemeersen en loopt de Dender. Het natuurgebied is een natuurlijk overstromingsgebied van de Dender en daardoor een zeer nat gebied met een bijzondere flora en fauna. Het treinstation van Erembodegem ligt op circa 500 m van het gebied.

Rondom het gebied is langs 3 zijden wegenis aanwezig. Zowel de Dr. Carlierlaan als Zwalmkouter zijn beide straten met een breedte van circa 6 meter die voor een groot deel aan 1 of 2 kanten omgeven zijn door bomen. Het gemotoriseerde verkeer van de huidige bedrijven wordt via Zwalmkouter geleid. In de Dr. Carlierlaan wordt de verbinding voor traag verkeer onder de E40 en de toegang tot het natuurgebied verbonden met het centrum van Erembodegem. Deze weg heeft bijgevolg een belangrijke functie als trage verkeersroute.

In het noorden van het gebied wordt het terrein gescheiden van residentiële bebouwing door beplanting. De in het BPA voorziene buffer is echter niet volledig aangelegd en deels in gebruik als parking en waterzuivering. Het terrein is ter hoogte van de wegenis grotendeels omgeven door bomenrijen. Tussen de site en de E40 bevindt zich een beboste berm van +/- 20 m breed. Het aanpalende natuurgebied in het oosten van het gebied is voor een deel bebost en voor een deel in landbouwgebruik. De residentiële bebouwing in het noordoosten van het gebied bestaat uit open en halfopen bebouwing.

Foto van op de Zwalmkouter richting het station van Erembodegem in het noorden. Links loopt de spoorweg met daarlangs woningen. Rechts is achter de bomenrij een blinde muur zichtbaar van de huidige bedrijfsgebouwen.

Foto richting de E40 ter hoogte van Zwalmkouter. De aarden weg gaat onder de brug over in een smalle voetweg. Links op de foto is een deel van de bufferbeplanting te zien tussen de E40 en Zwalmkouter.

Foto van op de Zwalmkouter met links de parking in het meest zuidelijke deel van het plangebied. De foto toont rechts de beplanting langsheen de E40.

Foto van op de Dr. Carlierlaan richting de doorgang voor langzaam verkeer onder de E40. Links op de foto is de toegang naar het natuurgebied De Wellemeersen te zien.

Foto van de natte natuur van het natuurgebied De Wellemeersen ten zuidoosten van het gebied.

Foto ter hoogte van de Dr. Carlierlaan met links de bedrijfssite.

Foto richting de noordoostelijke toegang van de bedrijvensite met rechts op de foto de beplanting tussen de residentiële bebouwing in het noorden en de toegang.

Foto op de Dr. Carlierlaan in de richting van de Avaanstraat (noorden).

4.2 Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op volgende kaarten opgenomen in bijlage IIIb. Toelichtingsnota - kaarten:

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel. Zie ook kaarten in bijlage IIIb.

Tabel 4-1: Juridische toestand plangebied

Plan	Naam
Gewestplan en gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan Aalst Ninove Geraarsbergen Ninove (KB 30/5/1978): Industriegebied GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst: Gelegen binnen de afbakeningslijn, geen specifiek bestemming.
Provinciaal ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	BPA 'Erembodegem-centrum' (MB 20/02/2004) : Gelegen binnen bestemming 'gemengd regionaal bedrijventerrein'.
Verkavelingsvergunningen	Geen
Ankerplaatsen	Geen
Beschermde monumenten of beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde landschappen of beschermde archeologische site	Geen
Beschermde duingebieden of voor landbouw belangrijke duingebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V) of habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	'Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen' (BE2300007)
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	De Vallei van de Dender en de Mark' (GEN)
Vlaamse of erkende natuurreservaten of bosreservaten	Plangebied grenst in het oosten aan percelen die behoren tot erkend natuurreservaat.
Polderlandschappen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinning	Geen
Bevaarbare waterlopen of Onbevaarbare waterlopen	Dender (cat.1)
Oeverzone	Geen
Overstromingsgebied	Geen
Voet-of buurtwegen	Geen

4.2.1 Gewestplan

Het gewestplan Aalst Ninove Geraarsbergen Ninove blijft van kracht zolang het niet door ruimtelijke uitvoeringsplannen of een bijzonder plan van aanleg (BPA) is vervangen.

Het plangebied is gelegen binnen het BPA 'Erembodegem-centrum' (zie verder) waardoor de gewestplanbestemming 'Industriegebied' is vervangen.

4.2.2 Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst'

De afbakening van het regionaalstedelijk gebied Aalst is gebeurd door de Vlaamse overheid, in nauw overleg met de provincie en de betrokken gemeenten. Het GRUP werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 juli 2003 (publicatie in BS op 2 september 2003). Wijzigingen in functie van deelplan 4 – Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Siezegemkouter en deelplan 7 – Gemengd Regionaal Bedrijventerrein Sterrenhoek werden goedgekeurd door de Vlaamse Regering op respectievelijk 3 mei 2013 en 16 september 2016. Het ruimtelijk beleid binnen het regionaalstedelijk gebied is erop gericht om de bestaande en de toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten.

Belangrijke delen van de gemeenten Aalst en Denderleeuw behoren tot het stedelijk gebied. De kernen van Gijzegem, Herdersem, Moorsel, Meldert, Nieuwerkerken (incl gehucht Maal), Baardegem en Iddergem behoren tot het buitengebied.
Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om, behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren. (RSV p. 341)

Het ontwikkelen van een LFPC binnen het stedelijk gebied is in overeenstemming met de ontwikkelingsprincipes voor stedelijke gebieden (RSV p. 354-373). Zo is de ontwikkeling van een LFPC een stedelijke voorziening die afgestemd is op het belang van het regionaalstedelijk gebied en versterkt het de multifunctionaliteit. Hierbij wordt maximaal rekening gehouden met het behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden en het stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid.

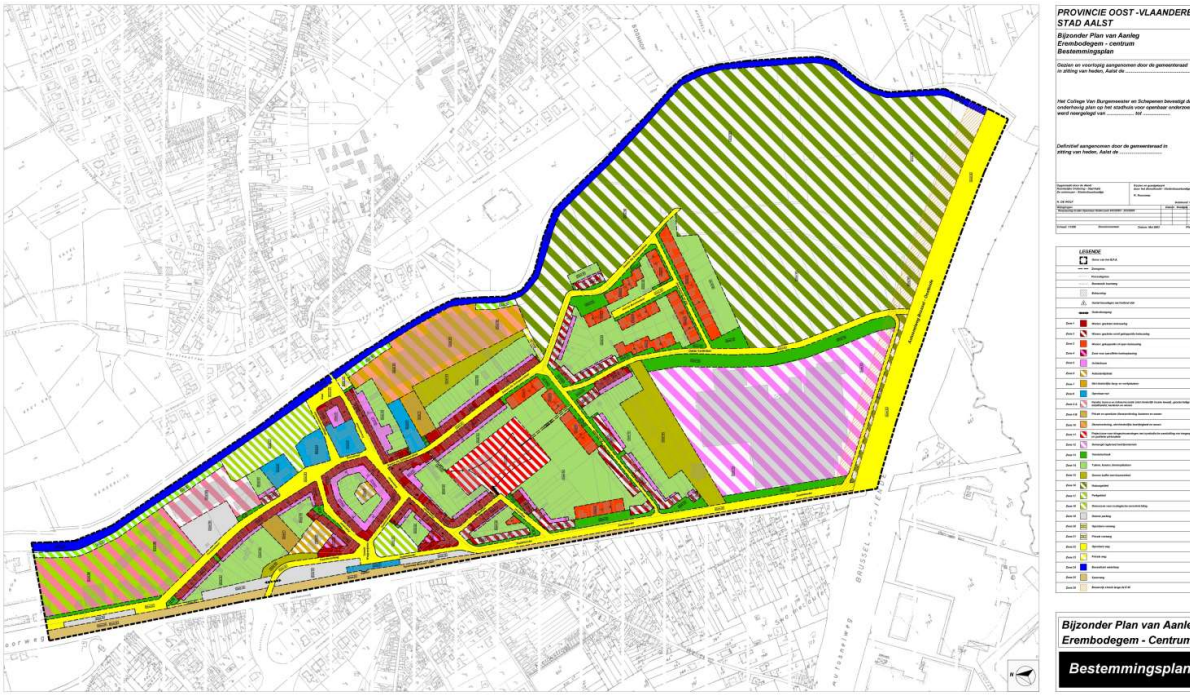
Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan regionaalstedelijk gebied Aalst bestaat, naast de afbakeningslijn, uit verschillende deelplannen met bijhorende bestemmingsplannen en stedenbouwkundige voorschriften. Deze gebiedsgerichte bestemmingswijzigingen zijn essentieel om het stedelijk beleid vorm te geven.

In de afbakeningsprocessen van de stedelijke gebieden moeten bijkomende bedrijventerreinen voorzien worden om aan de behoefte voor heel Vlaanderen te voldoen. Binnen de stedelijke gebieden dient ook een voldoende aanbod aan diverse vormen van woongebieden aanwezig te zijn om te voldoen aan de behoefte aan bijkomende woningen die conform het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in de stedelijke gebieden is voorzien. Ook randstedelijke groengebieden en stedelijke landbouwgebieden krijgen in het afbakeningsproces een bestemming die ervoor zorgt dat ze niet bebouwd worden.

Voor het plangebied worden geen herbestemmingen opgenomen in het GRUP 'afbakening van het regionaarstedelijk gebied Aalst'.

4.2.3 Bijzonder plan van aanleg ‘Erembodegem centrum’

Het bijzonder plan van aanleg (BPA) ‘Erembodegem centrum’, goedgekeurd bij MB van 20 februari 2004, is van toepassing voor het volledige plangebied. De bedrijfsgebouwen zijn gelegen in een zone voor ‘gemengd regionaal bedrijventerrein’, met zowel ter hoogte van de Zwalmkouter als de Dr. Carlierlaan een ‘voortuinstrook’. Ter hoogte van de E40 is er, in overdruk een bouwvrije strook.



Grafisch plan van het BPA ‘Erembodegem centrum’

5 Aandachtspunten uit de verschillende onderzoeken en effectbeoordelingen

5.1 Milieueffectenrapportage

In overeenstemming met de VCRO en artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) werd een plan-MER opgemaakt. Immers volgens het DABM moeten bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenonderzoek, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. Wie een plan met mogelijks aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, moet eerst de milieueffecten en de eventuele redelijke alternatieven in kaart brengen. Verder moet volgens de geldende regelgeving er een plan-MER voor het RUP worden opgemaakt omdat het een plan betreft inzake o.a. ruimtelijke ordening, het geen klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging betreft, aanzienlijke effecten vooraf niet uit te sluiten zijn en dat het plan het kader kan vormen voor de latere vergunning voor projecten uit de bijlagen van het project-m.e.r.-besluit (Besluit VR 10 december 2004 en latere wijzigingen): namelijk bijlage II rubriek 10c, Bijlage III rubriek 1d en Bijlage II rubriek 1d.

Overeenkomstig deze decretale regels is het plan onderworpen aan een milieubeoordeling (Plan-MER). Het plan-MER is opgenomen als bijlage bij het GRUP. Hieronder wordt een synthese gegeven van de milieubeoordeling en een overzicht gegeven van de milderende maatregelen. Voor de gedetailleerde bespreking van de effecten, methodologie, zie plan-MER in bijlage V.

Het plan-MER (bijlage) omvat ook de passende beoordeling en verscherpte natuurtoets.

5.1.1 Samenvatting milieubeoordeling

Onderstaand wordt per discipline de conclusie van de bespreking van de milieueffecten weergeven. Voor een omvattende omschrijving en toelichting wordt verwezen naar het plan-MER dat toegevoegd is als bijlage V.

5.1.1.1 Samenvatting effectbeoordeling ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie

In eerste instantie worden de effecten van het planvoornemen beoordeeld ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie, zijnde de huidige situatie op het terrein.

Naar aanleiding van de inspraakreacties werd de **discipline mobiliteit** volwaardig onderzocht. In de bestaande toestand werden knelpunten vastgesteld. Gezien de zeer beperkte bijkomende verkeersgeneratie, worden de effecten voor alle onderzoeksgebieden en effectgroepen verwaarloosbaar ingeschat.

In de scopingnota werden effecten ten aanzien van de **discipline lucht** niet aanzienlijk ingeschat. Gezien de discipline mobiliteit verder onderzocht werd in het MER, werden ook de verkeersemissies verder onderzocht. In de locatie Gates neemt het verkeer en vooral het aandeel vrachtverkeer af ten gevolge van het planvoornemen. Effecten zijn er verwaarloosbaar tot beperkt positief.

Voor wat betreft de **discipline geluid** kan er geconcludeerd worden dat het planvoornemen (realisatie van een LFPC) op zichzelf niet voor een verhoging van de geluidsimpact zorgt, maar dat de E40, als zijnde reeds aanwezige overheersende geluidsbron in de bestaande situatie, aanleiding geeft tot de

noodzaak van het nemen van milderende maatregelen i.f.v. de komst van een LFPC, specifiek voor de onderzoeksgebieden Gates.

Aspecten binnen de **discipline bodem** worden verwaarloosbaar tot hooguit beperkt negatief beoordeeld.

De **discipline water** beschrijft enerzijds mogelijke effecten op grondwater en anderzijds op oppervlaktewater. Wat betreft grondwater zorgt de mogelijke aanwezigheid van ondergrondse bouwlagen voor mogelijk negatieve effecten. Ondergrondse bouwlagen kunnen de watervoerende grondwaterlagen deels of volledig doorsnijden en zo blokkeren. Een eventuele bemaling kan negatieve effecten hebben op de grondwaterwinningen in de omgeving.

Het onderzoeksgebied Gates is momenteel reeds verhard, waardoor effecten verwaarloosbaar ingeschat worden.

Mogelijke effecten voor de **discipline biodiversiteit** beperken zich tot de aspecten biotoopwijziging en grondwaterstandswijzigingen. Bij een eventuele bemaling reikt de grondwaterstandsdaling tot binnen waardevolle en/of beschermde gebieden. Ook hier worden de effecten het meest negatief ingeschat. Overige aspecten worden verwaarloosbaar beoordeeld gezien een beperkte kwetsbaarheid van de onderzoeksgebieden of gezien de aard van het planvoornemen.

Mogelijke effecten op archeologisch erfgoed zijn nooit volledig uit te sluiten. Gezien de bestaande wetgeving, zijn effecten echter hooguit beperkt voor de verschillende onderzoeksgebieden. Het onderzoeksgebied Gates heeft potenties voor kwalitatieve inrichting en ontharding van het huidige bedrijventerrein, waardoor eerder positieve effecten verwacht worden op vlak van de **discipline landschap**. Op vlak van erfgoed kan geoordeeld worden dat erfgoedwaarden slechts beperkt zichtbaar zullen zijn. Rechtstreekse aantasting wordt sowieso niet verwacht, gezien de afwezigheid van erfgoedwaarden binnen het onderzoeksgebied.

Binnen de **discipline mens** zijn effecten op vlak van ruimtelijke structuur, ruimtegebruik en ruimtebeleving onderscheidend. Op vlak van ruimtelijke structuur en ruimtebeleving scoort het onderzoeksgebied positief. Op vlak van ruimtegebruik scoren alle onderzoeksgebieden negatief. Afhankelijk van het onderzoeksgebied verdwijnt de huidige functie landbouw dan wel bedrijvigheid.

De effectbeoordeling binnen de **discipline klimaat** toont het onderscheid tussen de bebouwde site Gates en de overige onbebouwde onderzoeksgebieden. Waar de site Gates kan bijdragen aan het adaptatie- en mitigatie potentieel, dragen ontwikkelingen in de onbebouwde gebieden bij aan potentiële droogte, hitte, wateroverlast en toename van emissies.

Bij het optreden van (aanzienlijk) negatieve effecten wordt gezocht naar maatregelen om het potentieel negatief effect te verkleinen dan wel te beperken. Na toepassing van deze maatregelen worden effecten veelal gereduceerd tot een hooguit beperkt of verwaarloosbaar effect. Mogelijke negatieve effecten blijven bestaan voor wat betreft effecten op omliggende grondwaterwinningen, biotoopwijziging, landschapsstructuur, ruimtelijke structuur, ruimtegebruik en ruimtebeleving.

5.1.1.2 Samenvatting effectbeoordeling ten aanzien van de planologische referentiesituatie

De huidige bestemming van het plangebied in het GRUP laat in principe toe om te bouwen, verharden en ontwikkelen. Het onderzoeksgebied Gates is bestemd voor bedrijvigheid.

Op vlak van mobiliteit, lucht, biodiversiteit en landschap worden geen wezenlijke verschillen verwacht qua beoordeling tussen het planvoornemen en de huidige bestemming.

Geluid van sirenes, een onveiligheidsgevoel en mogelijk grootschalige ondergrondse constructies zijn eigen aan het planvoornemen. Deze aspecten scoren negatiever dan de huidige bestemming.

Ten aanzien van de huidige bestemming bedrijvigheid (site Gates) scoort het planvoornemen positief op vlak van bodemkwaliteit, verkeersgeluid, exploitatiegeluid en mitigatieaspecten (uitstoot). Het verlies van de functie bedrijvigheid is dan weer een negatief aspect.

5.1.2 Milderende maatregelen

Onderstaand wordt per discipline weergegeven welk de milderende maatregelen zijn en hoe deze worden vertaald in het GRUP. Aanbevelingen die niet doorvertaalbaar zijn in het RUP en veeleer suggesties zijn naar het DBFMO en naar de vergunningsfase toe, worden in deze tabel ook opgenomen in schuine druk.

	Maatregelen	**Vertaling in het GRUP**
Mobiliteit		
	Aangezien er geen significante effecten verwacht worden, is er geen nood tot het nemen van milderende maatregelen om negatieve effecten te vermijden. *Wel wordt er mede vanuit de mobiliteitsstudie volgende aanbeveling meegegeven om de toegankelijkheid voor langzaam verkeer te bevorderen als extra stimulans voor een duurzame modal shift:* • *In het GRUP buiten de hoofdontsluiting (voor alle verkeer) nog een aparte aansluiting voor langzaam verkeer op de Dr. Carlierlaan (kortste route naar fietstunnel onder de E40).*	De hoofdtoegang zal ook voor langzaam verkeer georganiseerd worden via de Zwalmkouter (zijde parallel met de spoorweg). Omwille van veiligheidsmaatregelen (o.a. controle bij het binnentreden van de veiligheidsperimeter) is het niet mogelijk om meerdere toegangen tot de site te voorzien. Om te garanderen dat voetgangers en fietsers op een vlotte en veilige manier de hoofdtoegang kunnen bereiken, worden de verbindingen voor langzaam verkeer op het grafisch plan aangeduid en wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de aansluiting via de fietstunnel onder de E40 gegarandeerd blijft. In het parkgebied, ten noorden van de site, zijn verbindingen voor langzaam verkeer toegestaan.
Lucht		
	In de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP dient een bepaling opgenomen te worden die verwarmingssystemen die aanleiding kunnen geven tot vermestende of verzurende deposities (bv. WKK's, biomassaketels), uitsluit.	In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat verwarmingssystemen geen aanleiding mogen geven tot vermestende of verzurende deposities. In het toelichtend gedeelte bij de stedenbouwkundige voorschriften worden een aantal voorbeelden gegeven zoals WKK's en biomassaketels.
Geluid		
	Er dienen geluidsmaatregelen genomen te worden langs de E40 ter hoogte van de onderzoeksgebieden Gates en Siesegemkouter Zuid. Dit kan door de plaatsing van een geluidsabsorberend scherm langs de E40 van 3 à 4 meter hoog (afhankelijk van de inrichting van het	In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat de realisatie van een geluidsscherm langsheen de E40 vooraf dient te gebeuren aan de opening van het LFPC.

	plangebied). Ook het optimaliseren van de ruimte in de onderzoeksgebieden behoort tot de mogelijkheden. De indeling per onderzoeksgebied is momenteel nog niet bepaald. De geluidscontourenkaarten geven een goede indicatie waar in elke zone de hoogste geluidsbelasting zal plaatsvinden waardoor elke zone geoptimaliseerd kan worden wat betreft de inrichting van de ruimte en de oprichting van gebouwen. Zo kan er bv. voor gezorgd worden dat gebouwen met verblijfsfunctie (bv. woon- en slaapvertrekken) het verst van de nabije geluidsbronnen worden ingeplant en gebouwen zonder verblijfsfunctie (bv. ateliers, werkruimtes) het dichtst.	Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning moet aangetoond worden dat het L_{den} niveau, na plaatsing van een geluidsscherm langsheen de E40, maximaal 65 dB(A) bedraagt en welke maatregelen genomen worden om het geluidsniveau in de gebouwen en op het terrein van het LFPC verder te beperken Hierbij wordt gedacht aan isoleren, plaatsing en inrichting van de gebouwen…
Bodem		
	Ter hoogte van onderzoeksgebied Gates wordt geattendeerd op de hoge gevoeligheid voor grondverschuiving langs de berm met de E40. Het bewaken van de stabiliteit bij werkzaamheden aan de zuidelijke grens van het onderzoeksgebied is dus aangewezen op projectniveau.	De afstand tussen de berm met de E40 en gebouwen van het LFPC is voldoende groot. Tussen de zone waar constructies worden toegelaten en de berm langsheen de E40 ligt de Zwalmkouter en wordt een strook van 6 m voorzien voor landschappelijke inpassing.
Water		
	Als milderende maatregel wordt opgenomen dat maximaal 2 ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn. De maatregel vervalt indien op projectniveau aangetoond kan worden dat ondergrondse bouwlagen geen aanzienlijke impact hebben op de grondwaterstroming.	In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat de ondergrondse parking gekoppeld is aan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en dus op een relatief grote afstand ligt van de grondwaterstromingsgevoelige vegetatie. Bij de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat de ondergrondse lagen geen aanzienlijke impact hebben op de grondwaterstroming.
	Het is aangewezen om de zones met kleine en middelgrote kans op overstromingen te vrijwaren. Indien deze zones toch ingenomen moeten worden, dient het ingenomen volume, bij voorkeur binnen het onderzoeksgebied, gecompenseerd te worden.	In het onderzoeksgebied liggen volgens de watertoetskaart van 2023 geen gebieden met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen. Wel is er in het noordwesten van het gebied een deel met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Een groot deel van dit gebied is gesitueerd binnen het parkgebied volgens het grafisch plan. Voor het gedeelte dat gelegen is ter hoogte van de gebouwen, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat bij de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden op welke manier dit volume gecompenseerd wordt.
	Er is een mogelijke impact op omliggende grondwaterwinningen bij bemaling. Op projectniveau wordt aanbevolen aandacht te hebben voor de effecten van de bemaling op de omliggende grondwaterwinningen.	In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat bij de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat de ondergrondse lagen geen aanzienlijke impact hebben op de grondwaterstroming.
Biodiversiteit		
	Als milderende maatregel voor alle onderzoeksgebieden wordt gesteld dat bestaande biologisch waardevolle elementen die gelegen zijn in de bufferzone en een bufferfunctie kunnen hebben (opgaand groen) behouden dienen te worden en dat bufferzones aangelegd moeten worden met streekeigen groen.	Op het grafisch plan wordt in het noorden van het plangebied een zone voor ‘parkgebied’ en een zone voor 'landschappelijke inkleding’ rondom de site voorzien. In de stedenbouwkundige voorschriften van de overdruk ‘landschappelijke inkleding’ en de zone ‘parkgebied’ wordt opgenomen dat bestaande bomenrijen langsheen de Zwalmkouter en de Dr. Carlierlaan behouden moeten blijven.
	Er wordt opgelegd als milderende maatregel dat de invloedstraal ter hoogte van de kwetsbare vegetaties beperkt moet worden (bijvoorbeeld door aangepaste bemalingstechnieken, een bemalingsstudie die aantoont dat de invloedstraal beperkt is,	In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat de ondergrondse parking gekoppeld is aan de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en dus op een relatief grote afstand ligt van de grondwaterstromingsgevoelige vegetatie. Bij de

	inrichting van de ondergrondse bouwlagen op maximale afstand van kwetsbare zones, …).	vergunningsaanvraag moet aangetoond worden dat de ondergrondse lagen geen aanzienlijke impact hebben op de grondwaterstroming en dat de invloedstraal ter hoogte van de kwetsbare vegetaties beperkt is. In het toelichtend gedeelte worden enkele voorbeelden van maatregelen toegevoegd.
Mens		
	Qua bouwvolumes treedt mogelijk een schaalbreuk op met omliggende woonwijken in het onderzoeksgebied Biekorfstraat. Ten aanzien van de ruimtelijke structuur worden volgende maatregelen voorgesteld: • Bouwhoogtes afstemmen op de omgeving, zeker voor wat betreft de randen van de onderzoeksgebieden. • Optimalisatie van het ruimtegebruik door waar mogelijk ondergronds brengen van bepaalde functies. • Maximaal inzetten op landschappelijke en visuele integratie. Er wordt hiervoor verwezen naar het ontwerpend onderzoek uitgevoerd door 1010 Architecture Urbanism.	Alhoewel het plan-MER deze milderende maatregel niet oplegt voor het deelgebied 'LFPC en park' ter hoogte van Gates, worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepalingen opgenomen waardoor de bouwhoogte beperkt wordt tot 3 bouwlagen, ondergrondse bouwlagen toegelaten zijn en er wordt ingezet op landschappelijke en visuele integratie door het voorzien van een parkgebied en een zone voor landschappelijke integratie.
	Zowel voor wat betreft de ruimtelijke structuur als de ruimtelijke beleving blijkt het belang van architectuur en vormgeving (zie hiervoor ook het aanvullend ontwerpend onderzoek). In het plan-MER wordt voorgesteld hier aandacht voor te hebben in het verdere verloop van het proces.	In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' wordt het volgende opgenomen: "*Het gebied moet een architecturaal hoogwaardige en groene uitwerking krijgen. Het hoofdgebouw dient samen met het voorplein zodanig vorm gegeven te worden dat het een adresfunctie en een uitnodigend karakter heeft.* *De gebouwen en de buitenruimte dienen zodanig ontworpen te worden dat er een optimale woonkwaliteit met inbegrip van de akoestische kwaliteit, functioneren en veiligheid gegarandeerd wordt.* *De bebouwde en onbebouwde ruimte wordt als één gezamenlijk en samenhangend geheel ingericht met het oog op een groen karakter.* *Bij oprichting van gebouwen worden de aspecten flexibel ruimtegebruik en hergebruik van de ruimte in acht genomen.* *Maximaal 60% van het terrein mag bebouwd en verhard worden. De verhardingen dienen maximaal waterdoorlatend te zijn.*"
	Voor alle onderzoeksgebieden wordt voorgesteld de potenties op vlak van hernieuwbare energie te onderzoeken in latere fases.	In de stedenbouwkundige voorschriften voor het LFPC zijn bepalingen opgenomen over hernieuwbare energie.
	In het plan-MER worden maatregelen geformuleerd voor de DBFMO-procedure op projectniveau teneinde een draagvlak voor de komst van een LFPC te creëren.	Deze maatregelen hebben geen betrekking op het GRUP en vereisen geen vertaling.
Landschap		
	Er wordt voor alle onderzoeksgebieden als milderende maatregel voorgesteld om maximaal in te zetten op landschappelijke integratie. Er wordt hiervoor verwezen naar de resultaten hieromtrent weergegeven in het ontwerpend onderzoek uitgevoerd door 1010 Architecture Urbanism.	Om het LFPC te integreren in zijn omgeving wordt tussen de woningen van de Avaanstraat en de site een zone voor 'parkgebied' voorzien op het grafisch plan. Rondom de volledige site wordt er bovendien een overdruk 'landschappelijke inpassing' voorzien met

		specifiek stedenbouwkundige voorschriften op het vlak van landschappelijke integratie.
	Bij onderzoeksgebied Gates wordt het behoud van de bomenrijen langsheen de Dr. Carlierlaan gevraagd.	In de stedenbouwkundige voorschrift horende bij de overdruk 'landschappelijke inpassing' is opgenomen dat de bestaande bomen langsheen de Dr. Carlierlaan en de Zwalmstraat behouden moeten worden. In de zone 'parkgebied' is opgenomen dat de bestaande bomen maximaal gevrijwaard moeten worden.
Klimaat		
	De maatregel uit de discipline water wordt herhaald in de discipline klimaat, namelijk geen inname van ruimte voor overstromingswater, tenzij dit (bij voorkeur binnen het onderzoeksgebied) gecompenseerd wordt.	In het plangebied liggen volgens de watertoetskaart van 2023 geen gebieden met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen. Wel is er in het noordwesten van het gebied een deel met een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering. Een groot deel van dit gebied is gesitueerd binnen het parkgebied volgens het grafisch plan. Voor het gedeelte dat gelegen is ter hoogte van de gebouwen, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat bij de vergunningsaanvraag moet aangetoond worden op welke manier dit volume gecompenseerd wordt.
	Waterpartijen en hoogstammig groen hebben hun verkoelend effect reeds bewezen. Dit wordt ook aangetoond door de effectiviteitskaarten in het klimaatportaal, waaruit voor alle onderzoeksgebieden zeer goede condities blijken voor bomen, groendaken en infiltratie- en buffervoorzieningen. In functie van veiligheid is echter niet alle beplanting noch waterpartijen toegelaten binnen de veiligheidsmuur. Er wordt voor alle onderzoeksgebieden aanbevolen om, binnen de garanties voor veiligheid, maximaal in te zetten op groene daken, groene gevels en een groenblauwe infrastructuur. Op parkings en langs de ontsluitingswegen wordt het gebruik van hoogstammig groen en waterdoorlatende materialen aanbevolen.	In de stedenbouwkundige voorschriften zijn specifieke bepalingen opgenomen op het vlak van groenvoorziening, zowel op de bebouwbare site als in de omgeving. Om het LFPC te integreren in zijn omgeving wordt tussen de woningen van de Avaanstraat en de site een zone voor 'parkgebied' voorzien op het grafisch plan. Rondom de volledige site wordt er bovendien een overdruk 'landschappelijke inpassing' voorzien met specifiek stedenbouwkundige voorschriften op het vlak van landschappelijke integratie. In dit gebied wordt het behoud van de bestaande beplanting en bomenrijen gegarandeerd.

5.2 Passende beoordeling en verscherpte natuurtoets

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Zowel de passende beoordeling als de verscherpte natuurtoets zijn uitgevoerd als een onderdeel van het plan-MER en hebben hetzelfde, onder 5.1 beschreven traject gevolgd.

Het plangebied is niet gesitueerd in een Natura 2000-gebied. De verschillende onderzoeksgebieden zijn gelegen nabij gebieden die beschermd zijn in het kader van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Het betreft het Habitatrichtlijngebied "Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek, deelgebied Molenbeek – Dorenbeekvallei bij Honegem" nabij deelgebied Biekorfstraat en het Habitatrichtlijngebied "Vlaamse Ardennen, deelgebieden Osbroek en Wellemeersen" nabij deelgebied Gates. Er wordt verwezen naar §8.6.3 van het plan-MER voor een situering van de beschermde gebieden.

In het onderzoek werd nagegaan of er betekenisvolle negatieve effecten kunnen optreden bij het planvoornemen op de in kader van Natura 2000 bij Europa aangemelde soorten en habitats.

Op vlak van **biotoopwijziging, rust- en lichtverstoring, eutrofiëring/verzuring** en **connectiviteit** worden geen significant negatieve effecten verwacht op vegetaties en soorten van de SBZ waardoor er bijgevolg geen milderende maatregelen van toepassing zijn.

Onderzoeksgebieden Biekorfstraat en Gates zijn gelegen nabij risicogebied voor vleermuizen en Habitatrichtlijngebied met populatiedoelstellingen en habitat verbeterende doelstellingen voor vleermuizen. Echter zal voor onderzoeksgebied Biekorfstraat de verstoring omwille van **verlichting** tot in het Habitatrichtlijngebied beperkt zijn omwille van reeds aanwezige lichtvervuiling door de woningen in de Lindenstraat. Rondom site Gates is voldoende vegetatie aanwezig om lichtvervuiling tot binnen het SBZ te beperken. Zo zal de aanwezige bomenrij ter hoogte van de Dr. Carlierlaan behouden blijven. Ten zuiden van de E40 is er geen effect gezien de aanwezige verlichting van de autostrade zelf en de verhoogde ligging van de autostrade die lichtemissies tegenhoudt.

Als indicator voor zowel **eutrofiëring (vermesting) als verzuring** wordt de wijziging in stikstofdepositie t.h.v. de aangewezen habitats van het SBZ (uitgedrukt in kg N/ha per jaar) gebruikt. Enerzijds is er mogelijks een effect inzake stikstofdepositie te verwachten in kader van de geleidende emissies ten gevolge van gebouwenverwarming en technische installaties. Echter, volgens het energiedecreet is aardgas als hoofdverwarmingsbron niet meer toegestaan en werd beslist om alle aansluitingen op aardgas te weren in nieuwbouw vanaf 2025 (zie discipline Lucht). Teneinde ook geen vermestende of verzurende emissies te veroorzaken wordt vanuit de discipline lucht eveneens opgelegd om in de voorschriften van het GRUP een bepaling op te nemen dat verwarmingssystemen met een vermestend of verzurend effect niet toegelaten zijn, zoals bv. WKK's (emitteert NOx met een mogelijk verzurend effect tot gevolg) of biomassa (emitteert fijn stof). Warmtepompen en zonne-energiesystemen (bv. zonnecollectoren en zonneboilers) behoren wel tot de mogelijkheden.

Er dient dus collectief verwarmd te worden met een emissiearm alternatief (vb. warmtepomp). Bijgevolg wordt er geen effect ten gevolge van gebouwenverwarming op eutrofiëring en verzuring in de nabijgelegen natuurgebieden verwacht.

Ten opzichte van de huidige referentie wordt door toedoen van het planvoornemen een lichte toename in stikstofdepositie gemodelleerd. In deze modellering werd enkel een ontsluiting via de Zwalmkouter in rekening gebracht. De huidige toegangsweg langsheen de Dr. Carlierlaan zal in de toekomst niet gebruikt worden als standaard toegangsweg voor bezoekers of personeel. Op deze weg wordt bijgevolg geen toename in stikstofdepositie verwacht, maar eerder een afname.

Voor het scenario ten opzichte van de planmatige referentie als functioneel bedrijventerrein voor 2030 wordt er een afname van de stikstofdepositie gemodelleerd in de nabijgelegen natuurgebieden. Dit omwille van het feit dat een inrichting als bedrijventerrein meer verkeer zal genereren dan de realisatie van het LFPC.

In de zone met een gemodelleerde stikstofimmissie is in kader van de instandhoudingsdoelstellingen een zoekzone aangeduid voor habitattype 9130. Ook in de toekomst zal de KDW dus niet wijzigen voor dit gebied. Zoals hierboven beschreven zal er geen effect zijn op dit habitattype door toedoen van het planvoornemen.

Op vlak van **grondwaterstandwijziging** is er bij realiseren van het planvoornemen omwille van de nodige bemaling mogelijks een betekenisvol negatief effect op het naburig Habitatrichtlijngebied 'Wellemeersen' voor site Gates.

Bij de site Gates wordt opgelegd als milderende maatregel dat de invloedstraal ter hoogte van de kwetsbare vegetaties beperkt moet worden (bijvoorbeeld door aangepaste bemalingstechnieken, een bemalingsstudie die aantoont dat de invloedstraal beperkt is, inrichting van de ondergrondse bouwlagen op maximale afstand van kwetsbare zones, …).

Uit het onderzoek blijkt dat het plan geen betekenisvolle impact heeft op de habitats en soorten en veroorzaakt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de Speciale Beschermingszone veroorzaakt.

Voor wat betreft de verscherpte natuurtoets worden geen rechtstreekse effecten op het VEN-gebied verwacht. Gezien het planvoornemen niet gelegen is binnen de afbakening van het VEN-gebied, vindt er geen directe ruimte-inname plaats. Onrechtstreeks zijn er effecten mogelijk ten gevolge van geluidsverstoring, stikstofdepositie en bemaling. Mits implementatie van de nodige milderende maatregelen inzake grondwater wordt er geen schade verwacht binnen VEN-gebied.

Uit het onderzoek kan bijgevolg geoordeeld worden dat er geen onvermijdbare en onherstelbare schade wordt veroorzaakt door het planvoornemen.

In hoofdstuk 5.1 wordt aangegeven op welke manier werd omgegaan met de aannames en milderende maatregelen die geformuleerd zijn in het plan-MER. Hierbij is voor iedere maatregel opgenomen hoe hij verwerkt is, verwerkt zal worden of is gemotiveerd waarom hij niet verwerkt kan worden.

5.3 Watertoets

Het decreet Integraal Waterbeleid voorziet dat alle genoodzaakte elementen en informatie ten behoeve van het uitvoeren van de watertoets in geval van MER-plichtige plannen/projecten in het MER dienen gesynthetiseerd te zijn.

De watertoets op zich is een beoordeling die gebeurt door de vergunningverlenende overheid en niet door de MER-deskundige water of in het kader van de m.e.r.-procedure. In deze paragraaf worden effecten herhaald opdat “elementen ter beoordeling van effecten op het watersysteem ten behoeve van de watertoets” worden gebundeld. Deze bundeling bestaat uit een synthese van de belangrijkste effecten die in het kader van het MER op het watersysteem naar voor komen.

Het uitvoeringsbesluit watertoets (15.06.2018) geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De bijlagen bij het besluit bevatten inhoudelijke richtlijnen voor vergunningverleners en bijhorende 'kaart overstromingsgevoelige gebieden'. In dit MER zijn de effecten op het watersysteem onderzocht en zijn milderende maatregelen geformuleerd waar nodig. Er wordt verwezen naar de discipline water in het plan-MER (§7 7) en § 1.5.2 in bijlage 5 bij de scopingnota.

5.4 Veiligheidsrapportage

Op 17 november 2021 bracht het team Externe Veiligheid van het departement Omgeving naar aanleiding van de RVR-toets hun advies uit (RVR-AV-1530).

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn, dat is de Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, moet in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden worden met de noodzaak om op langetermijn basis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn. Aandachtsgebieden

zijn kwetsbare gebieden en zijn gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, met andere woorden, op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen blootgesteld (kunnen) worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, werd het voorgenomen GRUP afgetoetst aan de criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage [BVR RVR].

Voor 4 zoeklocaties (Biekorfstraat, site Gates, Siesegemkouter Noord en Zuid) wordt verwezen naar het doorlopen van de RVR toets, met als resultaat dat het aspect externe veiligheid niet verder dient onderzocht te worden. Het Team Externe Veiligheid merkt hierbij evenwel op dat wanneer het LFPC Aalst ter hoogte van het bedrijventerrein Siesegemkouter zou worden opgericht, de resultaten uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport RVR /09/02 (opgemaakt dd. 08/2009), opgemaakt bij het RUP "Afbakening regionalstedelijk gebied Aalst-deelzone gemengd regionaal bedrijventerrein Siesegem Aalst" niet langer geldig zijn.

Voor de zoeklocatie Horebekeveld gaf het doorlopen van de RVR-toets aan dat het RUP voor advies aan het Team Externe Veiligheid moet worden voorgelegd voor verder onderzoek.

Hieronder vat het Team Externe Veiligheid de resultaten en de conclusie van zijn onderzoek samen.

Hij gaat daarbij uit van volgende elementen uit de startnota:

- Het RUP omvat een aandachtsgebied zoals gedefinieerd in het [BVR RVR], met name een kwetsbare locatie,
- Het plangebied Horebekeveld gelegen is binnen de 2km van een bestaande (lage drempel) Seveso-inrichting Gabriëls & co.

Voor wat deze zoeklocatie betreft heeft het Team Externe Veiligheid voldoende zicht op het externe mensrisico van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het plan te verzoenen is met de aanwezigheid van deze inrichting.

Het Team Externe Veiligheid verwacht dus geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en beslist daarom dat bij het GRUP 'LFPC Aalst' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

Uit de inspraakreacties op de startnota blijkt echter dat voorzien van een LFPC impact zou kunnen hebben op mogelijke inplantingen van Seveso-bedrijven op de sites Siesegemkouter.

Voor de onderzoeksgebieden Siesegemkouter Noord en Zuid worden in het nu geldende GRUP Seveso-bedrijven momenteel toegelaten, onder de voorwaarden van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Op basis van de RVR zoneringkaarten geeft de evaluatie aan dat Seveso-activiteiten op het bedrijventerrein Siesegem of delen ervan mogelijk zijn. Wanneer er een LFPC wordt ingepland op het bedrijventerrein en indien zou blijken dat het LFPC evenzeer beschouwd wordt ofwel als een kwetsbare locatie (zoals het geval is met scholen, ziekenhuizen en rust-/verzorgingstehuizen), ofwel als een door het publiek bezocht gebouw, dan kan dit een impact hebben op de mogelijke inplanting van Seveso-bedrijven op de sites Siesegemkouter volgens de huidige zoneringsmethodiek.

Daarom is door een erkend VR-deskundige een evaluatie gemaakt van "wat de mogelijke impact is van een LFPC op het al dan niet toelaten van Seveso-bedrijven op de rest van het bedrijventerrein". Het onderzoeksrapport over externe veiligheid is opgenomen als bijlage VI bij het GRUP.

5.5 Ontwerpend onderzoek in functie van het maken van een locatiekeuze binnen het planproces LFPC Aalst

Bij de startnota werd een verkennend ruimtelijk onderzoek voor de vijf mogelijke locaties uitgevoerd om in een vroege fase van het onderzoek al een eerste beeld te geven van de ruimtelijke impact van een LFPC op de omgeving. Uit dit verkennend ruimtelijk onderzoek volgen zowel generieke als gebiedsspecifieke principes voor ruimtelijke inpassing. Die principes worden binnen het verkennend ruimtelijk onderzoek toegepast op de verschillende locaties. Dit resulteert per locatie in een overzicht van de mogelijke ontsluitingen en een overzichtskaart waarop een impressie wordt weergegeven van de ruimtelijke inpassing van een LFPC in zijn omgeving. De ruimtelijke principes worden op basis van concepttekeningen verduidelijkt.

Een belangrijke vraag uit de participatie was de inpasbaarheid van het LFPC in zijn omgeving. In zeer veel inspraakreacties van bewoners in de omgeving van de locaties in een woonomgeving, Biekorfstraat, Horebekeveld en Gates, werd geargumenteerd dat een LFPC niet thuishoort in een woonomgeving. Daarom werd bijkomend ontwerpend onderzoek uitgevoerd om die ruimtelijke en functionele inpasbaarheid beter te onderzoeken. Het volledige ontwerpend onderzoek voor de 5 mogelijke locaties, uitgevoerd door 1010 au, is als bijlage toegevoegd aan deze toelichtingsnota.

Het ontwerpend onderzoek voor de vijf locaties levert elementen aan voor de keuze van de meest geschikte locatie maar mag dus zeker niet gezien worden als een voorafname op de DBFMO-procedure die de Regie der Gebouwen zal opzetten voor de locatie die in het GRUP zal worden opgenomen. Het concrete architectuurontwerp voor de gebouwen en de inpassing op het terrein zal gebeuren binnen de DBFMO-procedure. Kandidaten zullen in hun voorstel een ontwerpvoorstel voor het LFPC moeten uitwerken dat mee de basis zal zijn voor de selectie.

Het ontwerpend onderzoek was daarnaast ook gericht op het aanleveren van bouwstenen voor de opmaak van het GRUP. Vanuit de ontwerpvoorstellen is het mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften uit te werken voor de gekozen locatie.

De principes van het ontwerpend onderzoek voor de site Gates worden hierna gebruikt om de visie en concepten van het plan weer te geven en hun vertaling naar het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

6 Ruimtelijke visie en vertaling naar het grafisch plan

Deze visie is gebaseerd op het voorafgaand ontwerpend onderzoek dat opgenomen is als bijlage in deze toelichtingsnota.

Het ontwerpend onderzoek is geen voorafname op de DBFMO procedure. Het concrete architectuurontwerp voor de gebouwen en de inpassing op het terrein zal gebeuren binnen de DBFMO-procedure door de Regie der Gebouwen.

Figuur: volumeschets met een mogelijke toekomstige inrichting van het gebied met een LFPC en aansluitend een park uit het ontwerpend onderzoek. Dit is een suggestieve illustratie, geen ontwerptekening.

Figuur: volumeschets van de bestaande toestand

Het volledige perceel dat momenteel bebouwd is met bedrijfsgebouwen en verhard en in gebruik is door verschillende bedrijven, wordt opgenomen in dit plan. Het plangebied is gelegen in de oksel van de E40 en de spoorlijn Brussel – Gent en sluit aan bij het centrum van Erembodegem, samengesteld uit fragmenten van historisch gegroeide lintbebouwing en verkavelingswijken ontwikkeld in de 2e helft van de 20e eeuw met hoofdzakelijk alleenstaande woningen en tuin. Ten oosten van het plangebied loopt de Dendervallei, een biologisch waardevol nat landschap. Via een enigszins verborgen doorgang onder de E40 kan je te voet of met de fiets naar het natuurgebied de Wellemeersen, een belangrijke openruimtecorridor tussen de kernen van Erembodegem en Denderleeuw. Binnen een zone van 150m rond het plangebied bevinden zich meer dan 20 woongelegenheden en in de nabijheid bevindt zich een kinderopvang.

De grens van het plangebied valt in het oosten, het zuiden en het westen samen met de bestaande wegenis. De Zwalmkouter en de Dr. Carlierlaan behoren tot het plangebied en worden bestemd als weginfrastructuur. Het deel van de Zwalmkouter dat parallel loopt met de spoorweg en het deel van de Dr. Carlierlaan ten noorden van de Hof ter Burchtstraat blijven behouden als openbare weg.

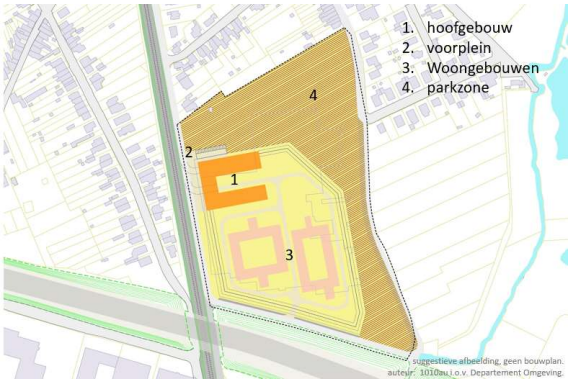
De overige delen van beide wegen krijgen de bestemming 'openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen', conform art. 1 van de stedenbouwkundige voorschriften met als overdruk 'landschappelijke inpassing', conform art. 1.3. De grens van het plangebied in het zuiden valt eveneens samen met de grens van het autosnelwegdomein van de E40. De juiste ligging van de grens hangt af van hoe de autosnelweg is aangelegd. In dit geval gaat het om een autosnelweg in opbouw, met een langsgracht onderaan het talud. Dit betekent dat de grens gemeten wordt 1 meter vanaf de bovenkant van de gracht. Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen van 25 januari 2019, hebben de vrije stroken langs de autosnelweg een breedte van 30 meter vanaf de grens van het domein van de autosnelweg. In deze vrije stroken is het verboden om handelingen uit te voeren zoals bouwen en herbouwen. Conform artikel 4 van dit besluit kan, voorbij de tiende meter van de vrije stroken langs autosnelwegen, de wegbeheerder afwijkingen van het verbod toestaan. De breedte van de zone voor landschappelijke inpassing wordt ter hoogte van de E40 (de zuidelijke zijde van het plangebied) bepaald op 10 meter.

Het ontwerpend onderzoek in functie van de opmaak van voorliggend GRUP leidde ertoe dat in het plangebied van het GRUP 2 grote gehelen opgenomen werden: een zone voor het LFPC en een zone voor park.

De volgende concepten die uit het ontwerpend onderzoek van 1010 au volgen worden doorvertaald in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

Voor het realiseren van een LFPC met een capaciteit van 180 personen is een terrein met een **oppervlakte van 4 ha** nodig. Die oppervlakte is nodig om gebouwen en de bijhorende voorzieningen en alle infrastructuur voor beveiliging te voorzien die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een LFPC. Bijhorende voorzieningen zijn bijvoorbeeld

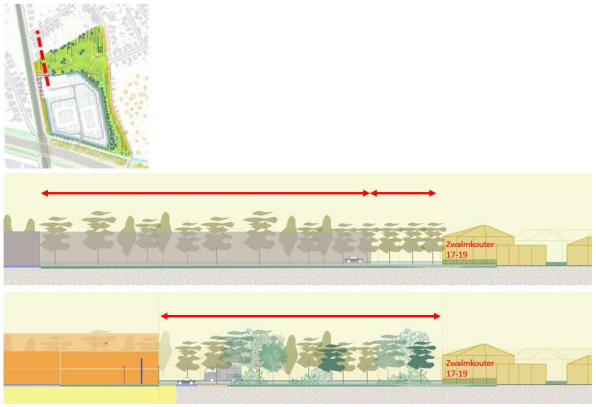
veiligheidsvoorzieningen, parkeergelegenheid, interne (brand)wegenis, sporthal, huisvesting van administratie, buitenruimtes, afsluitingen met inbegrip van een ommuring, toegangsinfrastructuur, groenaanleg ,…



De **hoofdtoegang** voor personenwagens, logistieke diensten en hulpdiensten is gericht **naar de Zwalmkouter (zijde spoorweg)** en de **noodontsluiting voor hulpdiensten** wordt gericht **naar de Zwalmkouter (zijde E40)**.
Gekoppeld aan de hoofdtoegang wordt een voorplein voorzien dat uitgeeft op het hoofdgebouw en de toegangen voor de ondergrondse parking en de logistieke koer.

Referentiebeeld: hoofdgebouw FPC Antwerpen

De **beeldkwaliteit** van het geheel is belangrijk. Voor de gebouwen, het voorplein en de omgeving wordt een neutrale en representatieve architectuur en een aangename en groene inkleding van de omgeving vooropgesteld. De gebouwen hebben een hoogte van maximaal 3 verdiepingen.



Om het LFPC in te passen in zijn omgeving wordt er tussen de woningen langsheen de Avaanstraat en het centrum een brede parkrand voorzien. Dit park loopt verder langsheen de Dr. Carlierlaan en vormt de overgang naar de Wellemeersen.

De Dr. Carlierlaan wordt ingericht als een fietspad tussen de Hof ter Burghtstraat en de fietsersbrug onder de E40. Ook het deel van de Zwalmkouter ten oosten van de noodontsluiting wordt ingericht als fietspad. Door het deels ontharden van de wegenis kan de bufferzone nog meer fungeren als de poort op de Wellemeersen. De bestaande bomenrij langsheen de Dr. Carlierlaan wordt behouden.

In functie van het verhogen van de woonkwaliteit worden akoestische maatregelen genomen, waaronder de plaatsing van een geluidsscherm langs de E40.

Door het behouden van de bestaande bermen en bomenrijen langs de Zwalmkouter kunnen de veiligheidsinfrastructuren en de gebouwen lager dan het straatniveau worden gelegd en is er voldoende afstand om het centrum landschapelijk in te passen.

7 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften en op te heffen voorschriften

7.1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen – nutsvoorzieningen'. **Artikel 1. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen**	
Artikel 1.1 Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, meer bepaald voor een forensisch psychiatrisch centrum voor langverblijf (LFPC). Alle infrastructuur en maatregelen voor beveiliging en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een LFPC zijn toegelaten, voor zover rekening gehouden wordt met de overige bepalingen van artikel 1 en 2.	*Een LFPC is een gespecialiseerde en hoogbeveiligde instelling voor geïnterneerde psychiatrische patiënten. Gezien de bijzondere vereisten is opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften dat alle infrastructuur en maatregelen in functie van beveiliging zijn toegelaten. Typische voorbeelden zijn onder meer een veiligheidsmuur, hekken en verlichting.* *Voorzieningen bij een LFPC zijn, naast veiligheidsvoorzieningen, bijvoorbeeld parkeergelegenheid, interne wegenis, sporthal, ateliers, verzorgingsruimtes, administratie en kantoorruimtes, buitenruimtes, beveiligde toegangsinfrastructuur, groenaanleg, logistieke koer, fietsenstallingen en energievoorzieningen.*
Artikel 1.2 De gebouwen en de buitenruimte moeten zodanig ontworpen worden dat er een optimale verblijfskwaliteit gegarandeerd wordt, met inbegrip van directe toegang tot groene buitenruimte, de akoestische kwaliteit, functioneren en veiligheid. De bebouwde en onbebouwde ruimte worden als één gezamenlijk en architecturaal samenhangend en kwaliteitsvol geheel ingericht. De gebouwen kunnen als afzonderlijke gebouwen worden opgevat of als één gebouw. Het gebouwencomplex en de hoofdtoegang wordt georiënteerd naar de Zwalmkouter, meer bepaald het gedeelte van de Zwalmkouter parallel met de spoorweg. De gebouwen worden dusdanig ingeplant dat de inkijk in de richting van het LFPC en de inkijk vanuit het LFPC naar de omgeving tot een minimum worden beperkt. Bij oprichting van gebouwen worden de aspecten flexibel ruimtegebruik en hergebruik van de ruimte in acht genomen. Maximaal 60% van de bebouwbare zone mag bebouwd en verhard worden. De bebouwbare zone is het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut zonder de zone voor landschappelijke en functionele inpassing. De verhardingen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Alle vormen van (waterdoorlatende) verhardingen, boven- en ondergrondse bouwlagen vallen onder het maximaal	*Volgend uit de plandoelstelling wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de site een groen karakter zal hebben in functie van de woonkwaliteit en dat er wordt ingezet op flexibel ruimtegebruik en hergebruik van de ruimte.* *Flexibel ruimtegebruik en hergebruik van de ruimte betekent dat bij het ontwerp en de realisatie van de gebouwen rekening gehouden wordt met een gebruik door andere functies. Dit kan het geval zijn bij een herinrichting van het centrum of bij een stopzetting van de activiteiten.* *In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat de verhardingen maximaal waterdoorlatend zijn. Dit wil zeggen dat er voor de keuze van de materialen voor waterdoorlatende materialen wordt gekozen, tenzij dit strijdig is met veiligheidsvoorschriften (zoals bijvoorbeeld bij buitenruimtes die gebruikt worden voor individuele wandeling van de meest zorg-intensieve groep).* *De voorschriften over verharding hebben betrekking op de onbebouwde en onverharde ruimte op de site van het LFPC zelf. Dit is de ruimte gelegen binnen de veiligheidsinfrastructuur. De zone voor landschappelijke en functionele inpassing ligt buiten de site van het LFPC en is opgenomen in artikel 1.5.*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
toegelaten percentage van 60% te bebouwen en te verharden. In functie van de realisatie van het LFPC worden de bestaande gebouwen en verhardingen verwijderd. De bouwhoogte wordt bepaald op maximaal 14 meter boven het bestaande maaiveld ofwel op maximaal 3 bovengrondse bouwlagen. De bovenste bouwlaag wordt bij voorkeur ingericht voor andere functies dan verblijven. Het aantal ondergrondse bouwlagen is maximaal 3 lagen. Ondergrondse bouwlagen moeten maximaal onder de gebouwen worden voorzien. Het gedeelte dat er buiten ligt moet worden meegerekend binnen het maximale bebouwings- en verhardingspercentage van 60%. Bij de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat de ondergrondse lagen geen aanzienlijke impact op de grondwaterstroming veroorzaken en dat de invloedstraal ter hoogte van de kwetsbare vegetaties beperkt is.	*Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat drie bouwlagen ruimtelijk kunnen ingepast worden. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt daarom opgenomen dat drie bouwlagen toegelaten zijn. De derde bouwlaag kan gebruikt worden in functie van andere functies dan wonen.* *Uit het ontwerpend onderzoek blijkt dat, door de ruime afstand tot de omliggende woningen en de landschappelijke inpassing rondom de site, er geen in- of uitkijk is van en naar de omwonenden.*
Gekoppeld aan de hoofdtoegang van het gebouwencomplex en de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (artikel 1.3), wordt ruimte voor parkeren voorzien voor minimaal 55 fietsen en maximaal 110 personenwagens. De ruimte voor parkeren van zowel fietsen als personenwagens bevindt zich ondergronds of binnen het gebouwencomplex. De toegankelijkheid en de voorzieningen voor alle soorten fietsen en wagens moeten kwaliteitsvol aanwezig zijn. Aansluitend bij de hoofdtoegang (artikel 1.3) wordt een plein voorzien dat kan fungeren als voorplein bij het gebouwencomplex. Dit plein voorziet eveneens in ruimte voor: - Een kiss & ride. - Intervententievoertuigen zodat zij zich kunnen opstellen zonder de doorgang naar de zuidelijke zijde te versperren.	*De parkeerbehoefte bedraagt volgens de berekening in het plan-MER 111 parkeerplaatsen. In de stedenbouwkundige voorschriften is dit aantal afgerond op 110 parkeerplaatsen. De berekening van benodigde aantal parkeerplaatsen heeft betrekking op zowel de parkeerbehoefte voor de bezoekers als voor het personeel en er wordt rekening gehouden met de shiftenwissels. De gedetailleerde berekening staat in het plan-MER. In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat de parkeerruimte gekoppeld moet zijn aan de hoofdtoegang van het gebouwencomplex en de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Er wordt geen uitspraak gedaan over het aantal toegangen tot de parkeerruimte.*
De onbebouwde en onverharde ruimtes worden volledig beplant of ingezaaid. Deze oppervlaktes moeten volledig waterdoorlatend zijn, zodat het hemelwater op natuurlijke wijze door de bodem kan stromen en het effect van hitte-eilanden wordt tegengegaan. Voor nieuwe beplantingen wordt gebruik gemaakt van streekeigen inheems of streekeigen groen die de biodiversiteit ten goede komt. De realisatie van de aanplantingen gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op het realiseren van de gebouwen en de ontsluiting van die gebouwen. Voorafgaand aan de ingebruikname van het LFPC moet er een geluidsscherm langsheen de E40 worden gerealiseerd zodanig dat het geluidsniveau op de site aanvaardbaar is voor een verblijfsfunctie ofwel een L_{den} niveau van maximaal 65 dB(A). Naast de plaatsing van een geluidsscherm, moet er voldoende geluidsisolatie voorzien worden in de gebouwen, moeten de gebouwen doordacht geplaatst worden op de site en moet er bij de inrichting van de gebouwen rekening gehouden worden met de nabijheid van de geluidsbron.	

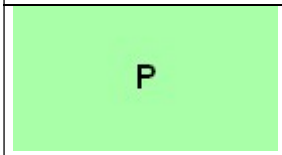
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
De aanvraag tot omgevingsvergunning bevat maatregelen die genomen worden om het geluidsniveau in de gebouwen en op het terrein van het LFPC te beperken.	*In de geluidsstudie zijn verschillende categorieën van maatregelen opgenomen om de geluidsoverlast te verlagen:* *• Maatregelen aan de bron: stillere wegverharding, snelheidsreductie,… > deze maatregelen kunnen enkel genomen worden door het Agentschap Wegen en Verkeer.* *• Maatregelen in de overdracht: het plaatsen van geluidsschermen, gronddammen,… > Gezien de specifieke topografie van de omgeving (de E40 ligt ter hoogte van de Zwalmkouter op een berm die ongeveer 5 meter boven het maaiveld van de site ligt) is het nemen van geluidswerende maatregelen dicht bij de bron het meest efficiënt. Via de overdrachtsberekening in het softwareprogramma Geomilieu V2022.4 werd berekend dat het scherm ter hoogte van site Gates, aansluitend op het bestaande scherm langs de E40, minimaal 4 meter hoog zal moeten zijn om een Lden-niveau onder de 65 dB(A) te garanderen in het plangebied.* *• Tot slot kunnen ook maatregelen genomen worden bij de ontvanger. Dit gaat over bouwfysische maatregelen zoals het plaatsen van akoestische gevelisolatie, stille gevels (het hindergevoel kan verlaagd worden indien het geluidsniveau substantieel lager is aan één zijde van het gebouw t.o.v. de andere zijde van het gebouw), dove gevels, enzovoort.*
De vermindering van waterbergend vermogen moet vermeden worden. Indien een deel van bestaande waterberging wordt ingenomen, moet bij de vergunningsaanvraag aangetoond worden op welke manier dit volume gecompenseerd wordt. Compensatie van waterbergend vermogen kan gebeuren binnen de zones 1 en 3. Het hemelwater moet kunnen infiltreren binnen de bestemmingszone ongeacht de neerslagintensiteiten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet verzekerd worden. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het herstel van het waterbergend vermogen en de infiltratiecapaciteit van de bestemmingszone, zijn toegelaten. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromings-en infiltratiegebieden, het beheersen en/of voorkomen van overstromingen en rioleringswerken zijn eveneens toegelaten voor zover daarbij gebruik wordt gemaakt van de technieken van natuurtechnische milieubouw en voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt.	*Volgens de watertoetskaart met de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023) is er een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering ten noordwesten van de bestaande gebouwen. De oppervlakte die bebouwbaar is volgens het grafisch plan bedraagt circa 0,18 ha en bevindt zich ter hoogte van de gevel van het bestaande gebouw.*
Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de volgende elementen en maatregelen inzake mobiliteit: 1. Auto-ontradende en openbaar vervoer stimulerende maatregelen, die de mobiliteitsimpact beperken, zoals een bedrijfsvervoersplan. 2. Maatregelen om het verkeer van het eigen terrein naar het hogere wegennet te leiden via de optimale route, zoals overeenkomsten met leveranciers en werknemers. 3. Maatregelen om te voorkomen dat leveranciers, bezoekers en personeelsleden op het openbaar domein parkeren.	*Bij het tot stand komen van het plan en de opmaak van het plan-MER is er veel aandacht gegaan naar het beperken van de mobiliteitsimpact. In navolging daarvan zijn in de stedenbouwkundige voorschriften maatregelen ingeschreven om de mobiliteitsimpact te beperken. Enerzijds is er een voldoende aantal parkeerplaatsen opgelegd en anderzijds is voorzien in een bedrijfsvervoerplan, onder meer om verkeersbewegingen van leveranciers te beperken. Hieruit mag niet worden afgeleid dat aan de initiatiefnemers van het LFPC gevraagd op opgelegd zal worden om maatregelen te nemen voor de inrichting van de straten in de omgeving zoals Zwalmkouter of Dr. Carlierlaan, die blijven immers in het openbaar domein dat door de stad Aalst wordt beheerd.*
Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de volgende elementen en maatregelen inzake duurzaamheid: - Optimaal materiaalgebruik, in het bijzonder het aspect hergebruik van bouwmaterialen. - Maatregelen om te voorkomen dat er afval gecreëerd worden. - Maatregelen voor het beperken van het energiegebruik en het bereiken van CO2-neutraliteit en -negativiteit; Er wordt voorzien in	*De stedenbouwkundige voorschriften bevatten maatregelen in functie van duurzaamheid.* *Duurzaamheid wordt ruim geïnterpreteerd en is niet beperkt tot energie: water- en afvalbeheer, mobiliteit, flexibiliteit en herbestemming, ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving.*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
een verwarmingssysteem dat geen stikstof en CO2 uitstoot. - Waterbeheersing en maatregelen naar duurzaam watergebruik en herbruik van hemelwater en afvalwater. - Het maximaal voorzien van groendaken.	
Verwarmingssystemen kunnen geen aanleiding geven tot vermestende of verzurende deposities.	*Om vermestende en verzurende deposities vanuit verwarmingssystemen op het nabijgelegen natuurgebied te voorkomen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften hierover een bepaling opgenomen.* *Voorbeelden van verwarmingssystemen die geen aanleiding geven tot vermestende of verzurende deposities zijn WKK's en biomassaketels.*
Lichthinder naar de omgeving wordt zo veel als mogelijk beperkt, in het bijzonder naar de omliggende woningen en richting de Wellemeersen, het gebied ten oosten van de Dr. Carlierlan. Voor het LFPC wordt gebruik gemaakt van naar beneden gerichte verlichting waarvan de sterkte beperkt is tot maximum 100 lux, de golflengte groter is dan 540 nm en de kleurtemperatuur lager is dan 2700 K. Een aanvraagdossier voor een omgevingsvergunning bevat minstens de volgende elementen en maatregelen inzake verlichting: 1. Maatregelen om lichthinder naar omwonenden te beperken. 2. Maatregelen om lichthinder naar omliggende natuur en vleermuispopulaties te beperken.	*Verlichting van het LFPC is noodzakelijk voor de beveiliging. Door de landschappelijke inpassing rondom de zone voor het LFPC en het parkgebied in het noorden van het plangebied wordt er afstand en afscherming voorzien tussen de verlichte site van het LFPC en de omliggende woningen en het natuurgebied de Wellemeersen in de Dendervallei.* *Bij naar beneden gerichte verlichting wordt strooilicht vermeden en bovendien bedraagt de lichtsterkte in gewone situaties 20 lux en wordt deze, enkel in noodsituaties, verhoogd naar 100 lux. Een noodsituatie in de context van de verlichtingsproblematiek is een uitzonderlijke gebeurtenis bij nacht, waarbij het nodig is om de verlichtingsgraad op de site te verhogen. Dit kan bijvoorbeeld wanneer hulpdiensten worden opgeroepen (dringende medische interventie, bedreiging van fysieke integriteit, brand,...) of wanneer een bewoner op een ongeoorloofd moment wordt aangetroffen in de buitenruimtes.* *Golflengte, kleurtemperatuur: een golflengte van 540 nm wil zeggen dat het gaat over de kleuren oranje, rood en amber.* *Ter illustratie: een waarde van 100 lux komt ongeveer overeen met de lichtsterkte op een zeer donkere dag.*
⟷ *Symbolische aanduiding. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.* **Artikel 1.3. Hoofdtoegang**	
De hoofdtoegang voor het LFPC wordt voorzien via de Zwalmkouter (zijde spoorweg). De hoofdtoegang geeft toegang tot het gebouwencomplex, het voorplein, de parkeerruimte voor fietsers en personenwagens en voor logistiek verkeer. De toegang kan verschillend ingericht worden per verkeersmodus in functie van verkeersveiligheid.	*De reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi wordt georganiseerd via de Zwalmkouter. De weg is ook voor voetgangers de logische optie, omdat deze straat de kortste route is naar het openbaar vervoer aan het station Erembodegem.* *Fietsers die vanuit het noorden of het zuiden komen zullen eerder gebruik maken van de Dr. Carlierlaan. Op de rechteroever van de Dender ligt ook een fietssnelweg op het jaagpad.*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
	De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer zal zowel de toegang verlenen tot de ondergrondse parking als tot de logistieke koer. *Het toegestane aantal parkeerplaatsen gaat uit van de aannames en inschattingen in het MOBER en plan-MER. Hierbij is rekening gehouden met een modal split vergelijkbaar met andere zorginstellingen in Vlaanderen.* *Binnen de ruimte voor parkeren, zowel voor fietsen als personenwagens, kan er een onderscheid gemaakt worden tussen de ruimte voor personeel en bezoekers.* *Om het fietsgebruik te stimuleren worden een minimaal aantal fietsenparkings opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Kwaliteitsvolle voorzieningen voor alle soorten fietsen en wagens wil zeggen dat er onder andere voldoende ruimte is en dat er elektrische oplaadpunten zijn voor bijvoorbeeld bakfietsen, elektrische fietsen, elektrische wagens.* *Om impact van ondergrondse lagen op de grondwaterstromingsgevoelige vegetatie in de Wellemeersen te voorkomen, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de invloedstraal ter hoogte van de kwetsbare vegetaties beperkt moet worden (bijvoorbeeld door aangepaste bemalingstechnieken, een bemalingsstudie die aantoont dat de invloedstraal beperkt is, inrichting van de ondergrondse bouwlagen op maximale afstand van kwetsbare zones, …).*
 Symbolische aanduiding. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1.4 Bijkomende toegang voor hulpdiensten**	
Naast de hoofdtoegang zoals bepaald in artikel 1.3, wordt voorzien in een tweede, afzonderlijke toegang voor hulpdiensten. De bijkomende toegang tot het LFPC voor hulpdiensten wordt voorzien aan de zuidelijke zijde van de site, via de Zwalmkouter (zijde E40). Ter hoogte van de bijkomende toegang wordt voldoende ruimte voorzien voor het opstellen van voertuigen van de hulpdiensten bij interventies. Deze toegang wordt tijdens de werffase ingericht als hoofdtoegang tot het terrein.	*Een LFPC vereist een bijkomende tweede toegang om in geval van noodsituaties toegang te geven voor de hulpdiensten. Hulpdiensten zullen, afhankelijk van de situatie uiteraard ook de hoofdtoegang gebruiken. De bijkomende ontsluiting wordt in de stedenbouwkundige voorschriften voorbehouden voor hulpdiensten.* *Ter bescherming van de bestaande bomenrij langsheen Zwalmkouter wordt in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat de toegang tijdens de werffase voorzien wordt aan de zuidelijke zijde van de site.* *Er wordt een toegangsweg voorzien via de zuidelijke arm van de Zwalmkouter, parallel met de E40, die voor hulpdiensten kan fungeren als alternatief voor de reguliere toegangsweg. Indien noodzakelijk kunnen de hulpdiensten gebruik maken van de deels ontharde Dr. Carlierlaan en de deels ontharde Zwalmkouter. De Dr. Carlierlaan zal dus niet ingericht worden als reguliere toegangsweg.*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
 Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1.5 Landschappelijke en functionele inpassing**	
Tussen het LFPC en de aangrenzende zones wordt in een zone voor landschappelijke en functionele inkleding voorzien. Die zone moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. De in artikel 2, verbinding voor langzaam verkeer, genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover voldaan is aan de voorwaarden van de landschappelijke en functionele inkleding. De realisatie van de aanplantingen in de zone voor landschappelijke inpassing gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op het verlenen van de omgevingsvergunning voor het LFPC. De zone ter hoogte van het parkgebied (artikel.3) en langsheen de Dr. Carlierlaan wordt dicht beplant om het LFPC en de veiligheidsinfrastructuur visueel te bufferen naar de omgeving, in overeenstemming met de veiligheidsvoorschriften voor het LFPC. De samenstelling van de beplanting (boomlaag, struiklaag, kruidlaag en strooisellaag) gebeurt met streekeigen en inheemse plantensoorten, en bestaat voor minstens een derde uit wintergroene soorten. De breedte van de zone van landschappelijke en functionele inpassing bedraagt ten opzichte van de zone voor parkgebied (artikel 3) minstens 16 meter. In het oosten is de breedte ten opzichte van grens van het plangebied minstens 24 meter. Langsheen de Dr. Carlierlaan moet de inrichting een overgang vormen naar de Wellemeersen en de ecologische kwaliteit ervan ondersteunen en versterken. In de zone langsheen de Zwalmkouter, zijde van de spoorweg, moeten het bestaande talud en de bestaande bomen behouden blijven. De breedte van de zone voor landschappelijke inpassing is hier minimaal 6 meter ten opzichte van de Zwalmkouter. Ter hoogte van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer(artikel 1.3) mag de bomenrij en het talud plaatselijk onderbroken worden. Het deel van de Zwalmkouter tot aan de ontsluiting voor hulpdiensten (artikel 1.4) wordt behouden als toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer. Het gedeelte tussen de ontsluiting voor hulpdiensten en de voetgangersbrug onder de E40 wordt voorzien als verbinding voor langzaam verkeer (artikel 2) en wordt deels onthard. Het ontharde gebied wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen om de beveiligingsinfrastructuur visueel te bufferen naar de omgeving, in overeenstemming met de veiligheidsvoorschriften voor het LFPC.	*Het gebied voor landschappelijke en functionele inkleding behoort tot het gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen en vormt een overgang tussen het gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen en de aangrenzende bestemmingen.* *Om de perimetermuur te verbergen en landschappelijk in te passen, wordt aan de zijde van het park en aan de zijde van de Dr. Carlierlaan de perimeter van het LFPC omzoomd met met verschillende lagen beplanting met verschillende hoogte, zodat de visuele impact op de omgeving beperkt is, rekening houdend met de veiligheidsvoorschriften van de FOD Justitie. Die veiligheidsvoorschriften gaan onder meer over de minimale afstand en de hoogte van de beplanting ten opzichte van de muur.* *De oostrand, langs de Dr. Carlierlaan, wordt opgevat als een brede groene buffer over de hele lengte van de laan. Aan de zijde van de woningen aan de Hof ter Burghtstraat is de afstand nog ruimer (minstens 80m) omdat de perimetermuur diagonaal wordt afgesneden ten opzichte van de laan. De bestaande laanbeplanting van plataan en eik wordt integraal behouden en aangevuld met verschillende lagen groen in de vorm van schermen.* *Langs de westrand ligt de nadruk in eerste instantie op het behouden van de bestaande bomenrij langs de Zwalmkouter. Deze hoogstammige bomen vormen vandaag reeds een visueel scherm, dat het zicht van de woningen gesitueerd aan de Italiënstraat kan beschermen. Een tweede element dat bij voorkeur bewaard wordt is het hoogteverschil (talud) tussen de perimetermuur en de Zwalmkouter. Dit hoogteverschil bedraagt vandaag ca 1 - 1,5m. Door het behouden van dit hoogteverschil kan de visuele impact van de perimetermuur (met een hoogte van 6m) reeds verminderd worden. De kruinen van de bestaande kastanjes hebben een diameter van ca. 8 meter, de stammen staan op ca 1,5m van de rand van de rijweg. Om die reden wordt voorgesteld om de veiligheidsperimeter op 5,5m van de rand van de rijweg te situeren. Het buitenste hekwerk houdt dus 9,5m afstand van de rand van de rijweg.* *In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat de zone voor landschappelijke inpassing minimaal 6 meter bedraagt om voldoende ruimte voor de bestaande bomen te garanderen.* *De regelgeving over autosnelwegen bepaalt dat ten opzichte van de E40 een bouwvrije strook van 30m behouden moet blijven. Binnen die 30m ten opzichte van de E40 ligt het bestaande talud en de Zwalmkouter. Het talud*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
	ligt buiten het plangebied. Ter hoogte van de Zwalmkouter en vermeerderd met een strook van 6 meter worden in de stedenbouwkundige voorschriften geen constructies toegelaten. *Langs de zuidrand, parallel met E40, worden geen bijzondere inrichtingsmaatregelen voorgesteld. De bestaande taluds langs de E40 hebben een hoogte van ongeveer 5 meter boven het maaiveld en zijn biologisch waardevol. De veiligheidsperimeter kan enkele meters teruggetrokken worden van de rand van de weg om de veiligheidsdiensten extra opstelruimte te bieden mochten er zich calamiteiten voordoen.*
Artikel 1.6. Inrichtingsstudie	
Bij vergunningsaanvragen voor werken in het gebied bestemd voor gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier wordt voldaan aan de voorgaande bepalingen binnen het stedenbouwkundige voorschrift en aan de overige bepalingen van artikel 1, 2 en 3. Daarnaast maken minstens de volgende elementen deel uit van de inrichtingsstudie: - Inplanting van de gebouwen en uitwerken van een hoogwaardig architecturaal geheel. - Een kwalitatieve inrichting van de onbebouwde ruimte met het oog op het bekomen van een gebied met een groen karakter. - Landschappelijke inpassing, met bijzondere aandacht voor de afwerking van de randen van het gebied en de overgang en samenhang met de omgeving. - Multimodale ontsluiting. - Auto-en fietsparkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling. - Bijzondere aandacht voor het bevorderen van de verkeersveiligheid, duurzame vervoersmodi en openbaar vervoer. - Duurzaamheidsmaatregelen. - Maatregelen om lichthinder, naar omwonenden en naar omliggende natuur en vleermuispopulaties te voorkomen.	*Bij omgevingsvergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd.*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
- Geluidsmaatregelen. - Milieutechnische maatregelen.	
 Symbolische aanduiding. Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 2. Verbinding voor langzaam verkeer**	
Om functionele relaties te leggen worden verbindingen gerealiseerd voor fietsers en wandelaars. Op de plaatsen aangeduid op het grafisch plan is de aanleg van een verbinding voor langzaam verkeer verplicht. Deze aanduiding is indicatief en verbindt de plaatsen die met elkaar verbonden moeten worden en waar verplicht aangetakt wordt op openbare wegen. - De aanduiding langsheen de Dr. Carlierlaan geeft symbolisch aan dat de fiets- en voetgangerstunnel onder de E40, de toegang tot de Wellemeersen en de Dr. Carlierlaan ter hoogte van de Hof Ter Burghtstraat moeten verbonden blijven. - De aanduiding langsheen de Zwalmkouter geeft symbolisch aan dat de fiets- en voetgangerstunnel onder de E40, de toegang tot de Wellemeersen en de Zwalmkouter moeten verbonden blijven. Beide voornoemde verbindingen behouden hun openbaar karakter. Het gedeelte van de Dr. Carlierlaan ten zuiden van de Hof Ter Burghtstraat en het gedeelte van de Zwalmkouter ten oosten van de ontsluiting voor hulpdiensten (artikel 1.4) wordt opgebroken en heringericht als verbinding voor langzaam verkeer. De verbinding voor langzaam verkeer blijft toegankelijk voor hulpdiensten. Het gedeelte van de bestaande wegenis dat niet langer nodig is in functie van de verbinding voor langzaam verkeer wordt onthard en gerealiseerd als landschappelijk en functionele inpassing, conform artikel 1.5.	*Wanneer de Dr. Carlierlaan vanaf de Hof Ter Burghtstraat ingericht wordt als een fietspad kan deze gedeeltelijk onthard worden. Dit kan het effect versterken dat het park in de bufferzone aanvoelt als de poort op de Wellemeersen.* *In noodgevallen, wanneer de toegang via Zwalmkouter versperd is, kan het fietspad aanvullend ook fungeren als toegang voor de hulpdiensten.* *Deze verbinding ligt buiten de veiligheidsperimeter van het LFPC.*
 *Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen' en tot de subcategorie 'parkgebied'.* **Artikel 3. Parkgebied**	
Artikel 3.1 Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie.	*Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde "groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke,*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, waterbeheersing, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. Volgende handelingen in functie van recreatie zijn toegelaten, voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen in de omgeving van het park en met het LFPC en voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie. - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor ontsluiting, parkeren, speelterreinen, reliëfwijzigingen, en technische constructies. - Het aanbrengen van voet- en fietspaden. - Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. In functie van de realisatie van het LFPC (artikel 1) worden de bestaande gebouwen en verhardingen verwijderd.	*ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructuren, uit een afwisseling van gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen."* *De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening.* *Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.* *Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleinschalige speelpleintje, een fit-o-meter of een basketpleintje.* *Gezien de beperkte oppervlakte van het park zal ook de oppervlakte verharding voor wegenis en parkeren beperkt zijn. Het kan bijvoorbeeld gaan om een fietsenstalling.* *Waterbeheersingsmogelijkheden worden in de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten in functie van mogelijke overstromingsgevoeligheid in een gedeelte van het park volgens de pluviale kaart. Dit laat ook handelingen in functie van het tegengaan van droogte toe.* *Technieken van natuurtechnische milieubouw zijn een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (https://www.lne.be/vademecums-leidraden-en-studies-natuurtechniek).*
Artikel 3.2 Het parkgebied heeft een toegankelijk karakter, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het parkgebied niet overschreden wordt. Bij de inrichting en beheer van het parkgebied wordt aandacht besteed aan de wijze waarop beplanting en open plekken vorm geven aan de parkomgeving. De samenstelling van de beplanting (boomlaag, struiklaag, kruidlaag en strooisellaag) gebeurt met streekeigen en inheemse plantensoorten al dan niet in combinatie met streekeigen cultuurgewassen zoals fruitbomen en bloemrijk grasland. De bestaande bomen blijven zo veel mogelijk behouden.	*Het park kan worden ingericht als buurtpark, of een groene poort op de Wellemeersen, met bijvoorbeeld een dierenweide, een avontuurlijke speeltuin, een hondenweide,….* *Met de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het parkgebied wordt verwezen naar de toekomstige ecologische kwaliteit van het gebied vermits het gebied vandaag bebouwd is.*
Artikel 3.3 Verlichting is enkel toegelaten langsheen de Dr. Carlierlaan in functie van wandel- en fietsverkeer.	*Om de verstoring van het omliggende open ruimtegebied te beperken wordt verplicht dat nieuwe verlichting beperkt blijft en neerwaarts gericht wordt op de te verlichten/uit te lichten zones (of de doelgebieden).*

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*Toelichting*
Verlichting wordt hierbij beperkt tot het strikt noodzakelijke en dit om lichtverstrooiing en de ecologische impact op de aangrenzende gebieden te vermijden. Verlichting wordt neerwaarts gericht en beperkt in de tijd. Enkel de doelgebieden worden aangestraald.	
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'. **Artikel 4. gebied voor weginfrastructuur**	
Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. De bestaande wegen behouden hun openbaar karakter.	*Delen van de Zwalmkouter en Dr. Carlierlaan worden bestemd als weginfrastructuur. Het gaat dus om bestaande wegen die hun openbaar karakter behouden.* *Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen.*

7.2 Op te heffen voorschriften

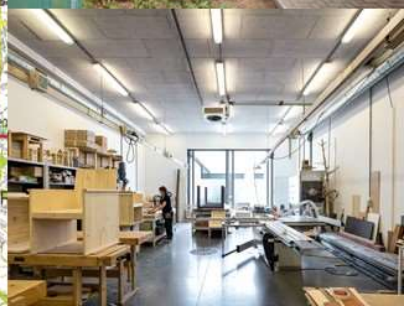
In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de gebiedsdelen die opgenomen zijn in het verordenende grafische plan de stedenbouwkundige voorschriften van de volgende plannen opgeheven:

- De overlappende delen van het BPA 'Erembodegem Centrum' goedgekeurd bij MB van 20/02/2004 met volgende bestemmingen:
    - Zone 12 – Gemengd regionaal bedrijventerrein
    - Zone 13 – Voortuinstrook
    - Zone 15 – Groene buffer met bouwverbod
    - Zone 16 - Natuurgebied
    - Zone 22 – Openbare weg
    - Zone 26 – Bouwvrije strook langs de E40

8 Ruimtebegroting

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimtebegroting in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is weergegeven in volgende tabel. De oppervlaktes in deze tabel zijn afgerond tot de ha, met uitzondering van het gebied voor infrastructuur dat 0,3 ha groot is.

Bestemmingscategorie	Voor	Na	Verschil
Industrie	7 ha	0 ha	- 7 ha
Park	0 ha	2 ha	+ 2 ha
Infrastructuur	0 ha	0,3 ha	+ 0, 3 ha
Overig groen	1 ha	0 ha	- 1 ha
Overige (openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen)	0 ha	6 ha	+ 6 ha



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf in Aalst‘

Visietekst LFPC

Vlaamse overheid

DEPARTEMENT OMGEVING

-Long-term Forensic Psychiatric Care (LFPC)

Tekst herwerkt op 10/06/21

Plan:

1/ Context

2/ Inleiding

3/ Doelgroep

4/ Methodologie: oriëntatie, opname, evaluatie

5/ Doelstellingen van LFPC

6/ Personeel / zorgprofessionals

7/ Differentiatie van de zorg- en veiligheidsniveaus

8/ Onderzoek en gegevensinzameling

1/ Context

De interneringsmaatregel[1] heeft een tweevoudige doelstelling, met name:

"*De internering van personen met een geestesstoornis, bedoeld in artikel 9 van deze wet[1], is een veiligheidsmaatregel die er tegelijkertijd toe strekt de maatschappij te beschermen en ervoor te zorgen dat aan de geïnterneerde persoon de zorg wordt verstrekt die zijn toestand vereist met het oog op zijn re-integratie in de maatschappij.*

Rekening houdend met het veiligheidsrisico en de gezondheid van de geïnterneerde persoon zal hem de nodige zorg aangeboden worden om een menswaardig leven te leiden. Die zorg is gericht op een maximaal haalbare vorm van maatschappelijke re-integratie en verloopt waar aangewezen en mogelijk via een zorgtraject waarin aan de geïnterneerde persoon telkens zorg op maat aangeboden wordt."

Doelstelling 1 :"het beschermen van de maatschappij"

De opvang en begeleiding van de geïnterneerde gebeurt in een omgeving waar de "vrijheid om te komen en te gaan" a priori beperkt is. De modaliteiten van deze bewegingsvrijheid worden bepaald door de KBM. Deze beperking heeft tot doel de maatschappelijke veiligheid te

[1] We verwijzen in dit kader naar artikel 2 van de wet van 5 mei 2014 betreffende de internering van personen met een geestesstoornis, die in werking is getreden op 1 oktober 2016.

waarborgen en wordt ondersteund/gefaciliteerd door infrastructurele en technologische middelen.

De interne orde en de veiligheid zijn het gevolg van:
- Maatregelen, procedures en werkprocessen gericht op infrastructurele, technische en procedurele veiligheid (fysieke preventie, relationeel klimaat en organisatorisch beleid);
- De zorg en de begeleiding, en meer bepaald de dynamiek van interacties tussen de geïnterneerden en het personeel van de LFPC centra dat instaat voor de medische, therapeutische en zorgtaken binnen die specifieke omgeving.

De veiligheidsmaatregelen, procedures en processen, moeten worden aangepast aan het zorgmodel en aan de verstrekte behandeling. Het gaat erom een coherentie te vinden tussen beide doelstellingen.

Doelstelling 2: "het verstrekken van zorg ..."

De geïnterneerden vormen geen homogene groep. Hun profiel wordt gekenmerkt door een breed scala aan psychiatrische ziektebeelden in alle mogelijke variaties qua ernst, intensiteit of chroniciteit, die in mindere of meerdere mate gepaard gaan met risico's inzake veiligheid. Bij LFPC is het therapeutisch aanbod vooral gericht op levenskwaliteit[2]. Het primair doel zorg te verstrekken die een re-integratie in de maatschappij mogelijk maakt, is dus minder van toepassing binnen de context van LFPC.

Gelet op het restrictieve kader waarbinnen deze maatregel wordt uitgevoerd, dient een individueel behandelplan onderscheid te maken tussen:

- Maatregelen die intern op autonome manier worden genomen, zoals de rotatie tussen verschillende eenheden of afdelingen;
- Maatregelen waarvoor een beslissing van de KBM noodzakelijk is: alle modaliteiten die een geïnterneerde toelaten om het centrum te verlaten: vertrek, verlof, … Deze modaliteiten worden geregeld door de KBM op basis van een advies van de zorgverantwoordelijke zoals door de wet bepaald.

De activiteiten van het team kunnen in hoofdzaak als volgt samengevat worden:

- Het organiseren van de zorg binnen de context van een langdurig verblijf, op basis van de gangbare en geactualiseerde wetenschappelijke modellen;
- Het aanbieden van zorgmodules die een beheer en/of een beperking van de veiligheidsrisico's mogelijk maken en gericht zijn op een maximale levenskwaliteit;
- Het opstellen van psychiatrische en psychosociale multidisciplinaire adviezen en rapporten voor de gerechtelijke instantie.

De modaliteiten, de visie en de organisatie moeten door de kandidaat worden gepreciseerd bij de inschrijving.

De uitbater werkt nauw samen met de zorgcoördinatoren en toezichthouder aangesteld door de FOD Justitie en de FOD Volksgezondheid. De uitbater van het LFPC centrum moet regelmatig overleggen met die zorgcoördinatoren, om de aangeboden zorg en relaties met externen te bevorderen.

[2] Zie de conceptuele ontwikkelingen verder in de tekst

De aangeboden somatische zorg moet voldoen aan de actuele kwaliteitsnormen.
Binnen een LFPC centrum dienen er voldoende medisch uitgeruste kamers en toegangen voor personen met beperkte mobiliteit (PBM) aanwezig te zijn.
Er zal een beroep moeten worden gedaan op algemene ziekenhuizen (via geformaliseerde samenwerkingsakkoorden), indien de zorg niet kan verstrekt worden binnen het LFPC centrum.

2/ Inleiding

LFPC maakt deel uit van het zorgtraject geïnterneerden (ZTG). Dit aanbod heeft betrekking op geïnterneerden die niet reageren op de behandeling die binnen het zorgnetwerk wordt verleend[3], voor wie er weinig therapeutische indicaties zijn, voor wie het re-integratieplan een vermindering van het risico op recidive onvoldoende is en die een verhoogd risico hebben op het plegen van strafbare feiten ten aanzien van derden, ook op lange termijn.

Re-integratie in de maatschappij en rehabilitatie worden dus niet gezien als realistische opties op het moment van de plaatsing in een LFPC centrum. De zorg voor deze geïnterneerden is gericht op het bieden van levenskwaliteit binnen een beveiligde omgeving.

Uit ervaring blijkt dat bij patiënten, die weinig ontvankelijk zijn voor een intensieve behandeling, een begeleiding binnen de LFPC context een positieve verbetering kan opleveren op psychiatrisch vlak en op het vlak van de levenskwaliteit. De plaatsing in een LFPC sluit de mogelijkheid dat patiënten evolueren en overgeplaatst kunnen worden naar een andere instelling niet uit.

3/ Doelgroep

De geïnterneerden die verblijven in het LFPC centrum zijn personen die een strafbaar feit hebben gepleegd en die een verhoogd gevaar ten aanzien van derden vormen. Deze patiënten zijn behandelresistent en/of beschikken over weinig leervermogen.

4/ Methodologie: oriëntatie, opname en evaluatie

4.1/ Oriëntatie

Geïnterneerden die in aanmerking komen voor LFPC dienen bij voorkeur te komen uit beveiligde instellingen (Forensisch psychiatrisch centrum, structuren van het DG EPI, beveiligde psychiatrische ziekenhuizen …), waarbij eerdere behandelpogingen weinig of geen effect blijken te hebben op de pathologie en het gevaar voor de maatschappij. Voor geïnterneerden met een lager veiligheidsrisico bestaan er andere zorginstellingen, nm. het LFPC van Bierbeek. Het blijft ook mogelijk dat geïnterneerden om veiligheidsredenen van daaruit overgeplaatst worden naar het LFPC van Aalst.

De plaatsing /overplaatsing van een geïnterneerde naar het LFPC centrum moet gebeuren op basis van een gerechtelijke beslissing. Om deze te staven, moet de diagnose in het kader van LFPC de volgende elementen bevatten:

- Tracering van het afgelegde traject aan de hand van het dossier;
- Psychiatrische diagnoses[4], met specifieke aandacht voor comorbiditeit;

[3] Hierbij inbegrepen de zorgstructuren en de FPC/CPL structuren
[4] Inclusief mentale retardatie (DSM)

- Psychologische diagnoses (klinische en neuropsychologische symptomen, karaktertrekken, aanpassingsstrategieën – coping, motivatie, agressiviteit en problemen inzake impulsbeheersing, frustratie/tolerantie);
- Gedragsobservatie, in de eenheden en gedurende de activiteiten;
- Evaluatie van de risico's (risico's en beschermingsfactoren);
- (gedetailleerde) Analyse van het misdrijf;
- Inschatting van het vereiste type zorg en veiligheid;
- Analyse van de levenskwaliteit;
- Somatische diagnoses, ook preventie (voor zover het gaat om een kwetsbare groep);
- Sociale omgeving en analyse van het netwerk van de geïnterneerde;
- Evaluatie van de culturele context en de gevolgen ervan;
- …

4.2/ Opname

Het LFPC neemt alle geïnterneerden op die het voorwerp zijn van een beslissing tot plaatsing/overplaatsing vanwege de bevoegde KBM.

4.2.1/ Procedure

Het LFPC is een inrichting vermeld in de wet betreffende de internering (artikel 3, 4°c) waar mensen kunnen geplaatst worden. Elke opname in /uitstroom uit het LFPC vloeit voort uit een beslissing van de KBM. Zodra een volledige bezetting van het LFPC centrum bereikt is, zullen de opnames gebeuren volgens het principe: "*de eerste geïnterneerde die door de KBM werd aangewezen voor het LFPC wordt als eerste opgenomen".*

Het LFPC centrum is verplicht om elke geïnterneerde op te nemen waarvoor de KBM het LFPC centrum heeft aangewezen als plaats voor de tenuitvoerlegging van de interneringsmaatregel.

Ook de beslissingen die verband houden met de overbrenging naar andere diensten binnen het reguliere zorgcircuit en de beslissingen betreffende andere of inhoudelijk gewijzigde uitvoeringsmodaliteiten worden genomen door de KBM, op basis van een advies van de verantwoordelijke voor de zorg zoals gedefinieerd door de wet.

4.2.2/ Opvang

Voormelde informatie (zie 4.1) zal ook moeten worden bezorgd aan de zorgverleners van het LFPC centrum die zullen instaan voor de opvang en begeleiding van de geïnterneerde.

Voorafgaand aan de opvang van de geïnterneerde binnen het LFPC centrum, zullen de zorgverleners de patiënt ontmoeten. Hij zal informatie ontvangen over het LFPC centrum en de mogelijkheid krijgen om vragen te stellen. Door het LFPC centrum wordt een infoboekje op maat van de patiënt overhandigd over de dienst (organisatie, regels en aangeboden zorg) en over de werkfilosofie. Dit infoboekje moet ook toegankelijk zijn voor de naastbetrokkenen, de familie en de gerechtelijke instanties.

Het huishoudelijk reglement van het LFPC centrum moet worden bezorgd aan de KBM.

Tijdens de opname- en diagnosefase, wordt een eerste zorgplan[5] uitgewerkt, inclusief een hoofddiagnose met een DSM classificatie, een descriptieve diagnostiek en een 'risk assessment'.

4.3/ Evaluatie

In het kader van de verdere tenuitvoerlegging van de internering, moeten de zorgverleners van het LFPC centrum de gerechtelijke autoriteiten informeren via rapporten en adviezen, zoals bepaald door het wetgevend kader. Het is aangewezen om minstens een keer per jaar een evaluatie van het profiel en de risico's uit te voeren.

De diagnostische elementen die geleid hebben tot de plaatsing in een LFPC centrum dienen als basis voor de zorg en vormen een referentiepunt om evoluties en veranderingen te meten.

5/ Doelstellingen van LFPC

5.1/ Algemene doelstellingen

Het doel van LFPC is het verstrekken van kwaliteitsvolle zorg en begeleiding aan een geselecteerde doelgroep. Uit verschillende internationale studies blijkt dat door in grote mate te focussen op de levenskwaliteit, de resultaten van de behandeling zouden verbeteren en de risico's op recidive op lange termijn zouden verminderen. De focus op kwaliteit van leven staat centraal bij LFPC. In principe kan in een latere fase nog steeds een behandeling opgestart worden in een daarvoor voorziene behandelcontext buiten LFPC.

Tegelijk met de aandacht voor de levenskwaliteit en de zorg, wordt er bij LFPC ook toegezien op de veiligheid en de bescherming van de maatschappij. Aan de patiënten moet een ondersteunende en structurerende leefomgeving worden aangeboden met zorg op maat op psychiatrisch, somatisch en psychosociaal vlak. Deze elementen maken deel uit van een geïndividualiseerd zorgplan dat toegespitst is op het beheer van de risico's, de stabilisering van de geestelijke toestand, het maximaliseren van de autonomie, en een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven.

In geval van een beslissing tot plaatsing in /overplaatsing naar een LFPC centrum, focust het zorgplan niet op een terugkeer in de maatschappij. De zorg voor de patiënten bij LFPC moet:

- Gebaseerd zijn op humane overwegingen met 'focus' op het recht op een waardig bestaan;
- Toegespitst zijn op de levenskwaliteit, die een bevrediging van de behoeften mogelijk maakt. Levenskwaliteit dient te worden opgevat als een algemeen gevoel van welzijn en tevredenheid dat de patiënt ervaart ten opzichte van zijn of haar levensomstandigheden, ondanks het beperkende kader waarbinnen deze zich voordoen;
- Gebruik maken van een zorgprogramma gebaseerd op interventies waarvan de doeltreffendheid bewezen is en waarbij de levenskwaliteit centraal staat. De spreuk is: "*een optimale levenskwaliteit met een optimale autonomie binnen de instelling";*
- gericht zijn op het stabiliseren van de psychiatrische problemen[6], waarbij het risico op recidive wordt voorkomen, met specifieke aandacht voor de nood aan individuele zorg.

[5] omvat de zorg en de behandeling
[6] Inclusief mentale retardatie (DSM)

Rehabilitatie betekent in dit geval dat de patiënt zoveel mogelijk zijn persoonlijk potentieel en zijn autonomie bereikt.

6/ Personeel / zorgprofessionals

Binnen de context van zorg gericht op levenskwaliteit spelen de zorgverleners een belangrijke rol, omdat zij trachten een optimaal leefklimaat aan te bieden. De toestand en de evolutie van de geïnterneerde worden regelmatig geëvalueerd door het multidisciplinaire team.

Er moet aandacht worden besteed aan het welzijn en de deskundigheidsontwikkeling van de zorgverleners door het invoeren van coaching, intervisies (peers), interventies na een crisis, het ontwikkelen van de expertise en een regelmatige jobrotatie.

De zorgverleners van het LFPC centrum moeten permanent opgeleid worden, onder meer wat betreft:

- De visie inzake rehabilitatie;
- Het beheer van agressief gedrag;
- Gespecialiseerde adviezen en behandeling van seksuele delinquenten;
- Gezondheidseducatie;
- Noties met betrekking tot het concept 'levenskwaliteit;
- Noties met betrekking tot het concept empowerment;
- Kennis van de diagnoses en van comorbiditeit (complexe gevallen);
- Recente wetenschappelijk kennis over LFPC;
- …

7/ Differentiatie 'zorgniveaus' en 'veiligheidsniveaus'

De zorgorganisatie moet gebaseerd zijn op een zo hoog mogelijke kosteneffectiviteit. Dit aspect is een niet te verwaarlozen factor bij de keuze van de interventies en de organisatie van de dienst. Men dient zich ervan te vergewissen dat het veiligheidsniveau is aangepast aan de behoeften van de patiënt en de risico's die de patiënt inhoudt. Via een objectieve evaluatie dient men zich ervan te vergewissen dat de patiënt zich in de juiste zorgomgeving bevindt.

Binnen het LFPC centrum moet er gedifferentieerd worden in functie van de verschillende zorg- en veiligheidsbehoeften van de verschillende patiëntengroepen. Het is dus van belang dat de infrastructuur kan worden aangepast en dat ook het zorgmodel makkelijk aan te passen is.

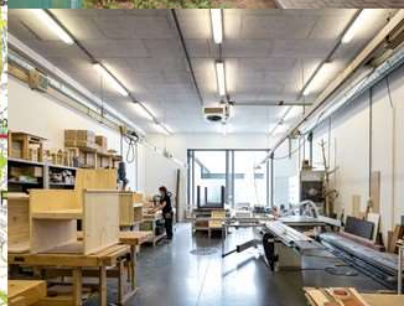
8/ Onderzoek en gegevensinzameling

Gezien het innovatief karakter dient het LFPC aanbod wetenschappelijk (universitair onderzoek of diensten gespecialiseerd in de materie) geëvalueerd te worden om de aangeboden zorg zo goed mogelijk af te stemmen op de noden van de patiënten.

Lijst van afkortingen:

LFPC: Long Term Forensic Psychiatric Care
FPC : Forensisch Psychiatrisch Centrum
KBM : Kamer ter Bescherrming van de Maatschappij
SuRB: Strafuitvoeringsrechtbank
ICT: Informatie- en communicatietechnologie

FOD: Federale Overheidsdienst
ZTG: Zorgtraject voor geïnterneerden
DSM: Diagnostic and Statistical Manual of Mental Disorders.



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf in Aalst‘

Locatieonderzoek

Vlaamse overheid

DEPARTEMENT OMGEVING

Inhoud

1 Selectie potentiële locaties ... 4
2 Evaluatie op basis van 9 criteria ... 5
2.1 Beoordeling op basis van 3 uitsluitende criteria ... 5
2.2 Beoordeling op basis van 6 kwalitatieve criteria ... 9
3 Overzichtsfiche van de afweging op basis van de 9 criteria (35 locaties) ... 12
3.1 Locatie 1. Nederhase ... 13
3.2 Locatie 2. Industrieterrein Hofstade ... 17
3.3 Locatie 3. Syral en groendienst Aalst ... 21
3.4 Locatie 4. School en woonzorgcentrum Gijzegem ... 24
3.5 Locatie 5. Begraafplaats en sporthal Moorsel ... 27
3.6 Locatie 13. Bedrijventerrein Sterrenhoek ... 31
3.7 Locatie 14. Algemeen Stedelijk Ziekenhuis ... 34
3.8 Locatie 15. Technologiecampus en Odisee ... 38
3.9 Locatie 16. School De Horizon ... 42
3.10 Locatie 18 Wijngaardveld ... 46
3.11 Locatie 19 Erembodegem site “Gates” ... 49
3.12 Locatie 21. Erembodegem III (VPK Packaging) ... 53
3.13 Locatie 22. Erembodegem ZUID IV (Montea) ... 56
3.14 Locatie 24. Erembodegem III (ILVA) ... 59
3.15 Locatie 25. Tragel (Tech Data) ... 62
3.16 Locatie 26. Wijngaardveld (Universal Express/ Ziegler) ... 65
3.17 Locatie 34. Affligemdreef (NV Hof Somergem) ... 68
3.18 Locatie 36. Horebekeveld ... 71
3.19 Locatie 37. Kerrebroek: site Biekorfstraat ... 74
3.20 Locatie 38: Weyveld ... 78
3.21 Locatie 39 Sportcomplex Osbroek – Frans Blanckaertdreef ... 81
3.22 Locatie 40. Oefenvelden Eendracht Aalst Immerzeeldreef ... 84
3.23 Locatie 44. Immerzeel ... 87
3.24 Locatie 45. De Kluizen ... 91
3.25 Locatie 46. Immerzeel Oost ... 94
3.26 Locatie 47. Siesegemkouter Noord ... 97
3.27 Locatie 49. Siesegemkouter Zuid ... 101
3.28 Locatie 50 Steenweg op Aalst 199-Tragel ... 105
3.29 Locatie 52. Bedrijventerrein Gijzegem ... 108
3.30 Locatie 54. Woonuitbreidingsgebied in Moorsel (westelijk) ... 112
3.31 Locatie 55. Woonuitbreidingsgebied in Moorsel (oostelijk)/ Eksterke ... 116
3.32 Locatie 57 Woonuitbreidingsgebied tussen kern van Baardegem en het kerkhof ... 120
3.33 Locatie 58. Woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Meldert ... 124
3.34 Locatie 60. Woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Nieuwerkerke ... 128
3.35 Locatie 65. Bedrijventerrein Hofman nv ... 132

Locatieonderzoek

Dit document omvat het locatieonderzoek dat door het planteam werd uitgevoerd dat opgenomen was als bijlage bij de startnota en moet samen gelezen worden met de startnota.

Doelstelling van het locatieonderzoek is op zoek te gaan naar een geschikte locatie voor de ontwikkeling van een LFPC in Aalst. Het onderzoek is ruim opgevat waarbij alle potentiële locaties op het grondgebied van Aalst beoordeeld zijn op basis van 9 criteria.

1 Selectie potentiële locaties

In de voorbereidende onderzoeksfase die voorafging aan de opstart van het geïntegreerd planproces voor het GRUP LFPC in Aalst zijn 3 studies uitgevoerd naar potentiële locaties voor de ontwikkeling van een LFPC. Meer informatie over die onderzoeken is opgenomen in de startnota en de afzonderlijke bijlage 2 bij de startnota.

In eerste instantie zijn alle locaties die de voorbije jaren onderzocht zijn in één van de drie locatie-onderzoeken, zowel de locaties die onderzocht zijn door de Regie der Gebouwen als door de stad Aalst zijn samengebracht en volwaardig opnieuw onderzocht:

1. Een eerste studie (Regie der Gebouwen) heeft alle locaties op het grondgebied Aalst bekeken die gelegen zijn binnen de *bestemming openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen.* In deze studie werden ook locaties opgenomen die kleiner zijn dan 4 ha.
2. een tweede studie (Aalst) onderzocht *bedrijfspercelen* van meer dan 4 hectare en behorende tot 1 eigenaar. Hier werd enkel gekeken naar sites gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied van Aalst zoals afgebakend volgens de grenslijn van het gewestelijk RUP voor het regionaalstedelijk gebied Aalst. Het regionaalstedelijk gebied is het gedeelte waar op ruimtelijk vlak een 'stedelijk' beleid dient te worden gevoerd, dit in tegenstelling met alles wat daarbuiten ligt, waar het ruimtelijk beleid meer gericht is op een 'open ruimte' beleid. Er werd bij de studie vertrOKken van de aanname om het LFPC, gelet op de ruimtelijke impact, bij voorkeur binnen het stedelijk gebied te realiseren;
3. een derde studie (Aalst) onderzocht alle *bouwvrije terreinen* eveneens gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied van Aalst (om dezelfde reden) die groter zijn dan 4 hectare. Onder bouwvrije terreinen vallen de percelen die, ongeacht de bestemming, een ruimtelijk geheel vormen binnen het stedelijk gebied en die hoofdzakelijk onbebouwd zijn en grotendeels vrij van andere constructies en infrastructuren.

In totaal gaat het over 49 locaties die reeds werden onderzocht en nu opnieuw worden geëvalueerd aan de hand van de criteria die door de Vlaamse Regering werden bepaald voor het LFPC (zie §1.2).

Om het locatieonderzoek zo volledig en objectief mogelijk te voeren en geen opportuniteiten onbenut te laten werd het locatie-onderzoek nog verder verruimd. Daarom werden ook volgende locaties mee in beschouwing genomen:

1. locaties binnen het volledige grondgebied van Aalst (dus ook buiten het regionaalstedelijk gebied) die *gelegen zijn in harde bestemmingen volgens de geldende bestemmingsplannen* en *groter zijn dan 4 hectare*.

   'Harde bestemmingen volgens de geldende bestemmingsplannen' zijn zones voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen, bedrijventerreinen, woonzones of woonuitbreidingsgebieden en recreatiegebieden. Gebieden met een open ruimte bestemming worden bijgevolg uitgesloten.

Om na te gaan of een locatie **groter** is **dan 4 hectare** en in aanmerking komt voor het locatieonderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde locaties:

- Bebouwde locaties, dit zijn locaties waarop voor een groot deel van de oppervlakte reeds bebouwing, constructies of verhardingen aanwezig zijn, die groter zijn dan 4 ha komen niet allemaal in aanmerking. Aangezien niet altijd gekend is of een club of organisatie herlocalisatie- of verkoopplannen heeft, worden alle recreatiegebieden die groter dan 4 ha zijn onderzocht. Binnen de bedrijventerreinen worden de bedrijfspercelen die in eigendom zijn van 1 eigenaar én groter zijn dan 4 ha bekeken. In de woon(uitbreidings)gebieden zijn er geen woonpercelen die in eigendom zijn van 1 eigenaar én die groter zijn dan 4 ha. De terreinen gelegen in zones voor openbaar nut of gemeenschapsvoorzieningen worden allemaal onderzocht.
- Voor onbebouwde gebieden wordt de planologische grens als contour genomen en kunnen er meerdere eigenaars zijn. Verschillende onbebouwde woonuitbreidingsgebieden, het onbebouwde deel van het woongebied Horebekeveld en het grotendeels onbebouwde bedrijventerrein Gijzegem worden opgenomen in het locatieonderzoek.

2. Percelen op bedrijventerreinen die kleiner zijn dan 4 hectare, in het geval er gebouwen leeg, te koop of te huur staan. Indien dergelijke kleinere beschikbare percelen samen met een aanpalend bedrijfsperceel een terrein vormen van meer dan 4 ha, ontstaat er mogelijks ook een opportuniteit.

In totaal zijn 65 potentiële locaties gedetecteerd (49 + 16). Op de overzichtskaart op p.10 en in bijlage zijn alle potentiële locaties weergegeven op de topografische kaart van Aalst.

Kaart **Overzichtskaart locatieonderzoek**

2 Evaluatie op basis van 9 criteria

Om de geschiktheid van de potentiële locaties te evalueren zijn er 9 criteria gebruikt. De criteria volgen uit de randvoorwaarden en ontwikkelingsprincipes die in deel 2 onder de plandoelstelling beschreven zijn en betrekking hebben op enerzijds het functioneren van een LFPC en anderzijds uit ruimtelijke en omgevingselementen.

2.1 Beoordeling op basis van 3 uitsluitende criteria

Drie van deze criteria zijn **uitsluitende criteria**: locaties vallen af als ze niet beantwoorden aan de vereisten. Locaties worden verder meegenomen in het onderzoek wanneer ze:

- gelegen zijn binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen,
- als de oppervlakte groter is dan 4 hectare en
- indien de vorm toelaat dat een rechthoek van 150m x 250m of een vierkant van 200m x 200m er in past. Er wordt voor elke locatie uitgegaan van de meest passende vorm.

De vooropgestelde oppervlakte en de vorm zijn gebaseerd op bestaande gebouwenconfiguraties van FPC's en het functioneren van een LFPC.

Op de luchtfoto van het FPC in Gent is te zien dat dit FPC bestaat uit een centraal gemeenschappelijk deel en daar rond een aantal vleugels met de privévertrekken van de patiënten. Het FPC in Antwerpen heeft een volledig andere opzet en bestaat uit 3 gebouwenblokken.

Rondom het geheel van gebouwen en buitenruimten die in onderlinge interactie staan wordt een muur voorzien die het complex afschermt. Meer informatie over het functioneren van en het uitzicht van een FPC is te vinden in de startnota en bijlage 4 – verkennend ruimtelijk onderzoek.

Luchtfoto van het FPC in Gent met aanduiding van de afmetingen van het perceel.

Luchtfoto van het FPC in Antwerpen. De lengte van elke zijde is circa 170 m.

De vorm van beide FPC's benadert een rechthoek of een vierkant. Om die reden is er in het onderzoek dan ook per locatie gekeken naar de grilligheid van de vorm en de grootte van de afwijking ten opzichte van de vooropgestelde vormen. Bij afwijkingen groter dan 10% of een te grillige vorm is een ontwikkeling als LFPC niet haalbaar, waardoor deze locaties niet verder onderzocht zijn.

Hier onder staat ter illustratie één van de onderzochte locaties waarbij de vooropgestelde vorm (blauwe rechthoek) niet past binnen het afgebakende gebied (zwarte figuur). De oppervlaktes van de rechthoek die buiten het plangebied vallen zijn groter dan 10% van de oppervlakte van de rechthoek. Bij het voorbeeld gaat dit over 5 gebiedsdelen die samen meer dan 10 procent van de oppervlakte van de blauwe rechthoek innemen. De beschikbare oppervlakte laat niet toe de vereiste regelmatige vorm van een LFPC te realiseren.

Luchtfoto met afbakening van het gebied Letterveldweg (locatie 27) en een rechthoek van 150m op 250m.

De vereiste oppervlakte van minimaal 4 hectare werd bepaald op basis van het aantal personen dat in het LFPC gehuisvest moet worden en de ruimte die nodig is om alle functies in te passen zowel voor gebouwen, groene ruimte, beveiliging en toegangen. Voor LFPC Aalst gaat dit over 180 plaatsen.

Toepassing van de 3 uitsluitende criteria leidt tot 30 locaties die afvallen. Dertig locaties beantwoorden niet aan deze criteria en worden dus niet als een mogelijke locatie beschouwd. Op deze locaties is het niet mogelijk een LFPC te bouwen. De overige 35 locaties worden ten gronde verder beoordeeld op basis van de kwalitatieve criteria.

De locaties die afvallen omdat ze niet voldoen aan het criterium van de minimale oppervlakte zijn enkel locaties gelegen binnen zone voor 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. In de eerdere studies werden voor terreinen binnen deze bestemmingen namelijk ook de kleinere locaties in ogenschouw genomen.

De locaties die afvallen omdat ze niet voldoen aan het criterium inzake de planologische bestemming zijn enkel locaties gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Aalst. In de eerdere studies werden voor de bouwvrije terreinen binnen het stedelijk gebied ook sites meegenomen gelegen in bijvoorbeeld agrarisch gebied.

Tabel. Overzicht van locaties die niet beantwoorden aan de uitsluitende criteria en niet verder worden geëvalueerd.

Nr.	Naam gebied	Criteria voor schrapping in verdere onderzoek
6	OLV Ziekenhuis	Vorm
7	Rangeerstation Kerrebroek	Oppervlakte, vorm
8	Kerkhof Erembodegem	Oppervlakte, vorm
9	Basisschool Moorsel	Oppervlakte, vorm
10	Keizerspoort	Vorm
11	Woonzorgcentrum Mijlbeek en OKapi	Vorm
12	School Ledebaan	Oppervlakte, vorm
17	Zorgcampus Sint-Job	Oppervlakte, vorm
20	Aalst site "Amylum" (Syral - Tereos)	Vorm
23	Wijngaardveld (Tupperware)	Vorm
27	Letterveldweg	Vorm
28	Wijngaardveld Noord	Vorm
29	Tragel Zuid	Vorm
30	Resschebeke	Vorm
31	Ninovesteenweg	Vorm
32	Ten Rozen	Vorm
33	Waterkeringstraat	Vorm
35	Borreput/ Affligemdreef	Planologische bestemming
41	Paardendries	Planologische bestemming
42	Begraafplaats/ site Hoezekouter zuid	Planologische bestemming
43	Frans Roucelestraat/ site Hoezekouter noord	Planologische bestemming
48	Poppenrode	Planologische bestemming
51	Industrielaan 12 en 14	Oppervlakte en vorm
53	Bedrijf Gilbos	Vorm
56	Voetbalclub Baardegem en aansluitend woonuitbreidingsgebied	Vorm
59	Woonuitbreidingsgebied Terjoden/ ten westen van bedrijventerrein Industrielaan	Vorm
61	Voetbal Hofstade en hondenschool in recreatiegebied	Vorm
62	Woongebied Hedersem	Vorm
63	Woonuitbreidingsgebied Eksterke 2	Vorm
64	recreatiegebied Molenvijver	Vorm

2.2 Beoordeling op basis van 6 kwalitatieve criteria

In een tweede stap zijn 6 kwalitatieve criteria gehanteerd waarop de overblijvende 35 potentiële locaties werden beoordeeld. Dit zijn criteria waarbij het antwoord genuanceerder is dan een ja of neen. Daarom wordt er per criteria en per locatie een kwalitatieve beoordeling gemaakt.

De kwalitatieve beoordeling (dit is een tekstuele beoordeling) per criterium wordt gekwalificeerd in 4 categorieën: goed – minder goed – relatief slecht – slecht. Voor elke locatie is er een fiche opgemaakt waarin die criteria beoordeeld zijn (zie deel 1.3 van deze nota).

De kwalitatieve criteria zijn:

1. **Uitvoerbaarheid.**
   Omdat het noodzakelijk is om op korte termijn het LFPC in Aalst te kunnen bouwen (zie hoofdstuk 1 en 3 van de startnota), is uitgegaan van het feit dat een versnipperde / sterk verdeelde eigendomsstructuur bij potentiële locaties een knelpunt kan vormen. Het verwerven van terreinen, nodig bij ontwikkeling als LFPC, is doorgaans minder complex bij minder eigenaars. Locaties met een eenvoudige eigendomsstructuur, bijvoorbeeld terreinen die toebehoren aan één en dezelfde eigenaar scoren het best op dit criterium. Ook onbebouwde woonuitbreidingsgebieden met een versnipperde eigendomsstructuur scoren hierdoor 'minder goed'.

   De uitvoerbaarheid van een ontwikkeling als LFPC op korte termijn wordt echter niet alleen bepaald door de eigendomsstructuur. Ook de aanwezigheid van weinig of uitdovende activiteiten is bepalend voor de uitvoerbaarheid. Indien dit minder het geval is, is nagegaan in welke mate de aanwezige functies een significant kleinere maatschappelijke waarde hebben ten opzichte van een ontwikkeling als LFPC en of er een mogelijkheid tot herlocalisatie is.

   Op basis van de beschikbare informatie uit bijvoorbeeld vergunningsaanvragen en andere beslissingen werd een eerste evaluatie gemaakt. Deze informatie werd aangevuld met een bevraging van eigenaars. Aan de eigenaars werd de vraag gesteld of er concrete plannen zijn om het bedrijf te verplaatsen de komende 5 à 10 jaar of dat het bedrijf initiatieven voorziet op de huidige locatie om de activiteiten ter plaatse verder te zetten.

   Ook locaties waarvoor concrete plannen voor ontwikkeling aanwezig zijn, scoren dus slecht op dit criterium indien die plannen noodzakelijk zijn voor het behalen van andere objectieven (zoals het sociaal bindend objectief voor sociale woningbouw) of indien er geen andere locatie mogelijk is voor het ontwikkelen van die plannen.

   Drieëntwintig van de nog overblijvende vijfendertig locaties scoren slecht op dit criterium. Sprekende voorbeelden hiervan zijn het Stedelijk Ziekenhuis van de stad Aalst, School De Horizon, Wijngaardveld (Honda Motor Europe), de site Weyveld en Immerzeel. Het is uiteraard niet wenselijk of mogelijk om het ziekenhuis van Aalst te verplaatsen voor de inplanting van een LFPC.

2. **Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag.**
   Uit de plandoelstelling volgt dat het principe van zuinig ruimtegebruik voorop staat en dat een geschikte locatie voor de ontwikkeling van een LFPC bij voorkeur gezocht wordt binnen bestaand ruimtebeslag. Dit is in lijn met de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen die als strategische doelstelling het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag vooropstelt waarbij het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag aantrekkelijker is dan ruimtelijk uitbreiden. Uitbreiden is de uitzondering wanneer verhogen van het rendement niet mogelijk blijkt.

Daarom zoeken we binnen het bestaande bebouwde weefsel van de stad Aalst naar opportuniteiten om het ruimtelijk rendement te verhogen. Locaties die momenteel bebouwd en/of verhard zijn scoren 'goed' op dit criterium. Dit zijn bijvoorbeeld de bedrijfspercelen.
Gebieden die grotendeels onbebouwd zijn, maar waarbinnen infrastructuren voor wegenis of recreatie aanwezig zijn of gebieden waarvoor reeds concrete plannen voor ontwikkeling zijn, scoren 'minder goed' op dit criterium. Zo scoren bijvoorbeeld de onbebouwde woonuitbreidingsgebieden binnen het regionaalstedelijk gebied van Aalst ook 'minder goed'. Er is momenteel geen bestaand ruimtebeslag, maar juridisch is bouwen wel mogelijk.
Onbebouwde gebieden waarvan de ontwikkeling beleidsmatig niet is aangewezen, zoals de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied, scoren relatief slecht op dit criterium.
Door het uitsluiten van de open ruimtebestemmingen (zie hier boven bij de uitsluitende criteria) zijn er geen locaties die 'slecht' scoren op basis van dit kwalitatieve criterium.

3. **Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden.**
   Verhogen van het ruimtelijk rendement en zuinig ruimtegebruik houdt ook in dat we de open ruimte beschermen en versterken. Op basis van dit criterium maken we een beoordeling of de sites gelegen zijn in een overwegend bebouwde omgeving. Ontwikkelingen in de buurt van speciale beschermingszones zoals habitatrichtlijngebieden en gebieden behorende tot het Vlaams Ecologisch Netwerk, of gebieden in de buurt van aaneengesloten landbouwgebieden moeten daarom ook met de nodige aandacht bekeken worden.
   Zuinig ruimtegebruik wil in dit geval zeggen dat we op zoek gaan naar een locatie die gelegen is binnen een overwegend bebouwde omgeving. Hoe minder gebieden aansluiten op bebouwing, hoe slechter de quotering.

4. **Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)**
   Ook de mobiliteit is een belangrijk element om mee te nemen in het locatieonderzoek. Zo is de site liefst goed bereikbaar met het openbaar vervoer voor bezoekers en personeel. Voor dit criterium werken we met een weging goed – minder goed – relatief slecht – slecht en bekijken we de reistijd ten opzichte van het nabije treinstation en van de nabije bushalte. Wanneer de totale reistijd meer dan 30 minuten bedraagt, scoort de locatie 'slecht'; ligt de reistijd tussen 20 en 30 minuten dan scoort hij 'relatief slecht'; bij minder dan 20 minuten en meer dan 10 minuten is de score 'minder goed' en bij minder dan 10 minuten reistijd krijgt de locatie een 'goede' quotering.

5. **Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet.**
   De site moet vlot bereikbaar zijn in het algemeen. Een aantal locaties zijn minder vlot bereikbaar doordat verkeer doorheen dicht bebouwde straten moet gaan en/ of de afstand tot het hogere wegennet groot is. Hoe langer de afstand tot het hogere wegennet en/of hoe meer afstand door woonstraten, hoe minder goed de score is.

6. **Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)**
   Een ander aspect dat wordt meegenomen in het onderzoek is dat de site toegankelijk moet zijn via minstens twee (tegenovergestelde) zijden. Dit om een hoofd- en een secundaire ontsluiting te hebben in het geval van calamiteiten. De onderzochte locaties hebben allemaal de mogelijkheid tot het voorzien van 2 ontsluitingen. Bij een aantal locaties, zoals de site Biekorfstraat (Kerrebroek) is het moeilijker om 2 tegenovergestelde toegangen te voorzien. De aanwezigheid van bestaande bebouwing, infrastructuren of aanpalend natuurgebied maakt in een aantal gevallen het voorzien van 2 tegenovergestelde toegangen moeilijker, waardoor die locaties minder goed scoren op dit criterium.

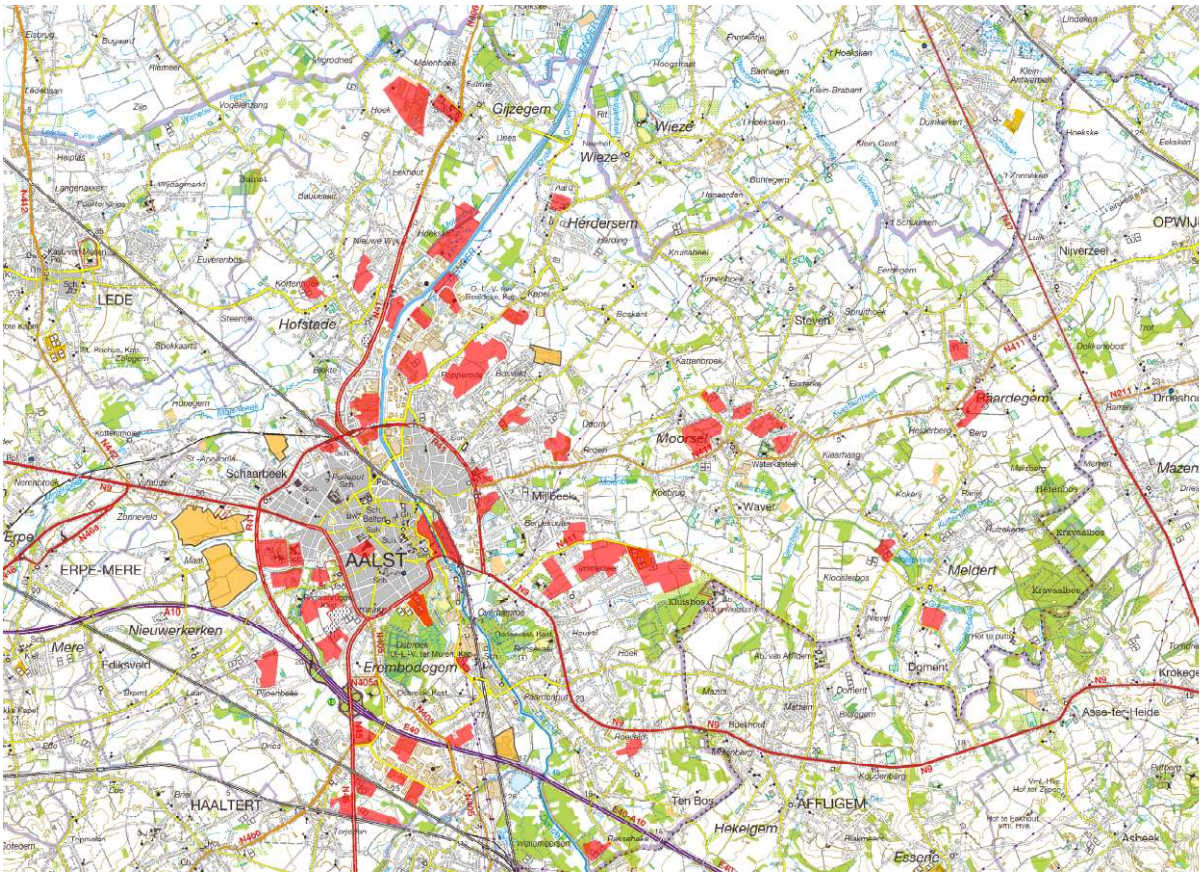
Op basis van deze 6 criteria zijn 35 potentiële locaties beoordeeld en met elkaar vergeleken. Uit dit onderzoek volgt dat 5 locaties goed of geschikt beoordeeld worden. Zij komen functioneel en ruimtelijk in aanmerking voor de ontwikkeling van een LFPC.

Het gaat over de locatie 'Horebekeveld', 'Biekorfstraat' in Kerrebroek, de site 'Gates' in Erembodegem, Siesegemkouter Noord en Siesegemkouter Zuid.

Naam van de locatie	**Volgnummer in het locatieonderzoek**
Horebekeveld	36
Biekorfstraat in Kerrebroek	37
site Gates in Erembodegem	19
Siesegemkouter Noord	47
Siesegemkouter Zuid	49

Op de overzichtskaart van het locatieonderzoek in bijlage zijn alle 65 gebieden aangeduid. De nummering in de tabel hier boven komt overeen met de nummers gebruikt op die kaart.

De kaart hier onder geeft de kaart van het locatieonderzoek schematisch weer, met in geel gekleurd de locaties die als geschikt uit het locatieonderzoek komen en verder zullen worden onderzocht.



Topografische kaart met aanduiding van de 65 onderzochte locaties in het locatieonderzoek (zie ook bijlage voor een groot formaat met de benamingen van de verschillende locaties)

3 Overzichtsfiche van de afweging op basis van de 9 criteria (35 locaties)

Voor elk van de 35 onderzochte locaties die voldoen aan de 3 uitsluitende criteria is een overzichtsfiche opgemaakt met de volledige afweging. Elke fiche bestaat uit 2 kaarten die de bestaande feitelijke en juridische toestand weergeven en de kwalitatieve beoordeling van de 6 criteria zoals hier boven omschreven (zie deel 1.2 van deze nota).

De nummering van de onderzochte locaties komt overeen met de nummers op de overzichtskaart.

3.1 Locatie 1. Nederhase

Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

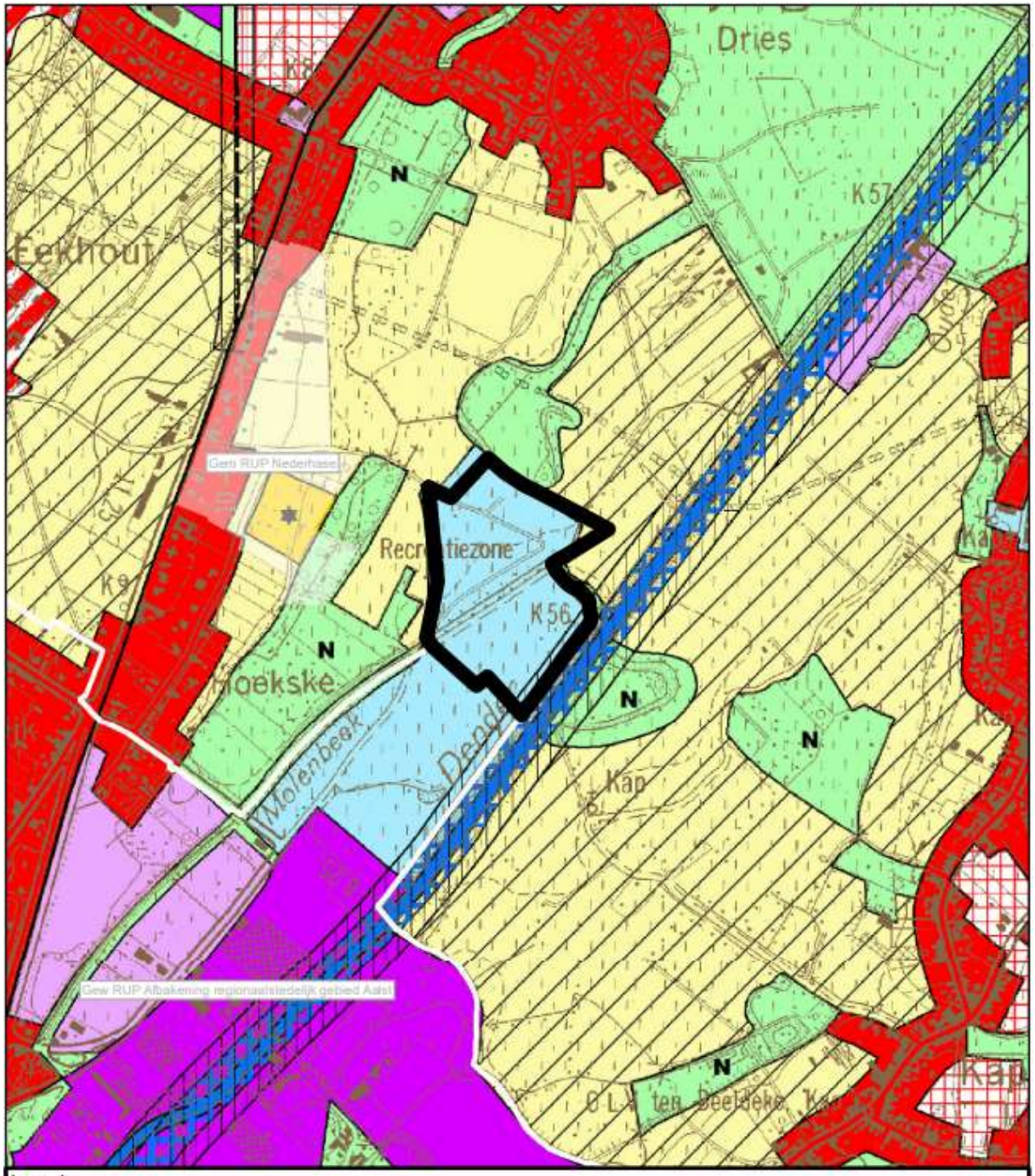
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 1 (opp = 9,8 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 1: Nederhase

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK: Gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
Minimum 4 ha	OK: 9,8 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Er zijn geen aanwezige constructies of activiteiten op de site. Wel is er een voorkooprecht voor natuurpunt. De betrokken zone ligt grotendeels binnen de afbakeningsperimeter van het door de Vlaamse regering erkende natuurgebied Beneden-Dender (ministerieel besluit van 7/10/2008). Binnen deze afbakeningsperimeter heeft de vzw Natuurpunt een voorkooprecht en is ze bezig met het uitbouwen van een hoogwaardig stuk natuur aan beide zijden van de Dender. Rondom de zone voor openbaar nut werden echter, met uitzondering van één perceel, nog geen percelen verworven. Conclusie: Het maatschappelijk belang van de ontwikkeling als natuurreservaat is significant groter dan een ontwikkeling als LFPC.

Afweging:

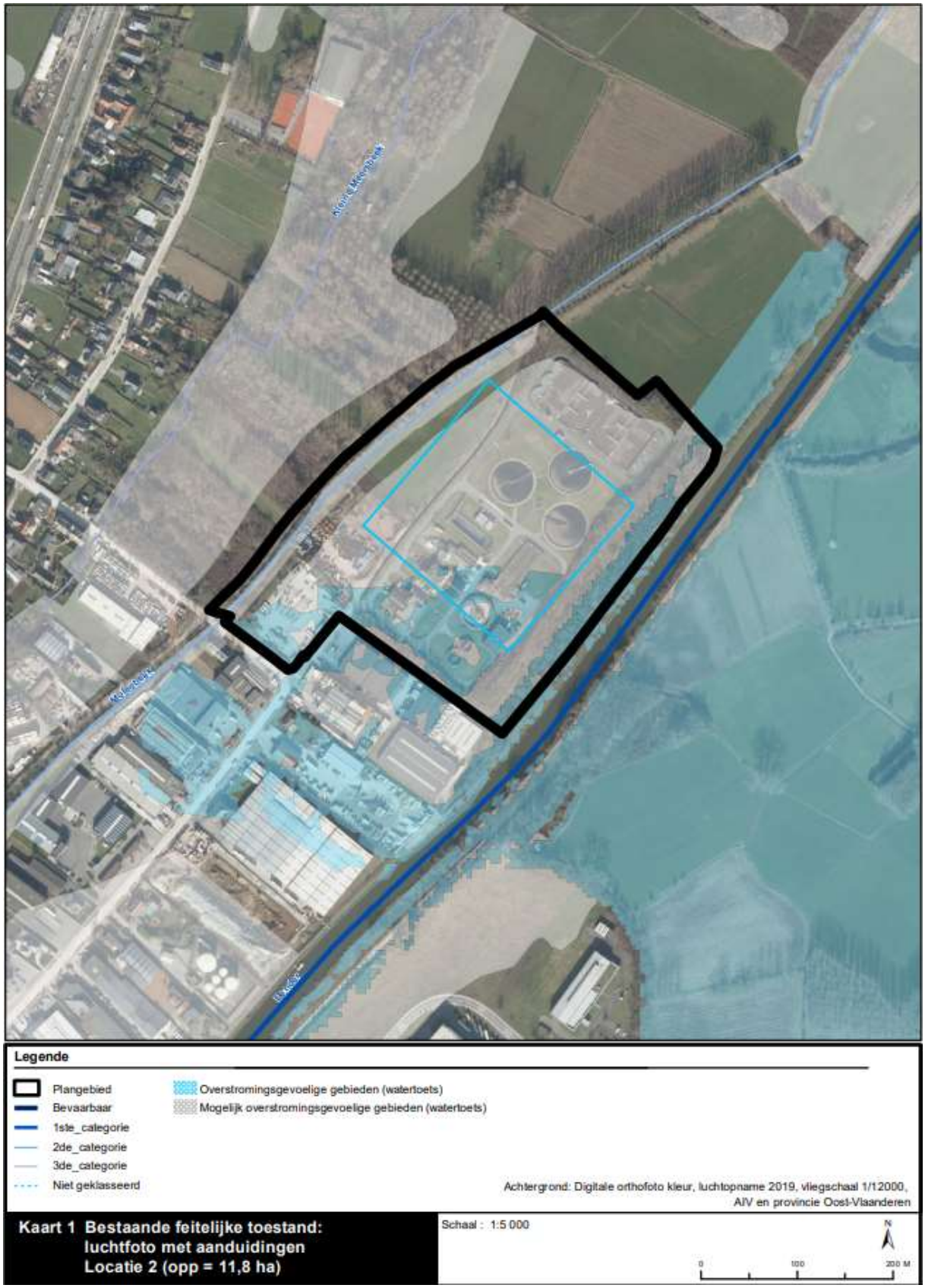
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Door de ligging in de vallei van de Dender en het maatschappelijk belang van de ontwikkeling als natuurreservaat komt de locatie niet in aanmerking.

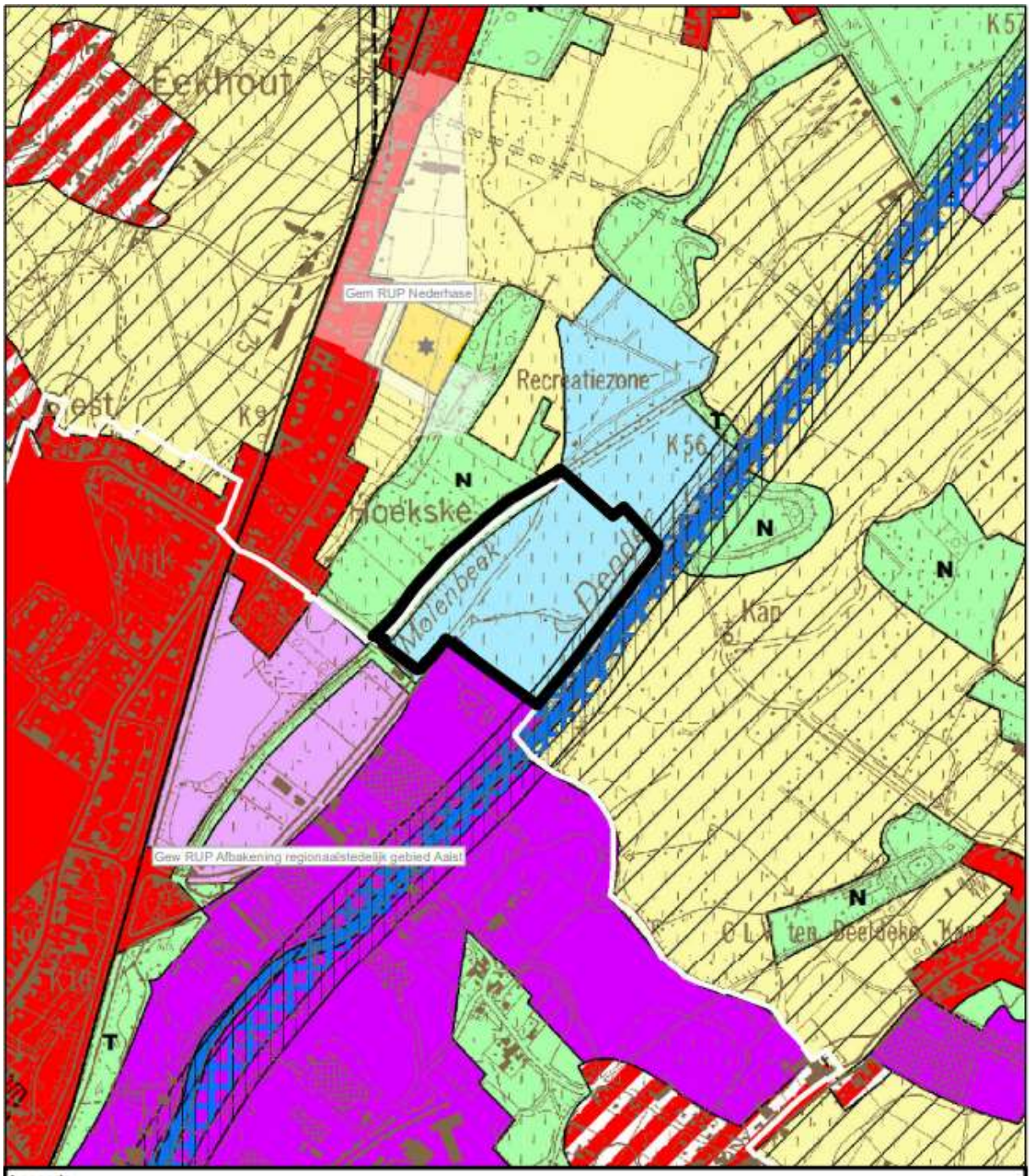
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Relatief slecht:* *het gebied is een greenfield. Er zijn geen ontwikkelingen op het terrein en ook de omgeving heeft een zeer lage graad van bebouwing/constructies. Bebouwing is juridisch mogelijk.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Slecht:* *De site is gelegen in de Dendervallei en de omgeving heeft een zeer lage graad van bebouwing/constructies. Er bevinden zich biologisch waardvolle percelen in de nabije*

	omgeving waarvan enkele bebost zijn en enkele tot natura 2000-gebieden behoren.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Relatief slecht:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 4.5km zodat er sowieso nog een ander vervoersmiddel nodig is om het station te bereiken. Met de bus duurt het 12 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 57 – 2 bussen per uur) ligt op het kruispunt van de N406 en Nederhase en impliceert dat de reiziger nog circa 10 minuten moet stappen.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Minder goed:* *Een rechtstreekse verbinding tussen N406 en Nederhase is door de aanwezigheid van midden- en tussenbermen moeilijk, zodat het verkeer hier waarschijnlijk via de Koningshoflaan (een rustige woonstraat) dient geleid te worden.* *De afstand tot de R41 bedraagt circa 4 km.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Relatief slecht:* *Een ontsluiting via Nederhase zal sowieso een verlenging van ca. 250m naast natuurgebied en in landbouwgebied vergen.* *De tweede ontsluiting zal via de Spuimeersenweg moeten gebeuren, er zal hier een weg over een lengte van ca. 380 m moeten aangelegd worden, evenals het bruggetje over de Molenbeek zal moeten verbreed worden.*

3.2 Locatie 2. Industrieterrein Hofstade





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 2: industrieterrein Hofstade

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK: Gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
Minimum 4 ha	OK: 11,8 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein wordt grotendeels ingenomen door de RWZI (waterzuiveringsstation) van Aalst en voor een deel door het recyclagepark. Het deel waar het RWZI zich situeert is niet beschikbaar, meer nog, het RWZI heeft plannen tot uitbreiding (het zuidelijk gedeelte van zone "Nederharse". Bij een eventuele herlocalisatie van het recyclagepark zou er 2,5 ha beschikbare ruimte zijn. De stad maakte echter recent een locatiestudie op voor mogelijke herlocalisatie van het recyclagepark aan de Bergemeersenstraat in Aalst-centrum. Hieruit bleek dat er geen geschikte locaties voorhanden waren. Voor het recyclagepark in Hofstade (iets groter in omvang) mag dus worden uitgegaan van het feit dat een herlocalisatie een moeilijke oefening zal zijn.

Afweging:

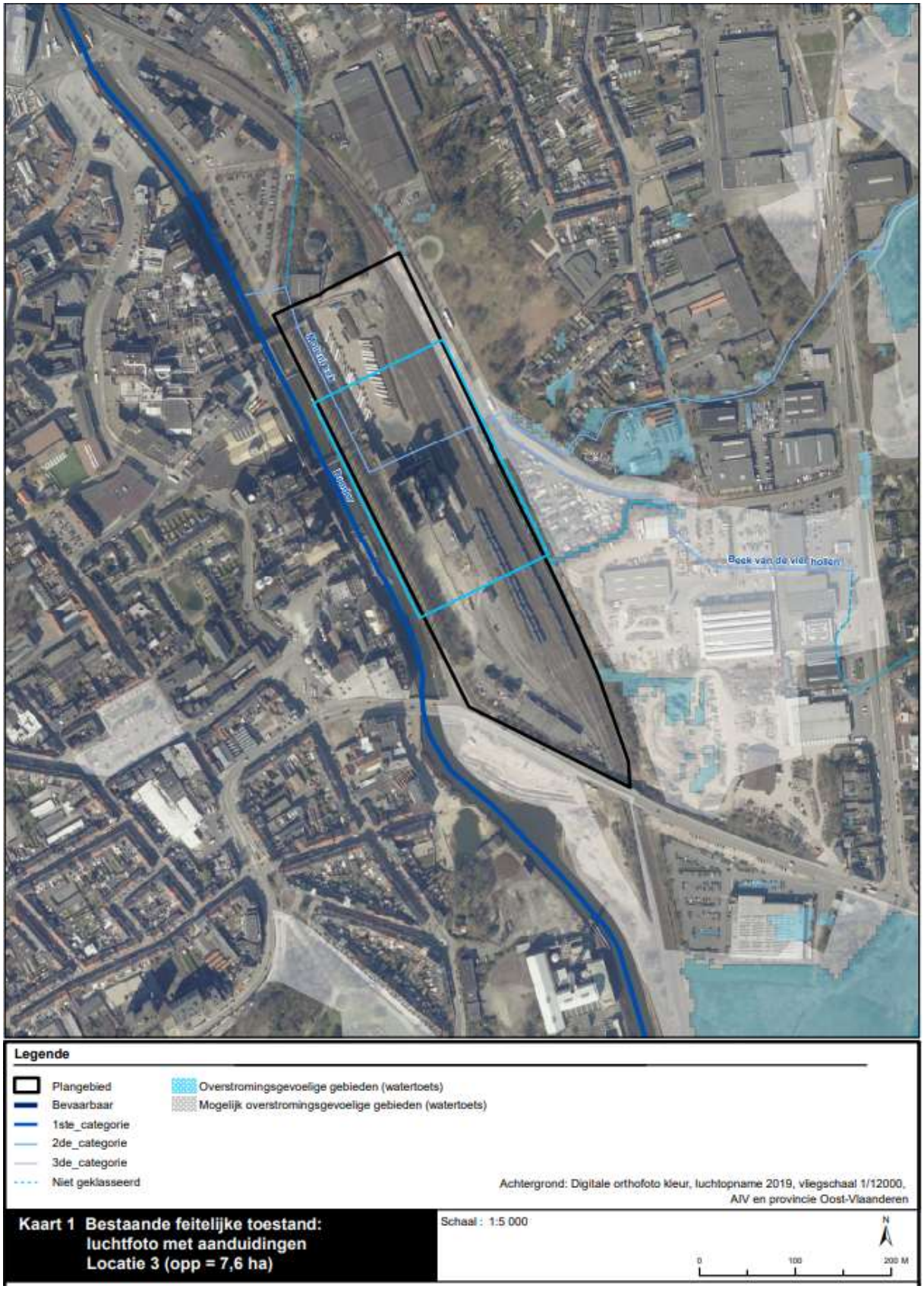
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van de aanwezige functies, RWZI en recyclagepark is niet haalbaar en de resterende oppervlakte is te klein.

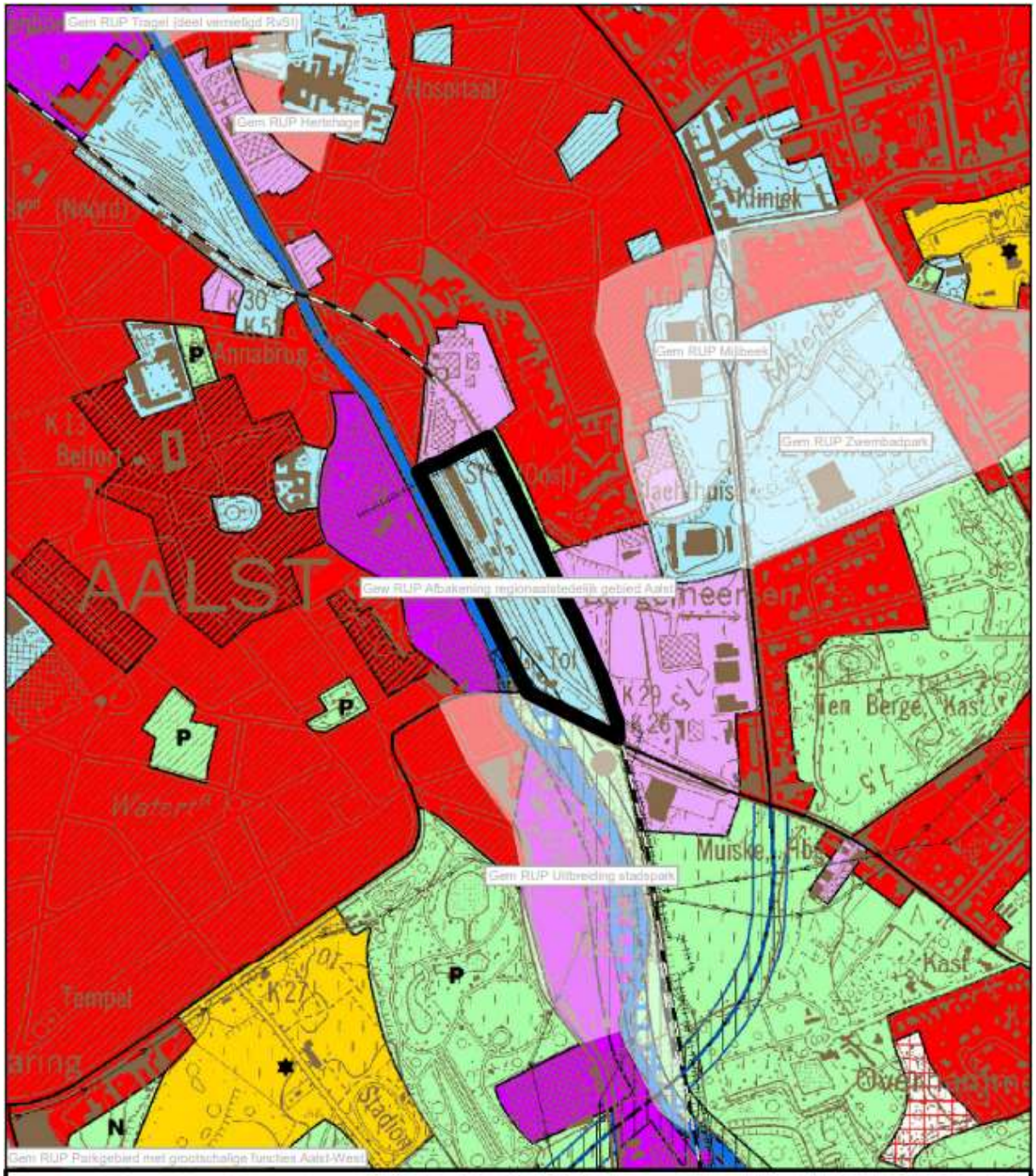
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed:* *het gebied is voor een deel ingenomen door RWZI en recyclagepark.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Relatief slecht:* *De site grenst aan de Dender en de omgeving heeft een zeer lage graad van bebouwing/constructies. In de nabije omgeving liggen natura 2000-gebieden. In het zuiden sluit de site aan op bedrijventerrein.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Relatief slecht:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 4.5km. Met de bus is dit 12*

	minuten en de kortstbijzijnde bushalte is gelegen op 8 minuten stappen.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Minder goed:* *De locatie wordt via de Hekkestraat ontsloten naar de N41.* *De totale afstand tot de R41 is vrij groot en bedraagt circa 3,5 km.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Relatief slecht:* *1 zijde OK, 2de moet worden aangelegd*

3.3 Locatie 3. Syral en groendienst Aalst





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 3: Syral en groendienst Aalst

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK: Gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
Minimum 4 ha	OK: 7,6 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Site wordt hoofdzakelijk ingenomen door het bedrijf Syral. Het bedrijf breidde in 2013 uit. De relatief recente investeringen en groot aantal tewerkgestelden hebben tot gevolg dat een herlocalisatie moeilijk is en de maatschappelijke waarde minstens even groot is dan de ontwikkeling als LFPC. De oppervlakte van het perceel van de dienst Groenonderhoud (stad Aalst) bedraagt minder dan 1 ha en is bijgevolg te klein voor de ontwikkeling als LFPC.

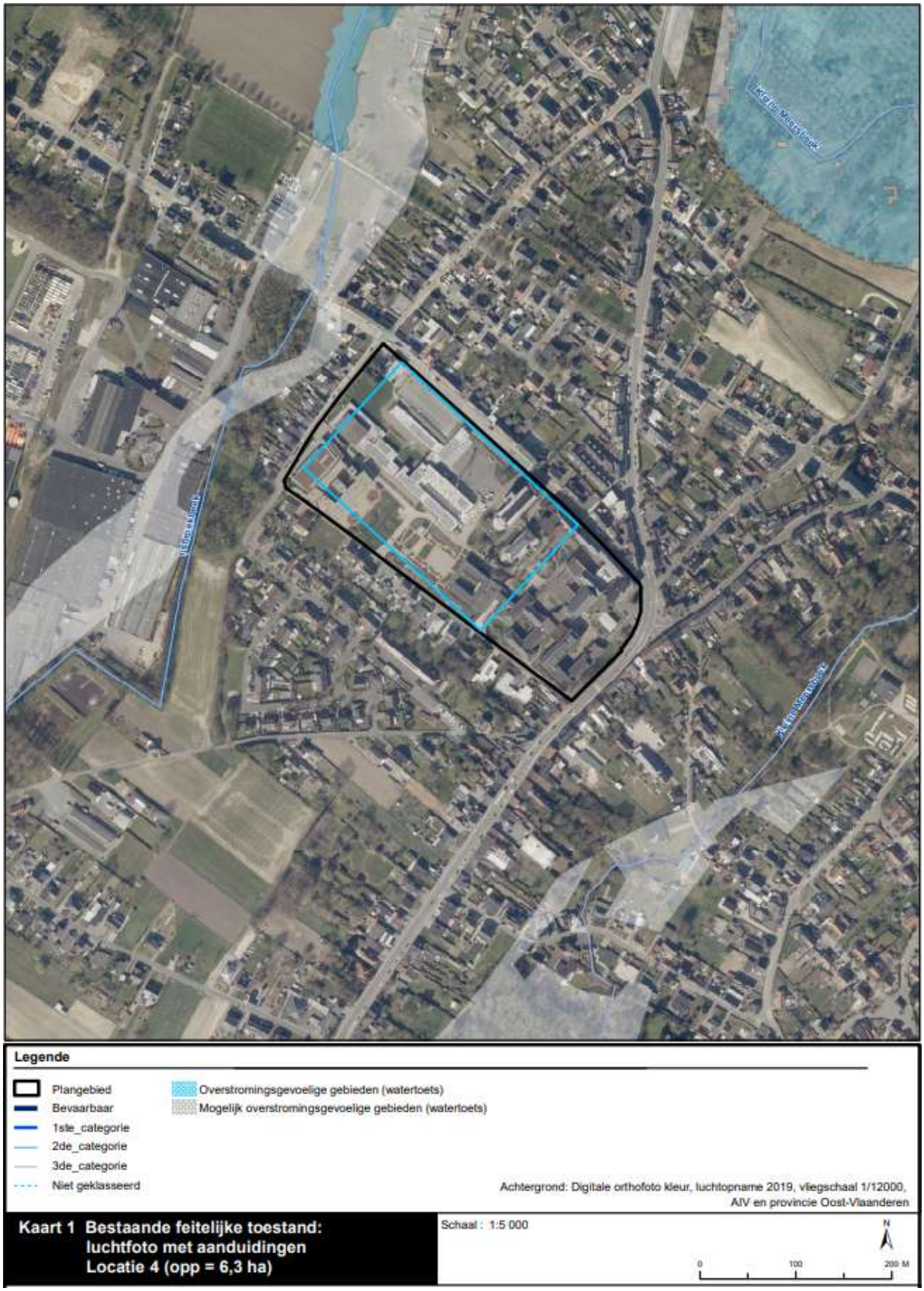
Afweging:

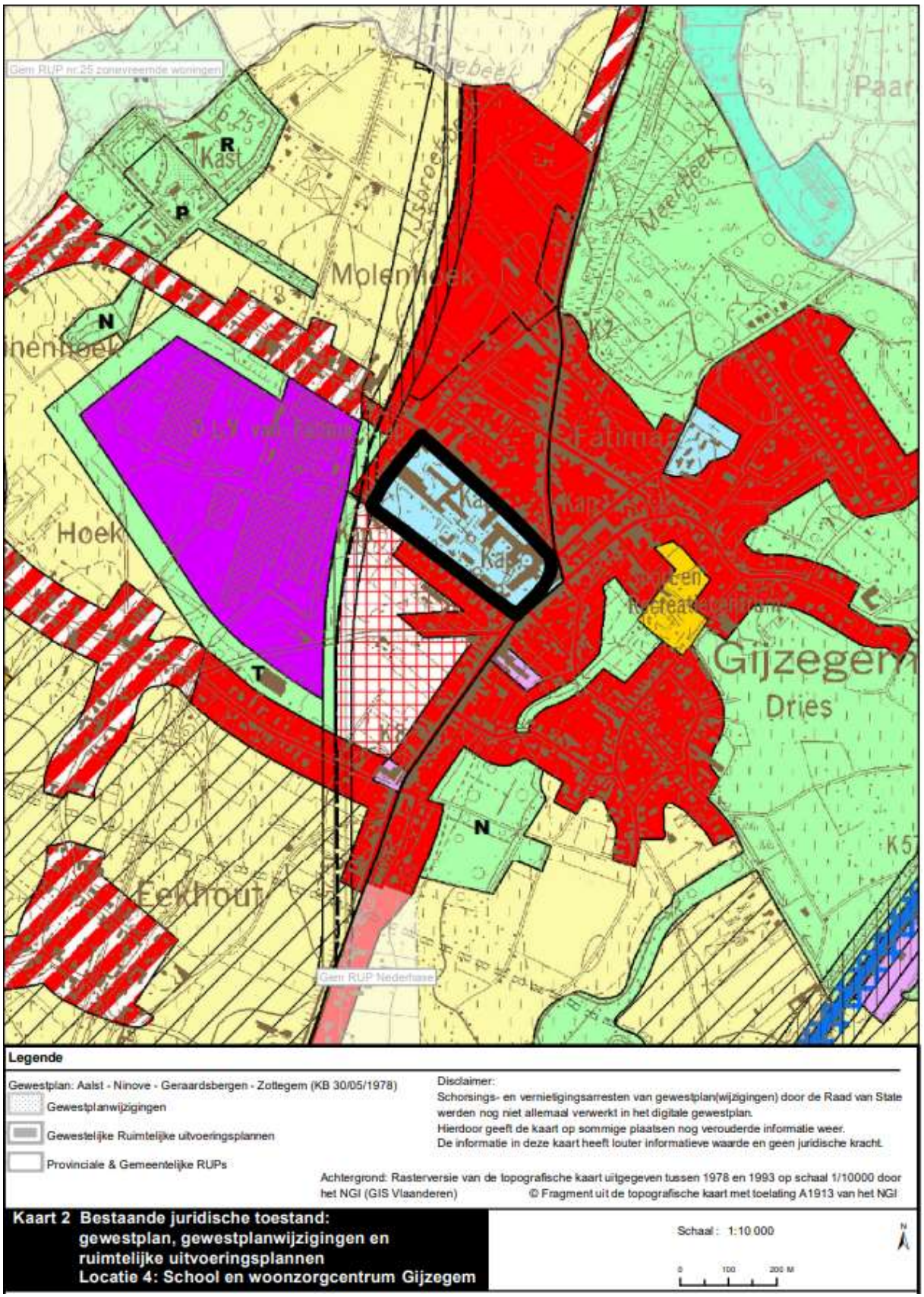
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn en de resterende oppervlakte is te klein.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 1,2km. Met de fiets op 4 minuten, te voet op 15 minuten, bus op 7 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 212 en 214) ligt vlakbij.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed: de N9 ligt vlakbij.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.4 Locatie 4. School en woonzorgcentrum Gijzegem




Gem RUP nr.25 zonevreemde woningen
Kast
R
P
N
Molenhoek
Meerbeek
Paar
Hoek
Fatima
Gijzegem
Dries
T
N
K5
Eekhout
Gem RUP Nederhasselt
Legende
Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)
Gewestplanwijzigingen
Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
Provinciale & Gemeentelijke RUPs
Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.
Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen)
© Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI
Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 4: School en woonzorgcentrum Gijzegem
Schaal : 1:10 000
0 100 200 M
N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK: Gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
Minimum 4 ha	OK: 6,5 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: De locatie wordt in zijn totaliteit ingenomen door de school (afdeling secundair en basisschool) en een woon- en zorgcentrum. Recent werden een aantal uitbreidingen en nieuwbouw uitgevoerd. Een hervestiging is niet aan de orde aangezien de maatschappelijke waarde van de school en het rusthuis minstens evenwaardig zijn aan de ontwikkeling van een LFPC.

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Een hervestiging van de school en het woonzorgcentrum zijn niet aan de orde, waardoor er te weinig kansen zijn dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Relatief slecht:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 5,2km. Met de fiets op 18 minuten, bus op 22 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte op 5 mintuten (buslijn 53 en 57).*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Minder goed:* *Circa 4,4 km tot de R41 via de N406 waarbij het deel ter hoogte van de kern van Gijzegem gekenmerkt wordt door residentiële bebouwing.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.5 Locatie 5. Begraafplaats en sporthal Moorsel

Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

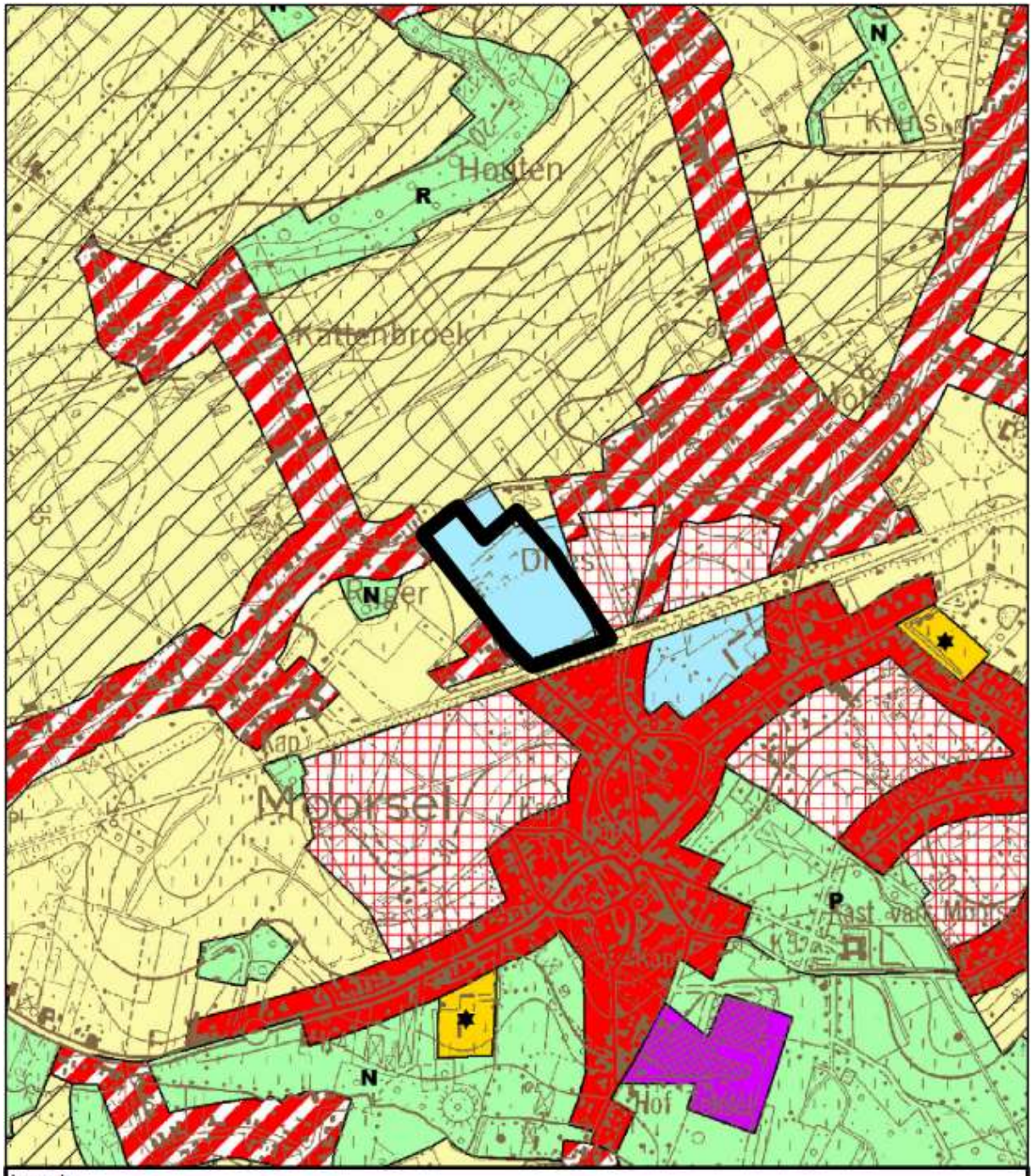
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Deelgebied 5 (opp = 5 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

Gewestplanwijzigingen

Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 5: Begraafsplaats en sporthal Moorsel

Schaal : 1:10 000

N

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK: Gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
Minimum 4 ha	OK: 5 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Centraal op de site bevindt zich de begraafplaats van Moorsel terwijl ten noorden de stedelijke sporthal De Faluintjes ligt. De zone ten zuiden van de begraafplaats is 2,5 ha. Dit terrein wordt gebruikt voor landbouwdoeleinden. In het zuiden situeren zich een tweetal woningen. Het verplaatsen van de begraafplaats is geen optie. De maatschappelijk waarde ervan is minstens evenwaardig aan de ontwikkeling van een LFPC. De oppervlakte in landbouwgebruik, zonder de begraafplaats, volstaat niet om een LFPC te realiseren waardoor de beoordeling vooral bepaald wordt door de aanwezigheid van de begraafplaats hetgeen tot een beoordeling slecht leidt wat beschikbaarheid betreft.

Afweging:

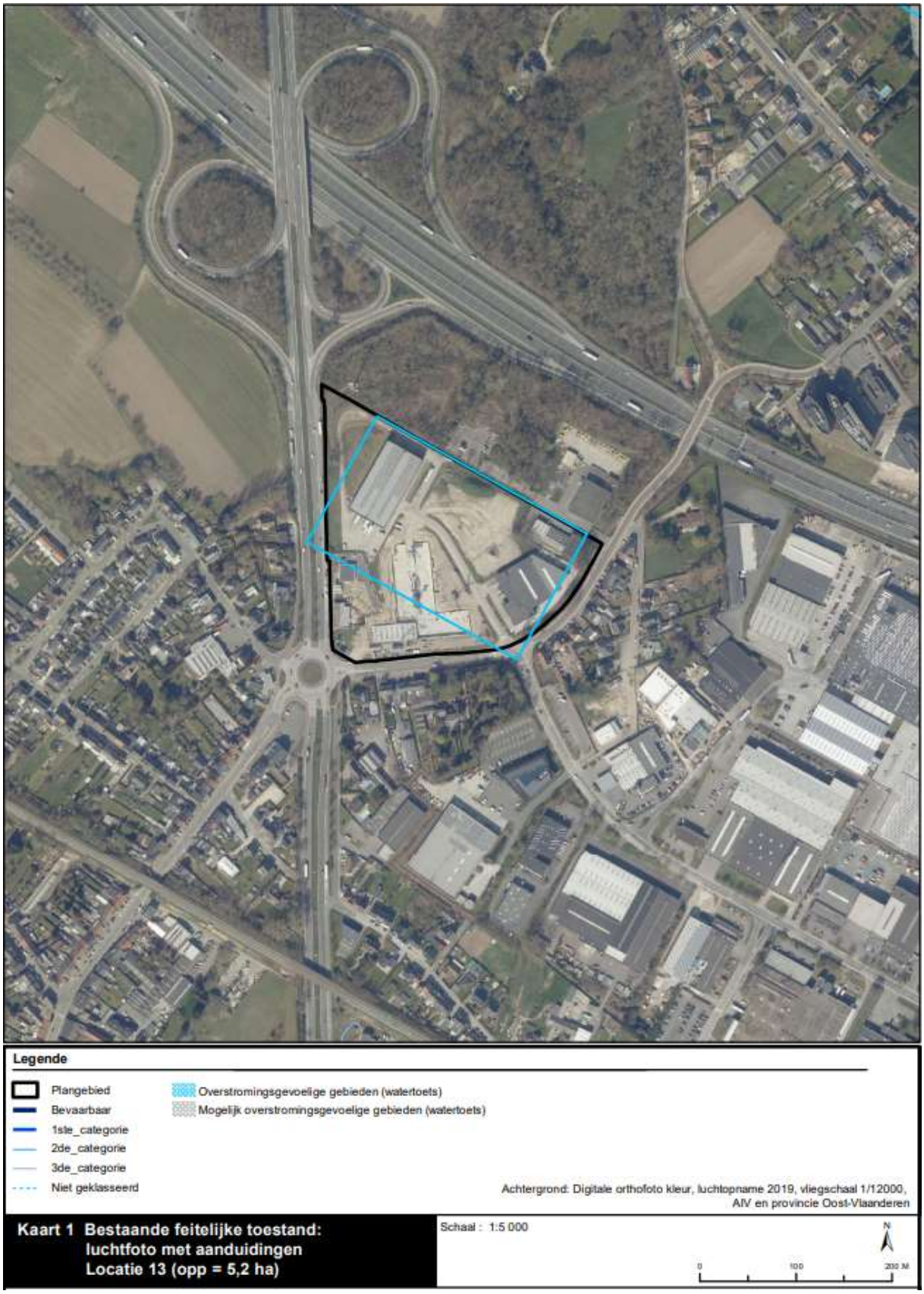
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van de begraafplaats is geen optie en de resterende ruimte is te klein.

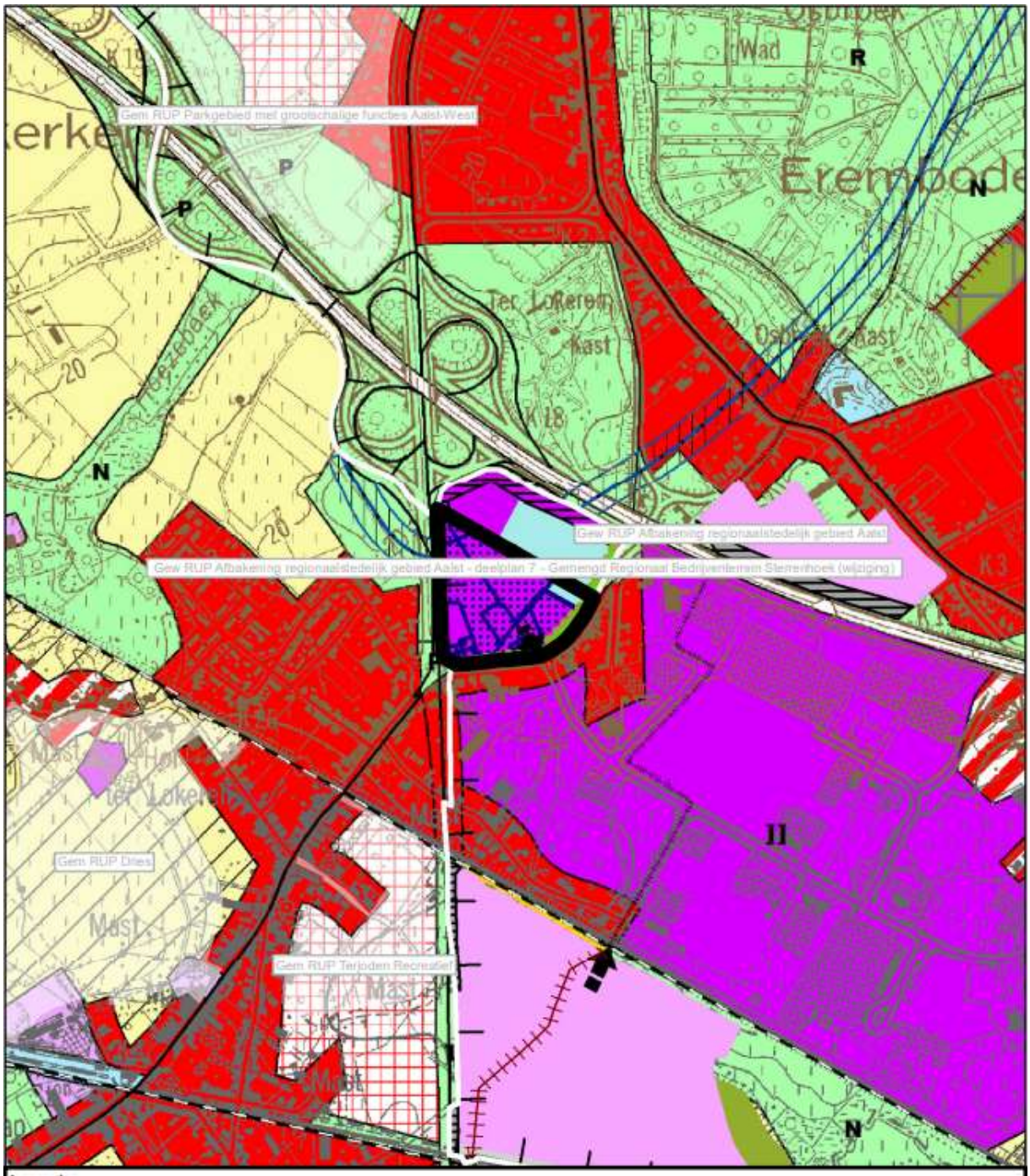
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed:* *Voor een deel is het gebied in landbouwgebruik.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Minder goed:* *Het gebied sluit aan op de kern van Moorsel. Ten westen van het gebied bevindt zich een agrarisch gebied dat samen met het woonuitbreidingsgebied ten zuiden ervan een vrij grote open ruimtekamer vormt.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Slecht:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 4,6km. Met de fiets op 14 minuten, bus op 23 minuten.*

	De dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 41) ligt op 8 minuten te voet.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Relatief slecht:* *Circa 3,3 km tot de R41 via de N411 en de Rijgerstraat. De Rijgerstraat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.6 Locatie 13. Bedrijventerrein Sterrenhoek





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 13: Bedrijventerrein Sterrenhoek

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK: gelegen in gemengd regionaal bedrijventerrein in het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst (zie kaart 1), in deze zone zijn functies van openbaar nut toegestaan.
Minimum 4 ha	OK: 5,2 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is ingenomen door de wegenpost van AWV, die uitbreidingsplannen heeft en door recent gevestigde bedrijfsgebouwen. De maatschappelijke waarde van de bestaande functies is minstens even groot is dan de ontwikkeling als LFPC en herlocalisatie is te moeilijk.

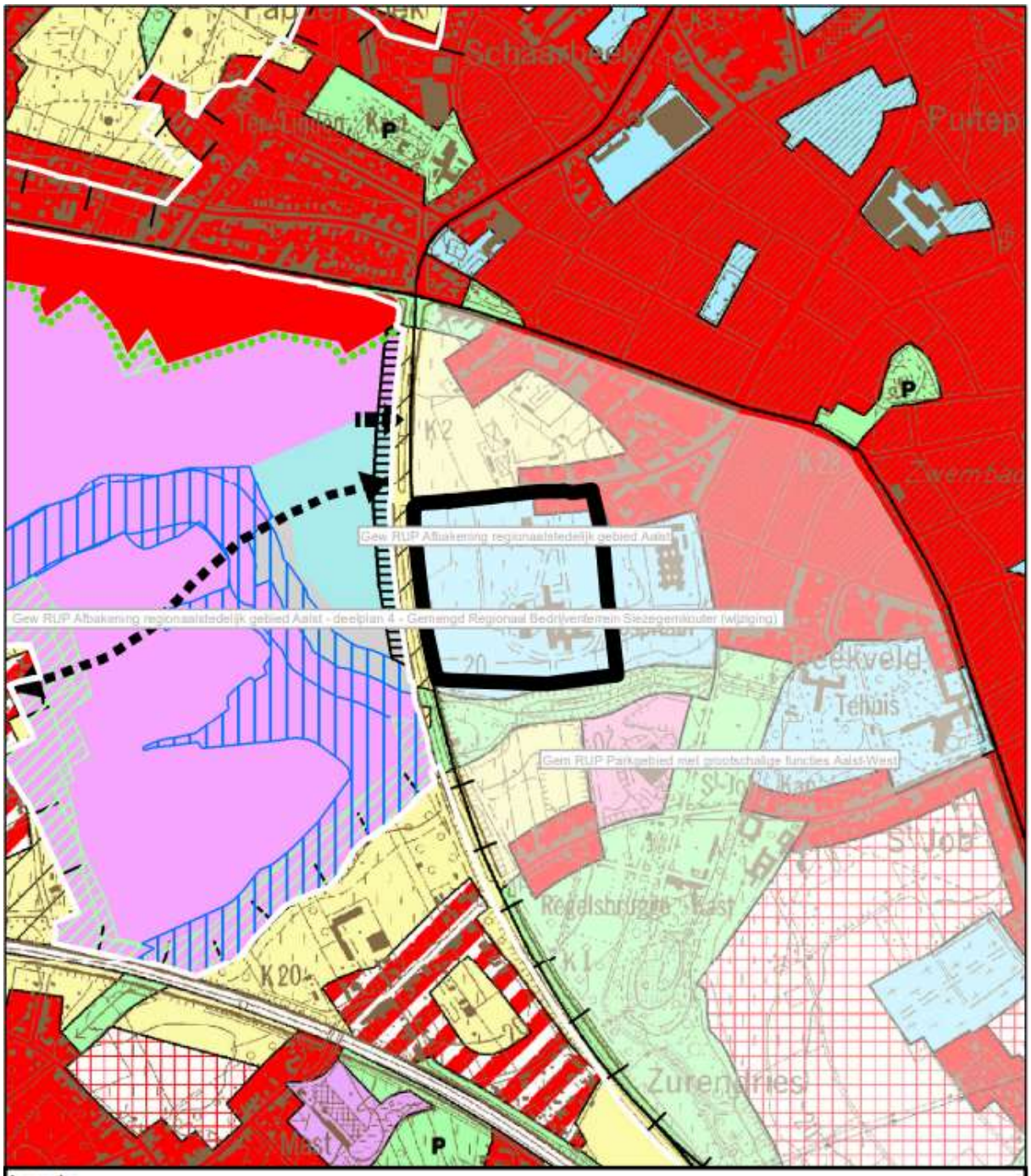
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Erembodegem – 6 treinen per uur) is gelegen op 2 km. Te voet op 25 minuten, met de fiets op 9 minuten, bus op 9 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 3 minuten te voet.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *N45 en oprit E40 liggen vlakbij.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.7 Locatie 14. Algemeen Stedelijk Ziekenhuis



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 14: Algemeen Stedelijk Ziekenhuis

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' binnen het gRUP parkgebied met grootschalige functies – Aalst west
Minimum 4 ha	OK: 11,8 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: De site is grotendeels ingenomen door het ziekenhuis en de bijhorende personeels-/bezoekersparking. Hervestiging ziekenhuis is niet aan de orde. Een herlocalisatie van enkel de parkeerterreinen creëert geen aaneengesloten oppervlakte van meer dan 1,5 ha, gezien de parking verspreid ligt rondom de gebouwen. De resterende niet gebruikte oppervlakte bedraagt slechts 1,5 ha en deze is reeds deels ingenomen door nieuwe wegenis die aansluit op het nieuwe kruispunt van het ASZ met de R41. tankstation. Er resteert centraal 2,5 ha aan niet bebouwde bedrijfspercelen.

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van het ziekenhuis is geen optie en de resterende ruimte is te klein.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 1,9 km. Te voet op 25 minuten, met de fiets op 7 minuten, bus op 10 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *via R41*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.8 Locatie 15. Technologiecampus en Odisee

Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

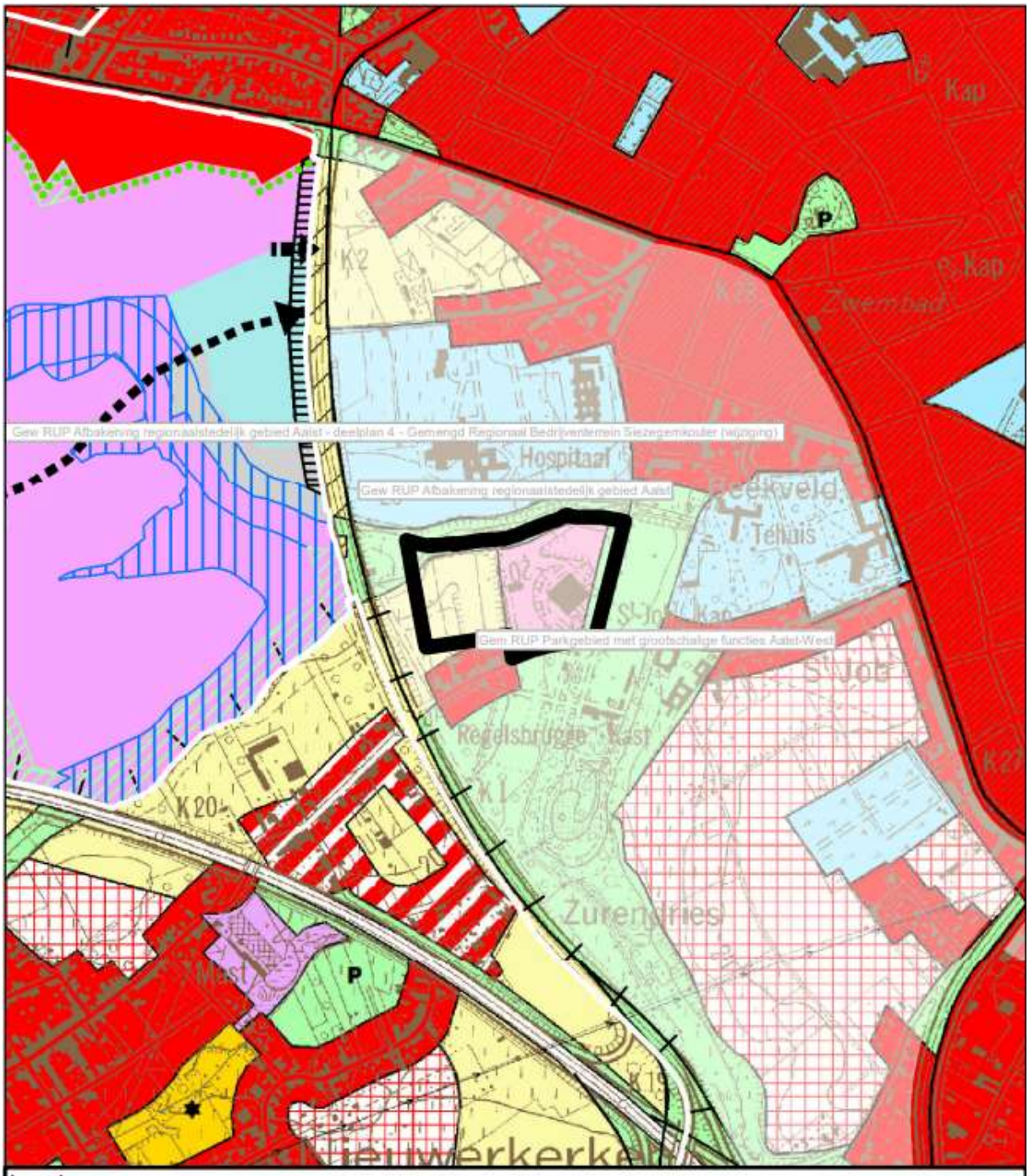
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 15 (opp = 7,5 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 15: Technologiecampus en Odisee

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK. Gelegen in 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' binnen het gemeentelijk RUP parkgebied met grootschalige functies – Aalst west
Minimum 4 ha	OK: 7,5 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: De site wordt voor het overgrote deel ingenomen door de gebouwen en parkeerterreinen van de Technologiecampus en de campus Odisee. De maatschappelijke waarde van de bestaande functies is minstens even groot dan de ontwikkeling als LFPC en herlocalisatie is te moeilijk. De resterende percelen zijn te klein (1,5 ha). Het betreft daarenboven diepe achtertuinen van een groot aantal private woonpercelen aan de Kwalestraat.

Afweging:

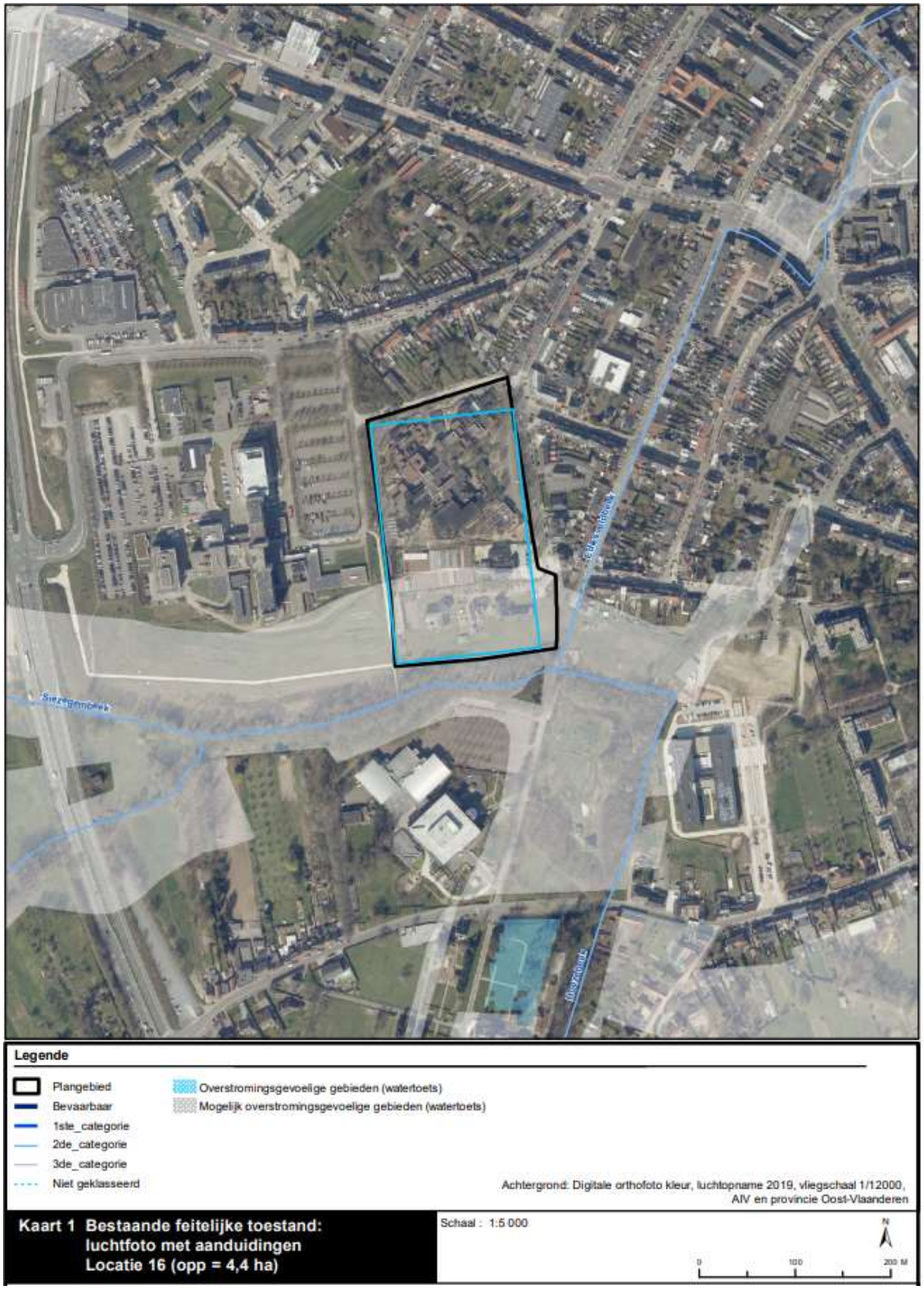
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn en de resterende ruimte is te klein.

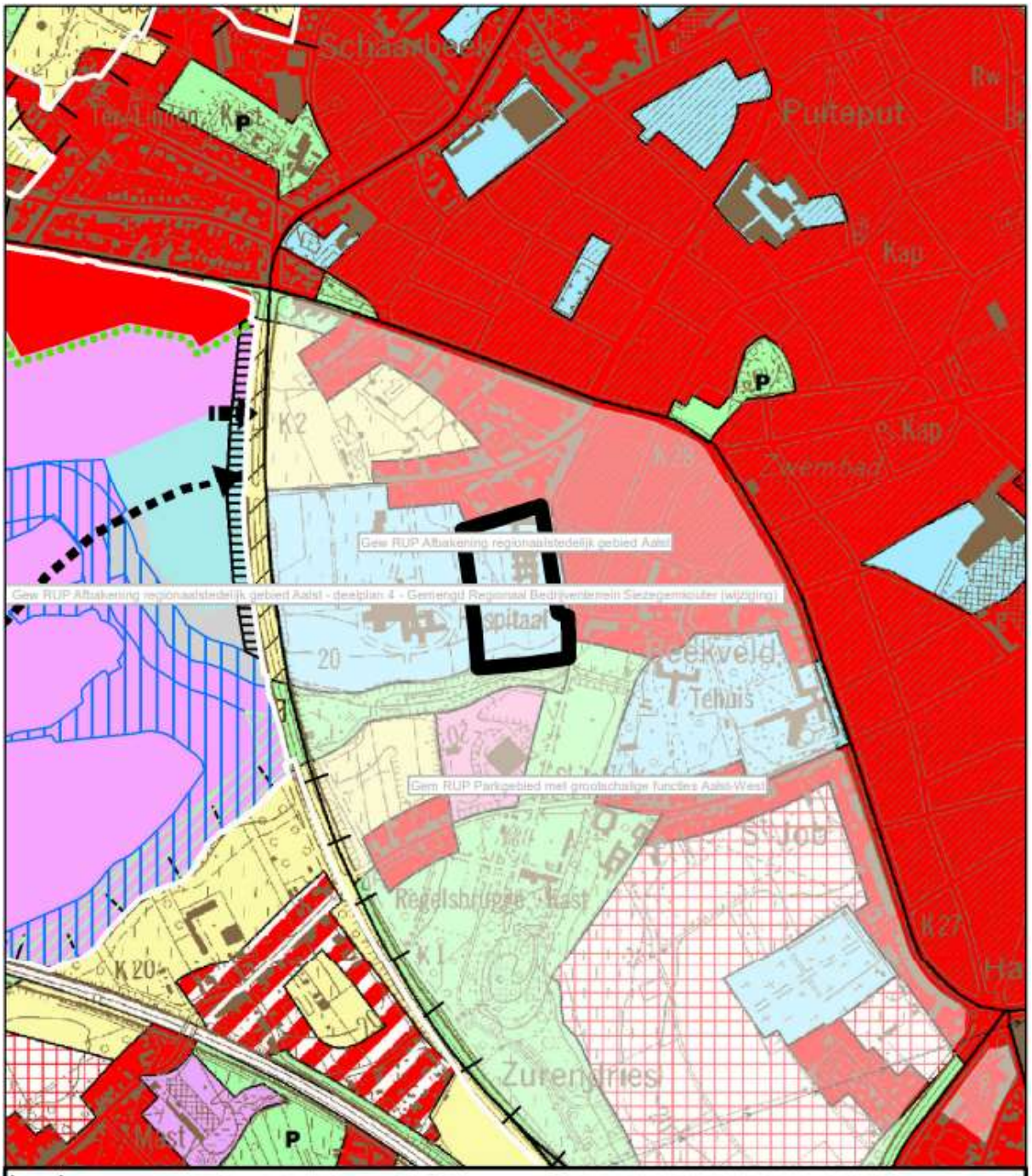
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed*

Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,3 km. Te voet op 28 minuten, met de fiets op 8 minuten, bus op 14 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Via R41*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.9 Locatie 16. School De Horizon





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 16: School De Horizon

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK. Gelegen in 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' binnen het gemeentelijk RUP parkgebied met grootschalige functies – Aalst west
Minimum 4 ha	OK: 4,4 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Site wordt in totaliteit ingenomen door het Instituut voor buitengewoon onderwijs "De Horizon" in het noorden (2 ha) en een dagcentrum voor opvang en huisvesting van mensen met een mentale handicap "Schoonderhage" in het zuiden (1,5 ha). De maatschappelijke waarde van de bestaande functies is minstens even groot dan de ontwikkeling als LFPC en herlocalisatie is niet aan de orde. Mocht één van beide functies hervestigen blijft alsnog een te kleine locatie over.

Afweging:

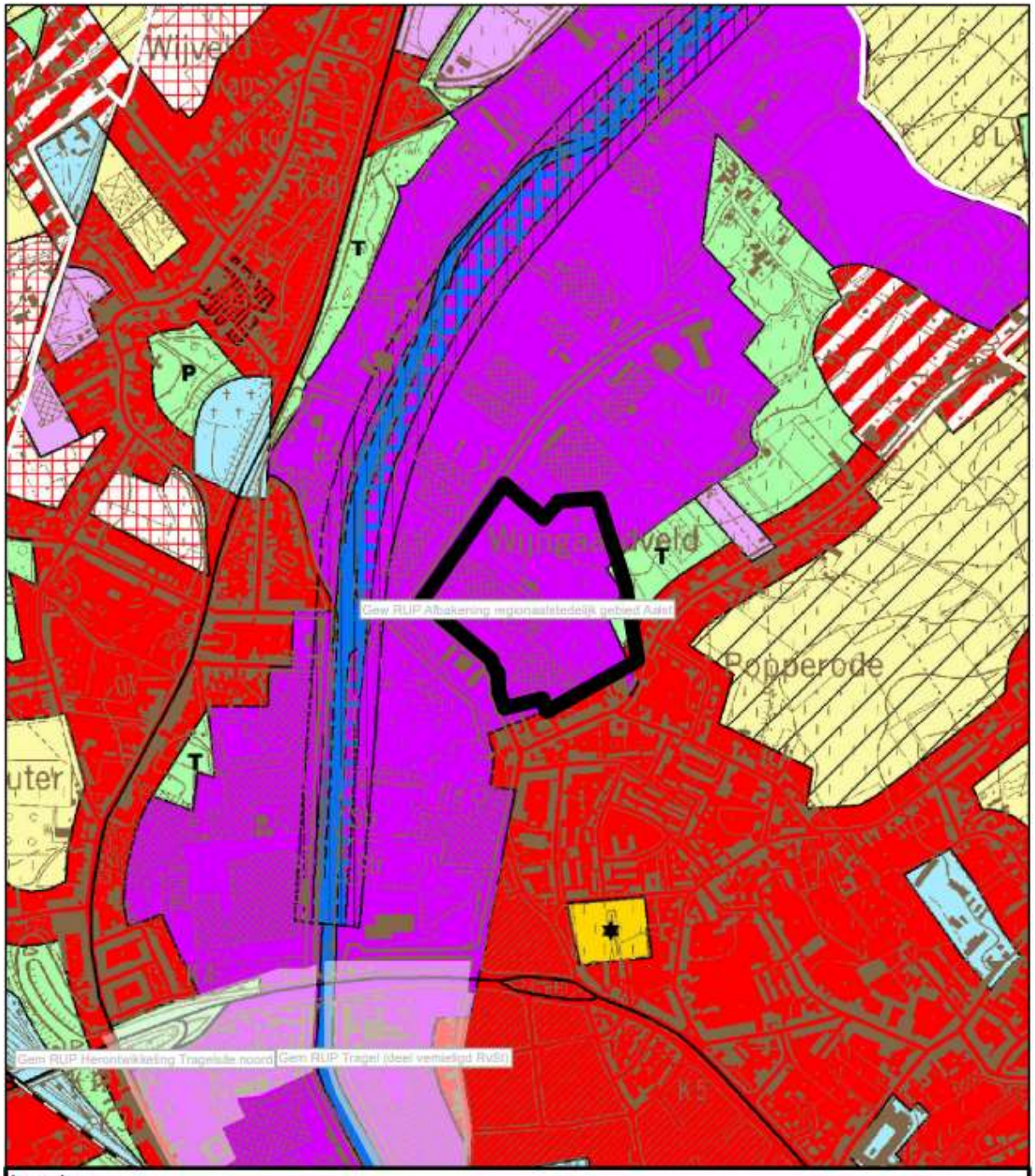
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van de school en het dagcentrum zijn geen optie en de ruimte bij het verplaatsen van één ervan is te klein. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*

Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,3 km. Te voet op 28 minuten, met de fiets op 8 minuten, bus op 14 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Via R41*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.10 Locatie 18 Wijngaardveld



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 18: Wijngaardveld

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in industriegebied
Minimum 4 ha	OK: 10,6 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

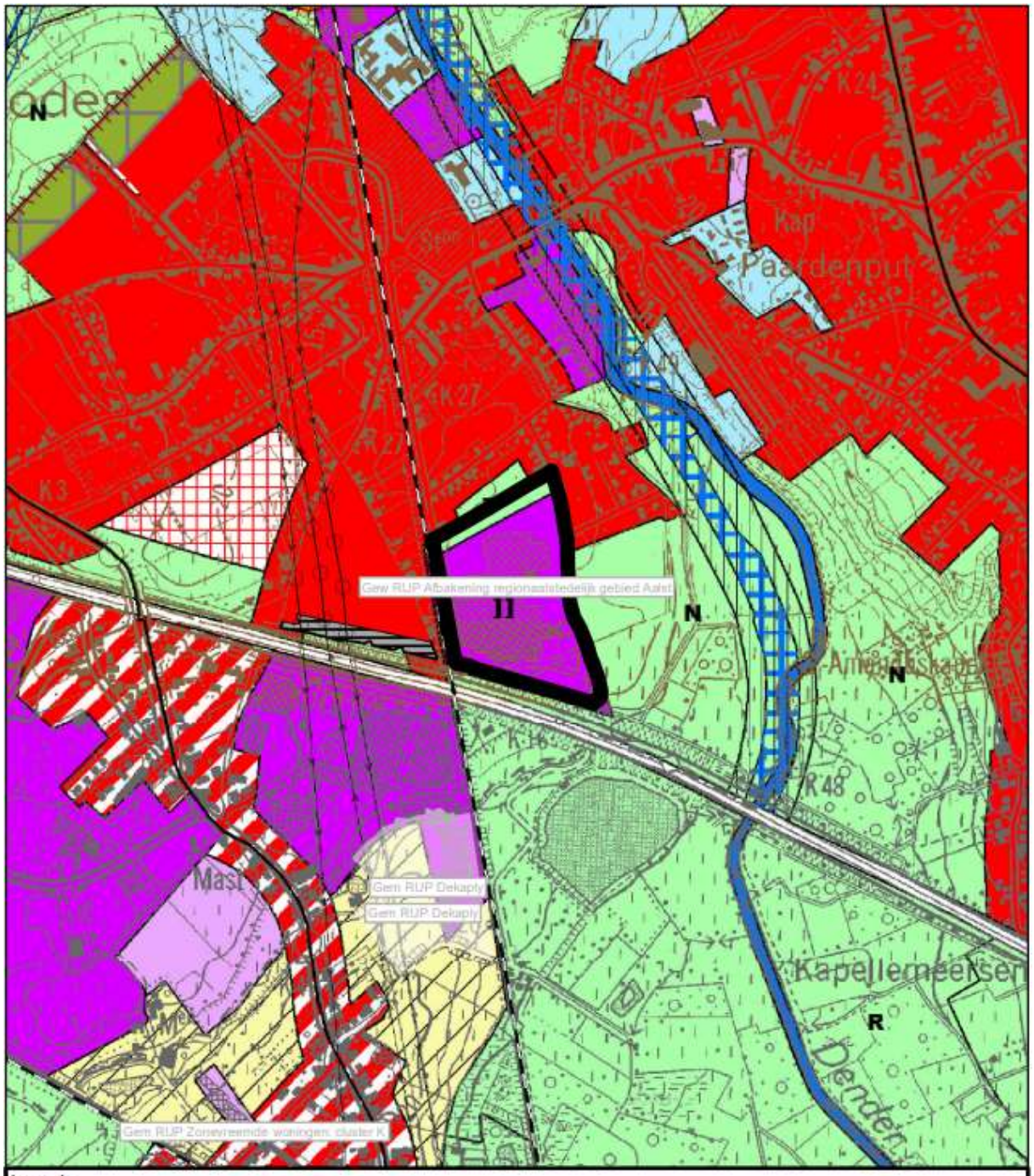
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Omgeven door bedrijfsgebouwen.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 1,9 km. Te voet op 23 minuten, met de fiets op 7 minuten, bus op 9 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Circa 1 km tot R41*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.11 Locatie 19 Erembodegem site “Gates”



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 19: Erembodegem site " Gates"

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen binnen het BPA 'Erembodegem-centrum' (16/10/2003). Het perceel is ingekleurd als 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (paars-wit). De randen van het perceel langsheen de oost- en westzijde zijn ingekleurd als voortuinstrook. De noordrand is een groene buffer met bouwverbod. De zuidelijke rand valt binnen de bouwvrije zone langs E40. (De toegelaten bouwzone wordt zodoende geraamd op +/- 5,35ha.)
Minimum 4 ha	OK: 8,2 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Goed: De site wordt quasi volledig ingenomen door bedrijfsgebouwen, maar is slechts gedeeltelijk in gebruik en wordt deels verhuurd. Volgens het masterplan Erembodegem dat in 2020 werd goedgekeurd door de gemeenteraad is een minder mobiliteitsintensieve invulling dan gemengd regionaal bedrijventerrein gewenst. De eigenaar zoekt naar een nieuwe invulling.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Goed: Het gebied is grotendeels bebouwd of verhard in functie van de bedrijfsactiviteiten.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of	Goed: De site grenst in het zuiden aan de E40 en in het westen aan de spoorlijn Brussel-Aalst. Langs 3 zijden is er wegenis aanwezig en in het noorden wordt het terrein gescheiden

aaneengesloten landbouwgebieden	van residentiële bebouwing door beplanting. De in het BPA voorziene buffer is niet volledig aangelegd en deels in gebruik als parking en waterzuivering. In het oosten van het gebied bevindt zich een natuurgebied. Door de grote oppervlakte van de site kan hier voldoende afstand gehouden worden. De ligging nabij een speciale beschermingszone vereist verder onderzoek.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Goed: Het dichtstbijzijnde station (Erembodegem – 6 treinen per uur) is gelegen op 600 m. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 600 m. Beide zijn gelegen op circa 8 minuten wandelen.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Minder goed: Circa 2 km tot N9, doorheen het centrum van Erembodegem en circa 3,3 km tot R41.
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie geschikt geacht. De site komt in aanmerking voor verder onderzoek in functie van de ontwikkeling van een LFPC.

3.12 Locatie 21. Erembodegem III (VPK Packaging)

Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

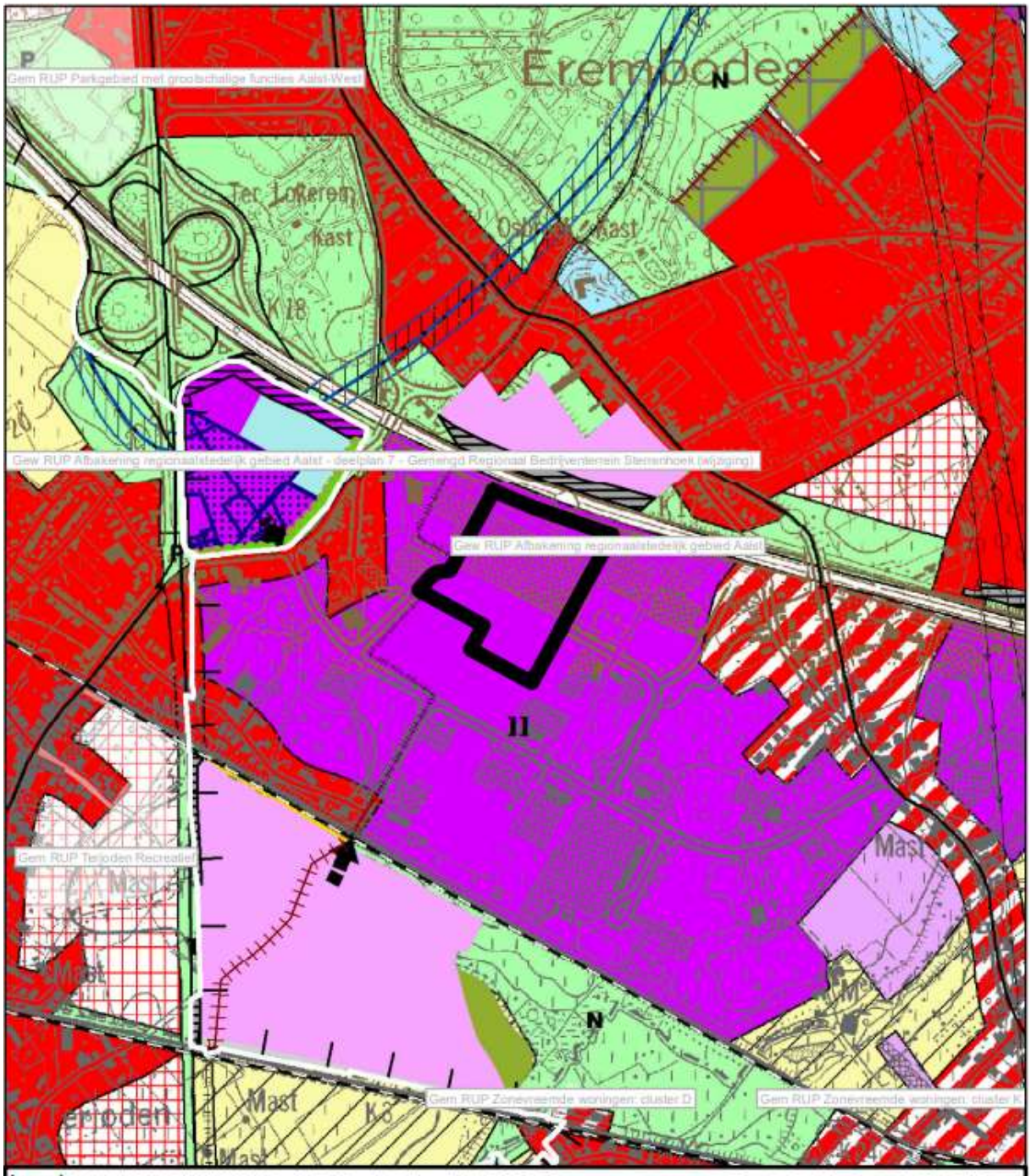
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 21 (opp = 6,5 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 21: Erembodegem II (VPK Packaging)

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in industriegebied
Minimum 4 ha	OK: 6,5 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

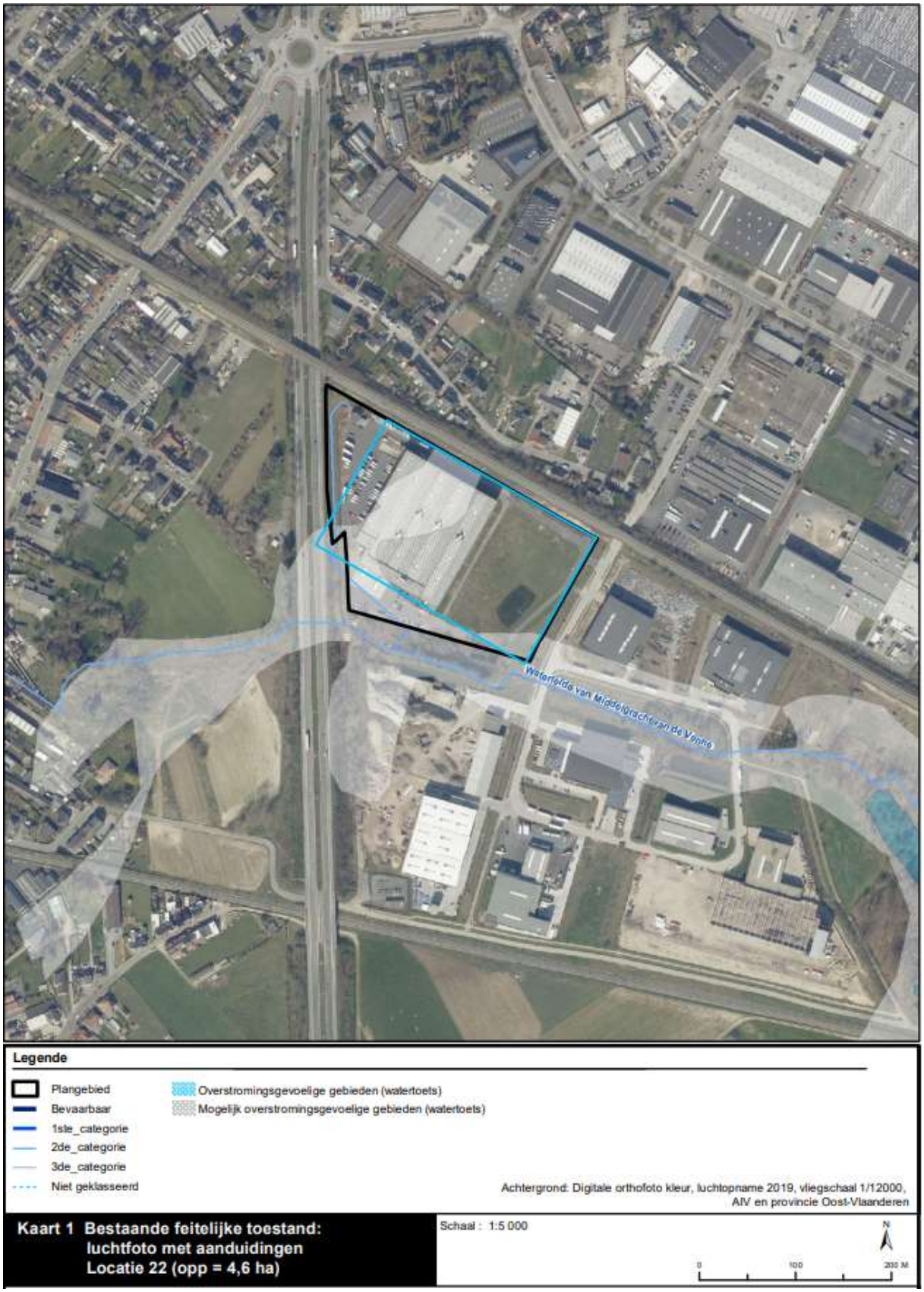
Afweging:

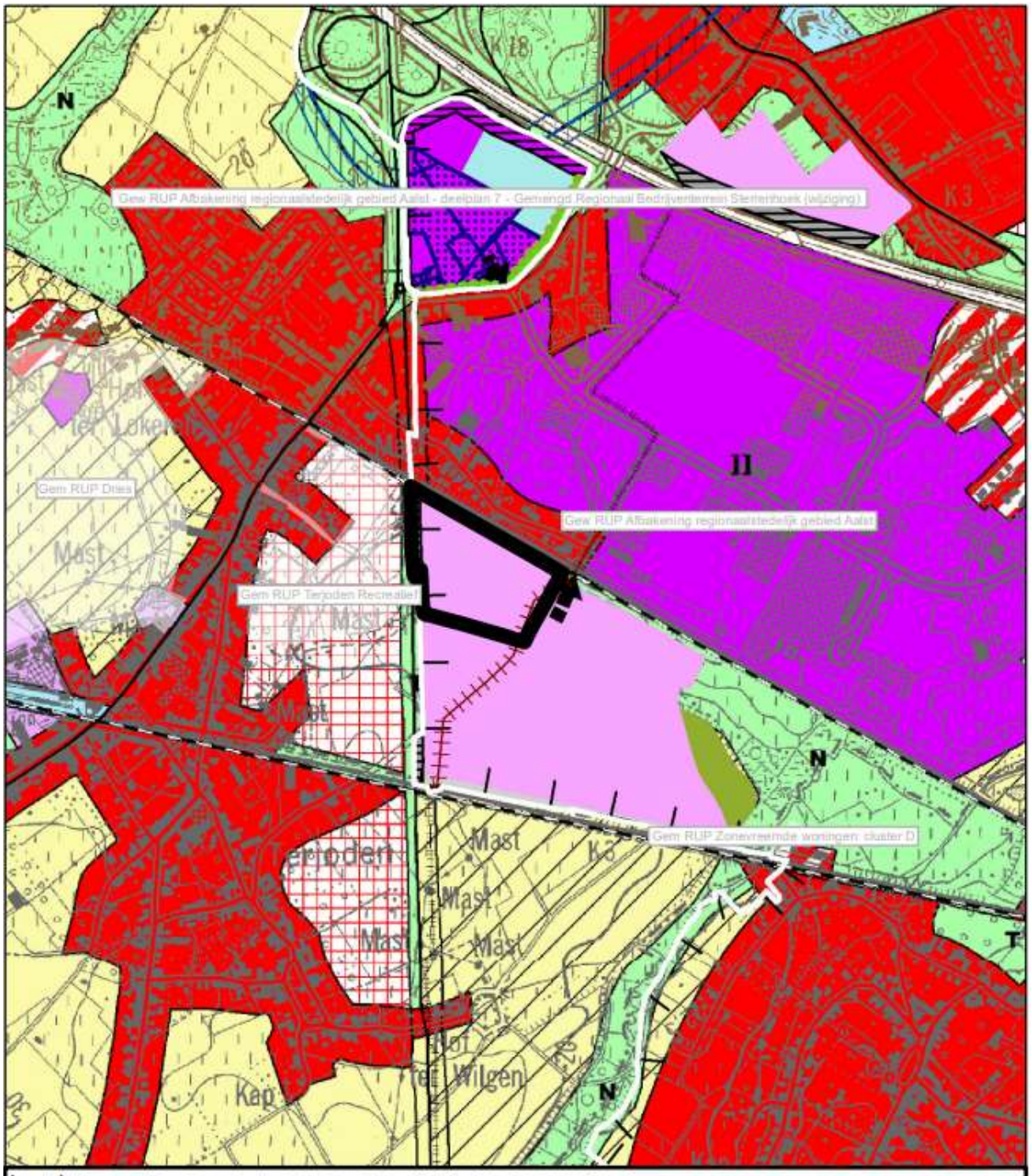
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Omgeven door bedrijfsgebouwen en in het noorden grenzend aan de E40.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,2 km. Te voet op 28 minuten, met de fiets op 10 minuten, bus op 13 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 7 minuten te voet, op 600m.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Via N45 op 700m*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.13 Locatie 22. Erembodegem ZUID IV (Montea)





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 22: Erembodegem Zuid IV (Montea)

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in gemengd regionaal bedrijventerrein volgens het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
Minimum 4 ha	OK: 4,6 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (mits <10% afwijking)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Omgeven door bedrijfsgebouwen grenzend aan een spoorlijn en de N4511.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Relatief slecht:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,5 km. Te voet op 31 minuten, met de fiets op 15 minuten, bus op 16 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 10 minuten te voet, op 850m.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Via N45 op 700m*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.14 Locatie 24. Erembodegem III (ILVA)

Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

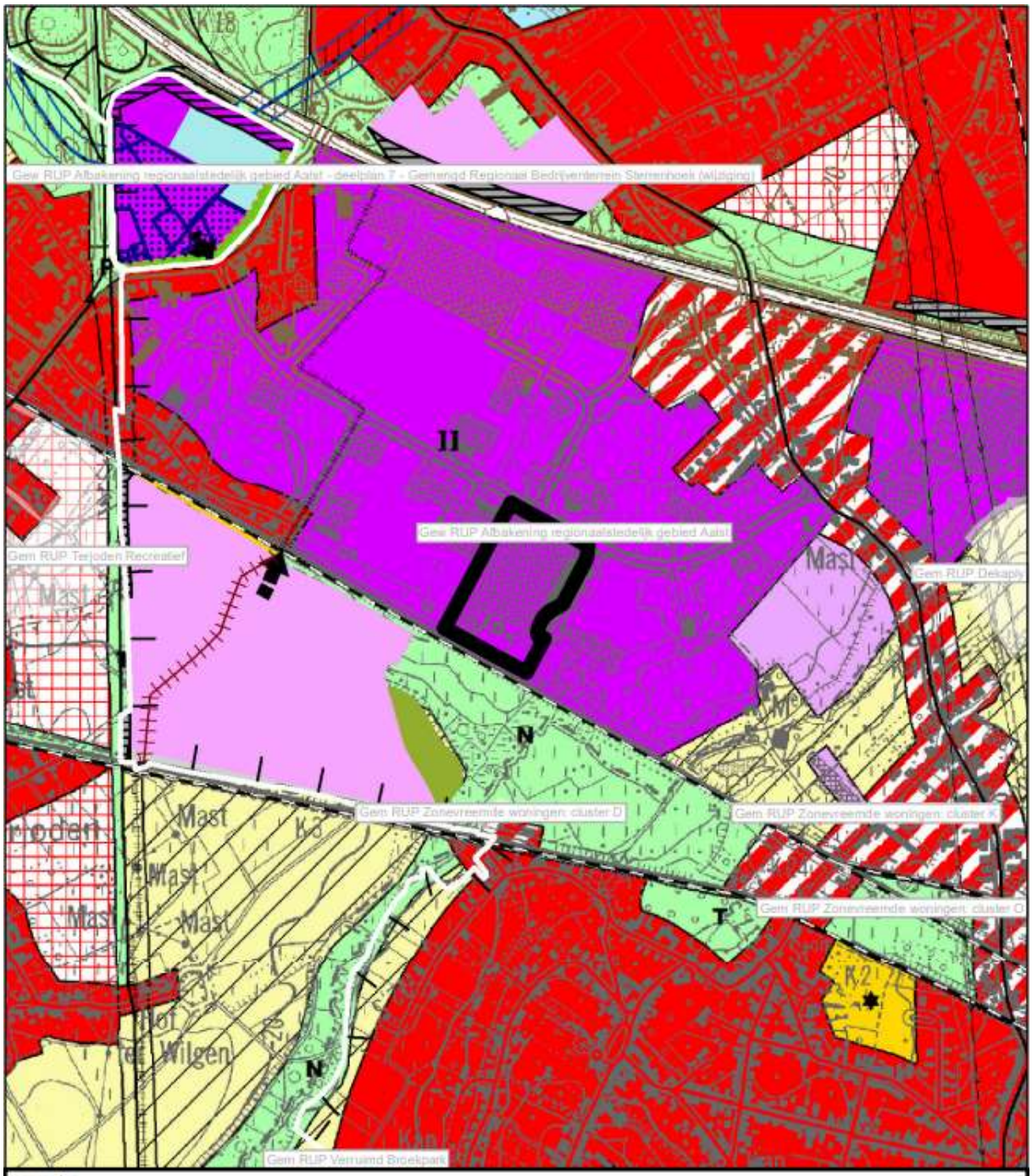
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 24 (opp = 4,4 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 24: Erembodegem III (ILVA)

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in Industriegebied volgens gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 4,4 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Omgeven door bedrijfsgebouwen. In het zuiden grenst de site aan de spoorlijn. Ten zuiden hiervan ligt een natuurgebied.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Erembodegem – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,1 km. Te voet op 25 minuten, met de fiets op 8 minuten, bus op 9 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *via N405 of N45 (1,6 km)*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.15 Locatie 25. Tragel (Tech Data)

Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

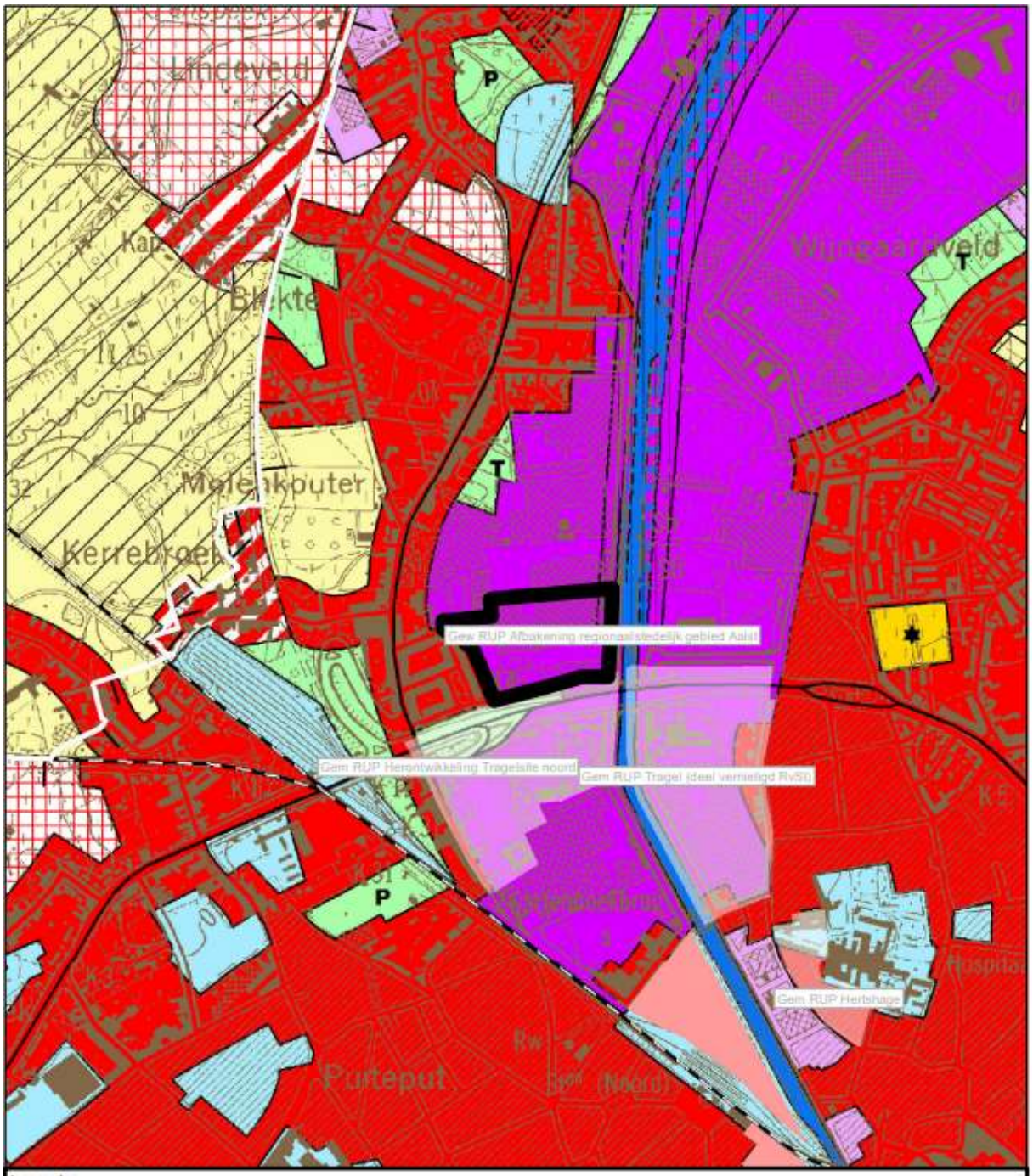
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 25 (opp = 4,3 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 25: Tragel (Tech Data)

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in Industriegebied volgens gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 4,3 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (<10% afwijking)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

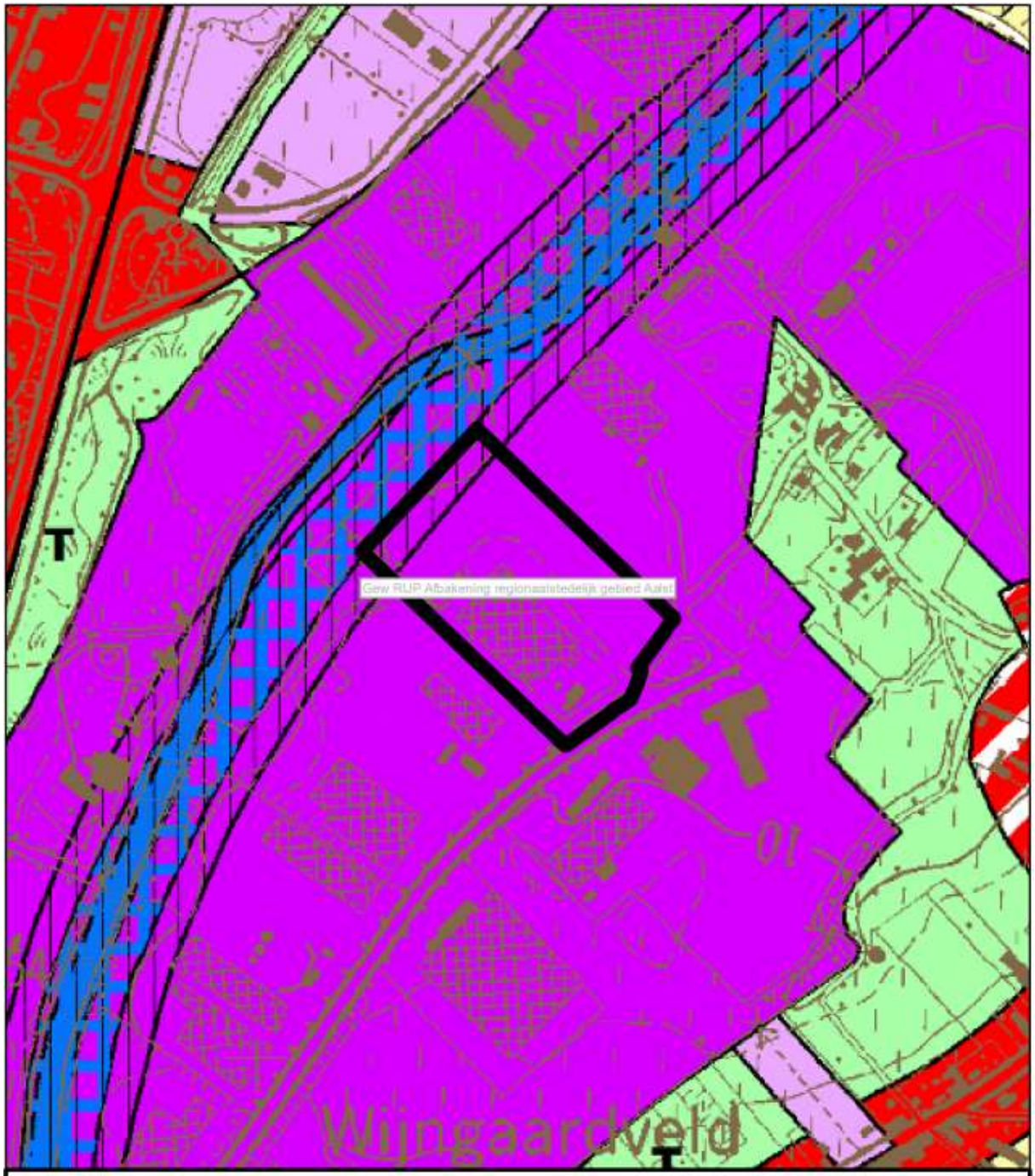
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Omgeven door bedrijfsgebouwen. In het oosten loopt de Dender. Ten zuiden van het gebied ligt de R41.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 900 m. Te voet op 11 minuten, met de fiets op 4 minuten, bus op 8 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *via R41*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.16 Locatie 26. Wijngaardveld (Universal Express/ Ziegler)



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 26: Wijngaardveld (Universal Express / Ziegler)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in Industriegebied volgens gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 4,1 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

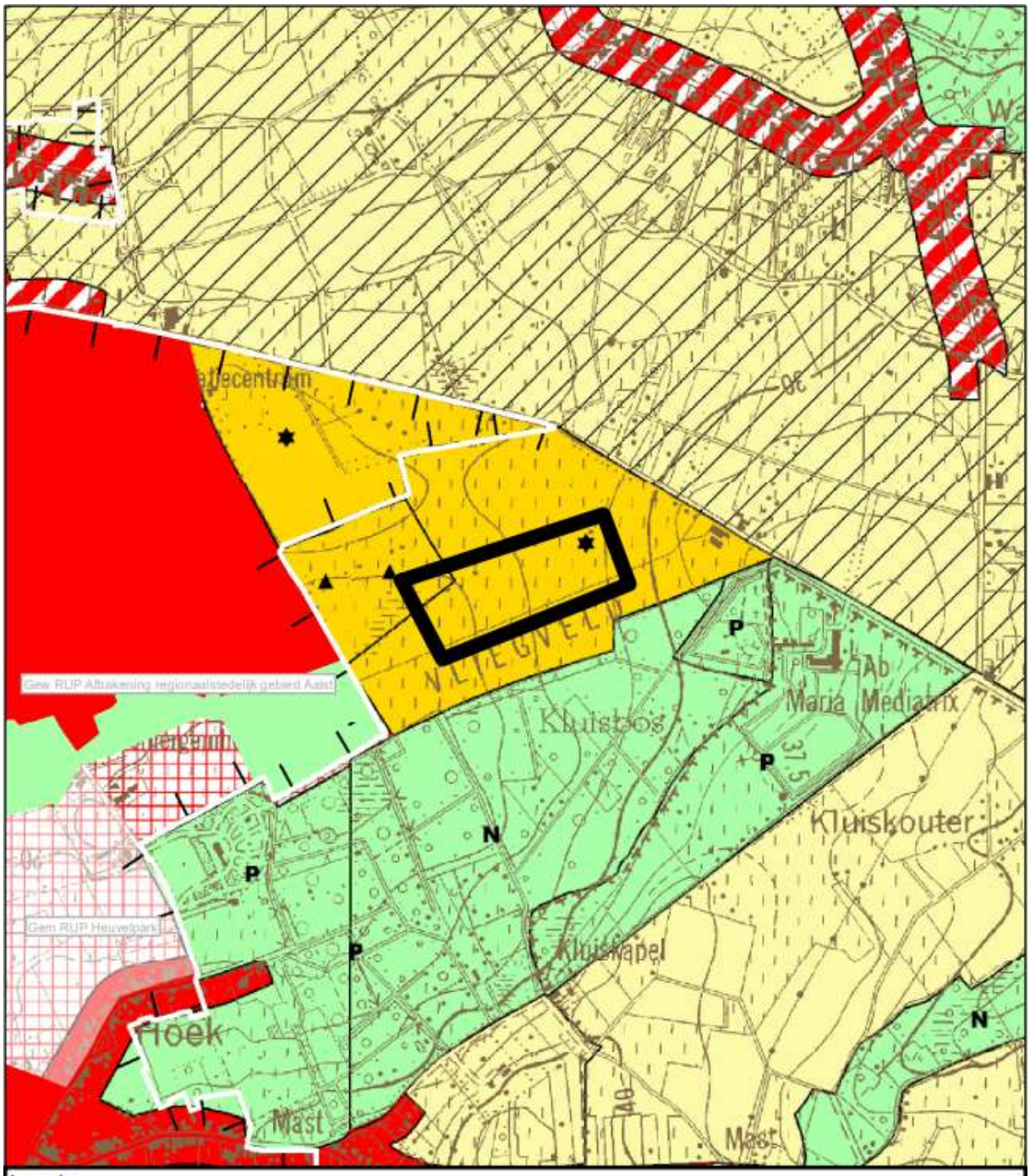
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Omgeven door bedrijfsgebouwen. In het noorden loopt de Dender.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 1,9 km. Te voet op 23 minuten, met de fiets op 7 minuten, bus op 9 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Via Wijngaardveld en Victor Bocquéstraat circa 1,5 tot aan de R41*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Minder goed: te bekijken of een tweede ontsluiting mogelijk is*

3.17 Locatie 34. Affligemdreef (NV Hof Somergem)



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 34: Affligemdreef (NV Hof Somergem)

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in recreatiegebied
Minimum 4 ha	OK: 5,8 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Op het terrein bevinden zich meerdere pistes voor paardendressuur. Op het terrein worden grote paardenjumping evenementen georganiseerd. Bij navraag werd bevestigd dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

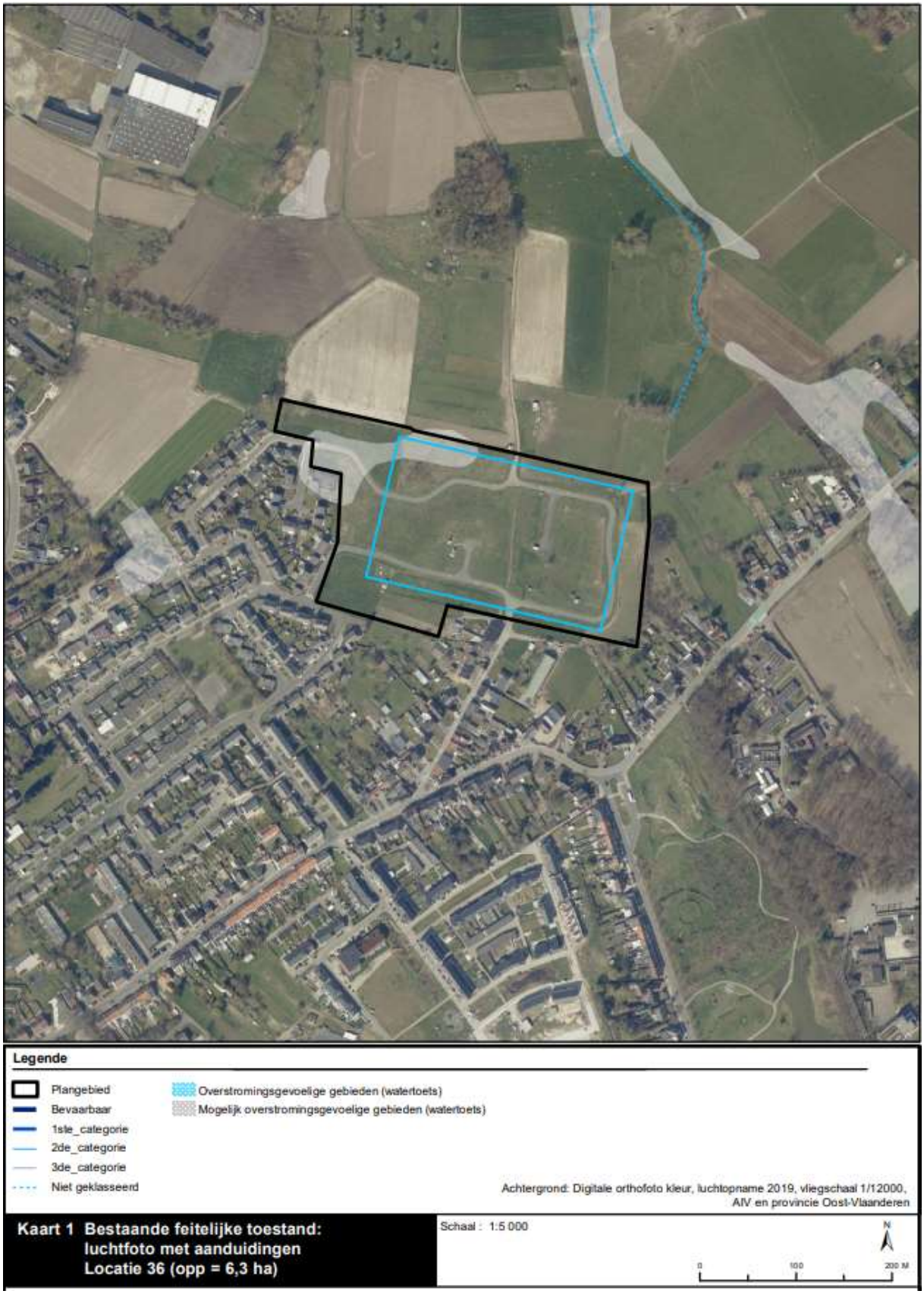
Afweging:

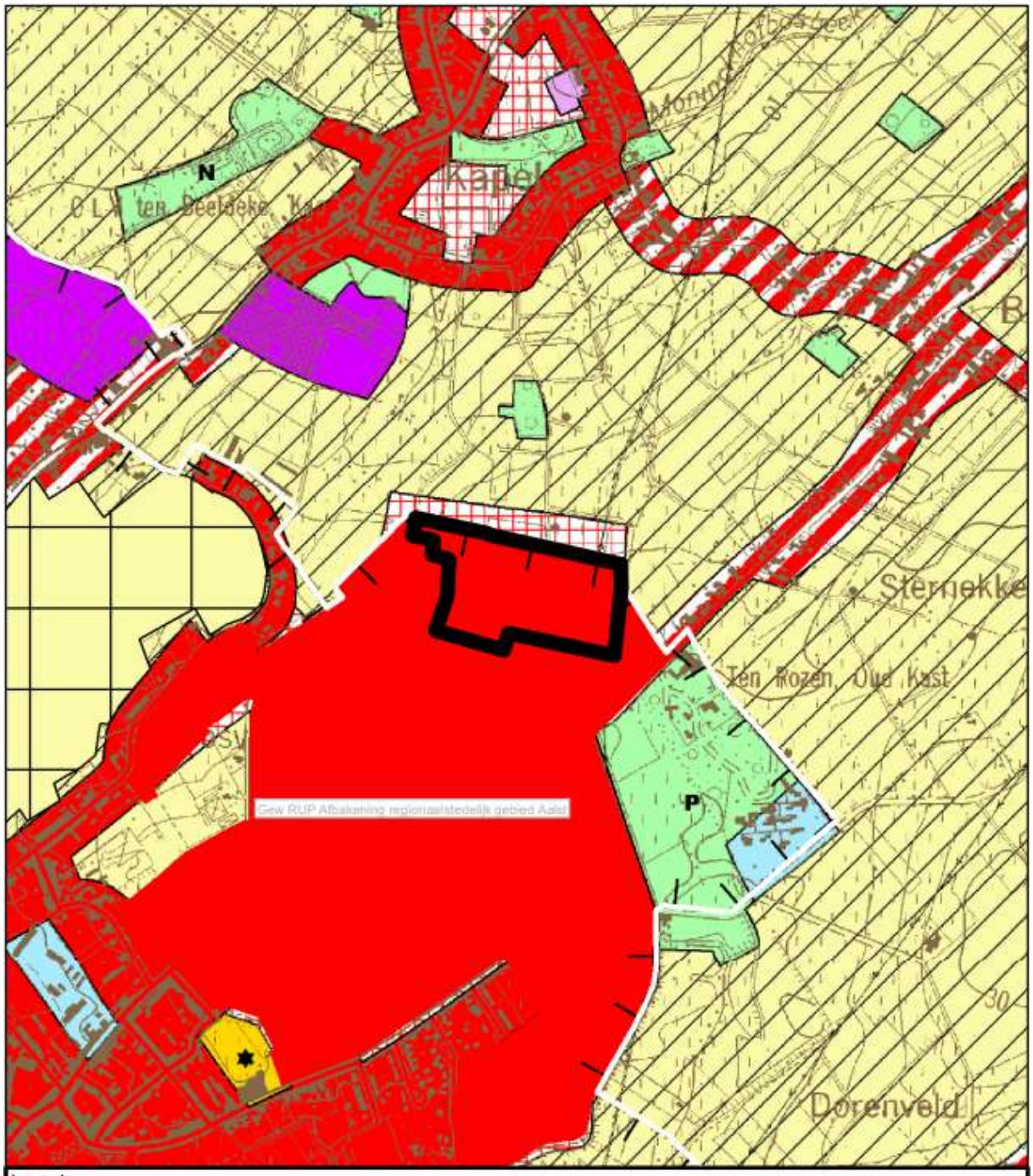
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed: voor een deel in gebruik als paardenpistes.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Relatief slecht:* *In het noorden van het gebied liggen de golfterreinen van 'De Kluizen'. Ten zuiden van het gebied ligt het Kluisbos, hetgeen een natuurgebied is volgens het gewestplan en opgenomen binnen de Natura2000-gebieden.* *In het gebied en zijn omgeving is de bebouwingsgraad zeer laag.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Slecht: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 4,6 km. Te voet op 58 minuten, met de fiets op 16 minuten, bus op 26 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 1,1 km en circa 15 minuten wandelen.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Relatief slecht:* *Circa 3 km langsheen de Affligemdreef tot aan de R41.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.18 Locatie 36. Horebekeveld





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 36: Horebekeveld

Schaal : 1:10 000

N

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

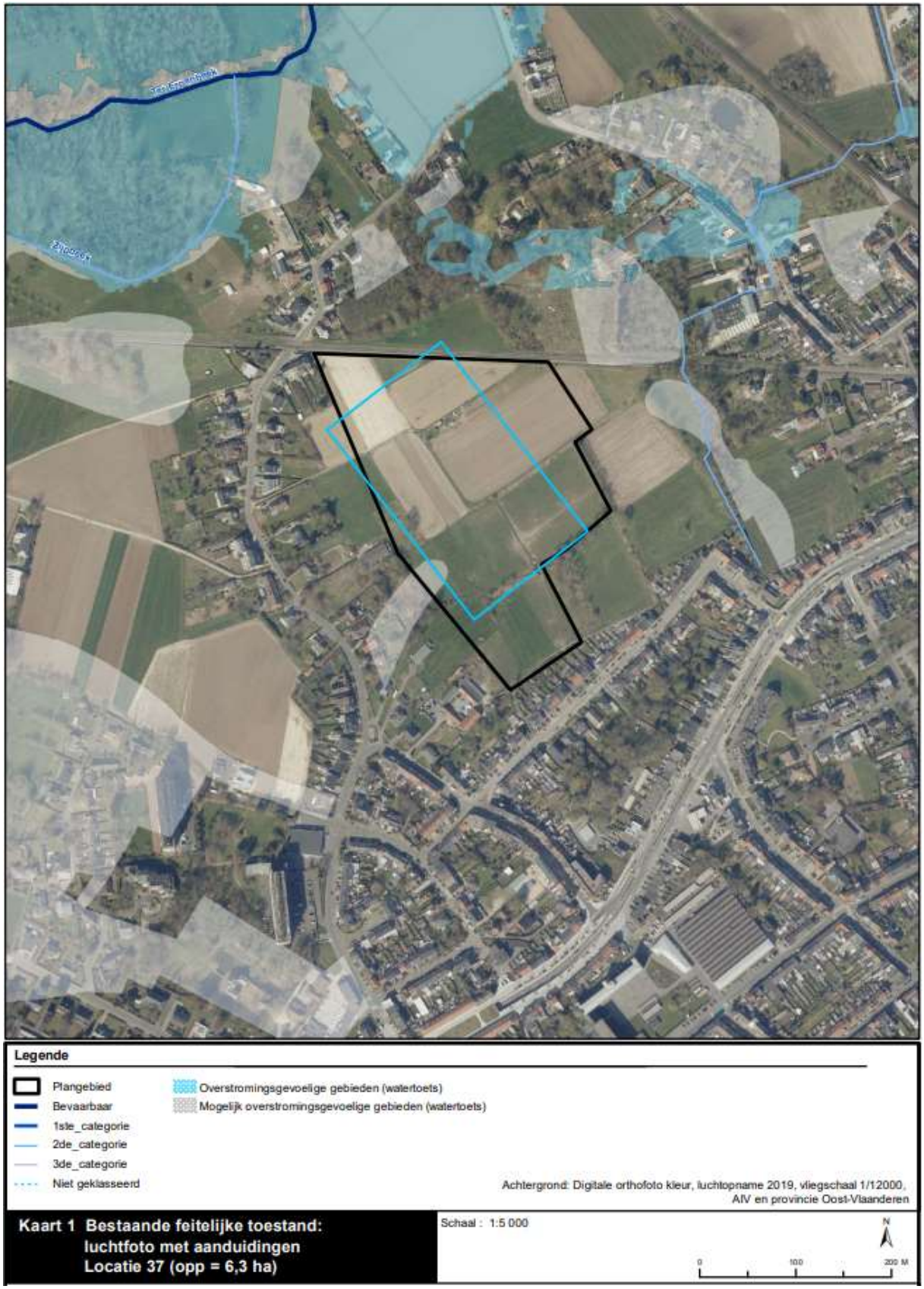
Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK Gelegen in stedelijk woongebied volgens Gewestelijk RUP (zie kaart 2)
Minimum 4 ha	OK: 6,3 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

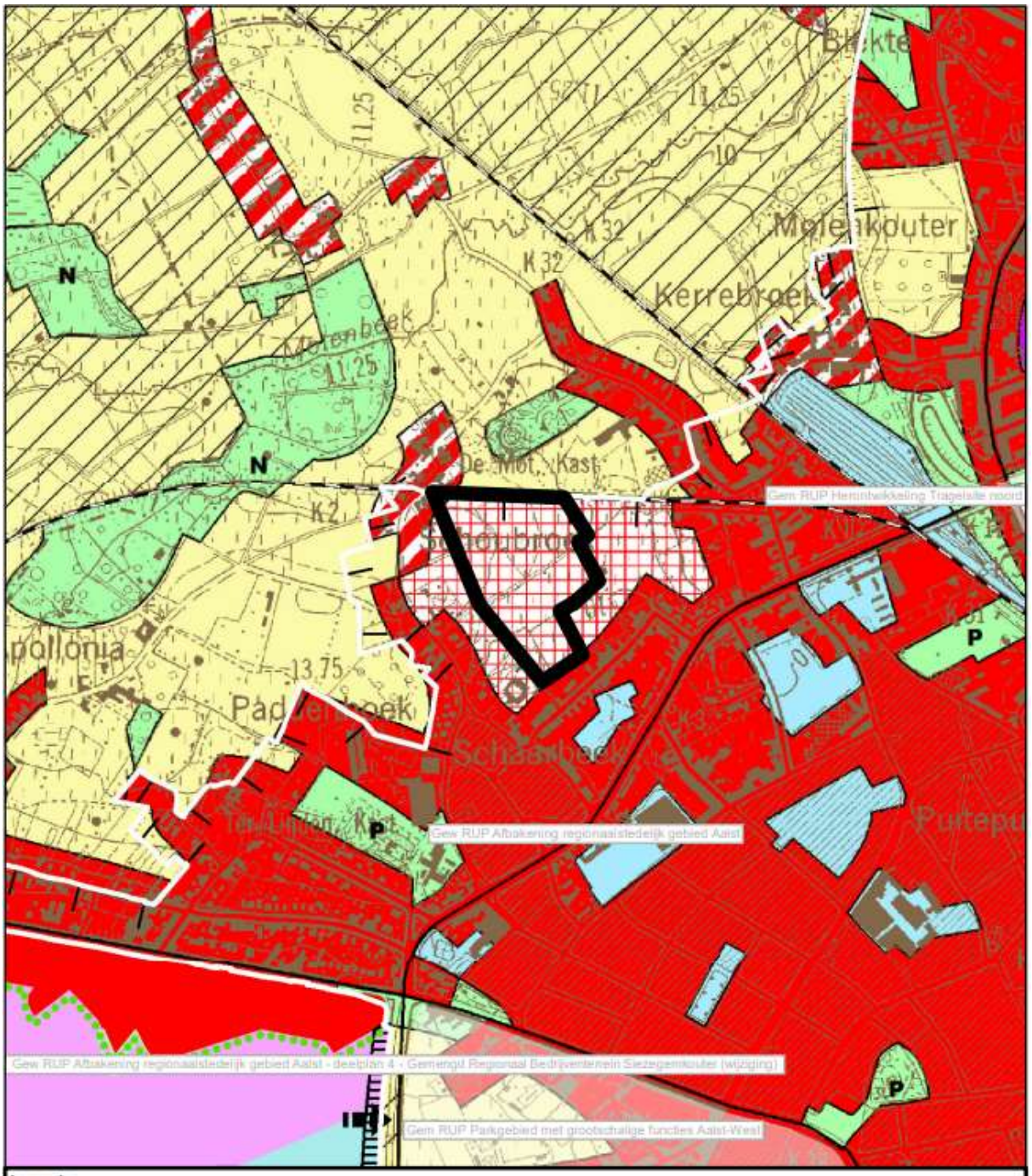
Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Goed: Er zijn geen aanwezige gebouwen. De wegenis voor een woonwijk is wel al aanwezig sedert meer dan 30 jaar. De site is eigendom van één eigenaar na een recente verkoop. Er zijn nog geen concrete plannen bekend van de nieuwe eigenaar.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Goed: De wegenis voor de in het verleden geplande woonwijk is aangelegd. Voor het overige bestaat het gebied hoofdzakelijk uit graslanden.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Minder goed: Het gebied sluit aan op het stedelijk weefsel van de stad Aalst, bestaande uit residentiële bebouwing. Aan de andere zijde wordt het begrensd door landbouwgebied (een landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan). Het gebied heeft vandaag de kenmerken van een open en onbebouwd gebied op de overgang van het stedelijk gebied met het omringende open landbouwgebied. Ook is de schaal van een LFPC groot ten opzichte van de aanpalende bebouwing. Een doordachte ruimtelijke inpassing van het LFPC in zijn omgeving is daarom een belangrijk aandachtspunt voor de verdere onderzoeken.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Relatief slecht: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 3 km. Te voet op 37 minuten, met de fiets op 11 minuten, bus op 20 minuten. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 350 m.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Minder goed: 1,8km tot R41 en door dicht bebouwde woonstraten
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging: Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie geschikt geacht. De site komt in aanmerking voor verder onderzoek in functie van de ontwikkeling van een LFPC.

3.19 Locatie 37. Kerrebroek: site Biekorfstraat





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 37: Kerrebroek: site Biekorfstraat

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK Gelegen in woonuitbreidingsgebied
Minimum 4 ha	OK: 6,3 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (<10% afwijking)

Kwalitatieve criteria

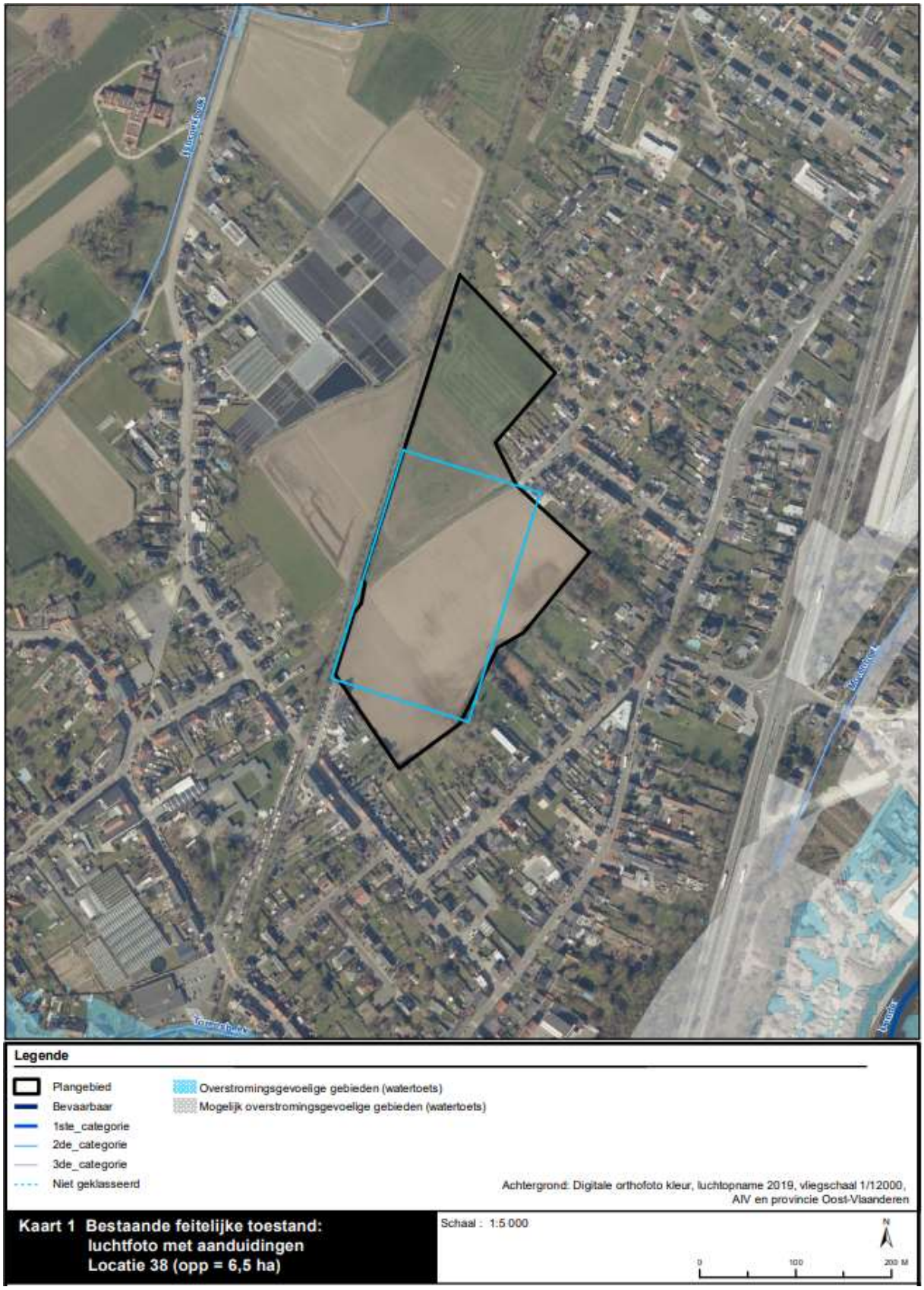
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Goed: Er zijn geen aanwezige gebouwen of constructies en er zijn geen concrete plannen voor bebouwing. Het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik en er zijn verschillende eigenaars. Dat is een aandachtspunt voor de realisatiemogelijkheden.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Minder goed: het gebied is onbebouwd, maar is wel gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst en juridisch bebouwbaar.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Minder goed: Het woonuitbreidingsgebied is grotendeels omgeven door residentiële bebouwing en grenst in het noorden aan de spoorlijn Gent-Aalst. Ten zuiden van het gebied ligt de R41 op een afstand van +/-200m in vogelvlucht. Aansluitend op het gebied liggen in het oosten ervan enkele percelen met waardevolle groenelementen. Ook ten noorden van de spoorlijn bevindt zich een waardevol groengebied. Het gebied wordt in zijn geheel, ondanks het ingesloten is door bebouwing, als een landschappelijk open ruimtegebied ervaren vanuit de ruime omgeving. De schaal van een LFPC is groot ten opzichte van de aanpalende bebouwing. Een doordachte ruimtelijke inpassing van het LFPC in zijn omgeving is daarom een belangrijk aandachtspunt voor de verdere onderzoeken.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Kerrebroek – 6 treinen per uur) is gelegen op 600m. In station Kerrebroek stoppen slechts 6 (of 7) treinen per dag, voornamelijk rond het start- en einduur van de scholen. Het station van Aalst is bereikbaar op 21 minuten te voet, 6 minuten met de fiets of 9 minuten met de bus. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 200 m (circa 3 minuten wandelen).
Algemene bereikbaarheid en	Minder goed: Via R41. Circa 1km doorheen dicht bebouwde woonstraten.

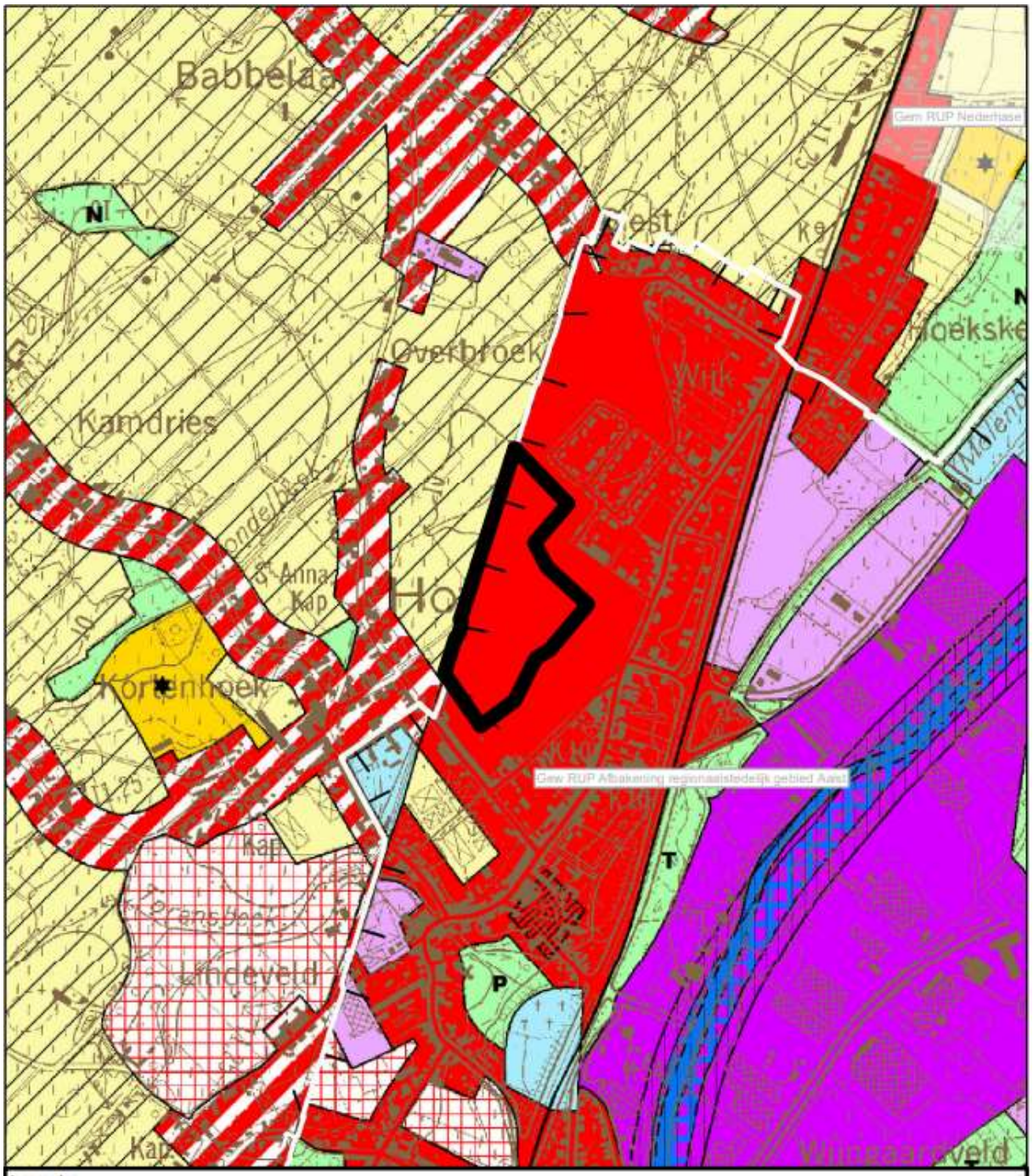
aansluiting op het hogere wegennet	
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Minder goed: Beide ontsluitingen moeten worden aangelegd. Er zijn geen voor de hand liggende ontsluititingsmogelijkheden en de mogelijke toegangen lopen via woonstraten. Er zijn slechts enkele smalle toegangen tot het gebied aanwezig, waardoor de ontsluiting langs 2 zijden verder onderzocht moet worden.

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie geschikt geacht. De site komt in aanmerking voor verder onderzoek in functie van de ontwikkeling van een LFPC.

3.20 Locatie 38: Weyveld





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 38: Weyveld

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in woongebied volgens GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
Minimum 4 ha	OK: 6,5 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Er zijn geen aanwezige gebouwen of constructies en de site is in eigendom van één eigenaar. Er is een zeer concreet project (aanvraag voor omgevingsvergunning werd reeds ingediend) in voorbereiding voor woningbouw op de site. Het project is nodig om het sociaal bindend objectief te behalen.

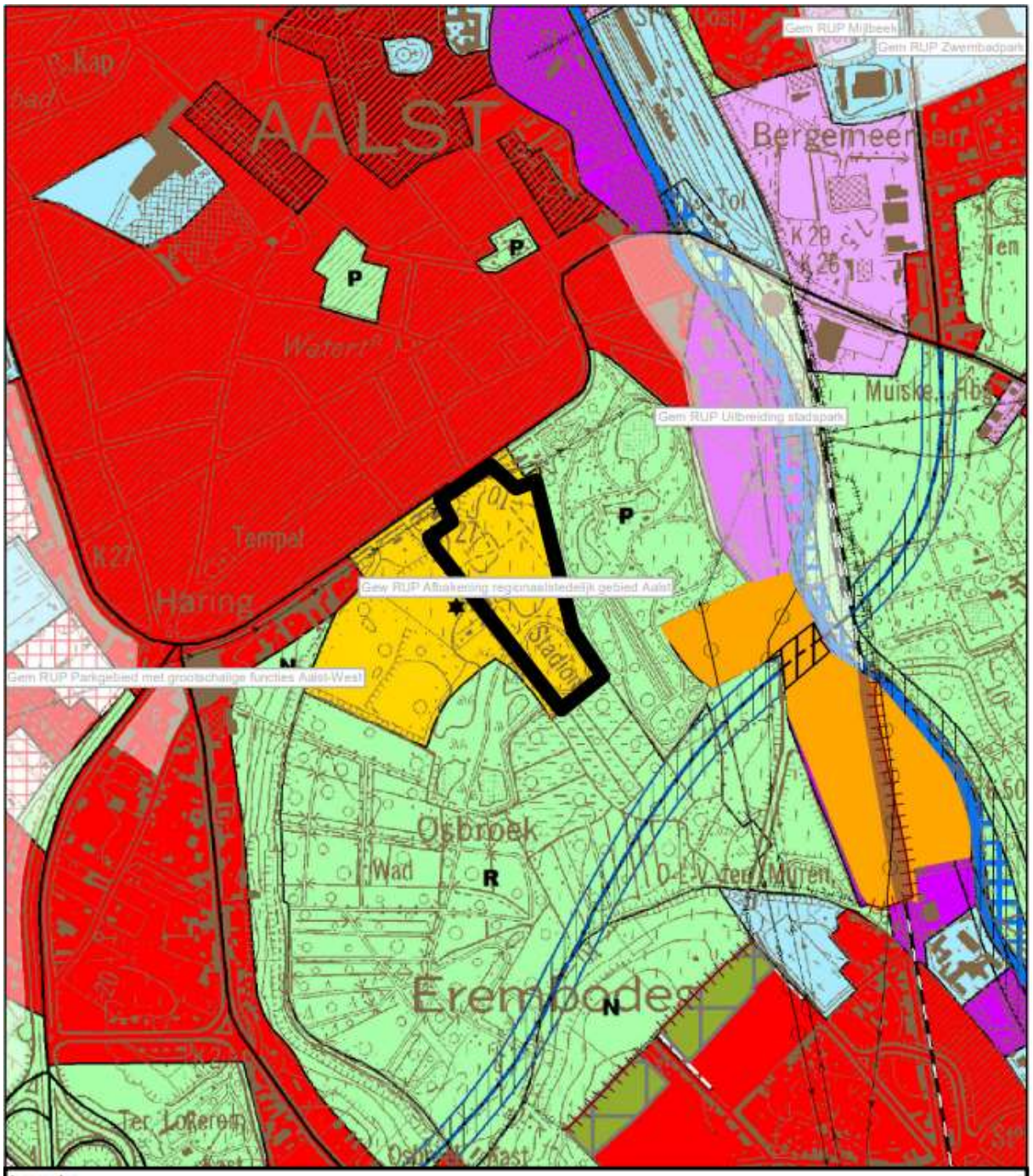
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er is een zeer concreet project gepland dat bovendien nodig is om het sociaal bindend objectief te behalen. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed:* *Het giebed is onbebouwd, maar wel juridisch bebouwbaar en gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Minder goed:* *Het gebied is omgeven door bebouwing langs de oostelijke zijde. Aan de westelijke zijde wordt het begrensd door de spoorlijn, hetgeen het gebied scheidt van een landbouwgebied.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed:* *Het station van Aalst is bereikbaar op circa 15 minuten met de bus (traject te voet inbegrepen) en op circa 11 minuten met de fiets (3,5km).*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Minder goed:* *Via de N41 (een gewestweg) en voor een deel door woonstraten is de R41 bereikbaar op circa 6 minuten (2,8 km).*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.21 Locatie 39 Sportcomplex Osbroek – Frans Blanckaertdreef



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 39: Sportcomplex Osbroek - Frans Blanckaertdreef

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in recreatiegebied
Minimum 4 ha	OK: 6,6 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Er zijn enkele aanwezige gebouwen en verschillende sportterreinen die actief gebruikt worden. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

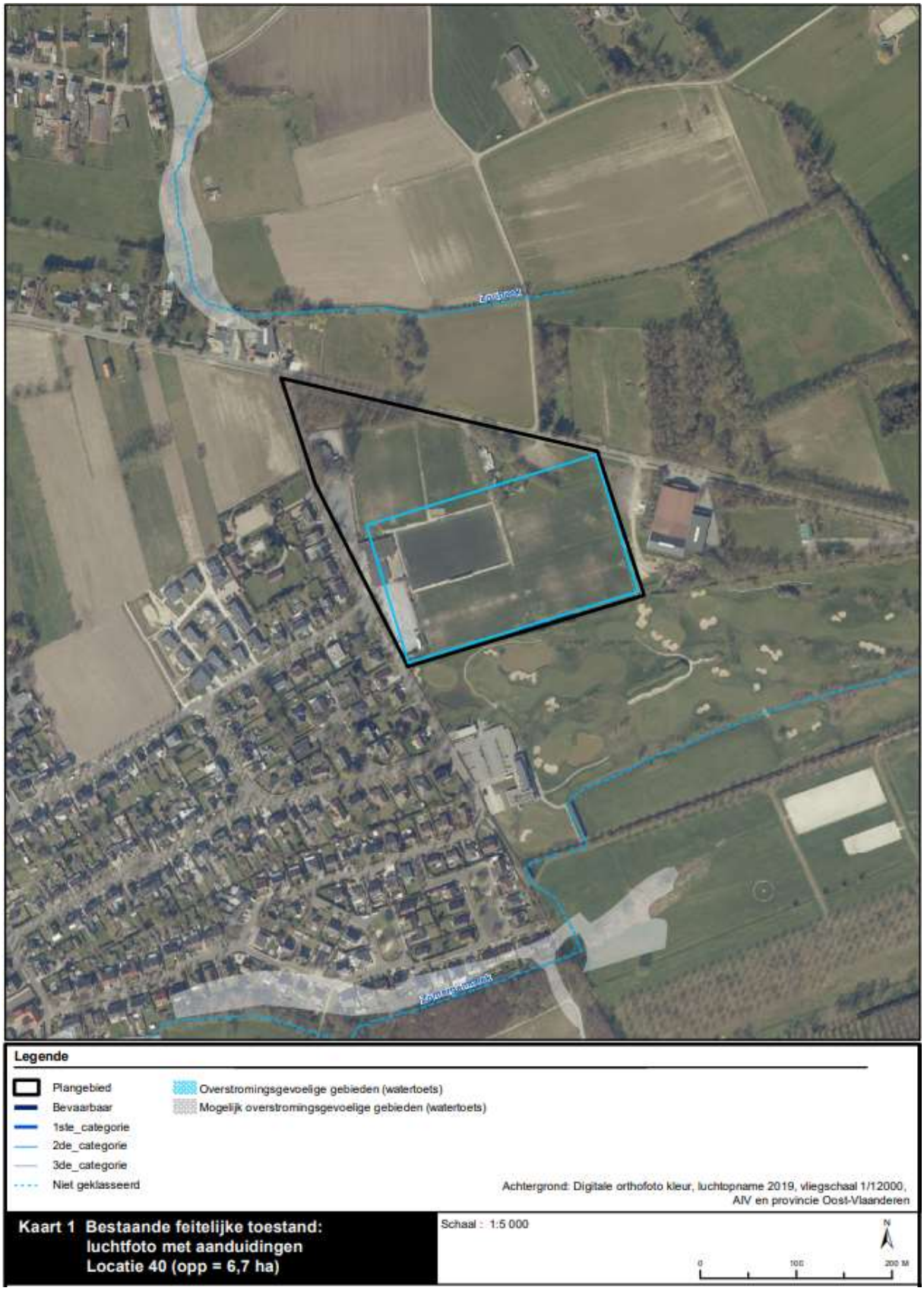
Afweging:

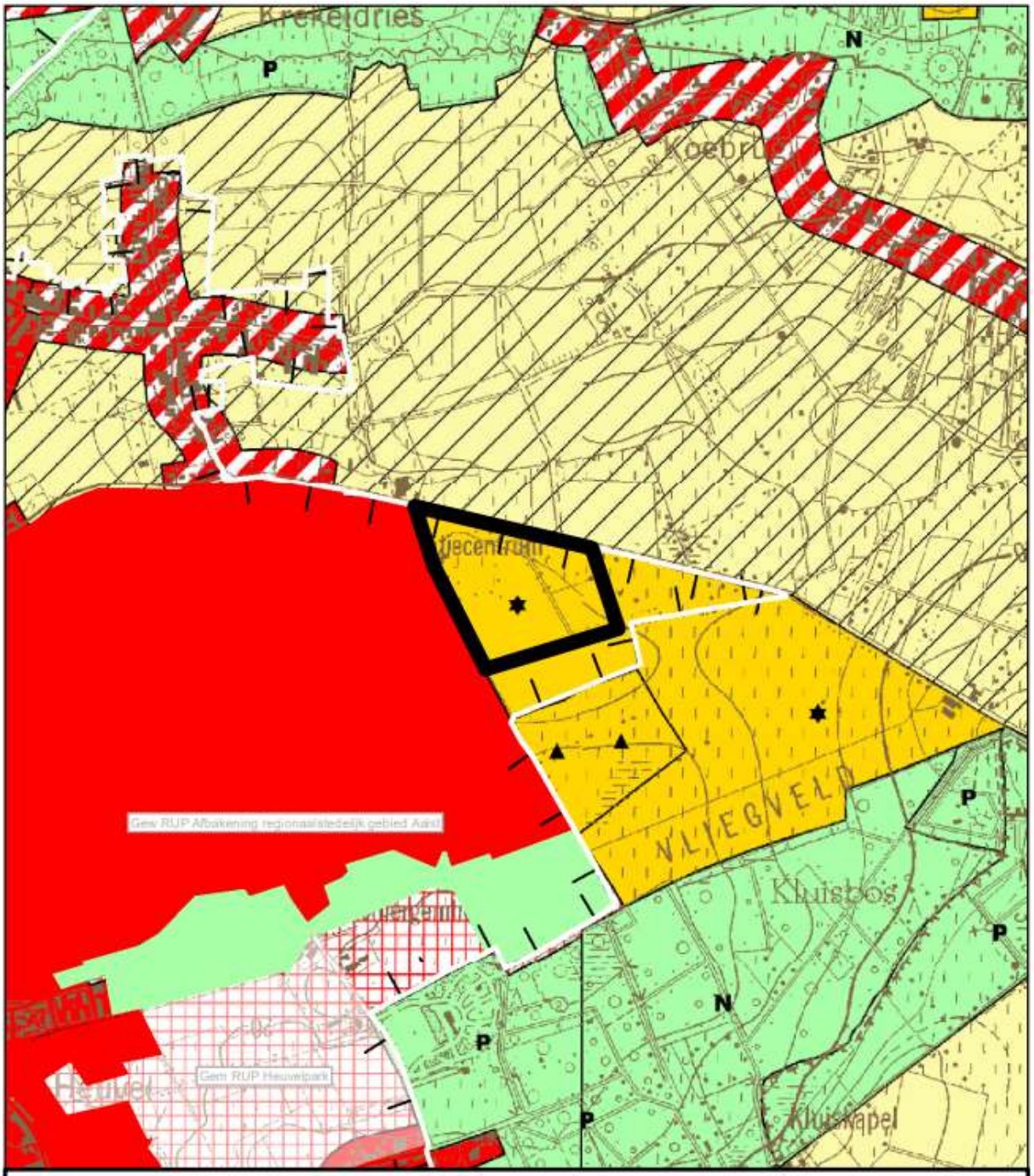
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed:* *Er bevinden zich sportterreinen in het gebied.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Relatief slecht:* *De site ligt in de onmiddellijke omgeving van hoogwaardige natuurgebieden. Het Osbroek is beschermd als VEN- en habitatgebieden en het Stadspark als beschermd landschap. In het noorden grenst het gebied aan het stedelijk weefsel van de stad Aalst.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Goed:* *Het station van Aalst is bereikbaar op circa 9 minuten met de bus (traject te voet inbegrepen) of op circa 6 minuten (+/- 2 km) met de fiets.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Ontsluiting op de N9 op slechts 100m afstand.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.22 Locatie 40. Oefenvelden Eendracht Aalst Immerzeeldreef





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 40: Oefenvelden Eendracht Aalst Immerzeeldreef

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in recreatiegebied
Minimum 4 ha	OK: 6,7 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Er zijn geen aanwezige gebouwen, wel voetbalterreinen die actief gebruikt worden. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

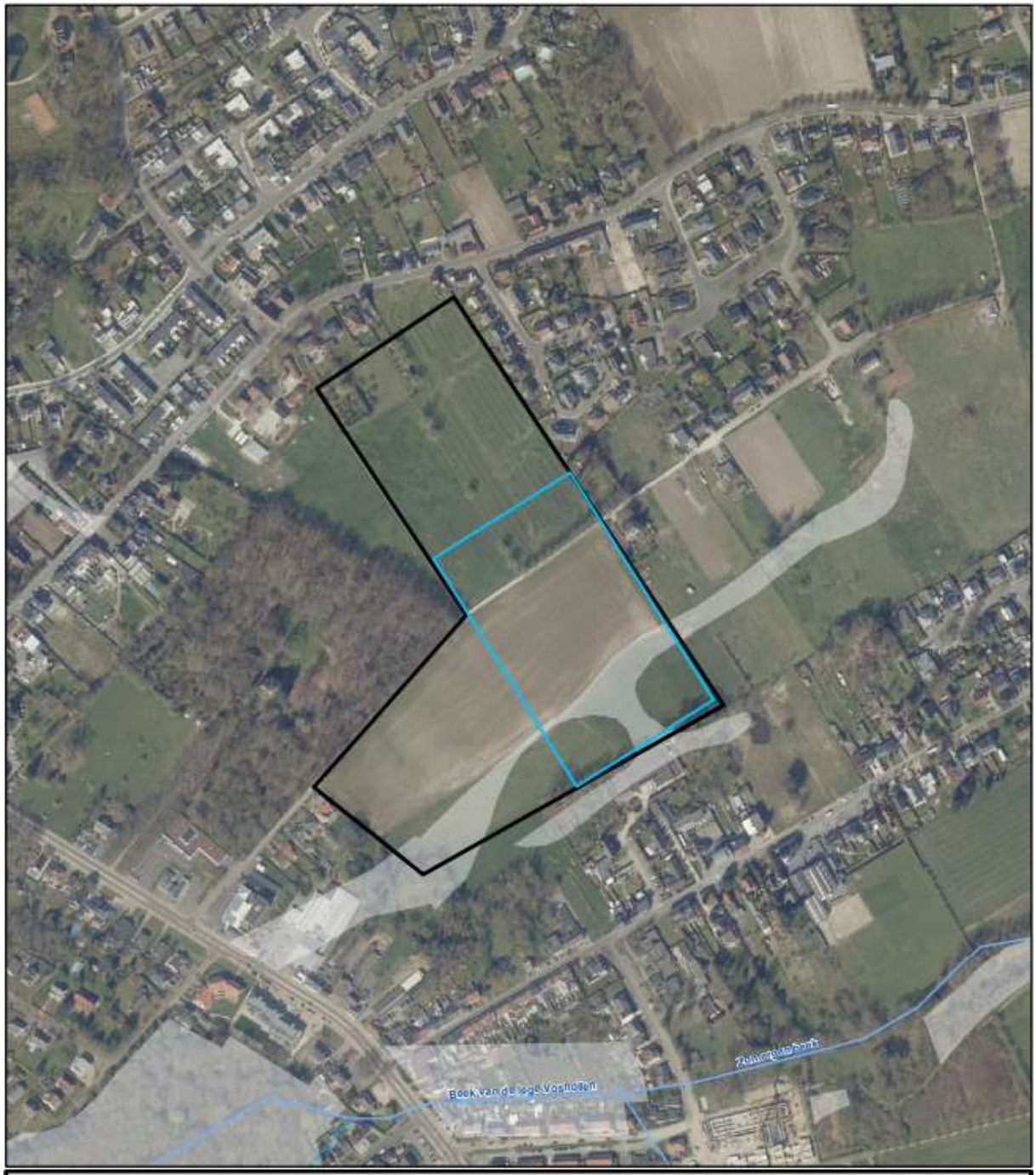
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed:* *Er bevinden zich sportterreinen in het gebied.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Relatief slecht:* *Het gebied grenst aan andere recreatieve functies zoals het golfterrein 'De Kluizen' en het tenniscentrum De Snas. In het westen van het gebied bevindt zich hoofdzakelijk residentiële bebouwing. In het noorden grenst het gebied aan de Affligemdreef die het scheidt van een groot aaneengesloten landbouwgebied.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 3,8 km. Te voet duurt 47 minuten, met de fiets 13 minuten en met de bus 15 minuten. De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Minder goed:* *Ontsluiting via Affligemdreef of Immerzeeldreef en N9. Circa 2 km tot de R41.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.23 Locatie 44. Immerzeel



Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

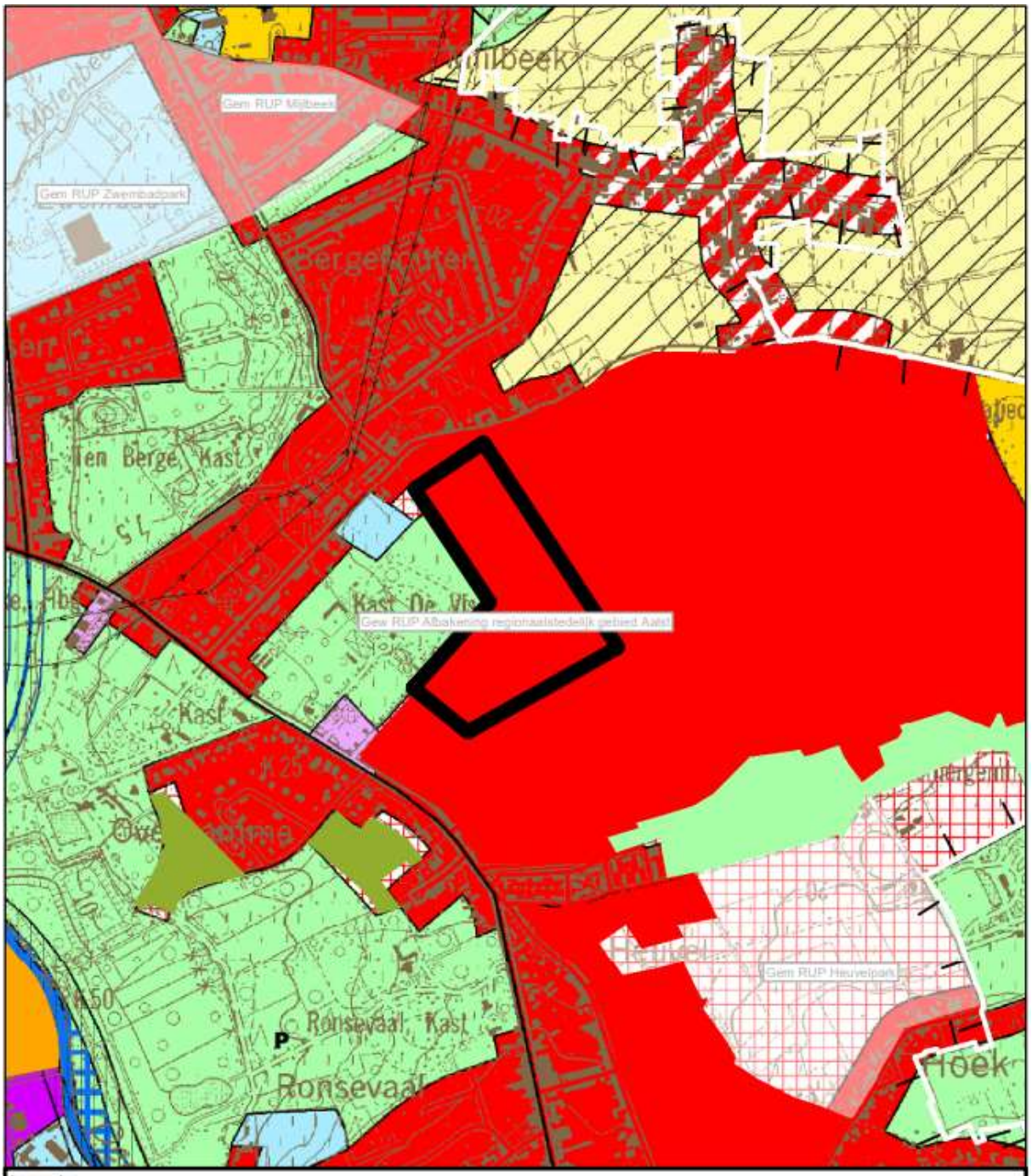
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 44 (opp = 9,9 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 44: Immerzeel

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in woongebied volgens GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
Minimum 4 ha	OK: 9,9 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Er zijn geen aanwezige gebouwen of constructies en de site is in eigendom van één eigenaar. Maar, voor de site is een gemeentelijk RUP in opmaak voor duurzame woonontwikkeling met centraal een parkgebied. Bovendien werd reeds een beeldkwaliteits- en globaal inrichtingsplan door de gemeenteraad goedgekeurd op 30 juni 2015 en kende de Vlaamse Regering eind 2016 een omvangrijke projectsubsidie voor het stadsvernieuwingsproject toe. De plannen voor de woonontwikkeling zijn bijgevolg zeer concreet en voorzien geen ruimte voor de ontwikkeling van een LFPC.

Afweging:

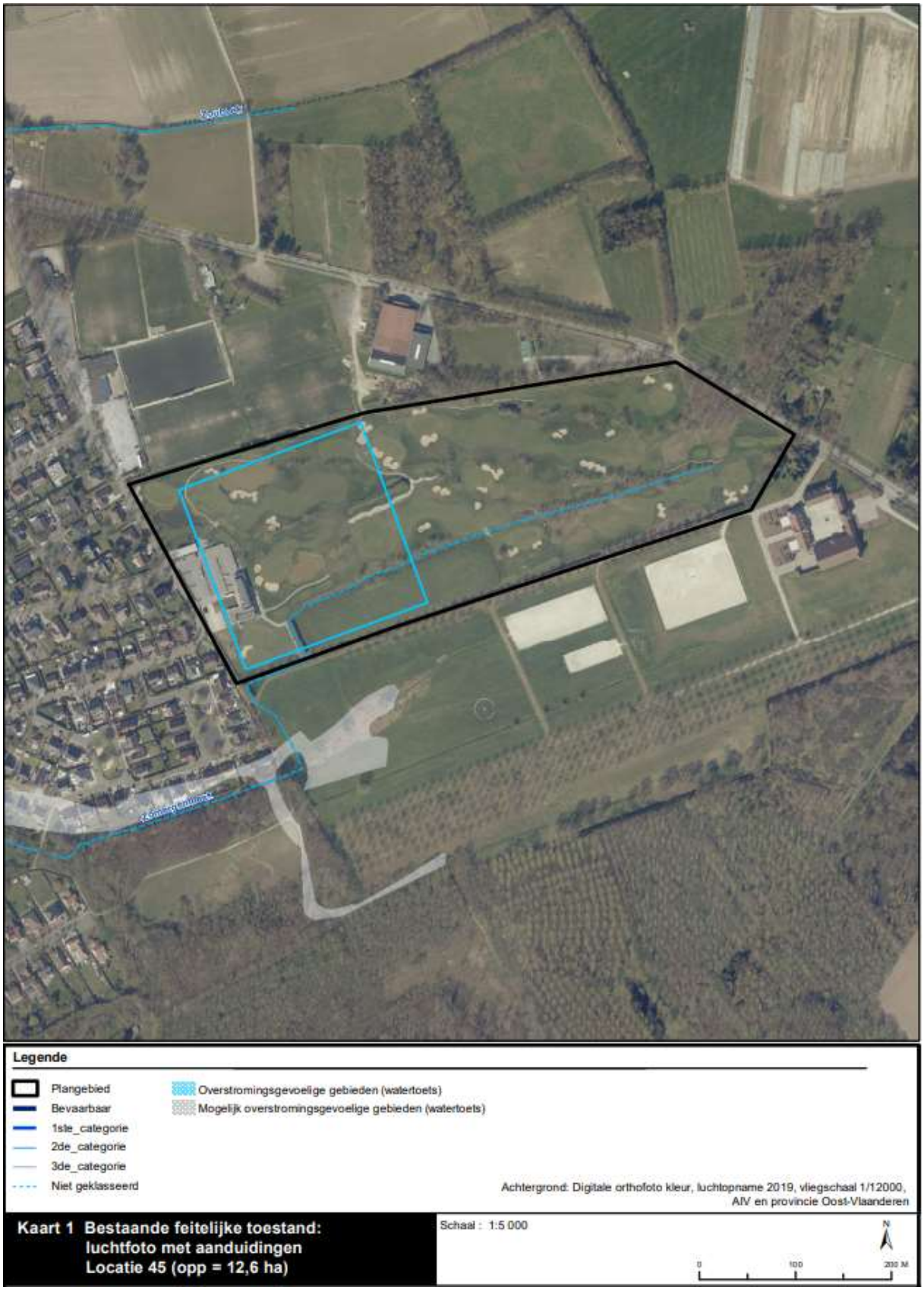
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er is een zeer concreet project voor woonontwikkeling gepland. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat er voldoende oppervlakte beschikbaar zal zijn.

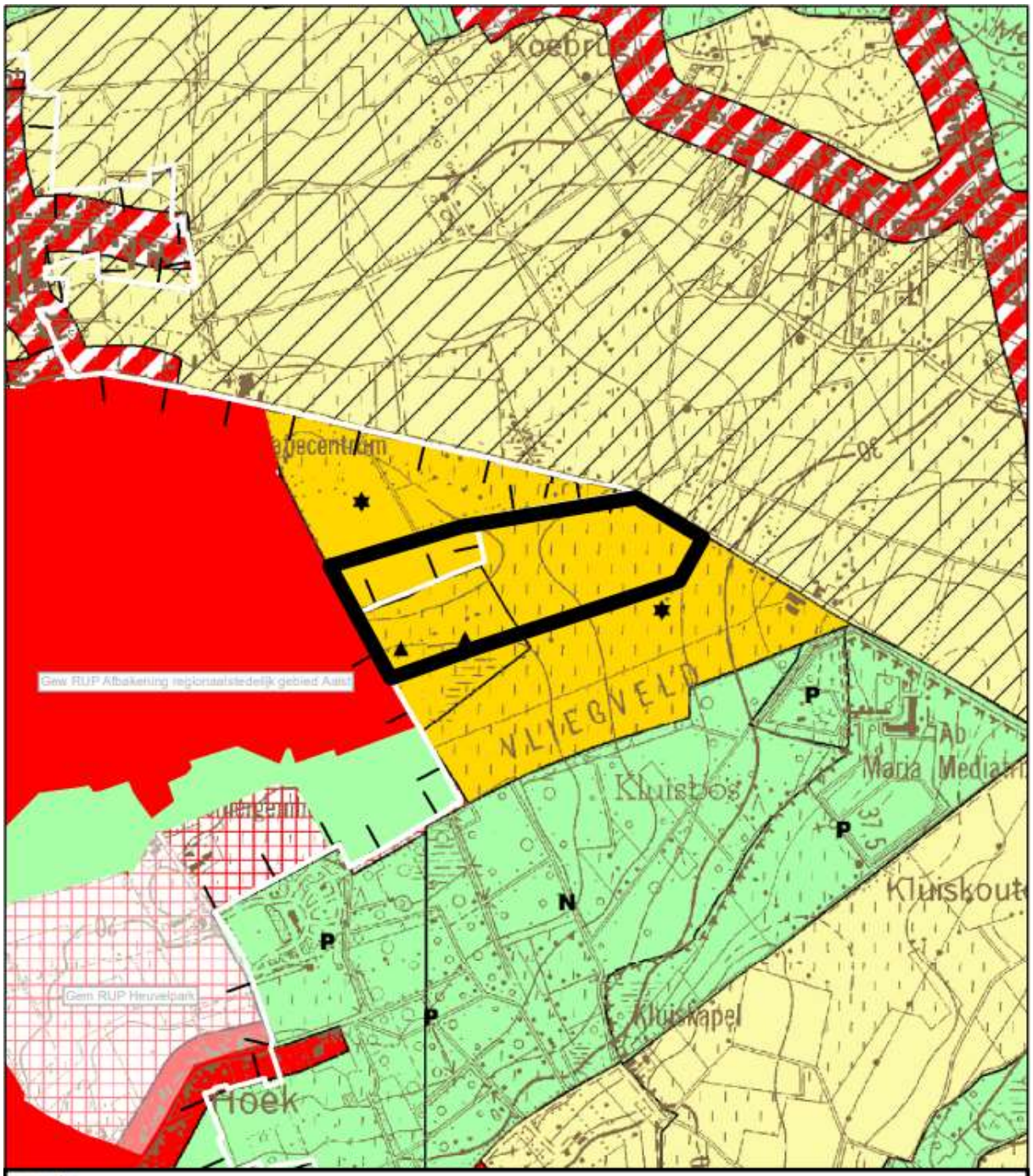
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed:* *Het giebed is onbebouwd, maar wel juridisch bebouwbaar en gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Het gebied is grotendeels omgeven door bebouwing of een te bebouwen zone. In het westen van het gebied bevinden zich enkele beboste percelen.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 3 km. met de fiets 11 minuten en met de bus 18 minuten. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 50m.*

Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *Via de N9 op 250m. Circa 1 km tot R41.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.24 Locatie 45. De Kluizen





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 45: De Kluizen

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in recreatiegebied
Minimum 4 ha	OK: 12,6 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: De site wordt actief gebruikt als golfterrein door een club met een groot ledenaantal. Herlocalisatie van de goed uitgeruste golfterreinen is weinig haalbaar. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

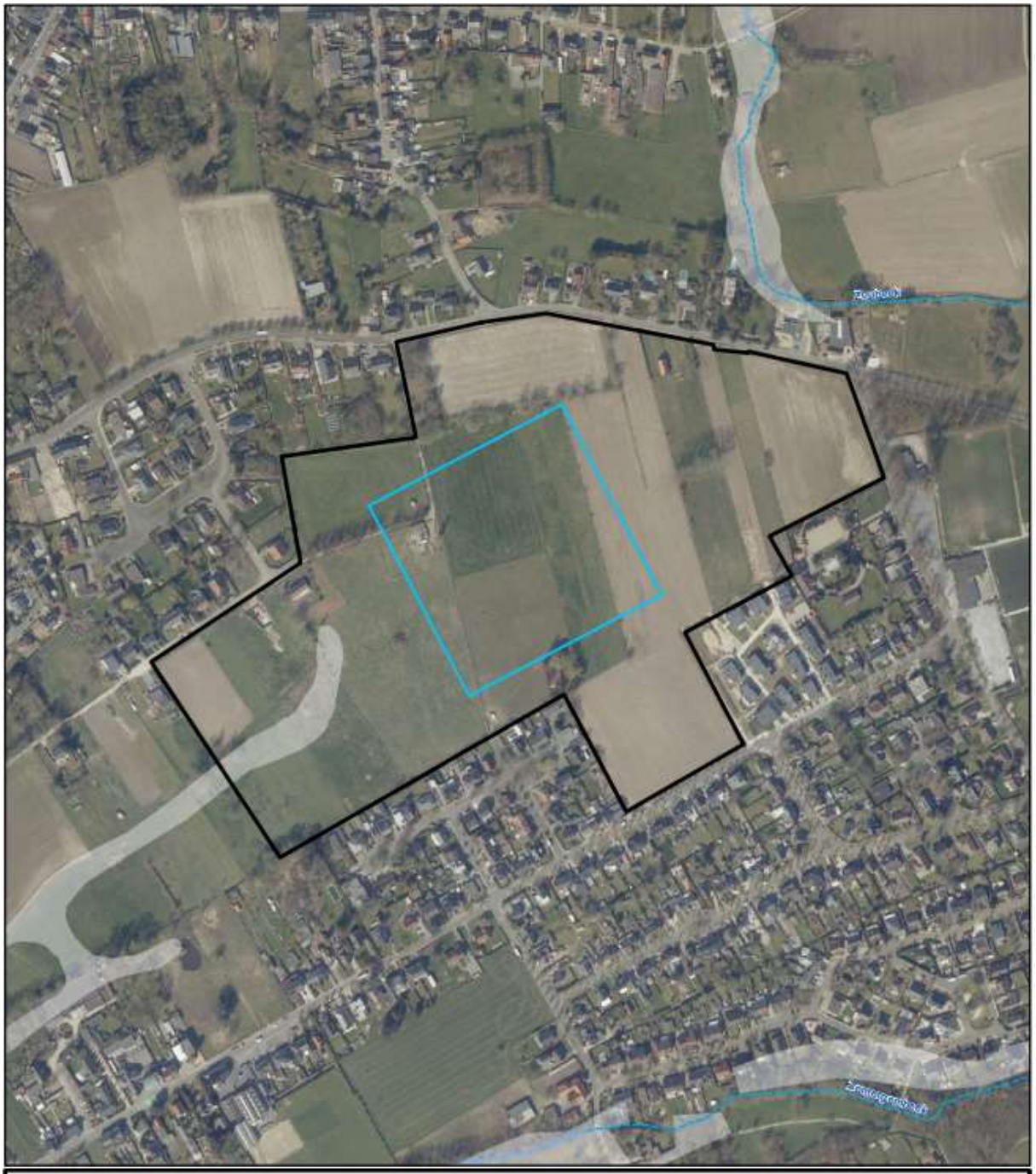
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed:* *Voor een groot deel aangelegd als golfterrein.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Relatief slecht:* *De site ligt te midden van een groot recreatiegebied (in het noorden liggen de oefenvelden van Eendracht Aalst en in het zuiden liggen de paardenpistes van nv Hof Somergem). In het westen sluit de site aan op een residentiële woonwijk. In het oosten grenst het gebied aan de Affligemdreef die het scheidt van een groot aaneengesloten landbouwgebied.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op circa 4 km. Met de fiets ben je 14 minuten onderweg naar het station en met de bus 16 minuten. De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 100m (circa 1 minuut wandelen).*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Minder goed:* *Ontsluiting via Immerzeeldreef (een dicht bebouwde straat) en N9 op circa 2,5 km tot R41.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.25 Locatie 46. Immerzeel Oost



Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

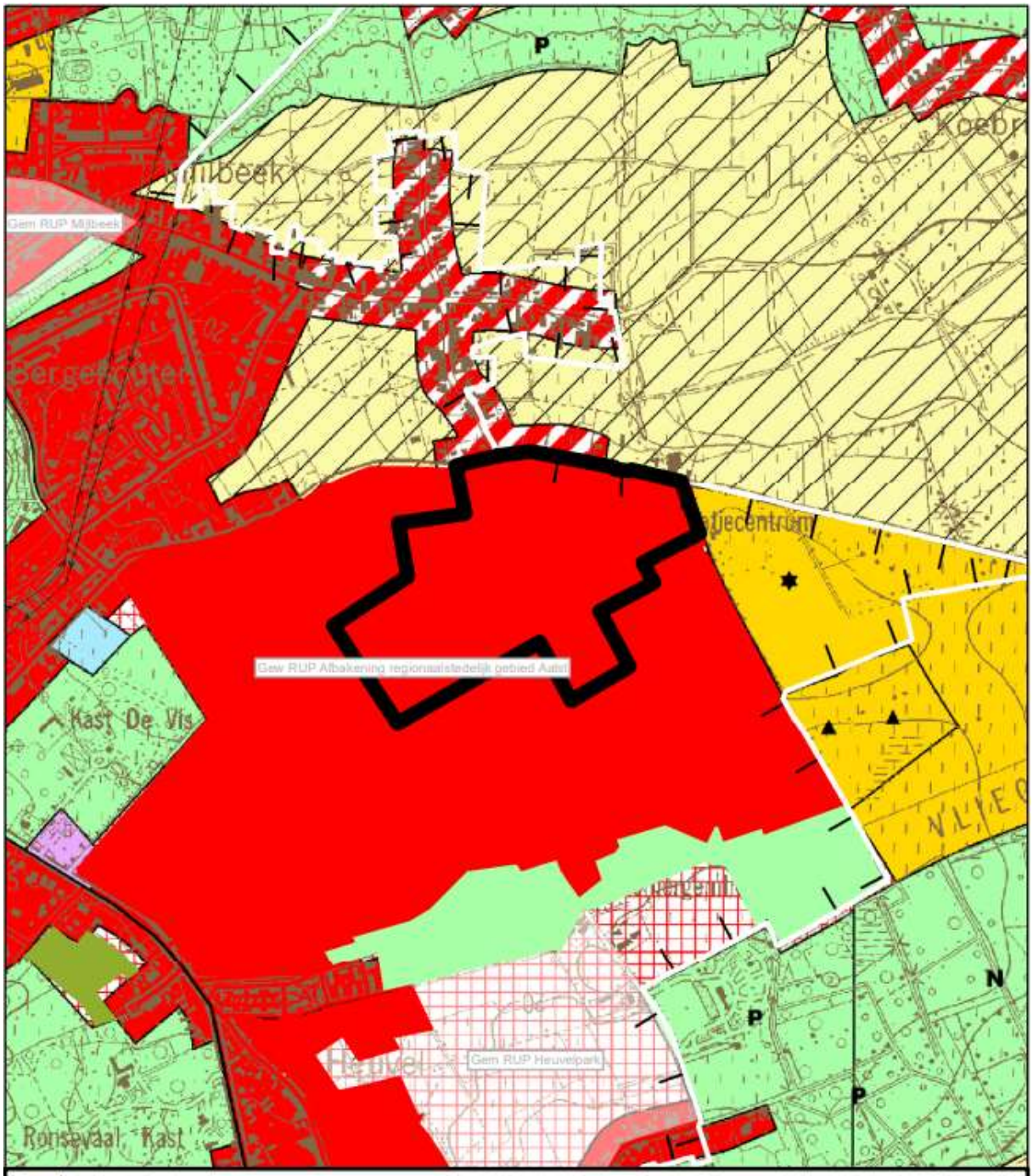
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 46 (opp = 19,4 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 46: Immerzeel Oost

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in woongebied volgens GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
Minimum 4 ha	OK: 19,4 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Er zijn geen aanwezige gebouwen of constructies en de site is in eigendom van één eigenaar. Maar, voor de site is een gemeentelijk RUP in opmaak voor duurzame woonontwikkeling met centraal een parkgebied. Bovendien werd reeds een beeldkwaliteits- en globaal inrichtingsplan door de gemeenteraad goedgekeurd op 30 juni 2015 en kende de Vlaamse Regering eind 2016 een omvangrijke projectsubsidie voor het stadsvernieuwingsproject toe. De plannen voor de woonontwikkeling zijn bijgevolg zeer concreet en voorzien geen ruimte voor de ontwikkeling van een LFPC.

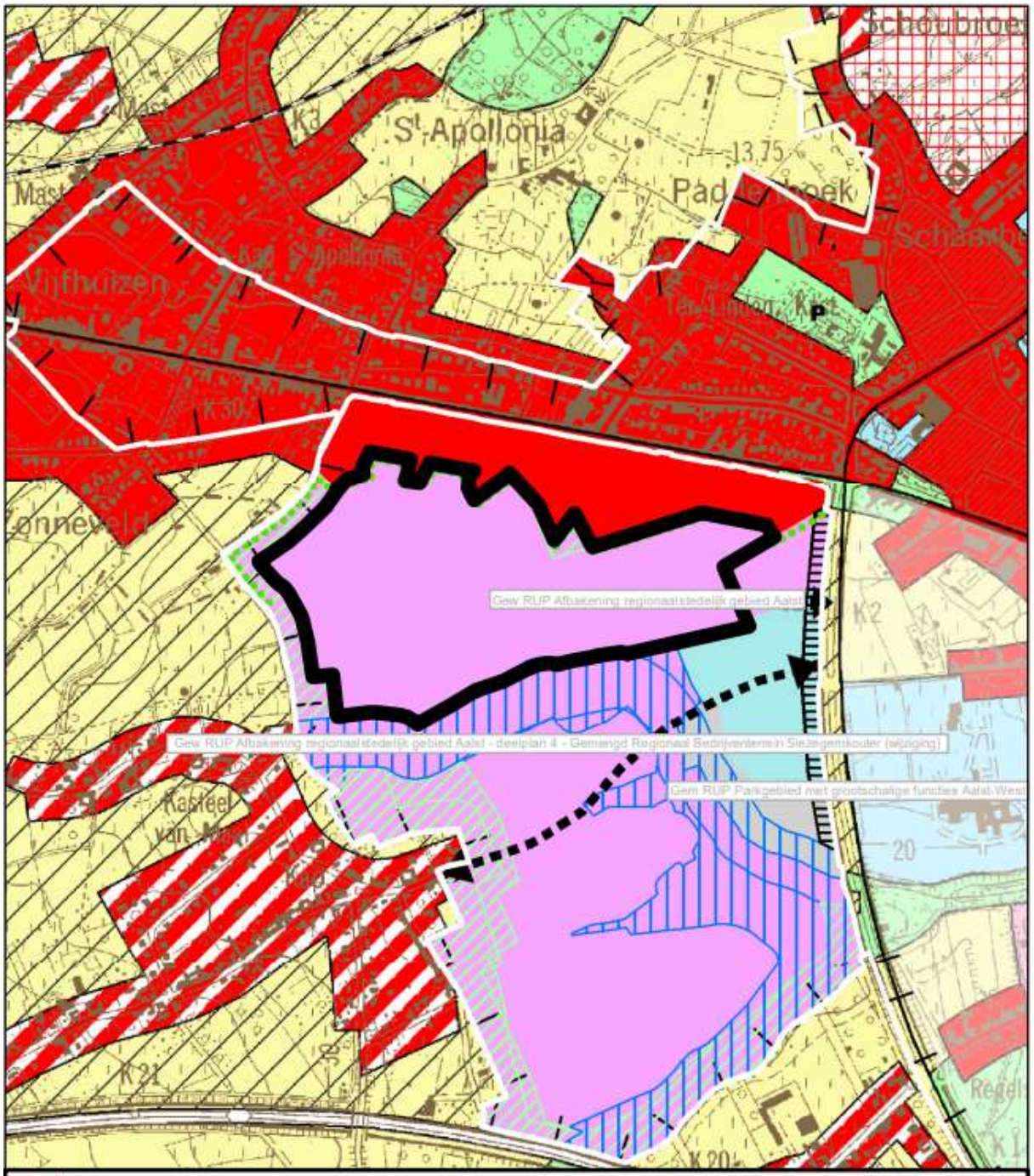
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er is een zeer concreet project voor woonontwikkeling gepland. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat er voldoende oppervlakte beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed: Het giebed is onbebouwd, maar wel juridisch bebouwbaar en gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed: Het gebied is grotendeels omgeven door bebouwing of een te bebouwen zone.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed: Het station van Aalst is bereikbaar op circa 14 minuten met de bus (traject te voet inbegrepen) of 13 minuten met de fiets (circa 4 km).*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed: De R41 ligt op circa 2 km en is bereikbaar via de N9 en de Immerzeeldreef (een woonstraat).*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.26 Locatie 47. Siesegemkouter Noord



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 47: Siesegemkouter Noord

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in gemengd regionaal bedrijventerrein volgens GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
Minimum 4 ha	OK: 26,9 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

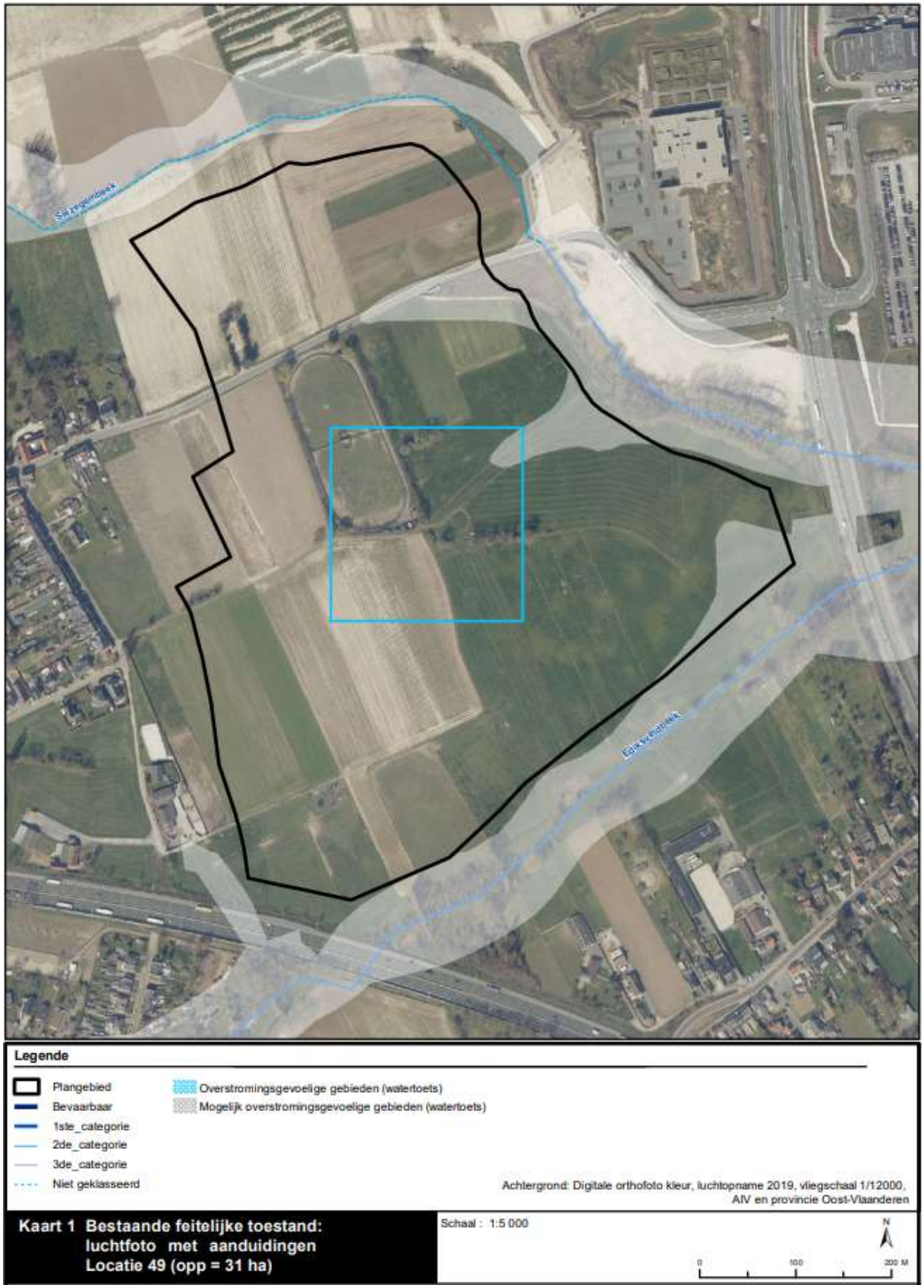
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Goed: Voor de invulling van het volledige gebied is er een inrichtingsplan met project-MER opgemaakt en goedgekeurd. De vergunningsaanvraag voor de infrastructuurwerken (wegenis, bufferbekkens, groenaanleg,…) is lopende. Een inpassing zou ruimtelijk mogelijk zijn op het centrale perceel waardoor er geen aanpassing van het goedgekeurde inrichtingsplan vereist is. Een voordeel is dat de timing van de aanleg van de wegenis en de inrichting van het gebied wellicht vrij snel zal kunnen starten voor het noordelijk deel. Aangezien de ontwikkeling van de bedrijvensite als geheel reeds in een ver stadium is, is de inpassing van dit nieuwe element een aandachtspunt. Zo is er reeds een bestaande SWO (samenwerkingsovereenkomst) tussen Agsa en eigenaars-ontwikkelaars en is voor Siesegem-Noord de oprichting van een vennootschap in de maak. Het aanpassen van de bestaande plannen en overeenkomsten zal, bij ontwikkeling als LFPC, de nodige tijd vergen.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Goed: Het giebed is onbebouwd, maar wel juridisch bebouwbaar en gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP. De infrastructuur voor het bedrijventerrein is reeds in fase van aanleg.

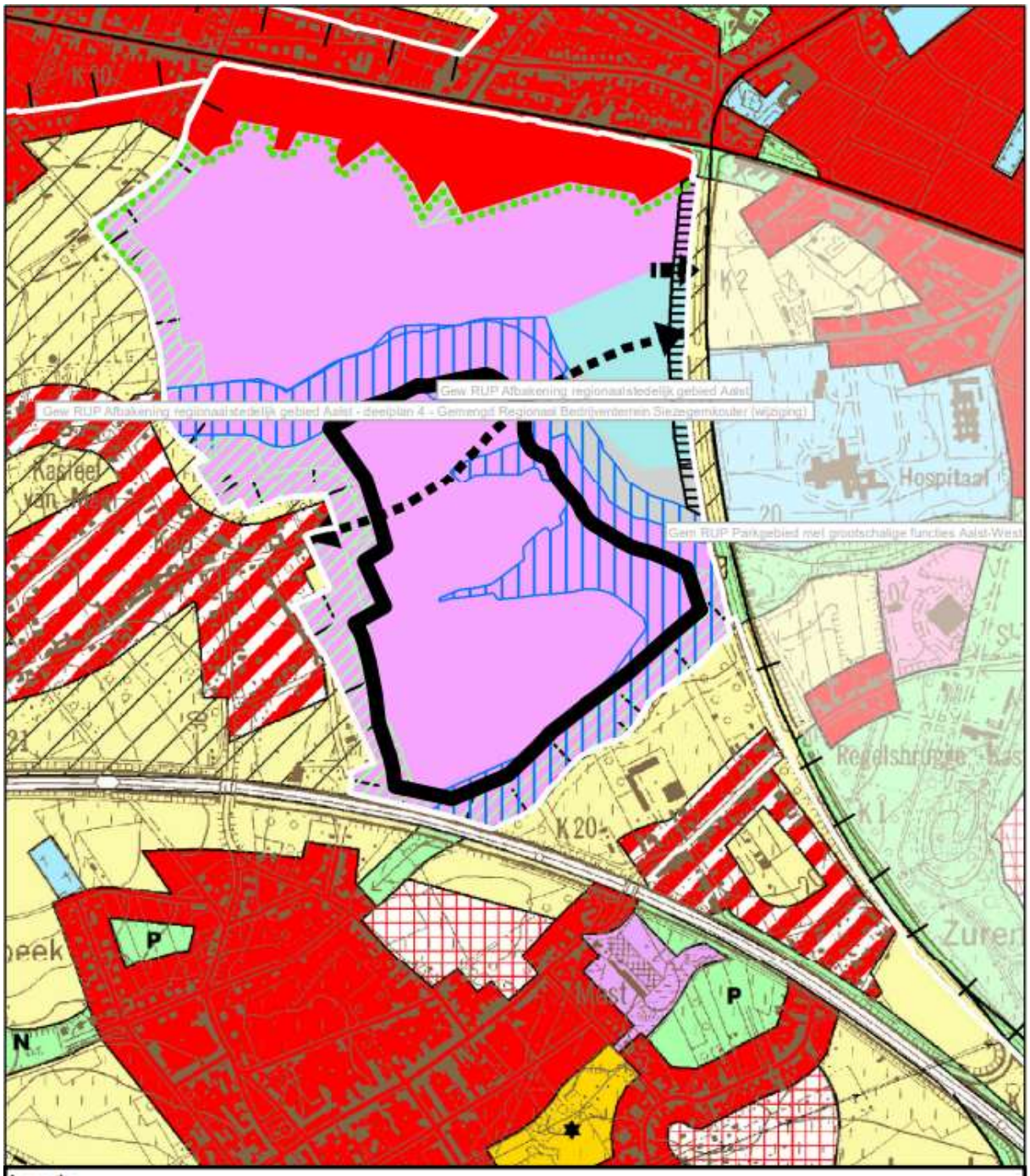
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Goed: De site zal in de toekomst als deel van het volledig te ontwikkelen bedrijventerrein aansluiten bij de bestaande bebouwing en het stedelijk weefsel van Aalst. In het zuiden van het gebied voorziet het GRUP ook gemengd regionaal bedrijventerrein. Aangezien er een bedrijventerrein op korte termijn voorzien is op de site, zal de ontwikkeling van het LFPC kunnen ingepast worden en zal de schaal niet sterk afwijken.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,4 km. Met de bus vanaf bushalte AZ Aalst is het 11 minuten en de bushalte ligt op 13 minuten wandelen. Vanaf bushalte crematorium is het 19 minuten tot het station. Deze bushalte ligt vlakbij, maar hier zijn minder bussen per uur. Uiteraard zal naar de toekomst moeten bekeken worden hoe optimalere OV-verbindingen te voorzien van en naar dit bedrijventerrein.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Goed: via R41 op 250m.
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie geschikt geacht. De site komt in aanmerking voor verder onderzoek in functie van de ontwikkeling van een LFPC.

3.27 Locatie 49. Siesegemkouter Zuid





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 49: Siesegemkouter Zuid

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in gemengd regionaal bedrijventerrein volgens GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst
Minimum 4 ha	OK: 31 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

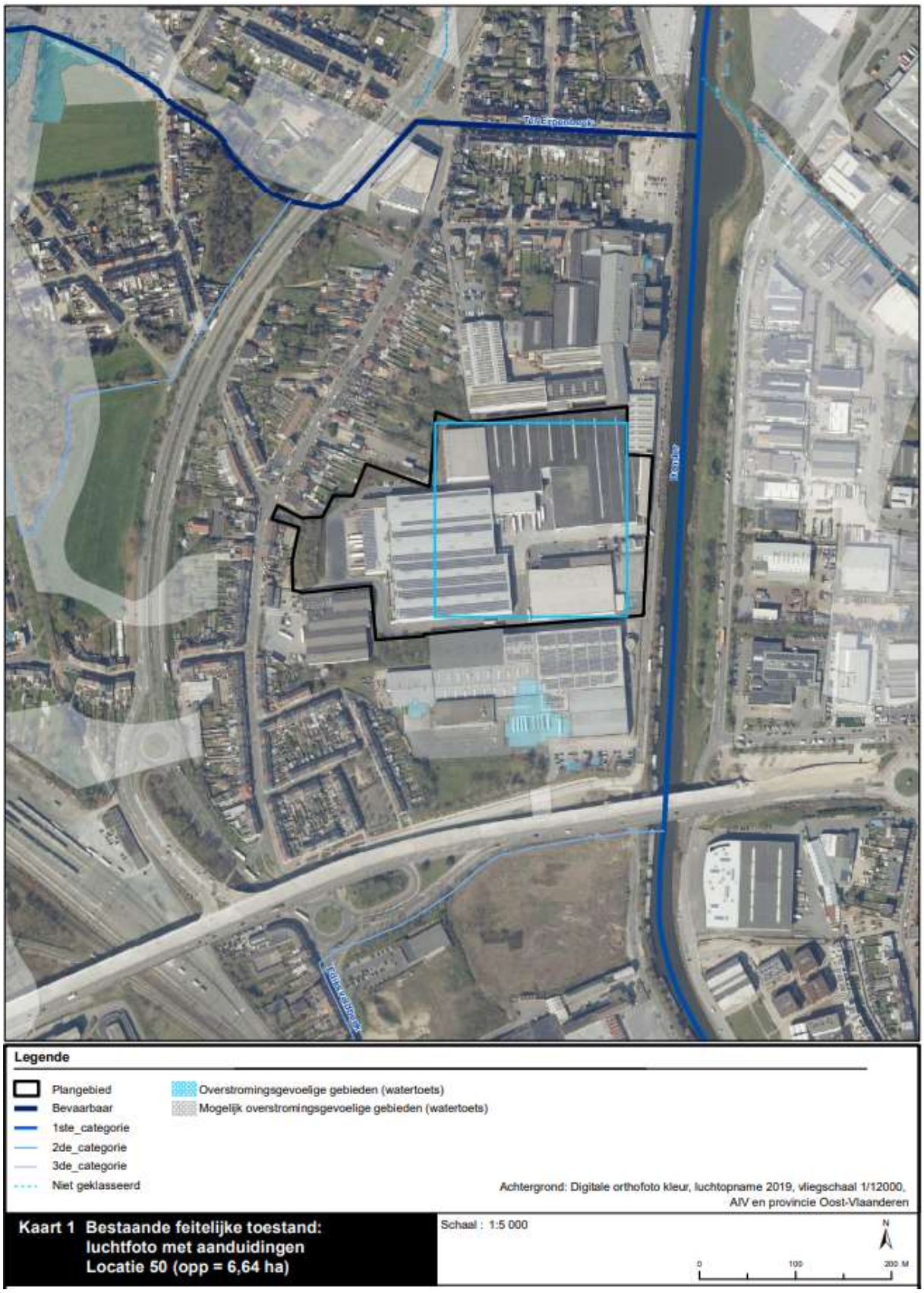
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Goed: Voor de invulling van het volledige gebied is er een inrichtingsplan met project-MER opgemaakt en goedgekeurd. Om een LFPC te kunnen inpassen op de site is een aanpassing van het goedgekeurde inrichtingsplan vereist. De inpassing in de voorgestelde inrichting is een aandachtspunt. De timing van de ontwikkeling als bedrijventerrein is echter nog onduidelijk en wellicht niet voor de korte termijn. Bij een ontwikkeling als LFPC in dit gebied moeten er dan ook (mogelijks tijdelijke) ontsluitingen voorzien worden. Ook de voorziene groenstructuren zullen wellicht nog niet aanwezig zijn, waardoor de landschappelijke inkleding minimaal is. Bij ontwikkeling als LFPC moet daarom onderzocht worden of het wenselijk is om een tijdelijke landschappelijke inkleding te voorzien in functie van de ontwikkeling als LFPC of dat de volledige landschappelijke inkleding voor het volledige bedrijventerrein wordt voorzien. Het voorzien van (al dan niet) tijdelijke ontsluitingen en groenvoorzieningen in functie van de landschappelijke inpassing vergen extra kosten. Het aanpassen van de bestaande plannen en overeenkomsten zullen, bij ontwikkeling als LFPC, de nodige tijd vergen.

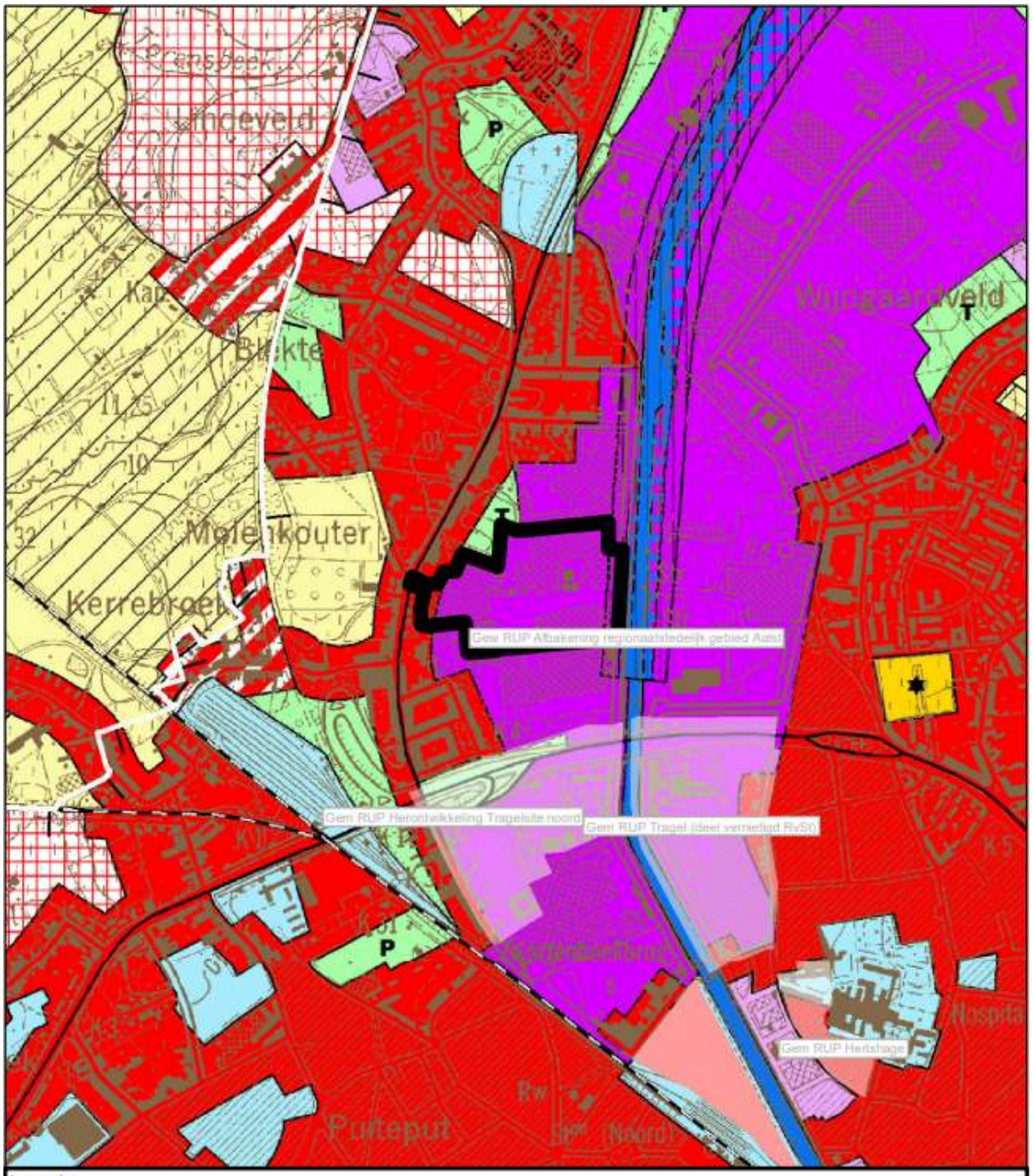
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Goed: Het giebed is onbebouwd, maar wel juridisch bebouwbaar en gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Goed: De site zal in de toekomst als deel van het volledig te ontwikkelen bedrijventerrein aansluiten bij de bestaande bebouwing en het stedelijk weefsel van Aalst. In het noorden van het gebied voorziet het GRUP ook gemengd regionaal bedrijventerrein. Aangezien er een bedrijventerrein voorzien is op de site, kan de ontwikkeling van het LFPC ingepast worden en zal de schaal en ruimtelijk impact gelijkaardig zijn als het geheel van een regionaal bedrijventerrein. Ook het crematorium heeft een gelijkaardige schaal. Het ontwikkelen van het zuidelijk deel kan volgens het RUP pas plaatsvinden nadat 75% van het noordelijk deel ingevuld is. Door het verschil in timing tussen de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het LFPC is de kans reëel dat het aansnijden van het zuidelijk deel dus veel eerder gebeurt. Dit heeft gevolgen op de landschappelijke impact. Een ontwikkeling in het zuidelijke deel van de Siesegemkouter, mogelijks voor de ontwikkeling van het noordelijk deel getuigt van weinig zuinig ruimtegebruik.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,4 km. Met de bus vanaf bushalte AZ Aalst is het 11 minuten en de bushalte ligt op 13 minuten wandelen. Vanaf bushalte crematorium is het 19 minuten tot het station. Deze bushalte ligt vlakbij, maar hier zijn minder bussen per uur. Uiteraard zal naar de toekomst moeten bekeken worden hoe optimalere OV-verbindingen te voorzien van en naar dit bedrijventerrein.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Goed: via R41 op 250m.
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie geschikt geacht. De site komt in aanmerking voor verder onderzoek in functie van de ontwikkeling van een LFPC.

3.28 Locatie 50 Steenweg op Aalst 199-Tragel





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 50: Steenweg op Aalst 19 - Tragel

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in Industriegebied volgens gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 6,6 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het terrein is bebouwd door twee bedrijven. Een deel van de (logistieke) gebouwen staat te huur. Het tweede bedrijf is een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

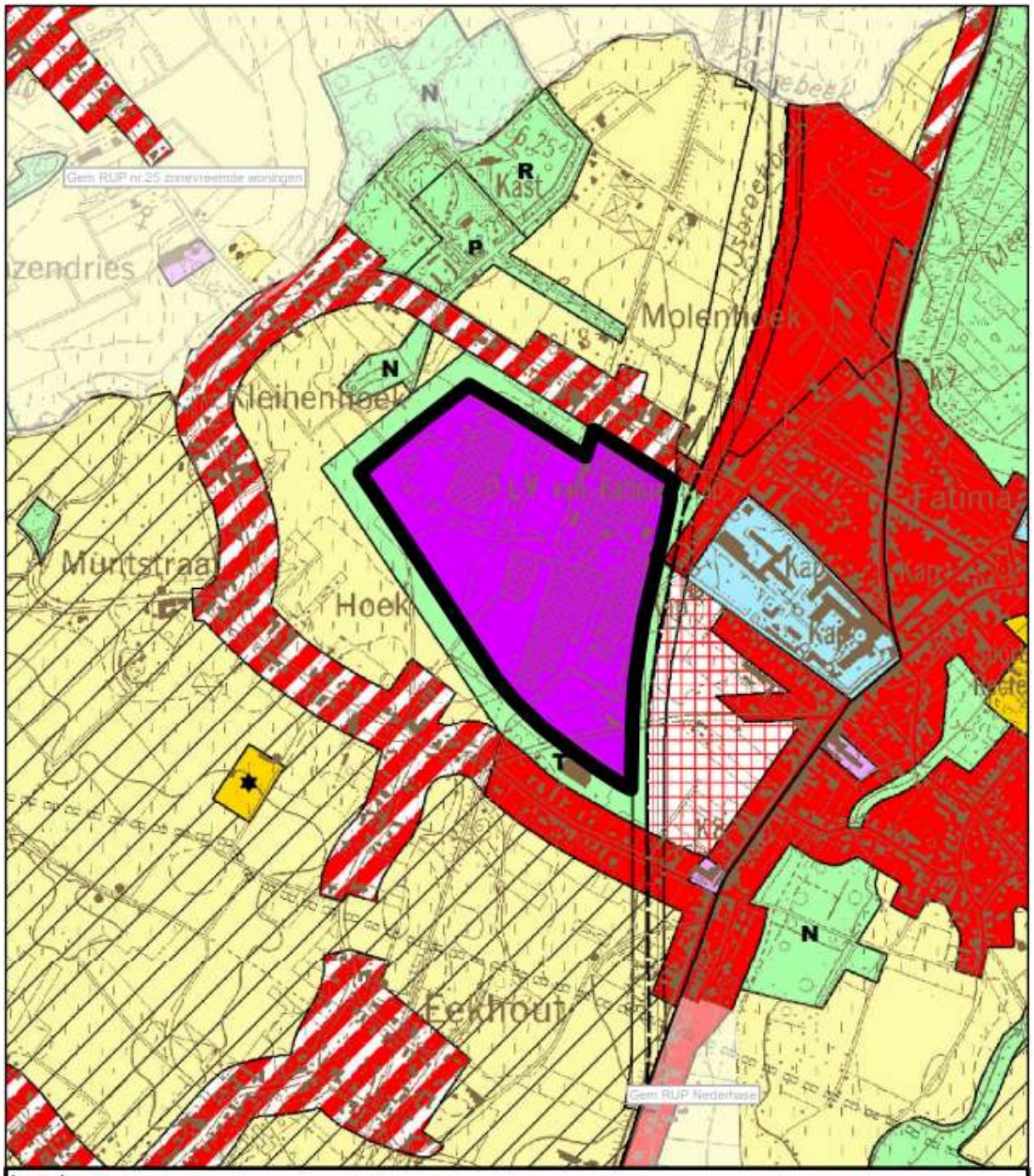
Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *Omgeven door bedrijfsgebouwen.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Goed:* *Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is bereikbaar te voet op 11 minuten, met de fiets op 4 minuten, bus op 8 minuten.* *De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.29 Locatie 52. Bedrijventerrein Gijzegem



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

Gewestplanwijzigingen

Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 52: Bedrijventerrein Gijzegem

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in Industriegebied volgens gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 23,4 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: De bestaande bedrijven zijn actieve bedrijven. Voor het bedrijventerrein bestaat een herinrichtingsstudie en zijn plannen voor de aanleg van de fietssnelweg Aalst-Dendermonde. Voor het realiseren van een LFPC is onvoldoende vrije ruimte aanwezig. De aanwezige bedrijven zijn actieve bedrijven die bevestigd hebben dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

Afweging:

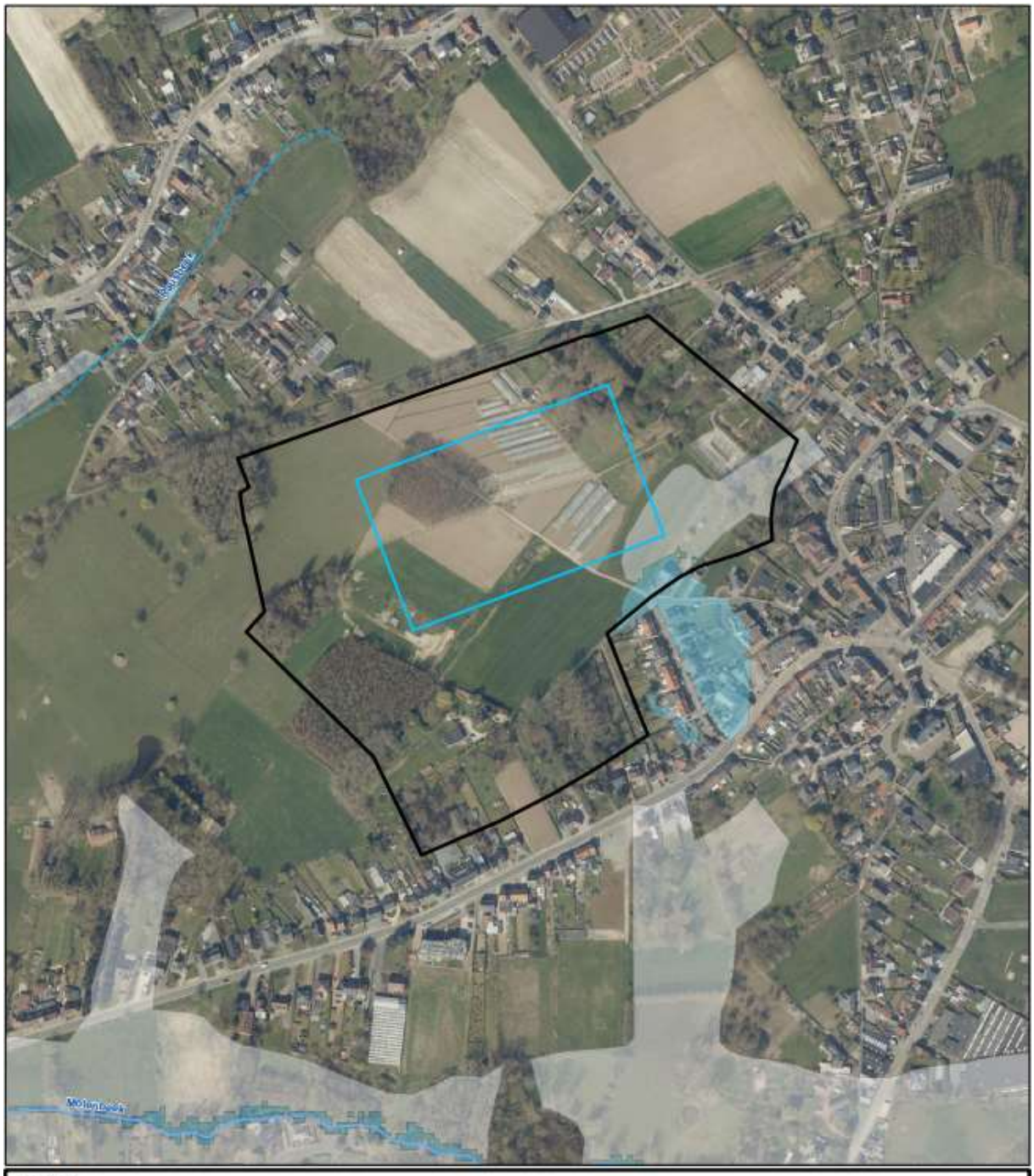
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Minder goed:* *Het gebied is deels bebouwd en deels onbebouwd.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Minder goed:* *Ten oosten van het gebied ligt de kern van Gijzegem. Het westelijk deel van het gebied bestaat uit landbouwgebieden die een geheel vormen met het omliggende agrarische gebied.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Relatief slecht: De dichtstbijzijnde bushalte is bereikbaar op 1,1 km te voet (14 minuten). Het station van Aalst is bereikbaar op 15 minuten met de bus, zonder het traject te voet. Met de fiets is het station van Aalst bereikbaar op 20 minuten over een afstand van circa 7 km.* *Het station van Dendermonde is met de bus bereikbaar op 19 minuten, zonder het traject te*

	voet. Met de fiets is dit station bereikbaar op 25 minuten over een afstand van circa 7,5 km.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Relatief slecht:* *Via N41 en N406 op 1 km doorheen het centrum van Gijzegem en in totaal circa 6 km tot aan de R41.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*

3.30 Locatie 54. Woonuitbreidingsgebied in Moorsel (westelijk)



Legende

- Plangebied
- Bevaarbaar
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

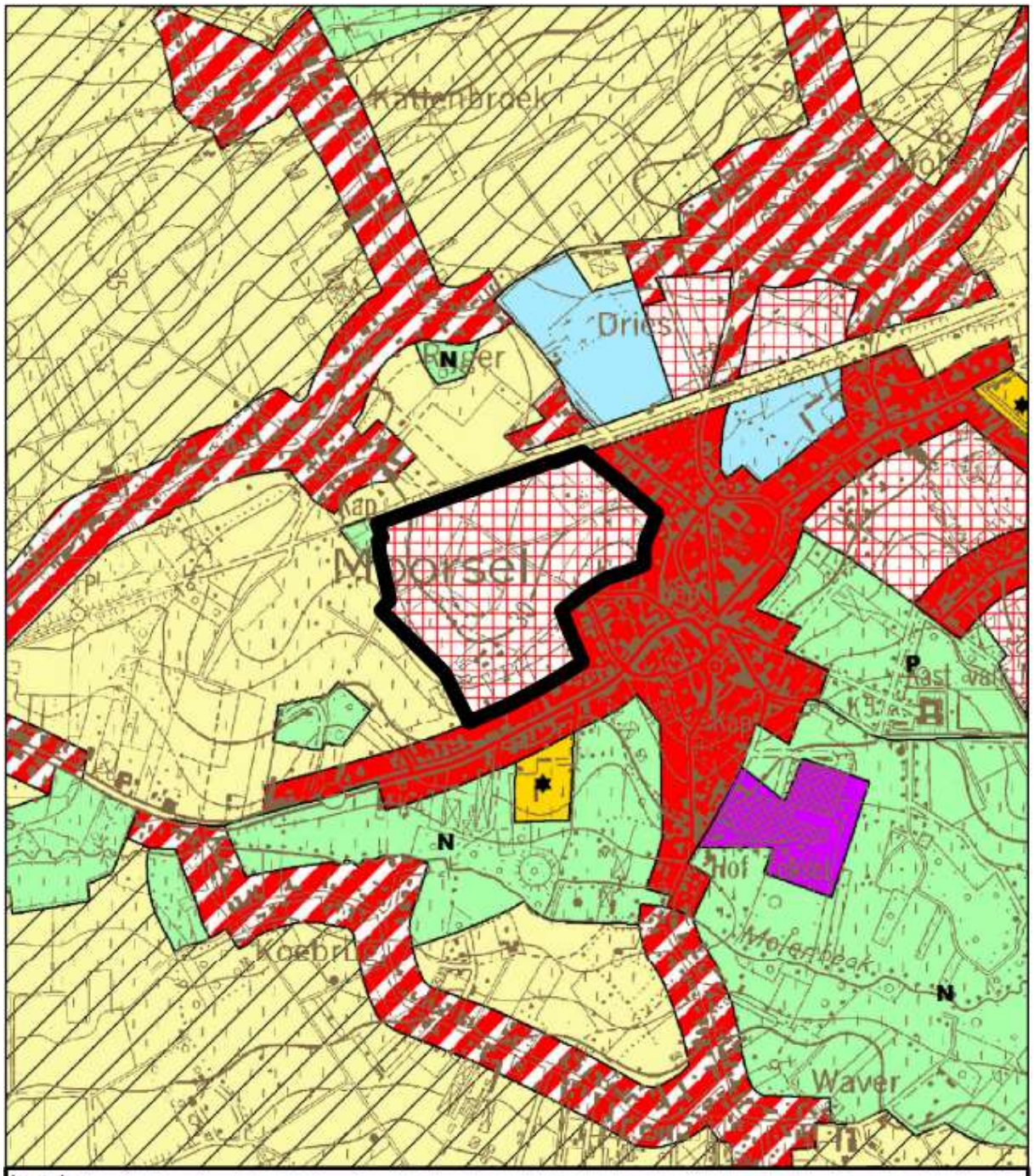
Achtergrond: Digitale orthofoto kleur, luchtopname 2019, vliegschaal 1/12000, AIV en provincie Oost-Vlaanderen

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen Locatie 54 (opp = 15,25 ha)

Schaal : 1:5 000

N

0 100 200 M



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

Gewestplanwijzigingen

Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 54: Woonuitbreidingsgebied in Moorsel (westelijk)

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

N

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 15,3 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

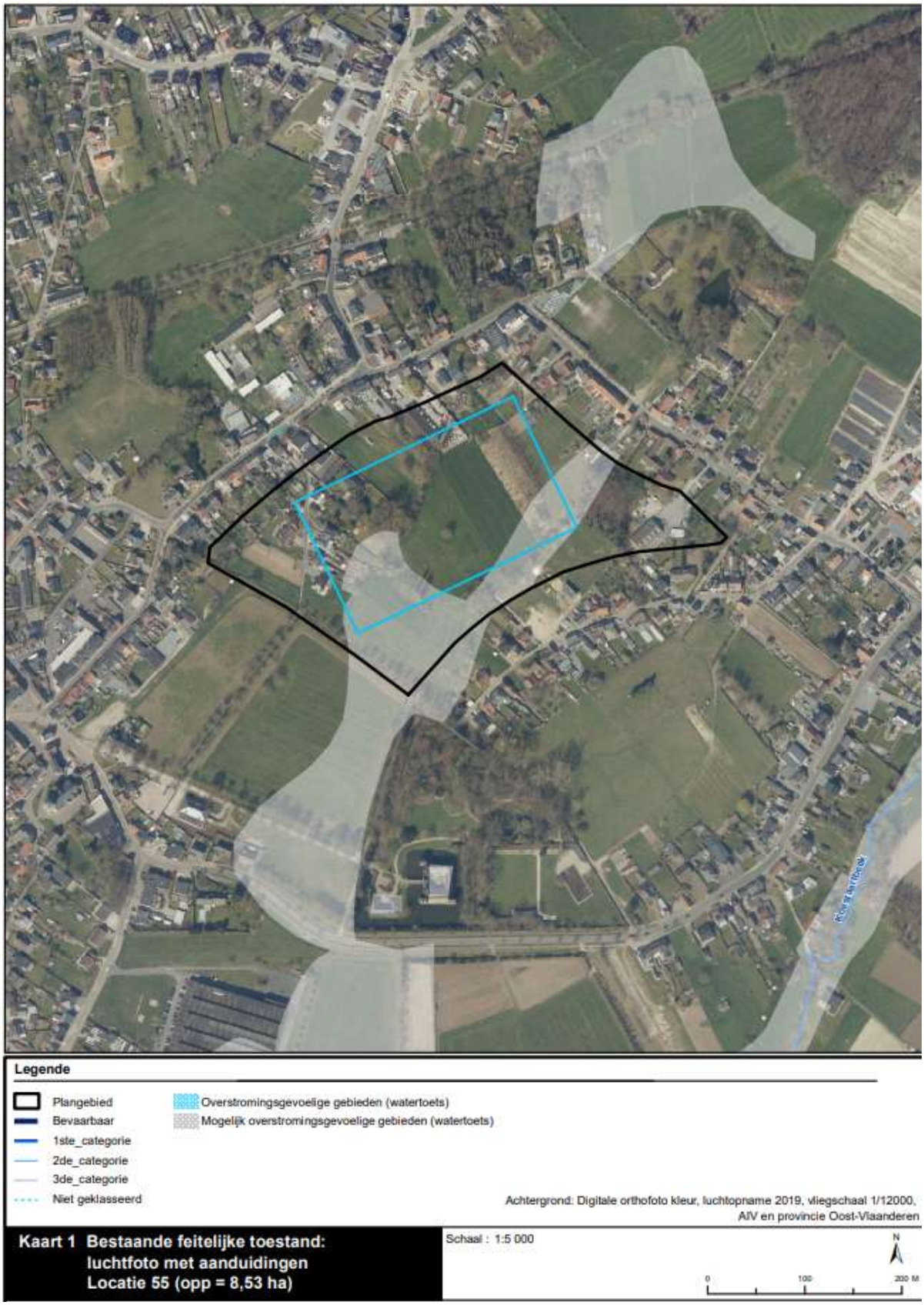
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Relatief slecht: In het gebied is actieve landbouw (serres) aanwezig en er zijn verschillende eigenaars. Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (zijn als WUG dus niet weerhouden als een reservegebied). Ook in de woonbehoeftestudie die in opdracht van de stad Aalst in 2015 werd opgemaakt is het WUG in de prioriteitsbepaling voor het woningbouwprogramma als “niet wenselijk” opgenomen. Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grotere maatschappelijke waarde dan het voorzien van een LFPC.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Relatief slecht: Het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik en deels bebost. Er zijn er een aantal serres aanwezig. Het gebied is juridisch bebouwbaar, maar in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Relatief slecht: Het gebied sluit in het oosten aan op de kern van Moorsel en is omgeven door residentiële bebouwing langs 2 zijden. De schaal van een LFPC is groter dan de kern van Moorsel. In het westen van het gebied ligt een landbouwgebied waarmee het ruimtelijk één geheel vormt. Het gaat hier bijgevolg over een belangrijk open ruimtegebied dat bovendien buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst is gelegen.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Relatief slecht: Station Opwijk is bereikbaar op 17 minuten met de bus en de bushalte is gelegen op 4 minuten. Het Station Aalst is bereikbaar op 18 minuten

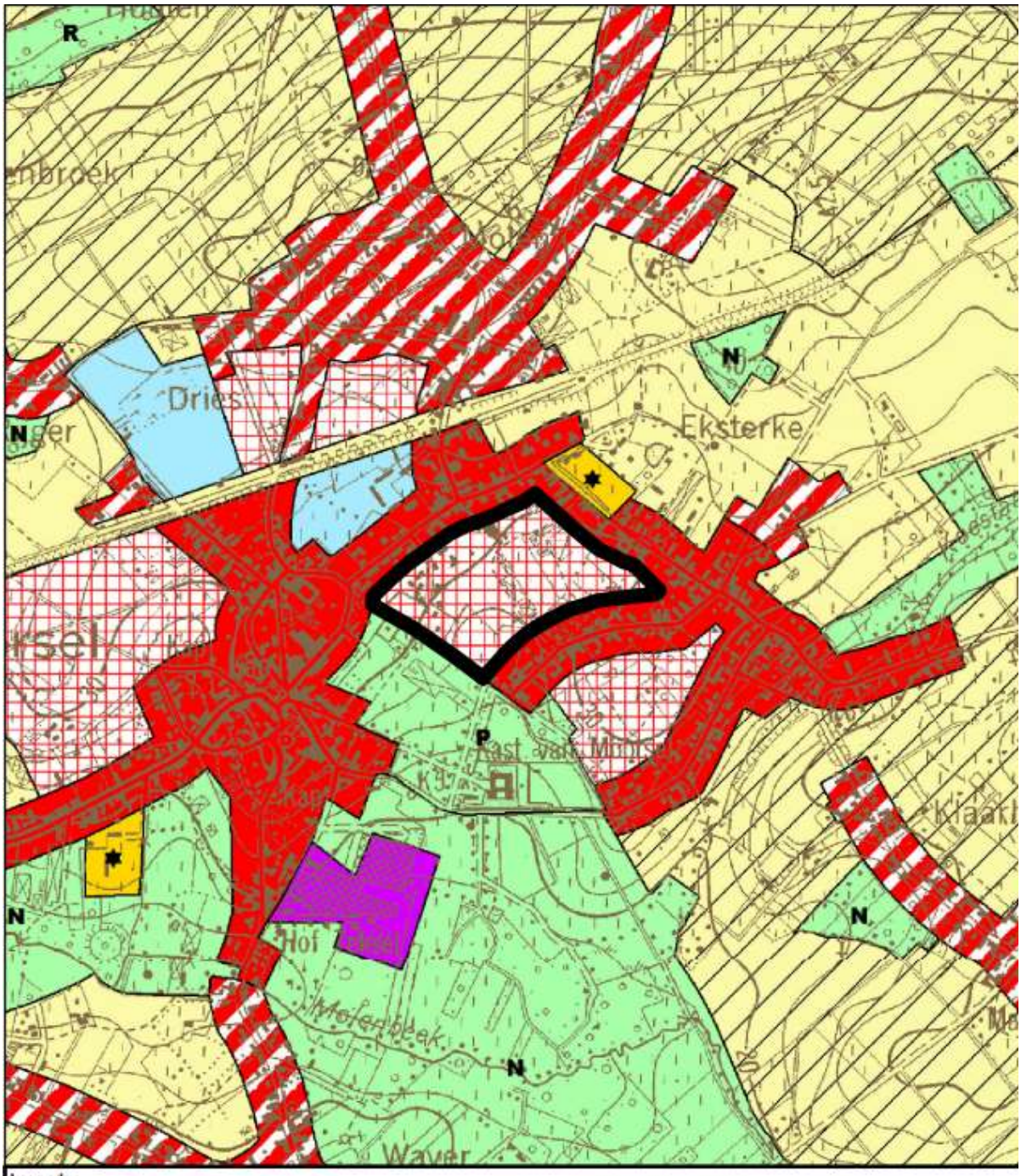
	met de bus en de bushalte is gelegen op 4 minuten.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Relatief slecht: via N411 (omgeven door residentiële bebouwing) op circa 4 km tot R41.
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Voor meer dan 3 criteria is de score relatief slecht. Bovendien heeft het open houden en dus niet bebouwen van de site een significant grote maatschappelijke waarde die minstens even groot is dan de maatschappelijke waarde van de ontwikkeling van een LFPC.

3.31 Locatie 55. Woonuitbreidingsgebied in Moorsel (oostelijk)/ Eksterke





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

Gewestplanwijzigingen

Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 55: Woonuitbreidingsgebied in Moorsel (oostelijk) / Eksterke

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 8,5 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

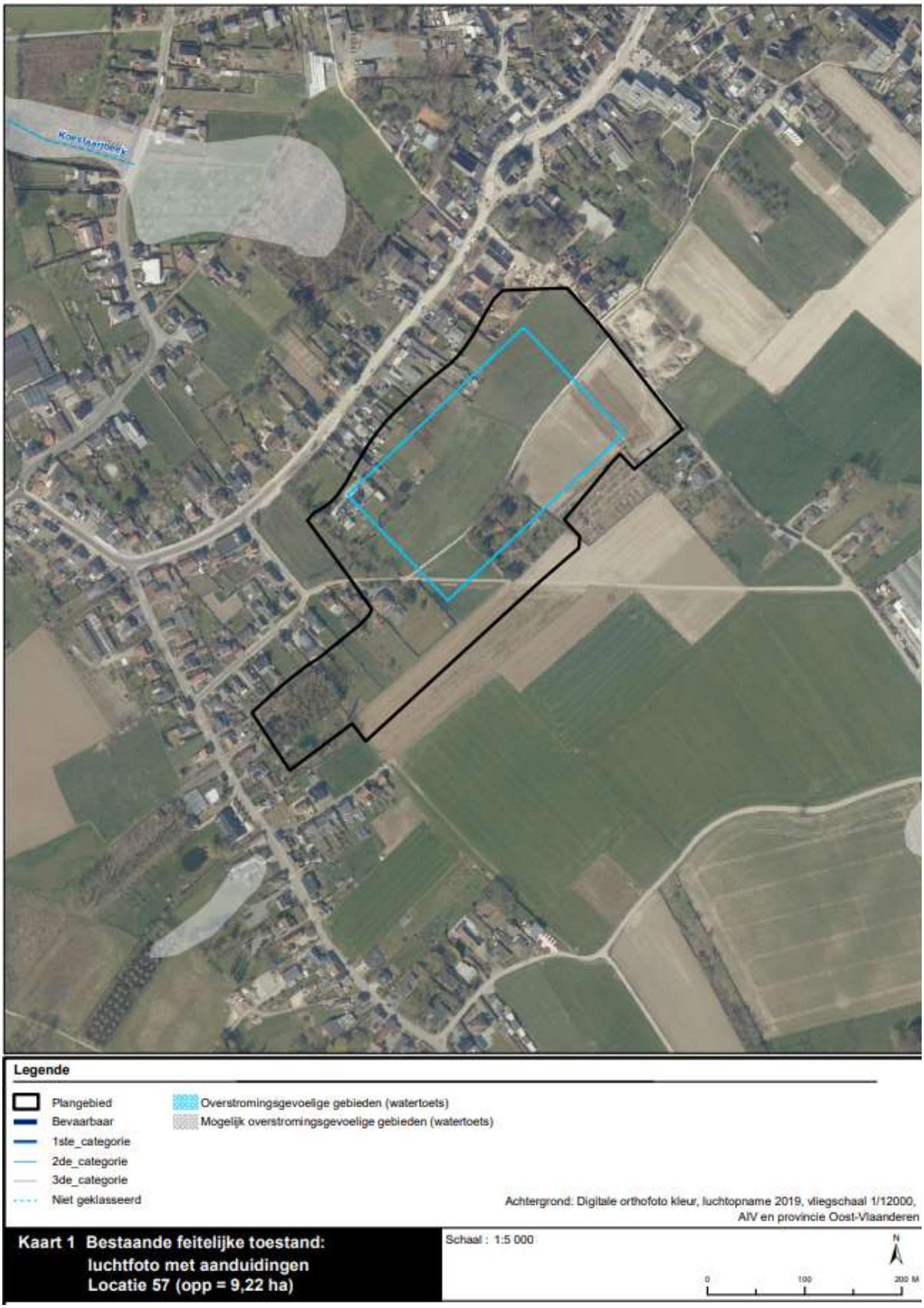
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Relatief slecht: In het gebied zijn verschillende eigenaars. Om een LFPC te plaatsen zouden verschillende tuinen, maar ook enkele woningen/ bedrijven onteigend moeten worden. Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (zijn als WUG dus niet weerhouden als een reservegebied). Ook in de woonbehoeftestudie die in opdracht van de stad Aalst in 2015 werd opgemaakt is het WUG in de prioriteitsbepaling voor het woningbouwprogramma als “niet wenselijk” opgenomen. Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grotere maatschappelijke waarde dan het voorzien van een LFPC.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Relatief slecht: Het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik en deels bebost. Er bevinden zich een aantal woningen en bedrijfsgebouwen in het gebied. Het gebied is juridisch bebouwbaar, maar in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Relatief slecht: Het gebied is omgeven door residentiële bebouwing en enkele bedrijfsgebouwen langs 3 zijden. De schaal van een LFPC is groter dan de kern van Moorsel. In het zuidwesten sluit het gebied aan op een parkgebied horende bij het kasteel van Moorsel. Het gaat hier bijgevolg over een belangrijk open ruimtegebied dat bovendien buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst is gelegen.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Minder goed: Opwijk station is bereikbaar op circa 16 minuten met de bus (traject te voet naar de bushaltes

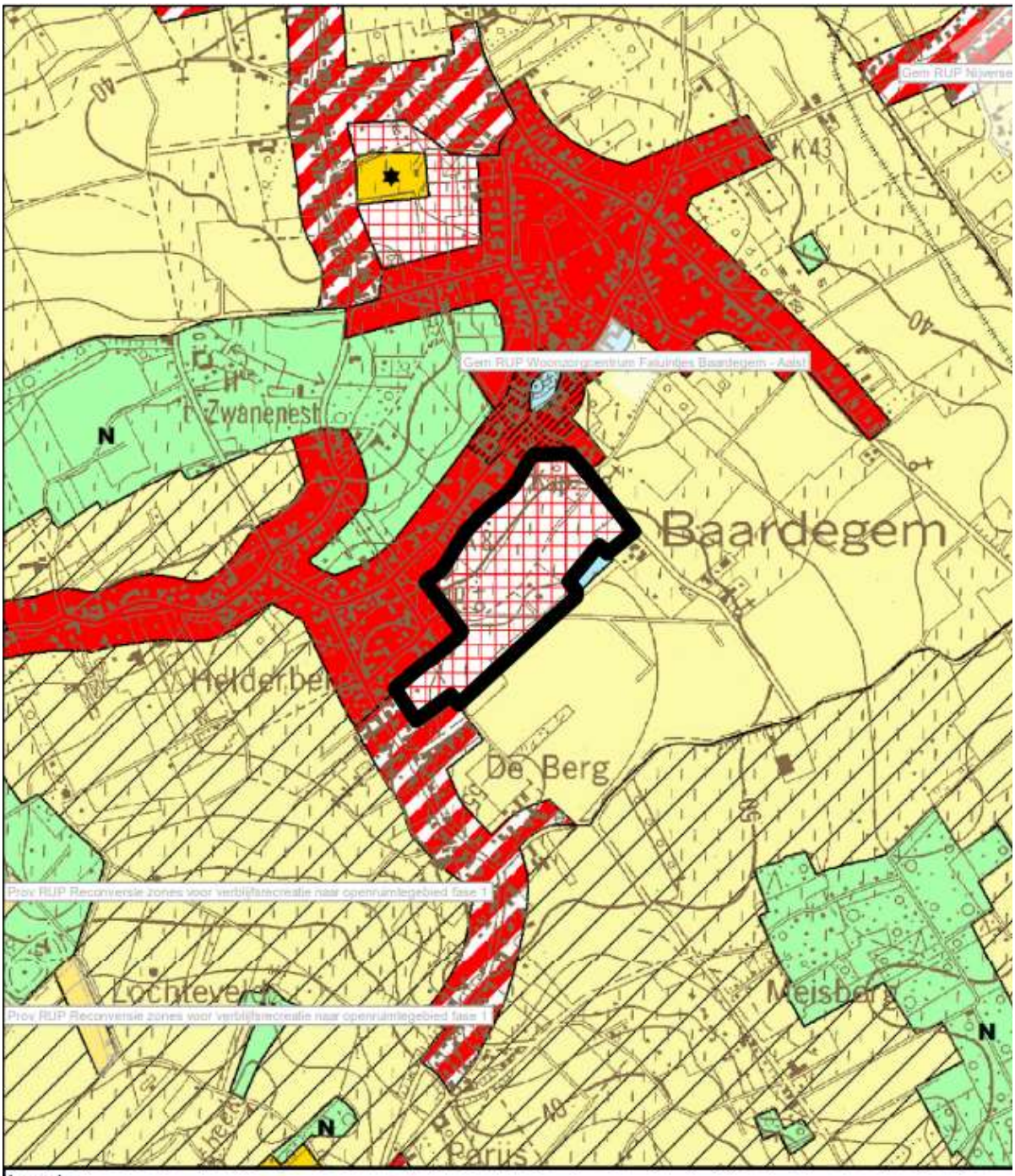
	inbegrepen). Met de fiets bedraagt de afstand circa 6,9 km en de tijd 21 minuten. Aalst station is bereikbaar op circa 27 minuten met de bus (traject te voet naar de bushaltes inbegrepen). Met de fiets bedraagt de afstand circa 6,4 km en de tijd 21 minuten.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Relatief slecht: Circa 6 km van de R41 langsheen de N411, een gewestweg met 2x1 rijvakken, langsheen residentiële bebouwing en doorheen het centrum van Moorsel.
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Voor tenminste 3 criteria is de score relatief slecht. Bovendien heeft het open houden en dus niet bebouwen van de site een significant grote maatschappelijke waarde die minstens even groot is dan de maatschappelijke waarde van de ontwikkeling van een LFPC.

3.32 Locatie 57 Woonuitbreidingsgebied tussen kern van Baardegem en het kerkhof





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 57: Woonuitbreidingsgebied tussen kern van Baardegem en het kerkhof

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 9,2 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

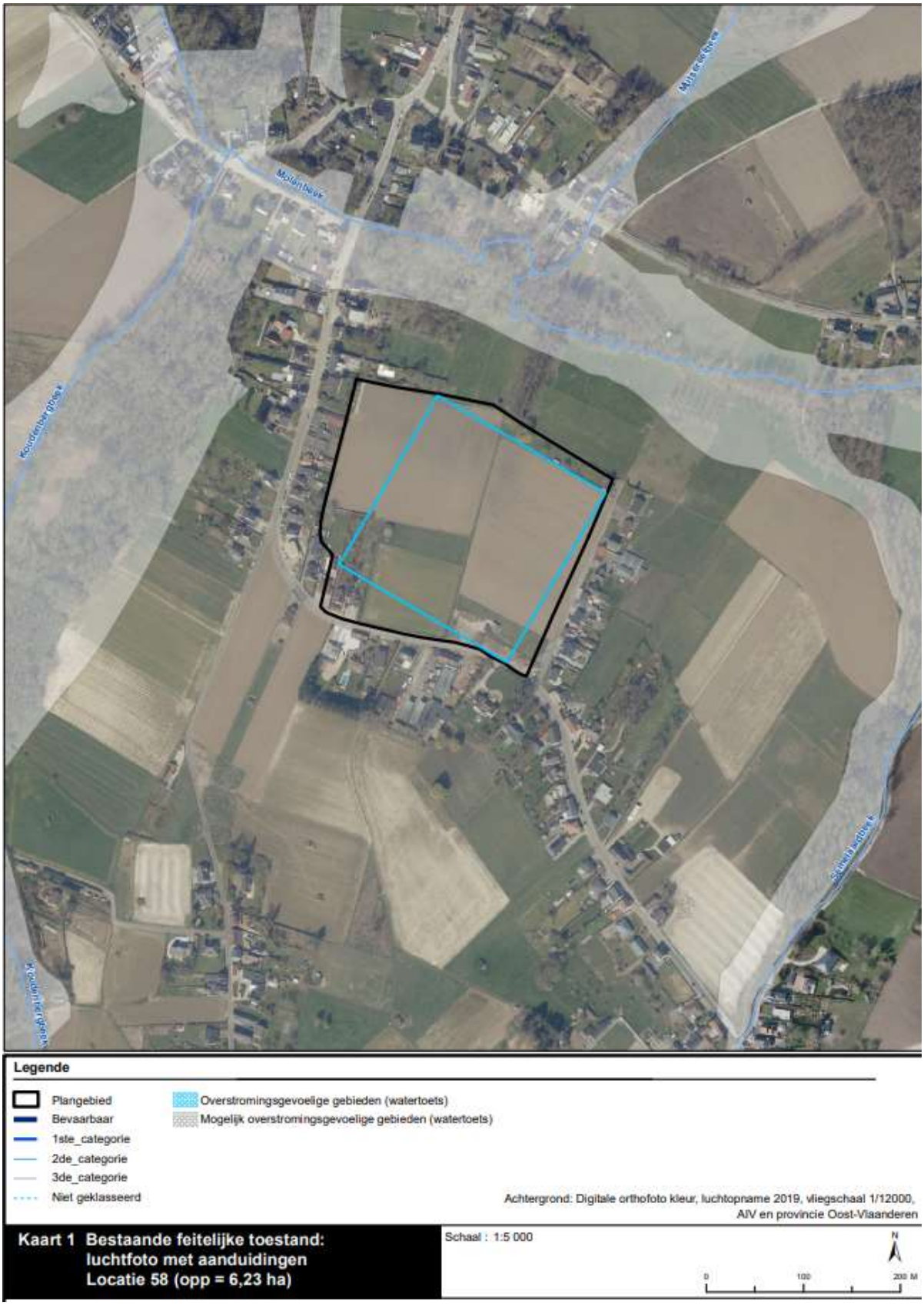
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Relatief slecht: Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (zijn als WUG dus niet weerhouden als een reservegebied). Ook in de woonbehoeftestudie die in opdracht van de stad Aalst in 2015 werd opgemaakt is het WUG in de prioriteitsbepaling voor het woningbouwprogramma als “niet wenselijk” opgenomen. Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grotere maatschappelijke waarde dan het voorzien van een LFPC. Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grotere maatschappelijke waarde dan het voorzien van een LFPC.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Relatief slecht: het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik. Wel loopt er dwars door het gebied een fietspad en er staat een woning in. De locatie is juridisch bebouwbaar, maar gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Relatief slecht: Het gebied is hoofdzakelijk omgeven door agrarisch gebied waarmee het ruimtelijk één geheel vormt. Het gaat hier bijgevolg over een belangrijk open ruimtegebied dat bovendien buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst is gelegen. In het noorden sluit de locatie aan op residentiële bebouwing en ten zuidoosten van het gebied bevindt zich het kerkhof van Baardegem. De schaal van een LFPC is veel groter dan de kern van Moorsel.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Relatief slecht: Station Aalst is bereikbaar op 23 minuten met de bus. Bushalte op 2 minuten.

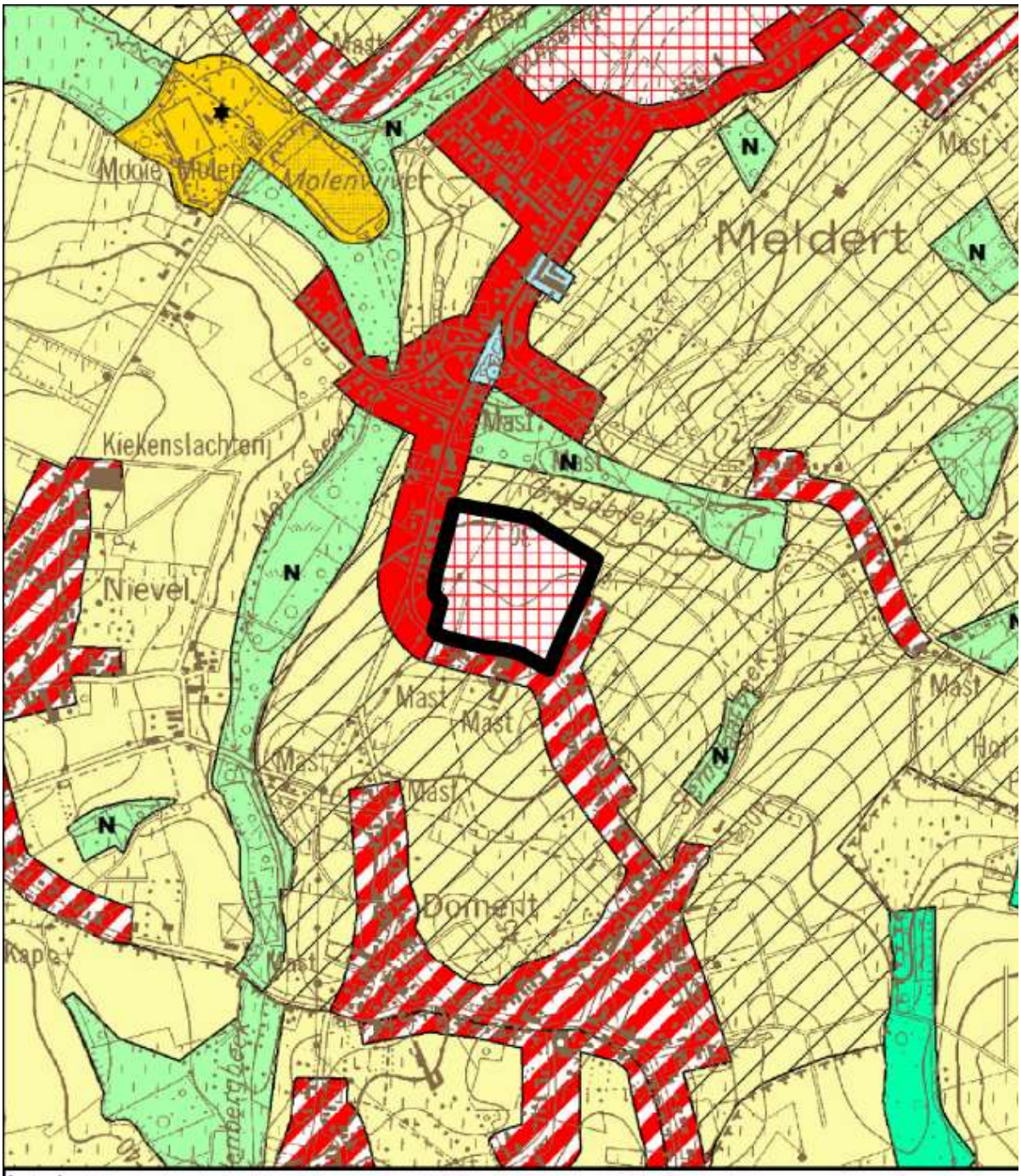
	Station Opwijk is bereikbaar op 14 minuten met de bus, maar is minder goed bediend dan het station Aalst.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Relatief slecht: Circa 6,7 km tot de R41 langsheen de N411 (een straat gekenmerkt door residentiële bebouwing).
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Voor tenminste 3 criteria is de score relatief slecht. Bovendien heeft het open houden en dus niet bebouwen van de site een significant grote maatschappelijke waarde die minstens even groot is dan de maatschappelijke waarde van de ontwikkeling van een LFPC.

3.33 Locatie 58. Woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Meldert





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 58: Woonuitbreidingsgebied ten zuiden van Meldert

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 6,2 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

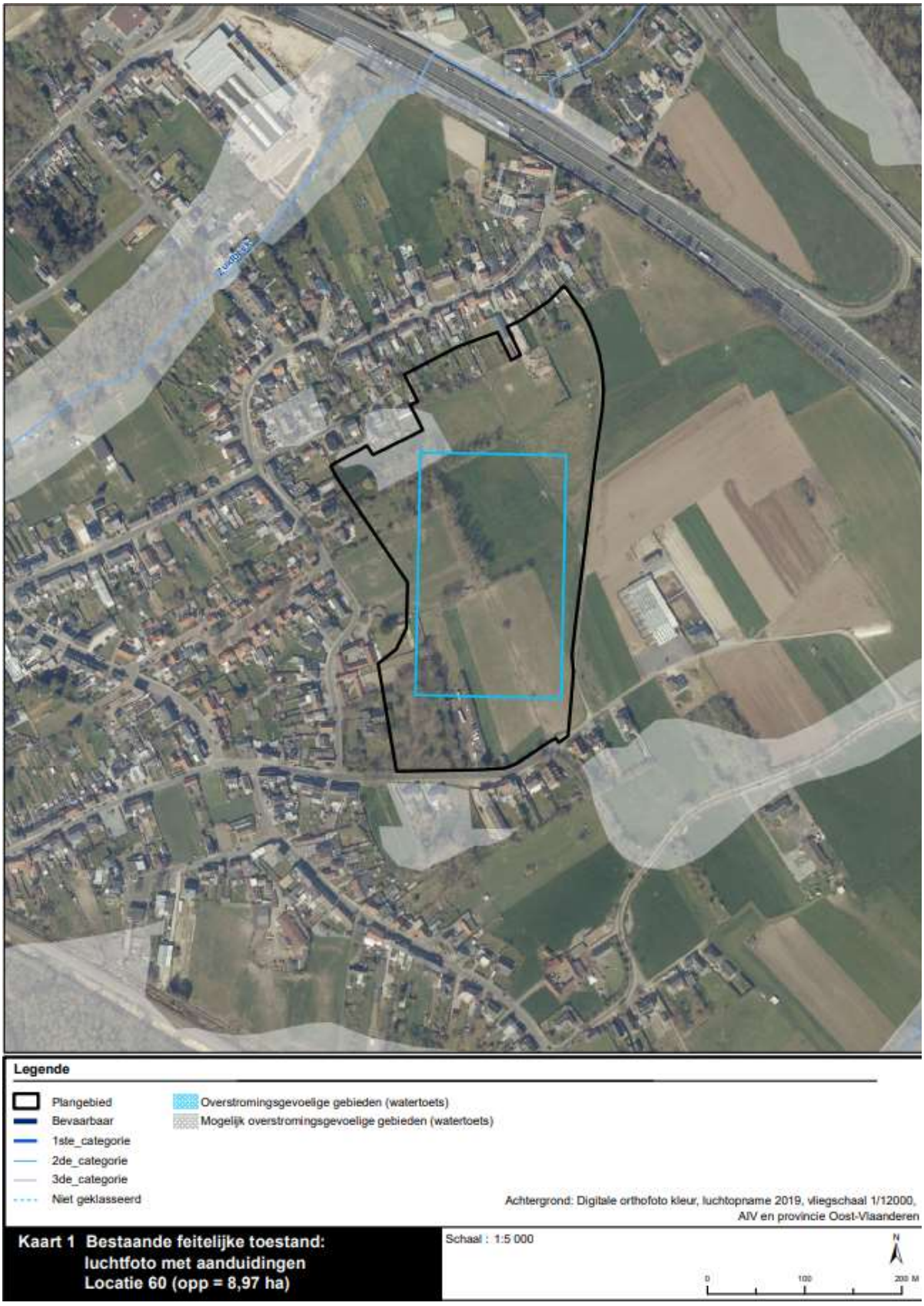
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Relatief slecht: Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (zijn als WUG dus niet weerhouden als een reservegebied). Ook in de woonbehoeftestudie die in opdracht van de stad Aalst in 2015 werd opgemaakt is het WUG in de prioriteitsbepaling voor het woningbouwprogramma als “niet wenselijk” opgenomen. Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grote maatschappelijke waarde.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Relatief slecht: het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik. De locatie is juridisch bebouwbaar, maar gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Relatief slecht: Langs 3 zijden omgeven door lintbebouwing. Tussen het gebied en de kleine dorpskern van Meldert in het noorden loopt de Graadbeek en het gebied is omgeven door landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat hier bijgevolg over een belangrijk open ruimtegebied dat bovendien buiten de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst is gelegen. De schaal van een LFPC is veel groter dan de kern van Meldert.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Slecht: Station Aalst is bereikbaar op 28 minuten met de bus. Bushalte op 11 minuten.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Relatief slecht: Circa 7 km tot de R41 langsheen onder andere Affligemdreef en de N9.

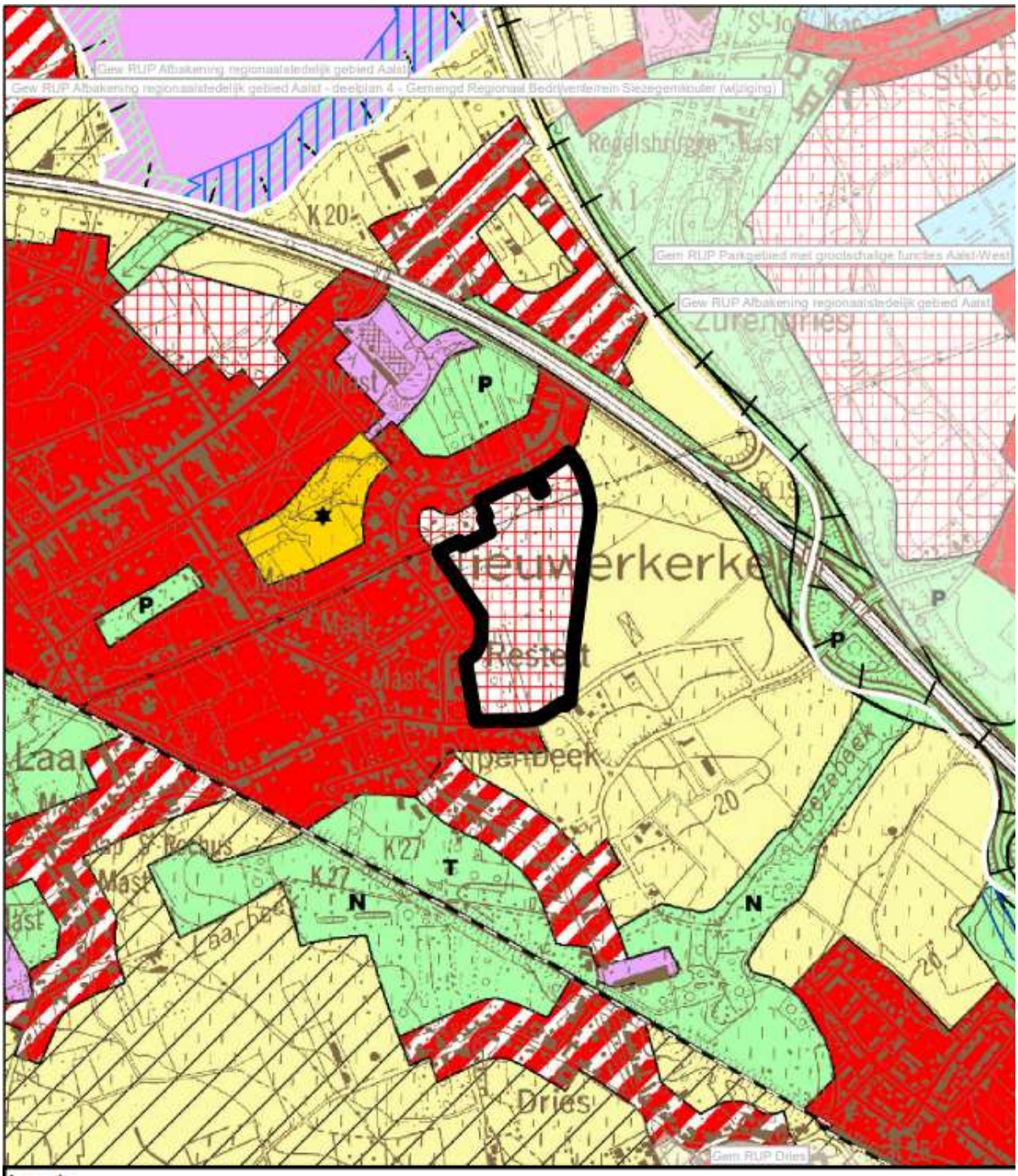
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Voor tenminste 3 criteria is de score relatief slecht. Bovendien heeft het open houden en dus niet bebouwen van de site een significant grote maatschappelijke waarde die minstens even groot is dan de maatschappelijke waarde van de ontwikkeling van een LFPC.

3.34 Locatie 60. Woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Nieuwerkerke





Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen
Locatie 60: Woonuitbreidingsgebied ter hoogte van Nieuwerkerke

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 9 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

Kwalitatieve criteria

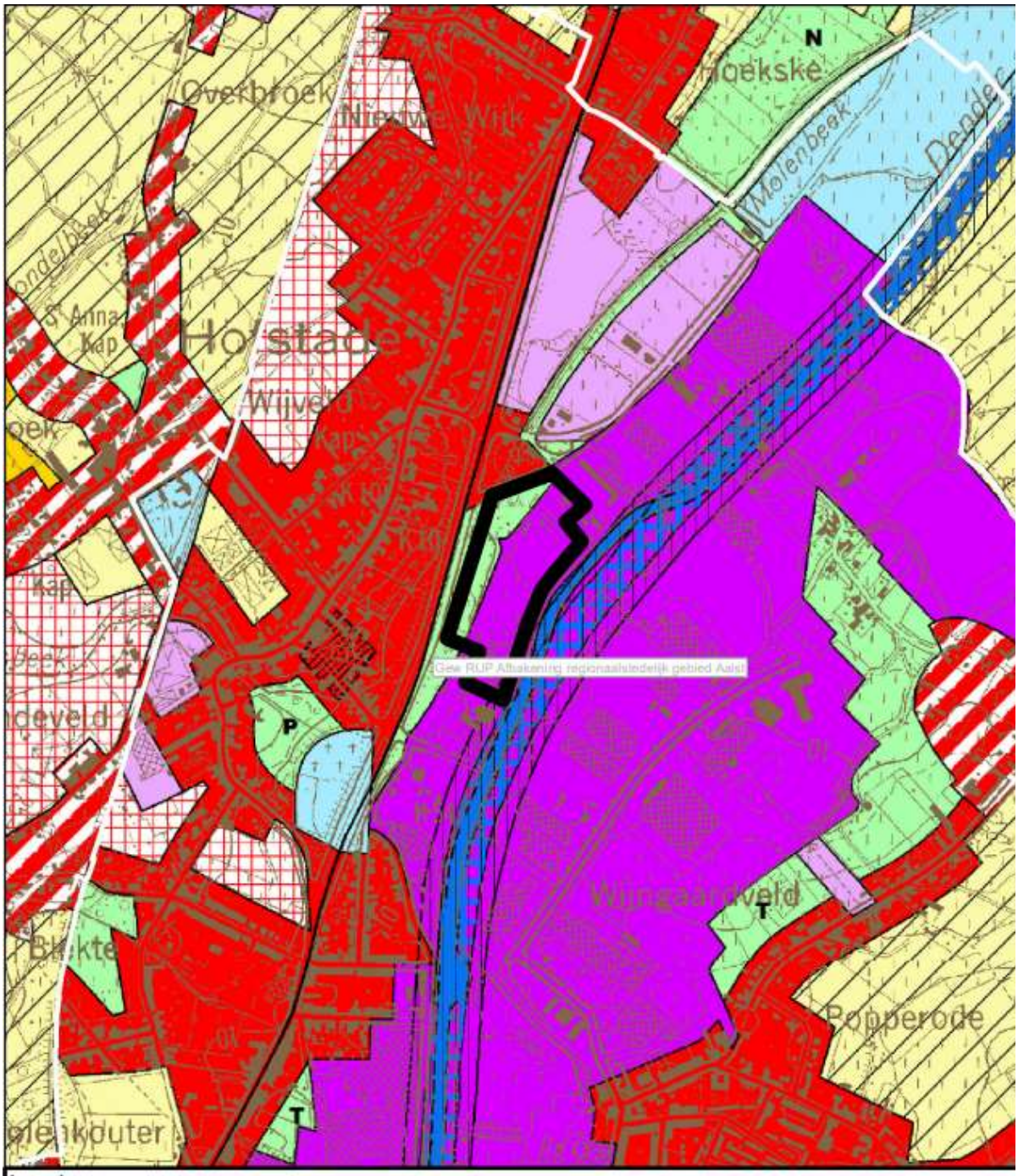
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Relatief slecht: Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (zijn als WUG dus niet weerhouden als een reservegebied). Ook in de woonbehoeftestudie die in opdracht van de stad Aalst in 2015 werd opgemaakt is het WUG in de prioriteitsbepaling voor het woningbouwprogramma als “niet wenselijk” opgenomen. Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grote maatschappelijke waarde.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Relatief slecht: het gebied is in gebruik als weiland (biologisch waardevol grasland en aanwezigheid van kleine landschapselementen. De locatie is juridisch bebouwbaar, maar gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen.
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	Relatief slecht: De site vormt een geheel met het landbouwgebied ten oosten ervan. Dit aansluitende landbouwgebied is opgenomen binnen de herbevestigde agrarische gebieden (regio Vlaamse Ardennen). In het westen sluit de site aan op de residentiële kern van Nieuwerkerken. Het gaat over een vrij grote en goed voorziene kern in het buitengebied. De schaal van een LFPC is groot ten opzichte van de aanpalende bebouwing.
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Minder goed: Aalst is bereikbaar op 15 minuten met de bus. En station Haaltert (is minder goed bediend dan station Aalst) is bereikbaar op 6 minuten met de bus. Bushalte op 3 minuten.
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	Minder goed:

	Circa 2 km tot R41 doorheen Hoezestraat en Hoezekouterdreef (straten met relatief weinig bebouwing).
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Voor tenminste 3 criteria is de score relatief slecht. Bovendien heeft het open houden en dus niet bebouwen van de site een significant grote maatschappelijke waarde die minstens even groot is dan de maatschappelijke waarde van de ontwikkeling van een LFPC.

3.35 Locatie 65. Bedrijventerrein Hofman nv



Legende

Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)

- Gewestplanwijzigingen
- Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Provinciale & Gemeentelijke RUPs

Disclaimer:
Schorsings- en vernietigingsarresten van gewestplan(wijzigingen) door de Raad van State werden nog niet allemaal verwerkt in het digitale gewestplan.
Hierdoor geeft de kaart op sommige plaatsen nog verouderde informatie weer.
De informatie in deze kaart heeft louter informatieve waarde en geen juridische kracht.

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (GIS Vlaanderen) © Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen Locatie 65: Bedrijventerrein Hofman NV

Schaal : 1:10 000

0 100 200 M

Uitsluitende criteria

Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK, Gelegen in Industriegebied volgens gewestplan
Minimum 4 ha	OK: 5,4 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK (afwijking <10%)

Kwalitatieve criteria

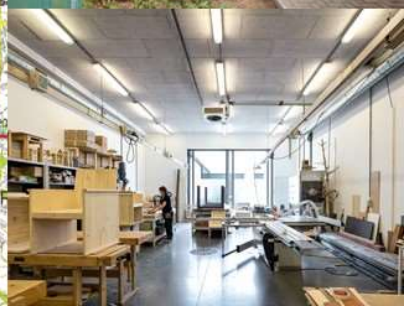
Uitvoerbaarheid: een beperkt aantal eigenaars, uitdovende activiteit (kans op vrijkomen) of weinig activiteit/ constructies, geen aanwezigheid van concrete plannen voor ontwikkeling	Slecht: Het aanwezige bedrijf is een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden. Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

Afweging:

Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	*Goed:* *grotendeels in gebruik door loodsen en buiten opslag.*
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	*Goed:* *De site maakt deel uit van een groter bedrijventerrein en ligt tussen de Dender en de N41, een gewestweg. De gewestweg scheidt het gebied van het woongebied in het westen ervan.*
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	*Minder goed:* *Het station Aalst is bereikbaar op 10 minuten met de bus en de kortst bijzijnde bushalte bevindt zich op 7 minuten wandelen. Met de fiets is het station op circa 10 minuten bereikbaar.*
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	*Goed:* *2,5 km tot R41 langsheen de N41.*
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	*Goed*



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf in Aalst‘

Ontwerpend Onderzoek

Vlaamse overheid

DEPARTEMENT OMGEVING

ONTWERPEND ONDERZOEK IN FUNCTIE VAN HET MAKEN VAN EEN LOCATIEKEUZE BINNEN HET PLANPROCES LFPC AALST

VERSIE 18 09 2023

DEPARTEMENT OMGEVING

INHOUD

p03 Doel van het ontwerpend onderzoek
p04 Terminologie
p05 Locatiealternatief 1: Biekorfstraat
p13 Locatiealternatief 2: Horebekeveld
p22 Locatiealternatief 3: Gates
p33 Locatiealternatief 4: Siesegemkouter Noordoost (MERESTRAAT)
p46 Locatiealternatief 4: Siesegemkouter Noordwest (MALEVELD)
p58 Locatiealternatief 5: Siesegemkouter Zuid (BLAUWENBERG)
p67 Locatiealternatief 5: Siesegemkouter Zuid (KEIZERSTRAAT)

1010
architecture urbanism

DOEL VAN HET ONTWERPEND ONDERZOEK

In de eerste fase van het voorliggende GRUP werden meer dan 60 locaties binnen het grondgebied van de stad Aalst gescreend op hun potenties voor het inplanten van een Forensisch psychiatrisch centrum voor Langverblijf (LFPC). Dit leidde tot een trechtering naar 5 zoekzones, waarvoor een verkennend ruimtelijk onderzoek werd uitgevoerd (startnota, bijlage 4). Het ontwerpend onderzoek bouwt verder op de uitgangspunten van dit verkennend ruimtelijk onderzoek en speelt ook in op de opmerkingen en suggesties die aan bod kwamen tijdens de daaropvolgende publieke raadplegingen.
Het ontwerpend onderzoek in het kader van de opmaak van het GRUP heeft als doel om de verschillende zoekzones op een vergelijkbare manier te testen op hun geschiktheid voor het inplanten van het LFPC. Op elke locatie worden vergelijkbare criteria gebruikt zoals de maximale oppervlakte van de veiligheidsperimeter, de hoogte en de tussenafstanden van de muur en het noodzakelijke hekwerk, de behoeftes van de veiligheidsdiensten, enzovoort. Door het intekenen van deze criteria in de specifieke ruimtelijke en programmatische context van de zoekzones, worden locatie-specifieke inzichten verworven op het vlak van ruimtelijke inpasbaarheid, ontsluiting, de impact op de landschappelijke kwaliteiten, het behoud van patrimonium en groenstructuur, enz.
De voorliggende synthesenota van het ontwerpend onderzoek toont de mogelijkheden, beperkingen en consequenties aan de hand van afbeeldingen en geschreven toelichting. De tekeningen zijn geenszins te begrijpen als blauwdrukken voor de uiteindelijke gebouwen, ze zijn suggestief en hebben als enige doel om de verworven ruimtelijke inzichten op een leesbare en vergelijkbare wijze grafisch voor te stellen. De teksten zijn ondersteunend en kunnen een inspiratie vormen voor het definitief ontwerp van het GRUP, maar hebben geen verordenend karakter.

Disclaimer

Het ontwerpend onderzoek heeft als doel de inpasbaarheid van een LFPC qua mogelijke oriëntatie en vormgeving, verkeerscirculatie, licht, geluid, inkijk ...te onderzoeken voor de 5 potentiële locaties uit de startnota. Het ontwerpend onderzoek levert elementen aan voor de afweging tussen de locaties, naast het plan-MER en de nota Externe Veiligheid. Principes die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke inpassing zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.
Het ontwerpend onderzoek is geen voorafname op de DBFMO-procedure. Het concrete architectuurontwerp voor de gebouwen en de inpassing op het terrein zal gebeuren binnen de DBFMO-procedure door de Regie der Gebouwen.

TERMINOLOGIE

In dit synthesedocument wordt gebruik gemaakt van specifieke terminologie, die hieronder kort wordt toegelicht (in alfabetische volgorde).

Onderzoekszone = de zone voor de inplanting van het LFPC, zoals omschreven in het vooronderzoek.

Veiligheidsperimeter = de zone gereserveerd voor het realiseren van het LFPC tot en met de onbebouwde zone van 4m aan de buitenkant van het buitenste hek.

Reguliere toegangsweg = toegangsweg voor dagdagelijks gebruik, voor alle of specifieke vervoersmodi.

Calamiteiten toegangsweg = toegangsweg die enkel gebruikt wordt in geval van interventies door de nooddiensten wanneer de hoofdtoegang versperd is.

Parking = alle ruimte (ondergronds of bovengronds) gebruikt voor het parkeren van voertuigen. Binnen een parking kan er onderscheid gemaakt worden tussen zones voor personeel, bezoekers, leveranciers, … in het kader van dit ontwerpend onderzoek wordt hier echter geen onderscheid gemaakt, het is aan de ontwerpers van het LFPC om deze zonering te bepalen.

Ondergrondse parking/ bovengrondse parking = op een aantal sites wordt het inrichten van een ondergrondse of bovengrondse parking aanbevolen, omdat de randvoorwaarden van de omgeving dit vereisen. In de tekst worden aanbevelingen gedaan over de gewenste verdeling van de parkeerplaatsen.

Calamiteiten parking = zone voor het parkeren van interventievoertuigen van de hulpdiensten in geval van calamiteiten in het LFPC.

Hoofdgebouw = het gebouw (of een cluster van gebouwen) waarin de toegangen voor bezoekers, personeel en logistiek zijn gesitueerd. Deze toegangen zijn ook gerelateerd aan functies zoals de administratieve diensten van het LFPC, of ruimtes zoals bezoekkamers, ruimtes voor tijdelijke opslag van goederen, therapieruimtes, enz… Het is aan de ontwerpers van het LFPC om te bepalen welke functies worden ondergebracht binnen het volume van het hoofdgebouw.

Woongebouw = het gebouw (of de cluster van gebouwen) waar de voornaamste woonfuncties voor de geïnterneerden worden voorzien. Het is aan de ontwerpers van het LFPC om te bepalen welke functies worden ondergebracht binnen het volume van de woongebouwen. Het woongebouw en het hoofdgebouw kunnen in het uiteindelijk ontwerp ook opgevat worden als één gebouw, maar in dit ontwerpend onderzoek werd de aanname gemaakt dat deze functies gesplitst worden in verschillende gebouwen.

Voorplein = de publiek toegankelijke ruimte aan het hoofdgebouw. Het voorplein vormt de schakel tussen het LFPC en de publieke ruimte en bevordert de ruimtelijke integratie van het complex in het stedenbouwkundig geheel.

Logisitieke koer = een verharde zone binnen de veiligheidsperimeter, geschikt voor het laden- en lossen van vracht en/of personen.

Bouwlaag = een verdieping van een gebouw. De hoogte van een bouwlaag kan variëren volgens de functie van het gebouw:

- Wonen en aanverwante functies = constructieve hoogte tot 3,5m
- Kantoorruimte, therapeutische ruimtes= constructieve hoogte tot 4,5m.
- Logistieke functies= constructieve hoogte tot 6m.

BIEKORFSTRAAT
Locatiealternatief 1

SITE BIEKORFSTRAAT

1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De omgeving van het studiegebied Biekorfstraat kan beknopt beschreven worden als een ingesloten open ruimte kamer met coulissen van bomenrijen, omringd door historisch gegroeide, kleinschalige lintbebouwing langs de Lindenstraat, de Ledebaan en de Biekorfstraat. De openruimtekamer wordt functioneel gebruikt voor tuinbouw en graslanden. In de oost-westrichting wordt de open ruimte kamer doorsneden door een spoorlijn. De oostelijke en zuidelijke randen zijn eerder nat en worden dooraderd door enkele grachten.

Binnen een zone van 150m rond de onderzoekszone voor het LFPC bevinden zich meer dan 100 woongelegenheden en in de nabijheid bevinden zich een basisschool, een buitenschoolse opvang en een secundaire school.

De kadastrale percelen die binnen de onderzoekszone zijn klein en worden grotendeels gebruikt als akkerland en een klein aandeel grasland. Binnen de perimeter liggen enkele private onverharde wegen die toegang geven tot de landbouwpercelen.

De huidige planologische bestemming is woonuitbreidingsgebied. Er zijn geen concrete plannen om dit woonuitbreidingsgebied aan te snijden.

2. DE INPLANTINGSSCHETS

a. de contouren van de veiligheidsperimeter

Binnen de onderzoekszone wordt er geopteerd om het LFPC aan de noordzijde in te planten, teneinde de zuidelijke rand van de zone onbebouwd te laten. Dit heeft als voordeel dat er zoveel mogelijk afstand gehouden wordt van het dichtbebouwde lint langs de Biekorfstraat en dat de zuidelijk gelegen natte graslanden gevrijwaard blijven van bebouwing. Op die manier wordt ook de omgeving van de historische vierkantshoeve (Lindenstraat 99) maximaal vrijwaard.

Aan de noordzijde wordt er voldoende afstand gehouden van de sporenbundel, in functie van de voorwaarden gekoppeld aan de 'wet op de politie van de spoorwegen' voor graafwerken, bouwen en aanplantingen in de nabijheid van spoorweginfrastructuur.

Aan de oostzijde en de zuidzijde neemt de veiligheidsperimeter enige afstand van de bestaande grachten, om zodoende de mogelijke impact op en hinder door overstroming zoveel mogelijk te beperken.

Aan de westzijde wordt een afstand van ca. 50m gereserveerd tussen de achtergevels van de woningen aan de Lindenstraat en de veiligheidsperimeter om de visuele impact op de omwonenden zoveel mogelijk te beperken.

b. ontsluiting

i. reguliere toegangsweg

De reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi wordt georganiseerd via de Lindenstraat, nabij de spoorwegoverweg. In functie van de minimale breedte van 8m van deze toegangsweg is het aanbevolen om hiervoor 5 bewoonde percelen te verwerven (Lindenstraat 167, 171, 173, 175 en 177), om zodoende een veilige aansluiting op de Lindenstraat te kunnen realiseren. Fietsers en voetgangers kunnen ook gebruik maken van de calamiteiten toegangsweg, die aantakt op de Biekorfstraat (zie ook punt ii).

ii. calamiteiten toegangsweg

Omwille van de specifieke condities van de Lindenstraat (smalle tot zeer smalle rijbreedte, bochtig wegtracé, de gelijkvloerse spoorwegovergang) wordt aanbevolen om een aparte calamiteiten toegangsweg te voorzien via de Biekorfstraat. Voor het realiseren van deze calami-

teiten toegangsweg wordt aanbevolen om 3 bewoonde percelen te verwerven (Biekorfstraat nrs 78, 80 en 82) om zodoende een veilige aansluiting op de Biekorfstraat te kunnen realiseren. Er worden 2 zones voorzien voor calamiteitenparking: aan de rand van de veiligheidsperimeter aan de reguliere toegangsweg en tevens aan de calamiteiten toegangsweg .

iii. parking

Het is aanbevolen om de parking voor personenwagens hoofdzakelijk ondergronds in te richten. De omgevingskenmerken (sterk kleinschalige residentiële context, beperkt beschikbare open ruimte buiten de veiligheidsperimeter) laten slechts een klein aandeel bovengrondse parkeerplaatsen toe. De bovengrondse parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de zijde van de treinsporen, om zodoende de gebeurlijke geluids- en lichtoverlast voor aanpalende woongelegenheden maximaal te beperken. De inrit naar de ondergrondse parking wordt om dezelfde redenen best gesitueerd aan de zijde van de treinsporen.

c. de gebouwde volumes

i. het hoofdgebouw

De voorkeurslocatie voor het hoofdgebouw is gelegen in het noordwestelijke kwadrant van de veiligheidsperimeter waardoor de toegangen voor bezoekers, ondanks de ligging in de tweede lijn achter de lintbebouwing, toch visueel zichtbaar is vanaf de Lindenstraat.

Het voorplein wordt gesitueerd op de kop van het hoofdgebouw, heeft een uitnodigend karakter en is zichtbaar vanaf de Lindenstraat. Het inrichten van een parking op het voorplein is niet aan te bevelen. De ruimte mag groen ingericht worden maar kan ook gebruikt worden als calamiteitenparking voor de hulpdiensten.

De logistieke koer wordt aan de zijde van de Lindenstraat ingesloten door de contouren van het hoofdgebouw, zodat gebeurlijke (geluids)overlast maximaal wordt ingeperkt door de gebouwde volumes.
Wat betreft de bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt een gabariet van GV + 1 aanbevolen. De dakvorm is plat of licht hellend.

ii. de woongebouwen

Wat betreft de bouwhoogte van de woongebouwen wordt een gabariet van GV + 1 aanbevolen. De dakvorm is plat of licht hellend.

Bij de inplanting van de woongebouwen wordt ervoor gezorgd dat er vanuit de instelling geen rechtstreekse inkijk mogelijk is naar de aanpalende percelen aan de Lindenstraat en de Biekorfstraat.

Mits enige manipulatie van de topografie (het plaatsen van enkele gebouwen op een terp, het gedeeltelijk ingraven van de perimetermuur,...) zouden de woongebouwen echter zo ingeplant kunnen worden dat een deel van de bewoners wel een zicht hebben op het open landschap aan de oostelijke rand van de veiligheidsperimeter. De afstand tussen de veiligheidsperimeter en de percelen in de omgeving is hiervoor voldoende groot. Dit zicht zou onmiskenbaar een meerwaarde bieden voor de bewoners en werknemers van het LFPC.

d. de omgevingsinrichting

De oppervlakte van de instelling en de lengte van de perimetermuur van het LFPC vormen onmiskenbaar een schaalbreuk met de fijne korrel van de omliggende linten en de structuur van de open ruimtekamer. De omgevingsinrichting is, binnen de mate van het mogelijke, er dan ook op gericht om de visuele impact van de perimeter op de omgeving te maskeren en te beperken.

De noordzijde omvat de zone tussen de veiligheidsperimeter en de infrabel sporenbundel. De inrichting is grotendeels mineraal, ifv de bovengrondse parking en de inrit naar de ondergrondse parking. De zone tussen

de Lindenstraat en het voorplein wordt bij voorkeur groen ingericht met veel aandacht voor biodiversiteit en loopt uit in de spoorberm die van groot belang is voor de migratie van kleine diersoorten. Langs de gevels van het hoofdgebouw is ruimte voor het planten van laagstammige bomen, rekening houdend met de criteria van infrabel en de veiligheidsperimeter van het LFPC.

De oostzijde wordt in het ontwerpend onderzoek vormgegeven als een sequentie van lagen groen in verschillende hoogte en densiteit, die samen een scherm vormen naar de omgeving en aansluiten bij het natte karakter van de graslanden. De calamiteiten toegangsweg kan aangelegd worden als een permeabel graspad, voldoende gefundeerd voor de hulpdiensten. De bestaande gracht wordt behouden en indien mogelijk worden de oevers verbreed zodat de biodiversiteit er wel bij vaart.

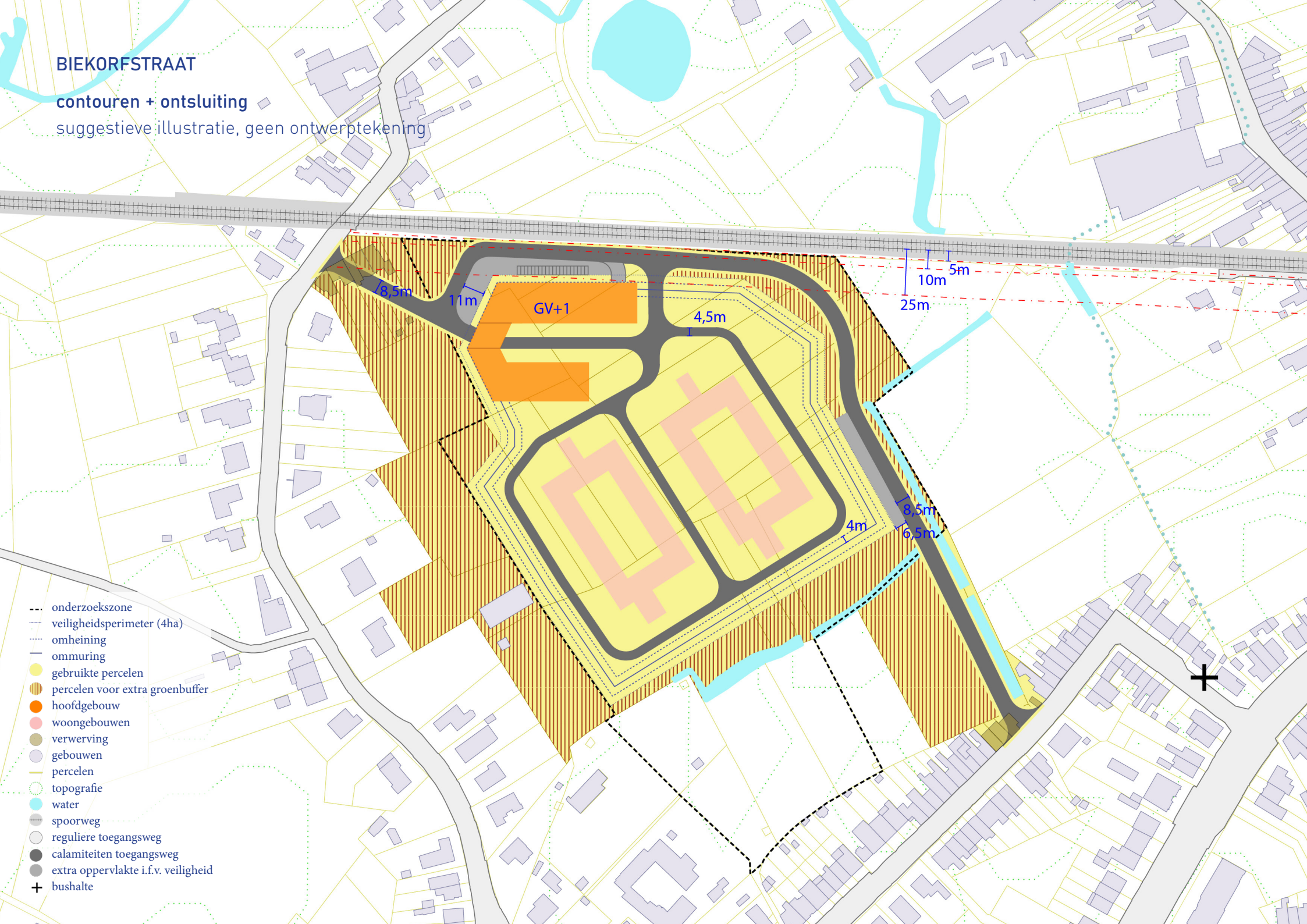
Aan de zuidzijde zou er, aansluitend aan de calamiteiten toegangsweg een calamiteitenparking voorzien kunnen worden langs de rand van de veiligheidsperimeter (permeabel). De zone rond de gracht wordt zoveel mogelijk vrijwaard; aanvullende inrichting volgt dezelfde principes als de oostzijde.

Aan de westzijde wordt voorgesteld de resterende percelen tussen de veiligheidsperimeter en de private tuinen over te dragen aan de eigenaars van de betrokken percelen langs de Lindenstraat. Deze ruimte kan ingericht worden als tuin, bouwen of verbouwen is er niet wenselijk. De gebruikers kunnen hier zelf beslissen hoe ze, met behulp van groen, een invulling geven aan de overgang tussen de tuin en de veiligheidsperimeter van het LFPC.

BIEKORFSTRAAT

contouren + ontsluiting

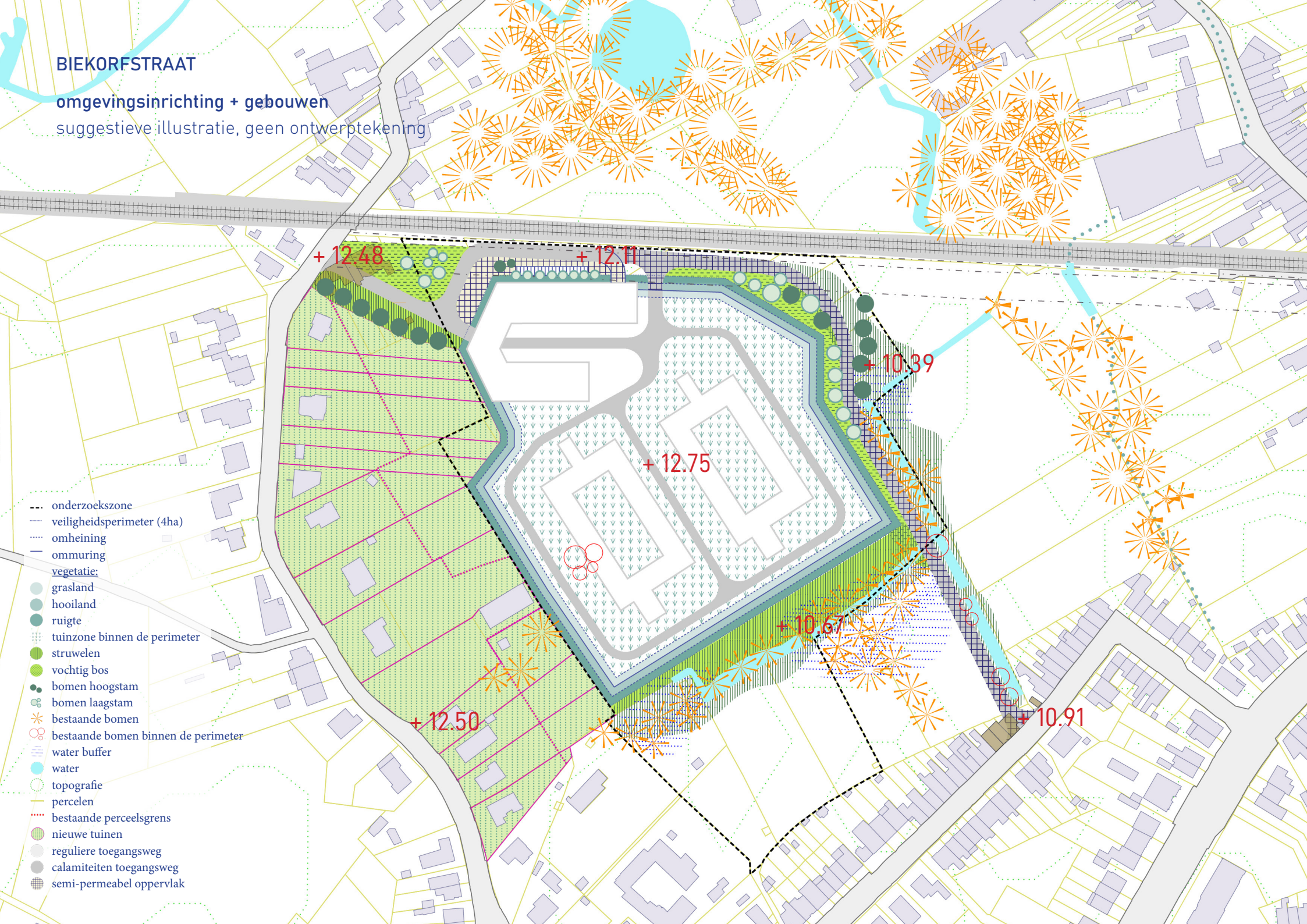
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



BIEKORFSTRAAT

omgevingsinrichting + gebouwen

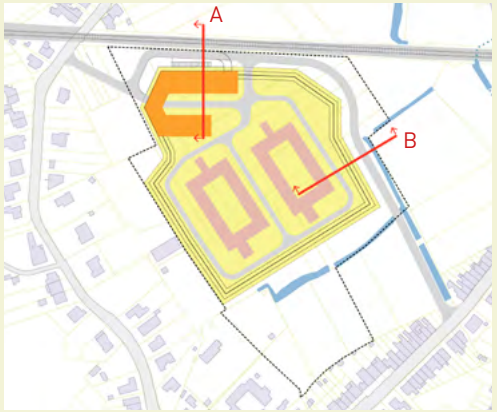
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening

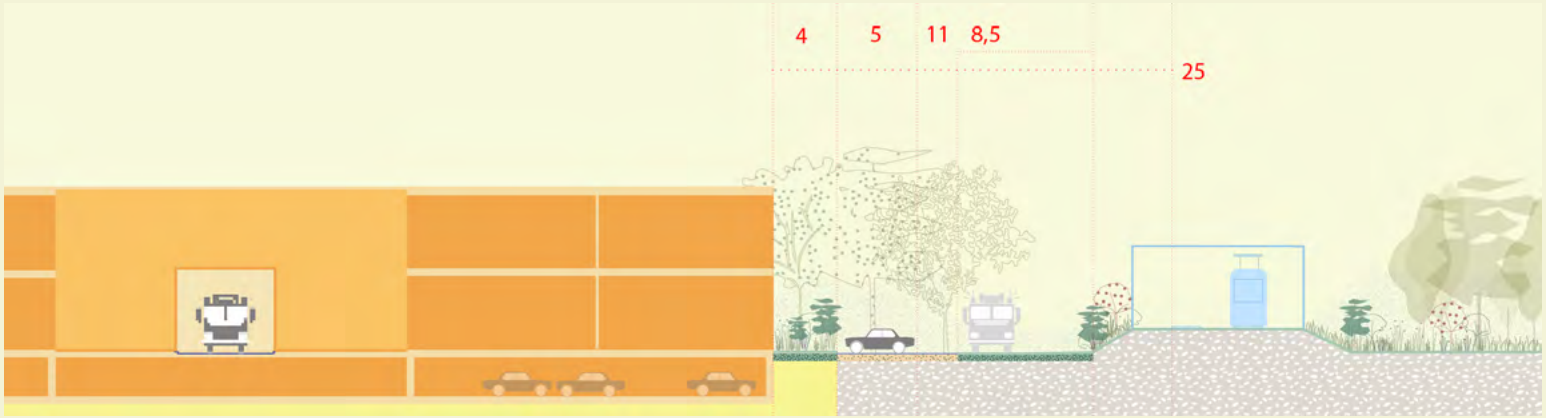


BIEKORFSTRAAT

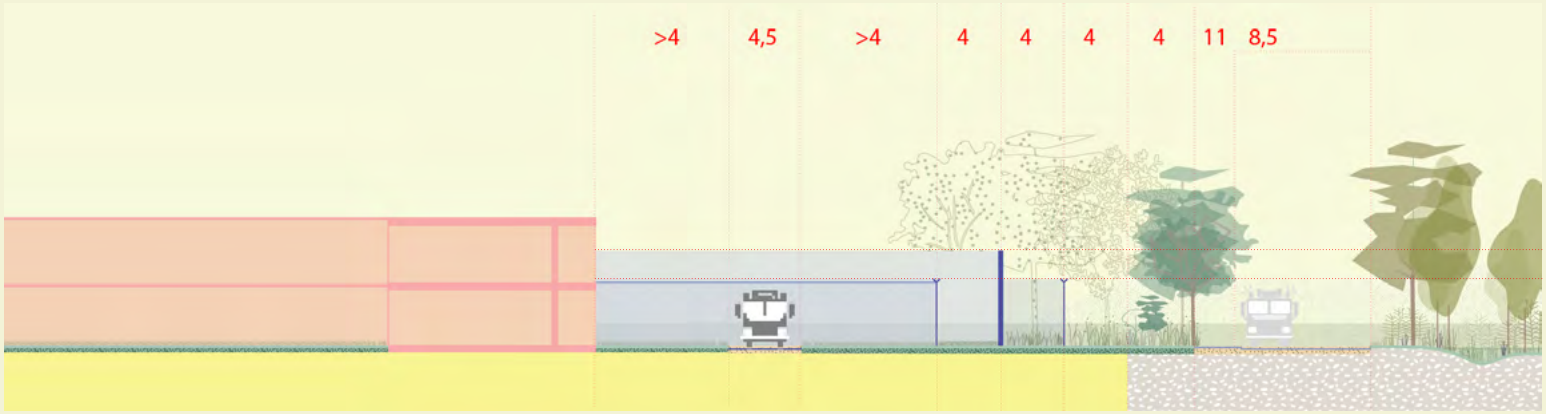
doorsnede

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening





doorsnede AA



doorrsnede BB

BIEKORFSTRAAT

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening

HOREBEKEVELD
Locatiealternatief 2

SITE HOREBEKEVELD

1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De omgeving van het studiegebied Horebekeveld kan beknopt beschreven worden als de rand van een grote verkavelingswijk uit de jaren '70 met enkele recenter gebouwde woningen in het noordwesten van de wijk met hoofdzakelijk laagbouw rijwoningen en koppelwoningen. Het studiegebied vormt een overgang naar een agrarisch openruimtegebied, met diepe zichten tot aan de dorpskern van Herdersem, afgewisseld door coulissen van houtkanten en bomenrijen.

Het terrein glooit vanaf de rand van de verkavelingswijk zachtjes af naar de open ruimte, waardoor de bodem in een aantal zones van het studiegebied een watervoerende functie heeft.

Binnen het studiegebied werd ooit een ontsluitingsweg aangelegd voor de uitbreiding van de verkaveling (Klaproosstraat), maar het terrein werd uiteindelijk niet aangesneden voor woonontwikkeling. De percelen aan de binnenzijde van de ring van de Klaproosstraat worden vandaag gebruikt voor hobbylandbouw of hooiland. De percelen aan de buitenkant van de Klaproosstraat worden gebruikt als hooiland en in het noordwestelijke kwadrant van de ring heeft zich spontaan een houtkant ontwikkeld met struwelen en jonge bomen.

In het verlengde van Het Spieken, een smal historisch gegroeid woonlint, ligt een wandelpad uitgesleten dat bekend staat onder de naam Waalstraatje. Dit vormt een verbinding naar de Varinkbaan, een onverharde weg die de link legt met de dorpskern van Herdersem.

Binnen een zone van 150m rond de onderzoekszone voor het LFPC bevinden zich meer dan 100 woongelegenheden en in de nabijheid bevinden zich een stadspark, een revalidatiecentrum en diverse instellingen voor onderwijs, dagverblijf en kortverblijf voor personen met een mentale beperking.

De kadastrale percelen die binnen de onderzoekszone liggen zijn groot. De omliggende percelen zijn zeer klein. De huidige planologische bestemming is woongebied. De huidige eigenaar heeft de intentie een voorstel voor wonen uit te werken.

2. DE INPLANTINGSSCHETS

a. de contouren van de veiligheidsperimeter

Binnen de onderzoekszone wordt voorgesteld om de veiligheidsperimeter zoveel mogelijk op te schuiven naar de oostzijde van de zone, om zo voldoende afstand te houden van de woningen aan de Klaproossstraat 129-139 die met hun voorgevel recht op de gebouwde infrastructuur van het LFPC zullen kijken. Daarnaast is het wenselijk om aan te sluiten op de bestaande wegenis en ook hiervoor geldt het opschuiven van de veiligheidsperimeter aan de oostelijke rand als valabel argument.

Tot slot wordt ernaar gestreefd om een gedeelte van het onbelemmerde open zicht richting Herdersem te behouden, en ook vanuit dat perspectief valt deze inplanting te verantwoorden. Als gevolg van deze voorafnames leidt dit aan de overige zijden tot een beperkte marge voor het inpassen van de veiligheidsperimeter:

Aan de noordzijde is de marge tussen de veiligheidsperimeter en de onderzoekszone beperkt tot ca. 5 meter. Binnen deze zone kan ruimte gemaakt worden voor een wandelpad dat aantakt op de Varinkbaan.

Aan de oostzijde is de marge minder dan 4 meter. Dit is onvoldoende voor een functionele invulling maar laat wel enige marge om de bomenrijen aan de achterperceelsgrens van de woningen langs de Botermelkstraat te onderhouden.

Aan de zuidzijde, ten oosten van het Spieken is de marge ca. 17 meter. Gezien de eenzijdige ontsluiting en de ruimtelijke en visuele impact van de perimetermuren is een nieuwe functionele invulling hier niet van toepassing. Ten westen van het spieken is de marge slechts 4,5 meter, wat net voldoende is voor een voetpad om een verbinding te maken met de Klaproosstraat.

b. ontsluiting

i. reguliere toegangsweg

De reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi wordt georganiseerd via de zuidelijke toegang van de Klaproosstraat. De breedte van de toevoerwegen doorheen de verkaveling is echter beperkt (ca 5m) en er bevinden zich langs het hele traject geparkeerde voertuigen. Vanuit die optiek is het inrichten van een tweede calamiteitentoegangsweg een noodzaak.
Voor voetgangers wordt een nieuwe voetweg voorzien aan de zuidelijke rand van de veiligheidsperimeter, tussen de Klaproosstraat en Het Spieken. Deze is niet alleen nuttig voor de bestaande bewoners, maar ook voor het personeel en de bezoekers van het LFPC, die via deze weg een shortcut kunnen nemen naar de bushalte gelegen op de hoek van de Botermelkstraat en de Oude Abdijstraat (lijnen 1 en 3)

ii. calamiteiten toegangsweg

Er wordt een calamiteiten toegangsweg voorzien via de noordelijke tak van de Klaproosstraat, die kan fungeren als alternatief voor de reguliere toegangsweg. De toevoerwegen lopen echter ook door dezelfde verkaveling, waardoor calamiteiten toegangsweg dezelfde zwakte heeft als de reguliere toegangsweg: een bochtig parcours en een eerder smalle rijwegbreedte.
De calamiteiten toegangsweg wordt bij voorkeur gelijkaardig ingericht als de reguliere toegangsweg. Zo kunnen fietsers en voetgangers gelijkwaardig gebruik maken van de twee toegangswegen om de instelling te bereiken.

iii. parking

In het kader van het ontwerpend onderzoek wordt voorgesteld om de parking voor personenwagens volledig bovengronds in te richten, ondanks het feit dat de omgevingskenmerken (sterk kleinschalige residentiële context, beperkt beschikbare open ruimte buiten de veiligheidsperimeter) sterk contrasteren met de grootschaligheid van de instelling. De bovengrondse inplanting van de parking is de consequentie van de bodemtoestand, die hoofdzakelijk in de westzijde van de onderzoekszone een belangrijke watervoerende functie heeft, waardoor het aanleggen van een ondergrondse parking niet aanbevolen is (het realiseren van een ondergrondse verdieping is technisch wel haalbaar, mits voldoende maatregelen getroffen worden om de grondwaterstromen met behulp van technische middelen omheen de waterdichte kuip te leiden).

De bovengrondse parkeerplaatsen worden in dit ontwerpend onderzoek gesitueerd aan de noordwestzijde van de veiligheidsperimeter en laten een doorgang voor de calamiteiten toegangsweg. Op die manier worden de woningen gelegen aan de Klaproosstraat 129 – 139 enigszins ontzien van de mogelijke hinder die deze parking kan veroorzaken.

De fietsenstalling wordt bij voorkeur geïntegreerd in het volume van het hoofdgebouw, in de vorm van een nis die enkel toegankelijk is vanuit de buitenruimte.

Er wordt een calamiteitenparking voorzien nabij de hoofd ingang, de zone kan dagdagelijks fungeren als voorplein bij de ingang van het hoofdgebouw maar mag in geen geval gebruikt worden voor het regulier parkeren.

c. de gebouwde volumes

i. het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt ingeplant in het zuidwestelijke kwadrant van de veiligheidsperimeter waardoor de toegangen voor bezoekers optimaal gelegen zijn in de nabijheid van de zuidelijke zijde van de Klaproosstraat. Het gebouw wordt in dit ontwerpend onderzoek vormgegeven als een L-vormig gebouw, waardoor de woningen die uitkijken op de instelling zicht hebben op een klassiek gevelbeeld met raamopeningen en activiteiten zoals onthaal en administratieve functies. De vorm van het hoofdgebouw zorgt voor het insluiten van de logistieke functies binnen het volume.
Het voorplein wordt in dit voorstel gesitueerd op de kop van het hoofdgebouw, heeft een uitnodigend karakter en is zichtbaar vanaf de Klaproosstraat. Het inrichten van een parking op het voorplein is niet aanbevolen. De ruimte kan groen ingericht worden maar kan ook gebruikt worden als calamiteitenparking voor de hulpdiensten.
In dit ontwerpend onderzoek wordt aanbevolen de bouwhoogte van het hoofdgebouw te beperken tot GV + 1. Op die manier wordt de bouwhoogte afgestemd op de omgevingskenmerken met laagbouwwoningen. De dakvorm is plat of licht hellend.

ii. de woongebouwen

In dit ontwerpend onderzoek wordt de hoogte van de woongebouwen beperkt tot GV + 1. Op die manier wordt de bouwhoogte afgestemd op de omgevingskenmerken met laagbouwwoningen. De dakvorm is plat of licht hellend. Ze worden dusdanig ingeplant dat er geen zicht mogelijk is vanuit de woongebouwen naar de woningen aan de zijde van de Klaproosstraat en Het Spieken.
Mits enige manipulatie van de topografie (plaatsen van de woongebouwen op een lichte terp, gedeeltelijk ingraven van de perimetermuur,...) zou een deel van de bewoners van de woongebouwen wel een zicht kunnen hebben op het open landschap richting Herdersem. Dit zicht zou onmiskenbaar een meerwaarde zijn voor de bewoners en werknemers van het LFPC.

d. de omgevingsinrichting

De oppervlakte van de instelling en de lengte van de perimetermuur van het LFPC vormen onmiskenbaar een schaalbreuk met de fijne korrel van de verkavelingswijk. De veiligheidsperimeter vormt onvermijdelijk ook een onderbreking in de looplijnen van Het Spieken en het Waalstraatje. Tot slot heeft de perimetermuur ook een impact op de visuele kwaliteiten van het open landschap. Een eerder jong struweel (met natte zones en spontane opgroei van kruiden, heesters en jonge bomen) zal sneuvelen bij de aanleg van het LFPC. De hier voorgestelde omgevingsinrichting is er dan ook op gericht om de negatieve visuele impact van de veiligheidsperimeter op de omgeving binnen de mate van het mogelijke te maskeren en te beperken.

De noordrand van de veiligheidsperimeter vormt de grens met het open landschap naar Herdersem. De smalle ruimte (gemiddeld 5 meter) tussen de veiligheidsperimeter en de perceelsgrens biedt net voldoende ruimte voor een voetpad tussen de Klaproosstraat en het Waalstraatje. Ten oosten van het Waalstraatje resten er tussen de veiligheidsperimeter en de grens van de onderzoekszone enkele meters voor het aanplanten van kruiden en lage heesters. Voor het aanplanten van hoogstammige bomen of bossages (die de perimetermuur enigszins kunnen maskeren in het zicht vanaf Herdersem) zou bijkomende ruimte nodig zijn, zoniet komen de boomkruinen te dicht bij de veiligheidsperimeter.

De oostrand is eveneens erg smal (minder dan 4m breed) en laat amper ruimte voor nieuwe begroeiing. De resterende open ruimte tussen de veiligheidsperimeter en de perceelsgrens wordt in dit voorstel dan ook voornamelijk open gehouden om de kruinen van de bestaande bomenrijen aan de achterkant van de percelen langs de Botermelkstraat de ruimte te geven en te kunnen onderhouden.

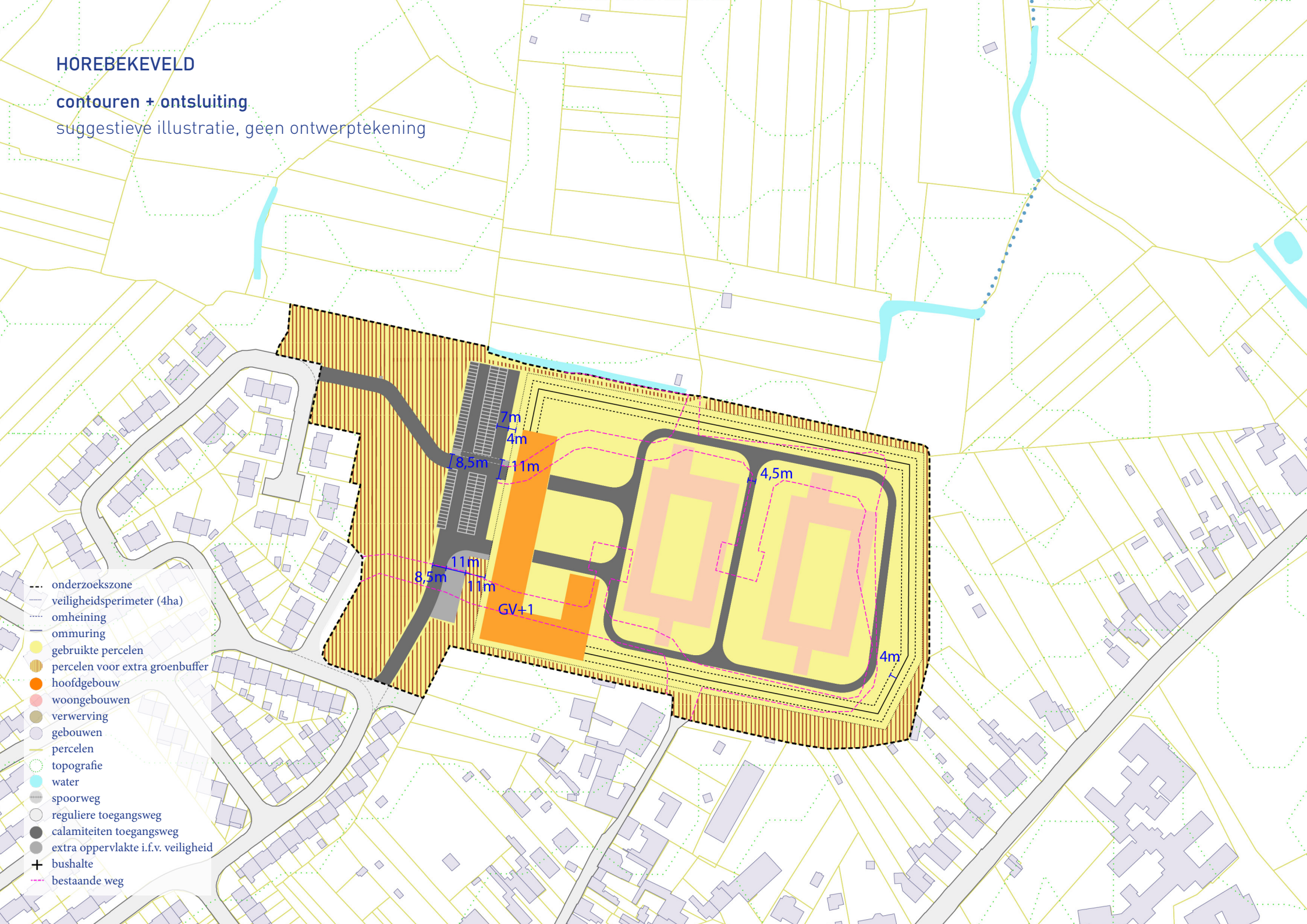
Aan de zuidzijde, ten oosten van Het Spieken is de restruimte tussen de veligheidsperimeter en de perceelsgrenzen voldoende breed (tot 17m breed), maar het gebrek aan verbindingsmogelijkheden met de omgeving maakt deze doodlopende open ruimte weinig geschikt voor een functionele invulling die een meerwaarde zou zijn voor de omgeving. Vanuit die optiek wordt voorgesteld de ruimte te vergroenen worden met kruiden, bossages en struwelen, die naast hun waarde vanuit het aspect van biodiversiteit, ook een rol kunnen vervullen in het visueel maskeren van de perimetermuur naar de aanpalende percelen.
Ten Westen van Het Spieken is de ruimte tussen de veiligheidsperimeter en de aanpalende perceelsgrens beperkt (tot 4m50), waarin een voetpad wordt voorgesteld dat een shortcut vormt voor werknemers en bezoekers van het LFPC naar de bushalte op de hoek van de Botermelkstraat en de Oude Abdijstraat. Hierdoor rest er weinig ruimte voor een groene invulling, Deze wordt in dit voorstel beperkt tot een haag langs de perceelsgrens die enige visuele soelaas kan brengen voor de gebruikers van het perceel 454C en 456/53.

Aan de westzijde wordt in dit ontwerpend onderzoek voorgesteld de ruimte tussen de veiligheidsperimeter en de omliggende woningen in te richten als een buurtparkje, met integratie van de inrit, het voorplein en de parking voor het LFPC. De minimale breedte tussen de veiligheidsperimeter en het woonperceel bedraagt in dit voorstel ca. 70 meter. De zone tussen de percelen aan de Klaproosstraat en de reguliere toegangsweg / parking is minimaal 37m breed en kan volledig groen worden ingericht, met lagen hoogstammige bomen, bossages en kruiden die een scherm vormen naar het LFPC. Maar ook langs de toegangsweg, het voorplein en de parking is er ruimte voor bijkomend groen, al zal de bodem toch voornamelijk verhard zijn omwille van de circulatieruimte en de parking die wordt voorgesteld .

HOREBEKEVELD

contouren + ontsluiting

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



HOREBEKEVELD

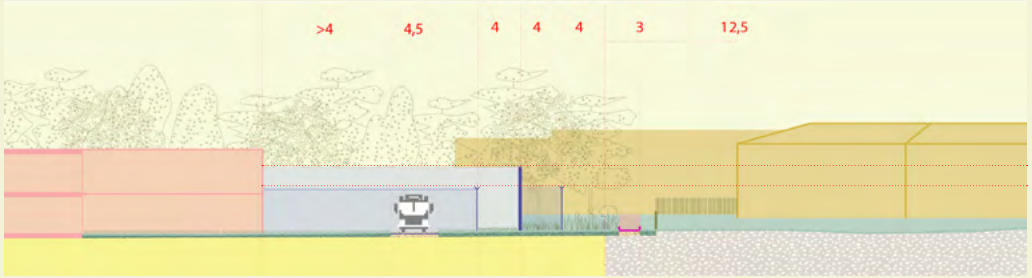
omgevingsinrichting + gebouwen

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening

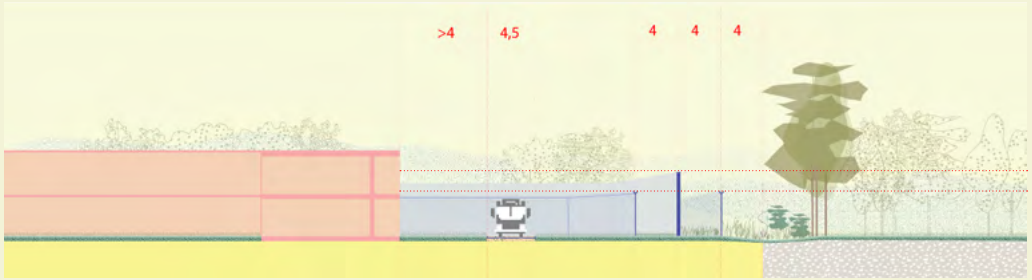
HOREBEKEVELD

doorsnede

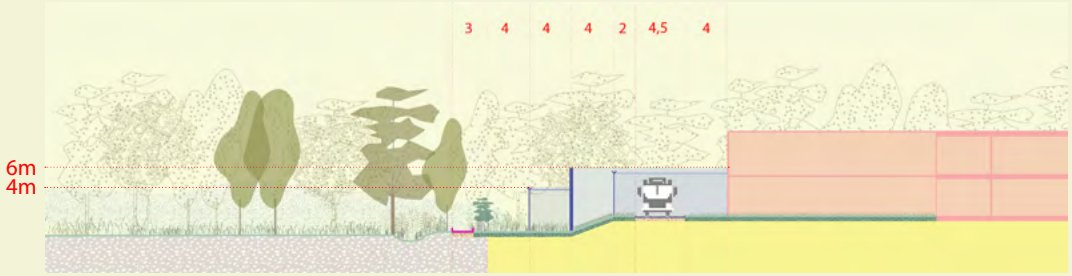
suggestieve: illustratie, geen ontwerptekening



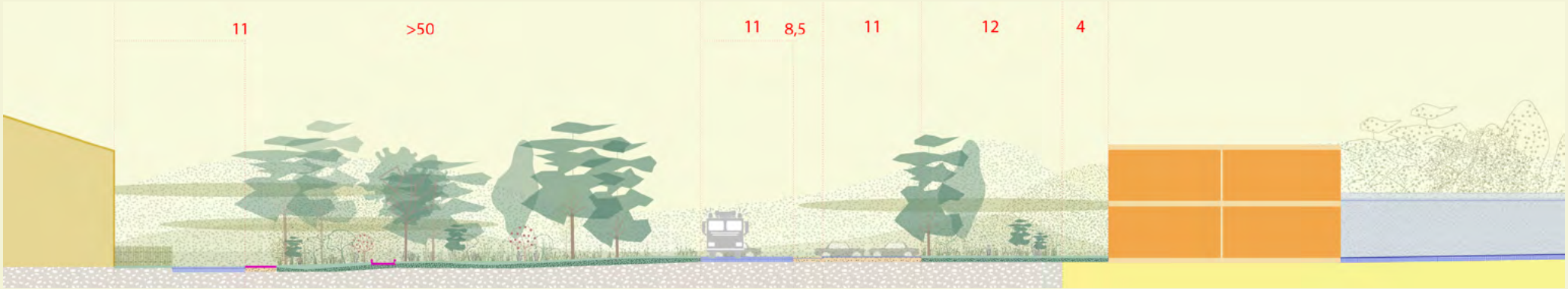
doorsnede AA



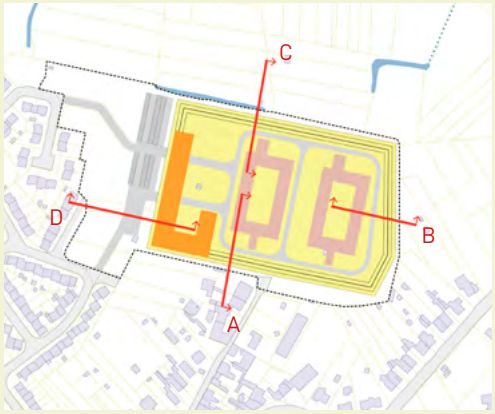
doorsnede section BB



doorsnede section CC



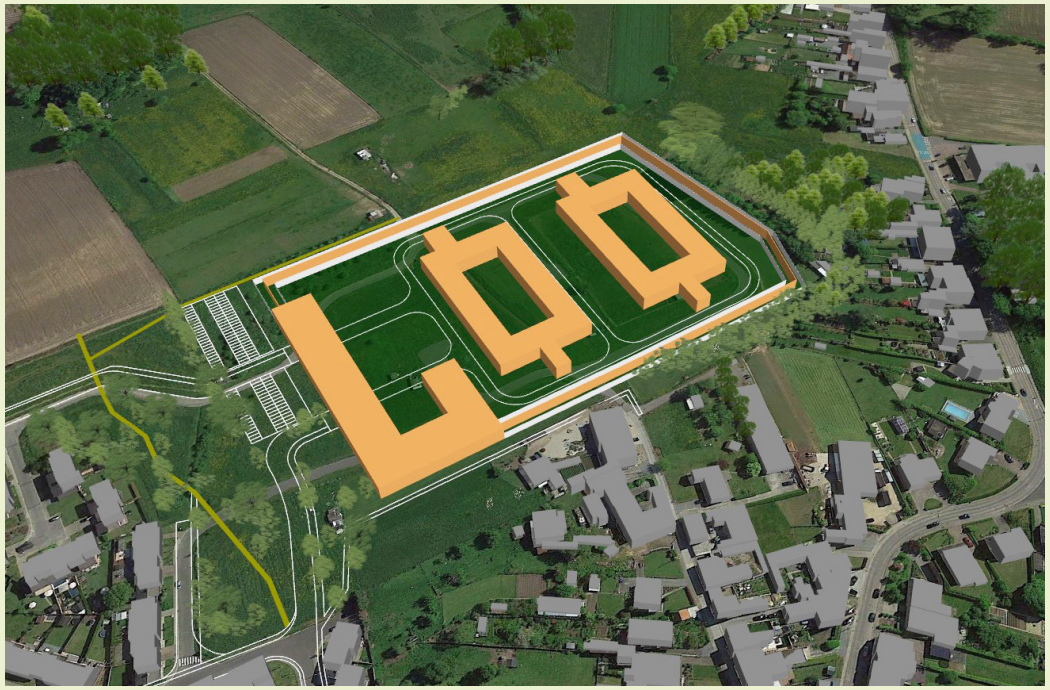
doorsnede section DD



HOREBEKEVELD

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



GATES
Locatiealternatief 3

SITE GATES

1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De omgeving van het studiegebied Gates kan beknopt beschreven worden als een fabrieksterrein in de oksel van de E40 en de spoorlijn Brussel – Gent, op een steenworp afstand van een eerder residentieel woongebied, samengesteld uit fragmenten van historisch gegroeide lintbebouwing en verkavelingswijken ontwikkeld in de 2e helft van de 20e eeuw met hoofdzakelijk alleenstaande woningen en tuin. Vlakbij, maar onttrokken aan het oog vanaf de onderzoekszone loopt de Dendervallei, ingebed in een biologisch waardevol nat landschap. Via een enigszins verborgen doorgang onder de E40 kan je te voet of met de fiets naar het natuurgebied de Wellemeersen, een belangrijke openruimtecorridor tussen de kernen van Erembodegem en Denderleeuw.

De onderzoekszone valt samen met het fabrieksterrein, dat vandaag in gebruik is door een viertal bedrijven hoofdzakelijk actief in de sector groothandel. De verharde buitenruimtes worden gedeeltelijk gebruikt als oefenterrein voor rijopleidingen.

Binnen een zone van 150m rond de onderzoekszone voor het LFPC bevinden zich meer dan 20 woongelegenheden en in de nabijheid bevindt zich een kinderopvang.

De onderzoekszone bestaat uit één groot kadastraal perceel. De omliggende percelen zijn kleinschalig, op maat van private woningen.

De huidige planologische bestemming volgens het BPA 'Erembodegem Centrum' is Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. De noordzijde van het kadastraal perceel is bestemd als bufferzone. In het verleden werden een masterplan gemaakt dat een minder mobilliteitsintensieve invulling voorziet dan een gemengd regionaal bedrijventerrein.

2. DE INPLANTINGSSCHETS

a. de contouren van de veiligheidsperimeter

Binnen de onderzoekszone wordt voorgesteld om de veiligheidsperimeter zoveel mogelijk op te schuiven naar de zuidwestzijde van de zone, om zo voldoende afstand te houden van de omringende woningen.

De ontsluiting wordt georganiseerd via de Zwalmkouter om verschillende redenen: voor personen die te voet van het station Erembodegem komen is dit de meest evidente route. De Zwalmkouter vormt ook onderdeel van een functionele fietsroute die via de Wellemeersen de verbinding maakt met Erembodegem. De Zwalmkouter is ook voldoende breed om te voldoen aan de eisen van de hulpdiensten. Tot slot worden minder woningen belast door het voorbijrijdend verkeer als de ingang langs de Zwalmkouter gelegd wordt in plaats van aan de Dr. Carlierlaan.

Aan de noordzijde is de marge tussen de veiligheidsperimeter en de rand van de onderzoekszone ca 65 meter. Hiermee is de bufferzone breder dan voorzien in het gewestplan.

Aan de oostzijde is de kortste afstand tot de Dr. Carlierlaan ca 27 meter. De afstand tot het dichtstbijzijnde woonperceel is echter 70 meter, wat een ruime marge is. Aan de zuidzijde, langs de Zwalmkouter evenwijdig met de E40 sluit de veiligheidsperimeter nauw aan op het straatprofiel. Enige meters marge is echter aanbevolen, in functie van de bochtstralen voor de hulpdiensten en opstelruimte in geval van calamiteiten.

Aan de westzijde wordt de veiligheidsperimeter in dit ontwerpend onderzoek evenwijdig gelegd met de Zwalmkouter en de spoorweg, maar de rand van de vei-

ligheidsperimeter wordt enkele meters achteruit gelegd in functie van de bestaande topografie (het perceel ligt aan de zuidelijke helft een stuk lager dan de Zwalmkouter) en het behoud van de bestaande bomenrij (Kastanje) te garanderen. Deze bomenrij vormt immers een groen visueel scherm voor de woningen aan de Italiënweg, die via de achtergevel uitkijken op de site.

b. ontsluiting

i. reguliere toegangsweg

De reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi wordt georganiseerd via de Zwalmkouter. De breedte van deze weg en de toevoerwegen is voldoende, het tracé is niet bochtig en langs de weg zijn een beperkt aantal parkeerplaatsen. De omgeving rond het station vormt een aandachtspunt, tijdens de spitsuren is hier veel verkeer. Bestelwagens en vrachtwagens voor leveringen aan het LFPC kunnen zich voor het binnenrijden van de poort in het hoofdgebouw opstellen in een zone tussen het straatprofiel en de voorgevel (diepte ca. 13m).

De Zwalmkouter is ook voor voetgangers de logische optie, omdat dit de kortste route is naar het openbaar vervoer aan het station Erembodegem.
Fietsers die vanuit het noorden of het zuiden komen zullen eerder gebruik maken van de Dr. Carlierlaan. Op de rechteroever van de Dender ligt ook een fietssnelweg op het jaagpad.

ii. calamiteiten toegangsweg

Er wordt in dit voorstel een calamiteiten toegangsweg voorzien via de zuidelijke arm van de Zwalmkouterparallel met de E40, die kan fungeren als alternatief voor de reguliere toegangsweg. Indien noodzakelijk kunnen de hulpdiensten ook nog gebruik maken van de Dr. Carlierlaan en de Gaston de Schepperstraat in geval van een interventie. Het is echter niet de bedoeling dat deze straten gebruikt wordt als reguliere toegangsweg naar het LFPC.

iii. parking

De parking voor personenwagens wordt in dit ontwerpend onderzoek grotendeels ondergronds ingericht, met een beperkt aantal parkeerplaatsen bovengronds nabij het hoofdgebouw, aan de noordelijke kant van de veiligheidsperimeter. Om de grondwaterstromingen (tijdens de bouw en nadien) rond de Wellemeersen en de vallei van de Dender zo min mogelijk te beïnvloeden is het aanbevolen de ondergrondse verdiepingen zo ver mogelijk van het natuurgebied te situeren en de diepte te beperken tot max 2 bouwlagen. Vanuit die optiek is een positie aan de noordwestelijke zijde van de veiligheidsperimeter de beste optie.

De fietsenstalling wordt in deze opstelling bij voorkeur opgenomen in de ondergrondse parking onder het hoofdgebouw.

Er wordt in dit voorstel een calamiteitenparking voorzien nabij de hoofdingang, de zone kan dagdagelijks fungeren als voorplein bij de ingang van het hoofdgebouw. De zone wordt voorgesteld als een verbreding van de Zwalmkouter, zodat interventievoertuigen zich kunnen opstellen zonder de doorgang naar de zuidelijke zijde te versperren.

Ter hoogte van de calamiteiten toegangsweg aan de zijde van de E40 wordt een tweede calamiteitenparking voorzien parallel met de Zwalmkouter, zodat ook hier interventievoertuigen zich in alle veiligheid kunnen opstellen.

c. de gebouwde volumes

i. het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt bij voorkeur ingeplant in het noordwestelijke kwadrant van de veiligheidsperimeter waardoor de toegangen voor bezoekers optimaal gelegen zijn in aan de noordelijke kant van de Zwalmkouter. Het gebouw wordt in dit voorstel vormgegeven als een

U-vormig gebouw. De vorm zorgt er ook voor dat de logistieke koer zoveel mogelijk ingesloten is, waardoor mogelijke akoestische hinder naar de buurt zoveel mogelijk afgeschermd wordt.

Het voorplein wordt in dit voorstel gesitueerd op de kop van het hoofdgebouw, heeft een uitnodigend karakter en is zichtbaar vanaf de Zwalmkouter. Het voorplein sluit aan op de grote groene ruimte die een buffer vormt met de omliggende woningen.

De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt in dit ontwerpend onderzoek voorgesteld op GV + 2, wat overeenkomt met een dakrand op ongeveer 14m. Deze hoogte komt ongeveer overeen met de toppen van de kruinen van de laanbeplanting langs de Zwalmkouter (Kastanje), waardoor het gebouw zich inpast in de bestaande context. De dakvorm is bij voorkeur plat of licht hellend.

ii. de woongebouwen

De woongebouwen hebben in dit ontwerpend onderzoek een voorgestelde bouwhoogte van GV + 2, wat overeenkomt met een dakrand op ongeveer 12m boven het maaiveld.
De dakvorm is bij voorkeur plat of licht hellend. Ze worden dusdanig ingeplant dat er zo weinig mogelijk zicht is vanuit de woongebouwen naar de woningen aan de omringende straten.

Mits enige manipulatie van de topografie (bijvoorbeeld door het inplanten van de gebouwen op een terp, het gedeeltelijk ingraven van de perimetermuur) zouden de gebouwen echter zo ingeplant kunnen worden dat een deel van de bewoners van de woongebouwen wel een zicht hebben op het bos tussen de Dr. Carlierlaan en de vallei van de Dender. Dit zou een meerwaarde betekenen voor de verblijfskwaliteit van de bewoners en werknemers van het LFPC.

De nabijheid van de E40 vormt een belangrijke randvoorwaarde voor de verblijfskwaliteit in de woongebouwen. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer (LDen) is hoog (meer dan 65dB) op de site. Gezien het groot aantal geïnterneerden dat men hier wenst te vestigen is het nemen van maatregelen voor het verlagen van de geluidsbelasting een belangrijk aandachtspunt.

Een tweede bron van geluidsoverlast is de spoorweg Brussel-Gent langs de Zwalmkouter. De impact van deze geluidsoverlast is echter veel lager dan de snelweg E40. Dit heeft onder andere te maken met de topografie van de site (de spoorweginfrastructuur ligt lager dan de site, waarbij de Zwalmkouter fungeert als een aarden geluidswal) en de frequentie van het aantal voorbijrijdende treinen.

Er bestaan verschillende categorieën van maatregelen om de geluidsoverlast te verlagen:
• Maatregelen aan de bron: stillere wegverharding, snelheidsreductie,... > deze maatregelen kunnen enkel genomen worden door het Agentschap Wegen en Verkeer.
• Maatregelen in de overdracht: het plaatsen van geluidsschermen, gronddammen,... > Gezien de specifieke topografie van de omgeving (de E40 ligt ter hoogte van de Zwalmkouter op een berm die ongeveer 5 meter boven het maaiveld van de site ligt) is het nemen van geluidswerende maatregelen dicht bij de bron het meest efficiënt. Een samenwerking met het agentschap Wegen en Verkeer is dan noodzakelijk. Voor bestaande situaties hanteert het agentschap een aantal criteria die bepalen of een locatie in aanmerking kan komen voor geluidsreducerende maatregelen, het lijstje met criteria kan men hier raadplegen. De site is op dit moment nog niet opgenomen in de Prioriteitenlijst Geluid of de Actieve Knelpuntenlijst.
• Tot slot kunnen ook maatregelen genomen worden bij de ontvanger. Dit gaat over bouwfysische maatregelen zoals het plaatsen van akoestische gevelisolatie, stille

gevels (het hindergevoel kan verlaagd worden indien het geluidsniveau substantieel lager is aan één zijde van het gebouw t.o.v. de andere zijde van het gebouw), dove gevels, enzovoort. Het onderzoek naar de meest geschikte maatregelen situeert zich in de fase van het technisch gebouwontwerp en maakt geen deel uit van het GRUP)
In vergelijking met onze buurlanden is er momenteel in Vlaanderen geen specifiek wettelijk kader, met drempel- of grenswaarden voor de toegestane geluidimmissie van verkeersgeluid, aangevuld met een complementaire toepassing van akoestische isolatie-eisen voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen wanneer bepaalde drempel- of grenswaarden overschreden worden. Wel dient voor plan- of project MER plichtige ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het algemene afwegingskader zoals actueel opgenomen in het MER-richtlijnenboek Geluid & Trillingen. Dit kader voorziet in milderende maatregelen bij de ontvanger wanneer brongerichte maatregelen en/of maatregelen in de overdracht ontoereikend zijn. Als milderende maatregelen wordt onder meer verwezen naar de toepassing van de eisen voor akoestische gevelisolatie uit de normreeks NBN S01-400, die in Vlaanderen geldt als 'code van de goede praktijk'.

d. de omgevingsinrichting

De site Gates is vandaag reeds bebouwd met een reeks hallen en ateliers met een hoogte van 6 tot 17m boven het maaiveld. De site is grotendeels verhard en de economische activiteiten (groothandel) hebben een impact op de verkeersoverlast in de wijk. Om deze activiteiten in te bedden in de wijk (om visuele en akoestische redenen), werden in het verleden reeds een aantal flankerende maatregelen genomen op het vlak van omgevingsinrichting, zoals het inrichten van een groenbuffer aan de achterkant van de woningen langs de Avaanstraat, de laanbeplanting met Platanen, Eik en hagen langs de Dr. Carlierlaan en de laanbeplanting met Kastanjebomen langs de Zwalmkouter.

De eerste maatregel die dus genomen moet worden is: het behouden van de bestaande groenbuffers en laanbeplanting. Vervolgens wordt er verder aangevuld met bijkomende inrichting, waar nodig en wenselijk is. In de voorstellen voor de omgevingsinrichting wordt er gestreefd naar het opbouwen van groenschermen in verschillende lagen, zodat de perimetermuur verborgen wordt, maar het dieptezicht in de mate van het mogelijke bewaard kan worden.

De noordrand wordt in het ontwerpend onderzoek opgevat als een groene buffer met een oppervlakte van ca. 2,7ha. Dit is ruim voldoende voor een inrichting als buurtpark, of een groene poort op de Wellemeersen, met bijvoorbeeld een dierenweide, een avontuurlijke speeltuin, een hondenweide,.... De perimeter van het LFPC kan omzoomd worden met worden met verschillende lagen beplanting met verschillende hoogte, zodat de visuele impact op de omgeving beperkt is.

De oostrand, langs de Dr. Carlierlaan, wordt in het voorstel opgevat als een brede groene bufferover de hele lengte van de laan. Aan de zijde van de woningen aan de Hof ter Burghtstraat is de afstand nog ruimer (minstens 80m) omdat de perimetermuur in het voorstel diagonaal wordt afgesneden ten opzichte van de laan. De bestaande laanbeplanting van Plataan en Eik wordt integraal behouden en aangevuld met verschillende lagen groen in de vorm van schermen. Er kan tevens overwogen worden om de Dr. Carlierlaan vanaf de Hof Ter Burghtstraat gedeeltelijk te ontharden en in te richten als een fietspad, dit kan het effect versterken dat het park in de bufferzone aanvoelt als de poort op de Wellemeersen. Indien het fietspad een breedte heeft van 4m kan het aanvullend ook fungeren als calamiteitenweg.

Langs de zuidrand, parallel met E40, worden geen bijzondere inrichtingsmaatregelen voorgesteld. De bestaande

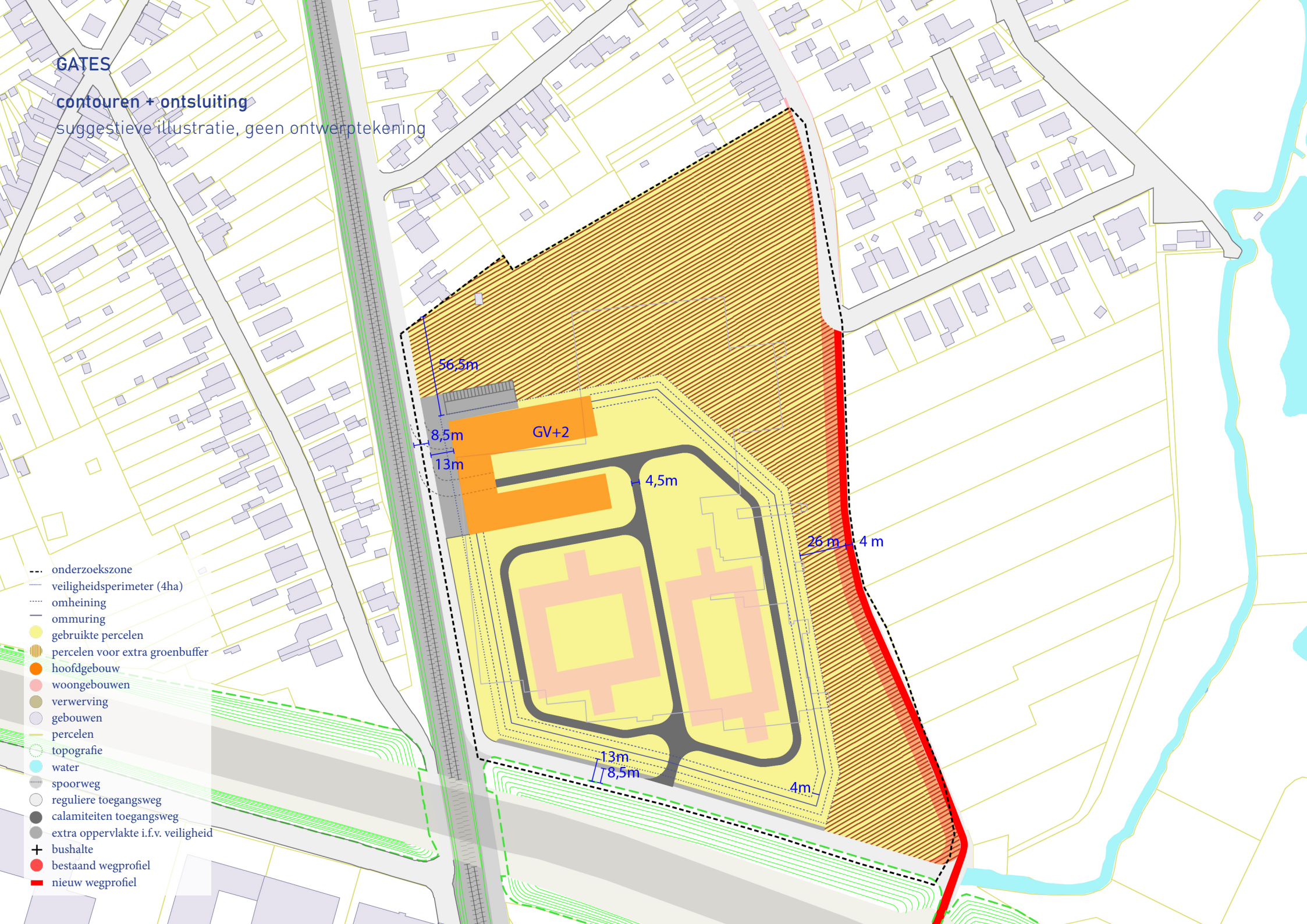
taluds langs de E40 hebben een hoogte van ongeveer 5m boven het maaiveld en zijn biologisch waardenvol. De veiligheidsperimeter kan enkele meters teruggetrokken worden van de rand van de weg om de veiligheidsdiensten extra opstelruimte te bieden mochten er zich calamiteiten voordoen.

Langs de westrand ligt de nadruk in eerste instantie op het behouden van de bestaande bomenrij (Kastanje) langs de Zwalmkouter. Deze hoogstammige bomen vormen vandaag reeds een visueel scherm, dat het zicht van de woningen gesitueerd aan de Italiënstraat kan beschermen. Een tweede element dat bij voorkeur bewaard wordt is het hoogteverschil (talud) tussen de perimetermuur en de Zwalmkouter. Dit hoogteverschil bedraagt vandaag ca 1 - 1,5m. Door het behouden van dit hoogteverschil kan de visuele impact van de perimetermuur (met een hoogte van 6m) reeds verminderd worden. De kruinen van de bestaande kastanjes hebben een diameter van ca. 8 meter, de stammen staan op ca 1,5m van de rand van de rijweg. Om die reden wordt voorgesteld om de veiligheidsperimeter op 5,5m van de rand van de rijweg te situeren. Het buitenste hekwerk houdt dus 9,5m afstand van de rand van de rijweg.

GATES

contouren + ontsluiting

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



GATES

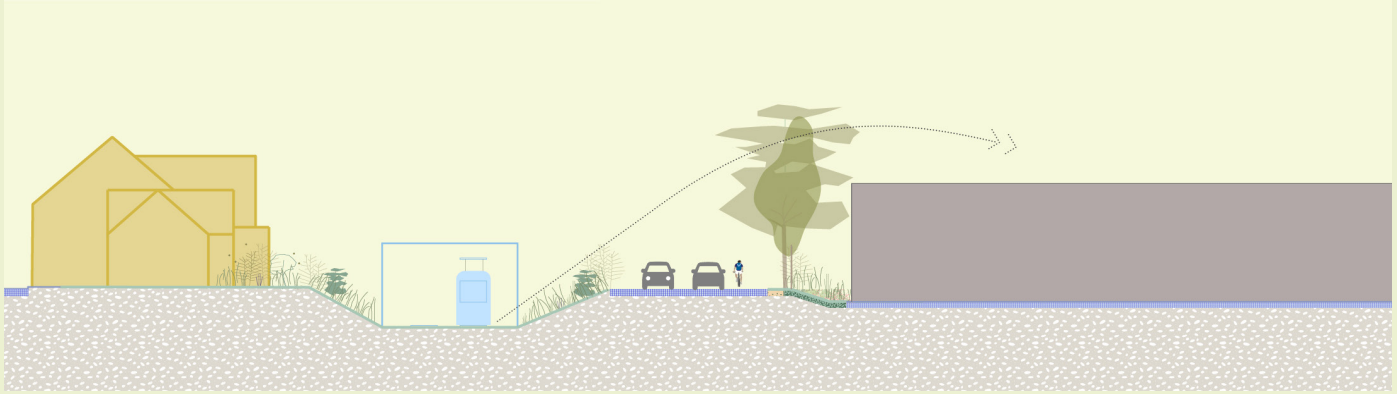
omgevingsinrichting + gebouwen

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening

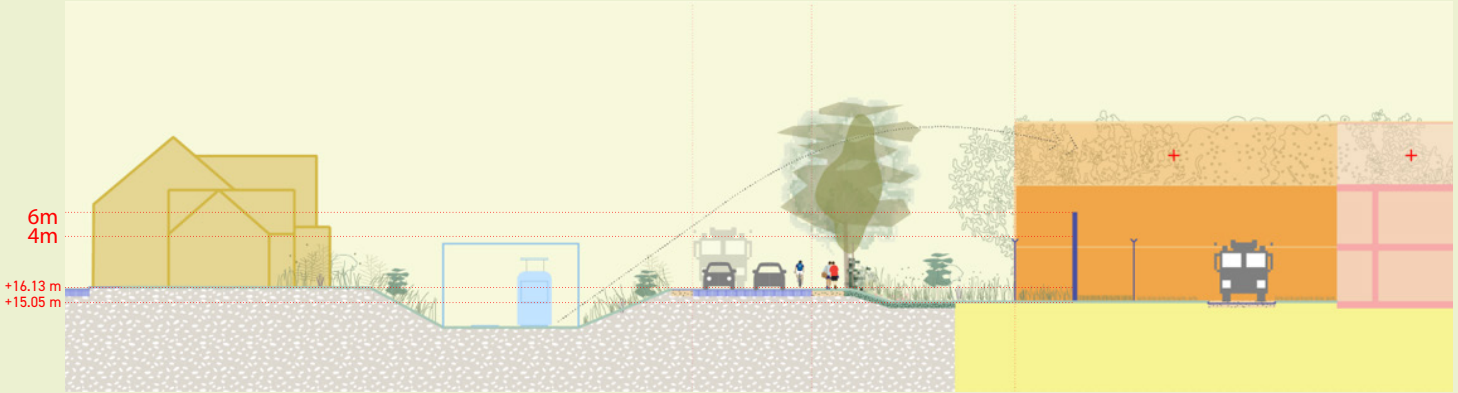
GATES

doorsnede

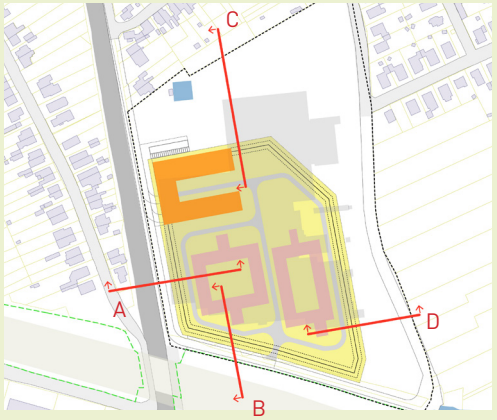
suggestieve: illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede AA _2023



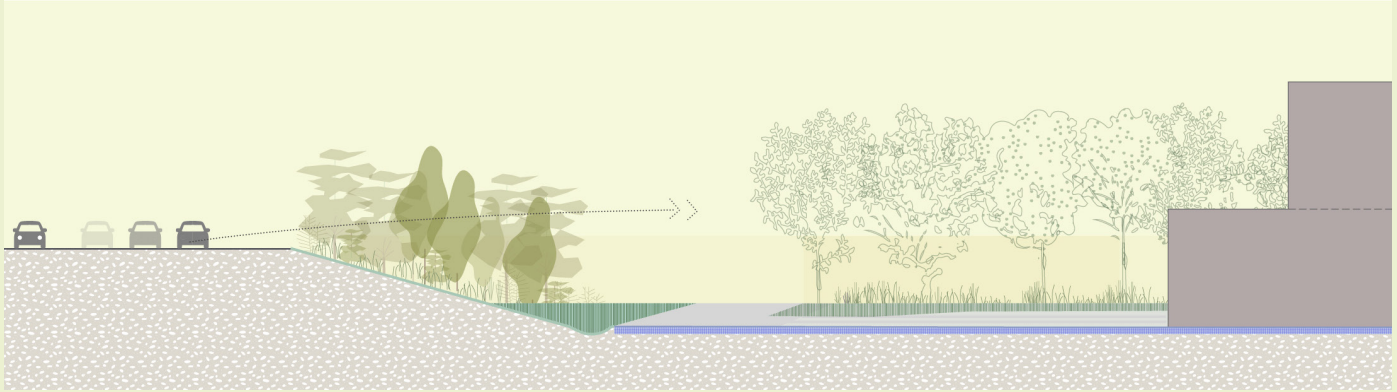
doorsnede AA_voorstel



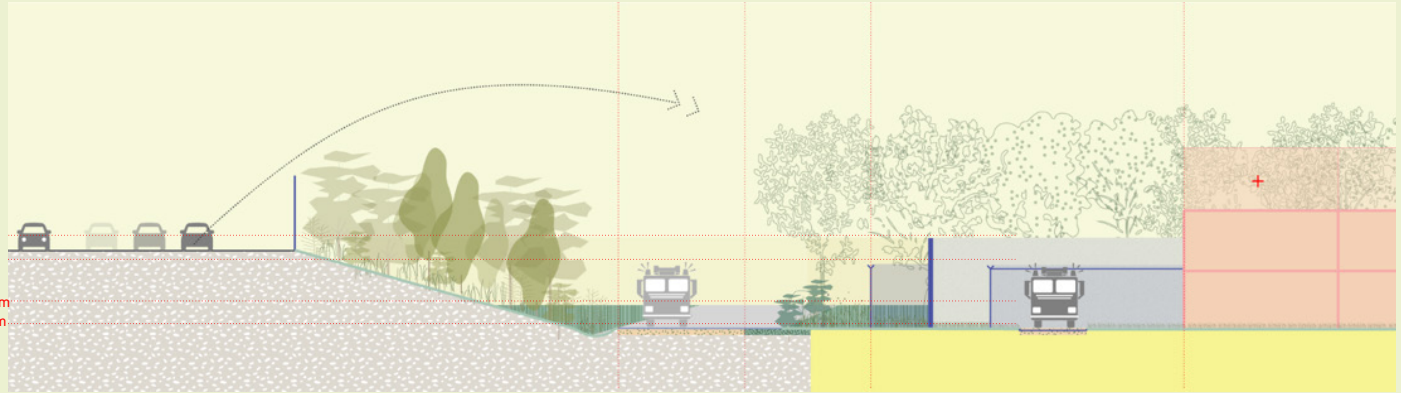
GATES

doorsnede

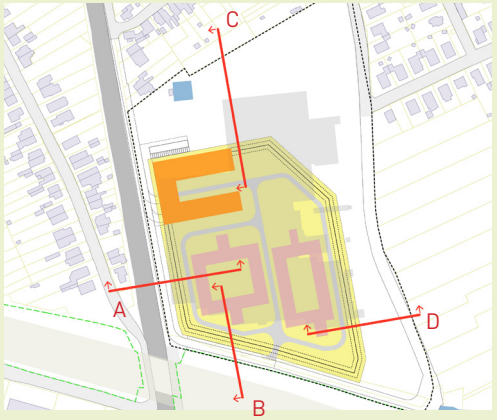
suggestieve: illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede BB _2023



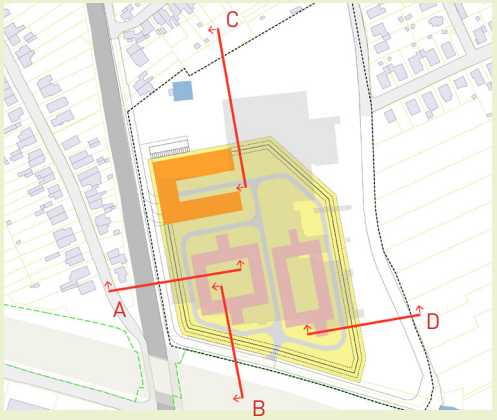
doorsnede BB_voorstel

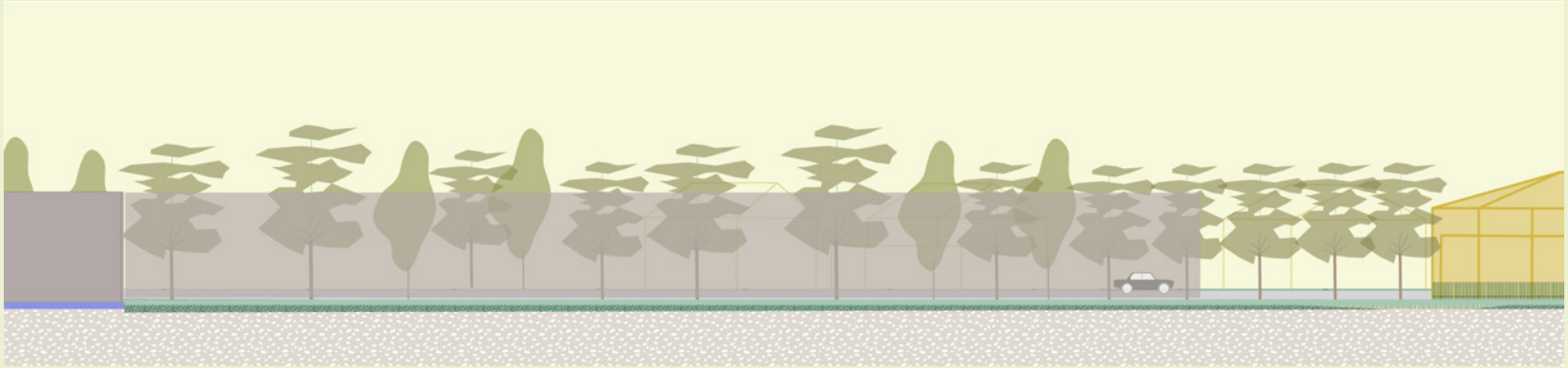


GATES

doorsnede

suggestieve: illustratie, geen ontwerptekening





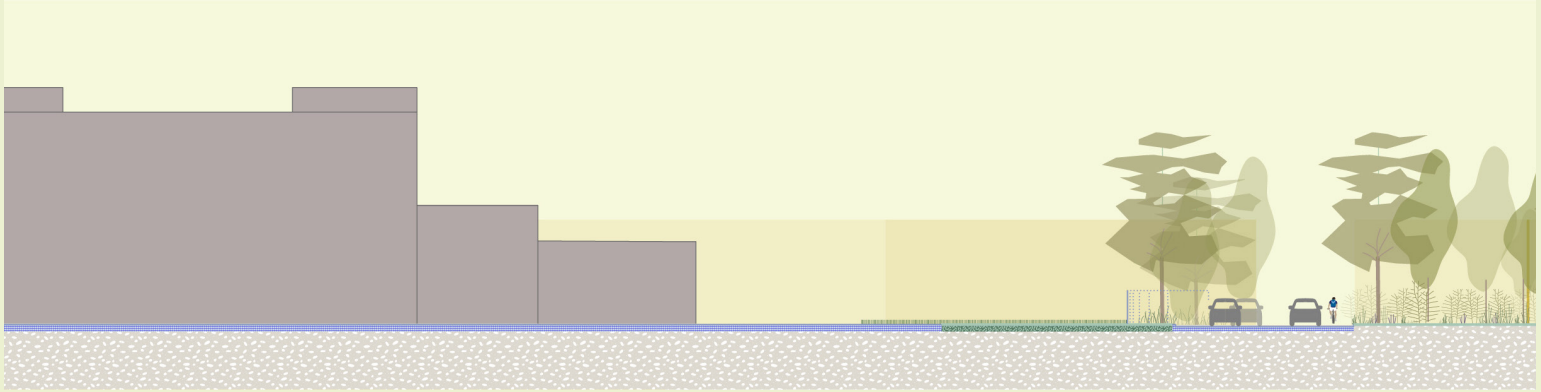
doorsnede CC _2023

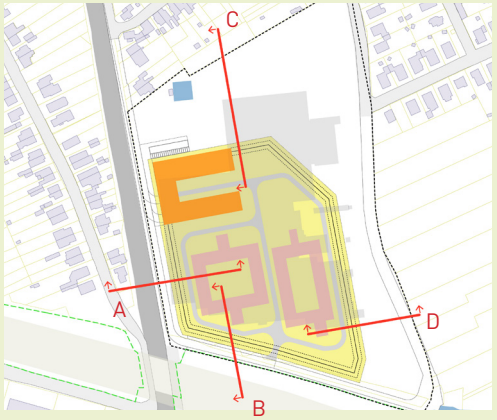
doorsnede CC _voorstel

GATES

doorsnede

suggestieve: illustratie, geen ontwerptekening





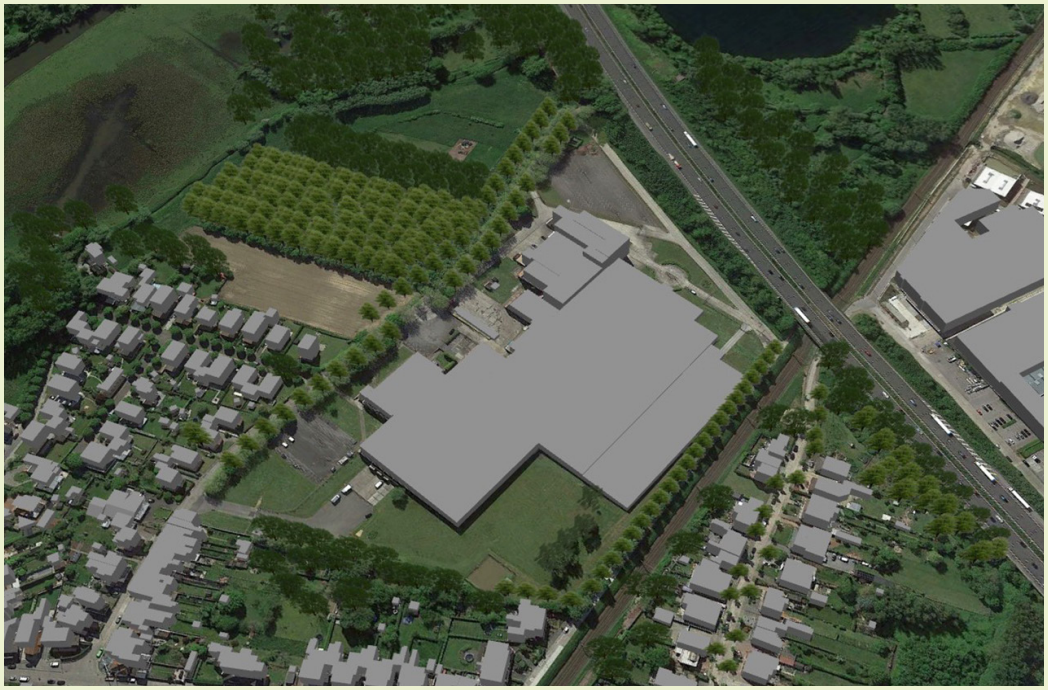
doorsnede DD _2023

doorsnede DD _voorstel

GATES

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



Gates site, 2023

inrichtingsvoorstel

SIESEGEMKOUTER NOORDOOST (Merestraat)
Locatiealternatief 4

SITE SIESEGEMKOUTER NOORDOOST (MERESTRAAT)

1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De omgeving van het studiegebied Merestraat is in de huidige toestand in gebruik als akkerland voor tuinbouw. De onderzoekszone maakt onderdeel uit van de Siesegemkouter-Noord, een grote landbouwkouter met middelgrote tot grote landbouwpercelen. Aan de noordzijde wordt dit openruimtegebied afgeboord door de lintbebouwing met diepe achtertuinen langs de Gentsesteenweg, waar een mix van wonen en handel de boventoon voert. Aan de oostzijde sluit de onderzoekszone aan op het perceel van een bouwmaterialenhandel die hier recentelijk werd ingeplant. Dwars doorheen de onderzoekszone loopt een recent aangelegde betonnen weg met een keerpunt en een waterbekken dat aangelegd werd als een voorraad bluswater voor de omliggende en toekomstige bedrijven.

Binnen een zone van 150m rond de onderzoekszone voor het LFPC bevinden zich tussen de 10 en 20 woongelegenheden en in de nabijheid bevinden zich een basisschool, een kinderdagverblijf, het Stedelijk ziekenhuis en het Crematorium.

De kadastrale percelen die binnen de onderzoekszone liggen zijn klein en worden grotendeels gebruikt als akkerland en een klein aandeel braakliggend.

De huidige planologische bestemming van de onderzoekszone is Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. Voor het gebied bestaat een masterplan en een wegeninrichtingsplan. De uitrol van dit wegeninrichtingsplan is voorzien op korte termijn en moet toelaten om de zone Siesegemkouter Noord te ontwikkelen volgens de ambities van het GRUP.

2. DE INPLANTINGSSCHETS

a. de contouren van de veiligheidsperimeter

De voorliggende onderzoekszone was niet meegenomen in het vooronderzoek, maar is een voorstel dat werd ontwikkeld in het kader van het huidige ontwerpend onderzoek. De situering in de rand van het Gemengd Regionaal Bedrijventerrein zorgt er voor dat het LFPC zich eerder in een zone bevindt van publieke instellingen, zoals het Crematorium en het Stedelijk Ziekenhuis. Door het ruimtelijk clusteren van het LFPC met andere publieke voorzieningen in de rand van het bedrijventerrein is de impact op de vrijheidsgraad voor het inpassen van SEVESO-bedrijven minder groot dan een vergelijkbare site die zich meer centraal in het bedrijventerrein bevindt. Doordat deze locatie gelegen is in de in de rand van de geplande bedrijvenzone zijn er tevens ruimere mogelijkheden om de muren en het hekwerk van de veiligheidsperimeter in te passen in een groene buffer.

Binnen de voorgestelde onderzoekszone stellen we 2 varianten voor van de inplanting van de contour van de veiligheidsperimeter, waarbij de grootste variatie op de westelijke zijde zichtbaar is:

- In de variante A wordt de contour in een L-vorm gezet, met een smalle groene bufferzone aan de zuidzijde naar de ontsluitingsweg (Merestraat) en de westzijde. Hierdoor blijft er binnen de onderzoekszone nog ca 7000m² over voor de ontwikkeling van economische activiteiten.
- In de variante B wordt de veiligheidsperimeter in een rechthoek met 1 afgeschuinde hoek gezet. Aan de zuidzijde en westzijde ontstaan brede bufferzones (van respectievelijk ca. 20 en 47 meter die in dit voorstel worden ingericht met groene bufferzones.

Door het introduceren van een onderzoekszone op deze locatie, zijn wijzigingen aan de geplande (en deels gerealiseerde) wegtracés echter onvermijdelijk:

- De recent aangelegde straat B' moet opnieuw uitgebroken worden. Omwille van de oppervlakte-behoefte van 4ha is het samenvoegen van de percelen aan beide zijden van deze weg B' een noodzaak, willen we streven naar een compacte footprint voor de instelling.
- Het fietspad dat via de straat B' de verbinding maakte met de R41 moet omgelegd worden via de noordelijke noodontsluitingsweg.
- De geplande ontsluiting van het bedrijf Gedimat op de kop van de straat B' kan niet gerealiseerd worden. In het voorstel wordt de nieuwe ontsluitingsweg ingetekend langs de zuidelijke rand, parallel met de perceelsgrens van het crematorium. De huidige ontsluitingweg, die gelegen is op het perceel van het crematorium, wordt na het aanleggen van deze nieuwe ontsluitingsweg, uitgebroken.
- De getekende straat F' kan niet worden gerealiseerd. Deze straat, gelegen tussen de straat B'en de hoofdontsluitingsweg (Merestraat) was ingetekend als een fietspad van ca 4m breed en een gracht voor afwatering. In de hieronder toegelichte voorstellen wordt dit fietspad (en oversteekplaats) ca 85m verschoven naar de westzijde, in het verlengde van de noodontsluitingsweg. Dit betekent dat het hier voorziene bufferbekken (met een capaciteit van 157m^3) op een andere wijze geïntegreerd moet worden in de open ruimte.

Aan de noordzijde wordt de reeds geplande groenbuffer en noodontsluitingsweg behouden. Ook het reeds aangelegde waterbekken wordt behouden.

Aan de oostzijde sluit de veiligheidsperimeter aan op de perceelsgrens en de afsluiting (betonmuur) van de bouwmaterialenhandel.

Aan de zuidzijde wordt de perimeter op een afstand van ca 25m meter gezet ten opzichte van de perceelsgrens met het crematorium. In de tussenruimte wordt een nieuwe ontsluitingsweg voorzien naar de bouwmaterialenhandel, die tevens kan fungeren als calamiteiten toegangsweg voor het LFPC.

Aan de westzijde varieert de contour van de veiligheidsperimeter, zoals hierboven reeds toegelicht.

b. ontsluiting

i. reguliere toegangsweg

De reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi wordt georganiseerd via de 'straat F', zoals aangeduid op het wegeninrichtingsplan. Het geplande wegprofiel heeft voldoende breedte om te voldoen aan de eisen van een toegangsweg voor het LFPC (8m breedte). Fietsers en voetgangers kunnen ook gebruik maken van de reeds geplande noodontsluitingsweg, die aantakt op de Merestraat.

ii. calamiteiten toegangsweg

Omwille van de enigszins ingesloten ligging op het bedrijventerrein wordt aanbevolen om een aparte calamiteiten toegangsweg te voorzien aan de tegenoverliggende zijde van de reguliere toegangsweg. Voor het realiseren van deze calamiteiten toegangsweg kan een aansluiting voorzien worden op de reeds geplande ontsluitingsweg naar de bouwmaterialenhandel. Hiervoor zijn geen aanvullende aanpassingen vereist.
Er worden 2 zones voorzien voor calamiteitenparking: aan de rand van de veiligheidsperimeter aan de reguliere toegangsweg en tevens aan de calamiteiten toegangsweg (aan te duiden met nummertjes op het plan). Deze zones kunnen zowel mineraal als permeabel ingericht worden, in functie van de gewenste inrichting van het openbaar domein.

iii. parking

Voor het parkeren van personenwagens zijn er verschillende opties mogelijk, deze zijn af te toetsen aan de geplande ontwikkelingen op het Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. De onderzoekszone ligt vlak naast een

trapeziumvormig bouwveld dat gereserveerd is voor een 'tijdelijk parkeerterrein' en op termijn wordt hier een parkeergebouw gepland. Daarnaast is er in het profiel van de geplande straten ook ruimte voorzien voor langsparkeren. Vanuit deze uitgangspunten kunnen zich 2 scenario's voordoen:

- ofwel wordt de volledige parkeerbehoefte van het LFPC opgelost binnen het geplande parkeergebouw.
- Ofwel wordt een deel van de parkeerbehoefte opgelost op eigen terrein, ondergronds of bovengronds (op voorwaarde dat de parkeercapaciteit past binnen de onderzoekszone en de geprojecteerde groenzones behouden worden).

De keuze voor het type parkeerscenario dient afgetoetst te worden aan de parkeernormen en stedebouwkundige randvoorwaarden die deel zullen maken van het inrichtingsplan.

c. de gebouwde volumes

i. Het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt ingeplant in westelijke helft van de veiligheidsperimeter waardoor de toegangen voor bezoekers altijd visueel zichtbaar is vanaf de publieke ruimte:

- In de variante A is het hoofdgebouw gesitueerd in het zuidwestelijke kwadrant. In dit ontwerpend onderzoek wordtvoor het hoofdgebouw een gabariet van GV + 3 gesugereerd. Dit is haalbaar omwille van het programmatisch gemengd karakter van de omgeving met een klein aandeel wonen. De dakvorm is plat of licht hellend. Het voorplein wordt gesitueerd op de kop van de straat F en heeft een uitnodigend karakter. Het plein kan voor voetgangers en fietsers verbonden worden met de noodtoegangsweg (noordzijde) en de Merestraat (zuidzijde). Het inrichten van een parking op het voorplein is niet aanbevolen. De ruimte mag deels groen ingericht worden maar kan ook gebruikt worden als calamiteitenparking voor de hulpdiensten.

Op de hoger gelegen verdiepingen krijgen de werknemers en de bewoners een open zicht over de Siesegemkouter. Dit vormt voor de omliggende gebouwen geen probleem, aangezien hier geen residentiële functies worden voorzien.

- In de variante B is het hoofdgebouw gesitueerd in het noordwestelijke kwadrant. De bouwhoogte van het hoofdgebouw wordt voorgesteld op GV + 3. De dakvorm is plat of licht hellend. Het voorplein wordt gesitueerd op de kop van de straat F en heeft een uitnodigend karakter. Het plein kan voor voetgangers en fietsers verbonden worden met de noodtoegangsweg (noordzijde) en de Merestraat (zuidzijde). Het inrichten van een parking op het voorplein is niet aan te bevelen. De ruimte mag deels groen ingericht worden maar kan ook gebruikt worden als calamiteitenparking voor de hulpdiensten.

ii. de woongebouwen

Voor de woongebouwen wordt in dit ontwerpend onderzoek een bouwhoogte van GV + 2 gesugereerd. De dakvorm is plat of licht hellend. Het voorgestelde volume is haalbaar omwille van het programmatisch gemengd karakter van de omgeving met een klein aandeel wonen, het risico op inkijk vanuit het LFPC naar de omgeving is beperkt.

d. de omgevingsinrichting

De omgeving van de onderzoekszone is volop in verandering. De open kouter zal er binnen enkele jaren helemaal anders uitzien, na de realisatie van de infrastructuur en de bedrijfsgebouwen in het Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. In het inrichtingsplan werd echter ruimte aandacht besteedt aan de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke structuren en de introductie van nieuwe landschappelijke elementen die zowel functioneel zijn als aangenaam om naar te kijken. Een aantal elementen zijn vandaag al zichtbaar, zoals de zones voor waterbuffering, de sculpturaal vormgegeven groene taluds rond het Crematorium, enz... Aan de zijde van het gemengde lint langs de Gentsesteenweg werd in

het inplantingsplan reeds een groenbuffer gereserveerd, die zich ook voor het integreren van een gebouw zoals het LFPC prima van zijn taak kan kwijten. Desalniettemin wordt er bijkomende omgevingsinrichting voorgesteld, die aanvullende meerwaarde kan bieden.

De noordzijde omvat de reeds geplande bufferzone op de rand van het bedrijventerrein (breedte ca 20m incl de noodontsluitingsweg) en de achterkant van de percelen gelegen aan de Gentsesteenweg. De voorgestelde veiligheidsperimeter sluit aan langs de reeds geplande noodontsluitingsweg. In het noordoosten wordt het bestaande waterbufferbekken en de omgevingsinrichting behouden.

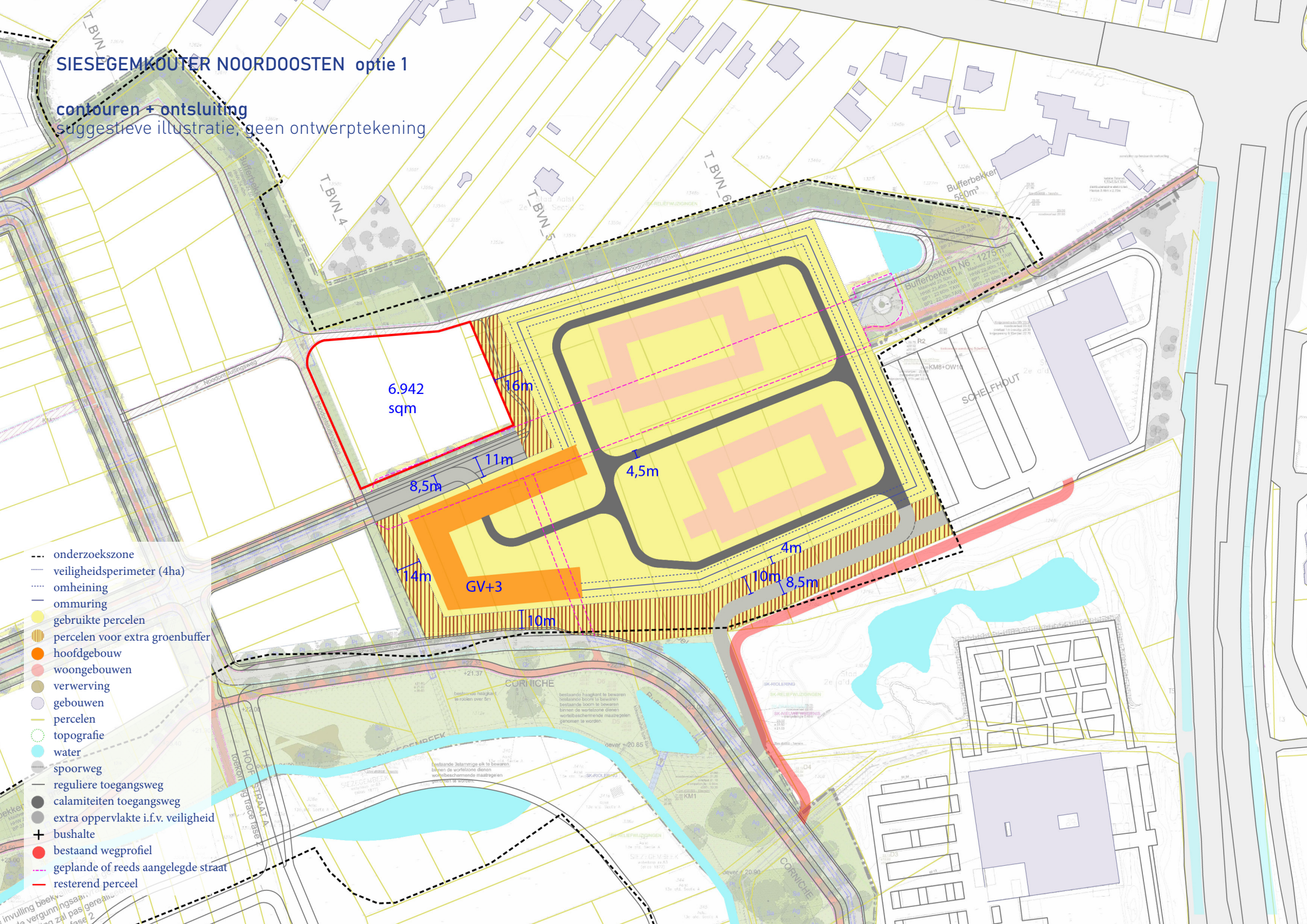
De oostzijde sluit aan op de perceelsgrens van de bouwmaterialenhandel. De buitenkant van de veiligheidsperimeter stemt overeen met de perceelsgrens. Er worden geen bijzondere aanpassingen voorgesteld aan de omgevingsinrichting. De bouwmaterialenhandel heeft op de erfgrens zelf reeds een ca 5m hoge betonnen keerwand geplaatst waar o.a. silo's met bulkmaterialen (zand, grind,...) zijn gesitueerd.

Aan de zuidzijde wordt er in zowel variante A als B een groenbuffer voorgesteld, de breedte verschilt naargelang de variant van 24 tot 34 meter. Er wordt een landschappelijke vormgeving voorgesteld die aansluit op de groenbuffer rond het crematorium: een topografisch spel van begroeide aarden wallen met hier en daar een doorzicht op de achtergelegen volumes. Dit inrichtingsprincipe garandeert op korte termijn een integratie van de instelling in de omgeving, waarbij de nadruk ligt op het visueel maskeren van het perimeter hekwerk en de muur. In de variante A, waarbij het hoofdgebouw tot GV + 3 reikt, tuurt het gestapelde volume echter boven het landschap van aarden wallen en fungeert als dusdanig als herkenningspunt in de omgeving.
Aan de westzijde wordt in beide variantes een groene bufferzone ingericht, de breedte varieert naargelang de variant tussen 14 en 50 meter. In het tweede geval kan hier een publieke parkzone worden aangelegd die een verbinding vormt tussen de Merestraat en de bufferzone aan aan de noordzijde (achterkant percelen gelegen aan de Gentsesteenweg).

SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 1

contouren + ontsluiting

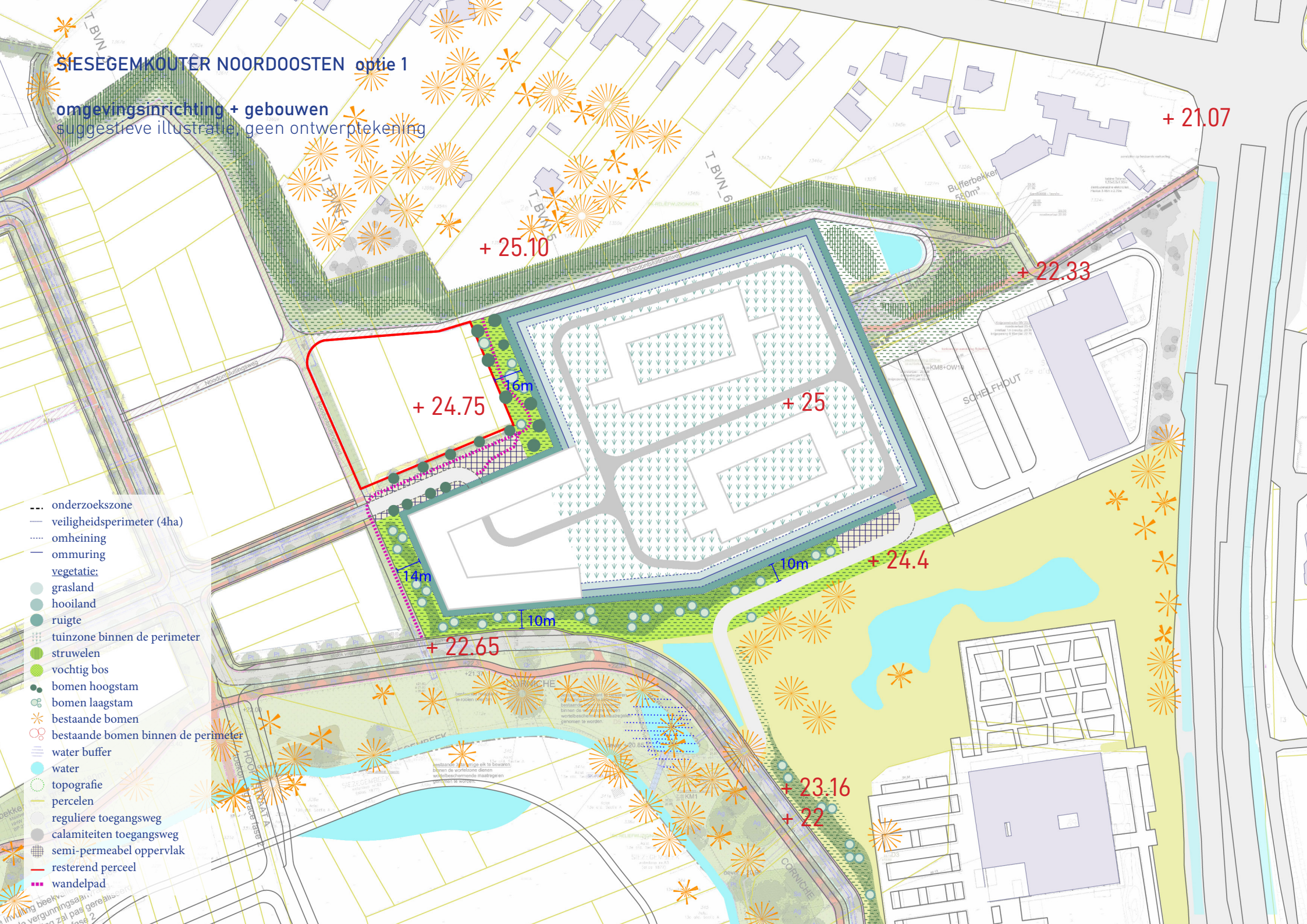
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 1

omgevingsinrichting + gebouwen

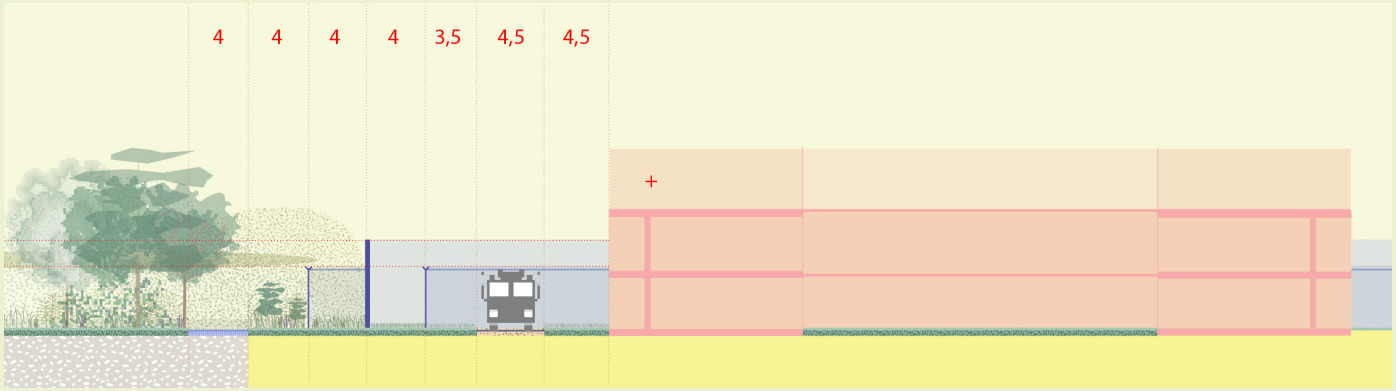
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



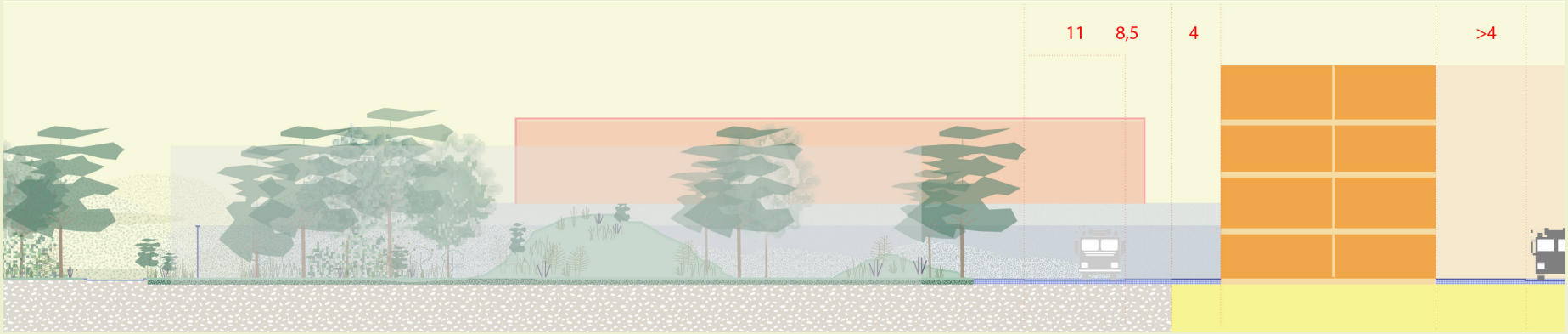
SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 1

doorsnede

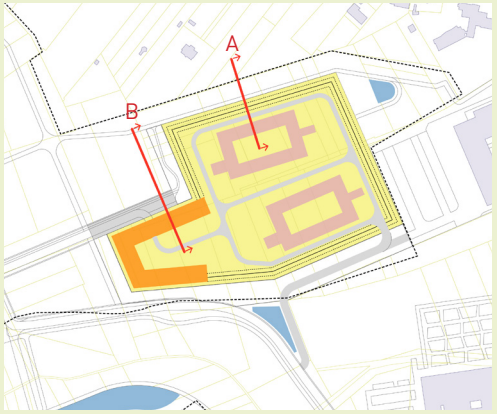
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede AA



doorsnede BB



SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 1

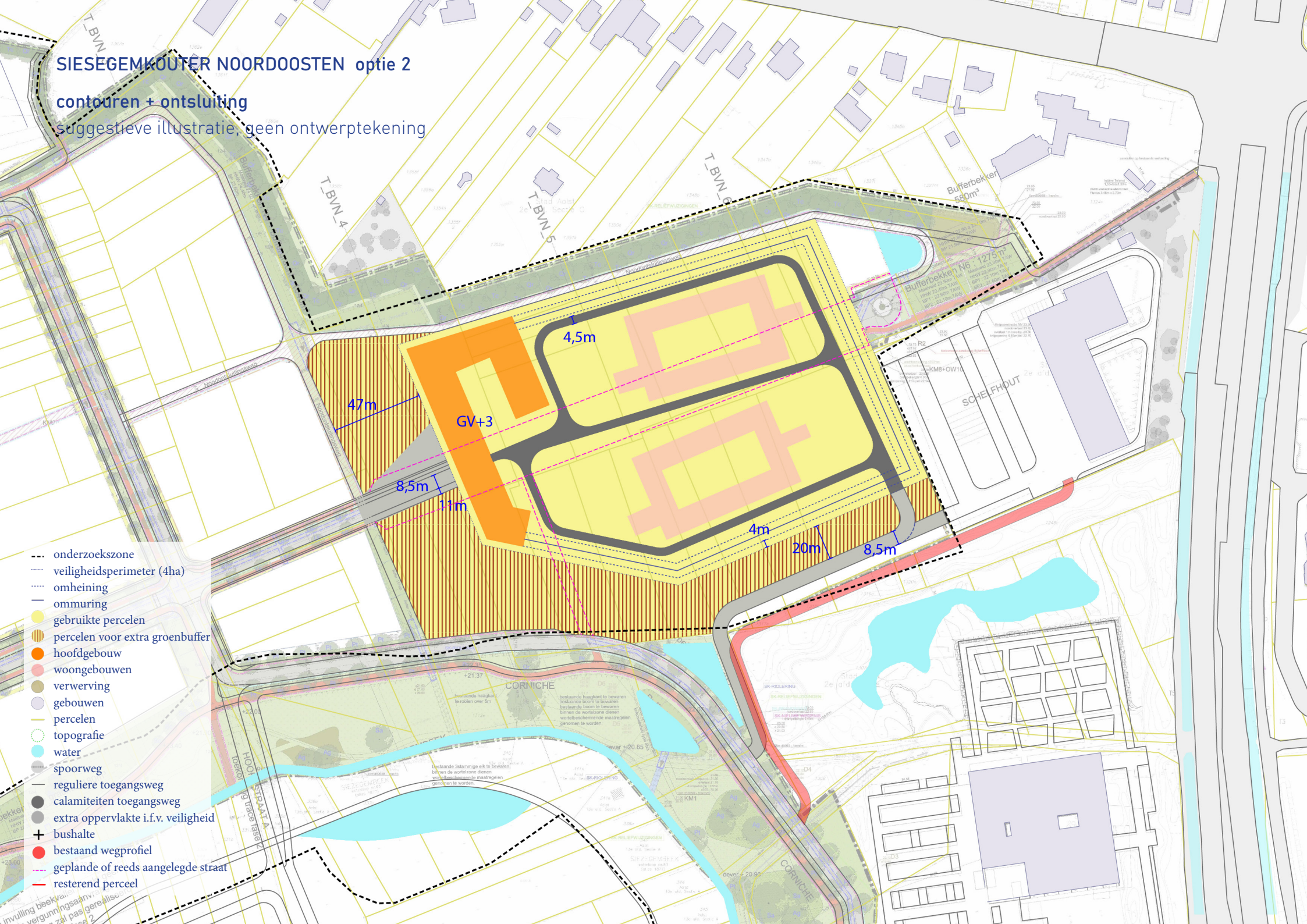
volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening

SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 2

contouren + ontsluiting

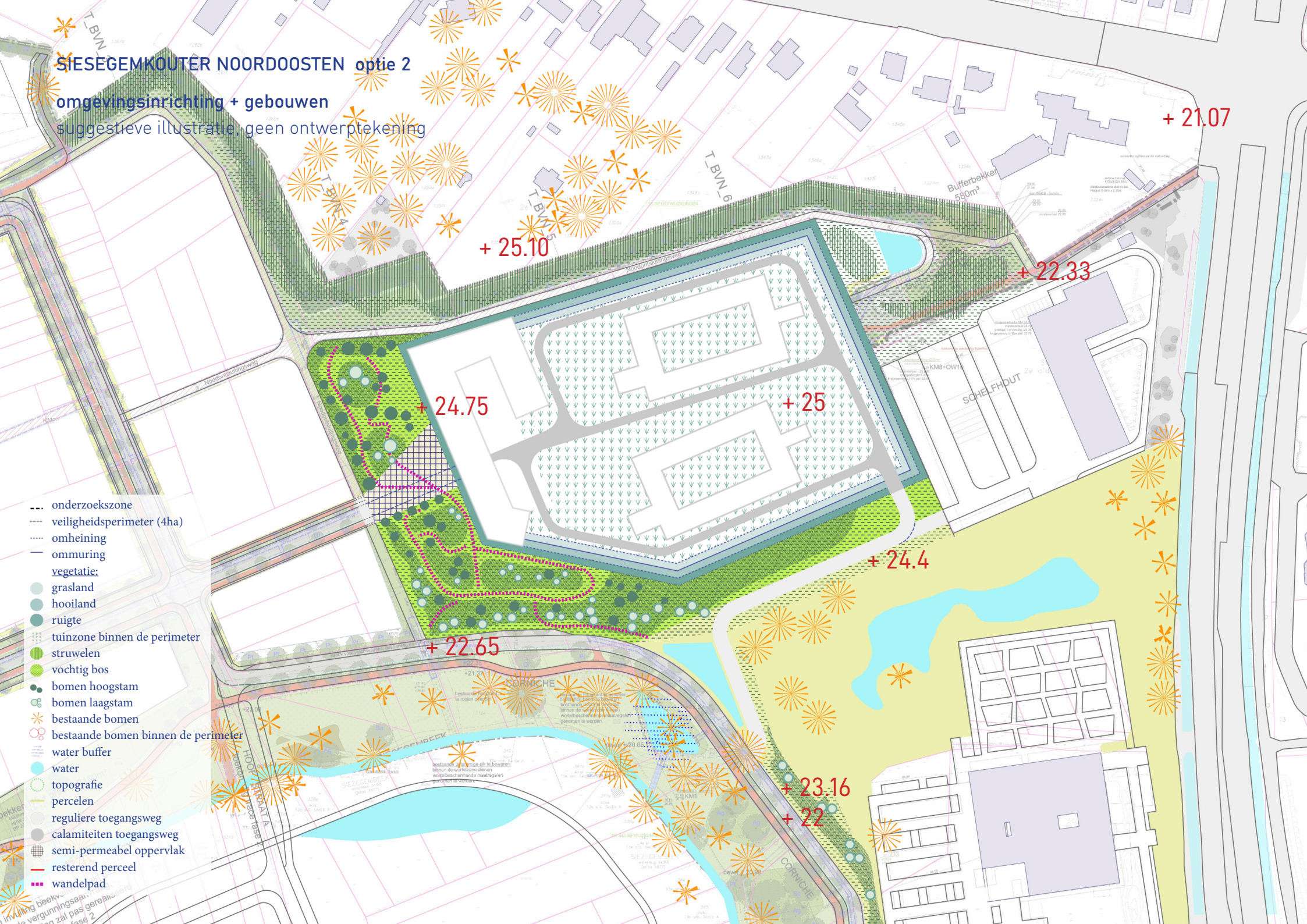
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 2

omgevingsinrichting + gebouwen

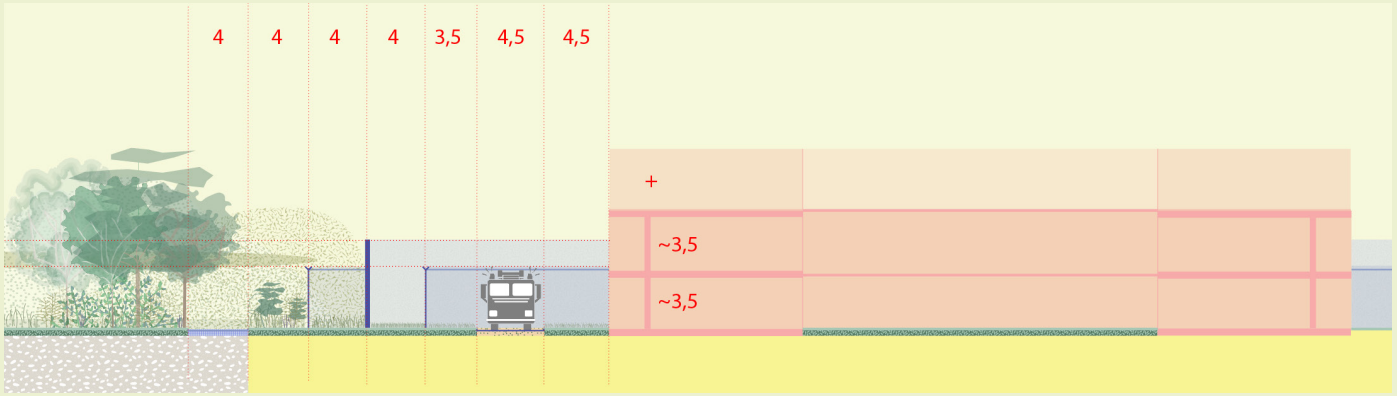
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



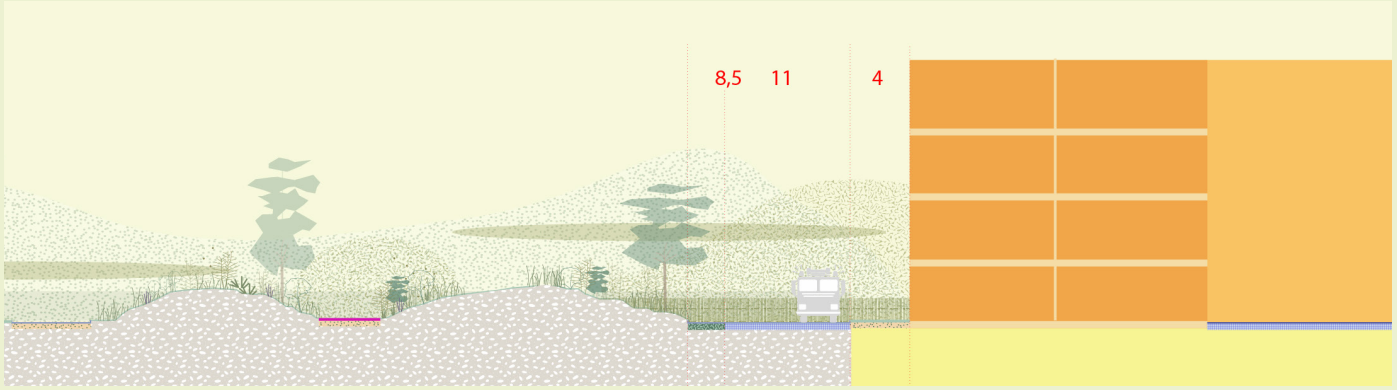
SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 2

doorsnede

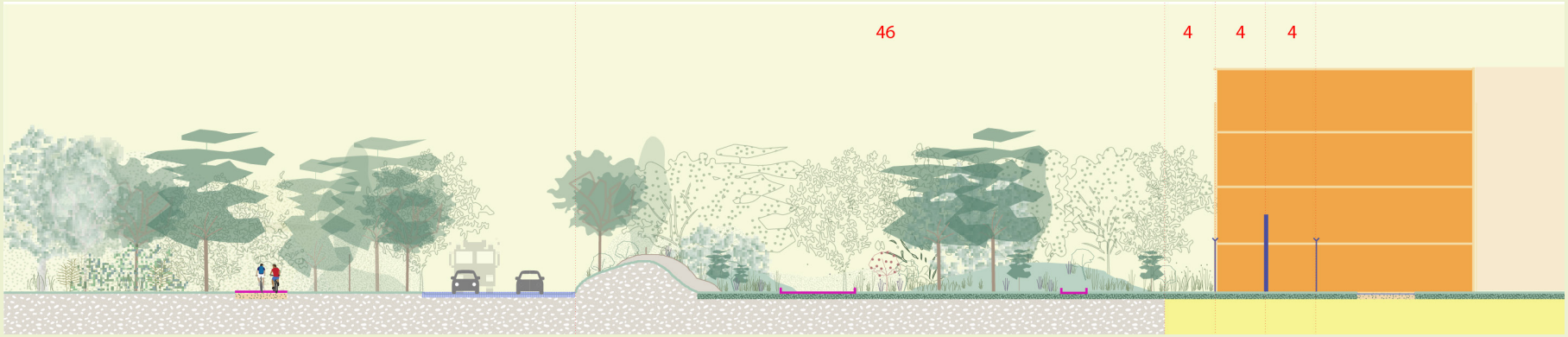
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



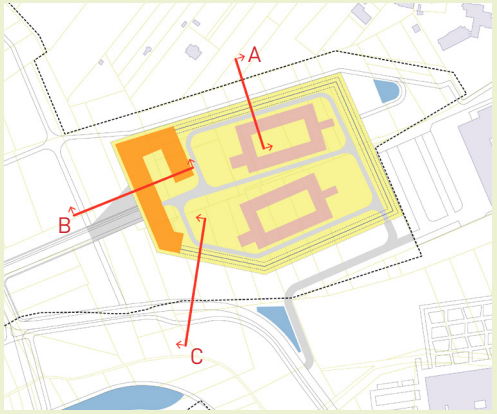
doorsnede AA



doorsnede BB



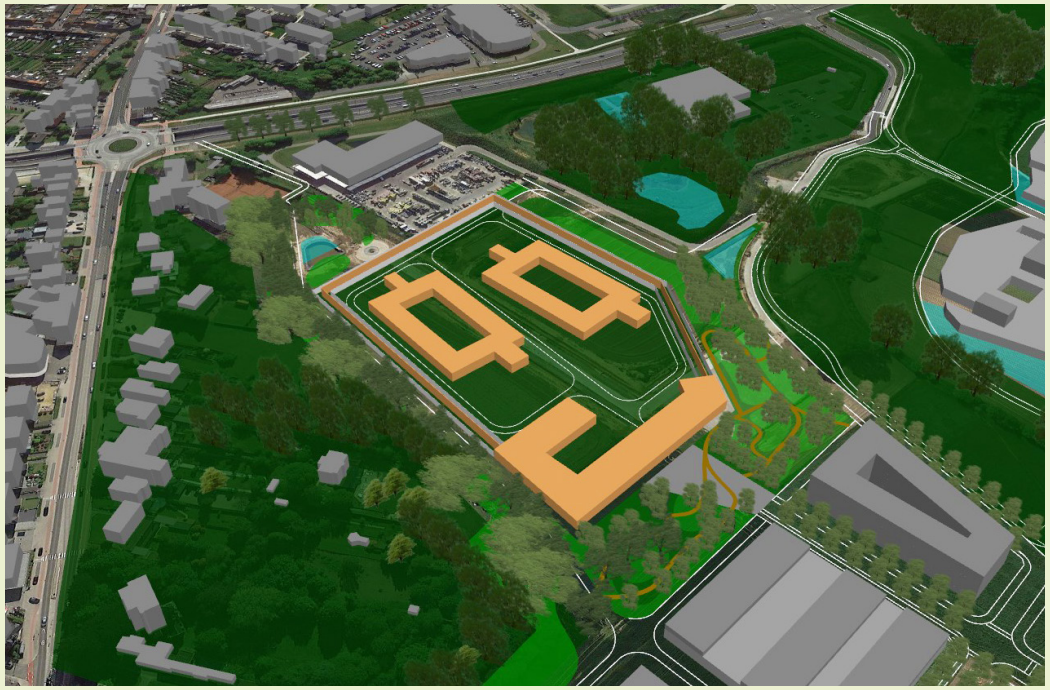
doorsnede CC



SIESEGEMKOUTER NOORDOOSTEN optie 2

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER NOORDWEST (Malèveld)
Locatiealternatief 4

SITE SIESEGEMKOUTER NOORDWEST (MALEVELD)

1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De omgeving van het studiegebied Maleveld is in de huidige toestand in gebruik als akkerland voor tuinbouw. De onderzoekszone maakt onderdeel uit van de Siesegemkouter Noord, een grote landbouwkouter met middelgrote tot grote landbouwpercelen. Aan de noordzijde wordt dit openruimtegebied afgeboord door de lintbebouwing met diepe achtertuinen langs de Gentsesteenweg, waar een mix van wonen en handel de boventoon voert.

De onderzoekszone valt binnen het wegeninrichtingsplan voor Siesegemkouter Noord tussen de Hoofdstraat A, 2 armen van de straat B en de straat D.

Binnen een zone van 150m rond de onderzoekszone voor het LFPC bevinden zich minder dan 5 woongelegenheden en geen publieke voorzieningen.

De huidige planologische bestemming van de onderzoekszone is Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. Voor het gebied bestaat een masterplan en een wegeninrichtingsplan. De uitrol van dit wegeninrichtingsplan is voorzien op korte termijn en moet toelaten om de zone Siesegemkouter Noord te ontwikkelen volgens de ambities van het GRUP.

2. DE INPLANTINGSSCHETS

a. de contouren van de veiligheidsperimeter

De voorliggende onderzoekszone was reeds meegenomen in het vooronderzoek. In het huidige ontwerpend onderzoek worden de voorstellen verfijnd en geoptimaliseerd, in functie van ruimtebeslag, ontsluitingsprincipes en beeldkwaliteit.

Binnen de voorgestelde onderzoekszone stellen we 2 varianten voor van de inplanting van de contour van de veiligheidsperimeter. De variatie levert verschillende mogelijkheden op voor het inpassen van overige bedrijfsactiviteiten en zorgt ook voor een verschil in de beeldkwaliteit en de levendigheid van de publieke ruimte.

• In de variante A wordt de contour in een vierkant gezet, aansluitend tegen de hoofdstraat A en de 2 armen van de straat B. Langs de straat D blijft er ca 9900m² over voor de ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten. De vierkante veiligheidsperimeter levert aan de binnenzijde een ruimte op die makkelijk op een rationele en flexibele manier kan worden ingevuld. Het nadeel van deze vorm zijn de vele meters blinde gevel van de perimetermuur en het hekwerk, die vooral langs de straten B een minder aangenaam effect hebben.

• In de variante B wordt de veiligheidsperimeter van het LFPC opgevat als 2 overlappende rechthoeken. Hierdoor wordt de overblijvende ruimte voor bedrijven verdeeld in 2 percelen, langs de hoofdstraat A en één van de armen van straat B. Het voordeel van deze vorm is dat het aantal meter blinde gevel naar de omliggende straten wordt verminderd: De hoofdstraat A en de zuidelijke arm van de straat B kunnen volledig ingevuld worden met eerder levendige gevels langs de noordelijke arm van straat B en de straat D zijn minstens de straatkoppen nog ingevuld met een levendige gevel. Aan de binnenzijde kan de figuur van 2 overlappende rechthoeken toch rationeel worden ingevuld, door het hoofdgebouw te situeren in de kleinste rechthoek.

Door het introduceren van een onderzoekszone op deze locatie, worden slechts enkele beperkte aanpassingen gedaan aan het wegen-inrichtingsplan. De Noodontsluitingsweg die dwars door het perceel in oost-westrichting loopt wordt afgeschaft.

b. ontsluiting

i. reguliere toegangsweg

De reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi wordt in beide variantes gesitueerd aan de zuidelijke arm van straat B, maar in principe zou dit ook de hoofdstraat A kunnen zijn. De Zuidoostelijke hoek van het bouwblok geniet echter de voorkeur omwille van de wandelafstand naar het openbaar vervoer nabij het Crematorium. Ook voor fietsend personeel, die het LFPC voornamelijk zullen bereiken via de fietssnelweg Siesegembeek, is dit de beste locatie voor een toegang.

ii. calamiteiten toegangsweg

De nieuwe weginfrastructuur voor het bedrijventerrein zal comfortabel ingericht zijn voor hedendaagse vormen van transport en de nieuwste veiligheidsnormen. Alle straatprofielen rond de veiligheidsperimeter zijn 7m breed, met vrijliggende fietspaden, grachten voor waterbuffering en 1, 3 of 4 bomenrijen. Aanvullend op de reguliere toegang kan een tweede calamiteitentoegang voorzien worden. In het ontwerpend onderzoek werd deze toegang in de tegenoverliggende windrichting gelegd (aan de noordelijke arm van de straat B), maar in principe zijn de andere straten evengoed geschikt voor het inpassen van een tweede toegang.

iii. parking

Voor het parkeren van personenwagens zijn er verschillende opties mogelijk, deze zijn af te toetsen aan de geplande ontwikkelingen op het Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. De onderzoekszone ligt vlak naast een trapeziumvormig bouwveld aan straat F dat gereserveerd is voor een 'tijdelijk parkeerterrein' en op termijn wordt hier een parkeergebouw gepland. Vanuit deze uitgangspunten kunnen zich 2 scenario's voordoen:

- ofwel wordt de volledige parkeerbehoefte van het LFPC opgelost binnen het geplande parkeergebouw.
- Ofwel wordt een deel van de parkeerbehoefte opgelost op eigen terrein, ondergronds, gekoppeld aan het hoofdgebouw.

De keuze voor het type parkeerscenario dient afgetoetst te worden aan de parkeernormen en stedebouwkundige randvoorwaarden die deel zullen maken van het inrichtingsplan.

c. de gebouwde volumes

i. het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt ingeplant in het zuidoostelijke kwadarant van de veiligheidsperimeter waardoor de toegangen voor bezoekers, altijd visueel zichtbaar is vanaf de publieke ruimte. In beide variantes is het hoofdgebouw gesitueerd in het zuidwestelijke kwadrant. De bouwhoogte van het hoofdgebouw is in dit ontwerpend onderzoek beperkt tot GV + 3. De dakvorm is plat of licht hellend. Het voorplein wordt gesitueerd op de kop van de straat A en B en heeft een uitnodigend karakter. Het inrichten van een parking op het voorplein is niet toegelaten. De ruimte mag deels groen ingericht worden maar kan ook gebruikt worden als calamiteitenparking voor de hulpdiensten.

Op de hoger gelegen verdiepingen krijgen de werknemers en de bewoners een open zicht over de Siesegemkouter. Dit vormt voor de omliggende gebouwen geen probleem, aangezien hier geen residentiële functies worden voorzien.

ii. de woongebouwen

De woongebouwen hebben in dit voorstel een maximale bouwhoogte van GV + 2. De dakvorm is plat of licht hellend. De ingetekende volumes zijn suggestief, het is aan de ontwerper van het LFPC om deze vorm te geven.

d. de omgevingsinrichting

De omgeving van de onderzoekszone is volop in verandering. De open kouter zal er binnen enkele jaren helemaal anders uitzien, na de realisatie van de infrastructuur en de bedrijfsgebouwen in het Gemengd Regionaal Bedrijventerrein. In het inrichtingsplan werd echter ruimte aandacht besteedt aan de integratie van bestaande waardevolle landschappelijke structuren en de introductie van nieuwe landschappelijke elementen die zowel functioneel zijn als aangenaam om naar te kijken.

De zuidzijde en de oostzijde (de zijde waar de hoofdtoegang is gelegen) wordt uitgerust met een voorplein, met een minimale diepte t.o.v. het vrijliggende fietspad van ca 16 meter. In het ontwerp van het voorplein wordt er rekening gehouden met de infiltratiegrachten die voorzien zijn in het wegeninrichtingsplan. Het voorplein heeft een verwelkomend karakter en zorgt ervoor dat het hoofdgebouw de ruimte krijgt om zich te integreren in het straatbeeld en als dusdanig herkend kan worden voor bezoekers.

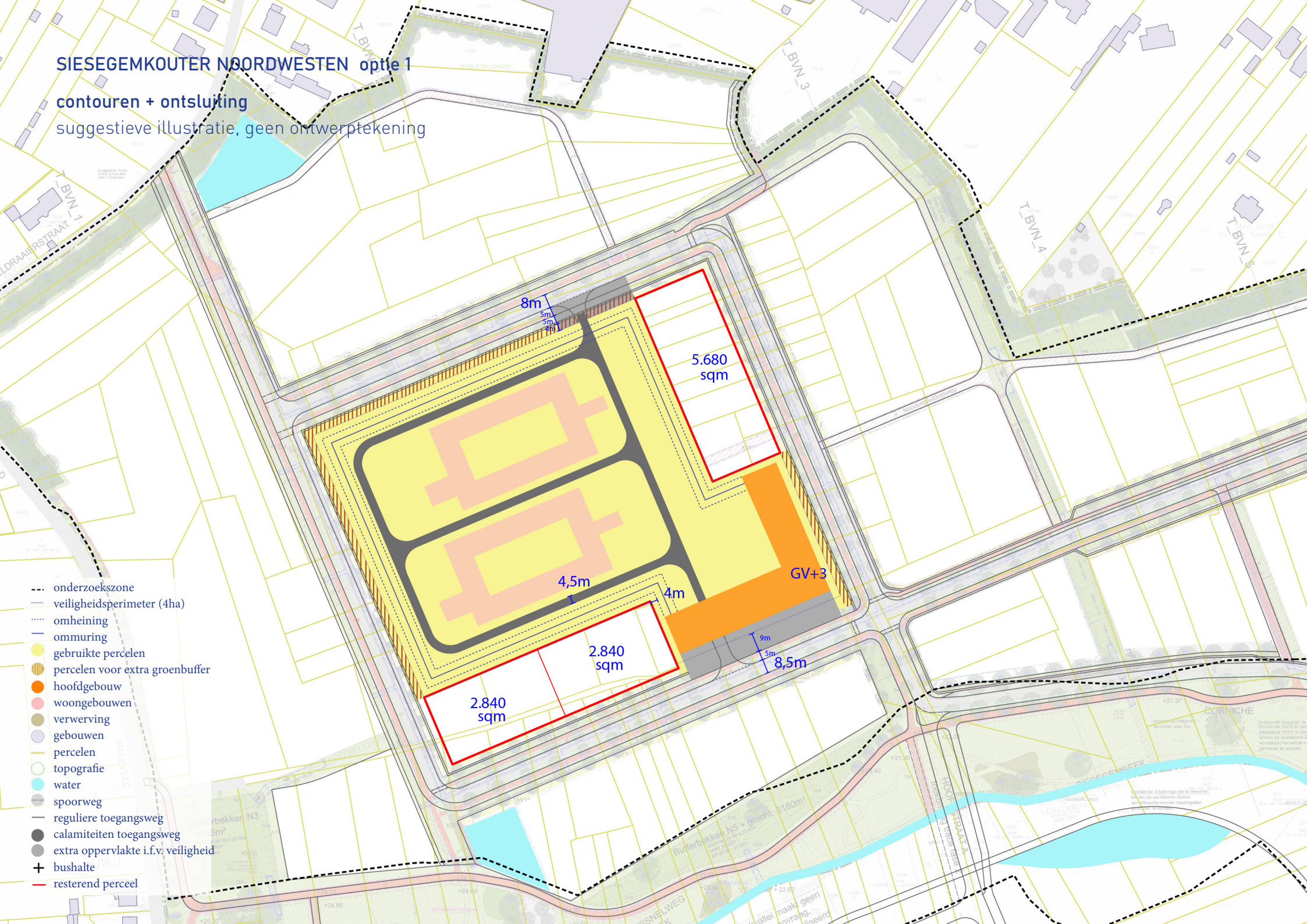
De vormgeving van de gevels van de noordzijde, en stukken van de oost- en zuidzijde worden sterk bepaald door de blinde muur en de hekken van de veiligheidsperimeter. Daarom wordt er in dit ontwerpend onderzoek aanbevolen om tussen de buitenste veiligheidsperimeter en de infiltratiegracht minstens 4m vrije ruimte te voorzien voor beplanting. Bijgevolg is de afstand tussen het buitenste hek en de bovenkant van de oever van de infiltratiegracht minstens 8m. Dit geeft ook de ruimte aan de bomen die ingetekend werden in het wegeninrichtingsplan uit te groeien tot een kruin van 8m diameter zonder de buitenste veiligheidsperimeter te overgroeien.

De perceelsgrenzen met de aanpalende bedrijven binnen hetzelfde bouwblok (in de variante A is dit de westzijde, in de variante B zijn dit stukken van de oost- en zuidzijde) worden er geen bijzondere inrichtingsmaatregelen voorgesteld. De rand van de buitenste veiligheidsperimeter wordt op de perceelsgrens afgesloten met een muur of hekwerk, de hoogte en het materiaalgebruik is af te stemmen met de gebruiker van het bedrijfsperceel.

SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 1

contouren + ontsluiting

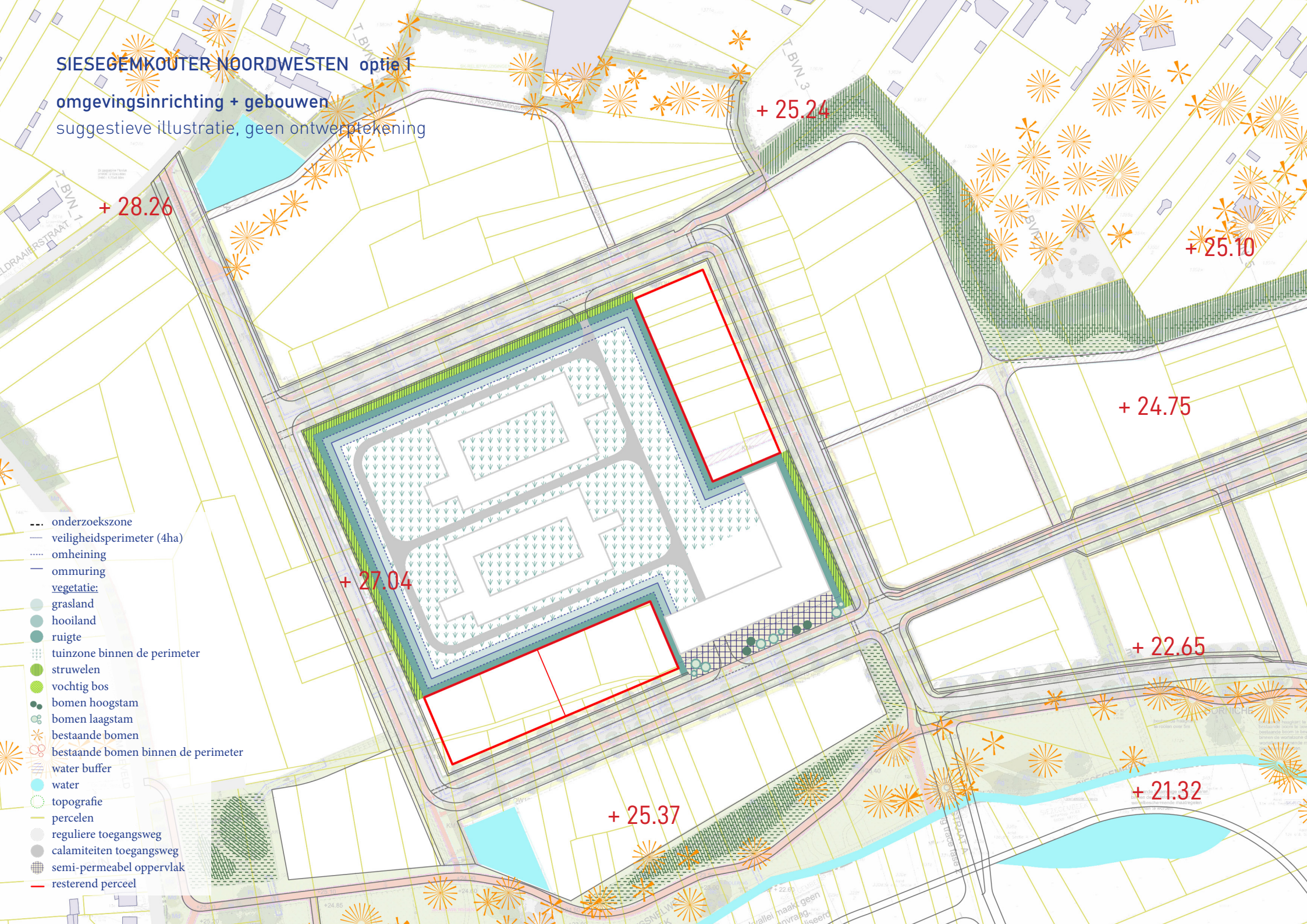
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 1

omgevingsinrichting + gebouwen

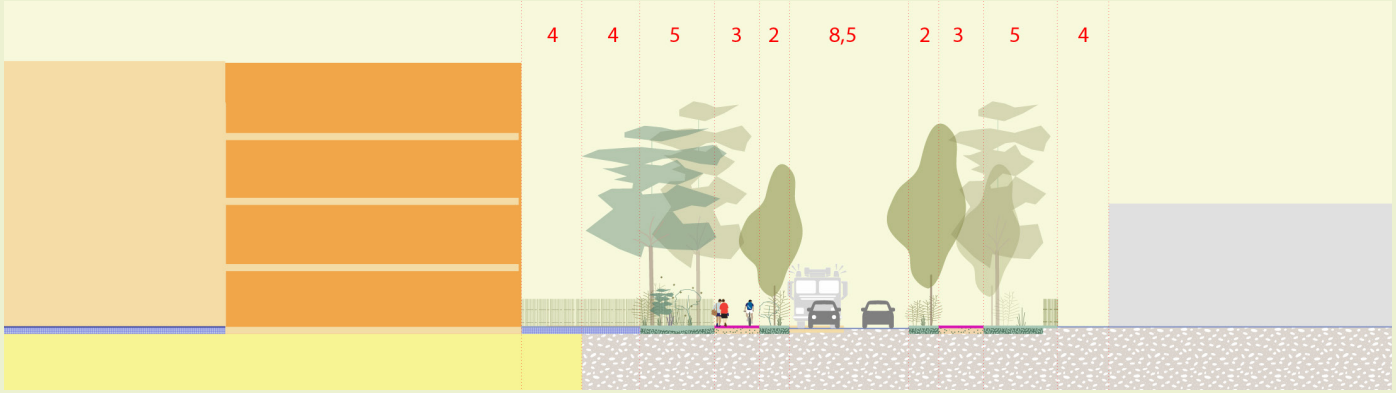
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



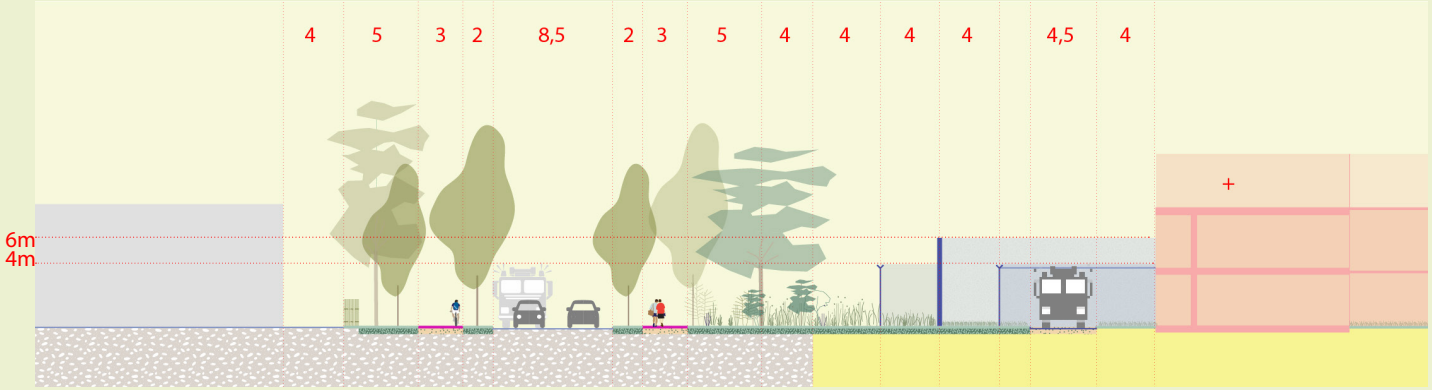
SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 1

doorsnede

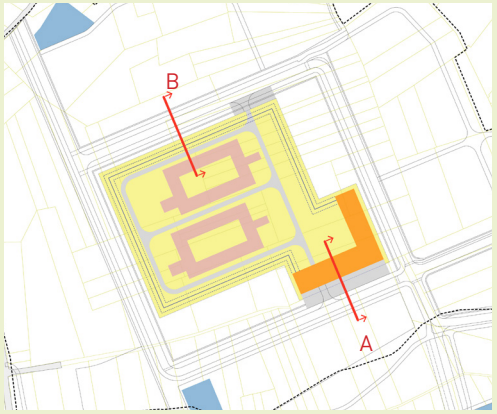
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede AA



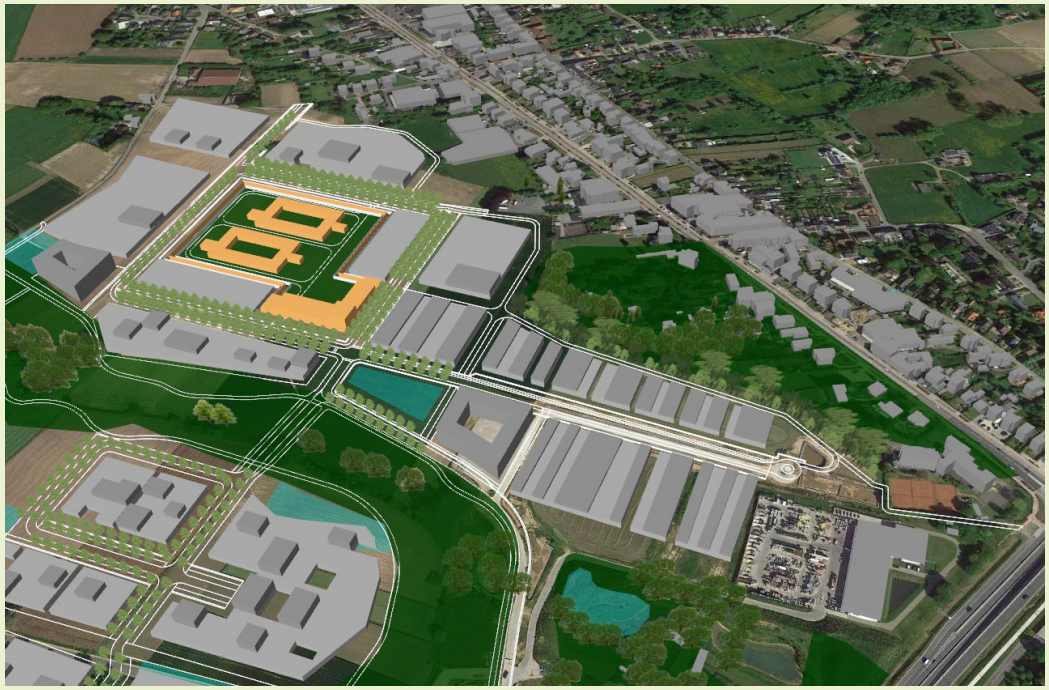
doorsnede BB

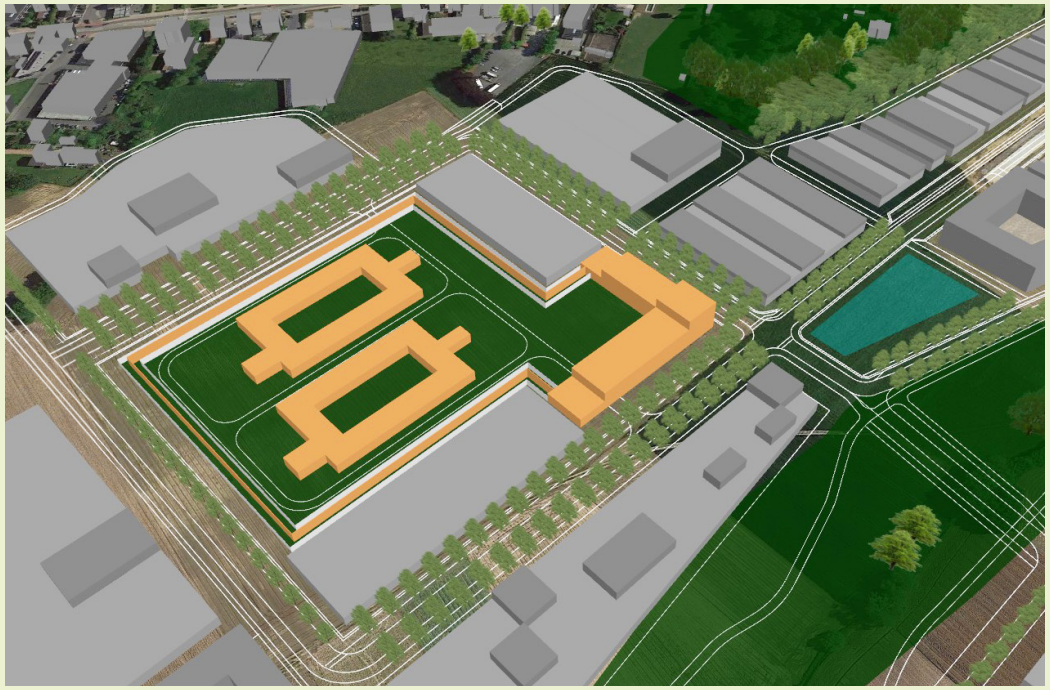


SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 1

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening

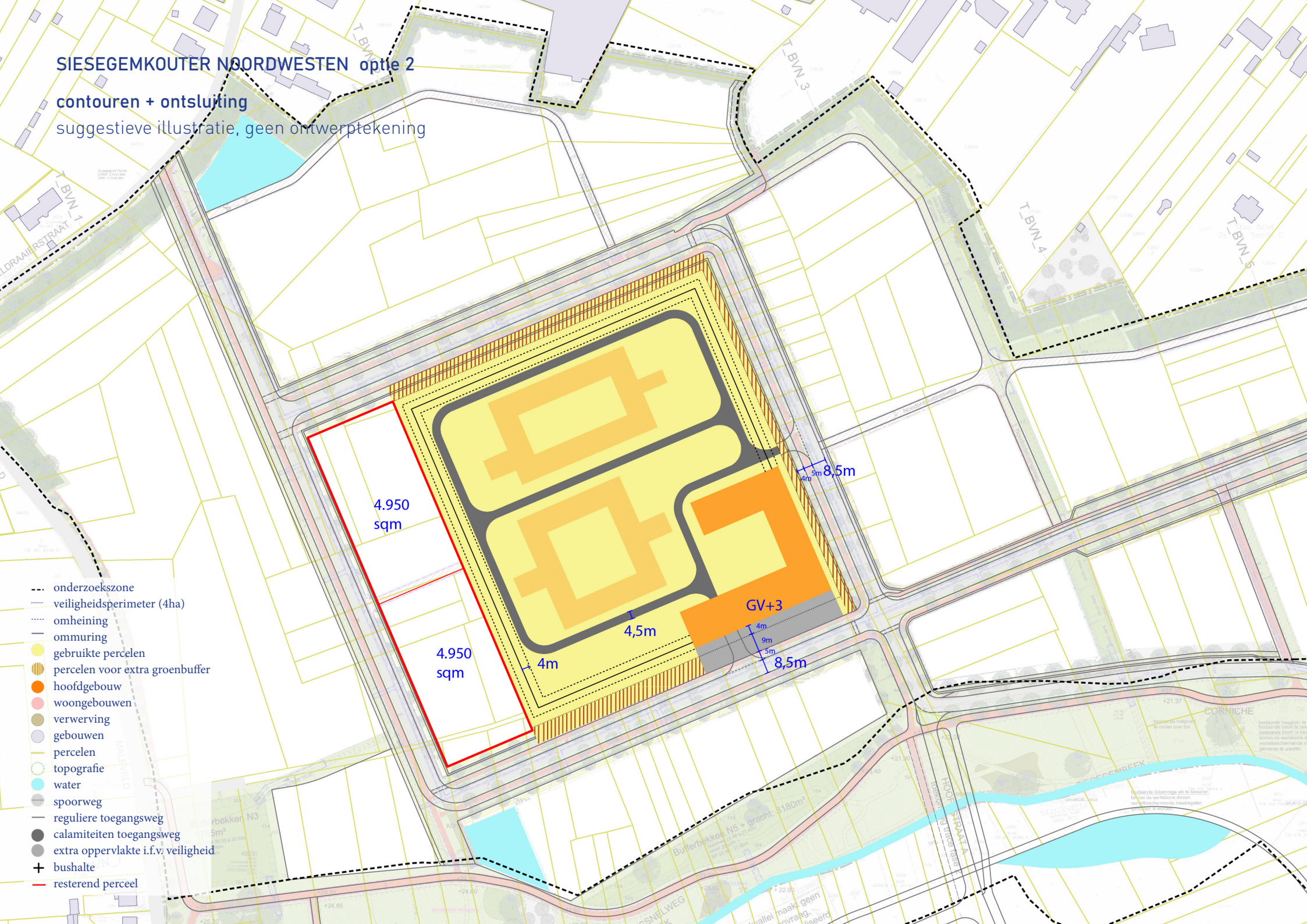




SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 2

contouren + ontsluiting

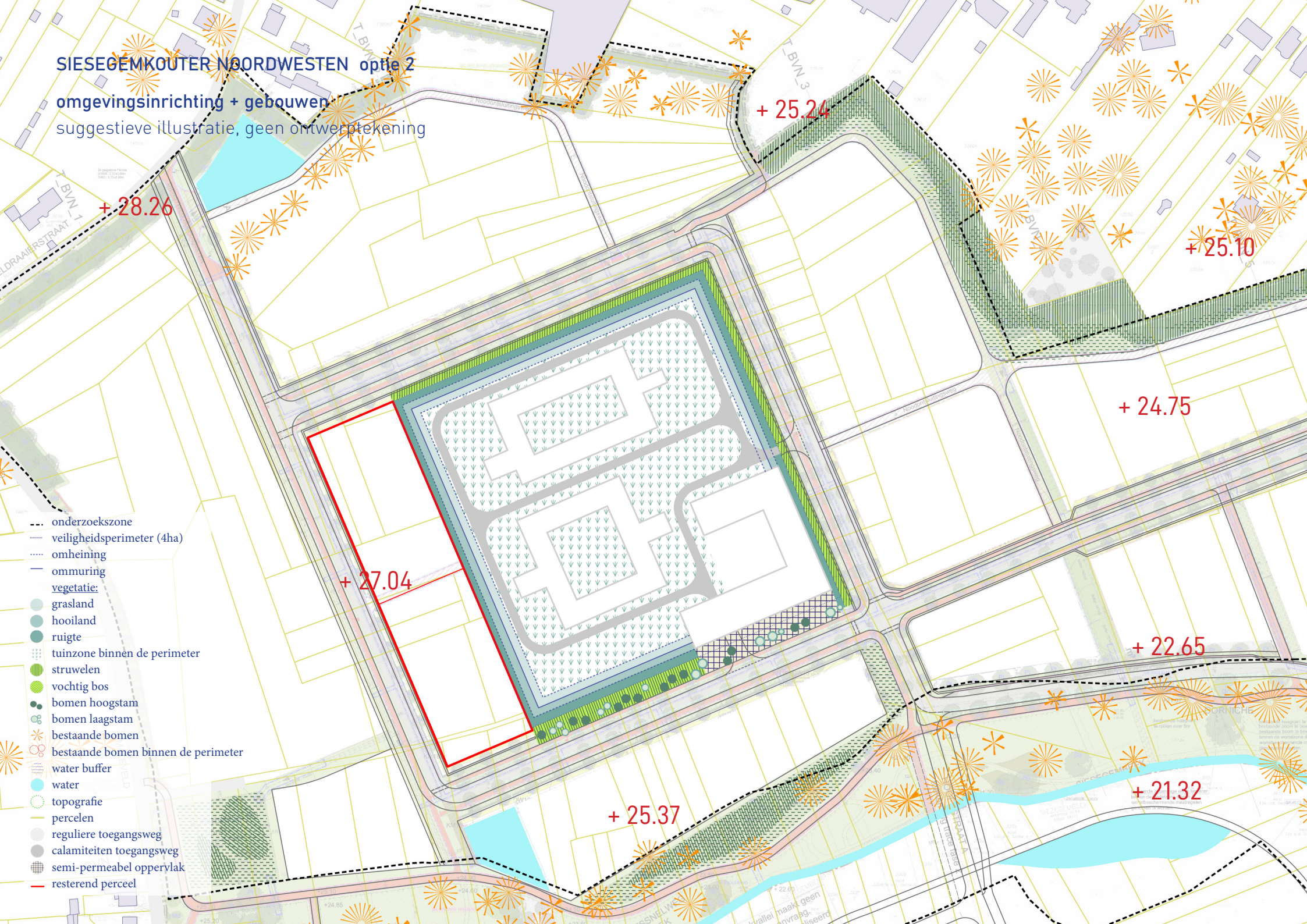
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 2

omgevingsinrichting + gebouwen

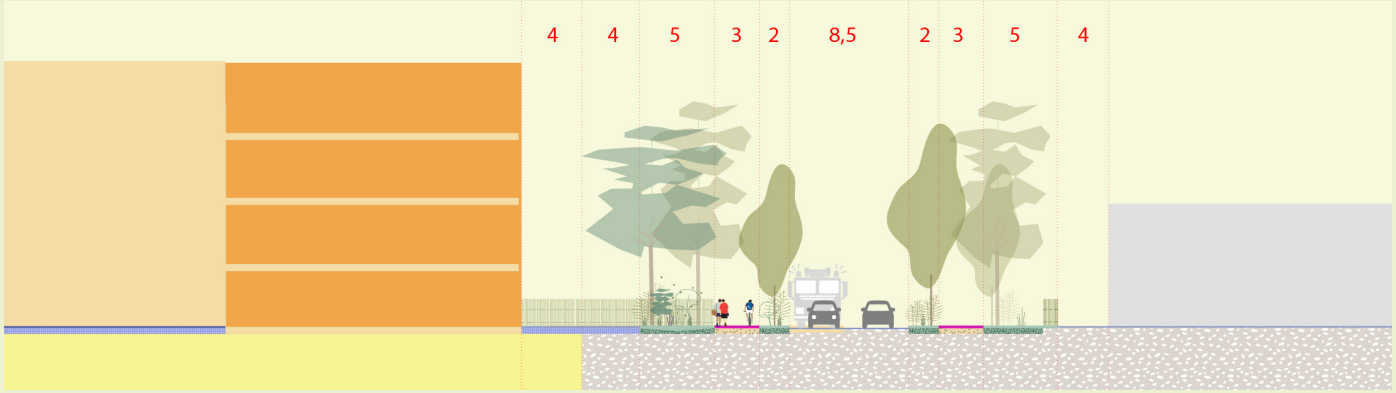
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



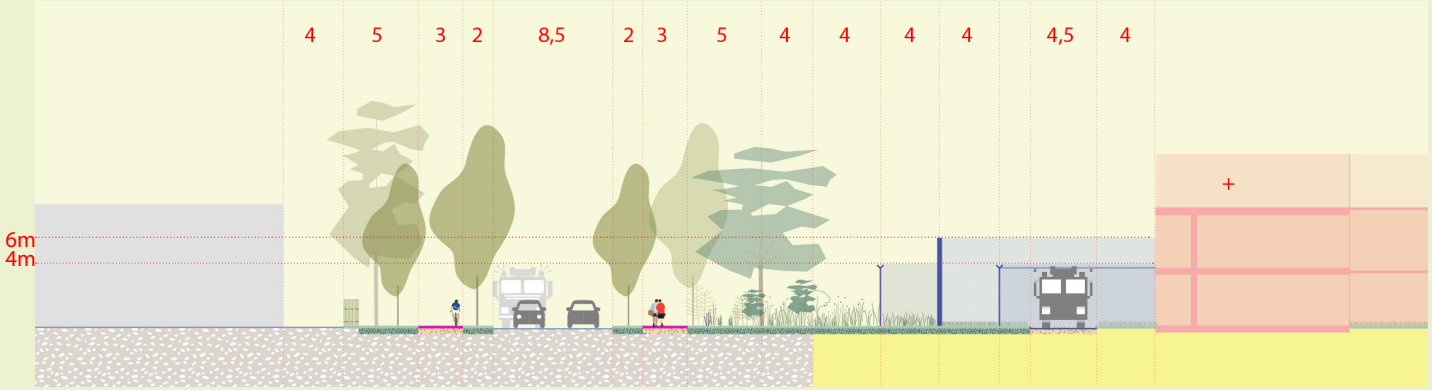
SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 2

doorsnede

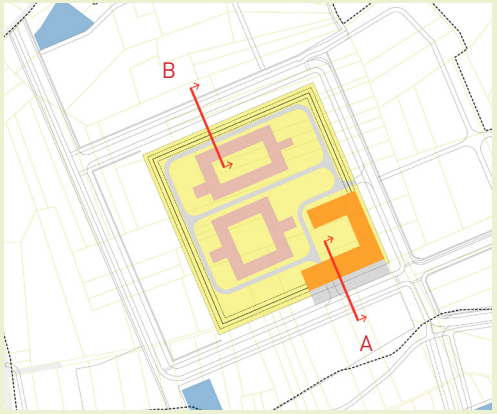
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede AA



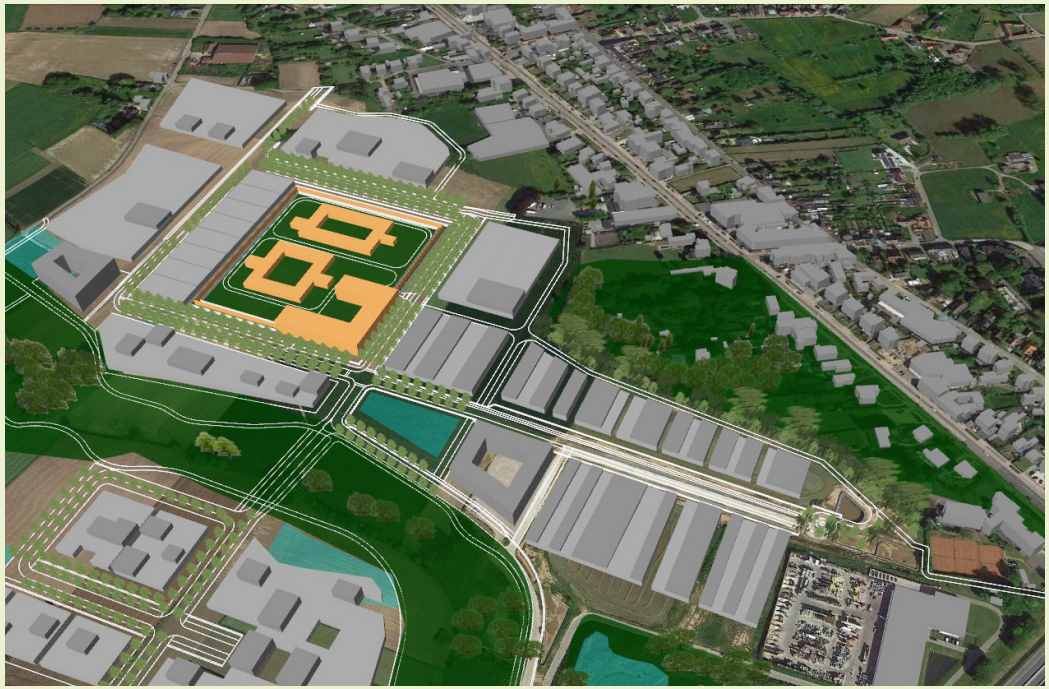
doorsnede BB

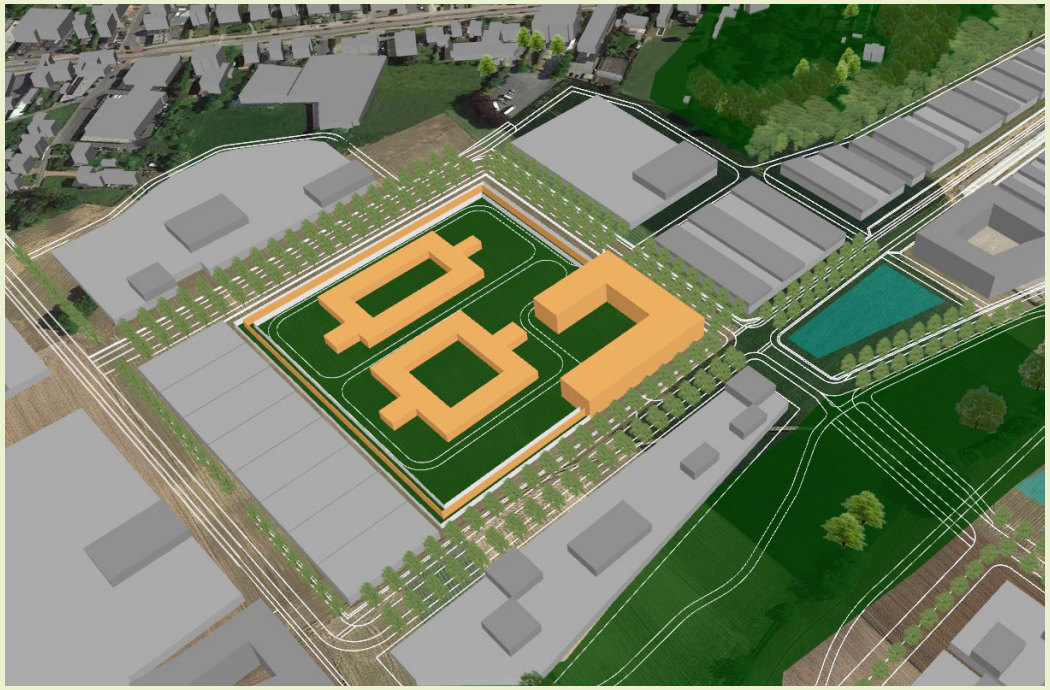


SIESEGEMKOUTER NOORDWESTEN optie 1

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening





SIESEGEMKOUTER ZUID -Blauwenberg
Locatiealternatief 5

SITE SIESEGEMKOUTER ZUID BLAUWENBERG

1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De omgeving van het studiegebied Blauwenberg is in de huidige toestand hoofdzakelijk in gebruik als akkerland voor tuinbouw. De onderzoekszone maakt onderdeel uit van Siesegemkouter Zuid, een grote landbouwkouter met middelgrote tot grote landbouwpercelen en graslanden voor hobbylandbouw (paardenweide). Aan de westzijde (zijde Keizerstraat) wordt dit openruimtegebied afgeboord door de wijk Maal, een voornamelijk residentiële wijk met een mix van historische lintbebouwing en percelen met alleenstaande woningen. Langs de Blauwenbegstraat bevinden zich ook nog enkele rijwoningen met diepe achtertuinen die deel uitmaken van deze wijk.

De onderzoekszone valt binnen het masterplan voor Siesegemkouter Zuid. Dit masterplan voorziet in een laddervormige ontsluitingsstructuur met een hoofdweg in de noord-zuidrichting en lokale ontsluitingswegen in de oost-westrichting. Rondom rond worden ruime groene bufferzones voorzien met een landschappelijke, parkachtige inrichting waarin volop ruimte is voor de Siesegembeek en zones voor hemelwaterbuffering en infiltratie. In dit masterplan wordt de Blauwenbergstraat grotendeels gesupprimeerd voor gemotoriseerd verkeer en wordt omgevormd tot een 'piazza'.

Er werd op dit moment nog geen wegeninrichtingsplan opgemaakt voor deze zone, omdat de ontwikkeling van de infrastructuur pas van start kan gaan nadat 75% van de bedrijvenzone Siesegemkouter Noord aangesneden is. In het masterplan van Secchi-Vigano is de ontwikkeling van deze zone voorzien in fase 4.

Binnen een zone van 150m rond de onderzoekszone voor het LFPC bevinden zich meer dan 40 woongelegenheden en geen bijzondere publieke voorzieningen.

De huidige planologische bestemming van de onderzoekszone is Gemengd Regionaal Bedrijventerrein.

2. DE INPLANTINGSSCHETS

a. de contouren van de veiligheidsperimeter

De voorliggende onderzoekszone was reeds meegenomen in het vooronderzoek. In het huidige ontwerpend onderzoek worden de voorstellen verfijnd en geoptimaliseerd, in functie van ruimtebeslag, ontsluitingsprincipes en beeldkwaliteit.

Binnen de huidige contouren van het masterplan voor Siesegemkouter Zuid is er in deze onderzoekszone onvoldoende ruimte voor een aaneengesloten ontwikkeling met een oppervlakte van 4 ha. Daarom worden er aanpassingen aan de ontsluitingsstructuur voorgesteld om dit alsnog mogelijk te maken. De noordelijke perceelsgrens, het tracé van de hoofdontsluitingsweg en de grenzen aan de westzijde (Maal – Keizerstraat) worden behouden, maar:

- De noordelijk gelegen ontsluitingsweg, in het masterplan van Secchi-Vigano aangeduid als een weg type B 'met parking' wordt gesupprimeerd.
- De zuidelijke gelegen ontsluitingsweg, in het masterplan van Secchi-Vigano aangeduid als een weg type E 'met tweezijdig voetpad' wordt ongeveer 20m opgeschoven naar het zuiden.
- Aan de noordzijde wordt de veiligheidsperimeter opgeschoven tot tegen de Blauwenbergstraat, die in het masterplan van Secchi-Vigano ingericht wordt als een 'piazza'.
- Aan de oost- en zuidzijde sluit de veiligheidsperimeter aan tegen het straatprofiel
- Aan de westzijde wordt de veiligheidsperimeter in een hoek gezet om voldoende ruimte vrij te houden voor de

geplande bufferzone met de wijk Maal.
• Binnen het aldus gevormde bouwblok is er geen ruimte over voor bijkomende bedrijvigheid.

b. ontsluiting

i. reguliere toegangsweg

Na de volledige ontwikkeling van de bedrijvenzone Siesegemkouter Zuid zal de reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi gebeuren via de nog aan te leggen hoofdweg in de noord-zuidrichting. Dit is de beste zijde voor de in- en uitritten van het gemotoriseerd verkeer. Voetgangers en fietsers kunnen het hoofdgebouw ook bereiken aan de zijde van de 'piazza' aangezien dit een verkeersvrije ruimte wordt.

Gezien de hoogdringendheid van het LFPC is de kans klein dat deze ontsluitingsinfrastructuur gerealiseerd zal zijn op het moment dat het LFPC hier gebouwd wordt. Vanaf de Blauwenbergstraat zal minstens een deel van de toekomstige noord-zuid hoofdontsluitingweg gerealiseerd moeten worden om het LFPC in voldoende mate te ontsluiten.

ii. calamiteiten toegangsweg

Bij de realisatie van de nieuwe weginfrastructuur voor het bedrijventerrein zal alles comfortabel ingericht zijn voor hedendaagse vormen van transport en de nieuwste veiligheidsnormen. Alle straatprofielen rond de veiligheidsperimeter zijn voldoende breed. Aanvullend op de reguliere toegang kan een tweede calamiteitentoegang voorzien worden. In het ontwerpend onderzoek werd deze toegang eveneens aan de hoofdweg (weg type C, met breed voetpad aan twee zijden) gelegd, maar in principe is de andere straat (type E, met tweezijdig voetpad) evengoed geschikt voor het inpassen van een tweede toegang.

Gezien de hoogdringendheid van het LFPC is de kans klein dat deze ontsluitingsinfrastructuur gerealiseerd zal zijn op het moment dat het LFPC hier gebouwd wordt. Vanaf de Blauwenbergstraat zal minstens een deel van de toekomstige noord-zuid hoofdontsluitingsweg gerealiseerd moeten worden om, naast de reguliere toegang ook een calamiteiten toegang te voorzien.

iii. parking

Naar analogie met de overwegingen rond de fasering van de ontsluitingswegen, kunnen voor het parkeren gelijkaardige bedenkingen worden gemaakt. In het masterplan van Secchi-Vigano werden er parkeerplaatsen voorzien in het profiel van de ontsluitingswegen (wegen type B).

Gezien de hoogdringendheid van de realisatie van het LFPC is het echter weinig waarschijnlijk dat deze infrastructuur eerder gerealiseerd zal worden. Er kunnen zich dus twee situaties voordoen:
• ofwel wordt de volledige parkeerbehoefte voor het LFPC gerealiseerd op het eigen perceel, waarvan het grootste deel ondergronds. Bovengronds kan er een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien worden, aan de zijde van de hoofdontsluitingsweg aan de oostkant van de veiligheidsperimeter.
• Ofwel wordt het grootste deel van de parkeerbehoefte voorzien in de publieke ruimte, conform het masterplan van Secchi-Vigano met parkeerplaatsen in het straatprofiel, ofwel conform het wegeninrichtingsplan voor Siesegemkouter Noord dat op termijn voorziet in een collectief parkeergebouw. In voorkomend geval zal er, naast de ruimte voor het perceel van het LFPC ook ruimte gevonden moeten worden voor een tijdelijke parking, in afwachting van de realisatie van de publieke of collectieve infrastructuur.

c. de gebouwde volumes

i. het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt ingeplant in het noordoostelijke kwadrant van de veiligheidsperimeter waardoor de toegangen voor bezoekers, altijd visueel zichtbaar is vanaf

de publieke ruimte, zowel aan de zijde van de hoofdstraat als aan de Piazza.

De bouwhoogte van het hoofdgebouw is in dit ontwerpend onderzoek beperkt tot GV + 3. De dakvorm is plat of licht hellend. Het voorplein valt samen met de Piazza heeft een uitnodigend karakter. Het inrichten van een parking op het voorplein is niet aanbevolen. De ruimte mag deels groen ingericht worden maar kan ook gebruikt worden als calamiteitenparking voor de hulpdiensten.

Op de hoger gelegen verdiepingen krijgen de werknemers en de bewoners een open zicht over de Siesegemkouter. Dit vormt voor de omliggende gebouwen geen probleem, aangezien hier geen residentiële functies worden voorzien.

Gezien de hoogdringendheid van het LFPC is het echter weinig waarschijnlijk dat de voornoemde publieke ruimte zal aangelegd zijn bij de bouw van de instelling. In de tussentijd zal het hoofdgebouw dus langs de Blauwenbergstraat liggen en sluit de noordgevel van het gebouw aan tegen het voetpad van de straat.

ii. de woongebouwen

De woongebouwen hebben in dit voorstel een maximale bouwhoogte van GV + 2. De dakvorm is plat of licht hellend.

d. de omgevingsinrichting

Zoals reeds aangegeven in de bovenliggende paragrafen zal de ontwikkeling van het LFPC waarschijnlijk vooruit lopen ten opzichte van de aanleg van de infrastructuur voor het bedrijventerrein Siesegemkouter Zuid. In dit luik omgevingsinrichting bekijken we daarom telkens de situatie 'voor' en 'na' de realisatie van het inrichtingsplan. De noordzijde van de veiligheidsperimeter zal in de toekomst aansluiten op de 'piazza'. In de tussentijd zal de veiligheidsperimeter echter aansluiten op het voetpad langs de Blauwenbergstraat. Een gedeelte van deze zijde zal ingenomen worden door het hoofdgebouw, dat zich met de inkomstpartijen op het gelijkvloers en klassiek gevelbeeld op een reguliere manier kan inpassen in het straatbeeld.

De blinde muur en het hekwerk van de veiligheidsperimeter aan deze zijde vormen een grotere uitdaging. Daarom wordt er in dit ontwerpend onderzoek aanbevolen om tussen de buitenste veiligheidsperimeter en de rand van het voetpad minstens 4m vrije ruimte te voorzien voor beplanting. Bijgevolg is de afstand tussen het buitenste hek en de buitenrand van het voetpad minstens 8m. Dit groen zal ook in de definitieve aanleg met de Piazza zijn waarde kunnen behouden.

De oostzijde van de veiligheidsperimeter zal in de toekomst aansluiten op de hoofdontsluitingsweg 'type C – met brede voetpaden aan 2 zijden'. Er wordt voorgesteld om dezelfde principes te hanteren als aan de noordzijde. De voorgevel van het hoofdgebouw valt samen met het buitenste hek van de veiligheidsperimeter en tussen de rand van het voetpad en het buitenste hek is een groene ruimte van 8 meter, waarvan de buitenste 4 meter ingericht kunnen worden met schermen van beplanting, een bomenrij, etc... om de beeldkwaliteit van de instelling naar de omgeving toe te garanderen.

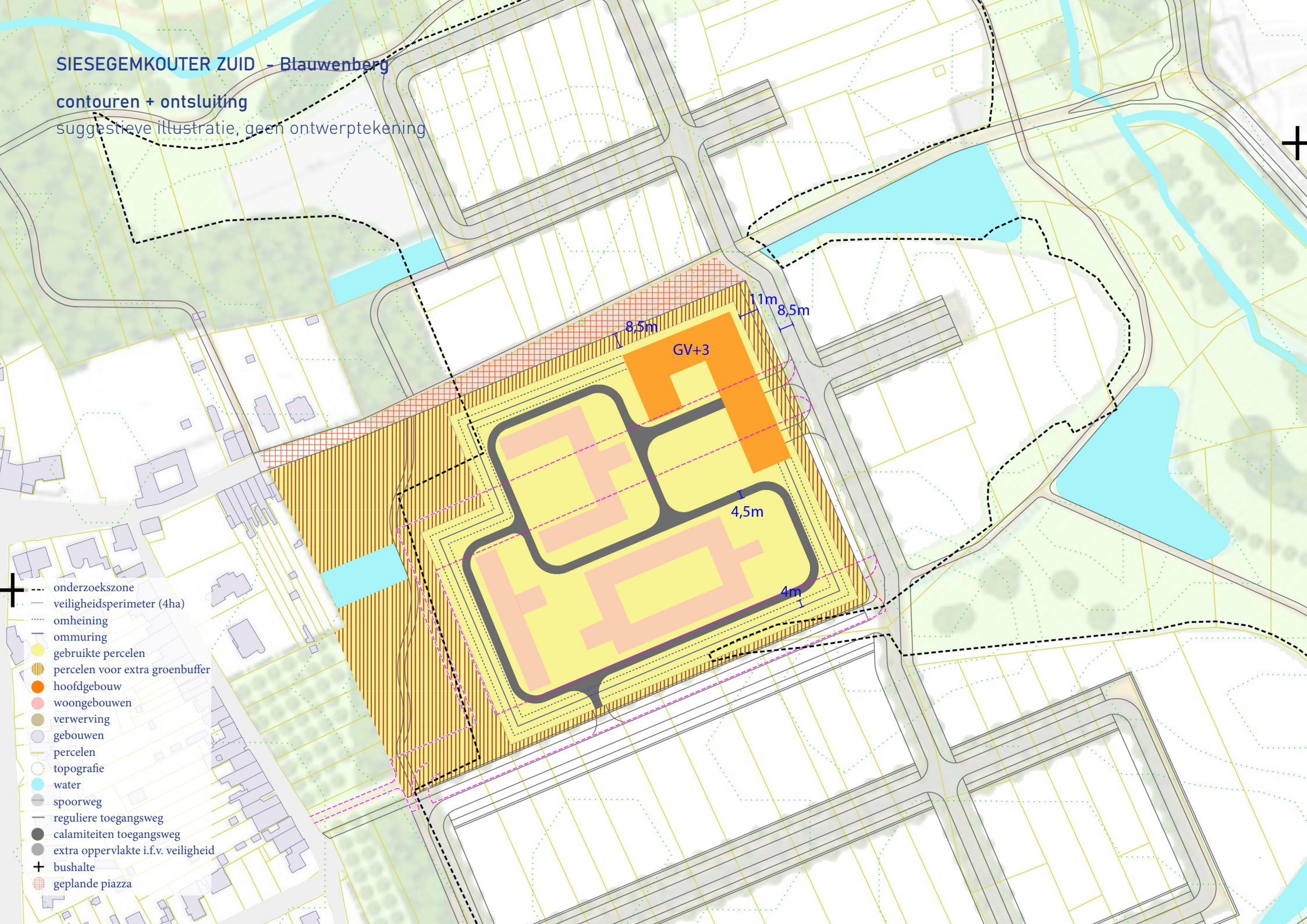
Dezelfde principes gelden voor de zuidzijde,

En aan de westzijde sluit de perimeter aan op de groene bufferzone met de wijk Maal. Gezien de visuele impact van de instelling op deze wijk is het aanbevolen om de aanleg van deze groene buffer aan te vatten gelijktijdig met de bouw van het LFPC.

SIESEGEMKOUTER ZUID - Blauwenberg

contouren + ontsluiting

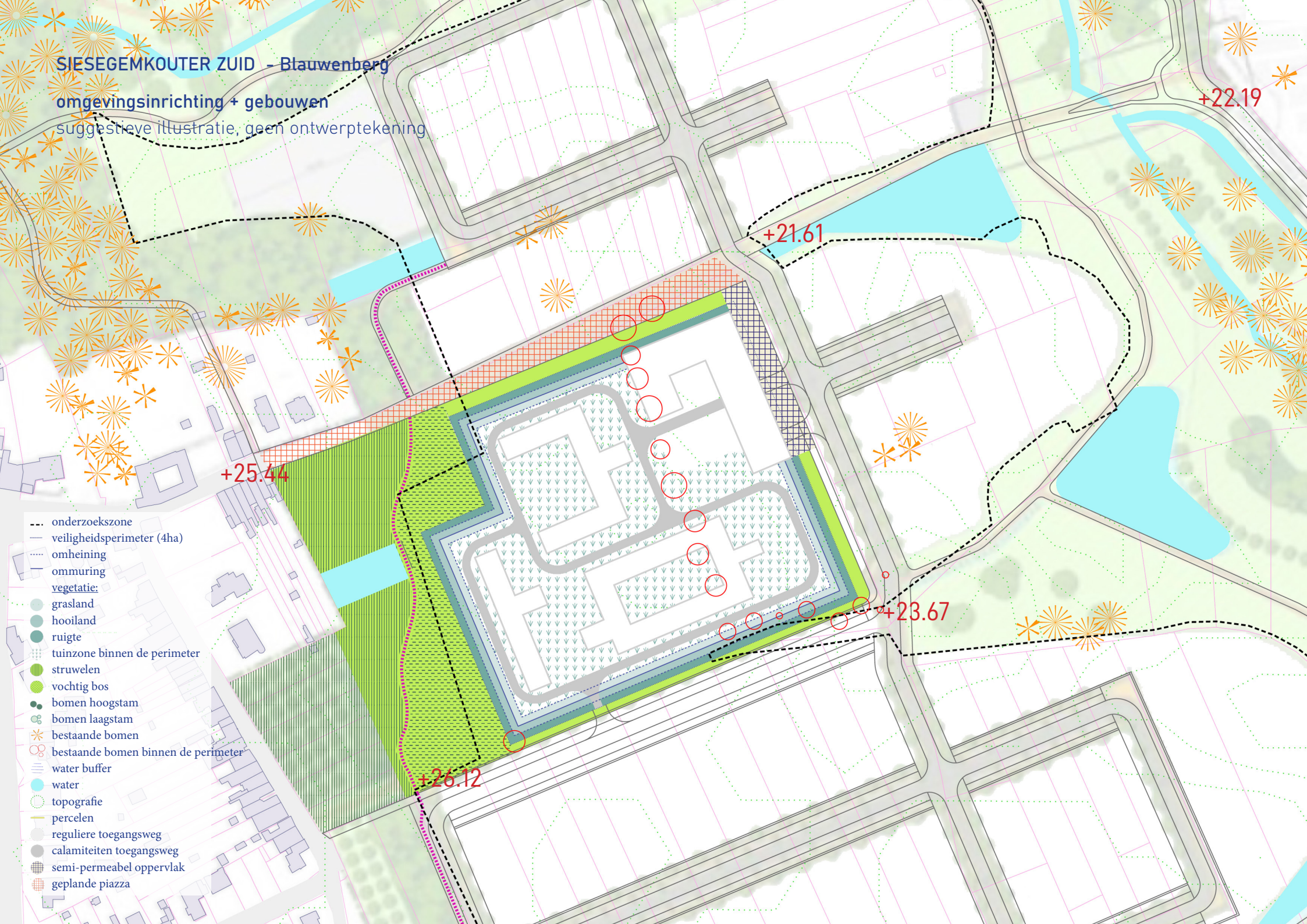
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER ZUID - Blauwenberg

omgevingsinrichting + gebouwen

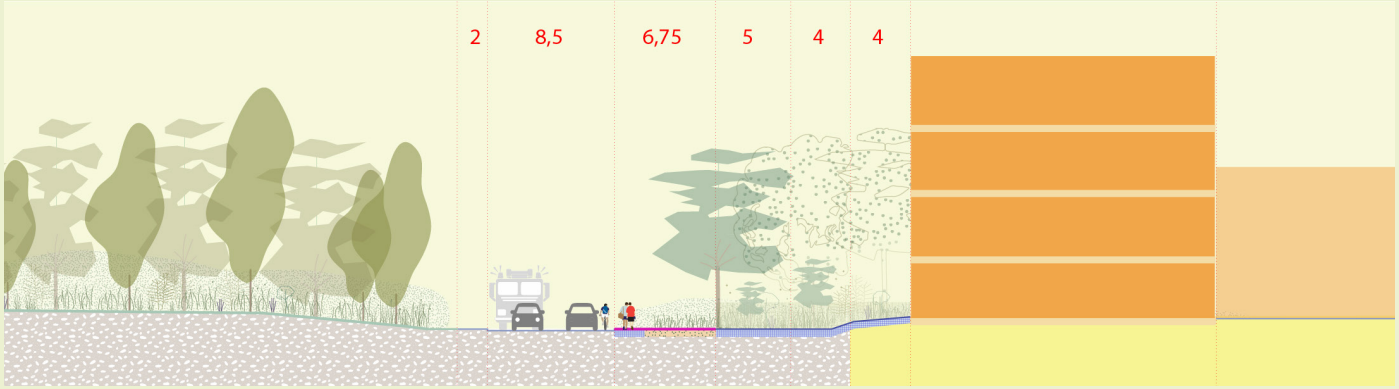
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



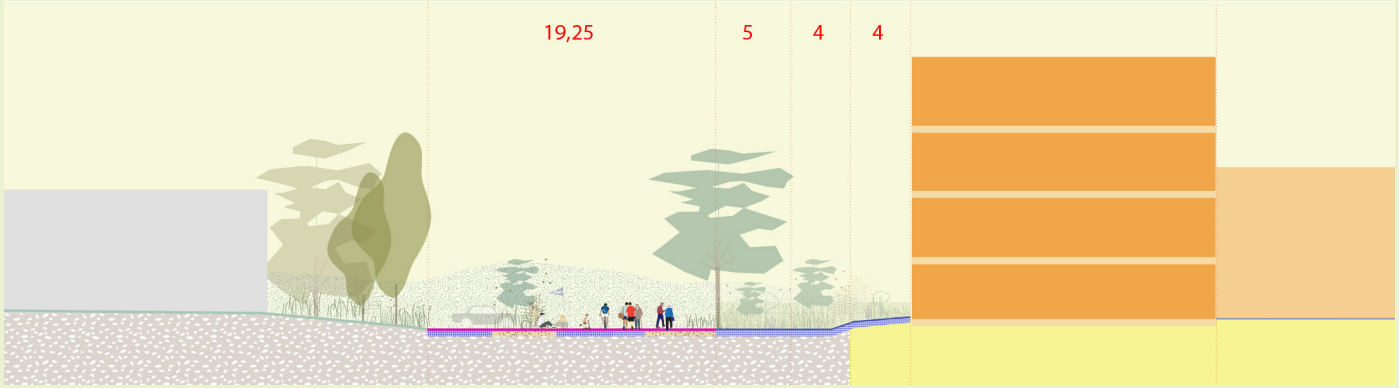
SIESEGEMKOUTER ZUID - Blauwenberg

doorsnede

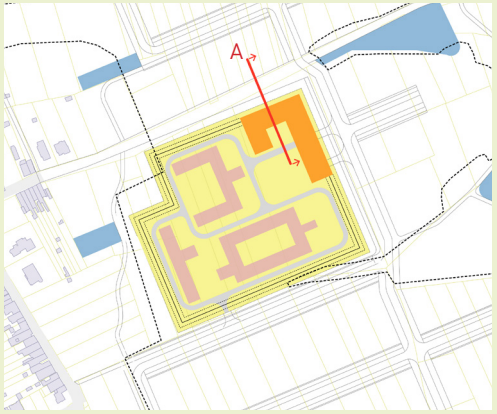
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede AA _2030



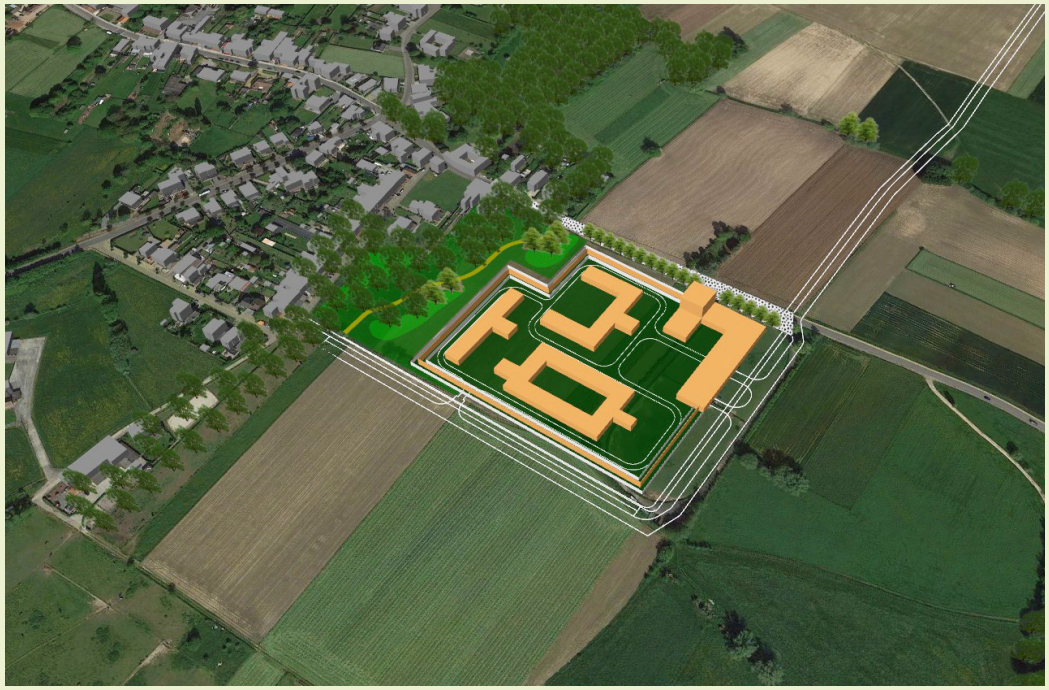
doorsnede AA _2050



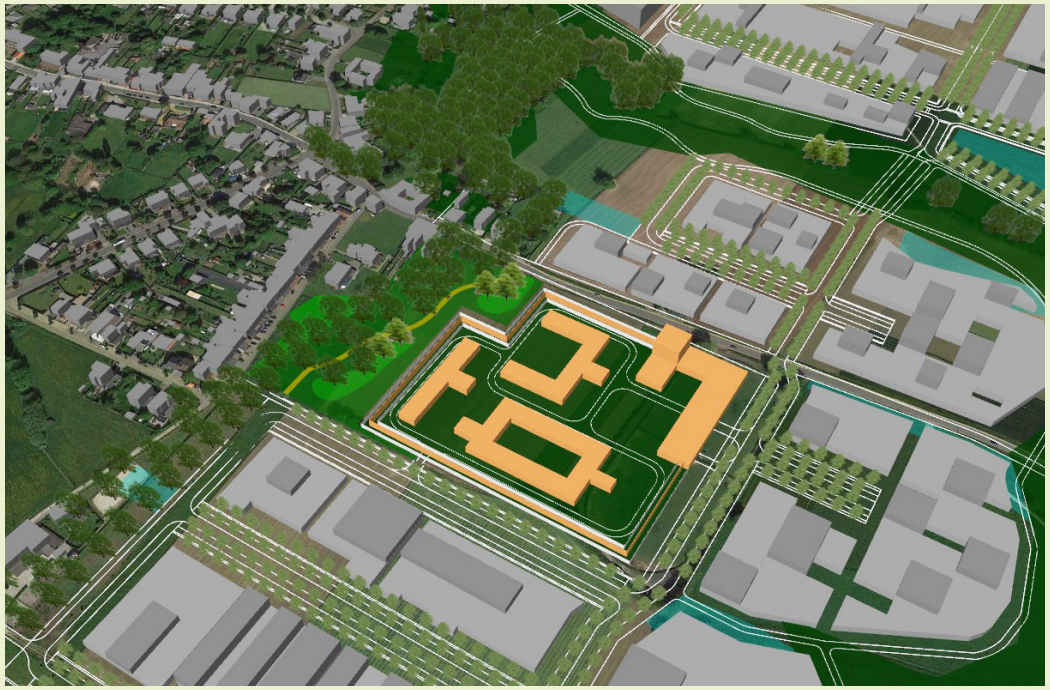
SIESEGEMKOUTER ZUID - Blauwenberg

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



2035

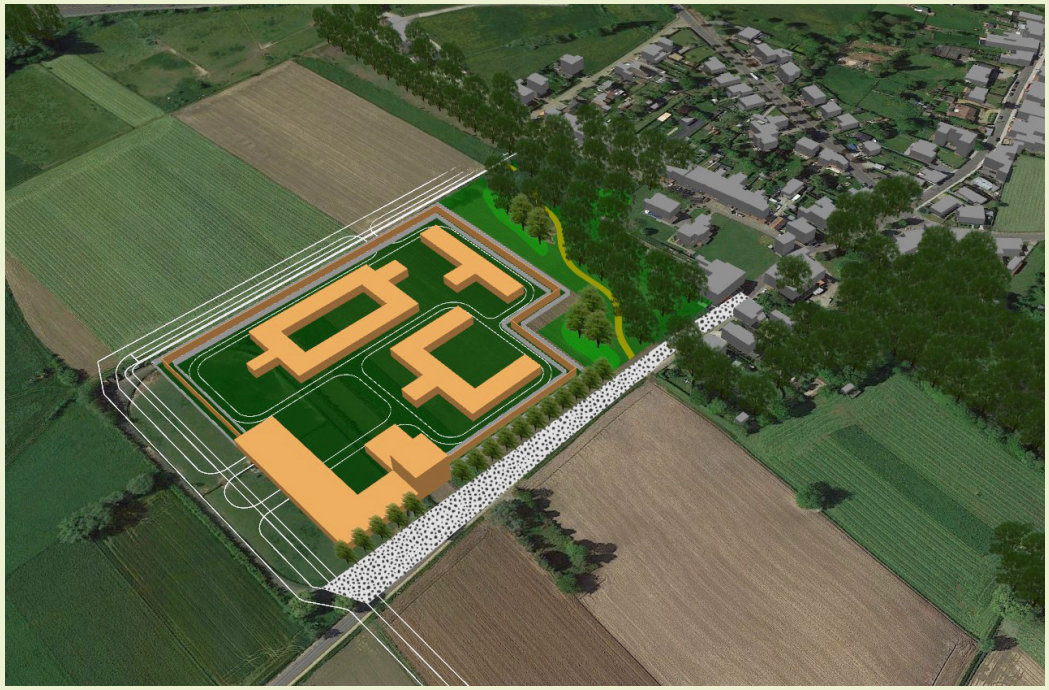


2050

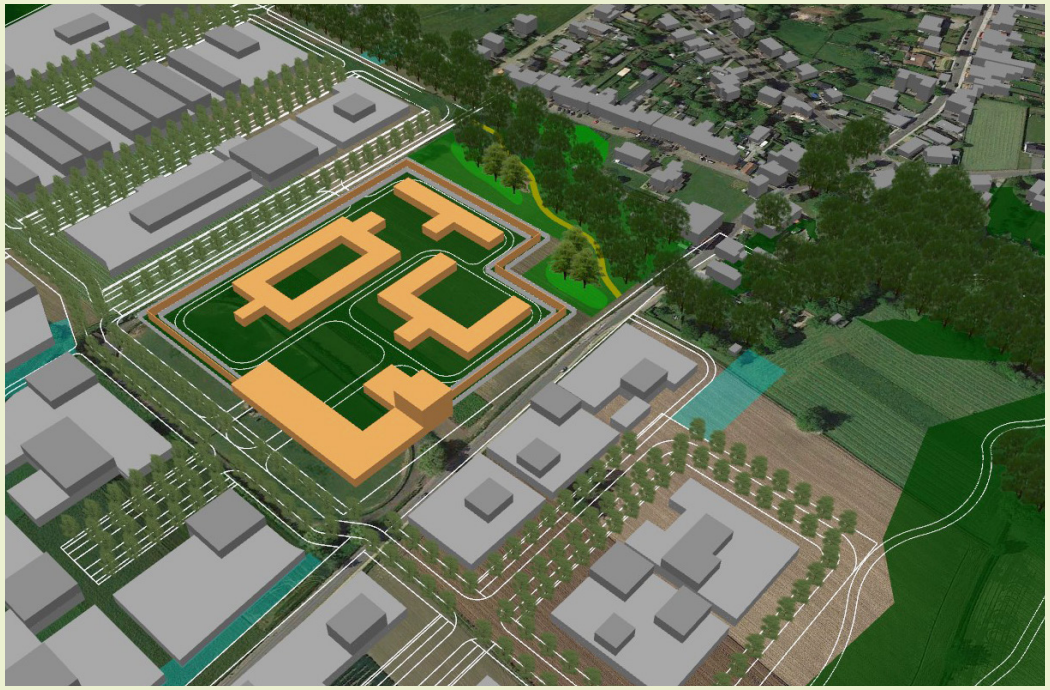
SIESEGEMKOUTER ZUID - Blauwenberg

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



2035



2050

SIESEGEMKOUTER ZUID - Keizerstraat
Locatiealternatief 5

SITE SIESEGEMKOUTER ZUID KEIZERSTRAAT

1. RUIMTELIJKE CONTEXT

De omgeving van het studiegebied Keizerstraat is in de huidige toestand hoofdzakelijk in gebruik als akkerland. De onderzoekszone maakt onderdeel uit van Siesegemkouter Zuid, een grote landbouwkouter met middelgrote tot grote landbouwpercelen en graslanden voor hobbylandbouw (paardenweide). Aan de westzijde (zijde Keizerstraat) wordt dit openruimtegebied afgeboord door de wijk Maal, een voornamelijk residentiële wijk met een mix van historische lintbebouwing en percelen met alleenstaande woningen. De onderzoekszone ligt aan de zuidzijde in de nabijheid van de E40, de kortste afstand tot de snelweg is ca. 100 meter.

Het masterplan voor Siesegemkouter Zuid voorziet in een laddervormige ontsluitingsstructuur met een hoofdweg in de noord-zuidrichting en lokale ontsluitingswegen in de oost-westrichting. Rondom rond worden ruime groene bufferzones voorzien met een landschappelijke, parkachtige inrichting waarin volop ruimte is voor de Siesegembeek en zones voor hemelwaterbuffering en infiltratie.

Er werd op dit moment nog geen wegeninrichtingsplan opgemaakt voor Siesegemkouter Zuid, omdat de ontwikkeling van de infrastructuur pas van start kan gaan nadat 75% van de bedrijvenzone Siesegemkouter Noord aangesneden is. In het masterplan van Secchi-Vigano is de ontwikkeling van deze zone voorzien in fase 5 (laatste fase).

Binnen een zone van 150m rond de onderzoekszone voor het LFPC bevinden zich meer dan 25 woongelegenheden en geen bijzondere publieke voorzieningen.

De huidige planologische bestemming van de onderzoekszone is Gemengd Regionaal Bedrijventerrein.

2. DE INPLANTINGSSCHETS

a. de contouren van de veiligheidsperimeter

De voorliggende onderzoekszone was nog niet meegenomen in het vooronderzoek. De zone werd in beeld gebracht als tweede alternatief in de zone Siesegemkouter Zuid.

Binnen de huidige contouren van het masterplan voor Siesegemkouter Zuid is er in deze onderzoekszone onvoldoende ruimte voor een aaneengesloten ontwikkeling met een oppervlakte van 4 ha. Daarom worden er aanpassingen aan de ontsluitingsstructuur voorgesteld om dit alsnog mogelijk te maken.

- De oost-west georiënteerde lokale ontsluitingsweg, in het masterplan van Secchi-Vigano aangeduid als een weg type B 'met parking' wordt gesupprimeerd.
- Aan de noordzijde wordt de veiligheidsperimeter opgeschoven tot tegen de weg type E (weg met dubbelzijdig voetpad), die in het masterplan van Secchi-Vigano op de Keizerstraat aantakt in de buurt van de Kriekstraat.
- Aan de oostzijde sluit de veiligheidsperimeter aan tegen het straatprofiel van de hoofdweg type C (weg met tweezijdig breed voetpad).
- Aan de zuidzijde sluit de veiligheidsperimeter aan tegen het straatprofiel van de lokale ontsluitingsweg type E (weg met tweezijdig voetpad).
- Aan de westzijde sluit de veiligheidsperimeter aan op de groene bufferzone met een breedte van 50 m t.o.v. de wijk Maal.
- Binnen het aldus gevormde bouwblok is er nog ruimte over voor bijkomende bedrijvigheid, ongeveer 1,2 ha.

b. ontsluiting

i. reguliere toegangsweg

Na de volledige ontwikkeling van de bedrijvenzone Siesegemkouter Zuid zal de reguliere toegangsweg voor alle verkeersmodi gebeuren via de nog aan te leggen hoofdweg in de noord-zuidrichting. De in- en uitritten voor het gemotoriseerd verkeer werden gesitueerd op de lokale ontsluitingsweg type E, die haaks op de hoofdontsluitingsweg type C aantakt.

Fietsers kunnen de het complex bereiken via de fietspaden (weg type A) die worden aangelegd in het park van de vallei van de Siesegembeek. Voetgangers kunnen ofwel via het park ofwel via de brede voetpaden langs de noord-zuid hoofdontsluitingsweg (weg type C) de instelling bereiken. De afstand naar de bushalte aan het Crematorium bedraagt meer dan 800m, de halte aan de Nieuwenbroekstraat (eveneens lijn 6) ligt op ongeveer 600m, wat gunstiger is.

Gezien de hoogdringendheid van het LFPC is de kans klein dat deze ontsluitingsinfrastructuur gerealiseerd zal zijn op het moment dat het LFPC hier gebouwd wordt. Indien het LFPC gebouwd wordt voor het in werking stelling van het masterplan, zullen er tijdelijke ontsluitingswegen voorzien moeten worden via de Nieuwenbroek-, Kriek- en Keizerstraat. Deze straten zijn echter bijzonder smal (Nieuwenbroekstraat 6m, Kriekstraat 4m, Keizerstraat 2,6m + parkeren in een hoek van 45graden) waardoor ze weinig geschikt is om extra verkeersstromen te ontvangen.

ii. calamiteiten toegangsweg

Bij de realisatie van de nieuwe weginfrastructuur voor het bedrijventerrein zal alles comfortabel ingericht zijn voor hedendaagse vormen van transport en de nieuwste veiligheidsnormen. Alle straatprofielen rond de veiligheidsperimeter zijn voldoende breed. Aanvullend op de reguliere toegang kan een tweede calamiteitentoegang voorzien worden. In het ontwerpend onderzoek werd deze toegang in de tegenoverliggende windrichting gelegd van de reguliere toegangsweg. Dit is eveneens een lokale toegangsweg van het type E.

Wat betreft de fasering geldt dezelfde opmerking als bovenstaande paragraaf: de hulpdiensten zullen eveneens doorheen de smalle straten van de wijk Maal moeten rijden om de locatie van het LFPC te bereiken.

iii. parking

Naar analogie met de overwegingen rond de fasering van de ontsluitingswegen, kunnen voor het parkeren gelijkaardige bedenkingen worden gemaakt. In het masterplan van Secchi-Vigano werden er parkeerplaatsen voorzien in het profiel van de ontsluitingswegen (wegen type B). Gezien de hoogdringendheid van de realisatie van het LFPC is het echter weinig waarschijnlijk dat deze infrastructuur eerder gerealiseerd zal worden. Er kunnen zich dus twee situaties voordoen:

- ofwel wordt de volledige parkeerbehoefte voor het LFPC gerealiseerd op het eigen perceel, waarvan het grootste deel ondergronds. Bovengronds kan er een beperkt aantal parkeerplaatsen voorzien worden, in de nabijheid van de hoofdingang aan de weg type E.
- Ofwel wordt het grootste deel van de parkeerbehoefte voorzien in de publieke ruimte, conform het masterplan van Secchi-Vigano met parkeerplaatsen in het straatprofiel, ofwel conform het wegeninrichtingsplan voor Siesegemkouter Noord dat op termijn voorziet in een collectief parkeergebouw. In voorkomend geval zal er, naast de ruimte voor het perceel van het LFPC ook ruimte gevonden moeten worden voor een tijdelijke parking, in afwachting van de realisatie van de publieke of collectieve infrastructuur.

c. de gebouwde volumes

i. het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw wordt ingeplant in het zuidoostelijke kwadrant van de veiligheidsperimeter waardoor de toegang voor bezoekers altijd visueel zichtbaar is vanaf de hoofdontsluitingsweg.

De bouwhoogte van het hoofdgebouw is in dit ontwerpend onderzoek beperkt tot GV + 3. De dakvorm is plat of licht hellend. Het voorplein is gelegen aan de hoofdontsluitingsweg type C en/of aan de lokale ontsluitingsweg type C en heeft een uitnodigend karakter. Het inrichten van een parking op het voorplein is niet toegelaten. De ruimte mag deels groen ingericht worden maar kan ook gebruikt worden als calamiteitenparking voor de hulpdiensten.

ii. de woongebouwen

De woongebouwen hebben in dit voorstel een maximale bouwhoogte van GV + 2. De dakvorm is plat of licht hellend.

De locatie in de nabijheid van de E40 houdt een risico in op het vlak van geluidsoverlast. De kortste afstand van de veiligheidsperimeter tot de snelweg bedraagt ongeveer 100m. De geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer (LDen) is hoog (meer dan 65dB) op de site. Gezien het groot aantal geïnterneerden dat men hier wenst te vestigen is het nemen van maatregelen voor het verlagen van de geluidsbelasting van groot belang. Er bestaan verschillende categorieën van maatregelen om de geluidsoverlast te verlagen:

Maatregelen aan de bron: stillere wegverharding, snelheidsreductie,... > deze maatregelen kunnen enkel genomen worden door het Agentschap Wegen en Verkeer.
Maatregelen in de overdracht: het plaatsen van geluidsschermen, gronddammen,... > de E40 ligt ter hoogte van de Keizerstraat op een berm die ongeveer 1 meter boven het maaiveld van de site ligt. Het nemen van geluidswerende maatregelen dicht bij de bron is vaak de beste oplossing. Een samenwerking met het agentschap Wegen en Verkeer is dan noodzakelijk. Voor bestaande situaties hanteert het agentschap een aantal criteria die bepalen of een locatie in aanmerking kan komen voor geluidsreducerende maatregelen, het lijstje met criteria kan men hier kan raadplegen. De site is op dit moment nog niet opgenomen in de Prioriteitenlijst Geluid of de Actieve Knelpuntenlijst.
Tot slot kunnen ook maatregelen genomen worden bij de ontvanger. Dit gaat over het plaatsen van akoestische gevelisolatie, stille gevels (het hindergevoel kan verlaagd worden indien het geluidsniveau substantieel lager is aan één zijde van het gebouw t.o.v. de andere zijde van het gebouw, dove gevels (de gevel heeft wel ramen maar deze zijn niet te openen), enz... De combinatie van de afstand, het grondgebruik van de tussenliggende open ruimte (grasland) en de perimetermuur met een hoogte van 6 meter kunnen gezamenlijk een positieve impact hebben op de geluidsreductie binnen het LFPC. Het masterplan voorzien ook nog ruimte voor bedrijven tussen de onderzoekszone en de E40. Deze gebouwen kunnen de geluidsreductie verder doen toenemen omdat ze kunnen werken als 'scherm'.
In vergelijking met onze buurlanden is er momenteel in Vlaanderen geen specifiek wettelijk kader, met drempel- of grenswaarden voor de toegestane geluidimmissie van verkeersgeluid, aangevuld met een complementaire toepassing van akoestische isolatie-eisen voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen wanneer bepaalde drempel- of grenswaarden overschreden worden. Wel dient voor plan- of project MER plichtige ontwikkelingen rekening gehouden te worden met het algemene afwegingskader zoals actueel opgenomen in het MER-richtlijnenboek Geluid & Trillingen. Dit kader voorziet in milderende maatregelen bij de ontvanger wanneer brongerichte maatregelen en/of maatregelen in de overdracht ontoereikend zijn. Als milderende maat-

regelen wordt onder meer verwezen naar de toepassing van de eisen voor akoestische gevelisolatie uit de normreeks NBN S01-400, die in Vlaanderen geldt als 'code van de goede praktijk'.

d. de omgevingsinrichting

Zoals blijkt uit de hierboven vermeldde paragrafen over de ontsluiting is het realiseren van het LFPC vóór de weginfrastructuur voor Siesegemkouter Zuid een probleem. De bestaande lokale ontsluitingswegen in de wijk Maal zijn niet geschikt om een grote voorziening zoals het LFPC te ontsluiten. Vanuit die optiek wordt in deze paragraaf enkel besproken hoe de omgevingsinrichting er uit kan zien in het kader van het uitgevoerde masterplan.

De noordzijde en de zuidzijde van de veiligheidsperimeter zal in de toekomst aansluiten op de een straat van het type E (met tweezijdig voetpad).

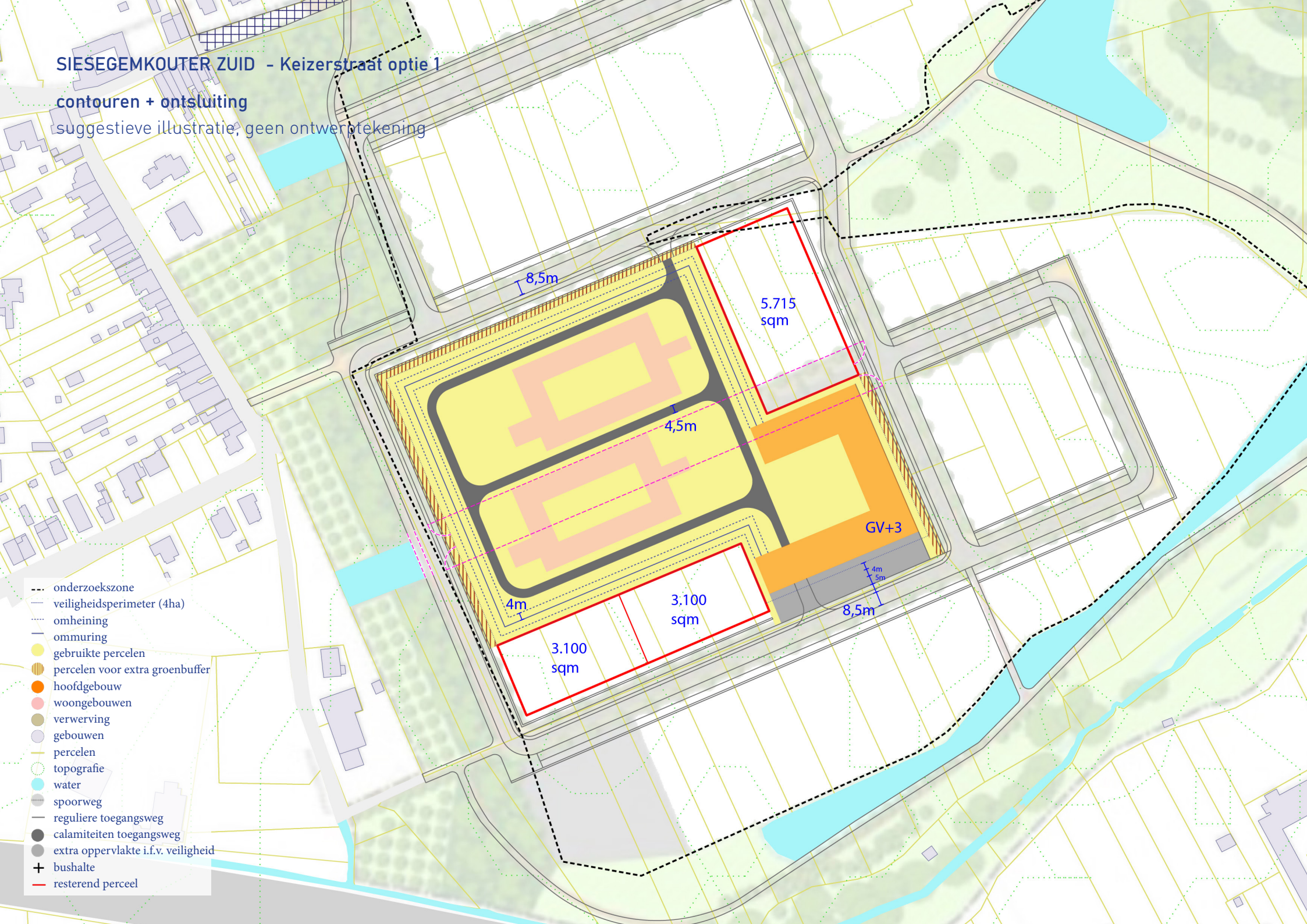
De oostzijde zal aansluiten op een weg van het type C (met tweezijdig breed voetpad). De blinde muren en de hekken van de veiligheidsperimeter aan deze zijde vormen een grotere uitdaging. Daarom wordt er in dit ontwerpend onderzoek aanbevolen om tussen de buitenste veiligheidsperimeter en de rand van het voetpad minstens 4m vrije ruimte te voorzien voor beplanting (bomen, heesters, kruiden,..) in verschillende lagen. Bijgevolg is de afstand tussen het buitenste hek en de rand van het voetpad minstens 8m.

Aan de westzijde sluit de veiligheidsperimeter aan op de perceelsgrens op de aanpalende bedrijfspercelen. De rand van de buitenste veiligheidsperimeter wordt op de perceelsgrens afgesloten met een muur of hekwerk, de hoogte en het materiaalgebruik is in samenspraak te bepalen door de uitbater van het LFPC en de gebruiker van het bedrijfsperceel.

SIESEGEMKOUTER ZUID - Keizerstraat optie 1

contouren + ontsluiting

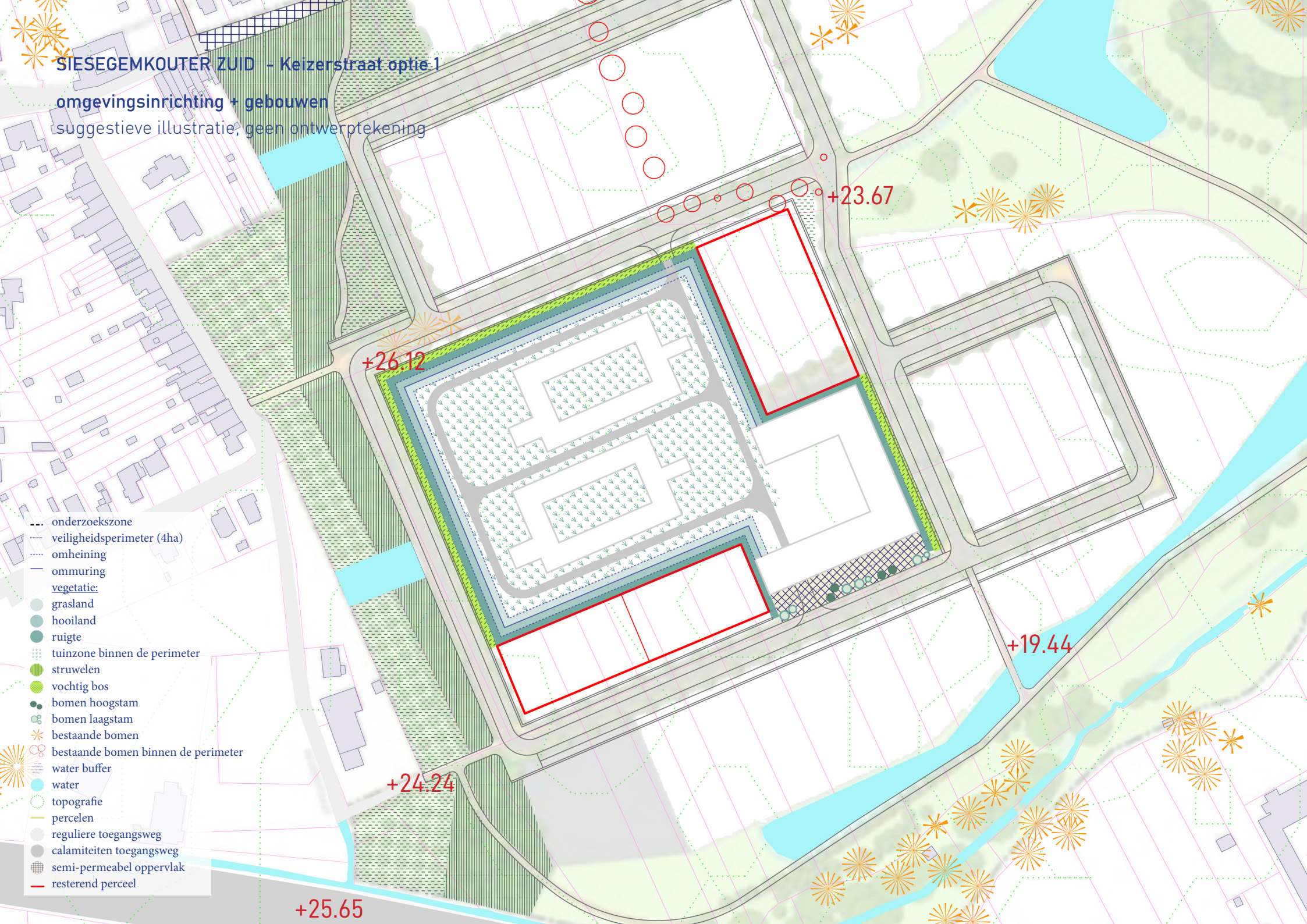
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER ZUID – Keizerstraat optie 1

omgevingsinrichting + gebouwen

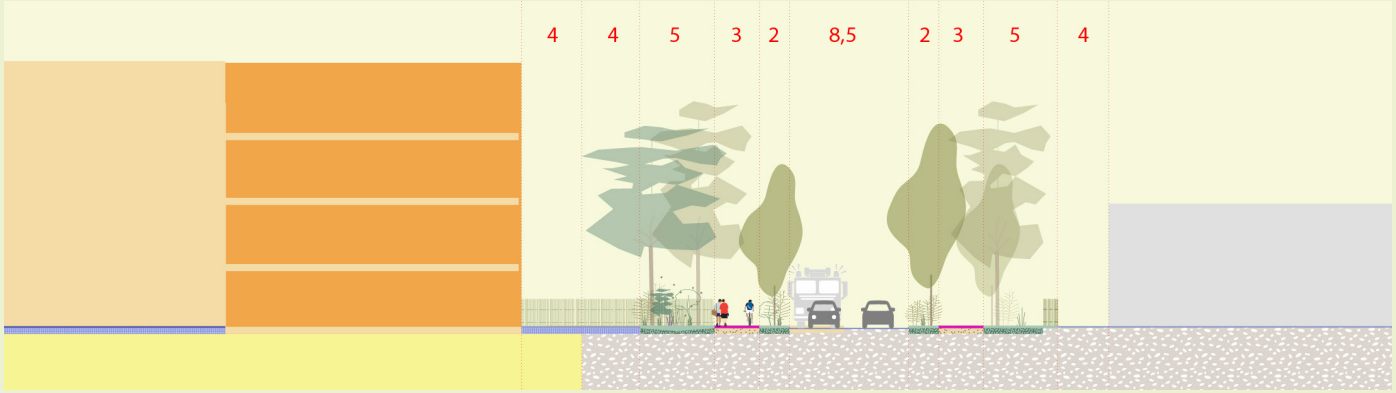
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



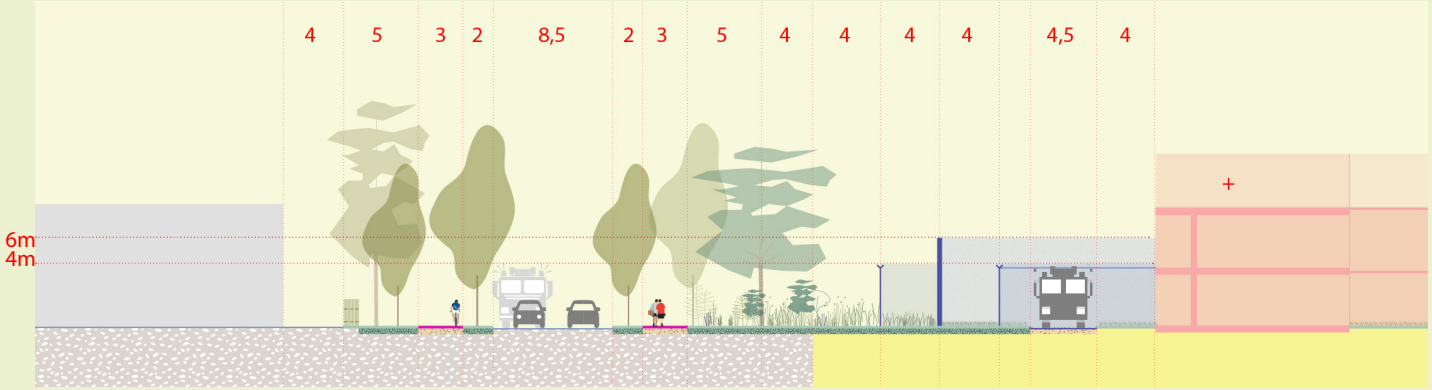
SIESEGEMKOUTER ZUID - Keizerstraat optie 1

doorsnede

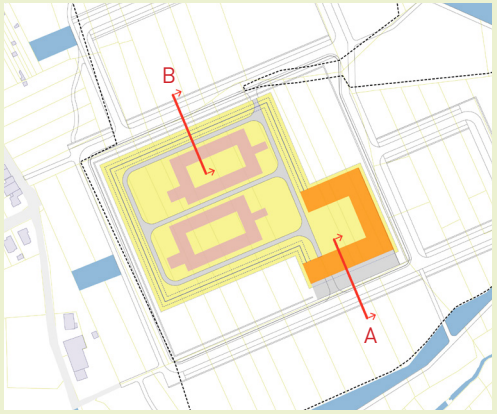
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede AA



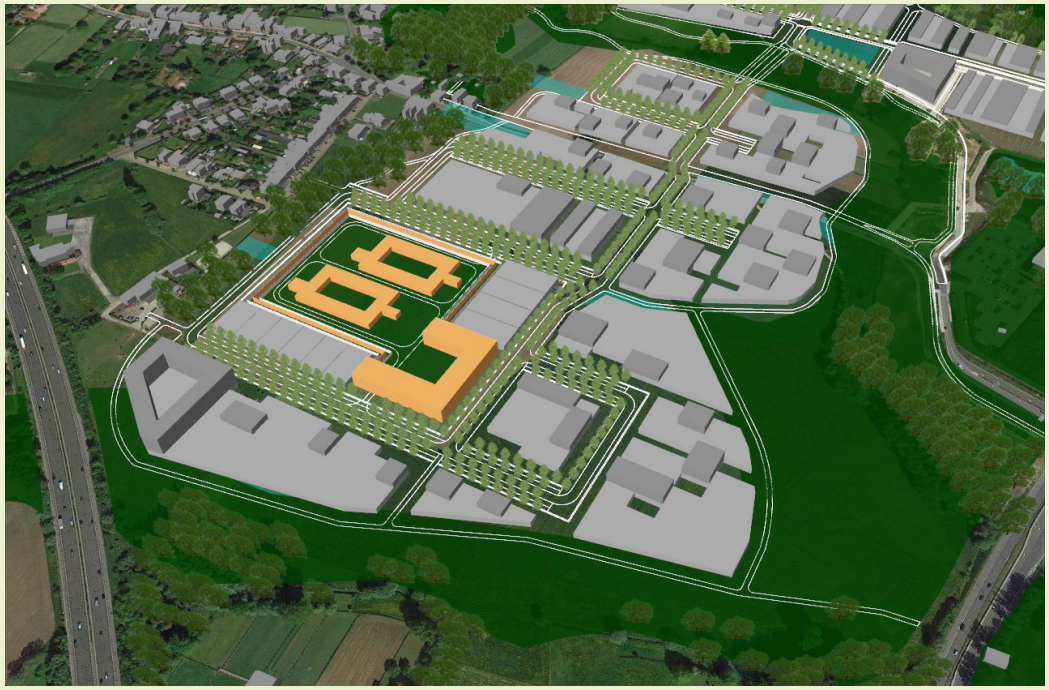
doorsnede BB

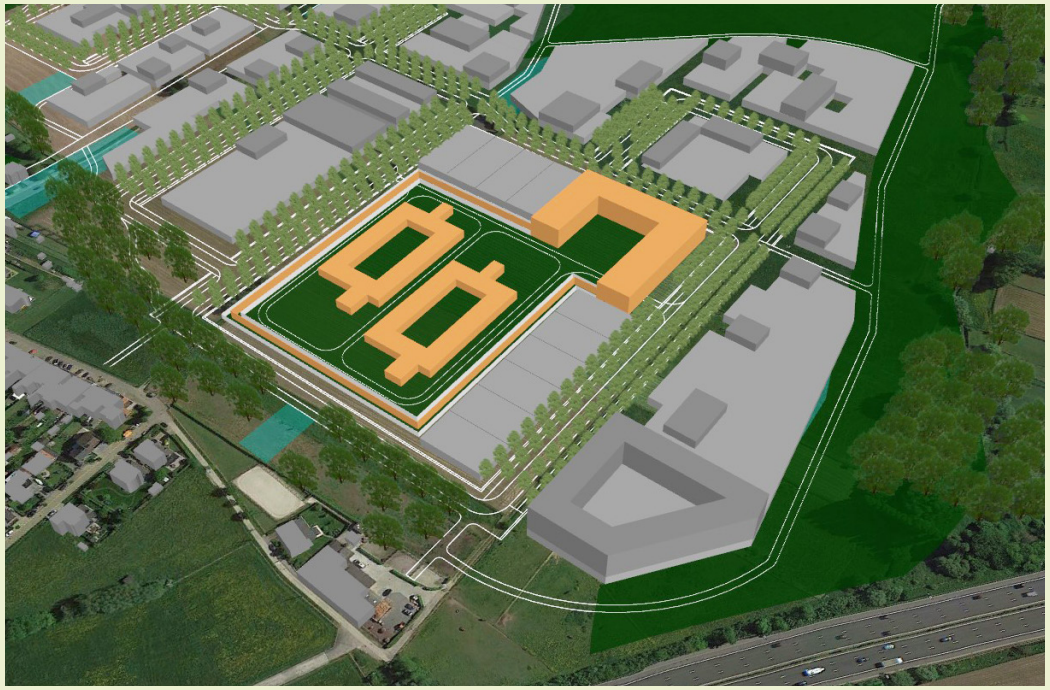


SIESEGEMKOUTER ZUID - Keizerstraat optie 1

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening

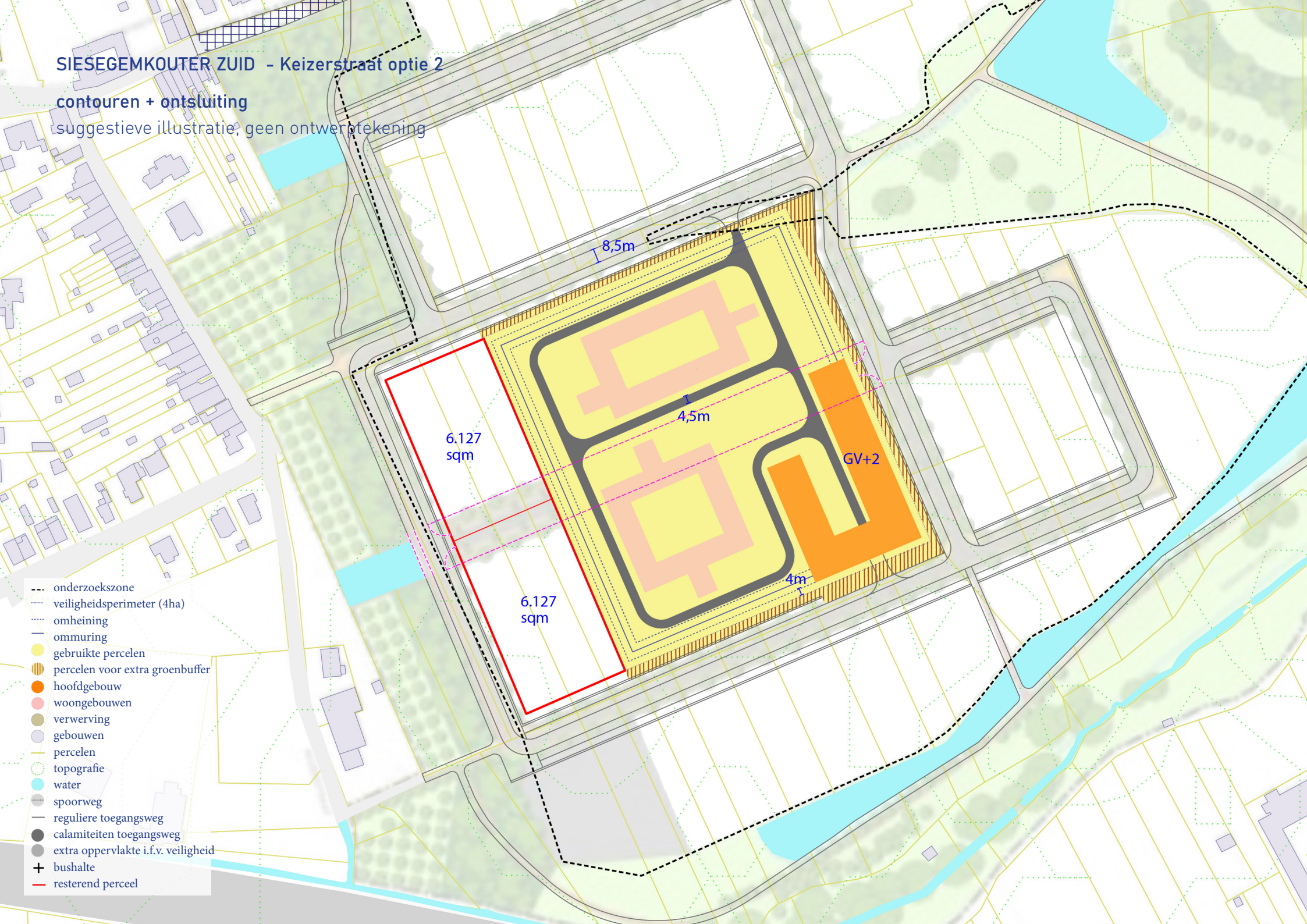




SIESEGEMKOUTER ZUID - Keizerstraat optie 2

contouren + ontsluiting

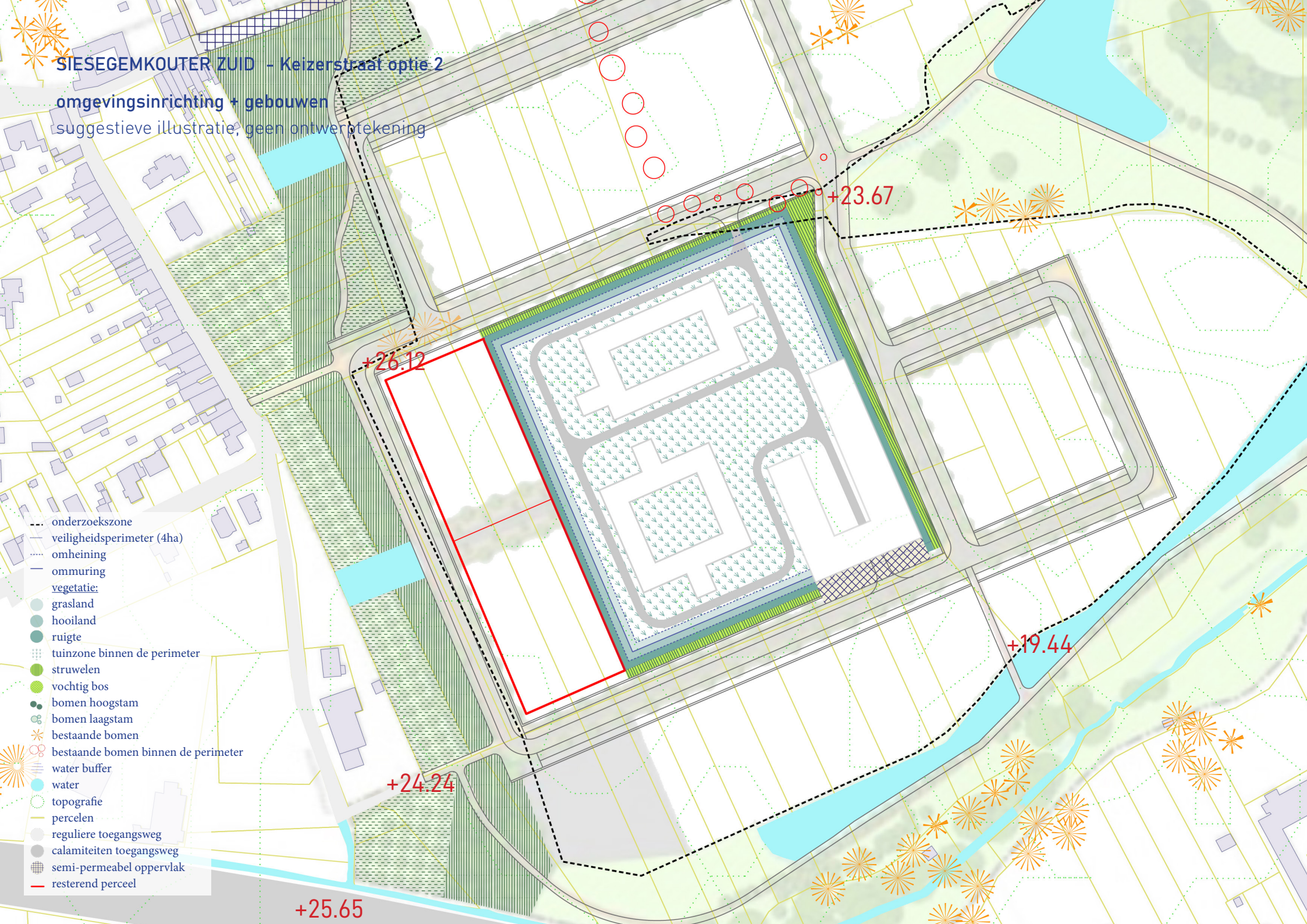
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



SIESEGEMKOUTER ZUID – Keizerstraat optie 2

omgevingsinrichting + gebouwen

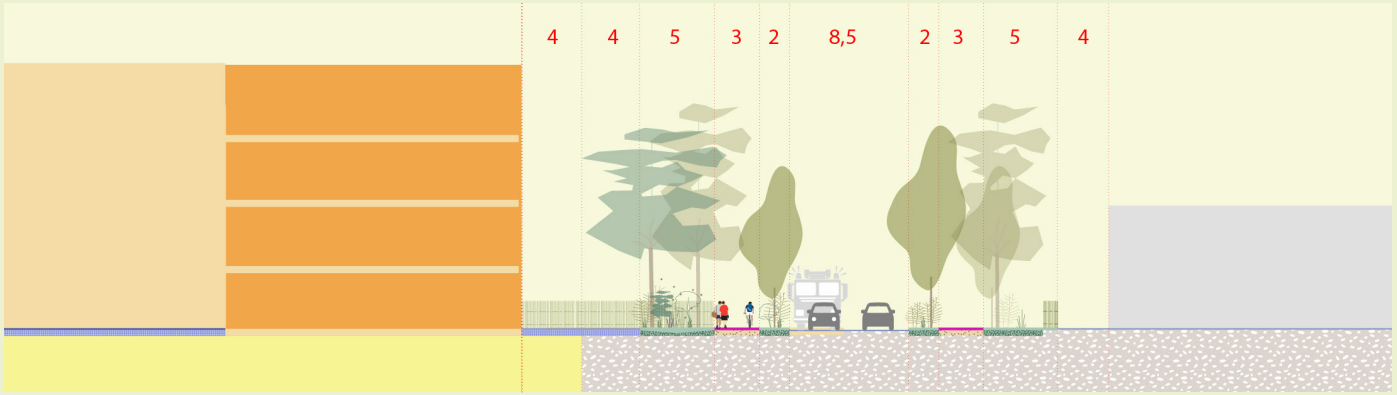
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



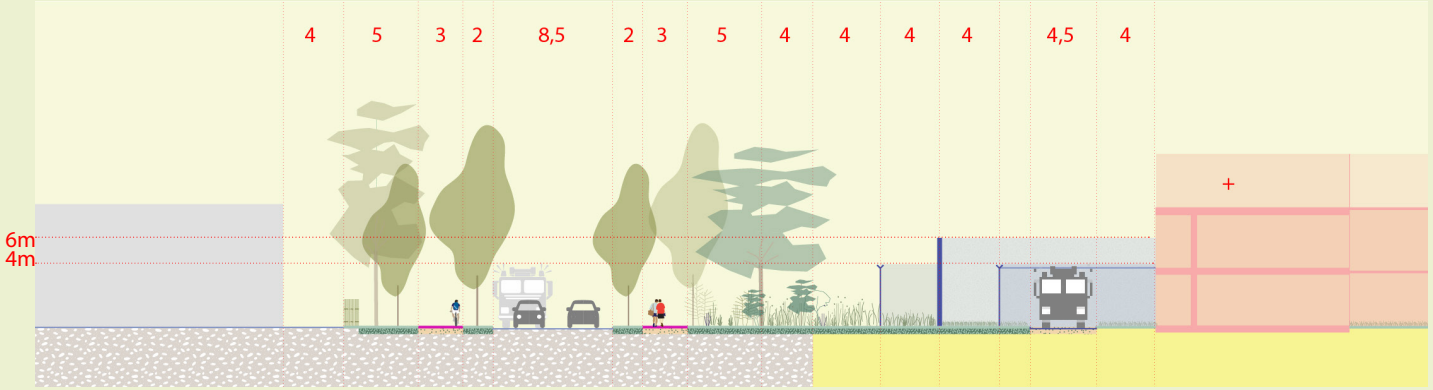
SIESEGEMKOUTER ZUID - Keizerstraat optie 2

doorsnede

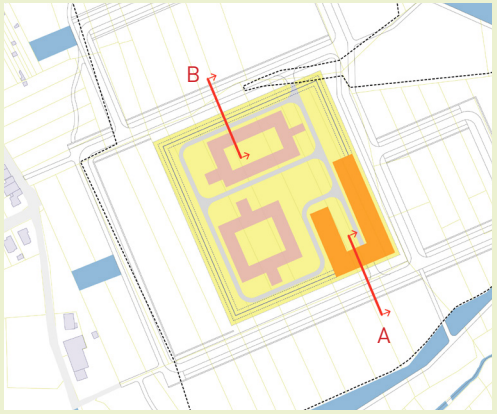
suggestieve illustratie, geen ontwerptekening



doorsnede AA



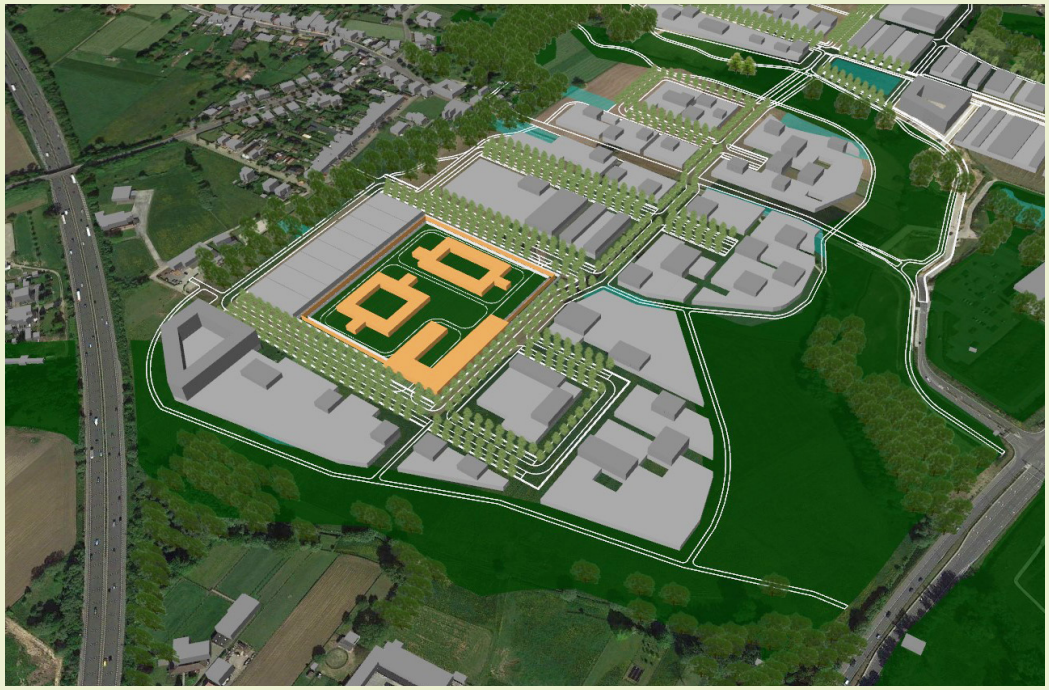
doorsnede BB

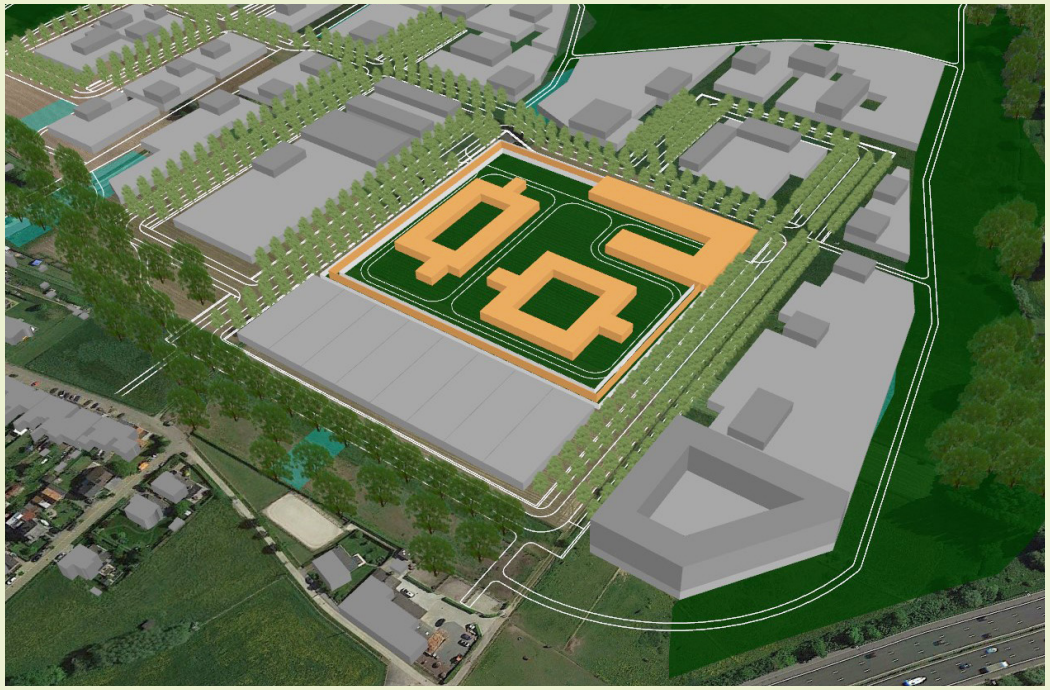


SIESEGEMKOUTER ZUID - Keizerstraat optie 2

volumeschets

suggestieve illustratie, geen ontwerptekening





1010

architecture urbanism